

Comune di  
Castagneto Carducci

## VARIANTE PIANO STRUTTURALE PIANO OPERATIVO

### *Rapporto Ambientale* **Allegato A** *Valutazione Schede Normative*

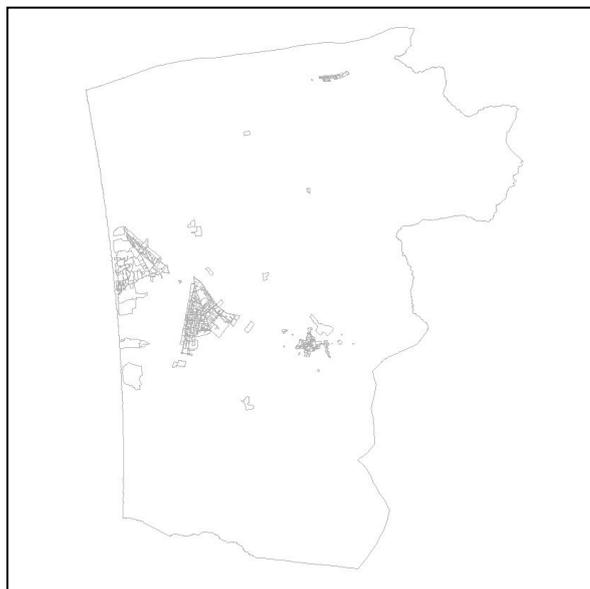
il Sindaco:  
*Sandra Scarpellini*

Assessore Urbanistica:  
*Giorgio Badalassi*

Responsabile Unico del Procedimento  
Area 4 Governo del territorio e sviluppo economico:  
*Geom. Moreno Fusi*

Garante della Comunicazione:  
*Giacomo Giubbilini*

Adozione: delibera C.C. n. del / /  
Approvazione: delibera C.C. n. del / /



## Gruppo di lavoro ATI

### **MATE sc**

*urb. Raffaele Gerometta - Direttore tecnico*  
*arch. Carlo Santacroce - Coordinatore gruppo di lavoro*  
*urb. Daniele Rallo*  
*arch. Rudi Fallaci*  
*dott. Paolo Trevisani*  
*ing. Elettra Lowenthal*  
*ing. Chiara Luciani*  
*arch. Chiara Biagi*  
*Andrea Franceschini - cartografia*



**D.R.E.Am. Soc. Coop.**  
*dott. geol. Roberto Giannini*  
*dott. geol. Leonardo Moretti*  
*dott. for. Lorenzo Mini*  
*dott.ing. Simone Galardini*

**STUDIO PARLANTI**  
*arch. Giovanni Parlanti*  
*pian. jr. Emanuele Bechelli*

## Collaboratori interni all'amministrazione

*geom. Paola Castagnetti*  
*geom. Giuseppe Dore*  
*geom. Daniele Spinelli*  
*geom. Mirco Bicchielli*  
*Tania Favilli*  
*Simona Cecchetti*  
*Stefano Venturi*  
*Gilda Materozzi*

## INDICE

<b>1.</b>	<b>METODOLOGIA .....</b>	<b>7</b>
<b>2.</b>	<b>SOTTOSISTEMA INSEDIATIVO CITTÀ DELLA PIANA I2 .....</b>	<b>10</b>
2.1.	ID.1 .....	10
2.2.	ID.2 .....	15
2.3.	RQ.1 .....	19
2.4.	RQ.2 .....	23
2.5.	ID.12 .....	27
2.6.	PUC.9 .....	31
2.7.	PUC.10a e 10b .....	35
2.8.	RQ.3 .....	40
2.9.	ID.3 .....	44
2.10.	PNc.2 .....	48
2.11.	PNc.4 .....	54
2.12.	PNc.3 .....	60
<b>3.</b>	<b>SOTTOSISTEMA INSEDIATIVO CITTÀ DEL MARE I3 .....</b>	<b>69</b>
3.1.	ID.7 .....	69
3.2.	ID.8 .....	73
3.3.	ID.9 .....	77
3.4.	ID.10 .....	80
3.5.	PUC.1 .....	83
3.6.	PUC.2 .....	88
3.7.	PUC.3 .....	92
3.8.	PUC.29 .....	96
<b>4.</b>	<b>SOTTOSISTEMA INSEDIATIVO DI MATRICE STORICA DI CASTAGNETO CARDUCCI – I.1B.....</b>	<b>100</b>
4.1.	PUC.12 .....	100

4.2.	PUC.13 .....	104
4.3.	PUC.14 .....	108
4.4.	ID.4 .....	112
<b>5.</b>	<b>SOTTOSISTEMA AMBIENTALE DELLA RISERVA DI BOLGHERI –</b>	
<b>A.5</b>	<b>116</b>	
5.1.	ID.5 .....	116
5.2.	PUC.15 .....	120
5.3.	ID.6 .....	124
<b>6.</b>	<b>MARINA DI DONORATICO .....</b>	<b>128</b>
6.1.	PROGETTO NORMA COMPLESSO – PNc1 .....	128
<b>7.</b>	<b>SCHEDE TURISTICHE .....</b>	<b>134</b>
7.1.	PNt4 – Camping “Le Pianacce” .....	134
7.2.	PNt5 – Paradu’ Tuscany Paradise Resort.....	140
7.3.	PNt6 – Residence Riva di Bolgheri.....	146
7.4.	PNt7 – La Bassa Residence .....	152
7.5.	PNt11 – Canado Club .....	158
7.6.	PNt12 – Le Fornacelle .....	163
7.7.	PNt14 – Albergo “Zi – Martino” .....	167
7.8.	PNt16 – Casone Ugolino.....	171
7.9.	PNt20 – Albergo i Ginepri .....	175
7.10.	PNt21 – Albergo “Alta la Vista” .....	179
7.11.	PNt22 – Albergo “Villa Tirreno” .....	183
7.12.	PNt23 – Tombolo Talasso Resort .....	187
7.13.	PNt24 – Albergo “Alle dune” .....	191
7.14.	PNt25 – Torre di Castagneto Carducci.....	195
7.15.	PNt26 – Riqualficazione del margine urbano in località Castagneto Carducci ..	199
7.16.	PNt27 – Campo Lupinaio .....	203
7.17.	PNt28 – Pod. Porcarecce .....	207

7.18.	PNt29 – Parco giochi “Cavallino Matto” .....	211
7.19.	PNt30 – Scheda nuova “Ex 55” .....	216
7.20.	PNt31 – Scheda nuova “Ex 1” .....	220
7.21.	PNt32 – Forte di Marina di Castagneto .....	225
7.22.	PNt33 – Scheda “Ex comune” .....	229
7.23.	PNt34 – Casale Etrusco .....	233
<b>8.</b>	<b>SCHEDE AREE SPECIFICHE .....</b>	<b>237</b>
8.1.	Scheda Dievole .....	237
<b>9.</b>	<b>SCHEDE ZONE A SERVIZI .....</b>	<b>246</b>
1.1 – F4.2 –	Zone per servizi di interesse comune e generale – Marina di Castagneto ...	246
1.2 – F4.2 –	Zone per servizi di interesse comune e generale – Marina di Castagneto ...	247
1.3 -	Viabilita’ pubblica di progetto – Marina di Castagneto .....	248
2.1 -	Viabilita’ pubblica di progetto – Donoratico.....	248
2.2 -	Viabilita’ pubblica di progetto – Donoratico.....	249
2.3 -	Viabilita’ pubblica di progetto – Donoratico.....	250
2.4 - F2.2	Zone a verde pubblico di progetto – Donoratico.....	250
2.5 - PP2 -	Zone a Parcheggio pubblico di progetto – Donoratico.....	251
2.6 -	Viabilita’ pubblica di progetto – Donoratico.....	251
3.1 -	Viabilita’ pubblica di progetto – Castagneto Carducci .....	252
3.2 - F2.2	Zone a verde pubblico di progetto – Castagneto Carducci.....	252
4.1 -	Viabilita’ pubblica di progetto – Bolgheri .....	253
4.2 -	Viabilita’ pubblica di progetto – Bolgheri .....	253
4.3 - F2.2 – PP2	Zone a verde pubblico e per parcheggio pubblico di progetto – Bolgheri .....	254
<b>10.</b>	<b>MISURE DI SOSTENIBILITÀ.....</b>	<b>258</b>



## 1. METODOLOGIA

Il presente Allegato riporta l'analisi degli effetti ambientali riferita a ciascun ambito di trasformazione descritto e disciplinato dal PO all'interno delle schede progettuali del PO (Art. 36 e Allegati B, C e D alle NT).

Si è ritenuto opportuno operare tale approfondimento a livello di ciascun sottosistema insediativo, approfondendo le pressioni e gli impatti potenzialmente generati ed introducendo, ove ritenuto opportuno, misure integrative per la sostenibilità delle trasformazioni (riportate al cap. 6). L'entità degli impatti è stata valutata secondo una scala di quattro classi:

	Miglioramento rispetto alle condizioni esistenti
	Nessuna modifica significativa rispetto alle condizioni esistenti
	Peggioramento non significativo tenuto conto della normativa vigente e delle misure introdotte dal presente approfondimento valutativo
	Peggioramento rispetto alle condizioni esistenti

E' stata effettuata inoltre un'analisi delle possibili interferenze con il sistema ambientale. Sono state inoltre verificate le pressioni ambientali agenti nel contesto verificando il rispetto della disciplina vigente inerente ai vincoli di natura ambientale-paesaggistica e gli elementi in grado di generare pressioni ambientali nel contesto (strade trafficate, attività produttive, etc.). E' stata inoltre verificata la presenza di elementi meritevoli di tutela.

Sono state pertanto elaborate cartografie rappresentative di tre diversi ambienti ("Ambiente Aria", "Ambiente Acqua e Suolo" e "Ambiente Paesaggio e Biodiversità").

La cartografia rappresentativa dell'Ambiente Aria riporta la rappresentazione degli elementi in grado di determinare un inquinamento che si propaga lungo questa matrice, quali l'inquinamento atmosferico e acustico e l'inquinamento elettromagnetico. La cartografia riporta quindi il tracciato della viabilità principale e del tracciato ferroviario, che risultano essere le principali sorgenti di inquinamento acustico. In corrispondenza della viabilità principale è individuata una fascia di 100 m che individua le aree maggiormente esposte all'inquinamento atmosferico determinato dalle emissioni dei veicoli a motore (in corrispondenza delle strade maggiormente trafficate). Sono rappresentate le principali sorgenti di CEM: SRB ed elettrodotti e la fascia di rispetto da questi ultimi, dove vige il divieto di nuova edificazione.

La cartografia rappresentativa dell'Ambiente Acqua e suolo identifica gli elementi generatori di vincolo (pozzi, sorgenti, cimiteri, etc.) che devono essere osservati per la tutela degli stessi o la salvaguardia delle nuove aree urbane. Sono cartografate la rete fognaria e le aree servite da rete separata o mista. Sono inoltre individuate le aree a vulnerabilità idrogeologica individuate dallo studio geologico allegato al PS vigente, che identifica le aree a rischio di inquinamento della falda sotterranea ad opera di eventuali agenti contaminanti).

La cartografia rappresentativa dell'Ambiente Paesaggio e Biodiversità riporta infine tutti gli elementi in grado di caratterizzare il territorio sotto il profilo paesaggistico e rispetto all'importante tema della biodiversità. Sono quindi riportati gli ambiti di naturalità quali le aree boscate, le dune, le aree identificate come SIR, gli elementi di importanza architettonica (oggetto di vincolo monumentale). Le alberature lineari e i corsi d'acqua rappresentano elementi di rilievo sul piano paesaggistico ma anche dal punto di vista eco-relazionale (corsi d'acqua, alberature lineari, etc.). La rete stradale principale e ferroviaria è rappresentata in quanto elemento caratterizzante sul piano percettivo ed elemento di barriera rispetto al tema della connettività ecologica.

In funzione della presenza, in prossimità degli ambiti di intervento, di elementi vulnerabili o comunque critici, anche in questo secondo step sono state individuate specifiche misure per la sostenibilità.

**Legenda**

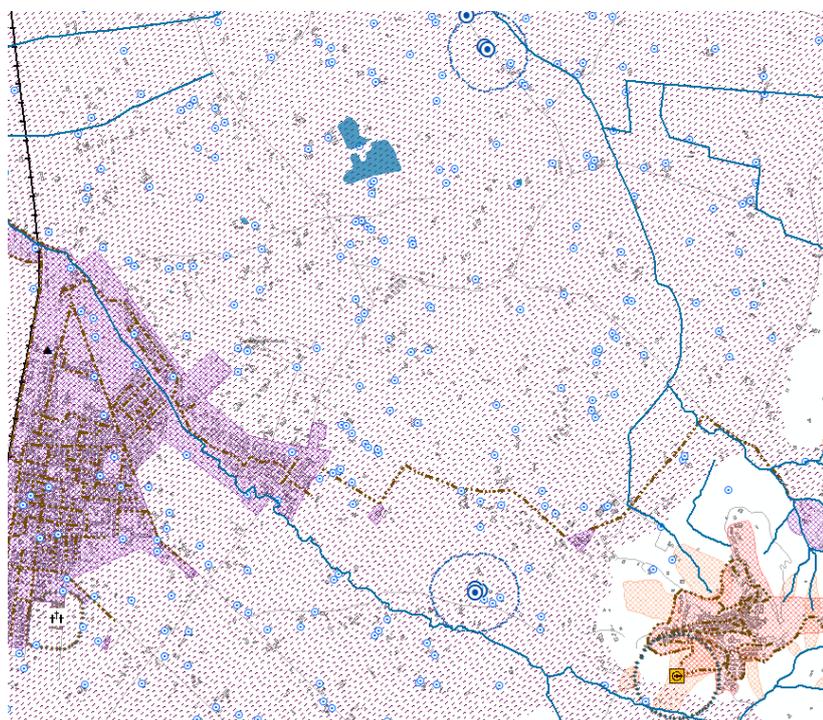
- stazione\_ferroviaria
- ferrovia
- SRB\_punti
- linea\_elettrodotto
- fascia\_risp\_elettrodotto
- linea\_metanodotto
- fascia\_risp\_metanodotto
- confine\_comunale\_in\_wgs84
- viabilita\_principale**
- classe\_amm**
- Strada Provinciale
- Strada Regionale
- Strada Statale
- viabilita\_secondaria**
- classe\_amm**
- Strada Comunale
- Strada Privata
- Buffer 100 m strade trafficate
- Fascia pertinenza acustica dal tracciato ferroviario - FASCIA A (100 m)
- Fascia pertinenza acustica dal tracciato ferroviario - FASCIA B (250 m)
- fascia pertinenza acustica SS Aurelia



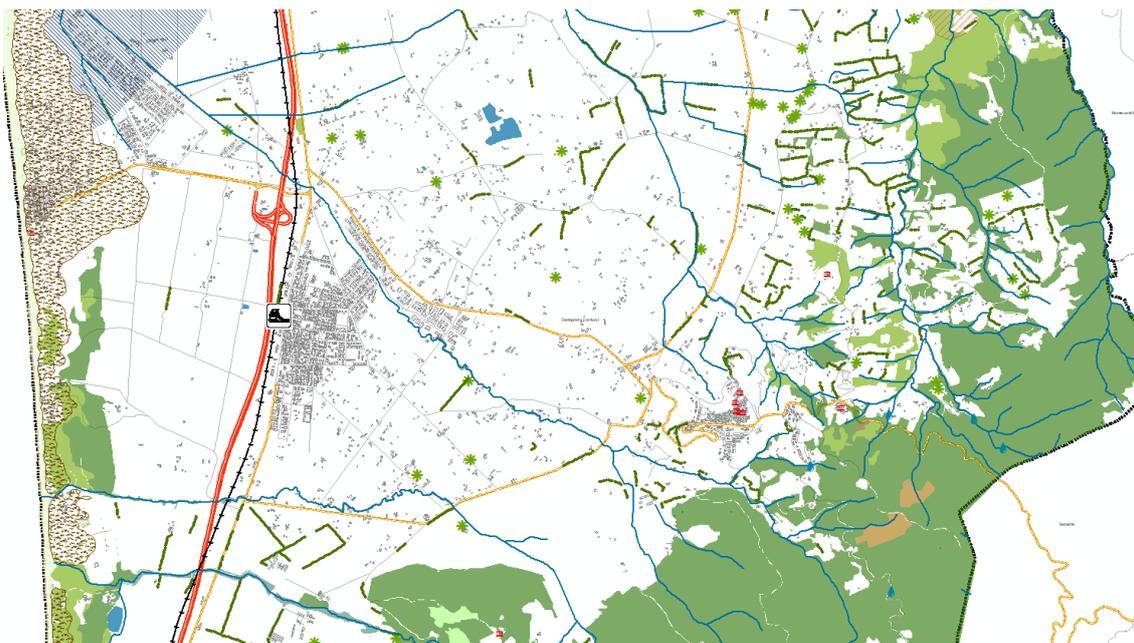
Cartografia rappresentativa dell'Ambiente Aria

**LEGENDA**

- Reticolo idrografico
- Pozzi di emungimento
- Zona di rispetto pozzi di emungimento
- Sorgenti
- fascia rispetto pozzi
- fascia risp sorgenti
- Cimitero
- Area cimiteriale
- Rispetto cimiteriale
- Rete fognaria esistente
- Area servita da rete fognaria mista
- Area servita da rete fognaria separata
- Impianti di depurazione
- Area impianti di depurazione
- Rispetto depuratori
- vulnerabilità idrogeologica**
- media
- elevata
- discarica
- Siti inquinati
- Frane
- Risorse giacimentologiche
- Risorse individuate dal PRAE
- cave inattive



Cartografia rappresentativa dell'Ambiente Acqua e Suolo



**Legenda**

**trasporto ferroviario**

stazione\_ferroviaria

ferrovia

**viabilità principale**

Strada Provinciale

Strada Regionale

Strada Statale

**Aree occupate da bosco**

bosco ceduo

bosco latifoglie

bosco misto di conifere e latifoglie

castagneto da frutto

ceduo misto con castagno

macchia

ripariale

SIR

alberature lineari

Padule di Bolgheri (zps)

dune

Spieagge

Piante monumentali

vincolo\_monumentale

Aree palustri

Siti archeologici presunti

sorgenti

reticolo idrico

invasi

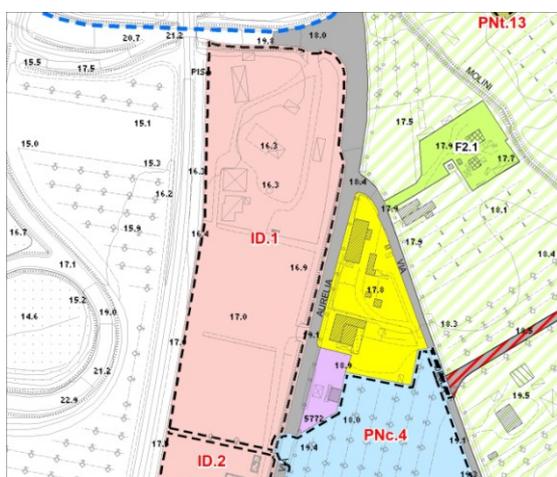
Cartografia rappresentativa dell'Ambiente Paesaggio e Biodiversità

## 2. SOTTOSISTEMA INSEDIATIVO CITTÀ DELLA PIANA I2

### 2.1. ID.1

#### Descrizione degli interventi urbanistici

UTOE n°2	Loc. Donoratico, Parco delle Sughere
ID.1	Tav.3.4



DATI URBANISTICI	
SUPERFICIE TERRITORIALE	24.000 MQ
SUL	500 MQ
H MAX	3 ml
DESTINAZIONE D'USO	Zone a verde pubblico e per impianti sportivi F2 e Parcheggio pubblico
OPERE PUBBLICHE	
PARCHEGGIO PUBBLICO	esistente

#### Inquadramento ambito

L'area in oggetto ricomprende il Parco delle Sughere ed è collocata tra la Vecchia Aurelia, la ferrovia e il sovrappasso per Marina di Castagneto. Si tratta di un'area per servizi di interesse comune e generale F3 (verde pubblico attrezzato e sportivo) già esistente, adibita a feste e ad attività ricreative. L'ambito è finalizzato alla riqualificazione delle strutture precarie a servizio del Parco delle Sughere utilizzate per lo svolgimento di manifestazioni. Nell'ambito di un intervento generale di riqualificazione del contesto e di potenziamento di dette attività è ammessa la realizzazione di manufatti per funzioni quali cucina, bar, stand e attrezzature per una SUL totale di 300 mq. L'intervento prevede inoltre la realizzazione di un parcheggio pubblico attrezzato (per la superficie esistente) con piantumazione di alberature autoctone. L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire secondo le indicazioni all'art.36.1 delle NTA.

#### Prescrizioni individuate dalla Scheda Urbanistica

- Dovranno essere utilizzati materiali leggeri adeguati ai luoghi: si prevede la sistemazione delle strutture precarie da realizzarsi in materiali leggeri con struttura e tamponamenti in legno o comunque con paramenti verticali idonei all'inserimento paesaggistico. Sono da escludere paramenti verticali in muratura.
- Percorsi e sistemazioni esterne con minimi movimenti di terra e prevedendo nel parcheggio pubblico piantumazioni con essenze autoctone.
- Opere di compatibilizzazione estetico - paesaggistica.

- L'intervento dovrà essere coerente sotto l'aspetto tipologico e formale con l'intorno edificato e nel rispetto dei parametri dati.
- E' richiesta la presentazione di metodologie appropriate (rendering) di elaborati che "certifichino" il corretto inserimento paesaggistico e ambientale della trasformazione.
- Verifica ed adeguamento della rete fognaria.

### ***Analisi degli effetti ambientali delle trasformazioni***

#### Individuazione delle pressioni ambientali potenzialmente generate

Le pressioni ambientali potenzialmente generate sono individuate nella tabella riportata di seguito, la quale riporta anche una valutazione dell'entità degli impatti prevedibili tenuto conto della normativa vigente.

Componenti ambientali interessate	Impatti potenziali	Pressioni indotte	Valutazione dell'entità degli impatti e misure specifiche
Aria	Inquinamento atmosferico	Fase di cantiere: <ul style="list-style-type: none"> <li>• produzione di polveri (movimentazione materiali, etc.)</li> <li>• emissioni dai mezzi di cantiere</li> </ul>	◀▶: a condizione che siano rispettate le misure MIS 1 e MIS 2 di cui alla tab. 1 cap. 10.
		Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>• emissioni in atmosfera da impianti di riscaldamento, etc. (emissioni in loco)</li> <li>• incremento consumi energetici (emissioni in siti di produzione energia)</li> <li>• effetto positivo della vegetazione in termini di assorbimento degli inquinanti (la scheda prevede nuove piantumazioni di alberature autoctone in corrispondenza del parcheggio)</li> <li>• emissioni in atmosfera da traffico indotto</li> </ul>	◀▶: tenuto conto della normativa vigente in materia di utilizzo FER ed efficienza energetica (D. Lgs. n. 28/2011, D. Lgs. 102/2014 e s.m.i.) e dell'entità degli interventi ammessi. Tenuto conto della tipologia ed entità degli interventi ammessi non si individuano criticità in relazione al traffico indotto.
Acqua / suolo	Alterazione / inquinamento delle acque superficiali e sotterranee e dei suoli	Fase di cantiere: <ul style="list-style-type: none"> <li>• percolazione liquidi di lavorazione e provenienti dai macchinari in fase di cantiere nel suolo e nelle falde</li> </ul>	◀▶: a condizione che sia rispettata la misura MIS 3 di cui alla tab. 1 cap. 10
		Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>• produzione di reflui e rifiuti in fase di esercizio</li> <li>• percolazione acque di prima pioggia negli scolli e nel suolo, contenenti residui provenienti dai veicoli e polveri, dalle piattaforme stradali e dai piazzali</li> </ul>	◀▶: a condizione che sia rispettata la misura MIS 4 di cui alla tab. 1 cap. 10
Suolo e biodiversità	Consumo di suolo per nuova edificazione ed impermeabilizzazione	Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>• incremento delle superfici impermeabilizzate</li> </ul>	◀▶: tenuto conto delle prescrizioni già introdotte dalla scheda normativa e dell'entità delle opere ammesse
Paesaggio, sistema	Modifica del paesaggio	Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>• riqualificazione delle strutture</li> </ul>	▲: tenuto conto delle

Componenti ambientali interessate	Impatti potenziali	Pressioni indotte	Valutazione dell'entità degli impatti e misure specifiche
insediativo e patrimonio storico culturale	dell'assetto del sistema insediativo	precarie a servizio del Parco delle Sughere <ul style="list-style-type: none"> <li>valorizzazione dell'ambito sul piano dei servizi al territorio</li> <li>riordino urbanistico con sistemazione dell'area a parcheggio (già utilizzata a tale scopo)</li> </ul>	prescrizioni già introdotte dalla scheda norma e della tipologia di opere previste
Inquinanti fisici	Inquinamento luminoso	Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>incremento della luminanza del cielo notturno</li> </ul>	◀▶: tenuto conto della tipologia di interventi ammessi (per lo più volti alla riqualificazione dell'esistente) e dell'attuale configurazione dell'ambito
		Fase di cantiere: <ul style="list-style-type: none"> <li>Emissioni rumorose in fase di cantiere</li> </ul>	◀▶: ritenuto trascurabile considerata la temporaneità delle lavorazioni di cantiere
	Inquinamento acustico	Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>modifica del clima acustico</li> </ul>	◀▶: considerata la tipologia di opere previste
Risorse naturali	Consumo di risorse (acqua, energia, materiali edili, etc.)	Fase di cantiere: <ul style="list-style-type: none"> <li>utilizzo materiali da costruzione, acqua, risorse energetiche</li> </ul>	▼: si propone la misura MIS 5 di cui alla tab. 1 cap. 10
		Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>incremento dei consumi energetici ed idrici</li> <li>utilizzo di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili</li> </ul>	◀▶: si propongono le misure MIS 6 e MIS 7 di cui alla tab. 1 cap. 10

Analisi delle possibili interferenze con il sistema ambientale

L'analisi delle possibili interferenze con il sistema ambientale è stata effettuata sulla base di cartografie di sovrapposizione, al fine di verificare la presenza di elementi vulnerabili, meritevoli di tutela e fonti di pressione/inquinamento ambientale presenti nell'intorno e poter quindi indicare opportune misure, qualora ritenute necessarie.

Allo stato attuale l'ambito si presenta già interessato dalla presenza di edifici a servizi pubblici per la fruizione dell'area verde esistente e di alcuni spazi adibiti a parcheggio (parzialmente impermeabilizzati).



*Stato attuale dell'area in esame*

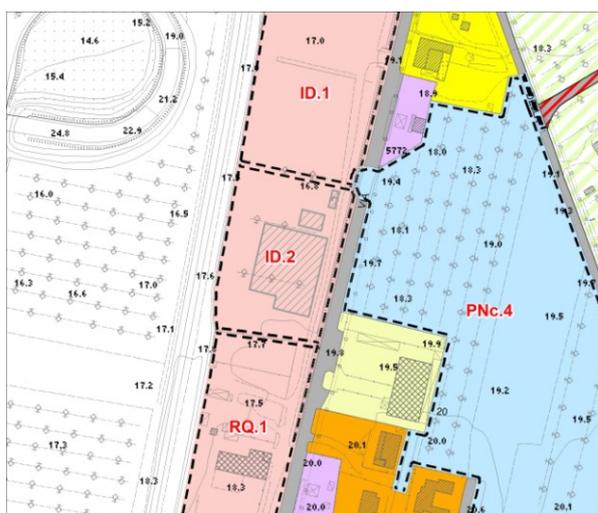
In relazione alla tipologia di intervento previsto non si ritiene che la trasformazione possa esercitare effetti negativi in relazione al contesto. Per quanto riguarda gli elementi presenti in prossimità dell'ambito si riporta nella tabella seguente tale verifica.

<b>Ambiente Aria</b>		
<b>Criticità</b>	<b>Considerazioni</b>	<b>Indicazioni</b>
Vicinanza a strade interessate da traffico intenso (SP39)	La vicinanza all'asse stradale interessato da traffico intenso può determinare l'esposizione a rumore, legato al traffico, oltre che ad inquinamento atmosferico per le emissioni dei veicoli a motore.	Considerata la tipologia di opere previste non si ritiene necessaria l'individuazione di misure specifiche
Vicinanza al tracciato ferroviario	Gli assi ferroviari costituiscono sorgente di rumore.	Considerata la tipologia di opere previste non si ritiene necessaria l'individuazione di misure specifiche
<b>Ambiente Acqua e Suolo</b>		
<b>Criticità</b>	<b>Considerazioni</b>	<b>Indicazioni</b>
Presenza di aree caratterizzate da elevata vulnerabilità della falda idrica sotterranea	Si tratta di ambiti di particolare vulnerabilità per la risorsa idrica sotterranea. (vulnerabilità elevata individuata dallo studio geologico relativo al PS vigente)	Per la protezione della falda idrica sotterranea dovranno essere tenute in considerazione tutte le prescrizioni dettate dalla normativa vigente (D.p.g.r. n. 46/R del 2008 e s.m.i., etc.) ed individuati gli accorgimenti atti a non scaricare inquinanti sul suolo. Si richiamano a tal proposito le MIS 3 e MIS 4 di cui alla Tab. 1 del cap. 10
<b>Ambiente Paesaggio e Biodiversità</b>		
<b>Criticità</b>	<b>Considerazioni</b>	<b>Indicazioni</b>
Non si rivela la presenza di elementi di criticità o meritevoli di tutela.		

## 2.2. ID.2

### Descrizione degli interventi urbanistici

UTOE n°2	Loc. Donoratico, Via Vecchia Aurelia
ID.2	Tav.3.4



DATI URBANISTICI	
SUPERFICIE TERRITORIALE	7.800 MQ
SUL	200 MQ
H MAX	esistente
DESTINAZIONE D'USO	Attrezzature a servizio delle attività insediate

L'area in oggetto si trova a Nord di Donoratico lungo la Vecchia Aurelia. Le trasformazioni ammesse dalla scheda normativa riguardano la possibilità di ampliamento dell'immobile ad uso commerciale per l'inserimento di attrezzature a servizio delle attività esistenti. L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire tramite intervento diretto, attraverso la presentazione di Permesso di Costruire, secondo le indicazioni all'art. 36.1 delle NTA.

#### Prescrizioni individuate dalla Scheda Urbanistica

- Dovranno essere utilizzati materiali adeguati ai luoghi, percorsi e sistemazioni esterne con minimi movimenti di terra. L'intervento dovrà essere coerente sotto l'aspetto tipologico e formale con l'edificio già esistente e con l'intorno edificato e nel rispetto dei parametri dati.

### Analisi degli effetti ambientali delle trasformazioni

#### Individuazione delle pressioni ambientali potenzialmente generate

Le pressioni ambientali potenzialmente generate sono individuate nella tabella riportata di seguito, la quale riporta anche una valutazione dell'entità degli impatti prevedibili tenuto conto della normativa vigente.

Componenti ambientali interessate	Impatti potenziali	Pressioni indotte	Valutazione dell'entità degli impatti e misure specifiche
Aria	Inquinamento atmosferico	Fase di cantiere: <ul style="list-style-type: none"> <li>produzione di polveri (movimentazione materiali, etc.)</li> <li>emissioni dai mezzi di cantiere</li> </ul>	◀▶: a condizione che siano rispettate le misure MIS 1 e MIS 2 di cui alla tab. 1 cap. 10

Componenti ambientali interessate	Impatti potenziali	Pressioni indotte	Valutazione dell'entità degli impatti e misure specifiche
		Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>emissioni in atmosfera da impianti di riscaldamento, etc. (emissioni in loco)</li> <li>incremento consumi energetici (emissioni in siti di produzione energia)</li> <li>emissioni in atmosfera da traffico indotto</li> </ul>	◀▶: tenuto conto della normativa vigente in materia di utilizzo FER ed efficienza energetica (D. Lgs. n. 28/2011, D. Lgs. 102/2014 e s.m.i.) e dell'entità degli interventi ammessi (ampliamento esistente). Tenuto conto della tipologia ed entità degli interventi ammessi non si individuano criticità in relazione al traffico indotto.
Acqua / suolo	Alterazione / inquinamento delle acque superficiali e sotterranee e dei suoli	Fase di cantiere: <ul style="list-style-type: none"> <li>percolazione liquidi di lavorazione e provenienti dai macchinari in fase di cantiere nel suolo e nelle falde</li> </ul>	▶▶: a condizione che sia rispettata la misura MIS 3 di cui alla tab. 1 cap. 10
		Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>produzione di reflui e rifiuti in fase di esercizio</li> <li>percolazione acque di prima pioggia negli scoli e nel suolo, contenenti residui provenienti dai veicoli e polveri, dalle piattaforme stradali e dai piazzali</li> </ul>	▶▶: a condizione che sia rispettata la misura MIS 4 di cui alla tab. 1 cap. 10
Suolo e biodiversità	Consumo di suolo per nuova edificazione ed impermeabilizzazione	Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>incremento delle superfici impermeabilizzate</li> </ul>	▶▶: tenuto conto dell'entità delle opere ammesse (ampliamento edificio commerciale esistente) e del fatto che l'ambito risulta già pressoché interamente impermeabilizzato.
Paesaggio, sistema insediativo e patrimonio storico - culturale	Modifica del paesaggio e dell'assetto del sistema insediativo	Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>ampliamento edificio commerciale esistente</li> </ul>	▶▶: tenuto conto che l'intervento riguarda l'ampliamento dell'edificio esistente, non si prevedono sostanziali modifiche alla configurazione paesaggistica e urbana dell'ambito interessato
Inquinanti fisici	Inquinamento luminoso	Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>incremento della luminanza del cielo notturno</li> </ul>	▶▶: tenuto conto della tipologia di interventi ammessi (ampliamento edificio commerciale) e dell'attuale configurazione dell'ambito
	Inquinamento acustico	Fase di cantiere: <ul style="list-style-type: none"> <li>Emissioni rumorose in fase di cantiere</li> </ul>	▶▶: ritenuto trascurabile considerata la temporaneità delle lavorazioni di cantiere
		Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>modifica del clima acustico</li> </ul>	▶▶: considerata la tipologia di opere previste

Componenti ambientali interessate	Impatti potenziali	Pressioni indotte	Valutazione dell'entità degli impatti e misure specifiche
Risorse naturali	Consumo di risorse (acqua, energia, materiali edili, etc.)	Fase di cantiere: <ul style="list-style-type: none"> <li>utilizzo materiali da costruzione, acqua, risorse energetiche</li> </ul>	▼ : si propone la misura MIS 5 di cui alla tab. 1 cap. 10
		Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>incremento dei consumi energetici ed idrici</li> <li>utilizzo di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili</li> </ul>	◀▶ : si propongono le misure MIS 6 e MIS 7 di cui alla tab. 1 cap. 10

Analisi delle possibili interferenze con il sistema ambientale

L'analisi delle possibili interferenze con il sistema ambientale è stata effettuata sulla base di cartografie di sovrapposizione, al fine di verificare la presenza di elementi vulnerabili, meritevoli di tutela e fonti di pressione/inquinamento ambientale presenti nell'intorno e poter quindi indicare opportune misure, qualora ritenute necessarie.

Allo stato attuale l'ambito si presenta già interessato dalla presenza di edifici ad uso commerciale e pressoché interamente impermeabilizzato.





Stato attuale dell'area in esame

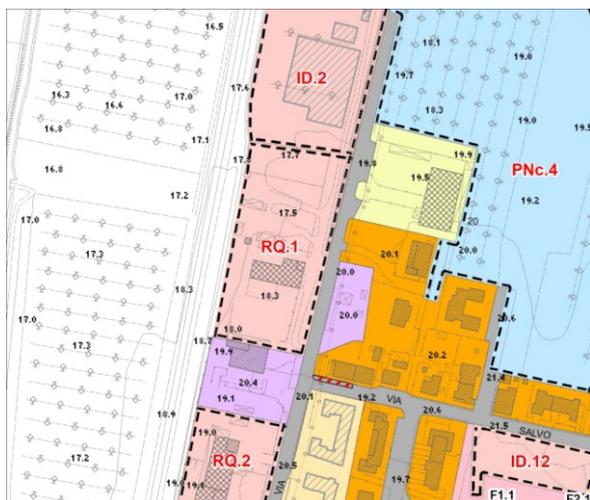
In relazione alla tipologia di intervento previsto non si ritiene che la trasformazione possa esercitare effetti negativi in relazione al contesto. Per quanto riguarda gli elementi presenti in prossimità dell'ambito si riporta nella tabella seguente tale verifica.

<b>Ambiente Aria</b>		
<b>Criticità</b>	<b>Considerazioni</b>	<b>Indicazioni</b>
Vicinanza a strade interessate da traffico intenso (SP39)	La vicinanza all'asse stradale interessato da traffico intenso può determinare l'esposizione a rumore, legato al traffico, oltre che ad inquinamento atmosferico per le emissioni dei veicoli a motore.	Considerata la tipologia di opere previste non si ritiene necessaria l'individuazione di misure specifiche
Vicinanza al tracciato ferroviario	Gli assi ferroviari costituiscono sorgente di rumore.	Considerata la tipologia di opere previste non si ritiene necessaria l'individuazione di misure specifiche
<b>Ambiente Acqua e Suolo</b>		
<b>Criticità</b>	<b>Considerazioni</b>	<b>Indicazioni</b>
Presenza di aree caratterizzate da elevata vulnerabilità della falda idrica sotterranea	Si tratta di ambiti di particolare vulnerabilità per la risorsa idrica sotterranea. (vulnerabilità elevata individuata dallo studio geologico relativo al PS vigente)	Per la protezione della falda idrica sotterranea dovranno essere tenute in considerazione tutte le prescrizioni dettate dalla normativa vigente (D.p.g.r. n. 46/R del 2008 e s.m.i., etc.) ed individuati gli accorgimenti atti a non scaricare inquinanti sul suolo. Si richiamano a tal proposito le MIS 3 e MIS 4 di cui alla Tab. 1 del cap. 10
<b>Ambiente Paesaggio e Biodiversità</b>		
<b>Criticità</b>	<b>Considerazioni</b>	<b>Indicazioni</b>
Non si rivela la presenza di elementi di criticità o meritevoli di tutela.		

## 2.3. RQ.1

### Descrizione degli interventi urbanistici

UTOE n°2	Loc. Donoratico, Via Vecchia Aurelia
RQ.1	Tav.3.4



DATI URBANISTICI	
SUPERFICIE TERRITORIALE	8.200 MQ
SUL	1.750 MQ
H MAX	H max 10,00 ml
DESTINAZIONE D'USO	Residenziale e Attività urbane
OPERE PUBBLICHE	
PARCHEGGIO PUBBLICO	
PISTA CICLABILE	

L'area in oggetto è posta lungo la Vecchia Aurelia all'ingresso dell'abitato di Donoratico. Si prevede la riqualificazione dell'ambito tramite la demolizione del fabbricato esistente e la nuova edificazione con destinazione residenziale e attività urbane per 1'750 mq di SUL. L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire attraverso la redazione di un Piano di Recupero secondo quanto previsto all'art. 36.1.5 delle NTA.

La realizzazione degli interventi è condizionata alla cessione dell'area da destinarsi a parcheggio ricadente nella scheda ID1 corrispondente catastalmente al Fg.36 Mappale 285 e di una pista ciclabile lungo tutto il fronte strada e della corretta gestione delle superfici a verde cedute all'Amministrazione.

#### Prescrizioni individuate dalla Scheda Urbanistica

- Dovranno essere utilizzati materiali adeguati ai luoghi, percorsi e sistemazioni esterne con minimi movimenti di terra, piantumazioni di essenze autoctone. L'intervento dovrà essere coerente sotto l'aspetto tipologico e formale con l'intorno edificato e nel rispetto dei parametri dati.
- Sono richieste schermature vegetali e sistemi costruttivi atti alla riduzione del rumore.
- Verifica ed adeguamento della rete fognaria.
- Verifica della disponibilità della risorsa idrica sia idropotabile e sia per usi diversi;
- Realizzazione di sistemi di allocazione per le acque destinate a fini non potabili;
- Riduzione delle superfici impermeabili;

#### **Analisi degli effetti ambientali delle trasformazioni**

##### Individuazione delle pressioni ambientali potenzialmente generate

Le pressioni ambientali potenzialmente generate sono individuate nella tabella riportata di seguito, la quale riporta anche una valutazione dell'entità degli impatti prevedibili tenuto conto della normativa vigente.

Componenti ambientali interessate	Impatti potenziali	Pressioni indotte	Valutazione dell'entità degli impatti e misure specifiche
Aria	Inquinamento atmosferico	Fase di cantiere: <ul style="list-style-type: none"> <li>• produzione di polveri (movimentazione materiali, etc.)</li> <li>• emissioni dai mezzi di cantiere</li> </ul>	◀▶: a condizione che siano rispettate le misure MIS 1 e MIS 2 di cui alla tab. 1 cap. 10
		Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>• emissioni in atmosfera da impianti di riscaldamento, etc. (emissioni in loco)</li> <li>• incremento consumi energetici (emissioni in siti di produzione energia)</li> <li>• emissioni in atmosfera da traffico indotto</li> </ul>	◀▶: tenuto conto della normativa vigente in materia di utilizzo FER ed efficienza energetica (D. Lgs. n. 28/2011, D. Lgs. 102/2014 e s.m.i.). Tenuto conto della tipologia ed entità degli interventi ammessi non si individuano criticità in relazione al traffico indotto.
Acqua / suolo	Alterazione / inquinamento delle acque superficiali e sotterranee e dei suoli	Fase di cantiere: <ul style="list-style-type: none"> <li>• percolazione liquidi di lavorazione e provenienti dai macchinari in fase di cantiere nel suolo e nelle falde</li> </ul>	◀▶: a condizione che sia rispettata la misura MIS 3 di cui alla tab. 1 cap. 10
		Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>• produzione di reflui e rifiuti in fase di esercizio</li> <li>• percolazione acque di prima pioggia negli scoli e nel suolo, contenenti residui provenienti dai veicoli e polveri, dalle piattaforme stradali e dai piazzali</li> </ul>	◀▶: a condizione che siano rispettate le misure MIS 4 e MIS 8 di cui alla tab. 1 cap. 10
Suolo e biodiversità	Consumo di suolo per nuova edificazione ed impermeabilizzazione	Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>• incremento delle superfici impermeabilizzate</li> </ul>	◀▶: tenuto conto dello stato attuale dell'ambito che risulta già edificato nello stato di fatto. Per ridurre l'impermeabilizzazione conseguente alla realizzazione del parcheggio pubblico si suggerisce la MIS 9 di cui alla tab. 1 cap. 10
Paesaggio, sistema insediativo e patrimonio storico culturale	Modifica del paesaggio e dell'assetto del sistema insediativo	Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>• riqualificazione dell'area occupata da edificio dismesso</li> <li>• realizzazione parcheggio pubblico e tratto di pista ciclabile</li> </ul>	▲: tenuto conto che l'intervento riguarda la riqualificazione dell'area, già urbanizzata nello stato di fatto e occupata da uno stabile commerciale dismesso
Inquinanti fisici	Inquinamento luminoso	Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>• incremento della luminanza del cielo notturno</li> </ul>	◀▶: tenuto conto della localizzazione dell'ambito in esame (già collocato in area urbanizzata) e della tipologia di opere previste
	Inquinamento acustico	Fase di cantiere: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Emissioni rumorose in fase di cantiere</li> </ul>	◀▶: ritenuto trascurabile considerata la temporaneità delle lavorazioni di cantiere

Componenti ambientali interessate	Impatti potenziali	Pressioni indotte	Valutazione dell'entità degli impatti e misure specifiche
		Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>• modifica del clima acustico</li> </ul>	◀▶ : considerata la tipologia di opere previste
Risorse naturali	Consumo di risorse (acqua, energia, materiali edili, etc.)	Fase di cantiere: <ul style="list-style-type: none"> <li>• utilizzo materiali da costruzione, acqua, risorse energetiche</li> </ul>	▼ : si propone la misura MIS 5 di cui alla tab. 1 cap. 10
		Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>• incremento dei consumi energetici ed idrici</li> <li>• utilizzo di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili</li> </ul>	◀▶ : si propongono le misure MIS 6 e MIS 7 di cui alla tab. 1 cap. 10

Analisi delle possibili interferenze con il sistema ambientale

L'analisi delle possibili interferenze con il sistema ambientale è stata effettuata sulla base di cartografie di sovrapposizione, al fine di verificare la presenza di elementi vulnerabili, meritevoli di tutela e fonti di pressione/inquinamento ambientale presenti nell'intorno e poter quindi indicare opportune misure, qualora ritenute necessarie.

Allo stato attuale l'ambito si presenta già interessato dalla presenza di un edificio dismesso.





Stato attuale dell'area in esame

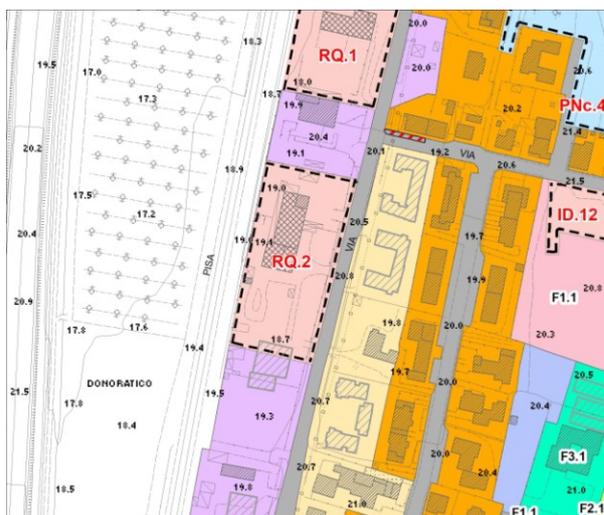
In relazione alla tipologia di intervento previsto non si ritiene che la trasformazione possa esercitare effetti negativi in relazione al contesto. Per quanto riguarda gli elementi presenti in prossimità dell'ambito si riporta nella tabella seguente tale verifica.

<b>Ambiente Aria</b>		
<b>Criticità</b>	<b>Considerazioni</b>	<b>Indicazioni</b>
Vicinanza a strade interessate da traffico intenso (SP39)	La vicinanza all'asse stradale interessato da traffico intenso può determinare l'esposizione a rumore, legato al traffico, oltre che ad inquinamento atmosferico per le emissioni dei veicoli a motore.	In sede di progettazione definitiva degli interventi dovrà essere rispettato quanto previsto dal D.P.R. n. 142/2004 per la tutela dall'inquinamento acustico prodotto dall'infrastruttura viaria. [MIS 11]  In sede di pianificazione attuativa o di progetto degli interventi si consiglia di prevedere aree verdi di separazione tra i nuovi edifici e i principali assi infrastrutturali, piantumate con specie idonee a garantire un effetto di assorbimento dei principali inquinanti (es. il Tiglio). [MIS 13]
Vicinanza al tracciato ferroviario	Gli assi ferroviari costituiscono sorgente di rumore.	Si ricorda la necessità di ottemperare a quanto previsto dal D.P.R. n. 459/98 al fine di tutelare la popolazione residente dall'inquinamento acustico generato dall'infrastruttura ferroviaria. [MIS 12]
<b>Ambiente Acqua e Suolo</b>		
<b>Criticità</b>	<b>Considerazioni</b>	<b>Indicazioni</b>
Presenza di aree caratterizzate da elevata vulnerabilità della falda idrica sotterranea	Si tratta di ambiti di particolare vulnerabilità per la risorsa idrica sotterranea. (vulnerabilità elevata individuata dallo studio geologico relativo al PS vigente)	Per la protezione della falda idrica sotterranea dovranno essere tenute in considerazione tutte le prescrizioni dettate dalla normativa vigente (D.p.g.r. n. 46/R del 2008 e s.m.i., etc.) ed individuati gli accorgimenti atti a non scaricare inquinanti sul suolo. Si richiamano a tal proposito le MIS 3 e MIS 4 di cui alla Tab. 1 del cap. 10
<b>Ambiente Paesaggio e Biodiversità</b>		
<b>Criticità</b>	<b>Considerazioni</b>	<b>Indicazioni</b>
Non si rivela la presenza di elementi di criticità o meritevoli di tutela.		

## 2.4. RQ.2

### Descrizione degli interventi urbanistici

UTOE n°2	Loc. Donoratico, Via Vecchia Aurelia
RQ.2	Tav.3.4 e 3.5



DATI URBANISTICI	
SUPERFICIE TERRITORIALE	MQ
SUL	1.000 mq
H MAX	H max 10,00 ml
DESTINAZIONE D'USO	Residenziale e attività urbane
<b>OPERE PUBBLICHE</b>	
PISTA CICLABILE	

L'area in oggetto è posta lungo la Vecchia Aurelia all'ingresso dell'abitato di Donoratico. E' prevista la riqualificazione dell'area tramite la demolizione del fabbricato esistente e la nuova edificazione con destinazione residenziale e attività urbane per 1'000 mq di SUL. L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire attraverso la redazione di un Piano di Recupero secondo quanto previsto all'art. 36.1.5 delle NTA. La realizzazione degli interventi è condizionata alla realizzazione di interventi di interesse pubblico, ed in particolare della pista ciclabile lungo tutto il fronte strada e della corretta gestione delle superfici a verde cedute all'Amministrazione.

#### Prescrizioni individuate dalla Scheda Urbanistica

- Dovranno essere utilizzati materiali adeguati ai luoghi, percorsi e sistemazioni esterne con minimi movimenti di terra, piantumazioni di essenze autoctone. L'intervento dovrà essere coerente sotto l'aspetto tipologico e formale con l'intorno edificato e nel rispetto dei parametri dati.
- Sono richieste schermature vegetali e sistemi costruttivi atti alla riduzione del rumore.
- Verifica ed adeguamento della rete fognaria.
- Verifica della disponibilità della risorsa idrica sia idropotabile e sia per usi diversi;
- Realizzazione di sistemi di allocazione per le acque destinate a fini non potabili;
- Riduzione delle superfici impermeabili;

#### **Analisi degli effetti ambientali delle trasformazioni**

##### Individuazione delle pressioni ambientali potenzialmente generate

Le pressioni ambientali potenzialmente generate sono individuate nella tabella riportata di seguito, la quale riporta anche una valutazione dell'entità degli impatti prevedibili tenuto conto della normativa vigente.

Componenti ambientali interessate	Impatti potenziali	Pressioni indotte	Valutazione dell'entità degli impatti e misure specifiche
Aria	Inquinamento atmosferico	Fase di cantiere: <ul style="list-style-type: none"> <li>• produzione di polveri (movimentazione materiali, etc.)</li> <li>• emissioni dai mezzi di cantiere</li> </ul>	◀▶: a condizione che siano rispettate le misure MIS 1 e MIS 2 di cui alla tab. 1 cap. 10
		Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>• emissioni in atmosfera da impianti di riscaldamento, etc. (emissioni in loco)</li> <li>• incremento consumi energetici (emissioni in siti di produzione energia)</li> <li>• emissioni in atmosfera da traffico indotto</li> </ul>	◀▶: tenuto conto della normativa vigente in materia di utilizzo FER ed efficienza energetica (D. Lgs. n. 28/2011, D. Lgs. 102/2014 e s.m.i.). Tenuto conto della tipologia ed entità degli interventi ammessi non si individuano criticità in relazione al traffico indotto.
Acqua / suolo	Alterazione / inquinamento delle acque superficiali e sotterranee e dei suoli	Fase di cantiere: <ul style="list-style-type: none"> <li>• percolazione liquidi di lavorazione e provenienti dai macchinari in fase di cantiere nel suolo e nelle falde</li> </ul>	◀▶: a condizione che sia rispettata la misura MIS 3 di cui alla tab. 1 cap. 10
		Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>• produzione di reflui e rifiuti in fase di esercizio</li> <li>• percolazione acque di prima pioggia negli scoli e nel suolo, contenenti residui provenienti dai veicoli e polveri, dalle piattaforme stradali e dai piazzali</li> </ul>	◀▶: a condizione che siano rispettate le misure MIS 4 e MIS 8 di cui alla tab. 1 cap. 10
Suolo e biodiversità	Consumo di suolo per nuova edificazione ed impermeabilizzazione	Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>• incremento delle superfici impermeabilizzate</li> </ul>	◀▶: tenuto conto dello stato attuale dell'ambito che risulta già edificato nello stato di fatto.
Paesaggio, sistema insediativo e patrimonio storico - culturale	Modifica del paesaggio e dell'assetto del sistema insediativo	Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>• riqualificazione dell'area occupata da edificio dismesso</li> <li>• realizzazione parcheggio pubblico e tratto di pista ciclabile</li> </ul>	▲: tenuto conto che l'intervento riguarda la riqualificazione dell'area, già urbanizzata nello stato di fatto e occupata da un'attività commerciale
Inquinanti fisici	Inquinamento luminoso	Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>• incremento della luminanza del cielo notturno</li> </ul>	◀▶: tenuto conto della localizzazione dell'ambito in esame (già collocato in area urbanizzata) e della tipologia di opere previste
	Inquinamento acustico	Fase di cantiere: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Emissioni rumorose in fase di cantiere</li> </ul>	◀▶: ritenuto trascurabile considerata la temporaneità delle lavorazioni di cantiere
		Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>• modifica del clima acustico</li> </ul>	◀▶: considerata la tipologia di opere previste
Risorse naturali	Consumo di risorse (acqua, energia, materiali edili, etc.)	Fase di cantiere: <ul style="list-style-type: none"> <li>• utilizzo materiali da costruzione, acqua, risorse energetiche</li> </ul>	▼: si propone la misura MIS 5 di cui alla tab. 1 cap. 10

Componenti ambientali interessate	Impatti potenziali	Pressioni indotte	Valutazione dell'entità degli impatti e misure specifiche
		<p>Fase di esercizio:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• incremento dei consumi energetici ed idrici</li><li>• utilizzo di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili</li></ul>	<p>◀▶ : si propongono le misure MIS 6 e MIS 7 di cui alla tab. 1 cap. 10</p>

#### Analisi delle possibili interferenze con il sistema ambientale

L'analisi delle possibili interferenze con il sistema ambientale è stata effettuata sulla base di cartografie di sovrapposizione, al fine di verificare la presenza di elementi vulnerabili, meritevoli di tutela e fonti di pressione/inquinamento ambientale presenti nell'intorno e poter quindi indicare opportune misure, qualora ritenute necessarie.

Allo stato attuale l'ambito si presenta già interessato dalla presenza di un'attività commerciale.





Stato attuale dell'area in esame

In relazione alla tipologia di intervento previsto non si ritiene che la trasformazione possa esercitare effetti negativi in relazione al contesto. Per quanto riguarda gli elementi presenti in prossimità dell'ambito si riporta nella tabella seguente tale verifica.

<b>Ambiente Aria</b>		
<b>Criticità</b>	<b>Considerazioni</b>	<b>Indicazioni</b>
Vicinanza a strade interessate da traffico intenso (SP39)	La vicinanza all'asse stradale interessato da traffico intenso può determinare l'esposizione a rumore, legato al traffico, oltre che ad inquinamento atmosferico per le emissioni dei veicoli a motore.	In sede di progettazione definitiva degli interventi dovrà essere rispettato quanto previsto dal D.P.R. n. 142/2004 per la tutela dall'inquinamento acustico prodotto dall'infrastruttura viaria. [MIS 11]  In sede di pianificazione attuativa o di progetto degli interventi si consiglia di prevedere aree verdi di separazione tra i nuovi edifici e i principali assi infrastrutturali, piantumate con specie idonee a garantire un effetto di assorbimento dei principali inquinanti (es. il Tiglio). [MIS 13]
Vicinanza al tracciato ferroviario	Gli assi ferroviari costituiscono sorgente di rumore.	Si ricorda la necessità di ottemperare a quanto previsto dal D.P.R. n. 459/98 al fine di tutelare la popolazione residente dall'inquinamento acustico generato dall'infrastruttura ferroviaria. [MIS 12]
<b>Ambiente Acqua e Suolo</b>		
<b>Criticità</b>	<b>Considerazioni</b>	<b>Indicazioni</b>
Presenza di aree caratterizzate da elevata vulnerabilità della falda idrica sotterranea	Si tratta di ambiti di particolare vulnerabilità per la risorsa idrica sotterranea. (vulnerabilità elevata individuata dallo studio geologico relativo al PS vigente)	Per la protezione della falda idrica sotterranea dovranno essere tenute in considerazione tutte le prescrizioni dettate dalla normativa vigente (D.p.g.r. n. 46/R del 2008 e s.m.i., etc.) ed individuati gli accorgimenti atti a non scaricare inquinanti sul suolo. Si richiamano a tal proposito le MIS 3 e MIS 4 di cui alla Tab. 1 del cap. 10
<b>Ambiente Paesaggio e Biodiversità</b>		
<b>Criticità</b>	<b>Considerazioni</b>	<b>Indicazioni</b>
Non si rivela la presenza di elementi di criticità o meritevoli di tutela.		

## 2.5. ID.12

### Descrizione degli interventi urbanistici

UTOE n°2	Loc. Donoratico, Via Salvo D'Acquisto
ID.12	Tav.3.4



DATI URBANISTICI	
SUPERFICIE TERRITORIALE	2.500 MQ
SUL	Da definirsi nel progetto di opera pubblica
H MAX	H max 10,00 ml
DESTINAZIONE D'USO	Zone per l'istruzione prescolastica e dell'obbligo F1
OPERE PUBBLICHE	
Nuova viabilità	

L'area in oggetto è posta lungo via Salvo D'Acquisto. Gli interventi previsti riguardano la realizzazione di un edificio scolastico (nuova scuola primaria di Donoratico). E' inoltre prevista la realizzazione, sul lato occidentale, della viabilità di accesso ai parcheggi pubblici, funzionali anche alla Scuola secondaria di primo grado posta in adiacenza. L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire con Intervento Diretto secondo le indicazioni all'art. 36.1.1 delle NTA.

#### Prescrizioni individuate dalla Scheda Urbanistica

- Verifica ed adeguamento della rete fognaria.
- Verifica della disponibilità della risorsa idrica sia idropotabile e sia per usi diversi;
- Riduzione delle superfici impermeabili;

### **Analisi degli effetti ambientali delle trasformazioni**

#### Individuazione delle pressioni ambientali potenzialmente generate

Le pressioni ambientali potenzialmente generate sono individuate nella tabella riportata di seguito, la quale riporta anche una valutazione dell'entità degli impatti prevedibili tenuto conto della normativa vigente.

Componenti ambientali interessate	Impatti potenziali	Pressioni indotte	Valutazione dell'entità degli impatti e misure specifiche
Aria	Inquinamento atmosferico	Fase di cantiere: <ul style="list-style-type: none"> <li>• produzione di polveri (movimentazione materiali, etc.)</li> <li>• emissioni dai mezzi di cantiere</li> </ul>	◀▶: a condizione che siano rispettate le misure MIS 1 e MIS 2 di cui alla tab. 1 cap. 10
		Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>• emissioni in atmosfera da impianti di riscaldamento, etc. (emissioni in</li> </ul>	◀▶: tenuto conto della normativa vigente in materia di utilizzo FER ed efficienza

Componenti ambientali interessate	Impatti potenziali	Pressioni indotte	Valutazione dell'entità degli impatti e misure specifiche
		loco) • incremento consumi energetici (emissioni in siti di produzione energia) • emissioni in atmosfera da traffico indotto	energetica (D. Lgs. n. 28/2011, D. Lgs. 102/2014 e s.m.i.)). Con riferimento al traffico potenzialmente indotto dalla nuova struttura scolastica si propone la MIS 10 di cui alla tab. 1 cap. 10
Acqua / suolo	Alterazione / inquinamento delle acque superficiali e sotterranee e dei suoli	Fase di cantiere: • percolazione liquidi di lavorazione e provenienti dai macchinari in fase di cantiere nel suolo e nelle falde	◀▶: a condizione che sia rispettata la misura MIS 3 di cui alla tab. 1 cap. 10
		Fase di esercizio: • produzione di reflui e rifiuti in fase di esercizio • percolazione acque di prima pioggia negli scolari e nel suolo, contenenti residui provenienti dai veicoli e polveri, dalle piattaforme stradali e dai piazzali	◀▶: a condizione che siano rispettate le misure MIS 4 e MIS 8 di cui alla tab. 1 cap. 10
Suolo e biodiversità	Consumo di suolo per nuova edificazione ed impermeabilizzazione	Fase di esercizio: • incremento delle superfici impermeabilizzate	◀▶: tenuto conto dello stato attuale dell'ambito che risulta in gran parte asfaltato
Paesaggio, sistema insediativo e patrimonio storico culturale	Modifica del paesaggio e dell'assetto del sistema insediativo	Fase di esercizio: • completamento dei servizi per l'istruzione previsti nell'ambito	▲: tenuto conto che l'ambito allo stato attuale si presenta da riqualificare (è presente uno spazio asfaltato utilizzato a parcheggio), privo di arredo urbano
Inquinanti fisici	Inquinamento luminoso	Fase di esercizio: • incremento della luminanza del cielo notturno	◀▶: tenuto conto della localizzazione dell'ambito in esame (già collocato in area urbanizzata)
	Inquinamento acustico	Fase di cantiere: • Emissioni rumorose in fase di cantiere	◀▶: ritenuto trascurabile considerata la temporaneità delle lavorazioni di cantiere
		Fase di esercizio: • modifica del clima acustico	◀▶: considerato che l'ambito si colloca all'interno di un più ampio comparto destinato a servizi per l'istruzione. Si ricorda che in base all'art. 8 della Legge n. 447/1995 dovrà essere redatta una valutazione previsionale del clima acustico
Risorse naturali	Consumo di risorse (acqua, energia, materiali edili, etc.)	Fase di cantiere: • utilizzo materiali da costruzione, acqua, risorse energetiche	▼: si propone la misura MIS 5 di cui alla tab. 1 cap. 10
		Fase di esercizio: • incremento dei consumi energetici	◀▶: si propongono le misure MIS 6 e MIS 7 di cui alla tab. 1

Componenti ambientali interessate	Impatti potenziali	Pressioni indotte	Valutazione dell'entità degli impatti e misure specifiche
		<ul style="list-style-type: none"><li>ed idrici</li><li>• utilizzo di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili</li></ul>	cap. 10

### Analisi delle possibili interferenze con il sistema ambientale

L'analisi delle possibili interferenze con il sistema ambientale è stata effettuata sulla base di cartografie di sovrapposizione, al fine di verificare la presenza di elementi vulnerabili, meritevoli di tutela e fonti di pressione/inquinamento ambientale presenti nell'intorno e poter quindi indicare opportune misure, qualora ritenute necessarie.

Allo stato attuale l'ambito si presenta in gran parte asfaltato e utilizzato come parcheggio. Sono comunque assenti elementi dell'arredo urbano e segnaletica.



*Stato attuale dell'area in esame*

In relazione alla tipologia di intervento previsto non si ritiene che la trasformazione possa esercitare effetti negativi in relazione al contesto. Per quanto riguarda gli elementi presenti in prossimità dell'ambito si riporta nella tabella seguente tale verifica.

<b>Ambiente Aria</b>		
<b>Criticità</b>	<b>Considerazioni</b>	<b>Indicazioni</b>
Vicinanza al tracciato ferroviario	Gli assi ferroviari costituiscono sorgente di rumore.	Si ricorda la necessità di ottemperare a quanto previsto dal D.P.R. n. 459/98 in relazione alla tutela dall'inquinamento acustico generato dall'infrastruttura ferroviaria. [MIS 12]
<b>Ambiente Acqua e Suolo</b>		
<b>Criticità</b>	<b>Considerazioni</b>	<b>Indicazioni</b>
Presenza di aree caratterizzate da elevata vulnerabilità della falda idrica sotterranea	Si tratta di ambiti di particolare vulnerabilità per la risorsa idrica sotterranea. (vulnerabilità elevata individuata dallo studio geologico relativo al PS vigente)	Per la protezione della falda idrica sotterranea dovranno essere tenute in considerazione tutte le prescrizioni dettate dalla normativa vigente (D.p.g.r. n. 46/R del 2008 e s.m.i., etc.) ed individuati gli accorgimenti atti a non scaricare inquinanti sul suolo. Si richiamano a tal proposito le MIS 3 e MIS 4 di cui alla Tab. 1 del cap. 10
<b>Ambiente Paesaggio e Biodiversità</b>		
<b>Criticità</b>	<b>Considerazioni</b>	<b>Indicazioni</b>
Non si rivela la presenza di elementi di criticità o meritevoli di tutela.		

## 2.6. PUC.9

### Descrizione degli interventi urbanistici

UTOE n°2	Loc. Donoratico, tra Via Giovanni da Verrazzano e Via Buonarroti
PUC.9	Tav.3.5



DATI URBANISTICI	
<b>SUPERFICIE TERRITORIALE</b>	1.400 MQ
<b>SUL</b>	200 MQ
<b>H MAX</b>	H max 10,00 ml
<b>DESTINAZIONE D'USO</b>	Residenziale, Attività urbane
OPERE PUBBLICHE	
Verde Pubblico	

L'area in oggetto si trova tra Via da Verrazzano e Via Buonarroti. L'obiettivo è il completamento dell'area residenziale della zona. L'intervento prevede nuova costruzione per 200 mq di SUL. L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire attraverso la redazione di un Progetto Unitario Convenzionato ai sensi dell'art. 121 della L.R. 65/2014 esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano e normato all'art.36.1.2 delle NTA. La Convenzione dovrà prevedere la sistemazione dell'area di intervento con la sistemazione dell'area di pertinenza dell'edificio di pregio.

#### Prescrizioni individuate dalla Scheda Urbanistica

- Verifica ed adeguamento della rete fognaria.
- Verifica della disponibilità della risorsa idrica sia idropotabile e sia per usi diversi;
- Riduzione delle superfici impermeabili;

### **Analisi degli effetti ambientali delle trasformazioni**

#### Individuazione delle pressioni ambientali potenzialmente generate

Le pressioni ambientali potenzialmente generate sono individuate nella tabella riportata di seguito, la quale riporta anche una valutazione dell'entità degli impatti prevedibili tenuto conto della normativa vigente.

Componenti ambientali interessate	Impatti potenziali	Pressioni indotte	Valutazione dell'entità degli impatti e misure specifiche
Aria	Inquinamento atmosferico	Fase di cantiere: • produzione di polveri (movimentazione materiali, etc.) • emissioni dai mezzi di cantiere	◀▶ : a condizione che siano rispettate le misure MIS 1 e MIS 2 di cui alla tab. 1 cap. 10

Componenti ambientali interessate	Impatti potenziali	Pressioni indotte	Valutazione dell'entità degli impatti e misure specifiche
		Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>emissioni in atmosfera da impianti di riscaldamento, etc. (emissioni in loco)</li> <li>incremento consumi energetici (emissioni in siti di produzione energia)</li> <li>emissioni in atmosfera da traffico indotto</li> </ul>	◀▶: tenuto conto della normativa vigente in materia di utilizzo FER ed efficienza energetica (D. Lgs. n. 28/2011, D. Lgs. 102/2014 e s.m.i.). Tenuto conto della tipologia ed entità degli interventi ammessi non si individuano criticità in relazione al traffico indotto.
Acqua / suolo	Alterazione / inquinamento delle acque superficiali e sotterranee e dei suoli	Fase di cantiere: <ul style="list-style-type: none"> <li>percolazione liquidi di lavorazione e provenienti dai macchinari in fase di cantiere nel suolo e nelle falde</li> </ul>	▶▶: a condizione che sia rispettata la misura MIS 3 di cui alla tab. 1 cap. 10
		Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>produzione di reflui e rifiuti in fase di esercizio</li> <li>percolazione acque di prima pioggia negli scoli e nel suolo, contenenti residui provenienti dai veicoli e polveri, dalle piattaforme stradali e dai piazzali</li> </ul>	▶▶: a condizione che siano rispettate le misure MIS 4 e MIS 8 di cui alla tab. 1 cap. 10
Suolo e biodiversità	Consumo di suolo per nuova edificazione ed impermeabilizzazione	Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>incremento delle superfici impermeabilizzate</li> </ul>	▼/▶▶: si prevede un'impermeabilizzazione dell'ambito, che tuttavia risulta limitata in considerazione della SUL massima ammessa.
Paesaggio, sistema insediativo e patrimonio storico - culturale	Modifica del paesaggio e dell'assetto del sistema insediativo	Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>completamento dell'area residenziale esistente</li> </ul>	▲: tenuto conto che l'intervento riguarda il completamento del tessuto urbano a destinazione residenziale, coerente con l'intorno urbanizzato
Inquinanti fisici	Inquinamento luminoso	Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>incremento della luminanza del cielo notturno</li> </ul>	▶▶: tenuto conto della localizzazione dell'ambito in esame (già collocato in area urbanizzata) e della tipologia di opere previste
	Inquinamento acustico	Fase di cantiere: <ul style="list-style-type: none"> <li>Emissioni rumorose in fase di cantiere</li> </ul>	▶▶: ritenuto trascurabile considerata la temporaneità delle lavorazioni di cantiere
		Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>modifica del clima acustico</li> </ul>	▶▶: considerata la tipologia di opere previste
Risorse naturali	Consumo di risorse (acqua, energia, materiali edili, etc.)	Fase di cantiere: <ul style="list-style-type: none"> <li>utilizzo materiali da costruzione, acqua, risorse energetiche</li> </ul>	▼: si propone la misura MIS 5 di cui alla tab. 1 cap. 10
		Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>incremento dei consumi energetici ed idrici</li> <li>utilizzo di impianti per la</li> </ul>	▶▶: si propongono le misure MIS 6 e MIS 7 di cui alla tab. 1 cap. 10

Componenti ambientali interessate	Impatti potenziali	Pressioni indotte	Valutazione dell'entità degli impatti e misure specifiche
		produzione di energia da fonti rinnovabili	

### Analisi delle possibili interferenze con il sistema ambientale

L'analisi delle possibili interferenze con il sistema ambientale è stata effettuata sulla base di cartografie di sovrapposizione, al fine di verificare la presenza di elementi vulnerabili, meritevoli di tutela e fonti di pressione/inquinamento ambientale presenti nell'intorno e poter quindi indicare opportune misure, qualora ritenute necessarie.

Allo stato attuale l'ambito si presenta in gran parte non impermeabilizzato. Nell'area è incluso un edificio di pregio. L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire previa sistemazione dell'area di pertinenza dell'edificio di pregio.



Stato attuale dell'area in esame

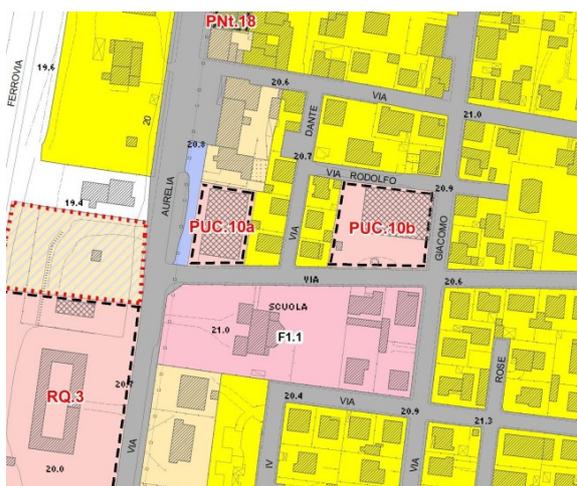
In relazione alla tipologia di intervento previsto non si ritiene che la trasformazione possa esercitare effetti negativi in relazione al contesto. Per quanto riguarda gli elementi presenti in prossimità dell'ambito si riporta nella tabella seguente tale verifica.

<b>Ambiente Aria</b>		
<b>Criticità</b>	<b>Considerazioni</b>	<b>Indicazioni</b>
Non si rivela la presenza di elementi di criticità o meritevoli di tutela.		
<b>Ambiente Acqua e Suolo</b>		
<b>Criticità</b>	<b>Considerazioni</b>	<b>Indicazioni</b>
Presenza di aree caratterizzate da elevata vulnerabilità della falda idrica sotterranea	Si tratta di ambiti di particolare vulnerabilità per la risorsa idrica sotterranea. (vulnerabilità elevata individuata dallo studio geologico relativo al PS vigente)	Per la protezione della falda idrica sotterranea dovranno essere tenute in considerazione tutte le prescrizioni dettate dalla normativa vigente (D.p.g.r. n. 46/R del 2008 e s.m.i., etc.) ed individuati gli accorgimenti atti a non scaricare inquinanti sul suolo. Si richiamano a tal proposito le MIS 3 e MIS 4 di cui alla Tab. 1 del cap. 10
<b>Ambiente Paesaggio e Biodiversità</b>		
<b>Criticità</b>	<b>Considerazioni</b>	<b>Indicazioni</b>
Non si rivela la presenza di elementi di criticità o meritevoli di tutela.		

## 2.7. PUC.10A E 10B

### Descrizione degli interventi urbanistici

UTOE n°2	Loc. Donoratico, tra Via Vecchia Aurelia e Via delle Pievi
PUC.10a 10b	e Tav.3.5

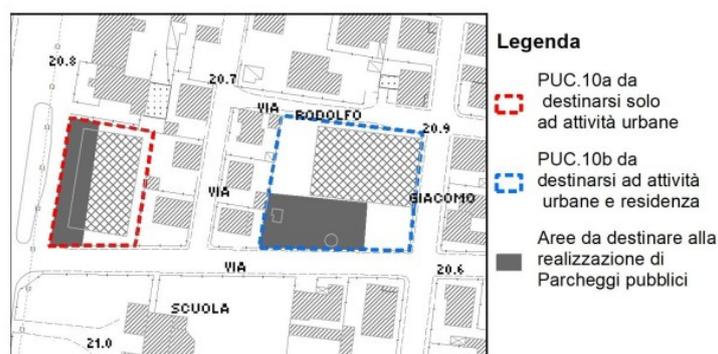


DATI URBANISTICI	
<b>SUPERFICIE TERRITORIALE</b>	1.000 MQ
<b>SUL</b>	Esistente MQ
<b>H MAX</b>	H max 10,00 ml
<b>DESTINAZIONE D'USO</b>	Attività urbane (10a – 10b), Residenziale (10b)
OPERE PUBBLICHE	
Parcheggi Pubblici	

L'area in oggetto è posta lungo la Vecchia Aurelia e Via delle Pievi. L'obiettivo è la riqualificazione dell'ambito attraverso la demolizione dei volumi presenti nell'area e la nuova costruzione a parità di SUL. A tal fine si prevede inoltre il cambio di destinazione d'uso e la creazione di spazi pubblici. Nell'area identificata come PUC.10a è previsto l'insediamento di Attività Urbane, il PUC.10b è da destinarsi a residenza e attività urbane. L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire attraverso la redazione di un Progetto Unitario Convenzionato ai sensi dell'art. 121 della L.R. 65/2014 esteso all'intera area e normato all'art.36.1.2 delle NTA. Come opere pubbliche si prevede la realizzazione di spazi pubblici, ed in particolare parcheggi pubblici da realizzare su Via Aurelia Vecchia e lungo via delle Pievi. A tale scopo il nuovo edificio dovrà essere arretrato lasciando spazio al parcheggio pubblico.

### Prescrizioni individuate dalla Scheda Urbanistica

- Verifica ed adeguamento della rete fognaria.
- Verifica della disponibilità della risorsa idrica sia idropotabile e sia per usi diversi;
- Riduzione delle superfici impermeabili;



## Analisi degli effetti ambientali delle trasformazioni

### Individuazione delle pressioni ambientali potenzialmente generate

Le pressioni ambientali potenzialmente generate sono individuate nella tabella riportata di seguito, la quale riporta anche una valutazione dell'entità degli impatti prevedibili tenuto conto della normativa vigente.

Componenti ambientali interessate	Impatti potenziali	Pressioni indotte	Valutazione dell'entità degli impatti e misure specifiche
Aria	Inquinamento atmosferico	Fase di cantiere: <ul style="list-style-type: none"> <li>• produzione di polveri (movimentazione materiali, etc.)</li> <li>• emissioni dai mezzi di cantiere</li> </ul>	◀▶: a condizione che siano rispettate le misure MIS 1 e MIS 2 di cui alla tab. 1 cap. 10
		Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>• emissioni in atmosfera da impianti di riscaldamento, etc. (emissioni in loco)</li> <li>• incremento consumi energetici (emissioni in siti di produzione energia)</li> <li>• emissioni in atmosfera da traffico indotto</li> </ul>	◀▶: tenuto conto della normativa vigente in materia di utilizzo FER ed efficienza energetica (D. Lgs. n. 28/2011, D. Lgs. 102/2014 e s.m.i.). Tenuto conto della tipologia ed entità degli interventi ammessi non si individuano criticità in relazione al traffico indotto.
Acqua / suolo	Alterazione / inquinamento delle acque superficiali e sotterranee e dei suoli	Fase di cantiere: <ul style="list-style-type: none"> <li>• percolazione liquidi di lavorazione e provenienti dai macchinari in fase di cantiere nel suolo e nelle falde</li> </ul>	◀▶: a condizione che sia rispettata la misura MIS 3 di cui alla tab. 1 cap. 10
		Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>• produzione di reflui e rifiuti in fase di esercizio</li> <li>• percolazione acque di prima pioggia negli scolari e nel suolo, contenenti residui provenienti dai veicoli e polveri, dalle piattaforme stradali e dai piazzali</li> </ul>	◀▶: a condizione che siano rispettate le misure MIS 4 e MIS 8 di cui alla tab. 1 cap. 10
Suolo e biodiversità	Consumo di suolo per nuova edificazione ed impermeabilizzazione	Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>• incremento delle superfici impermeabilizzate</li> </ul>	◀▶: tenuto conto dello stato attuale degli ambiti, che risultano già edificati nello stato di fatto. Per ridurre l'impermeabilizzazione conseguente alla realizzazione dei parcheggi pubblici si suggerisce la MIS 9 di cui alla tab. 1 cap. 10
Paesaggio, sistema insediativo e patrimonio storico culturale	Modifica del paesaggio e dell'assetto del sistema insediativo	Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>• riqualificazione dell'area occupata da edificio dismesso</li> <li>• realizzazione dei parcheggi pubblici</li> </ul>	▲: tenuto conto che l'intervento riguarda la riqualificazione di due aree già urbanizzate ed edificate nello stato di fatto
Inquinanti fisici	Inquinamento luminoso	Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>• incremento della luminanza del cielo notturno</li> </ul>	◀▶: tenuto conto della localizzazione dell'ambito in esame (già collocato in area urbanizzata) e della tipologia di opere previste

Componenti ambientali interessate	Impatti potenziali	Pressioni indotte	Valutazione dell'entità degli impatti e misure specifiche
	Inquinamento acustico	Fase di cantiere: <ul style="list-style-type: none"> <li>Emissioni rumorose in fase di cantiere</li> </ul>	◀▶: ritenuto trascurabile considerata la temporaneità delle lavorazioni di cantiere
		Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>modifica del clima acustico</li> </ul>	◀▶: considerata la tipologia di opere previste
Risorse naturali	Consumo di risorse (acqua, energia, materiali edili, etc.)	Fase di cantiere: <ul style="list-style-type: none"> <li>utilizzo materiali da costruzione, acqua, risorse energetiche</li> </ul>	▼: si propone la misura MIS 5 di cui alla tab. 1 cap. 10
		Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>incremento dei consumi energetici ed idrici</li> <li>utilizzo di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili</li> </ul>	◀▶: si propongono le misure MIS 6 e MIS 7 di cui alla tab. 1 cap. 10

Analisi delle possibili interferenze con il sistema ambientale

L'analisi delle possibili interferenze con il sistema ambientale è stata effettuata sulla base di cartografie di sovrapposizione, al fine di verificare la presenza di elementi vulnerabili, meritevoli di tutela e fonti di pressione/inquinamento ambientale presenti nell'intorno e poter quindi indicare opportune misure, qualora ritenute necessarie.

Allo stato attuale l'ambito si presenta già interessato dalla presenza di un edificio dismesso.





Stato attuale dell'area in esame - PUC10a



Stato attuale dell'area in esame - PUC10b

In relazione alla tipologia di intervento previsto non si ritiene che la trasformazione possa esercitare effetti negativi in relazione al contesto. Per quanto riguarda gli elementi presenti in prossimità dell'ambito si riporta nella tabella seguente tale verifica.

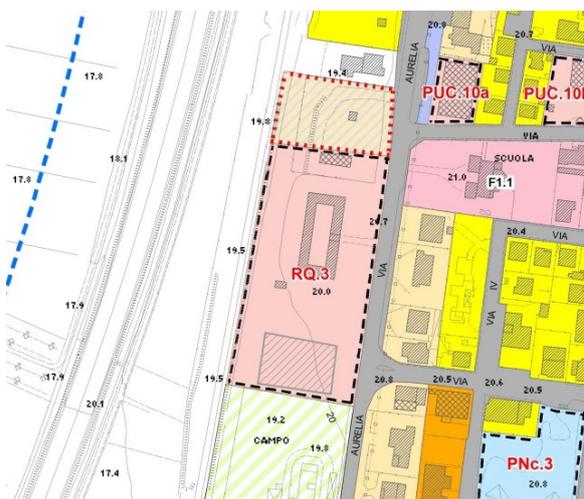
Ambiente Aria		
Criticità	Considerazioni	Indicazioni
Vicinanza al tracciato ferroviario	Gli assi ferroviari costituiscono sorgente di rumore.	Si ricorda la necessità di ottemperare a quanto previsto dal D.P.R. n. 459/98 al fine di tutelare la popolazione residente dall'inquinamento acustico generato dall'infrastruttura ferroviaria. [MIS 12]

<b>Ambiente Acqua e Suolo</b>		
<b>Criticità</b>	<b>Considerazioni</b>	<b>Indicazioni</b>
Presenza di aree caratterizzate da elevata vulnerabilità della falda idrica sotterranea	Si tratta di ambiti di particolare vulnerabilità per la risorsa idrica sotterranea. (vulnerabilità elevata individuata dallo studio geologico relativo al PS vigente)	Per la protezione della falda idrica sotterranea dovranno essere tenute in considerazione tutte le prescrizioni dettate dalla normativa vigente (D.p.g.r. n. 46/R del 2008 e s.m.i., etc.) ed individuati gli accorgimenti atti a non scaricare inquinanti sul suolo. Si richiamano a tal proposito le MIS 3 e MIS 4 di cui alla Tab. 1 del cap. 10
<b>Ambiente Paesaggio e Biodiversità</b>		
<b>Criticità</b>	<b>Considerazioni</b>	<b>Indicazioni</b>
Non si rivela la presenza di elementi di criticità o meritevoli di tutela.		

## 2.8. RQ.3

### Descrizione degli interventi urbanistici

UTOE n°2	Loc. Donoratico, Via Vecchia Aurelia
RQ.3	Tav.3.5 e 3.6



DATI URBANISTICI	
<b>SUPERFICIE TERRITORIALE</b>	MQ
<b>SUL</b>	1500 MQ (RSA) e 1500 MQ per Attività Socio Sanitarie
<b>H MAX</b>	H max esistente
<b>DESTINAZIONE D'USO</b>	RSA – Attività Socio Sanitarie
OPERE PUBBLICHE	
<b>PISTA CICLABILE</b>	

L'area in oggetto è posta lungo la Vecchia Aurelia all'ingresso sud dell'abitato di Donoratico. Si prevede la riqualificazione dell'area in oggetto tramite un intervento di sostituzione edilizia per la realizzazione di Residenza Sanitaria Assistenziale e attività socio-sanitarie a servizio della collettività. L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire attraverso la redazione di un Progetto Unitario Convenzionato ai sensi dell'art. 121 della L.R. 65/2014 esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano e normato all'art. 36.2. delle NTA. L'intervento prevede la realizzazione di opere Pubbliche pari alla realizzazione di una pista ciclabile lungo tutto il fronte strada.

#### Prescrizioni individuate dalla Scheda Urbanistica

- Dovranno essere utilizzati materiali adeguati ai luoghi, percorsi e sistemazioni esterne con minimi movimenti di terra, piantumazioni di essenze autoctone. L'intervento dovrà essere coerente sotto l'aspetto tipologico e formale con l'intorno edificato e nel rispetto dei parametri dati.
- Sono richiesti sistemi costruttivi atti alla riduzione del rumore.
- Per la realizzazione dell'intervento, qualora fossero necessari abbattimenti di impianti arborei, dovranno essere previste misure compensative come disciplinato dalla L.R. 39/2000.
- La ricostruzione dell'edificio dovrà riprodurre i connotati essenziali di natura architettonica e di inserimento nel contesto urbano dell'edificio preesistente: conformazione delle bucatore (ovvero alla impaginazione e alla gerarchia di porte e finestre) sui prospetti visibili da pubblica via e alla utilizzazione dei cromatismi originali ovvero di cromatismi non conflittuali con quelli esistenti.
- Dovranno essere utilizzati materiali adeguati ai luoghi.
- E' richiesta la presentazione di metodologie appropriate (rendering) di elaborati che "certifichino" il corretto inserimento paesaggistico e ambientale della trasformazione.

## Analisi degli effetti ambientali delle trasformazioni

### Individuazione delle pressioni ambientali potenzialmente generate

Le pressioni ambientali potenzialmente generate sono individuate nella tabella riportata di seguito, la quale riporta anche una valutazione dell'entità degli impatti prevedibili tenuto conto della normativa vigente.

Componenti ambientali interessate	Impatti potenziali	Pressioni indotte	Valutazione dell'entità degli impatti e misure specifiche
Aria	Inquinamento atmosferico	Fase di cantiere: <ul style="list-style-type: none"> <li>• produzione di polveri (movimentazione materiali, etc.)</li> <li>• emissioni dai mezzi di cantiere</li> </ul>	◀▶: a condizione che siano rispettate le misure MIS 1 e MIS 2 di cui alla tab. 1 cap. 10
		Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>• emissioni in atmosfera da impianti di riscaldamento, etc. (emissioni in loco)</li> <li>• incremento consumi energetici (emissioni in siti di produzione energia)</li> <li>• emissioni in atmosfera da traffico indotto</li> </ul>	◀▶: tenuto conto della normativa vigente in materia di utilizzo FER ed efficienza energetica (D. Lgs. n. 28/2011, D. Lgs. 102/2014 e s.m.i.). Con riferimento al traffico potenzialmente indotto si propone la MIS 10 di cui alla tab. 1 cap. 10
Acqua / suolo	Alterazione / inquinamento delle acque superficiali e sotterranee e dei suoli	Fase di cantiere: <ul style="list-style-type: none"> <li>• percolazione liquidi di lavorazione e provenienti dai macchinari in fase di cantiere nel suolo e nelle falde</li> </ul>	◀▶: a condizione che sia rispettata la misura MIS 3 di cui alla tab. 1 cap. 10
		Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>• produzione di reflui e rifiuti in fase di esercizio</li> <li>• percolazione acque di prima pioggia negli scoli e nel suolo, contenenti residui provenienti dai veicoli e polveri, dalle piattaforme stradali e dai piazzali</li> </ul>	◀▶: a condizione che siano rispettate le misure MIS 4 e MIS 8 di cui alla tab. 1 cap. 10
Suolo e biodiversità	Consumo di suolo per nuova edificazione ed impermeabilizzazione	Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>• incremento delle superfici impermeabilizzate</li> </ul>	◀▶: tenuto conto dello stato attuale dell'ambito che risulta già edificato nello stato di fatto.
Paesaggio, sistema insediativo e patrimonio storico - culturale	Modifica del paesaggio e dell'assetto del sistema insediativo	Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>• riqualificazione dell'area tramite intervento di sostituzione edilizia</li> <li>• realizzazione tratto di pista ciclabile</li> </ul>	◀▶: tenuto conto delle prescrizioni già contenute nella scheda normativa di PO
Inquinanti fisici	Inquinamento luminoso	Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>• incremento della luminanza del cielo notturno</li> </ul>	◀▶: tenuto conto della localizzazione dell'ambito in esame (già collocato in area urbanizzata)
	Inquinamento acustico	Fase di cantiere: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Emissioni rumorose in fase di cantiere</li> </ul>	◀▶: ritenuto trascurabile considerata la temporaneità delle lavorazioni di cantiere

Componenti ambientali interessate	Impatti potenziali	Pressioni indotte	Valutazione dell'entità degli impatti e misure specifiche
		Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>• modifica del clima acustico</li> </ul>	◀▶ : considerata la tipologia di opere previste
Risorse naturali	Consumo di risorse (acqua, energia, materiali edili, etc.)	Fase di cantiere: <ul style="list-style-type: none"> <li>• utilizzo materiali da costruzione, acqua, risorse energetiche</li> </ul>	▼ : si propone la misura MIS 5 di cui alla tab. 1 cap. 10
		Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>• incremento dei consumi energetici ed idrici</li> <li>• utilizzo di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili</li> </ul>	▶▶ : si propongono le misure MIS 6 e MIS 7 di cui alla tab. 1 cap. 10

Analisi delle possibili interferenze con il sistema ambientale

L'analisi delle possibili interferenze con il sistema ambientale è stata effettuata sulla base di cartografie di sovrapposizione, al fine di verificare la presenza di elementi vulnerabili, meritevoli di tutela e fonti di pressione/inquinamento ambientale presenti nell'intorno e poter quindi indicare opportune misure, qualora ritenute necessarie. Allo stato attuale l'ambito si presenta già interessato dalla presenza dell'opificio dismesso.





Stato attuale dell'area in esame

In relazione alla tipologia di intervento previsto non si ritiene che la trasformazione possa esercitare effetti negativi in relazione al contesto. Per quanto riguarda gli elementi presenti in prossimità dell'ambito si riporta nella tabella seguente tale verifica.

<b>Ambiente Aria</b>		
<b>Criticità</b>	<b>Considerazioni</b>	<b>Indicazioni</b>
Vicinanza a strade interessate da traffico intenso (SP39)	La vicinanza all'asse stradale interessato da traffico intenso può determinare l'esposizione a rumore, legato al traffico, oltre che ad inquinamento atmosferico per le emissioni dei veicoli a motore.	In sede di progettazione definitiva degli interventi dovrà essere rispettato quanto previsto dal D.P.R. n. 142/2004 per la tutela dall'inquinamento acustico prodotto dall'infrastruttura viaria. [MIS 11]  In sede di pianificazione attuativa o di progetto degli interventi si consiglia di prevedere aree verdi di separazione tra i nuovi edifici e i principali assi infrastrutturali, piantumate con specie idonee a garantire un effetto di assorbimento dei principali inquinanti (es. il Tiglio). [MIS 13]
Vicinanza al tracciato ferroviario	Gli assi ferroviari costituiscono sorgente di rumore.	Si ricorda la necessità di ottemperare a quanto previsto dal D.P.R. n. 459/98 al fine di tutelare la popolazione residente dall'inquinamento acustico generato dall'infrastruttura ferroviaria. [MIS 12]
<b>Ambiente Acqua e Suolo</b>		
<b>Criticità</b>	<b>Considerazioni</b>	<b>Indicazioni</b>
Presenza di aree caratterizzate da elevata vulnerabilità della falda idrica sotterranea	Si tratta di ambiti di particolare vulnerabilità per la risorsa idrica sotterranea. (vulnerabilità elevata individuata dallo studio geologico relativo al PS vigente)	Per la protezione della falda idrica sotterranea dovranno essere tenute in considerazione tutte le prescrizioni dettate dalla normativa vigente (D.p.g.r. n. 46/R del 2008 e s.m.i., etc.) ed individuati gli accorgimenti atti a non scaricare inquinanti sul suolo. Si richiamano a tal proposito le MIS 3 e MIS 4 di cui alla Tab. 1 del cap. 10
<b>Ambiente Paesaggio e Biodiversità</b>		
<b>Criticità</b>	<b>Considerazioni</b>	<b>Indicazioni</b>
Non si rivela la presenza di elementi di criticità o meritevoli di tutela.		

## 2.9. ID.3

### Descrizione degli interventi urbanistici

UTOE n°2	Loc. Donoratico, Via Manzoni 26
ID.3	Tav.3.5 e 3.6



DATI URBANISTICI	
<b>SUPERFICIE TERRITORIALE</b>	550 MQ
<b>SUL</b>	Esistente MQ
<b>H MAX</b>	H max 10,00 ml
<b>DESTINAZIONE D'USO</b>	Residenziale

L'area in oggetto è posta in Via Manzoni. L'obiettivo è la trasformazione dell'attuale destinazione artigianale del locale a piano terra in residenza. L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire con Intervento Diretto secondo le indicazioni all'art. 36.1.1 delle NTA.

#### Prescrizioni individuate dalla Scheda Urbanistica

- Verifica ed adeguamento della rete fognaria.
- Verifica della disponibilità della risorsa idrica sia idropotabile e sia per usi diversi;
- Riduzione delle superfici impermeabili;

#### Analisi degli effetti ambientali delle trasformazioni

##### Individuazione delle pressioni ambientali potenzialmente generate

Le pressioni ambientali potenzialmente generate sono individuate nella tabella riportata di seguito, la quale riporta anche una valutazione dell'entità degli impatti prevedibili tenuto conto della normativa vigente.

Componenti ambientali interessate	Impatti potenziali	Pressioni indotte	Valutazione dell'entità degli impatti e misure specifiche
Aria	Inquinamento atmosferico	Fase di cantiere: <ul style="list-style-type: none"> <li>• produzione di polveri (movimentazione materiali, etc.)</li> <li>• emissioni dai mezzi di cantiere</li> </ul>	◀▶: considerato che si tratta del cambio di destinazione del locale a piano terra
		Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>• emissioni in atmosfera da impianti di riscaldamento, etc. (emissioni in loco)</li> <li>• incremento consumi energetici (emissioni in siti di produzione energia)</li> </ul>	◀▶: tenuto conto della normativa vigente in materia di utilizzo FER ed efficienza energetica (D. Lgs. n. 28/2011, D. Lgs. 102/2014 e s.m.i.).

Componenti ambientali interessate	Impatti potenziali	Pressioni indotte	Valutazione dell'entità degli impatti e misure specifiche
		<ul style="list-style-type: none"> <li>emissioni in atmosfera da traffico indotto</li> </ul>	
Acqua / suolo	Alterazione / inquinamento delle acque superficiali e sotterranee e dei suoli	Fase di cantiere: <ul style="list-style-type: none"> <li>percolazione liquidi di lavorazione e provenienti dai macchinari in fase di cantiere nel suolo e nelle falde</li> </ul>	◀▶: considerato che si tratta del cambio di destinazione del locale a piano terra
		Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>produzione di reflui e rifiuti in fase di esercizio</li> <li>percolazione acque di prima pioggia negli scoli e nel suolo, contenenti residui provenienti dai veicoli e polveri, dalle piattaforme stradali e dai piazzali</li> </ul>	◀▶: a condizione che siano rispettate le misure MIS 4 e MIS 8 di cui alla tab. 1 cap. 10
Suolo e biodiversità	Consumo di suolo per nuova edificazione ed impermeabilizzazione	Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>incremento delle superfici impermeabilizzate</li> </ul>	◀▶: considerato che si tratta del cambio di destinazione del locale a piano terra
Paesaggio, sistema insediativo e patrimonio storico - culturale	Modifica del paesaggio e dell'assetto del sistema insediativo	Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>modifica della destinazione del locale a piano terra</li> </ul>	◀▶: considerato che si tratta del cambio di destinazione del locale a piano terra
Inquinanti fisici	Inquinamento luminoso	Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>incremento della luminanza del cielo notturno</li> </ul>	◀▶: tenuto conto che l'area si presenta già urbanizzata nello stato di fatto
	Inquinamento acustico	Fase di cantiere: <ul style="list-style-type: none"> <li>Emissioni rumorose in fase di cantiere</li> </ul>	◀▶: considerato che si tratta del cambio di destinazione del locale a piano terra
		Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>modifica del clima acustico</li> </ul>	◀▶: considerata la tipologia di opere previste
Risorse naturali	Consumo di risorse (acqua, energia, materiali edili, etc.)	Fase di cantiere: <ul style="list-style-type: none"> <li>utilizzo materiali da costruzione, acqua, risorse energetiche</li> </ul>	◀▶: considerato che si tratta del cambio di destinazione del locale a piano terra
		Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>incremento dei consumi energetici ed idrici</li> <li>utilizzo di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili</li> </ul>	◀▶: si propongono le misure MIS 6 e MIS 7 di cui alla tab. 1 cap. 10

Analisi delle possibili interferenze con il sistema ambientale

L'analisi delle possibili interferenze con il sistema ambientale è stata effettuata sulla base di cartografie di sovrapposizione, al fine di verificare la presenza di elementi vulnerabili, meritevoli di tutela e fonti di pressione/inquinamento ambientale presenti nell'intorno e poter quindi indicare opportune misure, qualora ritenute necessarie.



*Stato attuale dell'area in esame*

In relazione alla tipologia di intervento previsto non si ritiene che la trasformazione possa esercitare effetti negativi in relazione al contesto. Per quanto riguarda gli elementi presenti in

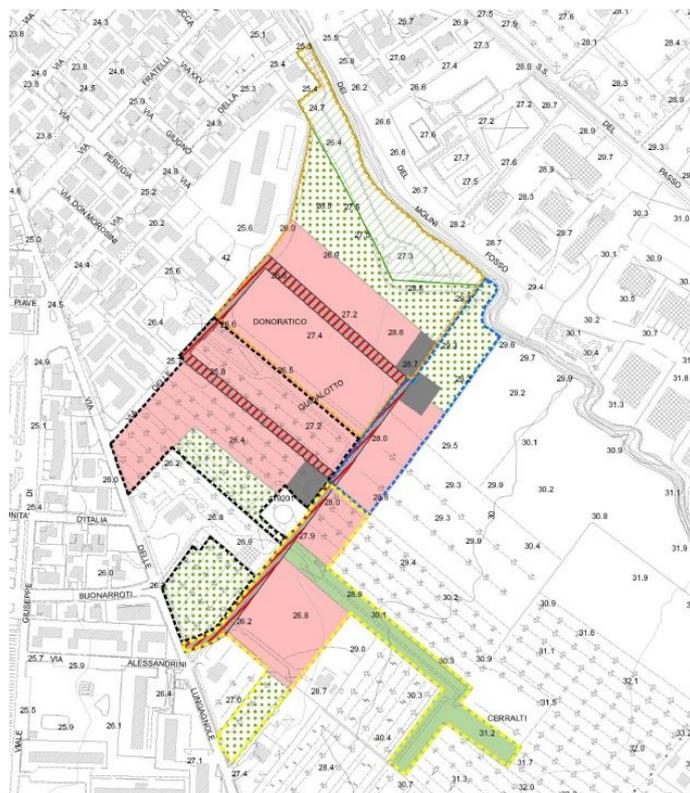
prossimità dell'ambito si riporta nella tabella seguente tale verifica.

<b>Ambiente Aria</b>		
<b>Criticità</b>	<b>Considerazioni</b>	<b>Indicazioni</b>
Non si rivela la presenza di elementi di criticità o meritevoli di tutela.		
<b>Ambiente Acqua e Suolo</b>		
<b>Criticità</b>	<b>Considerazioni</b>	<b>Indicazioni</b>
Presenza di aree caratterizzate da elevata vulnerabilità della falda idrica sotterranea	Si tratta di ambiti di particolare vulnerabilità per la risorsa idrica sotterranea. (vulnerabilità elevata individuata dallo studio geologico relativo al PS vigente)	Per la protezione della falda idrica sotterranea dovranno essere tenute in considerazione tutte le prescrizioni dettate dalla normativa vigente (D.p.g.r. n. 46/R del 2008 e s.m.i., etc.) ed individuati gli accorgimenti atti a non scaricare inquinanti sul suolo. Si richiamano a tal proposito le MIS 3 e MIS 4 di cui alla Tab. 1 del cap. 10
<b>Ambiente Paesaggio e Biodiversità</b>		
<b>Criticità</b>	<b>Considerazioni</b>	<b>Indicazioni</b>
Non si rivela la presenza di elementi di criticità o meritevoli di tutela.		

## 2.10. PNC.2

### Descrizione degli interventi urbanistici

La Scheda fa riferimento a un progetto norma complesso, composto da più sotto-ambiti (AT.3, AT.4, PUC.19 e PUC.20). L'area è collocata a sud di Donoratico, nel quadrante compreso tra via della Libertà e il Fosso dei Molini. L'ambito è finalizzato ad un intervento di potenziamento del sistema dei servizi (attrezzature per il verde e lo sport), connesso ad un intervento residenziale di integrazione urbana per rispondere a modeste esigenze locali di integrazione del patrimonio abitativo.



#### AT.3

##### OBIETTIVI

L'area è collocata ad est di Donoratico, nel quadrante compreso tra la Via della Libertà ed il Fosso dei Molini. L'ambito è finalizzato ad un intervento di potenziamento del sistema dei servizi connesso ad un intervento residenziale.

##### INTERVENTI AMMESSI

L'intervento prevede nuova edificazione per una potenzialità pari a 4,000 mq di SUL. Altezza massima di 10,00 ml. La tipologia edilizia ammessa è mono o bifamiliare o condomini.

##### STRUMENTO DI ATTUAZIONE

L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire attraverso la redazione di un Piano attuativo ai sensi dell'art.36.1.3 delle NTA.

##### PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI

La nuova edificazione dovrà essere collocata lungo la nuova viabilità che verrà realizzata, a carico degli attuatori, in continuità con Via Ald Moro. Dovranno essere utilizzati materiali adeguati ai luoghi.

##### CONDIZIONI ALLA TRASFORMAZIONE

L'intervento prevede la cessione dell'area posta lungo il fosso ed individuata in cartografia sia come "Porzione di ambito da destinare a Verde Pubblico e sportivo" sia "Porzione di ambito destinato all'incremento delle dotazioni ecologiche". Tali aree sono finalizzate all'ampliamento del campo sportivo presente al di là della Via Fosso e alla eventuale delocalizzazione dell'area sgambatura cani, attualmente presente nel polo sportivo.

A carico degli attuatori andrà, altresì, realizzato un attraversamento ciclopedonale del Fosso, secondo le disposizioni fornite dagli Enti competenti, per connettere le due porzioni del polo sportivo.

Andrà altresì realizzato, per la porzione ricadente nell'intervento, un percorso di futuro collegamento tra via Lungagnole e il Fosso dei Molini.

##### PRESCRIZIONI PIT

L'area boscata individuata dalla pianificazione sovraordinata posta lungo il Fosso, pur non rappresentando nella realtà un'effettiva consistenza arborea, andrà utilizzata come verde urbano e dotazione ecologica e andrà valorizzata nei suoi elementi di naturalità rispettando le prescrizioni di cui all'art.142 lettera g) del D.Lgs n.42/2004.

#### AT.4

##### **OBIETTIVI**

L'area è collocata ad est di Donoratico, nel quadrante compreso tra la Via della Libertà ed il Fosso dei Molini. L'ambito è finalizzato ad un intervento di potenziamento del sistema dei servizi (attrezzature per il verde) connesso ad un intervento residenziale di integrazione urbana per rispondere a modeste esigenze locali di integrazione del patrimonio abitativo.

##### **INTERVENTI AMMESSI**

L'intervento prevede nuova edificazione per una potenzialità pari a 3.800 mq di SUL. Altezza massima di 10,00 ml. La tipologia edilizia ammessa è mono o bifamiliare o condomini.

##### **STRUMENTO DI ATTUAZIONE**

L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire attraverso la redazione di un Piano attuativo ai sensi dell'art.36.1.3 delle NTA.

##### **PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI**

L'intervento dovrà essere coerente sotto l'aspetto tipologico e formale con l'intorno edificato e nel rispetto dei parametri dati.

La nuova edificazione dovrà essere collocata lungo la prosecuzione laterale di via delle Lungagnole e lungo la nuova viabilità che verrà realizzata, a carico degli attuatori, parallelamente alla prosecuzione di Via Aldo Moro. Dovranno essere utilizzati materiali adeguati ai luoghi.

##### **OPERE PUBBLICHE**

L'intervento prevede la cessione di due aree verdi destinate al potenziamento del sistema dei servizi: una limitrofa all'intervento (in adiacenza alla torre dell'acqua), una lungo via delle Lungagnole, in corrispondenza delle vie Buonarroti - Alessandrini.

Andrà altresì realizzato, per la porzione ricadente nell'intervento, un percorso di futuro collegamento tra via Lungagnole e il Fosso dei Molini.

#### PUC.19

##### **OBIETTIVI**

L'area è collocata ad Est di Donoratico. L'ambito è connesso ad un intervento residenziale di integrazione urbana per rispondere a modeste esigenze locali.

##### **INTERVENTI AMMESSI**

L'intervento prevede nuova edificazione per una potenzialità pari a 1.000 mq di SUL. Altezza massima di 10,00 ml. La tipologia edilizia ammessa è mono o bifamiliare.

##### **STRUMENTO DI ATTUAZIONE**

L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire attraverso la redazione di un Progetto Unitario Convenzionato ai sensi dell'art.36.2 delle NTA.

##### **PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI**

L'intervento dovrà essere coerente sotto l'aspetto tipologico e formale con l'intorno edificato e nel rispetto dei parametri dati.

E' richiesta la presentazione di metodologie appropriate (rendering) di elaborati che "certifichino" il corretto inserimento paesaggistico e ambientale della trasformazione.

##### **CONDIZIONI ALLA TRASFORMAZIONE**

Verifica ed adeguamento della rete fognaria.

#### PUC.20

##### **OBIETTIVI**

L'area è collocata ad Est di Donoratico nell'ambito compreso tra via della Libertà e via delle Lungagnole, a margine con il territorio rurale di cui si prevede la conservazione. L'ambito è finalizzato ad un modesto intervento residenziale di integrazione urbana per rispondere a modeste esigenze locali di integrazione del patrimonio abitativo, connesso al completamento delle dotazioni di servizio (orti).

##### **INTERVENTI AMMESSI**

L'intervento prevede nuova edificazione per una potenzialità pari a 1.500 mq di SUL. Altezza massima di 10,00 ml. La tipologia edilizia ammessa è mono o bifamiliare.

##### **STRUMENTO DI ATTUAZIONE**

L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire attraverso la redazione di un Progetto Unitario Convenzionato ai sensi dell'art.36.2 delle NTA.

##### **PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI**

L'intervento dovrà essere coerente sotto l'aspetto tipologico e formale con l'intorno edificato e nel rispetto dei parametri dati.

E' richiesta la presentazione di metodologie appropriate (rendering) di elaborati che "certifichino" il corretto inserimento paesaggistico e ambientale della trasformazione.

La nuova edificazione dovrà essere collocata lungo il prolungamento laterale di Via delle Lungagnole (che dovrà essere potenziata a carico degli attuatori).

Dovranno essere utilizzati materiali adeguati ai luoghi.

##### **CONDIZIONI ALLA TRASFORMAZIONE**

Verifica ed adeguamento della rete fognaria.

Cessione aree ad orti urbani.

Preventivo potenziamento della viabilità (attuale prolungamento della via delle Lungagnole) e miglioramento del suo innesto sulla stessa via delle Lungagnole.

## Analisi degli effetti ambientali delle trasformazioni

### Individuazione delle pressioni ambientali potenzialmente generate

Le pressioni ambientali potenzialmente generate sono individuate nella tabella riportata di seguito, la quale riporta anche una valutazione dell'entità degli impatti prevedibili tenuto conto della normativa vigente.

Componenti ambientali interessate	Impatti potenziali	Pressioni indotte	Valutazione dell'entità degli impatti e misure specifiche
Aria	Inquinamento atmosferico	Fase di cantiere: <ul style="list-style-type: none"> <li>• produzione di polveri (movimentazione materiali, etc.)</li> <li>• emissioni dai mezzi di cantiere</li> </ul>	◀▶: a condizione che siano rispettate le misure MIS 1 e MIS 2 di cui alla tab. 1 cap. 10
		Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>• emissioni in atmosfera da impianti di riscaldamento, etc. (emissioni in loco)</li> <li>• incremento consumi energetici (emissioni in siti di produzione energia)</li> <li>• emissioni in atmosfera da traffico indotto</li> </ul>	◀▶: tenuto conto della normativa vigente in materia di utilizzo FER ed efficienza energetica (D. Lgs. n. 28/2011, D. Lgs. 102/2014 e s.m.i.). Con riferimento al traffico potenzialmente indotto (in particolare dalle nuove attività urbane che si insedieranno) si propone la MIS 10 di cui alla tab. 1 cap. 10
Acqua / suolo	Alterazione / inquinamento delle acque superficiali e sotterranee e dei suoli	Fase di cantiere: <ul style="list-style-type: none"> <li>• percolazione liquidi di lavorazione e provenienti dai macchinari in fase di cantiere nel suolo e nelle falde</li> </ul>	◀▶: a condizione che sia rispettata la misura MIS 3 di cui alla tab. 1 cap. 10
		Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>• produzione di reflui e rifiuti in fase di esercizio</li> <li>• percolazione acque di prima pioggia negli scolari e nel suolo, contenenti residui provenienti dai veicoli e polveri, dalle piattaforme stradali e dai piazzali</li> </ul>	◀▶: a condizione che siano rispettate le misure MIS 4 e MIS 8 di cui alla tab. 1 cap. 10
Suolo e biodiversità	Consumo di suolo per nuova edificazione ed impermeabilizzazione	Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>• incremento delle superfici impermeabilizzate</li> </ul>	▼: si prevede nuova impermeabilizzazione, in quanto le aree oggetto di trasformazione sono agricole nello stato di fatto.
Paesaggio, sistema insediativo e patrimonio storico - culturale	Modifica del paesaggio e dell'assetto del sistema insediativo	Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>• riqualificazione dell'area occupata da edificio dismesso</li> <li>• realizzazione dei parcheggi pubblici</li> </ul>	▲/◀▶: allo stato attuale le aree in esame non presentano particolare valenza sul piano paesaggistico e ambientale, pur risultando agricole nello stato di fatto. L'intervento permetterà l'inserimento di nuove funzioni urbane e la realizzazione di servizi (verde pubblico e sportivo).
Inquinanti fisici	Inquinamento luminoso	Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>• incremento della luminanza del</li> </ul>	▼/◀▶: si prevede

Componenti ambientali interessate	Impatti potenziali	Pressioni indotte	Valutazione dell'entità degli impatti e misure specifiche
		cielo notturno	l'estensione delle aree urbane dotate di pubblica illuminazione, tuttavia considerato che le aree adiacenti risultano già urbanizzate nello stato di fatto non si ritiene che tale modifica sia significativa.
	Inquinamento acustico	Fase di cantiere: <ul style="list-style-type: none"> <li>Emissioni rumorose in fase di cantiere</li> </ul>	◀▶: ritenuto trascurabile considerata la temporaneità delle lavorazioni di cantiere
		Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>modifica del clima acustico</li> </ul>	◀▶: considerata la tipologia di opere previste
Risorse naturali	Consumo di risorse (acqua, energia, materiali edili, etc.)	Fase di cantiere: <ul style="list-style-type: none"> <li>utilizzo materiali da costruzione, acqua, risorse energetiche</li> </ul>	▼: si propone la misura MIS 5 di cui alla tab. 1 cap. 10
		Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>incremento dei consumi energetici ed idrici</li> <li>utilizzo di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili</li> </ul>	◀▶: si propongono le misure MIS 6 e MIS 7 di cui alla tab. 1 cap. 10

Analisi delle possibili interferenze con il sistema ambientale

L'analisi delle possibili interferenze con il sistema ambientale è stata effettuata sulla base di cartografie di sovrapposizione, al fine di verificare la presenza di elementi vulnerabili, meritevoli di tutela e fonti di pressione/inquinamento ambientale presenti nell'intorno e poter quindi indicare opportune misure, qualora ritenute necessarie.



*Stato attuale dell'area in esame*

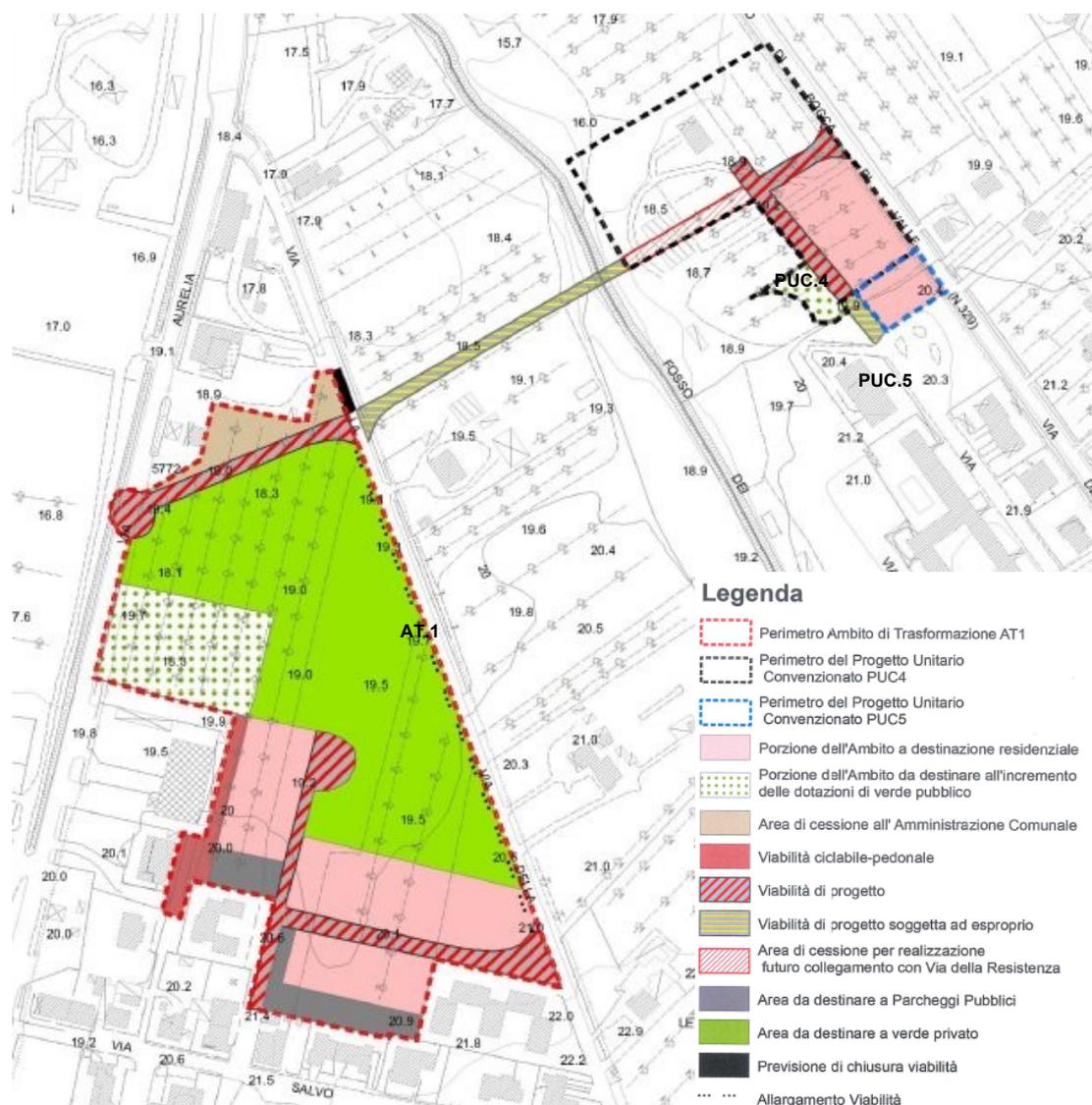
In relazione alla tipologia di intervento previsto non si ritiene che la trasformazione possa esercitare effetti negativi significativi in relazione al contesto. Per quanto riguarda gli elementi presenti in prossimità dell'ambito si riporta nella tabella seguente tale verifica.

<b>Ambiente Aria</b>		
<b>Criticità</b>	<b>Considerazioni</b>	<b>Indicazioni</b>
Vicinanza a SRB	Le SRB rappresentano sorgenti di campi elettromagnetici ad alta frequenza	Si ritiene opportuno il preventivo controllo del C.E.M. generato nei volumi interessati dai nuovi edifici al fine della verifica del rispetto dei valori limiti di esposizione fissati dalla normativa vigente a tutela della salute umana.
<b>Ambiente Acqua e Suolo</b>		
<b>Criticità</b>	<b>Considerazioni</b>	<b>Indicazioni</b>
Presenza di aree caratterizzate da elevata vulnerabilità della falda idrica sotterranea	Si tratta di ambiti di particolare vulnerabilità per la risorsa idrica sotterranea. (vulnerabilità elevata individuata dallo studio geologico relativo al PS vigente)	Per la protezione della falda idrica sotterranea dovranno essere tenute in considerazione tutte le prescrizioni dettate dalla normativa vigente (D.p.g.r. n. 46/R del 2008 e s.m.i., etc.) ed individuati gli accorgimenti atti a non scaricare inquinanti sul suolo. Si richiamano a tal proposito le MIS 3 e MIS 4 di cui alla Tab. 1 del cap. 10
<b>Ambiente Paesaggio e Biodiversità</b>		
<b>Criticità</b>	<b>Considerazioni</b>	<b>Indicazioni</b>
Si rileva la presenza di vegetazione, soprattutto in prossimità del corso d'acqua	Le aree occupate da vegetazione e la rete idrografica rappresentano elementi di valenza naturalistica e importanti per la biodiversità, in quanto aree di rifugio, sosta, alimentazione per le specie e funzionali allo spostamento tra aree naturali (funzione di corridoio ecologico dei corsi d'acqua)	Dovranno essere preferibilmente mantenute le siepi e le alberature esistenti, inserendole nel progetto di parco urbano già previsto nell'area orientale dell'ambito. Le specie e l'assetto del parco dovranno favorire la creazione di nicchie ecologiche, con specie vegetazionali autoctone, in prossimità del corso d'acqua. [MIS 14]

## 2.11. PNC.4

### Descrizione degli interventi urbanistici

La Scheda fa riferimento a un progetto norma complesso, composto da più sotto-ambiti (PUC.4, PUC.5 e AT.1). L'area è collocata a Nord di Donoratico. L'intervento è finalizzato a favorire il completamento dell'ambito insediativo nord e il miglioramento dell'accessibilità.



### PUC.4 - UTOE n°2 Loc. Donoratico, Via SP 329

**SUPERFICIE TERRITORIALE** 9.900 MQ

**SUL** 1.000

**H MAX** 10,00 ML

**DESTINAZIONE D'USO** Residenziale

**OPERE PUBBLICHE** Cessione area per nuova viabilità (la sua effettiva quantificazione sarà effettuata in sede di stipula della convenzione)

L'area è collocata a Nord di Donoratico lungo la SP n.329. L'ambito è finalizzato ad un limitato intervento residenziale di integrazione urbana per rispondere a modeste esigenze locali di integrazione del patrimonio abitativo. L'intervento prevede nuova edificazione con funzione

residenziale di dimensioni 1.000 mq di SUL in parte derivante dalla demolizione e ricostruzione del fabbricato non residenziale identificato al Catasto fabbricati al Foglio 36 particella 1328 e il cambio d'uso verso la residenza. Altezza massima di 10,00 ml. La tipologia edilizia ammessa è mono o bifamiliare. L'intervento dovrà essere coerente sotto l'aspetto tipologico e formale con l'intorno edificato e nel rispetto dei parametri dati. La nuova edificazione dovrà essere collocata parallela alla SP 329 con accesso dalla nuova viabilità che dovrà essere realizzata (identificata nello schema progettuale come viabilità di progetto).

L'intervento prevede la realizzazione del primo tratto di viabilità per una futura connessione con Via Napoli. Dovrà essere prevista inoltre la cessione del tratto di viabilità che in futuro metterà in connessione la SP n. 329 con Via della Resistenza. Dovrà essere ceduta l'area occupata dalla futura viabilità di connessione con Via della Resistenza ed identificata nello schema progettuale come "Area di cessione".

#### Prescrizioni individuate dalla Scheda Urbanistica

- Dovranno essere utilizzati materiali adeguati ai luoghi.
- E' richiesta la presentazione di metodologie appropriate (rendering) di elaborati che certifichino il corretto inserimento paesaggistico e ambientale della trasformazione.
- Demolizione del fabbricato non residenziale identificato al Catasto fabbricati al Foglio 36 particella 1328
- Verifica ed adeguamento della rete fognaria.
- Cessione area per la realizzazione nuova viabilità.
- I bordi di contatto tra area urbana e tessuto agrario dovranno essere armonizzati con le caratteristiche agrarie del contesto circostante, in modo da non costituire un limite netto tra l'edificato e il territorio aperto

### **PUC.5 - UTOE n°2 Loc. Donoratico, Via SP 329**

SUPERFICIE TERRITORIALE 850 MQ

SUL 260 MQ

H MAX 10,00 ML

DESTINAZIONE D'USO Residenziale

OPERE PUBBLICHE Contributo nuova viabilità (La sua effettiva quantificazione sarà effettuata in sede di stipula della convenzione)

L'area è collocata a Nord di Donoratico tra la SP n.329 e Via Napoli. L'ambito è finalizzato al completamento dell'edificato su Via Napoli. L'intervento prevede nuova edificazione con funzione residenziale di dimensioni pari a 260 mq e altezza massima di 10,00 ml. La tipologia edilizia ammessa è mono o bifamiliare. L'intervento prevede il contributo per la realizzazione della nuova viabilità pubblica prevista nel Piano Operativo.

#### Prescrizioni individuate dalla Scheda Urbanistica

- L'intervento dovrà essere coerente sotto l'aspetto tipologico e formale con l'intorno edificato e nel rispetto dei parametri dati.
- Dovranno essere utilizzati materiali adeguati ai luoghi.
- E' richiesta la presentazione di metodologie appropriate (rendering) di elaborati che "certifichino" il corretto inserimento paesaggistico e ambientale della trasformazione.
- Verifica ed adeguamento della rete fognaria
- I bordi di contatto tra area urbana e tessuto agrario dovranno essere armonizzati con le caratteristiche agrarie del contesto circostante, in modo da non costituire un limite netto tra l'edificato e il territorio aperto

## **AT1 – UTOE n°3 Loc. Donoratico Nord, tra Via Vecchia Aurelia e via della Resistenza**

SUPERFICIE TERRITORIALE 37.100 mq

SUL MAX 2.600 MQ

H MAX H max 10,00 ml

DESTINAZIONE D'USO Residenziale

OPERE PUBBLICHE Viabilità pubblica - Realizzazione di una nuova rotonda in prossimità della rotonda Conad e di un collegamento con Via della Resistenza.

L'ambito è finalizzato a favorire il completamento dell'Ambito insediativo nord e il miglioramento dell'accessibilità al centro abitato e alle nuove polarità dei servizi. Lo schema individuato nella scheda norma è da considerarsi come linea guida per il Piano Attuativo il quale dovrà essere definito non solamente in rapporto alle funzioni specifiche previste, ma anche in relazione alla compatibilità con il sistema insediativo esistente. L'intervento prevede anche la realizzazione di una nuova rotonda in prossimità della rotonda Conad sulla Via Vecchia Aurelia e di una nuova viabilità di connessione con Via della Resistenza.

### Prescrizioni individuate dalla Scheda Urbanistica

- Verifica della disponibilità della risorsa idrica sia idropotabile e sia per usi diversi;
- Realizzazione di sistemi di allocazione per le acque destinate a fini non potabili;
- Riduzione delle superfici impermeabili;
- Verifica ed adeguamento della rete fognaria.
- La realizzazione degli interventi dovrà essere condizionata alla realizzazione della viabilità principale e della corretta gestione delle superfici a verde cedute all'Amministrazione.
- Dovranno essere rispettate le prescrizioni per gli interventi riportate dal PIT (approvato con Delibera Consiglio Regionale 27 marzo 2015, n.37)
- I bordi di contatto tra area urbana e tessuto agrario dovranno essere armonizzati con le caratteristiche agrarie del contesto circostante, in modo da non costituire un limite netto tra l'edificato e il territorio aperto

### **Analisi degli effetti ambientali delle trasformazioni**

#### Individuazione delle pressioni ambientali potenzialmente generate

Le pressioni ambientali potenzialmente generate sono individuate nella tabella riportata di seguito, la quale riporta anche una valutazione dell'entità degli impatti prevedibili tenuto conto della normativa vigente.

Componenti ambientali interessate	Impatti potenziali	Pressioni indotte	Valutazione dell'entità degli impatti e misure specifiche
Aria	Inquinamento atmosferico	Fase di cantiere: <ul style="list-style-type: none"> <li>• produzione di polveri (movimentazione materiali, etc.)</li> <li>• emissioni dai mezzi di cantiere</li> </ul>	◀▶: a condizione che siano rispettate le misure MIS 1 e MIS 2 di cui alla tab. 1 cap. 10
		Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>• emissioni in atmosfera da impianti di riscaldamento, etc. (emissioni in loco)</li> <li>• incremento consumi energetici (emissioni in siti di produzione energia)</li> <li>• emissioni in atmosfera da traffico</li> </ul>	◀▶: tenuto conto della normativa vigente in materia di utilizzo FER ed efficienza energetica (D. Lgs. n. 28/2011, D. Lgs. 102/2014 e s.m.i.). Tenuto conto della tipologia ed entità degli interventi ammessi

Componenti ambientali interessate	Impatti potenziali	Pressioni indotte	Valutazione dell'entità degli impatti e misure specifiche
		indotto	non si individuano criticità in relazione al traffico indotto.
Acqua / suolo	Alterazione / inquinamento delle acque superficiali e sotterranee e dei suoli	Fase di cantiere: <ul style="list-style-type: none"> <li>percolazione liquidi di lavorazione e provenienti dai macchinari in fase di cantiere nel suolo e nelle falde</li> </ul>	◀▶: a condizione che sia rispettata la misura MIS 3 di cui alla tab. 1 cap. 10
		Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>produzione di reflui e rifiuti in fase di esercizio</li> <li>percolazione acque di prima pioggia negli scoli e nel suolo, contenenti residui provenienti dai veicoli e polveri, dalle piattaforme stradali e dai piazzali</li> </ul>	◀▶: a condizione che siano rispettate le misure MIS 4 e MIS 8 di cui alla tab. 1 cap. 10
Suolo e biodiversità	Consumo di suolo per nuova edificazione ed impermeabilizzazione	Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>incremento delle superfici impermeabilizzate</li> </ul>	▼/◀▶: si prevede nuova impermeabilizzazione, tuttavia le aree potenzialmente trasformabili sono limitate alle porzioni più prossime al tessuto urbanizzato esistente. Si osserva inoltre che buona parte dell'AT1 è destinato a verde privato/pubblico.
Paesaggio, sistema insediativo e patrimonio storico - culturale	Modifica del paesaggio e dell'assetto del sistema insediativo	Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>riqualificazione dell'area occupata da edificio dismesso</li> <li>realizzazione dei parcheggi pubblici</li> </ul>	▲/◀▶: allo stato attuale le aree in esame non presentano particolare valenza sul piano paesaggistico e ambientale, pur risultando agricole nello stato di fatto. L'intervento permetterà l'inserimento di nuove funzioni residenziali in continuità con il tessuto urbano esistente e la realizzazione di un'ampia area verde.
Inquinanti fisici	Inquinamento luminoso	Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>incremento della luminanza del cielo notturno</li> </ul>	▼/◀▶: si prevede l'estensione delle aree urbane dotate di pubblica illuminazione, tuttavia considerato che le aree adiacenti risultano già urbanizzate nello stato di fatto non si ritiene che tale modifica sia significativa.
		Fase di cantiere: <ul style="list-style-type: none"> <li>Emissioni rumorose in fase di cantiere</li> </ul>	◀▶: ritenuto trascurabile considerata la temporaneità delle lavorazioni di cantiere
	Inquinamento acustico	Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>modifica del clima acustico</li> </ul>	◀▶: considerata la tipologia di opere previste
Risorse naturali	Consumo di risorse (acqua, energia,	Fase di cantiere: <ul style="list-style-type: none"> <li>utilizzo materiali da costruzione,</li> </ul>	▼: si propone la misura MIS 5 di cui alla tab. 1 cap. 10

Componenti ambientali interessate	Impatti potenziali	Pressioni indotte	Valutazione dell'entità degli impatti e misure specifiche
	materiali edili, etc.)	acqua, risorse energetiche	
		Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>• incremento dei consumi energetici ed idrici</li> <li>• utilizzo di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili</li> </ul>	◀▶ : si propongono le misure MIS 6 e MIS 7 di cui alla tab. 1 cap. 10

Analisi delle possibili interferenze con il sistema ambientale

L'analisi delle possibili interferenze con il sistema ambientale è stata effettuata sulla base di cartografie di sovrapposizione, al fine di verificare la presenza di elementi vulnerabili, meritevoli di tutela e fonti di pressione/inquinamento ambientale presenti nell'intorno e poter quindi indicare opportune misure, qualora ritenute necessarie.





Stato attuale dell'area in esame

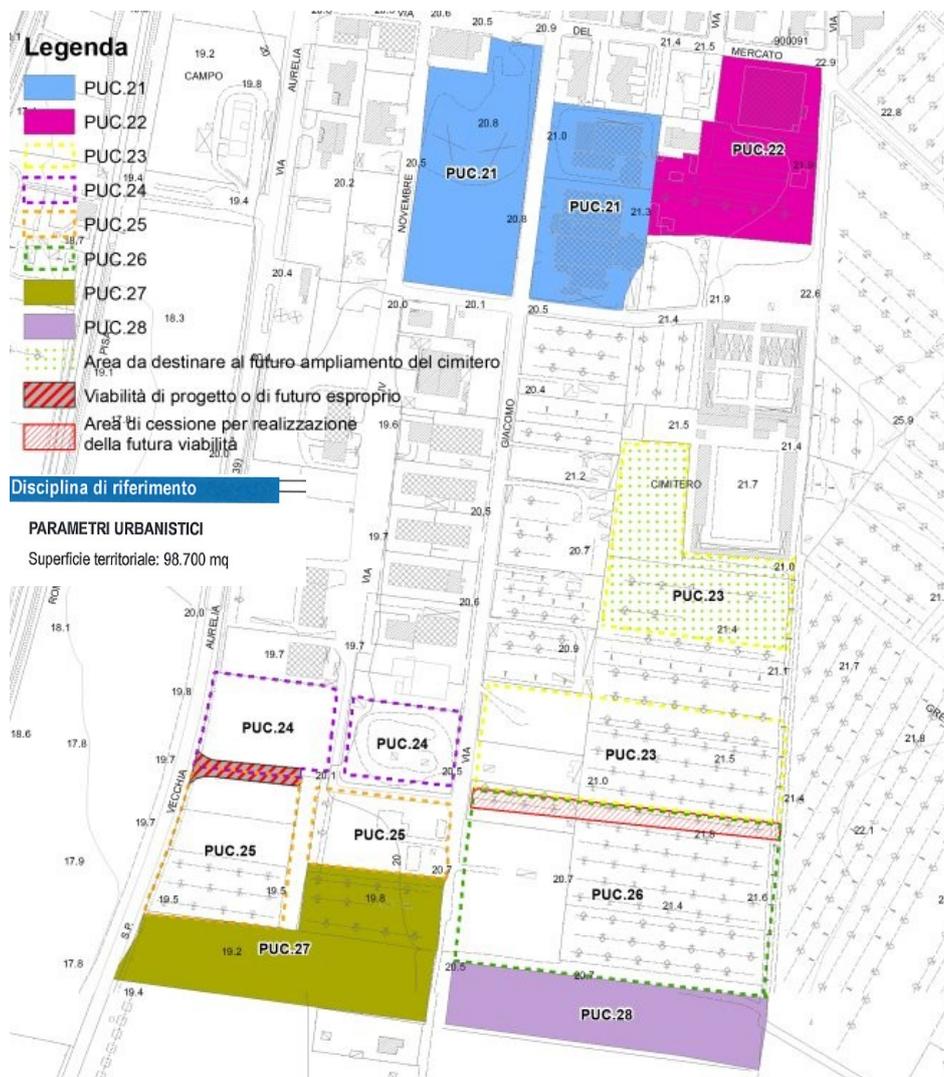
In relazione alla tipologia di intervento previsto non si ritiene che la trasformazione possa esercitare effetti negativi significativi in relazione al contesto. Per quanto riguarda gli elementi presenti in prossimità dell'ambito si riporta nella tabella seguente tale verifica.

<b>Ambiente Aria</b>		
<b>Criticità</b>	<b>Considerazioni</b>	<b>Indicazioni</b>
Vicinanza a strade interessate da traffico intenso (SP39)	La vicinanza all'asse stradale interessato da traffico intenso può determinare l'esposizione a rumore, legato al traffico, oltre che ad inquinamento atmosferico per le emissioni dei veicoli a motore.	In sede di progettazione definitiva degli interventi dovrà essere rispettato quanto previsto dal D.P.R. n. 142/2004 per la tutela dall'inquinamento acustico prodotto dall'infrastruttura viaria. [MIS 11]  In sede di pianificazione attuativa o di progetto degli interventi si consiglia di prevedere aree verdi di separazione tra i nuovi edifici e i principali assi infrastrutturali, piantumate con specie idonee a garantire un effetto di assorbimento dei principali inquinanti (es. il Tiglio). [MIS 13]
Vicinanza al tracciato ferroviario	Gli assi ferroviari costituiscono sorgente di rumore.	Si ricorda la necessità di ottemperare a quanto previsto dal D.P.R. n. 459/98 al fine di tutelare la popolazione residente dall'inquinamento acustico generato dall'infrastruttura ferroviaria. [MIS 12]
<b>Ambiente Acqua e Suolo</b>		
<b>Criticità</b>	<b>Considerazioni</b>	<b>Indicazioni</b>
Presenza di aree caratterizzate da elevata vulnerabilità della falda idrica sotterranea	Si tratta di ambiti di particolare vulnerabilità per la risorsa idrica sotterranea. (vulnerabilità elevata individuata dallo studio geologico relativo al PS vigente)	Per la protezione della falda idrica sotterranea dovranno essere tenute in considerazione tutte le prescrizioni dettate dalla normativa vigente (D.p.g.r. n. 46/R del 2008 e s.m.i., etc.) ed individuati gli accorgimenti atti a non scaricare inquinanti sul suolo. Si richiamano a tal proposito le MIS 3 e MIS 4 di cui alla Tab. 1 del cap. 10
<b>Ambiente Paesaggio e Biodiversità</b>		
<b>Criticità</b>	<b>Considerazioni</b>	<b>Indicazioni</b>
Si rileva la presenza di vegetazione	Le aree occupate da vegetazione rappresentano elementi di valenza naturalistica e importanti per la biodiversità, in quanto aree di rifugio, sosta, alimentazione per le specie	Dovranno essere preferibilmente mantenute le siepi e le alberature esistenti. [MIS 14]

## 2.12. PNC.3

### Descrizione degli interventi urbanistici

La Scheda fa riferimento a un progetto norma complesso, composto da più sotto-ambiti. L'area è collocata ad Est di Donoratico.



## PUC.21

### **OBIETTIVI**

L'area si localizza nella zona produttiva Sud di Donoratico e si presenta già attualmente edificata. L'ambito è finalizzato all'ampliamento di una attività produttiva esistente.

### **INTERVENTI AMMESSI**

L'intervento prevede nuova edificazione con funzione produttiva e terziaria sull'ambito denominato PUC 21, per una potenzialità di 9.850 mq di SUL, previa demolizione delle volumetrie esistenti nella porzione ad Ovest (collocata tra Via IV Novembre e Via Matteotti). Altezza massima di 10,00 ml. Destinazione d'uso produttive e/o artigianali.

### **STRUMENTO DI ATTUAZIONE**

L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire attraverso la redazione di un Progetto Unitario Convenzionato ai sensi dell'art. 121 della L.R. 65/2014 esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano e normato all'art. delle NTA.

### **PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI**

L'intervento dovrà essere coerente sotto l'aspetto tipologico e formale con l'intorno edificato e nel rispetto dei parametri dati. La nuova edificazione produttiva svilupperà lungo via Matteotti. La fascia posta lungo via IV novembre dovrà essere utilizzata esclusivamente per attività terziarie e per la realizzazione di una fascia di parcheggi alberati di filtro con gli adiacenti insediamenti residenziali.

Dovranno essere utilizzati materiali adeguati ai luoghi.

### **CONDIZIONI ALLA TRASFORMAZIONE**

Verifica ed adeguamento della rete fognaria.

Realizzazione del collegamento diretto alla via Vecchia Aurelia per evitare incremento dei traffici nella porzione residenziale.

### **OPERE PUBBLICHE**

Il primo intervento che partirà nell'Ambito della Scheda Complessa dovrà realizzare il nuovo accesso diretto dalla via Vecchia Aurelia a sud della zona produttiva e potenziare il collegamento esistente fino a Via Giacomo Matteotti.

## PUC.22

### **OBIETTIVI**

L'area si localizza in adiacenza alla zona produttiva Sud di Donoratico e si presenta come intervento di completamento e di riqualificazione dell'ambito per dare risposta alla domanda insediativa di tipo residenziale.

### **INTERVENTI AMMESSI**

L'intervento prevede nuova edificazione con funzione residenziale per una potenzialità pari a 1.000 mq di SUL. Altezza massima di 10,00 ml. Destinazione d'uso residenziale. Tipologia monofamiliare, bifamiliare o condomini.

### **STRUMENTO DI ATTUAZIONE**

L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire attraverso la redazione di un Progetto Unitario Convenzionato ai sensi dell'art. 121 della L.R. 65/2014 esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano e normato all'art. delle NTA.

### **PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI**

L'intervento dovrà essere coerente sotto l'aspetto tipologico e formale con l'intorno edificato e nel rispetto dei parametri dati. La nuova edificazione dovrà essere a nord dell'area in adiacenza all'edificio artigianale di cui prevedere il cambio di destinazione d'uso verso la residenza. Dovranno essere utilizzati materiali adeguati ai luoghi.

### **CONDIZIONI ALLA TRASFORMAZIONE**

Verifica ed adeguamento della rete fognaria.

Trasformazione dell'attuale edificio artigianale, determinando il superamento dei conflitti tra le diverse funzioni.

### **OPERE PUBBLICHE**

L'intervento dovrà cedere la porzione sud dell'area da destinarsi al potenziamento del sistema dei servizi (parcheggio cimitero).

## PUC.23

### **OBIETTIVI**

L'area si localizza nella zona produttiva Sud di Donoratico e si presenta come intervento di completamento dell'ambito per dare risposta alla domanda insediativa di tipo produttivo, in un'area già parzialmente pregiudicata all'utilizzo agricolo.

### **INTERVENTI AMMESSI**

L'intervento prevede nuova edificazione per una potenzialità pari a 5.650 mq di SUL. Altezza massima di 10,00 ml. Destinazioni d'uso produttive e/o artigianali, attrezzature di interesse religioso.

### **STRUMENTO DI ATTUAZIONE**

L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire attraverso la redazione di un Progetto Unitario Convenzionato ai sensi dell'art. 121 della L.R. 65/2014 esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano e normato all'art. delle NTA.

### **PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI**

L'intervento dovrà essere coerente sotto l'aspetto tipologico e formale con l'intorno edificato e nel rispetto dei parametri dati.

Dovranno essere utilizzati materiali adeguati ai luoghi.

### **OPERE PUBBLICHE**

Il primo intervento che partirà nell'Ambito della Scheda Complessa dovrà realizzare il nuovo accesso diretto dalla Via Vecchia Aurelia a sud della zona produttiva (come da schema) e potenziare il collegamento esistente fino a Via Giacomo Matteotti.

L'ambito dovrà cedere l'area identificata come porzione per l'ampliamento del cimitero.

### **CONDIZIONI ALLA TRASFORMAZIONE**

Verifica ed adeguamento della rete fognaria.

Realizzazione del collegamento diretto alla Via Vecchia Aurelia per evitare incremento dei traffici nella porzione residenziale.

## PUC.24

### **OBIETTIVI**

Le aree si localizzano nella zona produttiva Sud di Donoratico e si presentano come intervento di completamento dell'ambito per dare risposta alla domanda insediativa di tipo produttivo, in un'area già parzialmente pregiudicata all'utilizzo agricolo.

### **INTERVENTI AMMESSI**

L'intervento prevede nuova edificazione per una potenzialità pari a 3.300 mq di SUL. Altezza massima di 10,00 ml. Destinazioni d'uso produttive e/o artigianali, attrezzature di interesse religioso.

### **STRUMENTO DI ATTUAZIONE**

L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire attraverso la redazione di un Progetto Unitario Convenzionato ai sensi dell'art. 121 della L.R. 65/2014 esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano e normato all'art. delle NTA.

### **PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI**

L'intervento dovrà essere coerente sotto l'aspetto tipologico e formale con l'intorno edificato e nel rispetto dei parametri dati.

Dovranno essere utilizzati materiali adeguati ai luoghi.

### **OPERE PUBBLICHE**

Il primo intervento che partirà nell'Ambito della Scheda Complessa dovrà realizzare il nuovo accesso diretto dalla Via Vecchia Aurelia a sud della zona produttiva (come da schema) e potenziare il collegamento esistente fino a Via Giacomo Matteotti.

### **CONDIZIONI ALLA TRASFORMAZIONE**

Verifica ed adeguamento della rete fognaria.

Realizzazione del collegamento diretto alla Via Vecchia Aurelia per evitare incremento dei traffici nella porzione residenziale a nord.

## PUC.25

### OBIETTIVI

Le aree si localizzano nella zona produttiva Sud di Donoratico e si presentano come intervento di completamento dell'ambito per dare risposta alla domanda insediativa di tipo produttivo, in un'area già parzialmente pregiudicata all'utilizzo agricolo.

### INTERVENTI AMMESSI

L'intervento prevede nuova edificazione per una potenzialità pari a 4.800 mq di SUL. Altezza massima di 10,00 ml. Destinazioni d'uso produttive e/o artigianali, attrezzature di interesse religioso.

### STRUMENTO DI ATTUAZIONE

L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire attraverso la redazione di un Progetto Unitario Convenzionato ai sensi dell'art. 121 della L.R. 65/2014 esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano e normato all'art. delle NTA.

### PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI

L'intervento dovrà essere coerente sotto l'aspetto tipologico e formale con l'intorno edificato e nel rispetto dei parametri dati.

Dovranno essere utilizzati materiali adeguati ai luoghi.

### OPERE PUBBLICHE

Il primo intervento che partirà nell'Ambito della Scheda Complessa dovrà realizzare il nuovo accesso diretto dalla Via Vecchia Aurelia a sud della zona produttiva (come da schema) e potenziare il collegamento esistente fino a Via Giacomo Matteotti.

### CONDIZIONI ALLA TRASFORMAZIONE

Verifica ed adeguamento della rete fognaria.

Realizzazione del collegamento diretto alla Via Vecchia Aurelia per evitare incremento dei traffici nella porzione residenziale a nord.

## PUC.26

### OBIETTIVI

Le aree si localizzano nella zona produttiva Sud di Donoratico e si presentano come intervento di completamento dell'ambito per dare risposta alla domanda insediativa di tipo produttivo, in un'area già parzialmente pregiudicata all'utilizzo agricolo.

### INTERVENTI AMMESSI

L'intervento prevede nuova edificazione per una potenzialità pari a 9.500 mq di SUL. Altezza massima di 10,00 ml. Destinazioni d'uso produttive e/o artigianali, attrezzature di interesse religioso.

### STRUMENTO DI ATTUAZIONE

L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire attraverso la redazione di un Progetto Unitario Convenzionato ai sensi dell'art. 121 della L.R. 65/2014 esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano e normato all'art. delle NTA.

### PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI

L'intervento dovrà essere coerente sotto l'aspetto tipologico e formale con l'intorno edificato e nel rispetto dei parametri dati.

Dovranno essere utilizzati materiali adeguati ai luoghi.

### OPERE PUBBLICHE

Il primo intervento che partirà nell'Ambito della Scheda Complessa dovrà realizzare il nuovo accesso diretto dalla Via Vecchia Aurelia a sud della zona produttiva (come da schema) e potenziare il collegamento esistente fino a Via Giacomo Matteotti.

Dovrà essere ceduta la porzione a nord dell'area predisposta alla realizzazione della futura viabilità.

### CONDIZIONI ALLA TRASFORMAZIONE

Verifica ed adeguamento della rete fognaria.

Realizzazione del collegamento diretto alla Via Vecchia Aurelia per evitare incremento dei traffici nella porzione residenziale a nord.

## PUC.27

### **OBIETTIVI**

L'area si localizza nella zona produttiva Sud di Donoratico e si presenta come intervento di completamento dell'ambito per dare risposta alla domanda insediativa di tipo produttivo, in un'area già parzialmente pregiudicata all'utilizzo agricolo.

### **INTERVENTI AMMESSI**

L'intervento prevede nuova edificazione per una potenzialità pari a 5.500 mq di SUL. Altezza massima di 10,00 ml. Destinazioni d'uso produttive e/o artigianali, attrezzature di interesse religioso.

### **STRUMENTO DI ATTUAZIONE**

L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire attraverso la redazione di un Progetto Unitario Convenzionato ai sensi dell'art. 121 della L.R. 65/2014 esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano e normato all'art. delle NTA.

### **PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI**

L'intervento dovrà essere coerente sotto l'aspetto tipologico e formale con l'intorno edificato e nel rispetto dei parametri dati.

Dovranno essere utilizzati materiali adeguati ai luoghi.

### **OPERE PUBBLICHE**

Il primo intervento che partirà nell'Ambito della Scheda Complessa dovrà realizzare il nuovo accesso diretto dalla Via Vecchia Aurelia a sud della zona produttiva (come da schema) e potenziare il collegamento esistente fino a Via Giacomo Matteotti.

### **CONDIZIONI ALLA TRASFORMAZIONE**

Verifica ed adeguamento della rete fognaria.

Realizzazione del collegamento diretto alla Via Vecchia Aurelia per evitare incremento dei traffici nella porzione residenziale a nord.

## PUC.28

### **OBIETTIVI**

L'area si localizza nella zona produttiva Sud di Donoratico e si presenta come intervento di completamento dell'ambito per dare risposta alla domanda insediativa di tipo produttivo, in un'area già parzialmente pregiudicata all'utilizzo agricolo.

### **INTERVENTI AMMESSI**

L'intervento prevede nuova edificazione per una potenzialità pari a 3.650 mq di SUL. Altezza massima di 10,00 ml. Destinazioni d'uso produttive e/o artigianali, attrezzature di interesse religioso.

### **STRUMENTO DI ATTUAZIONE**

L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire attraverso la redazione di un Progetto Unitario Convenzionato ai sensi dell'art. 121 della L.R. 65/2014 esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano e normato all'art. delle NTA.

### **PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI**

L'intervento dovrà essere coerente sotto l'aspetto tipologico e formale con l'intorno edificato e nel rispetto dei parametri dati.

Dovranno essere utilizzati materiali adeguati ai luoghi.

### **OPERE PUBBLICHE**

Il primo intervento che partirà nell'Ambito della Scheda Complessa dovrà realizzare il nuovo accesso diretto dalla Via Vecchia Aurelia a sud della zona produttiva (come da schema) e potenziare il collegamento esistente fino a Via Giacomo Matteotti.

### **CONDIZIONI ALLA TRASFORMAZIONE**

Verifica ed adeguamento della rete fognaria.

Realizzazione del collegamento diretto alla Via Vecchia Aurelia per evitare incremento dei traffici nella porzione residenziale a nord.

## Analisi degli effetti ambientali delle trasformazioni

### Individuazione delle pressioni ambientali potenzialmente generate

Le pressioni ambientali potenzialmente generate sono individuate nella tabella riportata di seguito, la quale riporta anche una valutazione dell'entità degli impatti prevedibili tenuto conto della normativa vigente.

Componenti ambientali interessate	Impatti potenziali	Pressioni indotte	Valutazione dell'entità degli impatti e misure specifiche
Aria	Inquinamento atmosferico	Fase di cantiere: <ul style="list-style-type: none"> <li>• produzione di polveri (movimentazione materiali, etc.)</li> <li>• emissioni dai mezzi di cantiere</li> </ul>	◀▶: a condizione che siano rispettate le misure MIS 1 e MIS 2 di cui alla tab. 1 cap. 10
		Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>• emissioni in atmosfera da impianti (emissioni in loco)</li> <li>• incremento consumi energetici (emissioni in siti di produzione energia)</li> <li>• emissioni in atmosfera da traffico indotto</li> </ul>	▼/◀▶: tenuto conto della normativa vigente in materia di utilizzo FER ed efficienza energetica (D. Lgs. n. 28/2011, D. Lgs. 102/2014 e s.m.i.). Con riferimento al traffico potenzialmente indotto si propone la MIS 10 di cui alla tab. 1 cap. 10
Acqua / suolo	Alterazione / inquinamento delle acque superficiali e sotterranee e dei suoli	Fase di cantiere: <ul style="list-style-type: none"> <li>• percolazione liquidi di lavorazione e provenienti dai macchinari in fase di cantiere nel suolo e nelle falde</li> </ul>	◀▶: a condizione che sia rispettata la misura MIS 3 di cui alla tab. 1 cap. 10
		Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>• produzione di reflui e rifiuti in fase di esercizio</li> <li>• percolazione acque di prima pioggia negli scoli e nel suolo, contenenti residui provenienti dai veicoli e polveri, dalle piattaforme stradali e dai piazzali</li> </ul>	◀▶: a condizione che siano rispettate le misure MIS 4 e MIS 8 di cui alla tab. 1 cap. 10
Suolo e biodiversità	Consumo di suolo per nuova edificazione ed impermeabilizzazione	Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>• incremento delle superfici impermeabilizzate</li> </ul>	▼/◀▶: si prevede nuova impermeabilizzazione, in quanto solo alcuni ambiti risultano già edificati nello stato di fatto, tuttavia le aree potenzialmente trasformabili sono per la gran parte prossime al tessuto urbanizzato esistente.
Paesaggio, sistema insediativo e patrimonio storico - culturale	Modifica del paesaggio e dell'assetto del sistema insediativo	Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>• riqualificazione dell'area occupata da edificio dismesso</li> <li>• realizzazione dei parcheggi pubblici</li> </ul>	▼/◀▶: allo stato attuale le aree in esame non presentano particolare valenza sul piano paesaggistico e ambientale. L'intervento permetterà l'inserimento di nuove funzioni sia di tipologia residenziale sia produttiva. Le schede contengono prescrizioni inerenti la coerenza dell'assetto tipologico e formale.

Componenti ambientali interessate	Impatti potenziali	Pressioni indotte	Valutazione dell'entità degli impatti e misure specifiche
Inquinanti fisici	Inquinamento luminoso	Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>incremento della luminanza del cielo notturno</li> </ul>	▼/◀▶: si prevede l'estensione delle aree urbane dotate di pubblica illuminazione, tuttavia considerato che le aree adiacenti risultano già urbanizzate nello stato di fatto non si ritiene che tale modifica sia significativa.
	Inquinamento acustico	Fase di cantiere: <ul style="list-style-type: none"> <li>Emissioni rumorose in fase di cantiere</li> </ul>	◀▶: ritenuto trascurabile considerata la temporaneità delle lavorazioni di cantiere
		Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>modifica del clima acustico</li> </ul>	▼/◀▶: tenuto conto della normativa vigente in materia (Legge 447/95)
Risorse naturali	Consumo di risorse (acqua, energia, materiali edili, etc.)	Fase di cantiere: <ul style="list-style-type: none"> <li>utilizzo materiali da costruzione, acqua, risorse energetiche</li> </ul>	▼: si propone la misura MIS 5 di cui alla tab. 1 cap. 10
		Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>incremento dei consumi energetici ed idrici</li> <li>utilizzo di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili</li> </ul>	◀▶: si propongono le misure MIS 6 e MIS 7 di cui alla tab. 1 cap. 10

Analisi delle possibili interferenze con il sistema ambientale

L'analisi delle possibili interferenze con il sistema ambientale è stata effettuata sulla base di cartografie di sovrapposizione, al fine di verificare la presenza di elementi vulnerabili, meritevoli di tutela e fonti di pressione/inquinamento ambientale presenti nell'intorno e poter quindi indicare opportune misure, qualora ritenute necessarie.



Stato attuale dell'area in esame



In relazione alla tipologia di intervento previsto non si ritiene che la trasformazione possa esercitare effetti negativi significativi in relazione al contesto. Per quanto riguarda gli elementi presenti in prossimità dell'ambito si riporta nella tabella seguente tale verifica.

<b>Ambiente Aria</b>		
<b>Criticità</b>	<b>Considerazioni</b>	<b>Indicazioni</b>
Vicinanza a strade interessate da traffico intenso (SP39)	La vicinanza all'asse stradale interessato da traffico intenso può determinare l'esposizione a rumore, legato al traffico, oltre che ad inquinamento atmosferico per le emissioni dei veicoli a motore.	In sede di progettazione definitiva degli interventi dovrà essere rispettato quanto previsto dal D.P.R. n. 142/2004 per la tutela dall'inquinamento acustico prodotto dall'infrastruttura viaria. [MIS 11]  In sede di pianificazione attuativa o di progetto degli interventi si consiglia di prevedere aree verdi di separazione tra i nuovi edifici e i principali assi infrastrutturali, piantumate con specie idonee a garantire un effetto di assorbimento dei principali inquinanti (es. il Tiglio). [MIS 13]
Vicinanza al tracciato ferroviario	Gli assi ferroviari costituiscono sorgente di rumore.	Si ricorda la necessità di ottemperare a quanto previsto dal D.P.R. n. 459/98 al fine di tutelare la popolazione residente dall'inquinamento acustico generato dall'infrastruttura ferroviaria. [MIS 12]

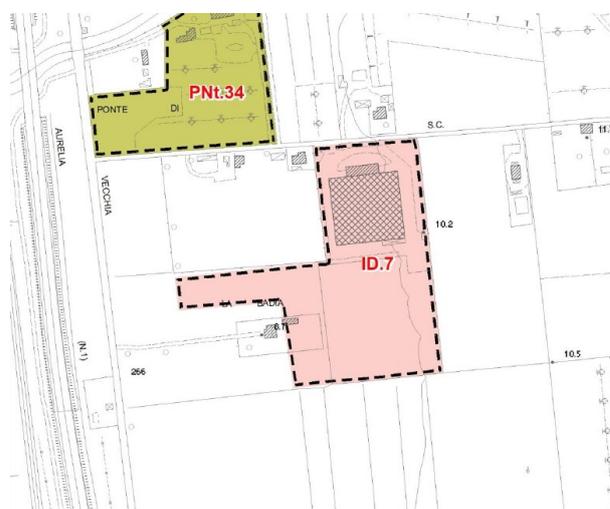
<b>Ambiente Acqua e Suolo</b>		
<b>Criticità</b>	<b>Considerazioni</b>	<b>Indicazioni</b>
Presenza di aree caratterizzate da elevata vulnerabilità della falda idrica sotterranea	Si tratta di ambiti di particolare vulnerabilità per la risorsa idrica sotterranea. (vulnerabilità elevata individuata dallo studio geologico relativo al PS vigente)	Per la protezione della falda idrica sotterranea dovranno essere tenute in considerazione tutte le prescrizioni dettate dalla normativa vigente (D.p.g.r. n. 46/R del 2008 e s.m.i., etc.) ed individuati gli accorgimenti atti a non scaricare inquinanti sul suolo. Si richiamano a tal proposito le MIS 3 e MIS 4 di cui alla Tab. 1 del cap. 10
Fascia di rispetto cimiteriale	Zona sottoposta a specifica regolamentazione	Il vincolo imposto dall'art. 338 Rd n. 1265 del 1934 riguardo alla fascia di rispetto cimiteriale comporta un divieto assoluto "ex lege" di edificabilità
<b>Ambiente Paesaggio e Biodiversità</b>		
<b>Criticità</b>	<b>Considerazioni</b>	<b>Indicazioni</b>
Non si rivela la presenza di elementi di criticità o meritevoli di tutela.		

### 3. SOTTOSISTEMA INSEDIATIVO CITTÀ DEL MARE I3

#### 3.1. ID.7

##### Descrizione degli interventi urbanistici

	Loc. La Badia
ID.7	



DATI URBANISTICI	
SUPERFICIE TERRITORIALE	48.600 mq
SUPERFICIE COPERTA	6.000 MQ
H MAX	7,50 ml
DESTINAZIONE D'USO	Rurale – agricolo - produttivo

##### Inquadramento ambito

L'area è posta a Nord di Donoratico in località la Badia ed è adibita a stoccaggio, trasformazione e vendita prodotti agricoli. Si prevede la riqualificazione dell'area agricola speciale attraverso il potenziamento del Centro agricolo produttivo esistente. Le destinazioni d'uso previste sono quindi rurale e agricolo-produttiva. In particolare sono ammessi interventi sul patrimonio edilizio esistente e nelle aree pertinenziali e la nuova costruzione di un corpo di fabbrica di 6.000 mq di Superficie coperta. L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire attraverso la redazione di un Progetto Unitario Convenzionato ai sensi dell'art.36.2 delle NTA

##### Prescrizioni individuate dalla Scheda Urbanistica

- L'intervento dovrà essere coerente sotto l'aspetto tipologico e formale con l'intorno edificato e nel rispetto dei parametri dati.
- E' richiesta la presentazione di metodologie appropriate (rendering) di elaborati che "certifichino" il corretto inserimento paesaggistico e ambientale della trasformazione.
- Sono richieste schermature vegetali
- Realizzazione di sistemi di allocazione per le acque destinate a fini non potabili;
- Riduzione delle superfici impermeabili;
- Verifica ed adeguamento della rete fognaria.
- I bordi di contatto tra area urbana e tessuto agrario dovranno essere armonizzati con le caratteristiche agrarie del contesto circostante, in modo da non costituire un limite netto tra l'edificato e il territorio aperto.

## Analisi degli effetti ambientali delle trasformazioni

### Individuazione delle pressioni ambientali potenzialmente generate

Le pressioni ambientali potenzialmente generate sono individuate nella tabella riportata di seguito, la quale riporta anche una valutazione dell'entità degli impatti prevedibili tenuto conto della normativa vigente.

Componenti ambientali interessate	Impatti potenziali	Pressioni indotte	Valutazione dell'entità degli impatti e misure specifiche
Aria	Inquinamento atmosferico	Fase di cantiere: <ul style="list-style-type: none"> <li>• produzione di polveri (movimentazione materiali, etc.)</li> <li>• emissioni dai mezzi di cantiere</li> </ul>	◀▶: a condizione che siano rispettate le misure MIS 1 e MIS 2 di cui alla tab. 1 cap. 10.
		Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>• emissioni in atmosfera da impianti di riscaldamento, etc. (emissioni in loco)</li> <li>• incremento consumi energetici (emissioni in siti di produzione energia)</li> <li>• emissioni in atmosfera da traffico indotto</li> </ul>	◀▶: tenuto conto della normativa vigente in materia di utilizzo FER ed efficienza energetica (D. Lgs. n. 28/2011, D. Lgs. 102/2014 e s.m.i.) e dell'entità degli interventi ammessi. Con riferimento al traffico potenzialmente indotto si propone la MIS 10 di cui alla tab. 1 cap. 10.
Acqua / suolo	Alterazione / inquinamento delle acque superficiali e sotterranee e dei suoli	Fase di cantiere: <ul style="list-style-type: none"> <li>• percolazione liquidi di lavorazione e provenienti dai macchinari in fase di cantiere nel suolo e nelle falde</li> </ul>	◀▶: a condizione che sia rispettata la misura MIS 3 di cui alla tab. 1 cap. 10.
		Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>• produzione di reflui e rifiuti in fase di esercizio</li> <li>• percolazione acque di prima pioggia negli scoli e nel suolo, contenenti residui provenienti dai veicoli e polveri, dalle piattaforme stradali e dai piazzali</li> </ul>	◀▶: a condizione che sia rispettata la misura MIS 4 di cui alla tab. 1 cap. 10.
Suolo e biodiversità	Consumo di suolo per nuova edificazione ed impermeabilizzazione	Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>• incremento delle superfici impermeabilizzate</li> </ul>	▼: Si propone la misura MIS 9 di cui alla tab. 1 cap. 10.
Paesaggio, sistema insediativo e patrimonio storico - culturale	Modifica del paesaggio e dell'assetto del sistema insediativo	Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>• nuova edificazione finalizzata alla riqualificazione e al potenziamento del centro agricolo produttivo</li> </ul>	◀▶: considerate le prescrizioni già inserite nella scheda norma del PO
Inquinanti fisici	Inquinamento luminoso	Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>• incremento della luminanza del cielo notturno</li> </ul>	◀▶: tenuto conto che l'ambito si presenta già in parte urbanizzato nello stato di fatto
	Inquinamento acustico	Fase di cantiere: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Emissioni rumorose in fase di cantiere</li> </ul>	◀▶: ritenuto trascurabile considerata la temporaneità delle lavorazioni di cantiere

Componenti ambientali interessate	Impatti potenziali	Pressioni indotte	Valutazione dell'entità degli impatti e misure specifiche
		Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>• modifica del clima acustico</li> </ul>	◀▶ : considerata la tipologia di opere previste e il contesto in cui si inserisce l'ambito di trasformazione
Risorse naturali	Consumo di risorse (acqua, energia, materiali edili, etc.)	Fase di cantiere: <ul style="list-style-type: none"> <li>• utilizzo materiali da costruzione, acqua, risorse energetiche</li> </ul>	▼ : si propone la misura MIS 5 di cui alla tab. 1 cap. 10.
		Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>• incremento dei consumi energetici ed idrici</li> <li>• utilizzo di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili</li> </ul>	▼/◀▶ : si propongono le misure MIS 6 e MIS 7 di cui alla tab. 1 cap. 10.

Analisi delle possibili interferenze con il sistema ambientale

L'analisi delle possibili interferenze con il sistema ambientale è stata effettuata sulla base di cartografie di sovrapposizione, al fine di verificare la presenza di elementi vulnerabili, meritevoli di tutela e fonti di pressione/inquinamento ambientale presenti nell'intorno e poter quindi indicare opportune misure, qualora ritenute necessarie. Allo stato attuale l'ambito si presenta in gran parte già edificato.



*Stato attuale dell'area in esame*

Per quanto riguarda gli elementi presenti in prossimità dell'ambito si riporta nella tabella

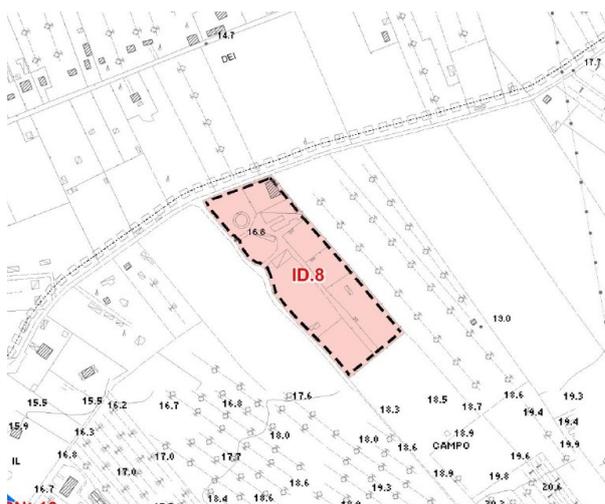
segunte tale verifica.

<b>Ambiente Aria</b>		
<b>Criticità</b>	<b>Considerazioni</b>	<b>Indicazioni</b>
Non si rivela la presenza di elementi di criticità.		
<b>Ambiente Acqua e Suolo</b>		
<b>Criticità</b>	<b>Considerazioni</b>	<b>Indicazioni</b>
Presenza di aree caratterizzate da elevata e media vulnerabilità della falda idrica sotterranea	Si tratta di ambiti di particolare vulnerabilità per la risorsa idrica sotterranea. (individuata dallo studio geologico relativo al PS vigente)	Per la protezione della falda idrica sotterranea dovranno essere tenute in considerazione tutte le prescrizioni dettate dalla normativa vigente (D.p.g.r. n. 46/R del 2008 e s.m.i., etc.) ed individuati gli accorgimenti atti a non scaricare inquinanti sul suolo. Si richiamano a tal proposito le MIS 3 e MIS 4 di cui alla Tab. 1 del cap. 10.
<b>Ambiente Paesaggio e Biodiversità</b>		
<b>Criticità</b>	<b>Considerazioni</b>	<b>Indicazioni</b>
Non si rivela la presenza di elementi di criticità o meritevoli di particolare tutela.		

### 3.2. ID.8

#### Descrizione degli interventi urbanistici

	Loc. Bambolo / Catalini
ID.8	Tav. 3.4



DATI URBANISTICI	
SUPERFICIE TERRITORIALE	25'000 mq
SUL	680 MQ
H MAX	
DESTINAZIONE D'USO	Turistico sanitario

#### Inquadramento ambito

L'area in oggetto è posta a Nord di Donoratico in Località Bambolo/Catalini. Si prevede un intervento di riqualificazione dell'attività esistente per la realizzazione di strutture di servizio all'azienda e all'allevamento di cavalli per incrementare le performance equine e la riabilitazione avanzata terapeutica. La destinazione è quindi quella mista turistico-sanitaria.

Sono ammessi interventi sul patrimonio edilizio esistente e nelle aree pertinenziali ai sensi della normativa di riferimento, ed in particolare:

- realizzazione di box cavalli per 180 mq di SUL;
- realizzazione di tettoia per ricovero attrezzature per 240 mq di SUL;
- nuova volumetria per attrezzature mediche per 260 mq di SUL

L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire tramite intervento diretto, attraverso la presentazione di permesso di Costruire e normato all'art 36.1 delle NTA .

#### Prescrizioni individuate dalla Scheda Urbanistica

- La distribuzione planimetrica dell'intervento dovrà tendere a ridurre il consumo di suolo, utilizzando strutture di modesta entità e raggruppando gli edifici in uno spazio ristretto e circoscritto, in adiacenza alle volumetrie esistenti.
- Verifica ed adeguamento della rete fognaria.
- Verifica della disponibilità della risorsa idrica sia idropotabile e sia per usi diversi;
- Realizzazione di sistemi di allocazione per le acque destinate a fini non potabili;
- Riduzione delle superfici impermeabili;

## Analisi degli effetti ambientali delle trasformazioni

### Individuazione delle pressioni ambientali potenzialmente generate

Le pressioni ambientali potenzialmente generate sono individuate nella tabella riportata di seguito, la quale riporta anche una valutazione dell'entità degli impatti prevedibili tenuto conto della normativa vigente.

Componenti ambientali interessate	Impatti potenziali	Pressioni indotte	Valutazione dell'entità degli impatti e misure specifiche
Aria	Inquinamento atmosferico	Fase di cantiere: <ul style="list-style-type: none"> <li>• produzione di polveri (movimentazione materiali, etc.)</li> <li>• emissioni dai mezzi di cantiere</li> </ul>	◀▶: a condizione che siano rispettate le misure MIS 1 e MIS 2 di cui alla tab. 1 cap. 10.
		Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>• emissioni in atmosfera da impianti di riscaldamento, etc. (emissioni in loco)</li> <li>• incremento consumi energetici (emissioni in siti di produzione energia)</li> <li>• emissioni in atmosfera da traffico indotto</li> </ul>	◀▶: tenuto conto della normativa vigente in materia di utilizzo FER ed efficienza energetica (D. Lgs. n. 28/2011, D. Lgs. 102/2014 e s.m.i.) e dell'entità degli interventi ammessi.
Acqua / suolo	Alterazione / inquinamento delle acque superficiali e sotterranee e dei suoli	Fase di cantiere: <ul style="list-style-type: none"> <li>• percolazione liquidi di lavorazione e provenienti dai macchinari in fase di cantiere nel suolo e nelle falde</li> </ul>	◀▶: a condizione che sia rispettata la misura MIS 3 di cui alla tab. 1 cap. 10.
		Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>• produzione di reflui e rifiuti in fase di esercizio</li> </ul>	◀▶: a condizione che sia rispettata la misura MIS 4 di cui alla tab. 1 cap. 10.
Suolo e biodiversità	Consumo di suolo per nuova edificazione ed impermeabilizzazione	Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>• incremento delle superfici impermeabilizzate</li> </ul>	▼/◀▶: Tenuto conto dell'entità delle trasformazioni e delle misure già previste dalla scheda norma.
Paesaggio, sistema insediativo e patrimonio storico - culturale	Modifica del paesaggio e dell'assetto del sistema insediativo	Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>• nuova edificazione (box cavalli, volumetria per attrezzature mediche)</li> </ul>	◀▶: considerato lo stato di fatto dell'ambito e l'entità degli interventi ammessi
Inquinanti fisici	Inquinamento luminoso	Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>• incremento della luminanza del cielo notturno</li> </ul>	◀▶: tenuto conto delle trasformazioni ammesse e dello stato di fatto dell'area interessata
	Inquinamento acustico	Fase di cantiere: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Emissioni rumorose in fase di cantiere</li> </ul>	◀▶: ritenuto trascurabile considerata la temporaneità delle lavorazioni di cantiere

Componenti ambientali interessate	Impatti potenziali	Pressioni indotte	Valutazione dell'entità degli impatti e misure specifiche
		Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>• modifica del clima acustico</li> </ul>	◀▶ : considerata la tipologia di opere previste e le caratteristiche dell'area
Risorse naturali	Consumo di risorse (acqua, energia, materiali edili, etc.)	Fase di cantiere: <ul style="list-style-type: none"> <li>• utilizzo materiali da costruzione, acqua, risorse energetiche</li> </ul>	▼ : si propone la misura MIS 5 di cui alla tab. 1 cap. 10.
		Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>• incremento dei consumi energetici ed idrici</li> <li>• utilizzo di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili</li> </ul>	▼/▶▶ : si propongono le misure MIS 6 e MIS 7 di cui alla tab. 1 cap. 10.

Analisi delle possibili interferenze con il sistema ambientale

L'analisi delle possibili interferenze con il sistema ambientale è stata effettuata sulla base di cartografie di sovrapposizione, al fine di verificare la presenza di elementi vulnerabili, meritevoli di tutela e fonti di pressione/inquinamento ambientale presenti nell'intorno e poter quindi indicare opportune misure, qualora ritenute necessarie.



*Stato attuale dell'area in esame*

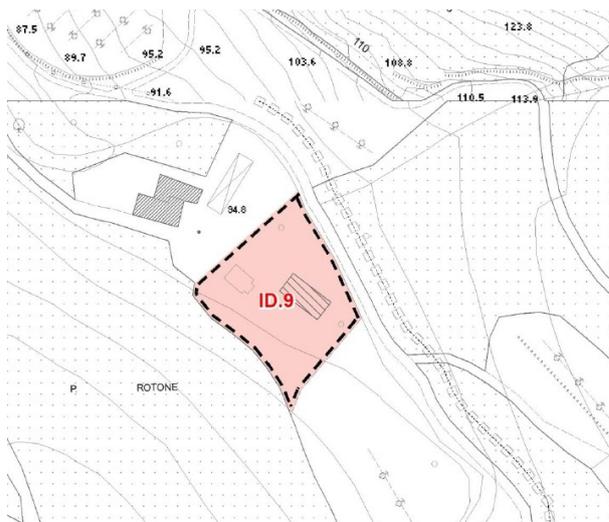
Per quanto riguarda gli elementi presenti in prossimità dell'ambito si riporta nella tabella seguente tale verifica.

<b>Ambiente Aria</b>		
<b>Criticità</b>	<b>Considerazioni</b>	<b>Indicazioni</b>
Non si rivela la presenza di elementi di criticità.		
<b>Ambiente Acqua e Suolo</b>		
<b>Criticità</b>	<b>Considerazioni</b>	<b>Indicazioni</b>
Presenza di aree caratterizzate da elevata e media vulnerabilità della falda idrica sotterranea	Si tratta di ambiti di particolare vulnerabilità per la risorsa idrica sotterranea. (individuata dallo studio geologico relativo al PS vigente)	Per la protezione della falda idrica sotterranea dovranno essere tenute in considerazione tutte le prescrizioni dettate dalla normativa vigente (D.p.g.r. n. 46/R del 2008 e s.m.i., etc.) ed individuati gli accorgimenti atti a non scaricare inquinanti sul suolo. Si richiamano a tal proposito le MIS 3 e MIS 4 di cui alla Tab. 1 del cap. 10.
<b>Ambiente Paesaggio e Biodiversità</b>		
<b>Criticità</b>	<b>Considerazioni</b>	<b>Indicazioni</b>
Presenza di vegetazione, tra cui un albero monumentale individuato dalla cartografia regionale	Le aree vegetate rappresentano aree di interesse sul piano naturalistico, oltre che del paesaggio	Dovranno essere ove possibile mantenuti gli elementi vegetazionali presenti. Si richiama a tal proposito la MIS 14 di cui alla Tab. 1 del cap. 10.

### 3.3. ID.9

#### Descrizione degli interventi urbanistici

	Castagneto Carducci, Località Podere Rotone
ID.9	Tav. 3.4



DATI URBANISTICI	
SUPERFICIE TERRITORIALE	3'500 mq
SUL	esistente
H MAX	esistente
DESTINAZIONE D'USO	Attività urbana

#### Inquadramento ambito

L'area è posta a sud-est di Castagneto Carducci nel sistema ambientale del territorio boscato in località Mulino Rotone. Si prevede la ristrutturazione di un edificio (ex – fienile) per la realizzazione di una struttura museale privata. L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire tramite intervento diretto, attraverso la presentazione di Permesso di Costruire, secondo le indicazioni all'art.36.1 delle NTA.

#### Prescrizioni individuate dalla Scheda Urbanistica

- L'intervento dovrà essere coerente sotto l'aspetto tipologico e formale con l'intorno e nel rispetto dei parametri dati: la forma e i materiali utilizzati devono essere compatibili e sostenibili ed integrarsi con il paesaggio.
- E' richiesta la presentazione di metodologie appropriate (rendering) di elaborati che "certifichino" il corretto inserimento paesaggistico e ambientale della trasformazione.
- Dovranno essere rispettate le prescrizioni per gli interventi riportate dal PIT (approvato con Delibera Consiglio Regionale 27 marzo 2017 n°37) e in particolare: I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna di cui all'art 142 lettera c) del D.Lgs n°42/2004;

## Analisi degli effetti ambientali delle trasformazioni

### Individuazione delle pressioni ambientali potenzialmente generate

Le pressioni ambientali potenzialmente generate sono individuate nella tabella riportata di seguito, la quale riporta anche una valutazione dell'entità degli impatti prevedibili tenuto conto della normativa vigente.

Componenti ambientali interessate	Impatti potenziali	Pressioni indotte	Valutazione dell'entità degli impatti e misure specifiche
Aria	Inquinamento atmosferico	Fase di cantiere: <ul style="list-style-type: none"> <li>• produzione di polveri (movimentazione materiali, etc.)</li> <li>• emissioni dai mezzi di cantiere</li> </ul>	◀▶: a condizione che siano rispettate le misure MIS 1 e MIS 2 di cui alla tab. 1 cap. 10.
		Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>• emissioni in atmosfera da impianti di riscaldamento, etc. (emissioni in loco)</li> <li>• incremento consumi energetici (emissioni in siti di produzione energia)</li> <li>• emissioni in atmosfera da traffico indotto</li> </ul>	◀▶: tenuto conto della normativa vigente in materia di utilizzo FER ed efficienza energetica (D. Lgs. n. 28/2011, D. Lgs. 102/2014 e s.m.i.) e dell'entità degli interventi ammessi.
Acqua / suolo	Alterazione / inquinamento delle acque superficiali e sotterranee e dei suoli	Fase di cantiere: <ul style="list-style-type: none"> <li>• percolazione liquidi di lavorazione e provenienti dai macchinari in fase di cantiere nel suolo e nelle falde</li> </ul>	◀▶: a condizione che sia rispettata la misura MIS 3 di cui alla tab. 1 cap. 10.
		Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>• produzione di reflui e rifiuti in fase di esercizio</li> </ul>	◀▶: a condizione che sia rispettata la misura MIS 4 di cui alla tab. 1 cap. 10.
Suolo e biodiversità	Consumo di suolo per nuova edificazione ed impermeabilizzazione	Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>• incremento delle superfici impermeabilizzate</li> </ul>	◀▶: Tenuto conto dell'entità delle trasformazioni
Paesaggio, sistema insediativo e patrimonio storico - culturale	Modifica del paesaggio e dell'assetto del sistema insediativo	Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>• ristrutturazione ex fienile per la realizzazione di una struttura museale</li> </ul>	◀▶: considerato lo stato di fatto dell'ambito e gli interventi ammessi
Inquinanti fisici	Inquinamento luminoso	Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>• incremento della luminanza del cielo notturno</li> </ul>	◀▶: tenuto conto delle trasformazioni ammesse
	Inquinamento acustico	Fase di cantiere: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Emissioni rumorose in fase di cantiere</li> </ul>	◀▶: ritenuto trascurabile considerata la temporaneità delle lavorazioni di cantiere

Componenti ambientali interessate	Impatti potenziali	Pressioni indotte	Valutazione dell'entità degli impatti e misure specifiche
		Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>• modifica del clima acustico</li> </ul>	◀▶ : considerata la tipologia di opere previste e le caratteristiche dell'area
Risorse naturali	Consumo di risorse (acqua, energia, materiali edili, etc.)	Fase di cantiere: <ul style="list-style-type: none"> <li>• utilizzo materiali da costruzione, acqua, risorse energetiche</li> </ul>	▼ : si propone la misura MIS 5 di cui alla tab. 1 cap. 10.
		Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>• incremento dei consumi energetici ed idrici</li> <li>• utilizzo di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili</li> </ul>	▼/◀▶ : si propone la misura MIS 6 di cui alla tab. 1 cap. 10.

Analisi delle possibili interferenze con il sistema ambientale

L'analisi delle possibili interferenze con il sistema ambientale è stata effettuata sulla base di cartografie di sovrapposizione, al fine di verificare la presenza di elementi vulnerabili, meritevoli di tutela e fonti di pressione/inquinamento ambientale presenti nell'intorno e poter quindi indicare opportune misure, qualora ritenute necessarie.

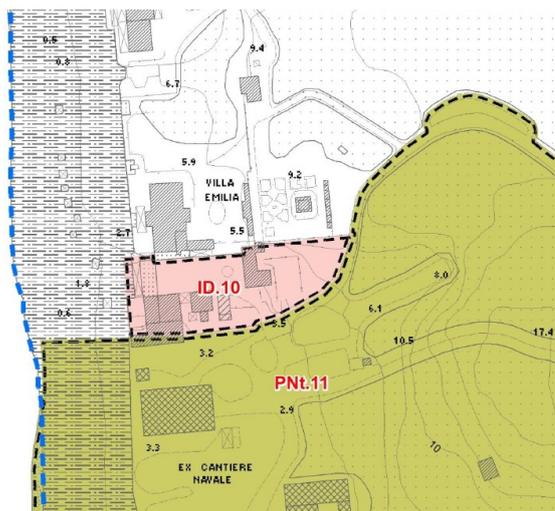
Per quanto riguarda gli elementi presenti in prossimità dell'ambito si riporta nella tabella seguente tale verifica.

<b>Ambiente Aria</b>		
<b>Criticità</b>	<b>Considerazioni</b>	<b>Indicazioni</b>
Non si rivela la presenza di elementi di criticità.		
<b>Ambiente Acqua e Suolo</b>		
<b>Criticità</b>	<b>Considerazioni</b>	<b>Indicazioni</b>
Presenza di corsi d'acqua	Vanno rispettate le fasce di rispetto dagli stessi	Dovranno essere rispettate le fasce di rispetto dai corsi d'acqua di cui alla legislazione vigente in materia.
<b>Ambiente Paesaggio e Biodiversità</b>		
<b>Criticità</b>	<b>Considerazioni</b>	<b>Indicazioni</b>
Non si rivela la presenza di elementi di criticità.		

### 3.4. ID.10

#### Descrizione degli interventi urbanistici

	Castagneto Carducci, Località Podere Rotone
ID.10	Tav. 3.4



DATI URBANISTICI	
SUPERFICIE TERRITORIALE	3'500 mq
VOLUME AGGIUNTIVO	20%
H MAX	esistente
DESTINAZIONE D'USO	esistente

#### Inquadramento ambito

L'area è posta a sud di Marina di Castagneto lungo la costa. Si prevede modesto ampliamento, pari al massimo al 10% delle unità abitative esistenti non vincolate, finalizzato alla sistemazione igienico-sanitaria delle unità abitative esistenti. L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire tramite intervento diretto, attraverso la presentazione di Permesso di Costruire, secondo le indicazioni all'art.36.1 delle NTA.

#### Prescrizioni individuate dalla Scheda Urbanistica

- L'intervento dovrà essere coerente sotto l'aspetto tipologico e formale con l'intorno e nel rispetto dei parametri dati: la forma e i materiali utilizzati devono essere compatibili e sostenibili ed integrarsi con il paesaggio.
- E' richiesta la presentazione di metodologie appropriate (rendering) di elaborati che "certifichino" il corretto inserimento paesaggistico e ambientale della trasformazione.
- Dovranno essere rispettate le prescrizioni per gli interventi riportate dal PIT (approvato con Delibera Consiglio Regionale 27 marzo 2017 n°37) e in particolare:
  - I territori costieri compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigiadi cui all'art 142 lettera a) del D.Lgs n°42/2004;
  - Immobili ed aree di notevole interesse pubblico di cui all'art.136 e 157 del D.Lgs n°42/2004;
  - I territori coperti da foreste e da boschi di cui all'art 142 lettera g) del D.Lgs n°42/2004

## Analisi degli effetti ambientali delle trasformazioni

### Individuazione delle pressioni ambientali potenzialmente generate

Le pressioni ambientali potenzialmente generate sono individuate nella tabella riportata di seguito, la quale riporta anche una valutazione dell'entità degli impatti prevedibili tenuto conto della normativa vigente.

Componenti ambientali interessate	Impatti potenziali	Pressioni indotte	Valutazione dell'entità degli impatti e misure specifiche
Aria	Inquinamento atmosferico	Fase di cantiere: <ul style="list-style-type: none"> <li>• produzione di polveri (movimentazione materiali, etc.)</li> <li>• emissioni dai mezzi di cantiere</li> </ul>	◀▶: a condizione che siano rispettate le misure MIS 1 e MIS 2 di cui alla tab. 1 cap. 10.
		Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>• emissioni in atmosfera da impianti di riscaldamento, etc. (emissioni in loco)</li> <li>• incremento consumi energetici (emissioni in siti di produzione energia)</li> <li>• emissioni in atmosfera da traffico indotto</li> </ul>	◀▶: tenuto conto della normativa vigente in materia di utilizzo FER ed efficienza energetica (D. Lgs. n. 28/2011, D. Lgs. 102/2014 e s.m.i.) e dell'entità degli interventi ammessi.
Acqua / suolo	Alterazione / inquinamento delle acque superficiali e sotterranee e dei suoli	Fase di cantiere: <ul style="list-style-type: none"> <li>• percolazione liquidi di lavorazione e provenienti dai macchinari in fase di cantiere nel suolo e nelle falde</li> </ul>	◀▶: a condizione che sia rispettata la misura MIS 3 di cui alla tab. 1 cap. 10.
		Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>• produzione di reflui e rifiuti in fase di esercizio</li> </ul>	◀▶: a condizione che sia rispettata la misura MIS 4 di cui alla tab. 1 cap. 10.
Suolo e biodiversità	Consumo di suolo per nuova edificazione ed impermeabilizzazione	Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>• incremento delle superfici impermeabilizzate</li> </ul>	▼/◀▶: Tenuto conto dell'entità delle trasformazioni
Paesaggio, sistema insediativo e patrimonio storico - culturale	Modifica del paesaggio e dell'assetto del sistema insediativo	Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>• modesti ampliamenti finalizzati all'adeguamento igienico-sanitaria degli edifici esistenti</li> </ul>	◀▶: considerata l'entità degli interventi ammessi
Inquinanti fisici	Inquinamento luminoso	Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>• incremento della luminanza del cielo notturno</li> </ul>	◀▶: tenuto conto delle trasformazioni ammesse
	Inquinamento acustico	Fase di cantiere: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Emissioni rumorose in fase di cantiere</li> </ul>	◀▶: ritenuto trascurabile considerata la temporaneità delle lavorazioni di cantiere
		Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>• modifica del clima acustico</li> </ul>	◀▶: considerata la tipologia di opere previste e le caratteristiche dell'area

Componenti ambientali interessate	Impatti potenziali	Pressioni indotte	Valutazione dell'entità degli impatti e misure specifiche
Risorse naturali	Consumo di risorse (acqua, energia, materiali edili, etc.)	Fase di cantiere: <ul style="list-style-type: none"> <li>utilizzo materiali da costruzione, acqua, risorse energetiche</li> </ul>	▼ : si propone la misura MIS 5 di cui alla tab. 1 cap. 10.
		Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>incremento dei consumi energetici ed idrici</li> <li>utilizzo di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili</li> </ul>	▼ / ◀▶ : si propone la misura MIS 6 di cui alla tab. 1 cap. 10.

Analisi delle possibili interferenze con il sistema ambientale

L'analisi delle possibili interferenze con il sistema ambientale è stata effettuata sulla base di cartografie di sovrapposizione, al fine di verificare la presenza di elementi vulnerabili, meritevoli di tutela e fonti di pressione/inquinamento ambientale presenti nell'intorno e poter quindi indicare opportune misure, qualora ritenute necessarie.

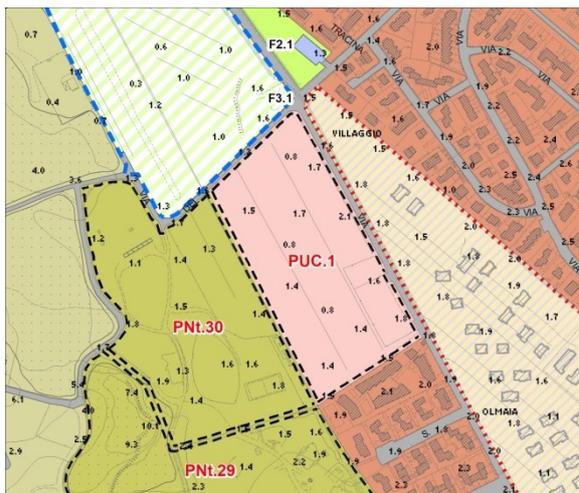
Per quanto riguarda gli elementi presenti in prossimità dell'ambito si riporta nella tabella seguente tale verifica.

Ambiente Aria		
Criticità	Considerazioni	Indicazioni
Non si rivela la presenza di elementi di criticità.		
Ambiente Acqua e Suolo		
Criticità	Considerazioni	Indicazioni
Presenza di aree caratterizzate da elevata e media vulnerabilità della falda idrica sotterranea	Si tratta di ambiti di particolare vulnerabilità per la risorsa idrica sotterranea. (individuata dallo studio geologico relativo al PS vigente)	Per la protezione della falda idrica sotterranea dovranno essere tenute in considerazione tutte le prescrizioni dettate dalla normativa vigente (D.p.g.r. n. 46/R del 2008 e s.m.i., etc.) ed individuati gli accorgimenti atti a non scaricare inquinanti sul suolo. Si richiamano a tal proposito le MIS 3 e MIS 4 di cui alla Tab. 1 del cap. 10.
Ambiente Paesaggio e Biodiversità		
Criticità	Considerazioni	Indicazioni
Aree occupate da vegetazione	Le aree vegetate rappresentano aree di interesse sul piano naturalistico, oltre che del paesaggio	Dovranno essere ove possibile mantenuti gli elementi vegetazionali presenti. Si richiama a tal proposito la MIS 14 di cui alla Tab. 1 del cap. 10.

### 3.5. PUC.1

#### Descrizione degli interventi urbanistici

UTOE n°1	Loc. Marina di Donoratico, Via del Seggio
PUC.1	Tav.3.2, 3.3



DATI URBANISTICI	
SUPERFICIE TERRITORIALE	33.150 MQ
SUL	2.000 MQ
H MAX	H max 10,00 ML
DESTINAZIONE D'USO	Attività Urbane
OPERE PUBBLICHE	
PARCHEGGIO PUBBLICO/PRIVATO	6.900 MQ

#### Inquadramento ambito

L'area è posta lungo Via del Seggio a confine con l'edificato esistente ed inizio ad Ovest del sistema pinetato. L'ambito è finalizzato al potenziamento delle Attività urbane capaci di garantire i servizi in una zona in cui la frazione di Marina di Castagneto è carente. L'intervento prevede nuova edificazione con funzione attività urbane di dimensioni pari a 2000 mq di SUL. L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire attraverso la redazione di un Progetto Unitario Convenzionato ai sensi dell'art.36.2 delle NTA. L'intervento prevede la realizzazione di opere Pubbliche pari alla realizzazione di 6.900 mq di parcheggio pubblico-privato lungo la viabilità pubblica Via del Seggio. La realizzazione del parcheggio non dovrà comportare aumento dell'impermeabilizzazione del suolo e dovrà essere realizzato con tecniche di ingegneria ambientale utilizzando materiali ecocompatibili. La parte sud dell'ambito è destinata ad accogliere opere per la messa in sicurezza idraulica.

#### Prescrizioni individuate dalla Scheda Urbanistica

- L'intervento dovrà essere coerente sotto l'aspetto tipologico e formale con l'intorno edificato e nel rispetto dei parametri dati.
- Per la realizzazione dell'intervento, qualora fossero necessari abbattimenti di impianti arborei, dovranno essere previste misure compensative come disciplinato dalla L.R. 39/2000.
- Sono richieste schermature vegetali e sistemi costruttivi per la riduzione del rumore;
- Realizzazione di sistemi di allocazione per le acque destinate a fini non potabili;
- Riduzione delle superfici impermeabili;
- Verifica ed adeguamento della rete fognaria.
- Parte sud dell'ambito destinata ad accogliere opere per la messa in sicurezza idraulica.

- I bordi di contatto tra area urbana e tessuto agrario dovranno essere armonizzati con le caratteristiche agrarie del contesto circostante, in modo da non costituire un limite netto tra l'edificato e il territorio aperto.
- Dovranno essere rispettate le prescrizioni per gli interventi riportate dal PIT (approvato con Delibera Consiglio Regionale 27 marzo 2017 n°37) e in particolare: Immobili ed aree di notevole interesse pubblico di cui all'art.136 e 157 del D.Lgs n°42/2004

### **Analisi degli effetti ambientali delle trasformazioni**

#### Individuazione delle pressioni ambientali potenzialmente generate

Le pressioni ambientali potenzialmente generate sono individuate nella tabella riportata di seguito, la quale riporta anche una valutazione dell'entità degli impatti prevedibili tenuto conto della normativa vigente.

Componenti ambientali interessate	Impatti potenziali	Pressioni indotte	Valutazione dell'entità degli impatti e misure specifiche
Aria	Inquinamento atmosferico	Fase di cantiere: <ul style="list-style-type: none"> <li>• produzione di polveri (movimentazione materiali, etc.)</li> <li>• emissioni dai mezzi di cantiere</li> </ul>	◀▶: a condizione che siano rispettate le misure MIS 1 e MIS 2 di cui alla tab. 1 cap. 10
		Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>• emissioni in atmosfera da impianti di riscaldamento, etc. (emissioni in loco)</li> <li>• incremento consumi energetici (emissioni in siti di produzione energia)</li> <li>• emissioni in atmosfera da traffico indotto</li> </ul>	◀▶: tenuto conto della normativa vigente in materia di utilizzo FER ed efficienza energetica (D. Lgs. n. 28/2011, D. Lgs. 102/2014 e s.m.i.) e dell'entità degli interventi ammessi. Con riferimento al traffico potenzialmente indotto si propone la MIS 10 di cui alla tab. 1 cap. 10.
Acqua / suolo	Alterazione / inquinamento delle acque superficiali e sotterranee e dei suoli	Fase di cantiere: <ul style="list-style-type: none"> <li>• percolazione liquidi di lavorazione e provenienti dai macchinari in fase di cantiere nel suolo e nelle falde</li> </ul>	◀▶: a condizione che sia rispettata la misura MIS 3 di cui alla tab. 1 cap. 10
		Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>• produzione di reflui e rifiuti in fase di esercizio</li> <li>• percolazione acque di prima pioggia negli scolari e nel suolo, contenenti residui provenienti dai veicoli e polveri, dalle piattaforme stradali e dai piazzali</li> </ul>	◀▶: a condizione che sia rispettata la misura MIS 4 di cui alla tab. 1 cap. 10
Suolo e biodiversità	Consumo di suolo per nuova edificazione ed impermeabilizzazione	Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>• incremento delle superfici impermeabilizzate</li> </ul>	▼: Si propone la misura MIS 9 di cui alla tab. 1 cap. 10
Paesaggio, sistema insediativo e patrimonio storico - culturale	Modifica del paesaggio e dell'assetto del sistema insediativo	Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>• nuova urbanizzazione in adiacenza al tessuto urbanizzato esistente, per la realizzazione di opere a servizio delle aree insediate contermini (attività urbane e</li> </ul>	▲: la trasformazione è coerente con il contesto già urbanizzato e permette l'inserimento di funzioni ad oggi carenti nel tessuto urbano

Componenti ambientali interessate	Impatti potenziali	Pressioni indotte	Valutazione dell'entità degli impatti e misure specifiche
		parcheggio pubblico)	conferme. Si richiamano le prescrizioni già inserite nella scheda norma del PO
Inquinanti fisici	Inquinamento luminoso	Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>incremento della luminanza del cielo notturno</li> </ul>	◀▶: tenuto conto del contesto già urbanizzato in cui si colloca l'area di trasformazione
	Inquinamento acustico	Fase di cantiere: <ul style="list-style-type: none"> <li>Emissioni rumorose in fase di cantiere</li> </ul>	◀▶: ritenuto trascurabile considerata la temporaneità delle lavorazioni di cantiere
		Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>modifica del clima acustico</li> </ul>	◀▶: considerata la tipologia di opere previste e il contesto in cui si inserisce l'ambito di trasformazione
Risorse naturali	Consumo di risorse (acqua, energia, materiali edili, etc.)	Fase di cantiere: <ul style="list-style-type: none"> <li>utilizzo materiali da costruzione, acqua, risorse energetiche</li> </ul>	▼: si propone la misura MIS 5 di cui alla tab. 1 cap. 10
		Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>incremento dei consumi energetici ed idrici</li> <li>utilizzo di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili</li> </ul>	▼/◀▶: si propongono le misure MIS 6 e MIS 7 di cui alla tab. 1 cap. 10

Analisi delle possibili interferenze con il sistema ambientale

L'analisi delle possibili interferenze con il sistema ambientale è stata effettuata sulla base di cartografie di sovrapposizione, al fine di verificare la presenza di elementi vulnerabili, meritevoli di tutela e fonti di pressione/inquinamento ambientale presenti nell'intorno e poter quindi indicare opportune misure, qualora ritenute necessarie.

Allo stato attuale l'ambito si presenta in gran parte libero da edificazione. Nella parte fronte via del Seggio è presente un piazzale pavimentato già utilizzato a parcheggio.



*Stato attuale dell'area in esame*

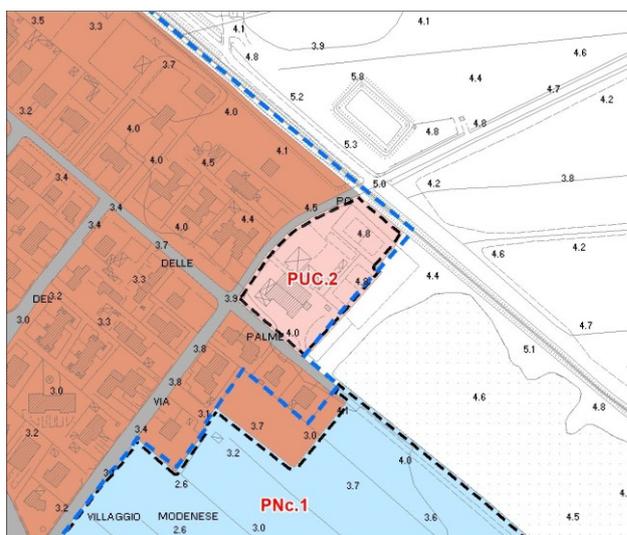
In relazione alla tipologia di intervento previsto non si ritiene che la trasformazione possa esercitare effetti negativi in relazione al contesto. Per quanto riguarda gli elementi presenti in prossimità dell'ambito si riporta nella tabella seguente tale verifica.

<b>Ambiente Aria</b>		
<b>Criticità</b>	<b>Considerazioni</b>	<b>Indicazioni</b>
Non si rivela la presenza di elementi di criticità.		
<b>Ambiente Acqua e Suolo</b>		
<b>Criticità</b>	<b>Considerazioni</b>	<b>Indicazioni</b>
Presenza di corsi d'acqua	Vanno rispettate le fasce di rispetto dagli stessi	Dovranno essere rispettate le fasce di rispetto dai corsi d'acqua di cui alla legislazione vigente in materia.
Presenza di aree caratterizzate da elevata e media vulnerabilità della falda idrica sotterranea	Si tratta di ambiti di particolare vulnerabilità per la risorsa idrica sotterranea. (individuata dallo studio geologico relativo al PS vigente)	Per la protezione della falda idrica sotterranea dovranno essere tenute in considerazione tutte le prescrizioni dettate dalla normativa vigente (D.p.g.r. n. 46/R del 2008 e s.m.i., etc.) ed individuati gli accorgimenti atti a non scaricare inquinanti sul suolo. Si richiamano a tal proposito le MIS 3 e MIS 4 di cui alla Tab. 1 del cap. 10.
<b>Ambiente Paesaggio e Biodiversità</b>		
<b>Criticità</b>	<b>Considerazioni</b>	<b>Indicazioni</b>
Si rileva la presenza di vegetazione, in particolare nell'estremità ovest dell'ambito	Le aree occupate da vegetazione rappresentano elementi di valenza naturalistica e importanti per la biodiversità, in quanto aree di rifugio, sosta, alimentazione per le specie.	Dovranno essere preferibilmente mantenute le siepi e le alberature esistenti. [MIS 14]

### 3.6. PUC.2

#### Descrizione degli interventi urbanistici

UTOE n°1	Loc. Marina di Donoratico, Viale delle Palme
PUC.2	Tav.3.2 e 3.3



DATI URBANISTICI	
SUPERFICIE TERRITORIALE	5.250 MQ
SUL	350 MQ
H MAX	H max 7,50 ML
DESTINAZIONE D'USO	Attività Urbane

L'area è posta ad angolo tra Viale delle Palme e Via Po. L'ambito è finalizzato al potenziamento delle Attività urbane capaci di garantire i servizi in una zona in cui la frazione di Marina di Castagneto è carente. L'intervento prevede nuova edificazione con funzione attività urbane di dimensioni pari a 350 mq. Le funzioni ammesse dovranno essere realizzate a nord dell'edificio esistente parallele alla Via Po. L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire tramite progetto unitario convenzionato, secondo le indicazioni all'art. 36.2 delle NTA. La convenzione dovrà prevedere la sistemazione dell'area di intervento con il recupero dell'area per lo sport e il gioco. La convenzione dovrà contenere apposite clausole che prevedano la demolizione dei due volumi secondari esistenti (corrispondenti alla tettoia giochi condonata e al locale ex pizzeria).

#### Prescrizioni individuate dalla Scheda Urbanistica

- L'intervento dovrà essere coerente sotto l'aspetto tipologico e formale con l'intorno edificato e nel rispetto dei parametri dati.
- Per la realizzazione dell'intervento, qualora fossero necessari abbattimenti di impianti arborei, dovranno essere previste misure compensative come disciplinato dalla L.R. 39/2000.
- Verifica ed adeguamento della rete fognaria.
- I bordi di contatto tra area urbana e tessuto agrario dovranno essere armonizzati con le caratteristiche agrarie del contesto circostante, in modo da non costituire un limite netto tra l'edificato e il territorio aperto.
- Dovranno essere rispettate le prescrizioni per gli interventi riportate dal PIT (approvato con Delibera Consiglio Regionale 27 marzo 2017 n°37) e in particolare: i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna di cui all'art 142 lettera c) del D.Lgs n°42/2004.

## Analisi degli effetti ambientali delle trasformazioni

### Individuazione delle pressioni ambientali potenzialmente generate

Le pressioni ambientali potenzialmente generate sono individuate nella tabella riportata di seguito, la quale riporta anche una valutazione dell'entità degli impatti prevedibili tenuto conto della normativa vigente.

Componenti ambientali interessate	Impatti potenziali	Pressioni indotte	Valutazione dell'entità degli impatti e misure specifiche
Aria	Inquinamento atmosferico	Fase di cantiere: <ul style="list-style-type: none"> <li>• produzione di polveri (movimentazione materiali, etc.)</li> <li>• emissioni dai mezzi di cantiere</li> </ul>	◀▶: a condizione che siano rispettate le misure MIS 1 e MIS 2 di cui alla tab. 1 cap. 10.
		Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>• emissioni in atmosfera da impianti di riscaldamento, etc. (emissioni in loco)</li> <li>• incremento consumi energetici (emissioni in siti di produzione energia)</li> <li>• emissioni in atmosfera da traffico indotto</li> </ul>	◀▶: tenuto conto della normativa vigente in materia di utilizzo FER ed efficienza energetica (D. Lgs. n. 28/2011, D. Lgs. 102/2014 e s.m.i.) e dell'entità degli interventi ammessi.
Acqua / suolo	Alterazione / inquinamento delle acque superficiali e sotterranee e dei suoli	Fase di cantiere: <ul style="list-style-type: none"> <li>• percolazione liquidi di lavorazione e provenienti dai macchinari in fase di cantiere nel suolo e nelle falde</li> </ul>	◀▶: a condizione che sia rispettata la misura MIS 3 di cui alla tab. 1 cap. 10.
		Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>• produzione di reflui e rifiuti in fase di esercizio</li> <li>• percolazione acque di prima pioggia negli scolli e nel suolo, contenenti residui provenienti dai veicoli e polveri, dalle piattaforme stradali e dai piazzali</li> </ul>	◀▶: a condizione che sia rispettata la misura MIS 4 di cui alla tab. 1 cap. 10.
Suolo e biodiversità	Consumo di suolo per nuova edificazione ed impermeabilizzazione	Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>• incremento delle superfici impermeabilizzate</li> </ul>	◀▶: tenuto conto dell'entità delle trasformazioni ammesse
Paesaggio, sistema insediativo e patrimonio storico culturale	Modifica del paesaggio e dell'assetto del sistema insediativo	Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>• è prevista la riqualificazione dell'ambito tramite la demolizione dei volumi in essere corrispondenti alla tettoia giochi e al locale ex pizzeria, la sistemazione dell'area per lo sport e il gioco e la realizzazione di una nuova volumetria destinata ad ospitare attività urbane.</li> </ul>	▲: la trasformazione permette la riqualificazione dell'ambito, con la demolizione di volumi dismessi, la sistemazione degli spazi destinati allo sport e al gioco e la realizzazione di una nuova volumetria per l'inserimento di funzioni ad oggi carenti nel tessuto urbano contermini. Si richiamano le prescrizioni già inserite nella scheda norma del PO.
Inquinanti fisici	Inquinamento luminoso	Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>• incremento della luminanza del cielo notturno</li> </ul>	◀▶: tenuto conto del contesto in cui si inserisce l'ambito di intervento

Componenti ambientali interessate	Impatti potenziali	Pressioni indotte	Valutazione dell'entità degli impatti e misure specifiche
	Inquinamento acustico	Fase di cantiere: <ul style="list-style-type: none"> <li>Emissioni rumorose in fase di cantiere</li> </ul>	◀▶: ritenuto trascurabile considerata la temporaneità delle lavorazioni di cantiere
		Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>modifica del clima acustico</li> </ul>	◀▶: considerata la tipologia di opere previste
Risorse naturali	Consumo di risorse (acqua, energia, materiali edili, etc.)	Fase di cantiere: <ul style="list-style-type: none"> <li>utilizzo materiali da costruzione, acqua, risorse energetiche</li> </ul>	▼/◀▶: si propone la misura MIS 5 di cui alla tab. 1 cap. 10.
		Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>incremento dei consumi energetici ed idrici</li> <li>utilizzo di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili</li> </ul>	▼/◀▶: si propongono le misure MIS 6 e MIS 7 di cui alla tab. 1 cap. 10.

Analisi delle possibili interferenze con il sistema ambientale

L'analisi delle possibili interferenze con il sistema ambientale è stata effettuata sulla base di cartografie di sovrapposizione, al fine di verificare la presenza di elementi vulnerabili, meritevoli di tutela e fonti di pressione/inquinamento ambientale presenti nell'intorno e poter quindi indicare opportune misure, qualora ritenute necessarie. Allo stato attuale l'ambito si presenta in parte già edificato.



Stato attuale dell'area in esame

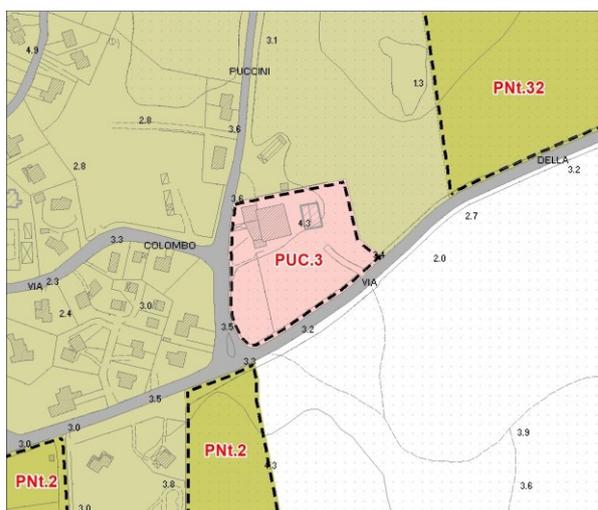
In relazione alla tipologia di intervento previsto non si ritiene che la trasformazione possa esercitare effetti negativi in relazione al contesto. Per quanto riguarda gli elementi presenti in prossimità dell'ambito si riporta nella tabella seguente tale verifica.

<b>Ambiente Aria</b>		
<b>Criticità</b>	<b>Considerazioni</b>	<b>Indicazioni</b>
Non si rivela la presenza di elementi di criticità.		
<b>Ambiente Acqua e Suolo</b>		
<b>Criticità</b>	<b>Considerazioni</b>	<b>Indicazioni</b>
Presenza di corsi d'acqua	Vanno rispettate le fasce di rispetto dagli stessi	Dovranno essere rispettate le fasce di rispetto dai corsi d'acqua di cui alla legislazione vigente in materia.
Presenza di aree caratterizzate da elevata vulnerabilità della falda idrica sotterranea	Si tratta di ambiti di particolare vulnerabilità per la risorsa idrica sotterranea. (individuata dallo studio geologico relativo al PS vigente)	Per la protezione della falda idrica sotterranea dovranno essere tenute in considerazione tutte le prescrizioni dettate dalla normativa vigente (D.p.g.r. n. 46/R del 2008 e s.m.i., etc.) ed individuati gli accorgimenti atti a non scaricare inquinanti sul suolo. Si richiamano a tal proposito le MIS 3 e MIS 4 di cui alla Tab. 1 del cap. 10.
<b>Ambiente Paesaggio e Biodiversità</b>		
<b>Criticità</b>	<b>Considerazioni</b>	<b>Indicazioni</b>
Non si rivela la presenza di elementi di criticità o meritevoli di particolare tutela.		

### 3.7. PUC.3

#### Descrizione degli interventi urbanistici

UTOE n°1	Loc. Marina di Donoratico, Via Giacomo Puccini
PUC.3	Tav. 3.3



DATI URBANISTICI	
SUPERFICIE TERRITORIALE	7.000 MQ
SUL AGGIUNTIVA	150 MQ
H MAX	Esistente
DESTINAZIONE D'USO	Attività Urbane

L'area è localizzata lungo Via Giacomo Puccini. L'ambito è finalizzato alla ristrutturazione dell'area occupata dal cinema all'aperto di Marina di Donoratico. L'intervento prevede la riqualificazione urbanistica dell'area in oggetto, tramite la demolizione e ricostruzione della SUL esistente. Potranno essere realizzati 150 mq di SUL aggiuntivi alla SUL esistente da destinare ad Attività urbane. La convenzione dovrà prevedere che l'Attuazione dell'intervento sia vincolata al mantenimento della destinazione del Cinema all'aperto.

#### Prescrizioni individuate dalla Scheda Urbanistica

- L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire tramite progetto unitario convenzionato, secondo le indicazioni all'art. 36.2 delle NTA.
- L'intervento dovrà essere coerente sotto l'aspetto tipologico e formale con l'intorno edificato e nel rispetto dei parametri dati.
- Dovranno essere utilizzati materiali adeguati ai luoghi.
- E' richiesta la presentazione di metodologie appropriate (rendering) di elaborati che "certifichino" il corretto inserimento paesaggistico e ambientale della trasformazione.
- Non è ammessa l'edificazione all'interno delle aree boscate individuate nella Tavola dei Vincoli.
- La progettazione potrà prevedere una Riaggregazione volumetrica diversa nel rispetto delle alberature esistenti.
- Verifica ed adeguamento della rete fognaria.
- Opere di compatibilizzazione estetico paesaggistica. Mantenimento della vegetazione presente ed eventualmente la sua integrazione con piantumazioni di essenze autoctone.
- Dovranno essere rispettate le prescrizioni per gli interventi riportate dal PIT (approvato con Delibera Consiglio Regionale 27 marzo 2017 n°37) e in particolare:
  - Immobili ed aree di notevole interesse pubblico di cui all'art.136 e 157 del D.Lgs. n°42/2004;
  - I territori coperti da foreste e da boschi di cui all'art 142 lettera g) del D.Lgs n°42/2004

## Analisi degli effetti ambientali delle trasformazioni

### Individuazione delle pressioni ambientali potenzialmente generate

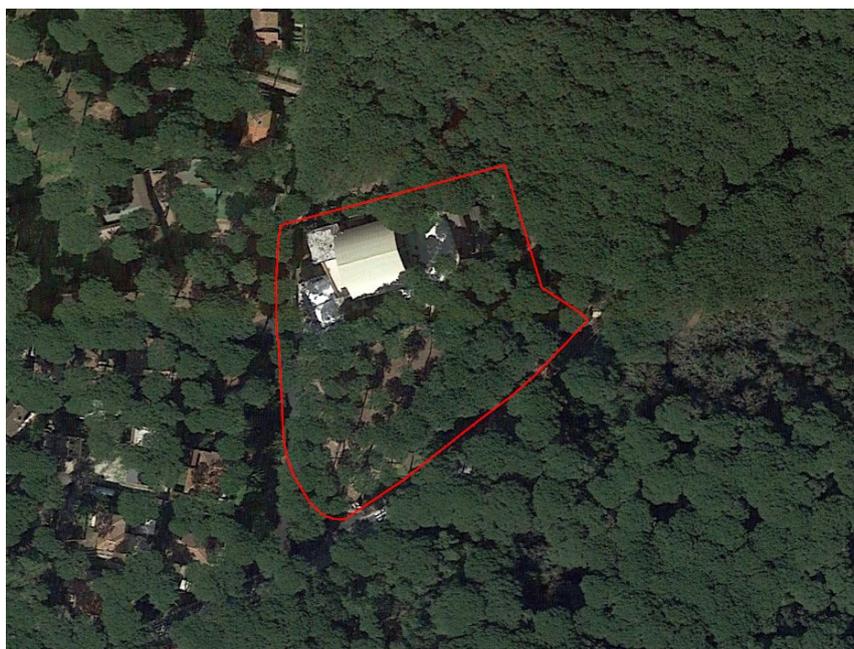
Le pressioni ambientali potenzialmente generate sono individuate nella tabella riportata di seguito, la quale riporta anche una valutazione dell'entità degli impatti prevedibili tenuto conto della normativa vigente.

Componenti ambientali interessate	Impatti potenziali	Pressioni indotte	Valutazione dell'entità degli impatti e misure specifiche
Aria	Inquinamento atmosferico	Fase di cantiere: <ul style="list-style-type: none"> <li>• produzione di polveri (movimentazione materiali, etc.)</li> <li>• emissioni dai mezzi di cantiere</li> </ul>	◀▶: a condizione che siano rispettate le misure MIS 1 e MIS 2 di cui alla tab. 1 cap. 10.
		Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>• emissioni in atmosfera da impianti di riscaldamento, etc. (emissioni in loco)</li> <li>• incremento consumi energetici (emissioni in siti di produzione energia)</li> <li>• emissioni in atmosfera da traffico indotto</li> </ul>	◀▶: tenuto conto della normativa vigente in materia di utilizzo FER ed efficienza energetica (D. Lgs. n. 28/2011, D. Lgs. 102/2014 e s.m.i.) e dell'entità degli interventi ammessi.
Acqua / suolo	Alterazione / inquinamento delle acque superficiali e sotterranee e dei suoli	Fase di cantiere: <ul style="list-style-type: none"> <li>• percolazione liquidi di lavorazione e provenienti dai macchinari in fase di cantiere nel suolo e nelle falde</li> </ul>	◀▶: a condizione che sia rispettata la misura MIS 3 di cui alla tab. 1 cap. 10.
		Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>• produzione di reflui e rifiuti in fase di esercizio</li> <li>• percolazione acque di prima pioggia negli scolari e nel suolo, contenenti residui provenienti dai veicoli e polveri, dalle piattaforme stradali e dai piazzali</li> </ul>	◀▶: a condizione che sia rispettata la misura MIS 4 di cui alla tab. 1 cap. 10.
Suolo e biodiversità	Consumo di suolo per nuova edificazione ed impermeabilizzazione	Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>• incremento delle superfici impermeabilizzate</li> </ul>	◀▶: tenuto conto che è prevista la demolizione e ricostruzione, con limitati ampliamenti, delle volumetrie esistenti
Paesaggio, sistema insediativo e patrimonio storico - culturale	Modifica del paesaggio e dell'assetto del sistema insediativo	Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>• è prevista la riqualificazione dell'ambito tramite la demolizione e ricostruzione dei volumi in essere</li> </ul>	▲: la trasformazione permette la riqualificazione dell'ambito, con la demolizione e ricostruzione e il mantenimento della destinazione di cinema all'aperto. Si richiamano le prescrizioni già inserite nella scheda norma del PO.
Inquinanti fisici	Inquinamento luminoso	Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>• incremento della luminanza del cielo notturno</li> </ul>	◀▶: tenuto conto del contesto in cui si inserisce l'ambito di intervento

Componenti ambientali interessate	Impatti potenziali	Pressioni indotte	Valutazione dell'entità degli impatti e misure specifiche
	Inquinamento acustico	Fase di cantiere: <ul style="list-style-type: none"> <li>Emissioni rumorose in fase di cantiere</li> </ul>	◀▶: ritenuto trascurabile considerata la temporaneità delle lavorazioni di cantiere
		Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>modifica del clima acustico</li> </ul>	◀▶: considerato che è previsto il mantenimento della destinazione in essere
Risorse naturali	Consumo di risorse (acqua, energia, materiali edili, etc.)	Fase di cantiere: <ul style="list-style-type: none"> <li>utilizzo materiali da costruzione, acqua, risorse energetiche</li> </ul>	▼/◀▶: si propone la misura MIS 5 di cui alla tab. 1 cap. 10.
		Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>incremento dei consumi energetici ed idrici</li> <li>utilizzo di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili</li> </ul>	▼/◀▶: si propongono le misure MIS 6 e MIS 7 di cui alla tab. 1 cap. 10.

Analisi delle possibili interferenze con il sistema ambientale

L'analisi delle possibili interferenze con il sistema ambientale è stata effettuata sulla base di cartografie di sovrapposizione, al fine di verificare la presenza di elementi vulnerabili, meritevoli di tutela e fonti di pressione/inquinamento ambientale presenti nell'intorno e poter quindi indicare opportune misure, qualora ritenute necessarie.



Stato attuale dell'area in esame

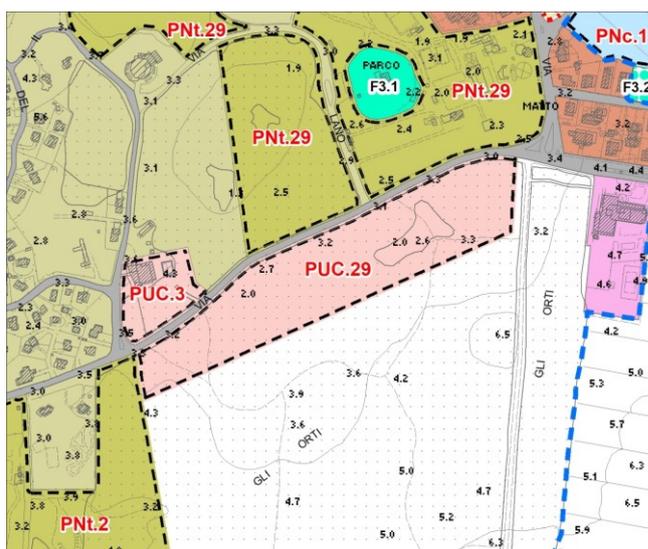
In relazione alla tipologia di intervento previsto non si ritiene che la trasformazione possa esercitare effetti negativi in relazione al contesto. Per quanto riguarda gli elementi presenti in prossimità dell'ambito si riporta nella tabella seguente tale verifica.

<b>Ambiente Aria</b>		
<b>Criticità</b>	<b>Considerazioni</b>	<b>Indicazioni</b>
Non si rivela la presenza di elementi di criticità.		
<b>Ambiente Acqua e Suolo</b>		
<b>Criticità</b>	<b>Considerazioni</b>	<b>Indicazioni</b>
Presenza di aree caratterizzate da elevata vulnerabilità della falda idrica sotterranea	Si tratta di ambiti di particolare vulnerabilità per la risorsa idrica sotterranea. (individuata dallo studio geologico relativo al PS vigente)	Per la protezione della falda idrica sotterranea dovranno essere tenute in considerazione tutte le prescrizioni dettate dalla normativa vigente (D.p.g.r. n. 46/R del 2008 e s.m.i., etc.) ed individuati gli accorgimenti atti a non scaricare inquinanti sul suolo. Si richiamano a tal proposito le MIS 3 e MIS 4 di cui alla Tab. 1 del cap. 10.
<b>Ambiente Paesaggio e Biodiversità</b>		
<b>Criticità</b>	<b>Considerazioni</b>	<b>Indicazioni</b>
Aree occupate da vegetazione	Le aree vegetate rappresentano aree di interesse sul piano naturalistico, oltre che del paesaggio	Dovranno essere ove possibile mantenuti gli elementi vegetazionali presenti. Si richiama a tal proposito la MIS 14 di cui alla Tab. 1 del cap. 10.

### 3.8. PUC.29

#### Descrizione degli interventi urbanistici

UTOE n°1	Loc. Marina di Donoratico, Via della Marina
PUC.29	Tav.3.3



DATI URBANISTICI	
SUPERFICIE TERRITORIALE	39.300 MQ
SUL	105 MQ
H MAX	3,50 mt
DESTINAZIONE D'USO	Attività Urbane

L'area in oggetto è collocata a Marina di Donoratico lungo Via della Marina. L'intervento è finalizzato alla realizzazione di tre chioschi, avente SUL max di 35 mq ciascuno, per la commercializzazione dei prodotti agricoli. L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire attraverso la redazione di un Progetto Unitario Convenzionato ai sensi dell'art. 121 della L.R. 65/2014 e normato all'art.36.1.2 delle NTA.

#### Prescrizioni individuate dalla Scheda Urbanistica

- Dovranno essere utilizzati materiali leggeri adeguati ai luoghi: da realizzarsi in materiali leggeri con struttura e tamponamenti in legno o comunque con paramenti verticali idonei all'inserimento paesaggistico. Sono da escludere paramenti verticali in muratura.
- L'effettiva posizione dei chioschi verrà individuata nel Progetto Unitario Convenzionato, comunque a ridosso della Via della Marina nell'area non occupata dalla vegetazione esistente.
- Opere di compatibilizzazione estetico-paesaggistica. Mantenimento della vegetazione presente ed eventualmente sua integrazione con piantumazioni di essenze autoctone.
- Dovranno essere rispettate le prescrizioni per gli interventi riportate dal PIT (approvato con Delibera Consiglio Regionale 27 marzo 2017 n°37) e in particolare:
  - Immobili ed aree di notevole interesse pubblico di cui all'art.136 e 157 del D.Lgs n°42/2004;
  - I territori coperti da foreste e da boschi di cui all'art 142 lettera g) del D.Lgs n°42/2004

## Analisi degli effetti ambientali delle trasformazioni

### Individuazione delle pressioni ambientali potenzialmente generate

Le pressioni ambientali potenzialmente generate sono individuate nella tabella riportata di seguito, la quale riporta anche una valutazione dell'entità degli impatti prevedibili tenuto conto della normativa vigente.

Componenti ambientali interessate	Impatti potenziali	Pressioni indotte	Valutazione dell'entità degli impatti e misure specifiche
Aria	Inquinamento atmosferico	Fase di cantiere: <ul style="list-style-type: none"> <li>• produzione di polveri (movimentazione materiali, etc.)</li> <li>• emissioni dai mezzi di cantiere</li> </ul>	◀▶: a condizione che siano rispettate le misure MIS 1 e MIS 2 di cui alla tab. 1 cap. 10.
		Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>• emissioni in atmosfera da impianti di riscaldamento, etc. (emissioni in loco)</li> <li>• incremento consumi energetici (emissioni in siti di produzione energia)</li> <li>• emissioni in atmosfera da traffico indotto</li> </ul>	◀▶: tenuto conto della tipologia ed entità di interventi ammessi
Acqua / suolo	Alterazione / inquinamento delle acque superficiali e sotterranee e dei suoli	Fase di cantiere: <ul style="list-style-type: none"> <li>• percolazione liquidi di lavorazione e provenienti dai macchinari in fase di cantiere nel suolo e nelle falde</li> </ul>	◀▶: a condizione che sia rispettata la misura MIS 3 di cui alla tab. 1 cap. 10.
		Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>• produzione di reflui e rifiuti in fase di esercizio</li> <li>• percolazione acque di prima pioggia negli scolari e nel suolo, contenenti residui provenienti dai veicoli e polveri, dalle piattaforme stradali e dai piazzali</li> </ul>	◀▶: a condizione che sia rispettata la misura MIS 4 di cui alla tab. 1 cap. 10.
Suolo e biodiversità	Consumo di suolo per nuova edificazione ed impermeabilizzazione	Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>• incremento delle superfici impermeabilizzate</li> </ul>	◀▶: tenuto conto dell'entità delle opere previste
Paesaggio, sistema insediativo e patrimonio storico culturale	Modifica del paesaggio e dell'assetto del sistema insediativo	Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>• è ammesso l'inserimento di un chiosco per la vendita di prodotti agricoli</li> </ul>	◀▶: data l'entità dell'intervento ammesso non si ritiene che lo stesso determini una significativa modifica, tenuto conto anche delle prescrizioni già individuate dalla scheda normativa
Inquinanti fisici	Inquinamento luminoso	Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>• incremento della luminanza del cielo notturno</li> </ul>	◀▶: tenuto conto dell'entità e tipologia delle opere previste
	Inquinamento acustico	Fase di cantiere: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Emissioni rumorose in fase di cantiere</li> </ul>	◀▶: ritenuto trascurabile considerata la temporaneità delle lavorazioni di cantiere

Componenti ambientali interessate	Impatti potenziali	Pressioni indotte	Valutazione dell'entità degli impatti e misure specifiche
		Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>• modifica del clima acustico</li> </ul>	◀▶ : considerata la tipologia di interventi ammessi
Risorse naturali	Consumo di risorse (acqua, energia, materiali edili, etc.)	Fase di cantiere: <ul style="list-style-type: none"> <li>• utilizzo materiali da costruzione, acqua, risorse energetiche</li> </ul>	▼/◀▶ : si propone la misura MIS 5 di cui alla tab. 1 cap. 10.
		Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>• incremento dei consumi energetici ed idrici</li> <li>• utilizzo di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili</li> </ul>	▶▶ : considerata la tipologia di opere previste

Analisi delle possibili interferenze con il sistema ambientale

L'analisi delle possibili interferenze con il sistema ambientale è stata effettuata sulla base di cartografie di sovrapposizione, al fine di verificare la presenza di elementi vulnerabili, meritevoli di tutela e fonti di pressione/inquinamento ambientale presenti nell'intorno e poter quindi indicare opportune misure, qualora ritenute necessarie.



*Stato attuale dell'area in esame*

In relazione alla tipologia di intervento previsto non si ritiene che la trasformazione possa esercitare effetti negativi in relazione al contesto. Per quanto riguarda gli elementi presenti in prossimità dell'ambito si riporta nella tabella seguente tale verifica.

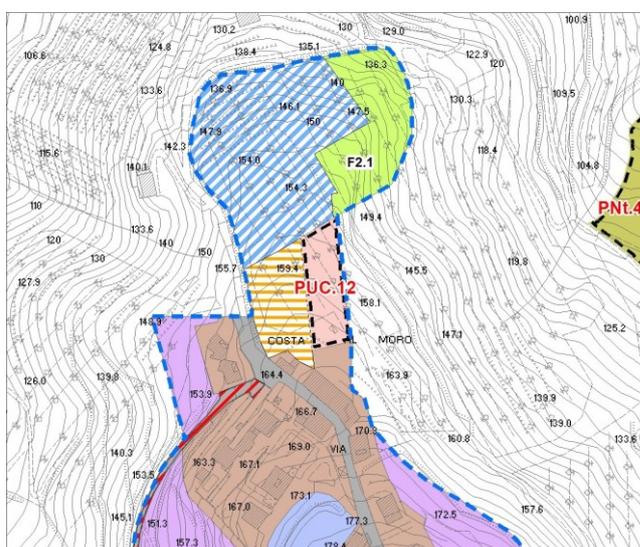
<b>Ambiente Aria</b>		
<b>Criticità</b>	<b>Considerazioni</b>	<b>Indicazioni</b>
Non si rivela la presenza di elementi di criticità.		
<b>Ambiente Acqua e Suolo</b>		
<b>Criticità</b>	<b>Considerazioni</b>	<b>Indicazioni</b>
Presenza di aree caratterizzate da elevata vulnerabilità della falda idrica sotterranea	Si tratta di ambiti di particolare vulnerabilità per la risorsa idrica sotterranea. (individuata dallo studio geologico relativo al PS vigente)	Per la protezione della falda idrica sotterranea dovranno essere tenute in considerazione tutte le prescrizioni dettate dalla normativa vigente (D.p.g.r. n. 46/R del 2008 e s.m.i., etc.) ed individuati gli accorgimenti atti a non scaricare inquinanti sul suolo. Si richiamano a tal proposito le MIS 3 e MIS 4 di cui alla Tab. 1 del cap. 10.
<b>Ambiente Paesaggio e Biodiversità</b>		
<b>Criticità</b>	<b>Considerazioni</b>	<b>Indicazioni</b>
Aree occupate da vegetazione	Le aree vegetate rappresentano aree di interesse sul piano naturalistico, oltre che del paesaggio	Dovranno essere ove possibile mantenuti gli elementi vegetazionali presenti. Si richiama a tal proposito la MIS 14 di cui alla Tab. 1 del cap. 10.

## 4. SOTTOSISTEMA INSEDIATIVO DI MATRICE STORICA DI CASTAGNETO CARDUCCI – I.1B

### 4.1. PUC.12

#### Descrizione degli interventi urbanistici

UTOE n°3	Castagneto Carducci, Via Bolgherese
PUC.12	Tav.3.7



DATI URBANISTICI	
SUPERFICIE TERRITORIALE	1.700 MQ
SUL	600 MQ
H MAX	H max ML
DESTINAZIONE D'USO	Residenziale

L'area è posta a nord dell'abitato di Castagneto Carducci, in via Bolgherese. L'intervento prevede nuova costruzione con destinazione Residenziale fino a 600 mq di SUL e altezza massima due piani. L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire attraverso la redazione di un Progetto Unitario Convenzionato ai sensi dell'art.36.2 delle NTA.

#### Prescrizioni individuate dalla Scheda Urbanistica

- L'intervento dovrà essere coerente sotto l'aspetto tipologico e formale con il tessuto storico edilizio esistente e nel rispetto dei parametri dati.
- E' richiesta la presentazione di metodologie appropriate (rendering) di elaborati che "certifichino" il corretto inserimento paesaggistico e ambientale della trasformazione;
- Per la realizzazione dell'intervento, qualora fossero necessari abbattimenti di impianti arborei, dovranno essere previste misure compensative come disciplinato dalla L.R. 39/2000.
- I bordi di contatto tra area urbana e tessuto agrario dovranno essere armonizzati con le caratteristiche agrarie del contesto circostante, in modo da non costituire un limite netto tra l'edificato e il territorio aperto.

## Analisi degli effetti ambientali delle trasformazioni

### Individuazione delle pressioni ambientali potenzialmente generate

Le pressioni ambientali potenzialmente generate sono individuate nella tabella riportata di seguito, la quale riporta anche una valutazione dell'entità degli impatti prevedibili tenuto conto della normativa vigente.

Componenti ambientali interessate	Impatti potenziali	Pressioni indotte	Valutazione dell'entità degli impatti e misure specifiche
Aria	Inquinamento atmosferico	Fase di cantiere: <ul style="list-style-type: none"> <li>• produzione di polveri (movimentazione materiali, etc.)</li> <li>• emissioni dai mezzi di cantiere</li> </ul>	◀▶: a condizione che siano rispettate le misure MIS 1 e MIS 2 di cui alla tab. 1 cap. 10.
		Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>• emissioni in atmosfera da impianti di riscaldamento, etc. (emissioni in loco)</li> <li>• incremento consumi energetici (emissioni in siti di produzione energia)</li> <li>• emissioni in atmosfera da traffico indotto</li> </ul>	◀▶: tenuto conto della normativa vigente in materia di utilizzo FER ed efficienza energetica (D. Lgs. n. 28/2011, D. Lgs. 102/2014 e s.m.i.) e dell'entità degli interventi ammessi.
Acqua / suolo	Alterazione / inquinamento delle acque superficiali e sotterranee e dei suoli	Fase di cantiere: <ul style="list-style-type: none"> <li>• percolazione liquidi di lavorazione e provenienti dai macchinari in fase di cantiere nel suolo e nelle falde</li> </ul>	◀▶: a condizione che sia rispettata la misura MIS 3 di cui alla tab. 1 cap. 10.
		Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>• produzione di reflui e rifiuti in fase di esercizio</li> <li>• percolazione acque di prima pioggia negli scolari e nel suolo, contenenti residui provenienti dai veicoli e polveri, dalle piattaforme stradali e dai piazzali</li> </ul>	◀▶: a condizione che sia rispettata la misura MIS 4 di cui alla tab. 1 cap. 10.
Suolo e biodiversità	Consumo di suolo per nuova edificazione ed impermeabilizzazione	Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>• incremento delle superfici impermeabilizzate</li> </ul>	▼/◀▶: tenuto conto dell'entità delle opere previste. Si richiama la misura MIS 9 di cui alla tab. 1 cap. 10.
Paesaggio, sistema insediativo e patrimonio storico - culturale	Modifica del paesaggio e dell'assetto del sistema insediativo	Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>• è ammessa la trasformazione urbanistica per l'inserimento di funzioni residenziali</li> </ul>	◀▶: la trasformazione risulta coerente con il contesto
Inquinanti fisici	Inquinamento luminoso	Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>• incremento della luminanza del cielo notturno</li> </ul>	◀▶: tenuto conto della tipologia delle opere previste e del contesto già urbanizzato in cui si inserisce l'ambito di trasformazione
	Inquinamento acustico	Fase di cantiere: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Emissioni rumorose in fase di cantiere</li> </ul>	◀▶: ritenuto trascurabile considerata la temporaneità delle lavorazioni di cantiere

Componenti ambientali interessate	Impatti potenziali	Pressioni indotte	Valutazione dell'entità degli impatti e misure specifiche
		Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>• modifica del clima acustico</li> </ul>	◀▶ : considerata la tipologia di interventi ammessi
Risorse naturali	Consumo di risorse (acqua, energia, materiali edili, etc.)	Fase di cantiere: <ul style="list-style-type: none"> <li>• utilizzo materiali da costruzione, acqua, risorse energetiche</li> </ul>	▼/▶▶ : si propone la misura MIS 5 di cui alla tab. 1 cap. 10.
		Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>• incremento dei consumi energetici ed idrici</li> <li>• utilizzo di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili</li> </ul>	▼/▶▶ : si propongono le misure MIS 6 e MIS 7 di cui alla tab. 1 cap. 10.

Analisi delle possibili interferenze con il sistema ambientale

L'analisi delle possibili interferenze con il sistema ambientale è stata effettuata sulla base di cartografie di sovrapposizione, al fine di verificare la presenza di elementi vulnerabili, meritevoli di tutela e fonti di pressione/inquinamento ambientale presenti nell'intorno e poter quindi indicare opportune misure, qualora ritenute necessarie.



Stato attuale dell'area in esame

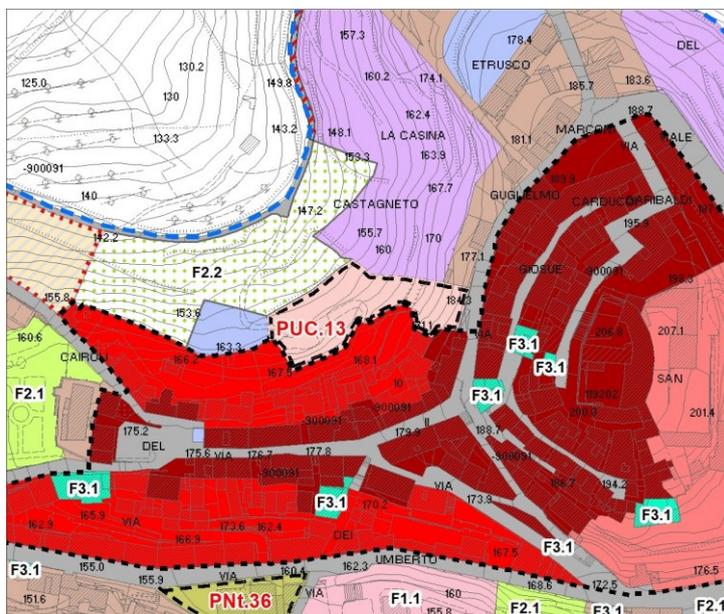
In relazione alla tipologia di intervento previsto non si ritiene che la trasformazione possa esercitare effetti negativi in relazione al contesto. Per quanto riguarda gli elementi presenti in prossimità dell'ambito si riporta nella tabella seguente tale verifica.

<b>Ambiente Aria</b>		
<b>Criticità</b>	<b>Considerazioni</b>	<b>Indicazioni</b>
Non si rivela la presenza di elementi di criticità.		
<b>Ambiente Acqua e Suolo</b>		
<b>Criticità</b>	<b>Considerazioni</b>	<b>Indicazioni</b>
Non si rivela la presenza di elementi di criticità o meritevoli di tutela.		
<b>Ambiente Paesaggio e Biodiversità</b>		
<b>Criticità</b>	<b>Considerazioni</b>	<b>Indicazioni</b>
Aree occupate da vegetazione	Le aree vegetate rappresentano aree di interesse sul piano naturalistico, oltre che del paesaggio	Dovranno essere ove possibile mantenuti gli elementi vegetazionali presenti. Si richiama a tal proposito la MIS 14 di cui alla Tab. 1 del cap. 10.

## 4.2. PUC.13

### Descrizione degli interventi urbanistici

UTOE n°3	Castagneto Carducci, Via Guglielmo Marconi
PUC.13	Tav.3.7



DATI URBANISTICI	
SUPERFICIE TERRITORIALE	3.000 MQ
SUL	500 MQ
H MAX	H max ML
DESTINAZIONE D'USO	Residenziale

L'area è posta a nord – ovest dell'abitato di Castagneto Carducci, in una vallata che da Via Vittorio Emanuele II scende sino all'area denominata "I Piantoni". L'obiettivo è il completamento e l'ampliamento di un edificio esistente e la riqualificazione dell'intera area. L'intervento prevede demolizione e ricostruzione e nuova costruzione con destinazione Residenziale fino a 500 mq di SUL e altezza massima di 11,50 mt (corrispondente alla quota della viabilità sovrastante, ad eccezione di eventuali volumi tecnici). L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire attraverso la redazione di un Progetto Unitario Convenzionato ai sensi dell'art.36.2 delle NTA. L'attuatore dovrà garantire l'acquisizione della viabilità attualmente privata di connessione tra Via Bolgherese e Via Cairoli e in alternativa dovrà essere previsto un contributo pari al valore di acquisizione del terreno.

#### Prescrizioni individuate dalla Scheda Urbanistica

- L'intervento dovrà essere coerente sotto l'aspetto tipologico e formale con il tessuto storico edilizio esistente e nel rispetto dei parametri dati;
- Dovranno essere utilizzati materiali e cromatismi non conflittuali con quelli esistenti nel tessuto storico. Il nuovo edificio dovrà essere imbiancato e intonacato e non dovranno essere utilizzati materiali faccia vista.
- E' richiesta la presentazione di metodologie appropriate (rendering) di elaborati che "certifichino" il corretto inserimento paesaggistico e ambientale della trasformazione;
- È vietata la realizzazione di balconi;
- L'accesso carrabile non dovrà avvenire dal centro di Castagneto (Via Guglielmo Marconi) ma bensì dalla viabilità esistente a nord-ovest del comparto.
- Dovrà essere garantita l'accessibilità pedonale alle aree con destinazione pubblica all'interno della scheda e cedute all'Amministrazione.

- La copertura dell'edificio sottostante dovrà essere piana ed accessibile dalla pubblica Via Marconi e ceduta all'uso pubblico quale affaccio e punto panoramico. Con l'esclusione di una porzione dove saranno individuati gli accessi e il blocco di collegamento verticale alla parte privata.
- La convenzione dovrà contenere apposite clausole che prevedano la sistemazione dell'area di intervento.
- I bordi di contatto tra area urbana e tessuto agrario dovranno essere armonizzati con le caratteristiche agrarie del contesto circostante, in modo da non costituire un limite netto tra l'edificato e il territorio aperto.



### ***Analisi degli effetti ambientali delle trasformazioni***

#### Individuazione delle pressioni ambientali potenzialmente generate

Le pressioni ambientali potenzialmente generate sono individuate nella tabella riportata di seguito, la quale riporta anche una valutazione dell'entità degli impatti prevedibili tenuto conto della normativa vigente.

Componenti ambientali interessate	Impatti potenziali	Pressioni indotte	Valutazione dell'entità degli impatti e misure specifiche
Aria	Inquinamento atmosferico	Fase di cantiere: <ul style="list-style-type: none"> <li>• produzione di polveri (movimentazione materiali, etc.)</li> <li>• emissioni dai mezzi di cantiere</li> </ul>	◀▶: a condizione che siano rispettate le misure MIS 1 e MIS 2 di cui alla tab. 1 cap. 10.
		Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>• emissioni in atmosfera da impianti di riscaldamento, etc. (emissioni in loco)</li> <li>• incremento consumi energetici (emissioni in siti di produzione energia)</li> <li>• emissioni in atmosfera da traffico indotto</li> </ul>	◀▶: tenuto conto della normativa vigente in materia di utilizzo FER ed efficienza energetica (D. Lgs. n. 28/2011, D. Lgs. 102/2014 e s.m.i.) e dell'entità degli interventi ammessi.
Acqua / suolo	Alterazione / inquinamento delle acque superficiali e sotterranee e dei suoli	Fase di cantiere: <ul style="list-style-type: none"> <li>• percolazione liquidi di lavorazione e provenienti dai macchinari in fase di cantiere nel suolo e nelle falde</li> </ul>	◀▶: a condizione che sia rispettata la misura MIS 3 di cui alla tab. 1 cap. 10.

Componenti ambientali interessate	Impatti potenziali	Pressioni indotte	Valutazione dell'entità degli impatti e misure specifiche
		Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>• produzione di reflui e rifiuti in fase di esercizio</li> <li>• percolazione acque di prima pioggia negli scoli e nel suolo, contenenti residui provenienti dai veicoli e polveri, dalle piattaforme stradali e dai piazzali</li> </ul>	◀▶: a condizione che sia rispettata la misura MIS 4 di cui alla tab. 1 cap. 10.
Suolo e biodiversità	Consumo di suolo per nuova edificazione ed impermeabilizzazione	Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>• incremento delle superfici impermeabilizzate</li> </ul>	▶▶: considerata l'entità delle trasformazioni ammesse nell'ambito. Si richiama la misura MIS 9 di cui alla tab. 1 cap. 10.
Paesaggio, sistema insediativo e patrimonio storico culturale	Modifica del paesaggio e dell'assetto del sistema insediativo	Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>• sono ammessi interventi di riqualificazione (demolizione e ricostruzione con limitati ampliamenti) a destinazione residenziale</li> </ul>	▶▶: la trasformazione risulta coerente con il contesto in cui si inserisce l'ambito di trasformazione
Inquinanti fisici	Inquinamento luminoso	Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>• incremento della luminanza del cielo notturno</li> </ul>	▶▶: tenuto conto della tipologia delle opere previste e del contesto già urbanizzato in cui si inserisce l'ambito di trasformazione
	Inquinamento acustico	Fase di cantiere: <ul style="list-style-type: none"> <li>• emissioni rumorose in fase di cantiere</li> </ul>	▶▶: ritenuto trascurabile considerata la temporaneità delle lavorazioni di cantiere
		Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>• modifica del clima acustico</li> </ul>	▶▶: considerata la tipologia di interventi ammessi
Risorse naturali	Consumo di risorse (acqua, energia, materiali edili, etc.)	Fase di cantiere: <ul style="list-style-type: none"> <li>• utilizzo materiali da costruzione, acqua, risorse energetiche</li> </ul>	▼/▶▶: si propone la misura MIS 5 di cui alla tab. 1 cap. 10.
		Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>• incremento dei consumi energetici ed idrici</li> <li>• utilizzo di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili</li> </ul>	▼/▶▶: si propongono le misure MIS 6 e MIS 7 di cui alla tab. 1 cap. 10.

Analisi delle possibili interferenze con il sistema ambientale

L'analisi delle possibili interferenze con il sistema ambientale è stata effettuata sulla base di cartografie di sovrapposizione, al fine di verificare la presenza di elementi vulnerabili, meritevoli di tutela e fonti di pressione/inquinamento ambientale presenti nell'intorno e poter quindi

indicare opportune misure, qualora ritenute necessarie.



Stato attuale dell'area in esame

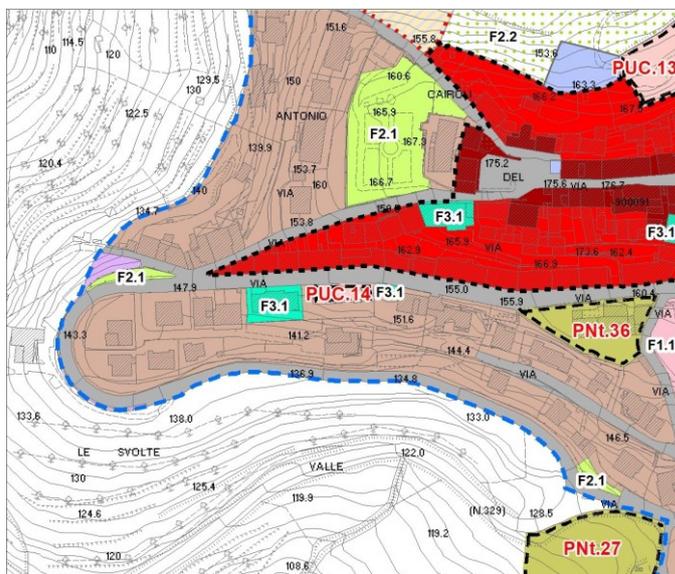
In relazione alla tipologia di intervento previsto non si ritiene che la trasformazione possa esercitare effetti negativi in relazione al contesto. Per quanto riguarda gli elementi presenti in prossimità dell'ambito si riporta nella tabella seguente tale verifica.

<b>Ambiente Aria</b>		
<b>Criticità</b>	<b>Considerazioni</b>	<b>Indicazioni</b>
Vicinanza a SRB	Le SRB rappresentano sorgenti di campi elettromagnetici ad alta frequenza	Si ritiene opportuno il preventivo controllo del C.E.M. generato nei volumi interessati dai nuovi edifici al fine della verifica del rispetto dei valori limiti di esposizione fissati dalla normativa vigente a tutela della salute umana.
<b>Ambiente Acqua e Suolo</b>		
<b>Criticità</b>	<b>Considerazioni</b>	<b>Indicazioni</b>
Non si rivela la presenza di elementi di criticità o meritevoli di tutela.		
<b>Ambiente Paesaggio e Biodiversità</b>		
<b>Criticità</b>	<b>Considerazioni</b>	<b>Indicazioni</b>
Aree occupate da vegetazione	Le aree vegetate rappresentano aree di interesse sul piano naturalistico, oltre che del paesaggio	Dovranno essere ove possibile mantenuti gli elementi vegetazionali presenti. Si richiama a tal proposito la MIS 14 di cui alla Tab. 1 del cap. 10.

### 4.3. PUC.14

#### Descrizione degli interventi urbanistici

UTOE n°3	Castagneto Carducci, SP 329
PUC.14	Tav.3.7



DATI URBANISTICI	
SUPERFICIE TERRITORIALE	MQ
SUL	20 MQ
H MAX	H max ML
DESTINAZIONE D'USO	Attività Urbane

L'area è posta a Castagneto Carducci lungo la SP 329. L'ambito è finalizzato alla riqualificazione complessiva dell'ambito occupato da una stazione di carburante. L'intervento prevede un modesto incremento di volumetria legato alla riqualificazione complessiva dell'area. L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire attraverso la redazione di un Progetto Unitario Convenzionato ai sensi dell'art.36.2 delle NTA. La convenzione dovrà contenere apposite clausole che prevedano la sistemazione dell'area di intervento.

#### Prescrizioni individuate dalla Scheda Urbanistica

- L'intervento dovrà essere coerente sotto l'aspetto tipologico e formale con l'intorno edificato e nel rispetto dei parametri dati.

#### **Analisi degli effetti ambientali delle trasformazioni**

#### Individuazione delle pressioni ambientali potenzialmente generate

Le pressioni ambientali potenzialmente generate sono individuate nella tabella riportata di seguito, la quale riporta anche una valutazione dell'entità degli impatti prevedibili tenuto conto della normativa vigente.

Componenti ambientali interessate	Impatti potenziali	Pressioni indotte	Valutazione dell'entità degli impatti e misure specifiche
Aria	Inquinamento atmosferico	Fase di cantiere: • produzione di polveri (movimentazione materiali, etc.) • emissioni dai mezzi di cantiere	◀▶ : a condizione che siano rispettate le misure MIS 1 e MIS 2 di cui alla tab. 1 cap. 10.

Componenti ambientali interessate	Impatti potenziali	Pressioni indotte	Valutazione dell'entità degli impatti e misure specifiche
		Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>emissioni in atmosfera da impianti di riscaldamento, etc. (emissioni in loco)</li> <li>incremento consumi energetici (emissioni in siti di produzione energia)</li> <li>emissioni in atmosfera da traffico indotto</li> </ul>	◀▶: tenuto conto della tipologia di opere previste
Acqua / suolo	Alterazione / inquinamento delle acque superficiali e sotterranee e dei suoli	Fase di cantiere: <ul style="list-style-type: none"> <li>percolazione liquidi di lavorazione e provenienti dai macchinari in fase di cantiere nel suolo e nelle falde</li> </ul>	◀▶: a condizione che sia rispettata la misura MIS 3 di cui alla tab. 1 cap. 10.
		Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>produzione di reflui e rifiuti in fase di esercizio</li> <li>percolazione acque di prima pioggia negli scoli e nel suolo, contenenti residui provenienti dai veicoli e polveri, dalle piattaforme stradali e dai piazzali</li> </ul>	◀▶: a condizione che sia rispettata la misura MIS 4 di cui alla tab. 1 cap. 10.
Suolo e biodiversità	Consumo di suolo per nuova edificazione ed impermeabilizzazione	Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>incremento delle superfici impermeabilizzate</li> </ul>	◀▶: considerata l'entità delle trasformazioni ammesse e lo stato attuale dell'ambito
Paesaggio, sistema insediativo e patrimonio storico - culturale	Modifica del paesaggio e dell'assetto del sistema insediativo	Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>è prevista la riqualificazione dell'area già adibita a stazione di distribuzione di carburanti</li> </ul>	▲: la trasformazione risulta coerente con il contesto in cui si inserisce l'ambito di trasformazione e finalizzata alla riqualificazione dell'ambito
Inquinanti fisici	Inquinamento luminoso	Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>incremento della luminanza del cielo notturno</li> </ul>	◀▶: tenuto conto della tipologia delle opere previste e del contesto già urbanizzato in cui si inserisce l'ambito di trasformazione
	Inquinamento acustico	Fase di cantiere: <ul style="list-style-type: none"> <li>Emissioni rumorose in fase di cantiere</li> </ul>	◀▶: ritenuto trascurabile considerata la temporaneità delle lavorazioni di cantiere
		Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>modifica del clima acustico</li> </ul>	◀▶: considerata la tipologia di interventi ammessi
Risorse naturali	Consumo di risorse (acqua, energia, materiali edili, etc.)	Fase di cantiere: <ul style="list-style-type: none"> <li>utilizzo materiali da costruzione, acqua, risorse energetiche</li> </ul>	▼/◀▶: si propone la misura MIS 5 di cui alla tab. 1 cap. 10.
		Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>incremento dei consumi energetici ed idrici</li> </ul>	◀▶: considerata la tipologia di interventi previsti nell'ambito

Componenti ambientali interessate	Impatti potenziali	Pressioni indotte	Valutazione dell'entità degli impatti e misure specifiche
		<ul style="list-style-type: none"><li>• utilizzo di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili</li></ul>	

Analisi delle possibili interferenze con il sistema ambientale

L'analisi delle possibili interferenze con il sistema ambientale è stata effettuata sulla base di cartografie di sovrapposizione, al fine di verificare la presenza di elementi vulnerabili, meritevoli di tutela e fonti di pressione/inquinamento ambientale presenti nell'intorno e poter quindi indicare opportune misure, qualora ritenute necessarie.



*Stato attuale dell'area in esame*

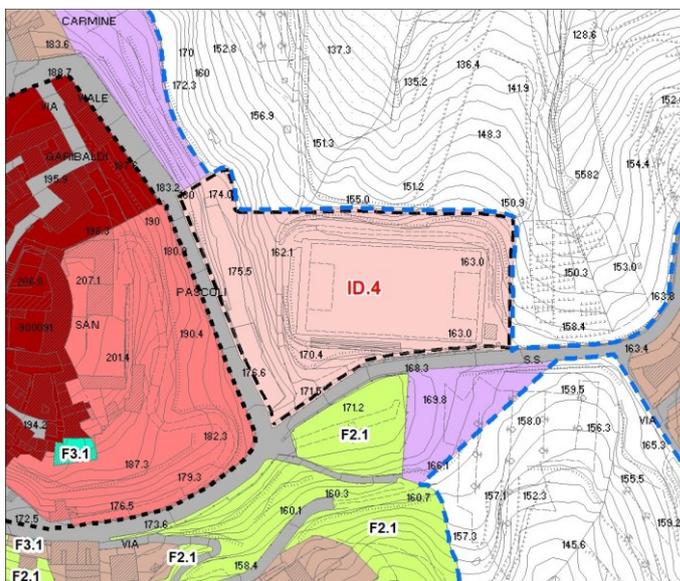
In relazione alla tipologia di intervento previsto non si ritiene che la trasformazione possa esercitare effetti negativi in relazione al contesto. Per quanto riguarda gli elementi presenti in prossimità dell'ambito si riporta nella tabella seguente tale verifica.

<b>Ambiente Aria</b>		
<b>Criticità</b>	<b>Considerazioni</b>	<b>Indicazioni</b>
Vicinanza a strade interessate da traffico intenso	La vicinanza all'asse stradale interessato da traffico intenso può determinare l'esposizione a rumore, legato al traffico, oltre che ad inquinamento atmosferico per le emissioni dei veicoli a motore.	Nella sistemazione dell'area di intervento si suggerisce il mantenimento/implementazione del verde di arredo con funzione schermante, posto in adiacenza alla viabilità. [MIS 13]
<b>Ambiente Acqua e Suolo</b>		
<b>Criticità</b>	<b>Considerazioni</b>	<b>Indicazioni</b>
Non si rivela la presenza di elementi di criticità o meritevoli di tutela.		
<b>Ambiente Paesaggio e Biodiversità</b>		
<b>Criticità</b>	<b>Considerazioni</b>	<b>Indicazioni</b>
Non si rivela la presenza di elementi di criticità o meritevoli di tutela.		

#### 4.4. ID.4

##### Descrizione degli interventi urbanistici

UTOE n°3	Castagneto Carducci, SP 329 e Via Giovanni Pascoli
ID.4	Tav.3.7



DATI URBANISTICI	
SUPERFICIE TERRITORIALE	MQ
SUL	70 MQ
H MAX	H max 3,50 ML
DESTINAZIONE D'USO	Zone a verde pubblico e per impianti sportivi F2 e Parcheggio pubblico

L'area è posta a Castagneto Carducci, ad est dell'abitato tra la SP 329 e via Giovanni Pascoli. L'intervento è finalizzato alla riqualificazione complessiva dell'ambito destinato attualmente a parcheggio e a verde sportivo. L'area dovrà essere destinata in parte a verde pubblico e per impianti sportivi e in parte a parcheggio pubblico attrezzato. E' ammesso un modesto incremento di volumetria legato alla riqualificazione complessiva dell'area. L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire con Intervento Diretto secondo le indicazioni all'art. 36.1.1 delle NTA. La convenzione dovrà contenere apposite clausole che prevedano la sistemazione dell'area di intervento e il miglioramento dell'accessibilità all'area.

##### Prescrizioni individuate dalla Scheda Urbanistica

- l'intervento dovrà essere coerente sotto l'aspetto tipologico e formale con l'intorno edificato e nel rispetto dei parametri dati.
- la volumetria aggiuntiva dovrà essere prevista nella parte orientale dell'ambito.
- i bordi di contatto tra area urbana e tessuto agrario dovranno essere armonizzati con le caratteristiche agrarie del contesto circostante, in modo da non costituire un limite netto tra l'edificato e l'area adibita a servizi e il territorio aperto.

##### **Analisi degli effetti ambientali delle trasformazioni**

##### Individuazione delle pressioni ambientali potenzialmente generate

Le pressioni ambientali potenzialmente generate sono individuate nella tabella riportata di seguito, la quale riporta anche una valutazione dell'entità degli impatti prevedibili tenuto conto della normativa vigente.

Componenti ambientali interessate	Impatti potenziali	Pressioni indotte	Valutazione dell'entità degli impatti e misure specifiche
Aria	Inquinamento atmosferico	Fase di cantiere: <ul style="list-style-type: none"> <li>• produzione di polveri (movimentazione materiali, etc.)</li> <li>• emissioni dai mezzi di cantiere</li> </ul>	◀▶: a condizione che siano rispettate le misure MIS 1 e MIS 2 di cui alla tab. 1 cap. 10.
		Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>• emissioni in atmosfera da impianti di riscaldamento, etc. (emissioni in loco)</li> <li>• incremento consumi energetici (emissioni in siti di produzione energia)</li> <li>• emissioni in atmosfera da traffico indotto</li> </ul>	◀▶: tenuto conto della tipologia ed entità delle opere previste
Acqua / suolo	Alterazione / inquinamento delle acque superficiali e sotterranee e dei suoli	Fase di cantiere: <ul style="list-style-type: none"> <li>• percolazione liquidi di lavorazione e provenienti dai macchinari in fase di cantiere nel suolo e nelle falde</li> </ul>	◀▶: a condizione che sia rispettata la misura MIS 3 di cui alla tab. 1 cap. 10.
		Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>• produzione di reflui e rifiuti in fase di esercizio</li> <li>• percolazione acque di prima pioggia negli scolli e nel suolo, contenenti residui provenienti dai veicoli e polveri, dalle piattaforme stradali e dai piazzali</li> </ul>	◀▶: a condizione che sia rispettata la misura MIS 4 di cui alla tab. 1 cap. 10.
Suolo e biodiversità	Consumo di suolo per nuova edificazione ed impermeabilizzazione	Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>• lieve incremento delle superfici impermeabilizzate</li> </ul>	◀▶: considerata la tipologia ed entità delle trasformazioni ammesse nell'ambito.
Paesaggio, sistema insediativo e patrimonio storico - culturale	Modifica del paesaggio e dell'assetto del sistema insediativo	Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>• è prevista la riqualificazione dell'area con attribuzione della destinazione verde pubblico, impianti sportivi e parcheggi</li> </ul>	▲/◀▶: la trasformazione risulta coerente con il contesto in cui si inserisce l'ambito di trasformazione
Inquinanti fisici	Inquinamento luminoso	Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>• incremento della luminanza del cielo notturno</li> </ul>	◀▶: tenuto conto della tipologia delle opere previste
	Inquinamento acustico	Fase di cantiere: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Emissioni rumorose in fase di cantiere</li> </ul>	◀▶: ritenuto trascurabile considerata la temporaneità delle lavorazioni di cantiere
		Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>• modifica del clima acustico</li> </ul>	◀▶: considerata la tipologia di interventi ammessi
Risorse naturali	Consumo di risorse (acqua, energia, materiali edili, etc.)	Fase di cantiere: <ul style="list-style-type: none"> <li>• utilizzo materiali da costruzione, acqua, risorse energetiche</li> </ul>	▼/◀▶: si propone la misura MIS 5 di cui alla tab. 1 cap. 10.

Componenti ambientali interessate	Impatti potenziali	Pressioni indotte	Valutazione dell'entità degli impatti e misure specifiche
		Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>• incremento dei consumi energetici ed idrici</li> <li>• utilizzo di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili</li> </ul>	▼/▶ : si propongono le misure MIS 6 e MIS 7 di cui alla tab. 1 cap. 10.

Analisi delle possibili interferenze con il sistema ambientale

L'analisi delle possibili interferenze con il sistema ambientale è stata effettuata sulla base di cartografie di sovrapposizione, al fine di verificare la presenza di elementi vulnerabili, meritevoli di tutela e fonti di pressione/inquinamento ambientale presenti nell'intorno e poter quindi indicare opportune misure, qualora ritenute necessarie.



Stato attuale dell'area in esame

In relazione alla tipologia di intervento previsto non si ritiene che la trasformazione possa esercitare effetti negativi in relazione al contesto. Per quanto riguarda gli elementi presenti in prossimità dell'ambito si riporta nella tabella seguente tale verifica.

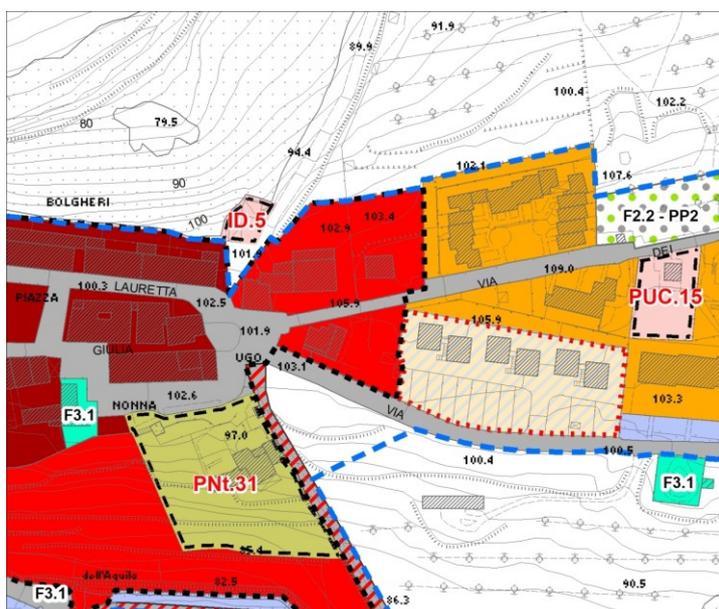
<b>Ambiente Aria</b>		
<b>Criticità</b>	<b>Considerazioni</b>	<b>Indicazioni</b>
Vicinanza a strade interessate da traffico intenso	La vicinanza all'asse stradale interessato da traffico intenso può determinare l'esposizione a rumore, legato al traffico, oltre che ad inquinamento atmosferico per le emissioni dei veicoli a motore.	Nella sistemazione dell'area di intervento si suggerisce il mantenimento/implementazione del verde di arredo con funzione schermante, posto in adiacenza alla viabilità. [MIS 13]
<b>Ambiente Acqua e Suolo</b>		
<b>Criticità</b>	<b>Considerazioni</b>	<b>Indicazioni</b>
Non si rivela la presenza di elementi di criticità o meritevoli di tutela.		
<b>Ambiente Paesaggio e Biodiversità</b>		
<b>Criticità</b>	<b>Considerazioni</b>	<b>Indicazioni</b>
Aree occupate da vegetazione	Le aree vegetate rappresentano aree di interesse sul piano naturalistico, oltre che del paesaggio	Dovranno essere ove possibile mantenuti gli elementi vegetazionali presenti. Si richiama a tal proposito la MIS 14 di cui alla Tab. 1 del cap. 10.

## 5. SOTTOSISTEMA AMBIENTALE DELLA RISERVA DI BOLGHERI – A.5

### 5.1. ID.5

#### Descrizione degli interventi urbanistici

UTOE n°	Bolgheri, Piazza Ugo
ID.5	Tav.3.1



DATI URBANISTICI	
SUPERFICIE TERRITORIALE	290 MQ
VOLUME	150 MC
H MAX	3,50 ML
DESTINAZIONE D'USO	Attività urbana

L'area è posta all'interno del centro urbanizzato di Bolgheri. Si prevede la riqualificazione degli immobili presenti aventi scarsa rilevanza storico-architettonica e in fase di degrado per un miglioramento e una valorizzazione del centro stesso. Recupero dei volumi esistenti e cambio d'uso per Attività urbane sino ad un volume totale di 150 MC per un'altezza di un piano fuori terra. L'attuazione è vincolata all'individuazione di uno spazio giochi per bambini da attrezzare secondo indicazioni della Pubblica Amministrazione.

#### Prescrizioni individuate dalla Scheda Urbanistica

- L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire tramite intervento diretto, attraverso la presentazione di Permesso di Costruire, secondo le indicazioni all'art.36.1 delle NTA.
- L'intervento dovrà essere coerente sotto l'aspetto tipologico e formale con l'intorno edificato e nel rispetto dei parametri dati: la forma e i materiali utilizzati devono essere compatibili e sostenibili ed integrarsi con la presenza dell'area boschiva.
- E' richiesta la presentazione di metodologie appropriate (rendering) di elaborati che "certifichino" il corretto inserimento paesaggistico e ambientale della trasformazione.
- Riduzione delle superfici impermeabili;
- Verifica ed adeguamento della rete fognaria.
- Dovranno essere rispettate le prescrizioni per gli interventi riportate dal PIT (approvato con Delibera Consiglio Regionale 27 marzo 2017 n°37) e in particolare:

- I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna di cui all'art 142 lettera c) del D.Lgs n°42/2004;
- I territori coperti da foreste e da boschi di cui all'art 142 lettera g) del D.Lgs n°42/2004

### **Analisi degli effetti ambientali delle trasformazioni**

#### Individuazione delle pressioni ambientali potenzialmente generate

Le pressioni ambientali potenzialmente generate sono individuate nella tabella riportata di seguito, la quale riporta anche una valutazione dell'entità degli impatti prevedibili tenuto conto della normativa vigente.

Componenti ambientali interessate	Impatti potenziali	Pressioni indotte	Valutazione dell'entità degli impatti e misure specifiche
Aria	Inquinamento atmosferico	Fase di cantiere: <ul style="list-style-type: none"> <li>• produzione di polveri (movimentazione materiali, etc.)</li> <li>• emissioni dai mezzi di cantiere</li> </ul>	◀▶: a condizione che siano rispettate le misure MIS 1 e MIS 2 di cui alla tab. 1 cap. 10.
		Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>• emissioni in atmosfera da impianti di riscaldamento, etc. (emissioni in loco)</li> <li>• incremento consumi energetici (emissioni in siti di produzione energia)</li> <li>• emissioni in atmosfera da traffico indotto</li> </ul>	◀▶: tenuto conto della tipologia ed entità delle opere previste
Acqua / suolo	Alterazione / inquinamento delle acque superficiali e sotterranee e dei suoli	Fase di cantiere: <ul style="list-style-type: none"> <li>• percolazione liquidi di lavorazione e provenienti dai macchinari in fase di cantiere nel suolo e nelle falde</li> </ul>	◀▶: a condizione che sia rispettata la misura MIS 3 di cui alla tab. 1 cap. 10.
		Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>• produzione di reflui e rifiuti in fase di esercizio</li> <li>• percolazione acque di prima pioggia negli scolari e nel suolo, contenenti residui provenienti dai veicoli e polveri, dalle piattaforme stradali e dai piazzali</li> </ul>	◀▶: a condizione che sia rispettata la misura MIS 4 di cui alla tab. 1 cap. 10.
Suolo e biodiversità	Consumo di suolo per nuova edificazione ed impermeabilizzazione	Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>• incremento delle superfici impermeabilizzate</li> </ul>	◀▶: considerata l'entità delle trasformazioni ammesse
Paesaggio, sistema insediativo e patrimonio storico - culturale	Modifica del paesaggio e dell'assetto del sistema insediativo	Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>• è prevista la riqualificazione dell'area con insediamento di attività urbane e spazio giochi per bambini</li> </ul>	▲: la trasformazione risulta coerente con il contesto in cui si inserisce l'ambito di trasformazione ed è finalizzata alla riqualificazione dell'ambito
Inquinanti fisici	Inquinamento luminoso	Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>• incremento della luminanza del cielo notturno</li> </ul>	◀▶: tenuto conto della tipologia delle opere previste e del contesto già urbanizzato in

Componenti ambientali interessate	Impatti potenziali	Pressioni indotte	Valutazione dell'entità degli impatti e misure specifiche
			cui si inserisce l'ambito di trasformazione
	Inquinamento acustico	Fase di cantiere: <ul style="list-style-type: none"> <li>Emissioni rumorose in fase di cantiere</li> </ul>	◀▶: ritenuto trascurabile considerata la temporaneità delle lavorazioni di cantiere
		Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>modifica del clima acustico</li> </ul>	◀▶: considerata la tipologia di interventi ammessi
Risorse naturali	Consumo di risorse (acqua, energia, materiali edili, etc.)	Fase di cantiere: <ul style="list-style-type: none"> <li>utilizzo materiali da costruzione, acqua, risorse energetiche</li> </ul>	▼/◀▶: si propone la misura MIS 5 di cui alla tab. 1 cap. 10.
		Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>incremento dei consumi energetici ed idrici</li> <li>utilizzo di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili</li> </ul>	▼/◀▶: si propongono le misure MIS 6 e MIS 7 di cui alla tab. 1 cap. 10.

Analisi delle possibili interferenze con il sistema ambientale

L'analisi delle possibili interferenze con il sistema ambientale è stata effettuata sulla base di cartografie di sovrapposizione, al fine di verificare la presenza di elementi vulnerabili, meritevoli di tutela e fonti di pressione/inquinamento ambientale presenti nell'intorno e poter quindi indicare opportune misure, qualora ritenute necessarie.



Stato attuale dell'area in esame

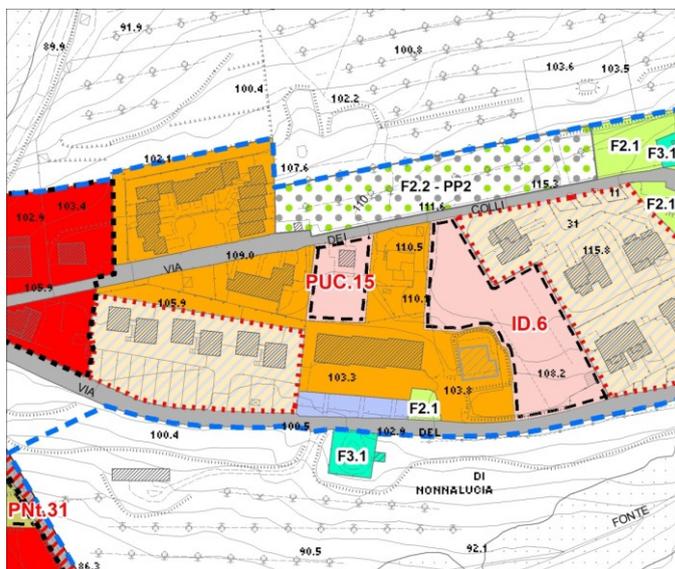
In relazione alla tipologia di intervento previsto non si ritiene che la trasformazione possa esercitare effetti negativi in relazione al contesto. Per quanto riguarda gli elementi presenti in prossimità dell'ambito si riporta nella tabella seguente tale verifica.

<b>Ambiente Aria</b>		
<b>Criticità</b>	<b>Considerazioni</b>	<b>Indicazioni</b>
Non si rivela la presenza di elementi di criticità.		
<b>Ambiente Acqua e Suolo</b>		
<b>Criticità</b>	<b>Considerazioni</b>	<b>Indicazioni</b>
Presenza di aree caratterizzate da elevata vulnerabilità della falda idrica sotterranea	Si tratta di ambiti di particolare vulnerabilità per la risorsa idrica sotterranea. (vulnerabilità elevata individuata dallo studio geologico relativo al PS vigente)	Per la protezione della falda idrica sotterranea dovranno essere tenute in considerazione tutte le prescrizioni dettate dalla normativa vigente (D.p.g.r. n. 46/R del 2008 e s.m.i., etc.) ed individuati gli accorgimenti atti a non scaricare inquinanti sul suolo. Si richiamano a tal proposito le MIS 3 e MIS 4 di cui alla Tab. 1 del cap. 10.
<b>Ambiente Paesaggio e Biodiversità</b>		
<b>Criticità</b>	<b>Considerazioni</b>	<b>Indicazioni</b>
Aree occupate da vegetazione	Le aree vegetate rappresentano aree di interesse sul piano naturalistico, oltre che del paesaggio	Dovranno essere ove possibile mantenuti gli elementi vegetazionali presenti. Si richiama a tal proposito la MIS 14 di cui alla Tab. 1 del cap. 10.

## 5.2. PUC.15

### Descrizione degli interventi urbanistici

UTOE n°	Bolgheri, Via dei Colli
PUC.15	Tav.3.1



DATI URBANISTICI	
SUPERFICIE TERRITORIALE	850 MQ
SUL	200 MQ totali
H MAX	3,50 ML
DESTINAZIONE D'USO	Residenziale

L'area è posta all'interno del centro urbanizzato di Bolgheri ad est del centro storico lungo Via dei Colli. L'ambito è finalizzato ad una densificazione dell'area residenziale della zona, ammettendo la nuova edificazione per 200 mq di SUL totali. L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire tramite intervento diretto, attraverso la presentazione di Permesso di Costruire, secondo le indicazioni all'art.36.1 delle NTA.

#### Prescrizioni individuate dalla Scheda Urbanistica

- L'intervento dovrà essere coerente sotto l'aspetto tipologico e formale con l'intorno edificato e nel rispetto dei parametri dati: la forma e i materiali utilizzati devono essere compatibili e sostenibili ed integrarsi con la presenza dell'area boschiva.
- E' richiesta la presentazione di metodologie appropriate (rendering) di elaborati che "certifichino" il corretto inserimento paesaggistico e ambientale della trasformazione.
- Riduzione delle superfici impermeabili;
- Verifica ed adeguamento della rete fognaria.

#### **Analisi degli effetti ambientali delle trasformazioni**

##### Individuazione delle pressioni ambientali potenzialmente generate

Le pressioni ambientali potenzialmente generate sono individuate nella tabella riportata di seguito, la quale riporta anche una valutazione dell'entità degli impatti prevedibili tenuto conto della normativa vigente.

Componenti ambientali interessate	Impatti potenziali	Pressioni indotte	Valutazione dell'entità degli impatti e misure specifiche
Aria	Inquinamento atmosferico	Fase di cantiere: <ul style="list-style-type: none"> <li>• produzione di polveri (movimentazione materiali, etc.)</li> <li>• emissioni dai mezzi di cantiere</li> </ul>	◀▶: a condizione che siano rispettate le misure MIS 1 e MIS 2 di cui alla tab. 1 cap. 10.
		Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>• emissioni in atmosfera da impianti di riscaldamento, etc. (emissioni in loco)</li> <li>• incremento consumi energetici (emissioni in siti di produzione energia)</li> <li>• emissioni in atmosfera da traffico indotto</li> </ul>	◀▶: tenuto conto della normativa vigente in materia di utilizzo FER ed efficienza energetica (D. Lgs. n. 28/2011, D. Lgs. 102/2014 e s.m.i.) e dell'entità degli interventi ammessi.
Acqua / suolo	Alterazione / inquinamento delle acque superficiali e sotterranee e dei suoli	Fase di cantiere: <ul style="list-style-type: none"> <li>• percolazione liquidi di lavorazione e provenienti dai macchinari in fase di cantiere nel suolo e nelle falde</li> </ul>	◀▶: a condizione che sia rispettata la misura MIS 3 di cui alla tab. 1 cap. 10.
		Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>• produzione di reflui e rifiuti in fase di esercizio</li> <li>• percolazione acque di prima pioggia negli scolari e nel suolo, contenenti residui provenienti dai veicoli e polveri, dalle piattaforme stradali e dai piazzali</li> </ul>	◀▶: a condizione che sia rispettata la misura MIS 4 di cui alla tab. 1 cap. 10.
Suolo e biodiversità	Consumo di suolo per nuova edificazione ed impermeabilizzazione	Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>• incremento delle superfici impermeabilizzate</li> </ul>	▼/◀▶: considerata l'entità delle trasformazioni ammesse
Paesaggio, sistema insediativo e patrimonio storico - culturale	Modifica del paesaggio e dell'assetto del sistema insediativo	Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>• è prevista la densificazione a destinazione residenziale</li> </ul>	◀▶: la trasformazione risulta coerente con il contesto in cui si inserisce
Inquinanti fisici	Inquinamento luminoso	Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>• incremento della luminanza del cielo notturno</li> </ul>	◀▶: tenuto conto della tipologia delle opere previste e del contesto già urbanizzato in cui si inserisce l'ambito di trasformazione
	Inquinamento acustico	Fase di cantiere: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Emissioni rumorose in fase di cantiere</li> </ul>	◀▶: ritenuto trascurabile considerata la temporaneità delle lavorazioni di cantiere
		Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>• modifica del clima acustico</li> </ul>	◀▶: considerata la tipologia di interventi ammessi
Risorse naturali	Consumo di risorse (acqua, energia, materiali edili, etc.)	Fase di cantiere: <ul style="list-style-type: none"> <li>• utilizzo materiali da costruzione, acqua, risorse energetiche</li> </ul>	▼/◀▶: si propone la misura MIS 5 di cui alla tab. 1 cap. 10.

Componenti ambientali interessate	Impatti potenziali	Pressioni indotte	Valutazione dell'entità degli impatti e misure specifiche
		Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>• incremento dei consumi energetici ed idrici</li> <li>• utilizzo di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili</li> </ul>	▼/◀▶: si propongono le misure MIS 6 e MIS 7 di cui alla tab. 1 cap. 10.

Analisi delle possibili interferenze con il sistema ambientale

L'analisi delle possibili interferenze con il sistema ambientale è stata effettuata sulla base di cartografie di sovrapposizione, al fine di verificare la presenza di elementi vulnerabili, meritevoli di tutela e fonti di pressione/inquinamento ambientale presenti nell'intorno e poter quindi indicare opportune misure, qualora ritenute necessarie.



Stato attuale dell'area in esame

In relazione alla tipologia di intervento previsto non si ritiene che la trasformazione possa esercitare effetti negativi in relazione al contesto. Per quanto riguarda gli elementi presenti in prossimità dell'ambito si riporta nella tabella seguente tale verifica.

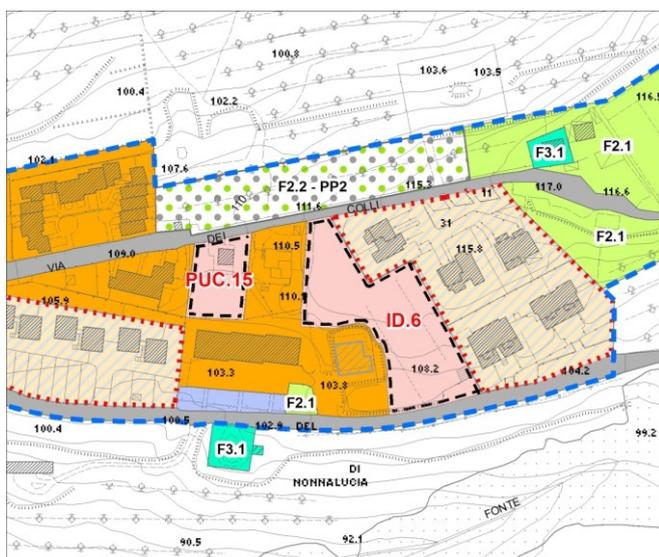
Ambiente Aria		
Criticità	Considerazioni	Indicazioni
Non si rivela la presenza di elementi di criticità.		

<b>Ambiente Acqua e Suolo</b>		
<b>Criticità</b>	<b>Considerazioni</b>	<b>Indicazioni</b>
Presenza di aree caratterizzate da elevata vulnerabilità della falda idrica sotterranea	Si tratta di ambiti di particolare vulnerabilità per la risorsa idrica sotterranea. (vulnerabilità elevata individuata dallo studio geologico relativo al PS vigente)	Per la protezione della falda idrica sotterranea dovranno essere tenute in considerazione tutte le prescrizioni dettate dalla normativa vigente (D.p.g.r. n. 46/R del 2008 e s.m.i., etc.) ed individuati gli accorgimenti atti a non scaricare inquinanti sul suolo. Si richiamano a tal proposito le MIS 3 e MIS 4 di cui alla Tab. 1 del cap. 10.
<b>Ambiente Paesaggio e Biodiversità</b>		
<b>Criticità</b>	<b>Considerazioni</b>	<b>Indicazioni</b>
Non si rivela la presenza di elementi di criticità o meritevoli di particolare tutela.		

### 5.3. ID.6

#### Descrizione degli interventi urbanistici

UTOE n°	Bolgheri, tra Via dei Colli e Via del Poggio
ID.6	Tav.3.1



DATI URBANISTICI	
SUPERFICIE TERRITORIALE	3.085 MQ
SUL	230 Mq
H MAX	7,50 ML
DESTINAZIONE D'USO	Residenziale

L'area è posta all'interno del centro urbanizzato di Bolgheri ad est del centro storico con accesso sia da Via dei Colli che Via del Poggio. Si prevede la riqualificazione di questa parte della frazione che attualmente è sottoutilizzata e di difficile accesso. A fronte di una potenzialità prevista viene inserita un'area ad esproprio a nord di via dei Colli per la realizzazione di un parcheggio pubblico e una zona a verde pubblico più accessibile dell'attuale (vedi Allegato E beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi). L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire tramite intervento diretto, attraverso la presentazione di Permesso di Costruire, secondo le indicazioni all'art.36.1 delle NTA.

#### Prescrizioni individuate dalla Scheda Urbanistica

- L'intervento dovrà essere coerente sotto l'aspetto tipologico e formale con l'intorno edificato e nel rispetto dei parametri dati: la forma e i materiali utilizzati devono essere compatibili e sostenibili ed integrarsi con la presenza dell'area boschiva.
- E' richiesta la presentazione di metodologie appropriate (rendering) di elaborati che "certifichino" il corretto inserimento paesaggistico e ambientale della trasformazione.
- Riduzione delle superfici impermeabili;
- Verifica ed adeguamento della rete fognaria.
- Dovranno essere rispettate le prescrizioni per gli interventi riportate dal PIT (approvato con Delibera Consiglio Regionale 27 marzo 2017 n°37) e in particolare: i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna di cui all'art 142 lettera c) del D.Lgs n°42/2004.

## Analisi degli effetti ambientali delle trasformazioni

### Individuazione delle pressioni ambientali potenzialmente generate

Le pressioni ambientali potenzialmente generate sono individuate nella tabella riportata di seguito, la quale riporta anche una valutazione dell'entità degli impatti prevedibili tenuto conto della normativa vigente.

Componenti ambientali interessate	Impatti potenziali	Pressioni indotte	Valutazione dell'entità degli impatti e misure specifiche
Aria	Inquinamento atmosferico	Fase di cantiere: <ul style="list-style-type: none"> <li>• produzione di polveri (movimentazione materiali, etc.)</li> <li>• emissioni dai mezzi di cantiere</li> </ul>	◀▶: a condizione che siano rispettate le misure MIS 1 e MIS 2 di cui alla tab. 1 cap. 10.
		Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>• emissioni in atmosfera da impianti di riscaldamento, etc. (emissioni in loco)</li> <li>• incremento consumi energetici (emissioni in siti di produzione energia)</li> <li>• emissioni in atmosfera da traffico indotto</li> </ul>	◀▶: tenuto conto della normativa vigente in materia di utilizzo FER ed efficienza energetica (D. Lgs. n. 28/2011, D. Lgs. 102/2014 e s.m.i.) e dell'entità degli interventi ammessi.
Acqua / suolo	Alterazione / inquinamento delle acque superficiali e sotterranee e dei suoli	Fase di cantiere: <ul style="list-style-type: none"> <li>• percolazione liquidi di lavorazione e provenienti dai macchinari in fase di cantiere nel suolo e nelle falde</li> </ul>	◀▶: a condizione che sia rispettata la misura MIS 3 di cui alla tab. 1 cap. 10.
		Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>• produzione di reflui e rifiuti in fase di esercizio</li> <li>• percolazione acque di prima pioggia negli scolli e nel suolo, contenenti residui provenienti dai veicoli e polveri, dalle piattaforme stradali e dai piazzali</li> </ul>	◀▶: a condizione che sia rispettata la misura MIS 4 di cui alla tab. 1 cap. 10.
Suolo e biodiversità	Consumo di suolo per nuova edificazione ed impermeabilizzazione	Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>• incremento delle superfici impermeabilizzate</li> </ul>	▼: si richiama il rispetto della misura MIS 9 di cui alla tab. 1 cap. 10.
Paesaggio, sistema insediativo e patrimonio storico - culturale	Modifica del paesaggio e dell'assetto del sistema insediativo	Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>• è previsto l'inserimento di funzioni residenziali, oltre che l'acquisizione di un'area da destinare a parcheggio pubblico e verde urbano posta a nord di Via dei Colli</li> </ul>	▲/◀▶: la trasformazione risulta coerente con il contesto in cui si inserisce e finalizzata al completamento del tessuto urbano esistente
Inquinanti fisici	Inquinamento luminoso	Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>• incremento della luminanza del cielo notturno</li> </ul>	◀▶: tenuto conto della tipologia delle opere previste e del contesto già urbanizzato in cui si inserisce l'ambito di trasformazione
	Inquinamento acustico	Fase di cantiere: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Emissioni rumorose in fase di cantiere</li> </ul>	◀▶: ritenuto trascurabile considerata la temporaneità delle lavorazioni di cantiere

Componenti ambientali interessate	Impatti potenziali	Pressioni indotte	Valutazione dell'entità degli impatti e misure specifiche
		Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>• modifica del clima acustico</li> </ul>	◀▶ : considerata la tipologia di interventi ammessi
Risorse naturali	Consumo di risorse (acqua, energia, materiali edili, etc.)	Fase di cantiere: <ul style="list-style-type: none"> <li>• utilizzo materiali da costruzione, acqua, risorse energetiche</li> </ul>	▼/◀▶ : si propone la misura MIS 5 di cui alla tab. 1 cap. 10.
		Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>• incremento dei consumi energetici ed idrici</li> <li>• utilizzo di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili</li> </ul>	▼/◀▶ : si propongono le misure MIS 6 e MIS 7 di cui alla tab. 1 cap. 10.

Analisi delle possibili interferenze con il sistema ambientale

L'analisi delle possibili interferenze con il sistema ambientale è stata effettuata sulla base di cartografie di sovrapposizione, al fine di verificare la presenza di elementi vulnerabili, meritevoli di tutela e fonti di pressione/inquinamento ambientale presenti nell'intorno e poter quindi indicare opportune misure, qualora ritenute necessarie.



*Stato attuale dell'area in esame*

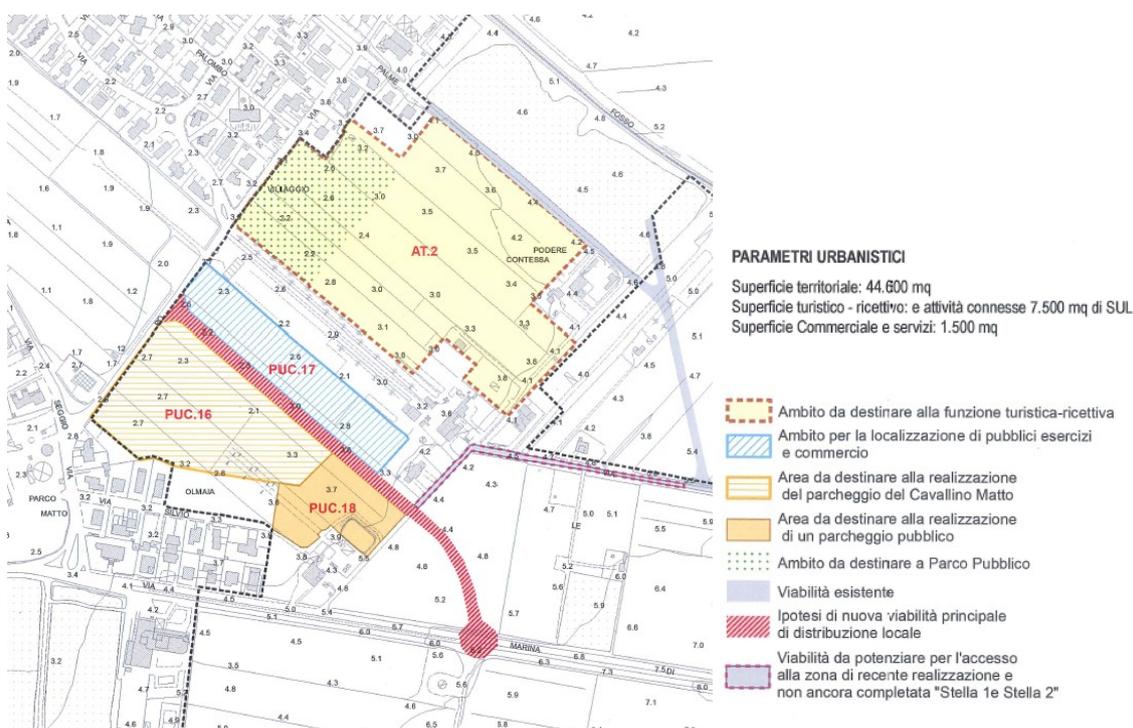
In relazione alla tipologia di intervento previsto non si ritiene che la trasformazione possa esercitare effetti negativi in relazione al contesto. Per quanto riguarda gli elementi presenti in prossimità dell'ambito si riporta nella tabella seguente tale verifica.

<b>Ambiente Aria</b>		
<b>Criticità</b>	<b>Considerazioni</b>	<b>Indicazioni</b>
Non si rivela la presenza di elementi di criticità.		
<b>Ambiente Acqua e Suolo</b>		
<b>Criticità</b>	<b>Considerazioni</b>	<b>Indicazioni</b>
Presenza di aree caratterizzate da elevata vulnerabilità della falda idrica sotterranea	Si tratta di ambiti di particolare vulnerabilità per la risorsa idrica sotterranea. (vulnerabilità elevata individuata dallo studio geologico relativo al PS vigente)	Per la protezione della falda idrica sotterranea dovranno essere tenute in considerazione tutte le prescrizioni dettate dalla normativa vigente (D.p.g.r. n. 46/R del 2008 e s.m.i., etc.) ed individuati gli accorgimenti atti a non scaricare inquinanti sul suolo. Si richiamano a tal proposito le MIS 3 e MIS 4 di cui alla Tab. 1 del cap. 10.
<b>Ambiente Paesaggio e Biodiversità</b>		
<b>Criticità</b>	<b>Considerazioni</b>	<b>Indicazioni</b>
Aree occupate da vegetazione	Le aree vegetate rappresentano aree di interesse sul piano naturalistico, oltre che del paesaggio	Dovranno essere ove possibile mantenuti gli elementi vegetazionali presenti. Si richiama a tal proposito la MIS 14 di cui alla Tab. 1 del cap. 10.

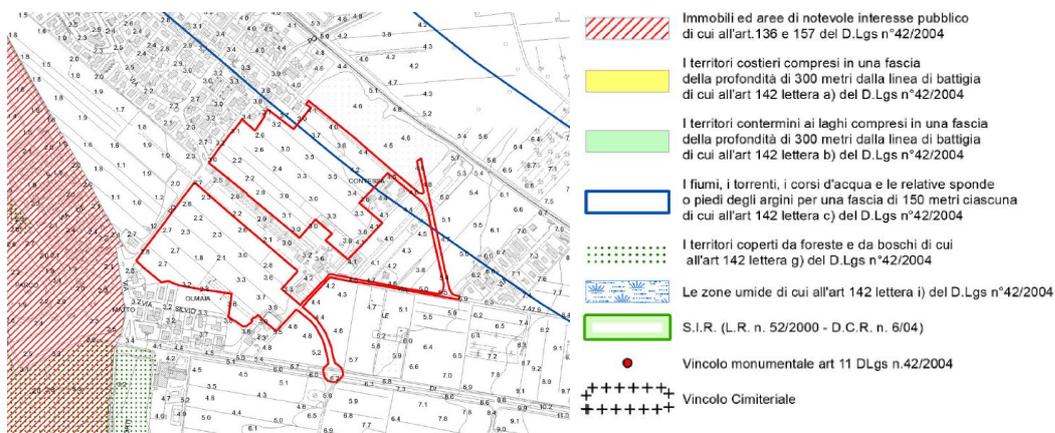
## 6. MARINA DI DONORATICO

### 6.1. PROGETTO NORMA COMPLESSO – PNC1

#### Descrizione degli interventi urbanistici



L'area in oggetto è collocata nella frazione di Marina di Castagneto ed interessa l'accesso alla frazione ad ovest della ferrovia e della Variante Aurelia. L'ambito comprende le aree a nord del viale di accesso denominato "Via della Marina". Nella zona a nord del viale il contesto paesaggistico e le visuali sono già state compromesse dalle trasformazioni urbanistiche ed edilizie e si rappresenta un vuoto urbano presente tra via Po e via Volturno.



## AT.2

### **OBIETTIVI**

L'area è nella zona nord-est dell'ambito, lungo via Voltumo.

### **INTERVENTI AMMESSI**

L'intervento prevede nuova edificazione con destinazione turistico-ricettiva per un massimo di 6.000 mq di SUL corrispondenti a 150 posti letto. Dovranno essere previste attività collegate alla funzione turistico - ricettiva per un massimo di 1.500 mq di SUL nonché le aree di sosta e per attività sportive connesse alle nuove funzioni. In prossimità di Via PO dovrà essere previsto un Parco pubblico da quantificare in sede di Convenzione.

### **STRUMENTO DI ATTUAZIONE**

L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire attraverso la redazione di un Piano attuativo di iniziativa privata per l'intero ambito secondo le indicazioni all'art.36.1.3 delle NTA.

### **PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI**

Lo schema individuato è da considerarsi come linea guida per il Piano Attuativo, ai sensi dell'art.36.1.3 delle NTA. E' richiesta la presentazione di metodologie appropriate (rendering) di elaborati che "certifichino" il corretto inserimento paesaggistico e ambientale della trasformazione;

### **OPERE PUBBLICHE**

Dovrà essere previsto un contributo alla realizzazione della nuova viabilità di accesso. L'attuazione di tale porzione è condizionata alla connessione diretta al Viale della Marina.

L'attuazione di tale ambito è condizionato alla realizzazione di opere strutturali: nella cartografia viene individuata l'area idonea ad accogliere le opere per la messa in sicurezza idraulica.

### **CONDIZIONI ALLA TRASFORMAZIONE**

I bordi di contatto tra area urbana e tessuto agrario dovranno essere armonizzati con le caratteristiche agrarie del contesto circostante, in modo da non costituire un limite netto tra l'edificato e il territorio aperto.

Dovranno essere rispettate le prescrizioni per gli interventi dal PIT (approvato con Delibera Consiglio Regionale 27 marzo 2017 n°37) e in particolare: i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna di cui all'art.142 lettera c) del D.Lgs n°42/2004.

## PUC.16

### **OBIETTIVI**

L'area è nella zona sud-ovest dell'ambito con accesso diretto da Via Po ed è destinata alla localizzazione del Parcheggio a servizio dell'Attività del "Cavallino Matto".

### **INTERVENTI AMMESSI**

L'intervento prevede la localizzazione del parcheggio privato.

### **STRUMENTO DI ATTUAZIONE**

L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire attraverso la redazione di un Progetto Unitario Convenzionato ai sensi dell'art.36.2 delle NTA.

### **PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI**

E' richiesta la presentazione di metodologie appropriate (rendering) di elaborati che "certifichino" il corretto inserimento paesaggistico e ambientale della trasformazione .

Quando sarà realizzata la nuova viabilità di accesso a Marina il tratto stradale davanti al Cavallino Matto dovrà essere indirizzato prioritariamente alla futura viabilità ciclabile/pedonale.

### **OPERE PUBBLICHE**

Dovrà essere previsto un contributo alla realizzazione della nuova viabilità di accesso (per una larghezza di 7,5 mt).

### **CONDIZIONI ALLA TRASFORMAZIONE**

Dovrà essere previsto un contributo alla realizzazione della nuova viabilità di accesso (per una larghezza di 7,5 mt).

L'attuazione di tale ambito è condizionato alla realizzazione di opere strutturali: nella cartografia viene individuata l'area idonea ad accogliere le opere per la messa in sicurezza idraulica.

## PUC.17

### **OBIETTIVI**

L'area è posta lungo la nuova viabilità di accesso a Marina prevista dalla Scheda, quella di collegamento tra Via della Marina e Via Po.

L'ambito è finalizzato al potenziamento delle attività urbane capaci di garantire i servizi in una zona in cui la frazione di Marina di Castagneto è carente.

### **INTERVENTI AMMESSI**

L'intervento prevede nuova edificazione con funzione attività urbane di dimensioni pari a 1500 mq.

### **STRUMENTO DI ATTUAZIONE**

L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire attraverso la redazione di un Progetto Unitario Convenzionato ai sensi dell'art.36.2 delle NTA.

### **PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI**

E' richiesta la presentazione di metodologie appropriate (rendering) di elaborati che "certifichino" il corretto inserimento paesaggistico e ambientale della trasformazione .

### **OPERE PUBBLICHE**

Dovrà essere previsto un contributo alla realizzazione della nuova viabilità di accesso.

### **CONDIZIONI ALLA TRASFORMAZIONE**

Dovrà essere previsto un contributo alla realizzazione della nuova viabilità di accesso (per una larghezza di 7,5 mt).

L'attuazione di tale ambito è condizionato alla realizzazione di opere strutturali: nella cartografia viene individuata l'area idonea ad accogliere le opere per la messa in sicurezza idraulica.

## PUC.18

### **OBIETTIVI**

L'area è posta lungo la nuova viabilità di accesso a Marina prevista dalla Scheda, quella di collegamento tra Via della Marina e Via Po.

L'ambito è finalizzato alla localizzazione di un parcheggio pubblico.

### **INTERVENTI AMMESSI**

L'intervento prevede realizzazione di un parcheggio pubblico.

### **STRUMENTO DI ATTUAZIONE**

L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire attraverso la redazione di un Progetto Unitario Convenzionato ai sensi dell'art.36.2 delle NTA.

### **PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI**

E' richiesta la presentazione di metodologie appropriate (rendering) di elaborati che "certifichino" il corretto inserimento paesaggistico e ambientale della trasformazione .

### **OPERE PUBBLICHE**

Dovrà essere previsto un contributo alla realizzazione della nuova viabilità di accesso.

### **CONDIZIONI ALLA TRASFORMAZIONE**

Dovrà essere previsto un contributo alla realizzazione della nuova viabilità di accesso (per una larghezza di 7,5 mt).

L'attuazione di tale porzione è condizionata alla connessione diretta al Viale della Marina.

L'attuazione di tale ambito è condizionato alla realizzazione di opere strutturali: nella cartografia viene individuata l'area idonea ad accogliere le opere per la messa in sicurezza idraulica.

Nella progettazione del parcheggio si dovrà prevedere nella parte nord dell'area un accesso diretto dalla nuova viabilità a servizio del nuovo parcheggio pubblico sia come accesso alla futura area pubblica destinata alla localizzazione del serbatoio d'acqua (individuata nell'elaborato degli espropri).

## **Analisi degli effetti ambientali delle trasformazioni**

Individuazione delle pressioni ambientali potenzialmente generate

Le pressioni ambientali potenzialmente generate sono individuate nella tabella riportata di seguito, la quale riporta anche una valutazione dell'entità degli impatti prevedibili tenuto conto della normativa vigente.

Componenti ambientali interessate	Impatti potenziali	Pressioni indotte	Valutazione dell'entità degli impatti e misure specifiche
Aria	Inquinamento atmosferico	Fase di cantiere: <ul style="list-style-type: none"> <li>• produzione di polveri (movimentazione materiali, etc.)</li> <li>• emissioni dai mezzi di cantiere</li> </ul>	◀▶: a condizione che siano rispettate le misure MIS 1 e MIS 2 di cui alla tab. 1 cap. 6.
		Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>• emissioni in atmosfera da impianti di riscaldamento, etc. (emissioni in loco)</li> <li>• incremento consumi energetici (emissioni in siti di produzione energia)</li> <li>• emissioni in atmosfera da traffico indotto</li> </ul>	◀▶: tenuto conto della normativa vigente in materia di utilizzo FER ed efficienza energetica (D. Lgs. n. 28/2011, D. Lgs. 102/2014 e s.m.i.). Con riferimento al traffico potenzialmente indotto si propone la MIS 10 di cui alla tab. 1 cap. 10.
Acqua / suolo	Alterazione / inquinamento delle acque superficiali e sotterranee e dei suoli	Fase di cantiere: <ul style="list-style-type: none"> <li>• percolazione liquidi di lavorazione e provenienti dai macchinari in fase di cantiere nel suolo e nelle falde</li> </ul>	◀▶: a condizione che sia rispettata la misura MIS 3 di cui alla tab. 1 cap. 10.
		Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>• produzione di reflui e rifiuti in fase di esercizio</li> <li>• percolazione acque di prima pioggia negli scolari e nel suolo, contenenti residui provenienti dai veicoli e polveri, dalle piattaforme stradali e dai piazzali</li> </ul>	◀▶: a condizione che siano rispettate le misure MIS 4 e MIS 8 di cui alla tab. 1 cap. 10.
Suolo e biodiversità	Consumo di suolo per nuova edificazione ed impermeabilizzazione	Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>• incremento delle superfici impermeabilizzate</li> </ul>	▼: Si propone la misura MIS 9 di cui alla tab. 1 cap. 10.
Paesaggio, sistema insediativo e patrimonio storico - culturale	Modifica del paesaggio e dell'assetto del sistema insediativo	Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>• nuova area urbana con funzione turistico-ricettivo, attività urbane, parcheggi, aree per lo sport</li> </ul>	▲: le funzioni previste risultano coerenti con il contesto già urbanizzato in cui si colloca l'ambito di intervento e permettono il completamento del tessuto urbano in un'area in cui allo stato attuale è presente un vuoto urbano
Inquinanti fisici	Inquinamento luminoso	Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>• incremento della luminanza del cielo notturno</li> </ul>	◀▶: tenuto conto del contesto già urbanizzato in cui si colloca l'area di trasformazione
	Inquinamento acustico	Fase di cantiere: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Emissioni rumorose in fase di cantiere</li> </ul>	◀▶: ritenuto trascurabile considerata la temporaneità delle lavorazioni di cantiere

Componenti ambientali interessate	Impatti potenziali	Pressioni indotte	Valutazione dell'entità degli impatti e misure specifiche
		Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>• modifica del clima acustico</li> </ul>	◀▶ : considerata la tipologia di opere previste
Risorse naturali	Consumo di risorse (acqua, energia, materiali edili, etc.)	Fase di cantiere: <ul style="list-style-type: none"> <li>• utilizzo materiali da costruzione, acqua, risorse energetiche</li> </ul>	▼ : Si propone la misura MIS 5 di cui alla tab. 1 cap. 10.
		Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>• incremento dei consumi energetici ed idrici</li> <li>• utilizzo di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili</li> </ul>	▼ : si propongono le misure MIS6 e MIS 15 di cui alla tab. 1 cap. 10.

Analisi delle possibili interferenze con il sistema ambientale

L'analisi delle possibili interferenze con il sistema ambientale è stata effettuata sulla base di cartografie di sovrapposizione, al fine di verificare la presenza di elementi vulnerabili, meritevoli di tutela e fonti di pressione/inquinamento ambientale presenti nell'intorno e poter quindi indicare opportune misure, qualora ritenute necessarie.



*Stato attuale dell'area in esame*

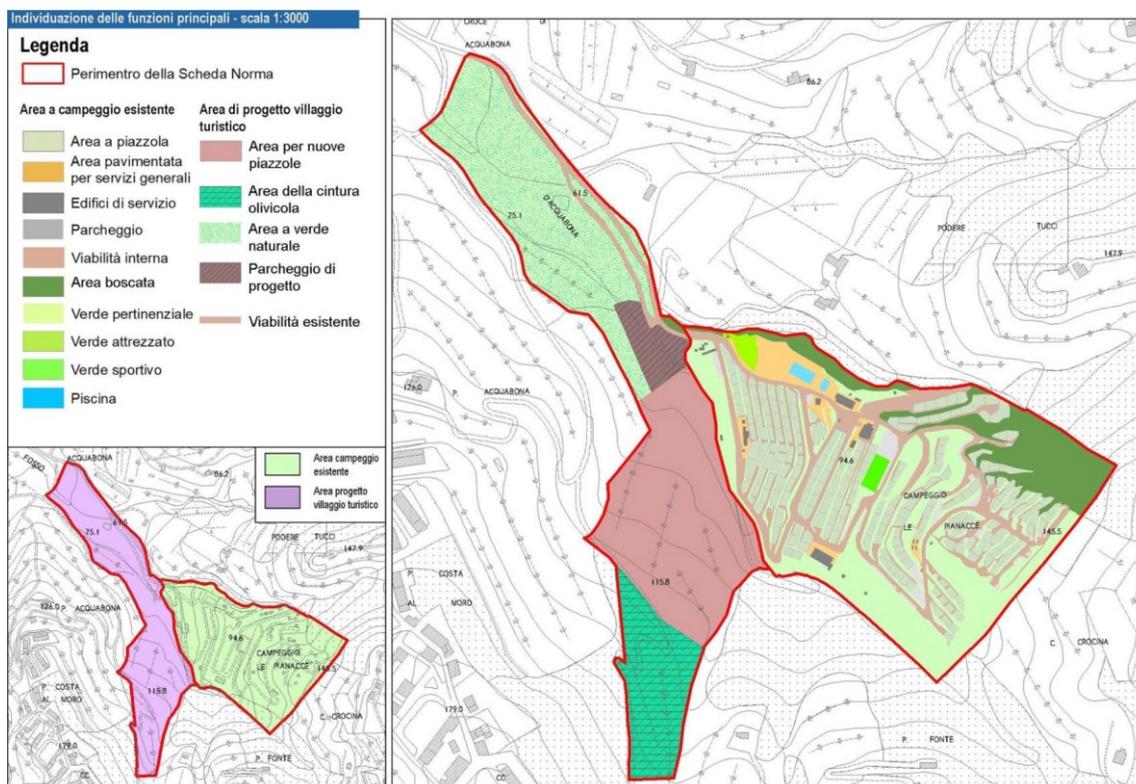
Per quanto riguarda gli elementi presenti in prossimità dell'ambito si riporta nella tabella seguente tale verifica.

<b>Ambiente Aria</b>		
<b>Criticità</b>	<b>Considerazioni</b>	<b>Indicazioni</b>
Non si rivela la presenza di elementi di criticità.		
<b>Ambiente Acqua e Suolo</b>		
<b>Criticità</b>	<b>Considerazioni</b>	<b>Indicazioni</b>
Presenza di aree caratterizzate da elevata vulnerabilità della falda idrica sotterranea	Si tratta di ambiti di particolare vulnerabilità per la risorsa idrica sotterranea. (vulnerabilità elevata individuata dallo studio geologico relativo al PS vigente)	Per la protezione della falda idrica sotterranea dovranno essere tenute in considerazione tutte le prescrizioni dettate dalla normativa vigente (D.p.g.r. n. 46/R del 2008 e s.m.i., etc.) ed individuati gli accorgimenti atti a non scaricare inquinanti sul suolo. Si richiamano a tal proposito le MIS 3 e MIS 4 di cui alla Tab. 1 del cap. 10.
<b>Ambiente Paesaggio e Biodiversità</b>		
<b>Criticità</b>	<b>Considerazioni</b>	<b>Indicazioni</b>
Non si rivela la presenza di elementi di criticità o di elementi meritevoli di particolare tutela.		

## 7. SCHEDE TURISTICHE

### 7.1. PNT4 – CAMPING “LE PIANACCE”

#### Descrizione degli interventi urbanistici



Nell'ambito è previsto il mantenimento della destinazione a campeggio in corrispondenza dell'esistente. Inoltre è prevista la realizzazione di un nuovo villaggio turistico nella porzione orientale dell'ambito, con conseguente creazione di aree per piazzole (per una sup. pari a 28'839 mq), per un numero complessivo di 42 piazzole e 170 posti letto. Sono previsti inoltre 500 mq di SUL per servizi connessi all'attività. Sono previsti nuovi parcheggi per una complessiva area di 3'538 mq. E' inoltre prevista la realizzazione di piscine e attrezzature sportive annesse all'attività, da ricavarsi nell'area a "verde naturale" rappresentata nello schema progettuale.

La realizzazione del nuovo villaggio turistico è soggetta alla redazione di Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata.

## Disciplina di riferimento

### PARAMETRI URBANISTICI

Superficie territoriale dell'area: mq. 165.178  
Superficie territoriale del capeggio esistente: mq. 89.566  
Superficie territoriale area di progetto per villaggio turistico: mq. 75.612

#### Campeggio esistente:

Area per piazzole: mq. 20.780  
Piazzole esistenti: 213 (di cui 85 allestite)  
Posti Letto (P.L.) esistenti: 852  
Area a parcheggio: mq. 2.209

#### Villaggio turistico di progetto:

Area per nuove piazzole: mq. 28.839  
Piazzole di progetto: 42  
Posti Letto (P.L.) di progetto: 170  
SUL di progetto: mq. 500 per servizi connessi all'attività  
Area a parcheggio di progetto: mq. 3.538

### FUNZIONI AMMESSE

Campeggio, ai sensi dell'art.24 della L.R.86/2016 e s.m.i.; villaggio turistico, ai sensi dell'art.25 della L.R.86/2016 e s.m.i., e servizi annessi.

### OBBIETTIVI

Mantenimento in atto della delata destinazione a Campeggio, e incremento dell'offerta turistica tramite realizzazione di villaggio-turistico.

### INTERVENTI AMMESSI

#### Campeggio esistente:

- Interventi sul patrimonio edilizio esistente e nelle aree pertinenziali, ai sensi della normativa di riferimento (Art. XX.XX delle NTA)
- Il mantenimento della destinazione in atto a Campeggio con 852 PL attuali per 213 piazzole con possibilità di interventi ammessi dall'art. 24 della L.R.86/2016 e s.m.i.

#### Villaggio turistico di progetto:

- realizzazione di 42 nuove piazzole destinate a villaggio turistico per un massimo di 170 P.L. nell'area di progetto, così come individuata nello schema progettuale;
- realizzazione di nuovi edifici aventi esclusivamente funzioni a servizio e a sostegno dell'attività turistica, per un massimo di 500 mq di SUL e altezza massima pari a 7 ml.
- realizzazione di piscine e attrezzature sportive annesse all'attività, da ricavarsi nell'area a "verde naturale", così come rappresentata nello schema progettuale.

### PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI

All'interno dell'area tutelata per legge di cui all'art. 142, c.1, lett. c), D.Lgs. 42/2004, non è ammessa nuova edificazione per la realizzazione di edifici di carattere permanente.

Le nuove volumetrie dovranno avere tipologia edilizia e utilizzare materiali coerenti con i luoghi e il contesto circostante, e dovranno garantire la minima riduzione delle piantumazioni di pregio (oliveti),

i quali, in tal caso, dovranno essere ripiantumati nelle aree circostanti.

Dovranno essere preservati e consolidati i terrazzamenti, in particolare "nell'area della cintura olivicola", così come rappresentata nello schema progettuale.

In caso di installazione di case mobili la superficie coperta delle case mobili, comprensiva di eventuali elementi aggiuntivi quali tettoie, pergolati, tende non dovrà essere superiore al 50% della superficie della piazzola.

Le aree scoperte e le aree a parcheggio di pertinenza dovranno essere trattate con materiali filtranti e tenute a verde per almeno 1/3.

All'interno dell'area boscata, eventuali nuove strutture e coperture dovranno essere realizzate con strutture leggere, preferibilmente legno e materiali ecocompatibili.

L'eventuale realizzazione di campi da gioco e per lo sport (basket, calcetto, tennis ecc) dovrà essere fatta con coperture e materiali adeguati alle attività da svolgere, riducendo al minimo l'impermeabilizzazione dei suoli.

Le piscine dovranno essere realizzate con finiture interne di colore simile a quello della pietra naturale e dovranno essere inserite coerentemente con il contesto paesaggistico-ambientale dei luoghi.

Le aree esterne, percorsi e pavimentazioni dovranno essere realizzate o sistemate con materiali ecocompatibili e riducendo al minimo l'impermeabilizzazione dei suoli. Dovranno essere usati materiali adeguati ai luoghi, percorsi e sistemazioni esterne con minimi movimenti di terra, piantumazioni di essenza autoctone.

### STRUMENTO DI ATTUAZIONE

La realizzazione del villaggio turistico dovrà essere fatta attraverso la redazione di un Piano Attuativo (P.A.) di iniziativa privata, ai sensi dell'art. 107 della L.R. 65/2014 esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano.

S.C.I.A. o Permesso di Costruire per eventuali interventi edilizi inerenti l'attuale destinazione turistico-ricettiva, campeggio.

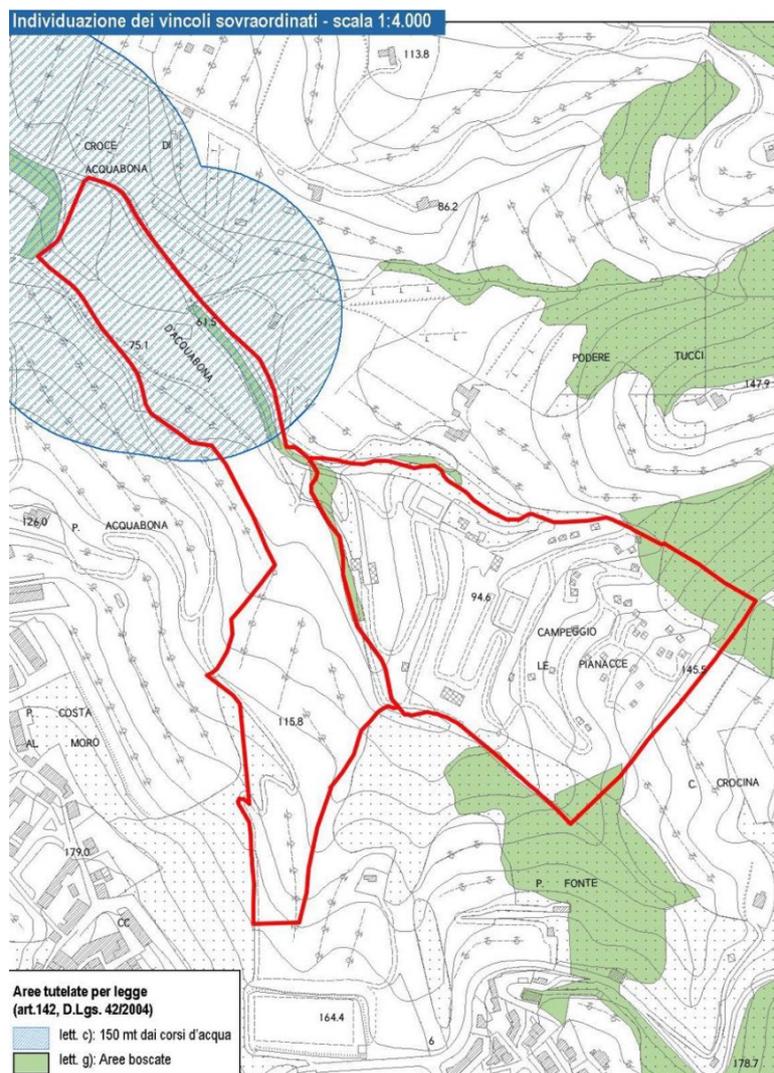
### PRESCRIZIONI PIT

Dovranno essere perseguiti gli obiettivi, applicate le direttive e rispettate le prescrizioni per gli interventi riportate dal PIT (approvato con Delibera Consiglio Regionale 27 marzo 2015, n.37), in particolare:

Allegato 8b - Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli art. 134 e 157 del Codice. Capo III - Aree tutelate per legge:

Art. 8 - I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna. (art. 142, c.1, lett. c., Codice)

Art. 12 - I territori coperti da foreste e da boschi, ancorchè percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboscimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227.i (art. 142, c.1, lett.g., Codice)



**Analisi degli effetti ambientali delle trasformazioni**

Individuazione delle pressioni ambientali potenzialmente generate

Le pressioni ambientali potenzialmente generate sono individuate nella tabella riportata di seguito, la quale riporta anche una valutazione dell'entità degli impatti prevedibili tenuto conto della normativa vigente.

Componenti ambientali interessate	Impatti potenziali	Pressioni indotte	Valutazione dell'entità degli impatti e misure specifiche
Aria	Inquinamento atmosferico	Fase di cantiere: <ul style="list-style-type: none"> <li>• produzione di polveri (movimentazione materiali, etc.)</li> <li>• emissioni dai mezzi di cantiere</li> </ul>	◀▶: a condizione che siano rispettate le misure MIS 1 e MIS 2 di cui alla tab. 1 cap. 10.
		Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>• emissioni in atmosfera da impianti di riscaldamento, etc. (emissioni in loco)</li> <li>• incremento consumi energetici</li> </ul>	◀▶: tenuto conto della normativa vigente in materia di utilizzo FER ed efficienza energetica (D. Lgs. n. 28/2011, D. Lgs. 102/2014 e s.m.i.). Con

Componenti ambientali interessate	Impatti potenziali	Pressioni indotte	Valutazione dell'entità degli impatti e misure specifiche
		(emissioni in siti di produzione energia) <ul style="list-style-type: none"> <li>emissioni in atmosfera da traffico indotto</li> </ul>	riferimento al traffico potenzialmente indotto si propone la MIS 10 di cui alla tab. 1 cap. 10.
Acqua / suolo	Alterazione / inquinamento delle acque superficiali e sotterranee e dei suoli	Fase di cantiere: <ul style="list-style-type: none"> <li>percolazione liquidi di lavorazione e provenienti dai macchinari in fase di cantiere nel suolo e nelle falde</li> </ul>	◀▶: a condizione che sia rispettata la misura MIS 3 di cui alla tab. 1 cap. 10..
		Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>produzione di reflui e rifiuti in fase di esercizio</li> <li>percolazione acque di prima pioggia negli scolari e nel suolo, contenenti residui provenienti dai veicoli e polveri, dalle piattaforme stradali e dai piazzali</li> </ul>	◀▶: a condizione che siano rispettate le misure MIS 4 e MIS 8 di cui alla tab. 1 cap. 10.
Suolo e biodiversità	Consumo di suolo per nuova edificazione ed impermeabilizzazione	Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>incremento delle superfici impermeabilizzate</li> </ul>	▼/◀▶: è prevista la realizzazione di interventi di nuova edificazione (SUL per servizi), la realizzazione di piazzole e parcheggi, oltre che di servizi sportivi (piscina). Sono tuttavia già indicate dalla scheda normativa del PO indicazioni per la riduzione dell'impermeabilizzazione.
Paesaggio, sistema insediativo e patrimonio storico culturale	Modifica del paesaggio e dell'assetto del sistema insediativo	Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>inserimento nuove funzioni turistiche-ricettive</li> </ul>	◀▶: le modifiche non compromettono in maniera significativa i valori paesistici dell'ambito, anche in considerazione delle misure indicate dalla scheda norma. L'inserimento delle funzioni previste è coerente con il contesto.
Inquinanti fisici	Inquinamento luminoso	Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>incremento della luminanza del cielo notturno</li> </ul>	◀▶: tenuto conto della tipologia di opere previste
	Inquinamento acustico	Fase di cantiere: <ul style="list-style-type: none"> <li>Emissioni rumorose in fase di cantiere</li> </ul>	◀▶: ritenuto trascurabile considerata la temporaneità delle lavorazioni di cantiere
		Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>modifica del clima acustico</li> </ul>	◀▶: considerata la tipologia di opere previste
Risorse naturali	Consumo di risorse (acqua, energia, materiali edili, etc.)	Fase di cantiere: <ul style="list-style-type: none"> <li>utilizzo materiali da costruzione, acqua, risorse energetiche</li> </ul>	▼/◀▶: tenuto conto delle indicazioni già contenute nella scheda norma. Si propone comunque la misura MIS 5 di cui alla tab. 1 cap. 10.

Componenti ambientali interessate	Impatti potenziali	Pressioni indotte	Valutazione dell'entità degli impatti e misure specifiche
		Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>• incremento dei consumi energetici ed idrici</li> <li>• utilizzo di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili</li> </ul>	▼: l'inserimento di nuovi impianti sportivi (piscina) può comportare incremento dei consumi. si propongono le misure MIS6 e MIS 15 di cui alla tab. 1 cap. 10.

Analisi delle possibili interferenze con il sistema ambientale

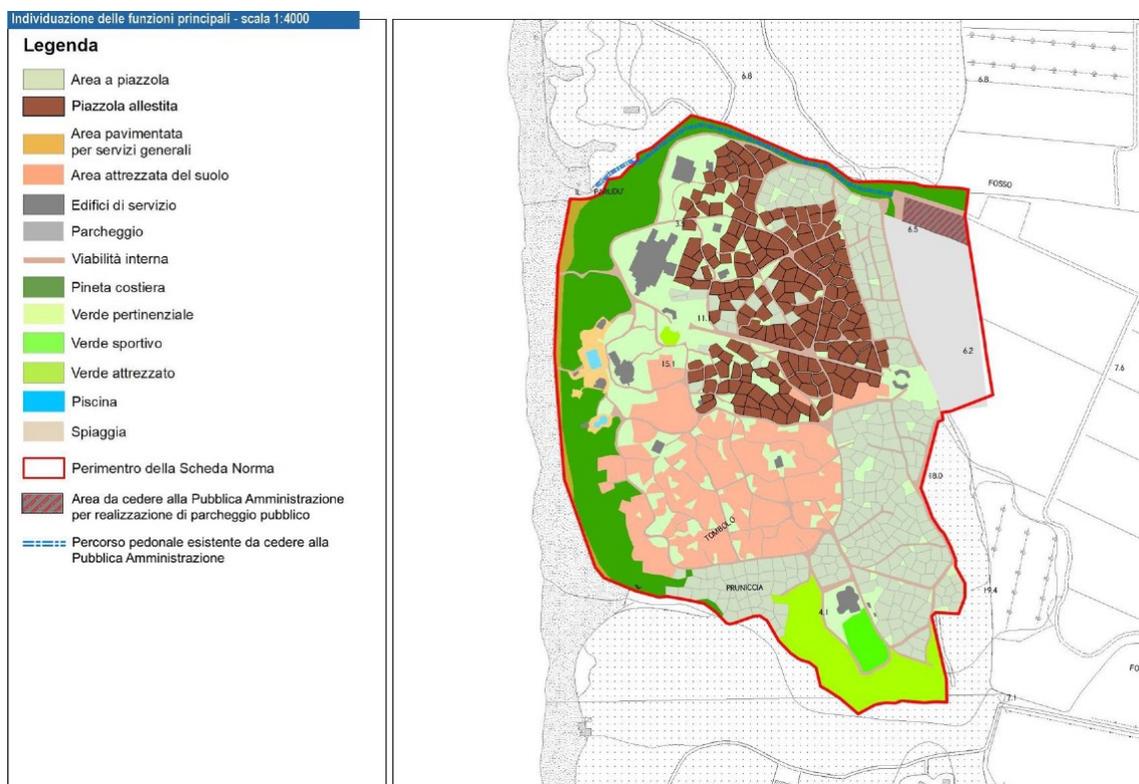
L'analisi delle possibili interferenze con il sistema ambientale è stata effettuata sulla base di cartografie di sovrapposizione, al fine di verificare la presenza di elementi vulnerabili, meritevoli di tutela e fonti di pressione/inquinamento ambientale presenti nell'intorno e poter quindi indicare opportune misure, qualora ritenute necessarie.



<b>Ambiente Aria</b>		
<b>Criticità</b>	<b>Considerazioni</b>	<b>Indicazioni</b>
Non si rivela la presenza di elementi di criticità.		
<b>Ambiente Acqua e Suolo</b>		
<b>Criticità</b>	<b>Considerazioni</b>	<b>Indicazioni</b>
Presenza di corsi d'acqua	Vanno rispettate le fasce di rispetto dagli stessi	Dovranno essere rispettate le fasce di rispetto dai corsi d'acqua di cui alla legislazione vigente in materia.
Presenza di aree caratterizzate da elevata vulnerabilità della falda idrica sotterranea	Si tratta di ambiti di particolare vulnerabilità per la risorsa idrica sotterranea. (vulnerabilità elevata individuata dallo studio geologico relativo al PS vigente)	Per la protezione della falda idrica sotterranea dovranno essere tenute in considerazione tutte le prescrizioni dettate dalla normativa vigente (D.p.g.r. n. 46/R del 2008 e s.m.i., etc.) ed individuati gli accorgimenti atti a non scaricare inquinanti sul suolo. Si richiamano a tal proposito le MIS 3 e MIS 4 di cui alla Tab. 1 del cap. 10. .
<b>Ambiente Paesaggio e Biodiversità</b>		
<b>Criticità</b>	<b>Considerazioni</b>	<b>Indicazioni</b>
Aree occupate da vegetazione	Le aree vegetate rappresentano aree di interesse sul piano naturalistico, oltre che del paesaggio	Dovranno essere ove possibile mantenuti gli elementi vegetazionali presenti. Si richiama quanto indicato dalla stessa scheda progettuale che prevede la ripiantumazione in aree circostanti di eventuali elementi di pregio (oliveti)

## 7.2. PNT5 – PARADU' TUSCANY PARADISE RESORT

### Descrizione degli interventi urbanistici



Gli interventi ammessi si riferiscono al mantenimento della destinazione in atto a Villaggio Turistico, con possibilità di allestimento di ulteriore piazzole e installazione di strutture fisse solamente tramite la redazione di apposito Piano Attuativo e in conformità alle prescrizioni riportate nella scheda norma. Il n. massimo di nuove piazzole da allestire sarà previsto dallo stesso Piano Attuativo di iniziativa privata, a seguito di analisi e approfondimenti paesaggistici e ambientali. La convenzione relativa al PUA dovrà prevedere la cessione al Comune di aree per la realizzazione di un parcheggio pubblico e del percorso di accesso alla spiaggia esistente.

## Disciplina di riferimento

### PARAMETRI URBANISTICI

Superficie territoriale dell'area: mq. 362.417

Area per piazzole: mq. 172.104

Piazzole esistenti: 654 di cui 392 allestite

Posti Letto (P.L.) esistenti: 1.564

Area a parcheggio esistente a servizio del campeggio: mq. 23.793

Area da cedere alla P.A. per realizzazione di parcheggio pubblico:  
come individuato nello schema progettuale

### FUNZIONI AMMESSE

Villaggio turistico, ai sensi dell'art. 25 della L.R. 86/2016 e s.m.i., e funzioni annesse.

### OBBIETTIVI

Mantenimento in atto e potenziamento della destinazione a Villaggio turistico.

### INTERVENTI AMMESSI

- Interventi sul patrimonio edilizio esistente e nelle aree pertinenziali, ai sensi della normativa di riferimento (Art. XX.XX delle NTA)
- Il mantenimento della destinazione in atto a Villaggio Turistico con 1.564 PL attuali per 654 piazzole;
- E' ammesso l'allestimento di ulteriori piazzole, con installazione di strutture fisse, solamente tramite redazione di apposito Piano Attuativo che preveda quanto riportato alle "CONDIZIONI ALLE TRASFORMAZIONI" della presente scheda norma. Il n. massimo di nuove piazzole da allestire, sarà previsto dallo stesso Piano Attuativo, a seguito di analisi e approfondimenti paesaggistici e ambientali. Non potranno essere allestite le piazzole ricadenti nell'area tutelata per legge di cui all'art. 142, c.1, lett. a), D.Lgs. 42/2004.

### CONDIZIONI ALLE TRASFORMAZIONI

La realizzazione degli interventi è subordinata alla presentazione di apposito Piano Attuativo la cui convenzione dovrà prevedere:

- 1) la cessione alla Pubblica Amministrazione, del percorso di accesso alla spiaggia esistente, a nord della proprietà anche individuato nello schema progettuale. L'effettivo tracciato e quantificazione del percorso, dovrà essere fatta in sede di stipula di convenzione;
- 2) cessione dell'area alla P.A., appositamente identificata nello schema progettuale, per la realizzazione di parcheggio pubblico;
- 3) sia garantito l'accesso alla spiaggia attraverso l'area del Villaggio Turistico, per i mezzi di soccorso tramite passaggio carrabile.

Il Piano Attuativo dovrà inoltre essere assoggettato alla procedura di V.A.S. ai sensi della L.R. 10/2010 e s.m.i.

### PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI

All'interno dell'area tutelata per legge di cui all'art. 142, c.1, lett. a), D.Lgs. 42/2004, non è ammessa nuova edificazione per la realizzazione di edifici di carattere permanente.

In caso di installazione di case mobili la superficie coperta delle stesse, comprensiva di eventuali element aggiuntivi quali tettoie, pergolati, tende non dovrà essere superiore al 50% della superficie

della piazzola.

Le aree scoperte e le aree a parcheggio di pertinenza dovranno essere trattate con materiali filtranti e tenute a verde per almeno 1/3. All'interno dell'area boscata, eventuali nuove strutture e coperture dovranno essere realizzate con strutture leggere, preferibilmente legno e materiali ecocompatibili.

Le aree esterne, percorsi e parvimontazioni dovranno essere realizzate o sistemate con materiali ecocompatibili e riducendo al minimo l'impermeabilizzazione dei suoli. Dovranno essere usati materiali adeguati ai luoghi, percorsi e sistemazioni esterne con minimi movimenti di terra, piantumazioni di essenza autoctone.

### STRUMENTO DI ATTUAZIONE

S.C.I.A. o Permesso di Costruire per eventuali interventi edilizi inerenti le strutture esistenti.

L'attuazione delle previsioni riguardanti l'allestimento delle ulteriori piazzole, dovrà avvenire attraverso la redazione di un Piano Attuativo (P.A.) di iniziativa privata, ai sensi dell'art. 107 della L.R. 65/2014 esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano, che contenga all'interno quanto previsto nelle "CONDIZIONI ALLE TRASFORMAZIONI" della presente Scheda Norma.

### PRESCRIZIONI PIT

Dovranno essere perseguiti gli obiettivi, applicate le direttive e rispettate le prescrizioni per gli interventi riportate dal PIT (approvato con Delibera Consiglio Regionale 27 marzo 2015, n.37), in particolare:

Allegato 8b - Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli art. 134 e 157 del Codice. Capo II - Immobili ed aree di notevole interesse pubblico:

D.M. 02/02/1959 G.U. 37 del 1959 - Zona della pineta di Donoratico nel Comune di Castagneto Carducci.

Allegato 8b - Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli art. 134 e 157 del Codice. Capo III - Aree tutelate per legge:

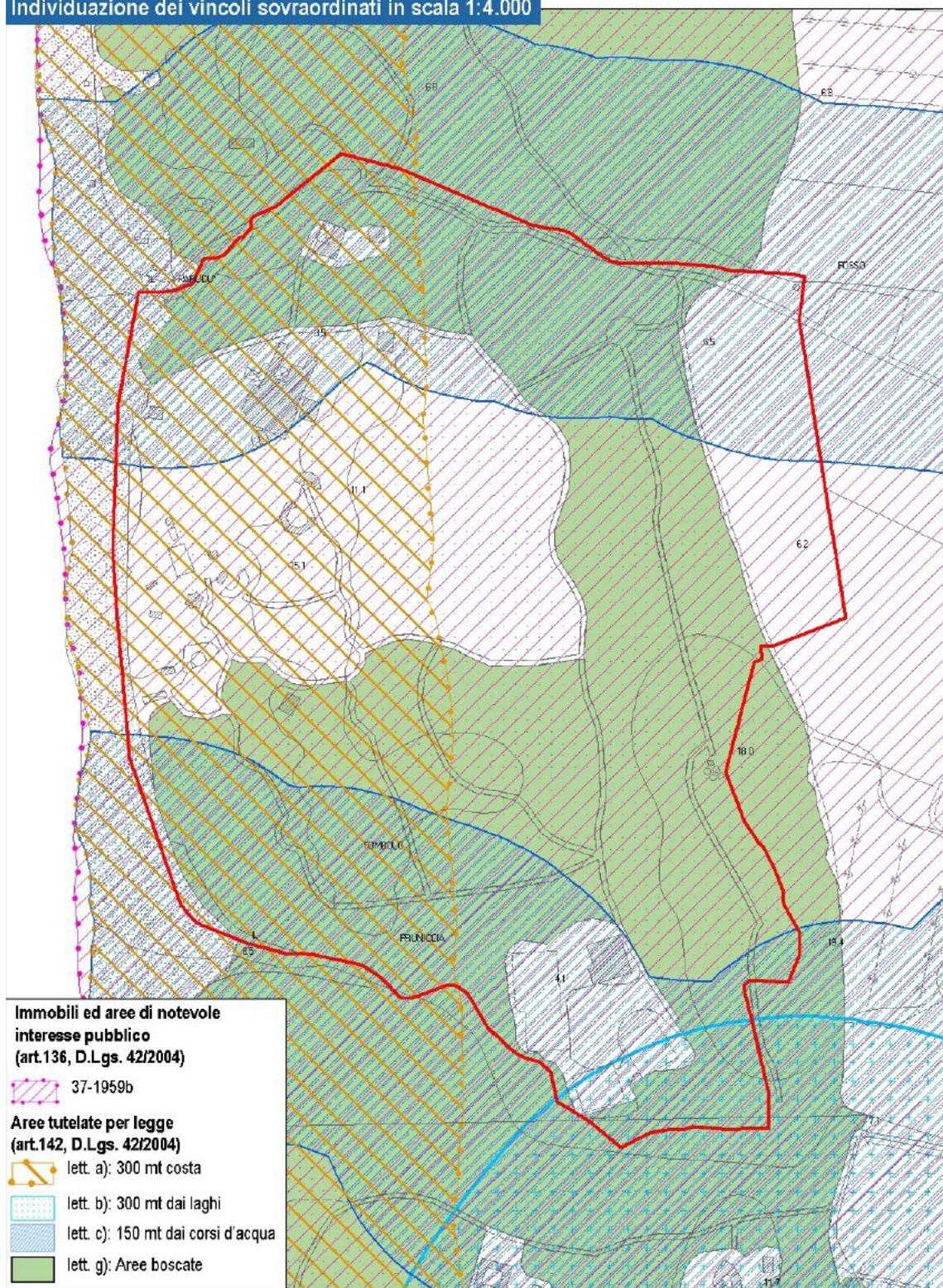
Art. 6 - Territori costieri compresi nella fascia di profondità di 300 metri, a partire dalla linea di battigia anche per i terreni elevati sul mare. (art. 142, c.1, lett.a., Codice)

Art. 7 - Territori contemini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 m dalla linea di battigia, anche con riferimento ai territori elevati sui laghi. (art. 142, c.1, lett.b., Codice)

Art. 8 - I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna. (art. 142, c.1, lett.c., Codice)

Art. 12 - I territori coperti da foreste e da boschi, ancorchè percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227.i (art. 142, c.1, lett.g., Codice)

Individuazione dei vincoli sovraordinati in scala 1:4.000



## Analisi degli effetti ambientali delle trasformazioni

### Individuazione delle pressioni ambientali potenzialmente generate

Le pressioni ambientali potenzialmente generate sono individuate nella tabella riportata di seguito, la quale riporta anche una valutazione dell'entità degli impatti prevedibili tenuto conto della normativa vigente.

Componenti ambientali interessate	Impatti potenziali	Pressioni indotte	Valutazione dell'entità degli impatti e misure specifiche
Aria	Inquinamento atmosferico	Fase di cantiere: <ul style="list-style-type: none"> <li>• produzione di polveri (movimentazione materiali, etc.)</li> <li>• emissioni dai mezzi di cantiere</li> </ul>	◀▶: a condizione che siano rispettate le misure MIS 1 e MIS 2 di cui alla tab. 1 cap. 10.
		Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>• emissioni in atmosfera da impianti di riscaldamento, etc. (emissioni in loco)</li> <li>• incremento consumi energetici (emissioni in siti di produzione energia)</li> <li>• emissioni in atmosfera da traffico indotto</li> </ul>	◀▶: tenuto conto della normativa vigente in materia di utilizzo FER ed efficienza energetica (D. Lgs. n. 28/2011, D. Lgs. 102/2014 e s.m.i.). Con riferimento al traffico potenzialmente indotto si propone la MIS 10 di cui alla tab. 1 cap. 10.
Acqua / suolo	Alterazione / inquinamento delle acque superficiali e sotterranee e dei suoli	Fase di cantiere: <ul style="list-style-type: none"> <li>• percolazione liquidi di lavorazione e provenienti dai macchinari in fase di cantiere nel suolo e nelle falde</li> </ul>	◀▶: a condizione che sia rispettata la misura MIS 3 di cui alla tab. 1 cap. 10..
		Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>• produzione di reflui e rifiuti in fase di esercizio</li> <li>• percolazione acque di prima pioggia negli scolli e nel suolo, contenenti residui provenienti dai veicoli e polveri, dalle piattaforme stradali e dai piazzali</li> </ul>	◀▶: a condizione che siano rispettate le misure MIS 4 e MIS 8 di cui alla tab. 1 cap. 10.
Suolo e biodiversità	Consumo di suolo per nuova edificazione ed impermeabilizzazione	Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>• incremento delle superfici impermeabilizzate</li> </ul>	▼/◀▶: in considerazione delle misure indicate dalla scheda normativa del PO per la riduzione dell'impermeabilizzazione.
Paesaggio, sistema insediativo e patrimonio storico - culturale	Modifica del paesaggio e dell'assetto del sistema insediativo	Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>• inserimento nuove funzioni turistiche-ricettive</li> </ul>	◀▶: le modifiche non compromettono in maniera significativa i valori paesistici dell'ambito, anche in considerazione delle misure indicate dalla scheda norma. L'inserimento delle funzioni previste è coerente con il contesto.
Inquinanti fisici	Inquinamento luminoso	Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>• incremento della luminanza del cielo notturno</li> </ul>	◀▶: tenuto conto della tipologia di opere previste
	Inquinamento acustico	Fase di cantiere: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Emissioni rumorose in fase di</li> </ul>	◀▶: ritenuto trascurabile

Componenti ambientali interessate	Impatti potenziali	Pressioni indotte	Valutazione dell'entità degli impatti e misure specifiche
		cantiere	considerata la temporaneità delle lavorazioni di cantiere
		Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>• modifica del clima acustico</li> </ul>	◀▶: considerata la tipologia di opere previste
Risorse naturali	Consumo di risorse (acqua, energia, materiali edili, etc.)	Fase di cantiere: <ul style="list-style-type: none"> <li>• utilizzo materiali da costruzione, acqua, risorse energetiche</li> </ul>	▽/◀▶: tenuto conto delle indicazioni già contenute nella scheda norma. Si propone comunque la misura MIS 5 di cui alla tab. 1 cap. 10.
		Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>• incremento dei consumi energetici ed idrici</li> <li>• utilizzo di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili</li> </ul>	▽/◀▶: si propongono le misure MIS6 e MIS 15 di cui alla tab. 1 cap. 10.

Analisi delle possibili interferenze con il sistema ambientale

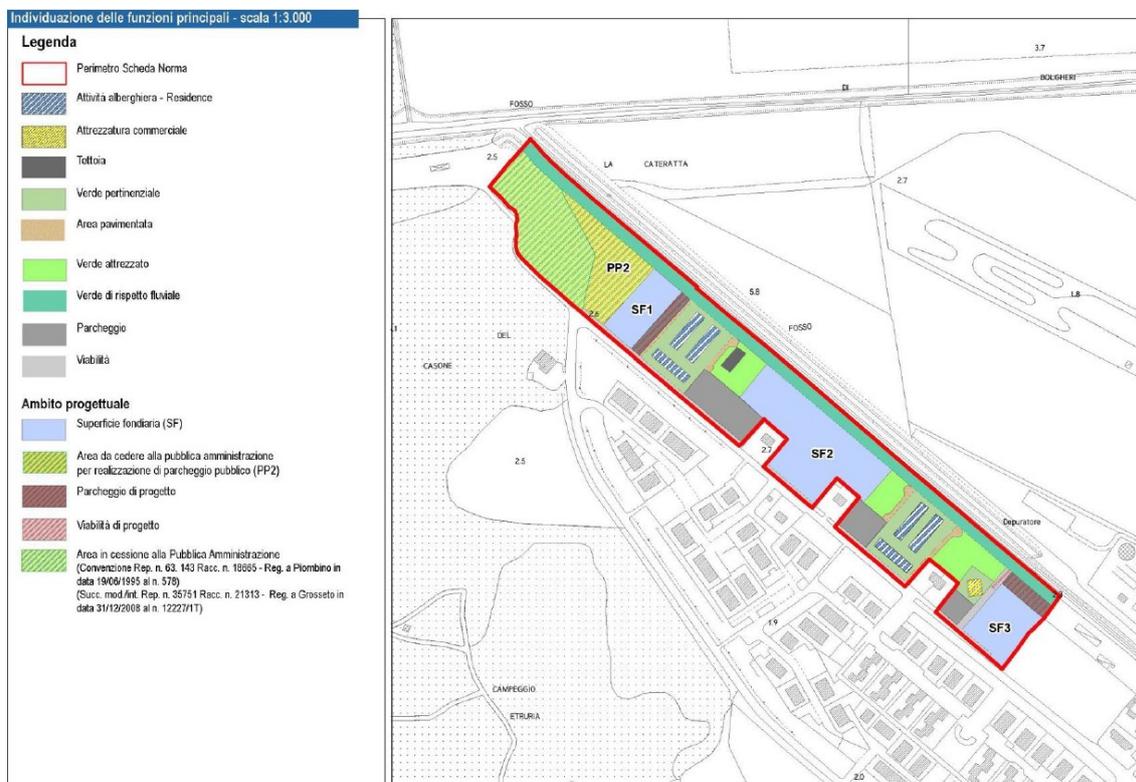
L'analisi delle possibili interferenze con il sistema ambientale è stata effettuata sulla base di cartografie di sovrapposizione, al fine di verificare la presenza di elementi vulnerabili, meritevoli di tutela e fonti di pressione/inquinamento ambientale presenti nell'intorno e poter quindi indicare opportune misure, qualora ritenute necessarie.



<b>Ambiente Aria</b>		
<b>Criticità</b>	<b>Considerazioni</b>	<b>Indicazioni</b>
Non si rivela la presenza di elementi di criticità.		
<b>Ambiente Acqua e Suolo</b>		
<b>Criticità</b>	<b>Considerazioni</b>	<b>Indicazioni</b>
Presenza di corsi d'acqua	Vanno rispettate le fasce di rispetto dagli stessi	Dovranno essere rispettate le fasce di rispetto dai corsi d'acqua di cui alla legislazione vigente in materia.
Presenza di aree caratterizzate da elevata vulnerabilità della falda idrica sotterranea	Si tratta di ambiti di particolare vulnerabilità per la risorsa idrica sotterranea. (vulnerabilità elevata individuata dallo studio geologico relativo al PS vigente)	Per la protezione della falda idrica sotterranea dovranno essere tenute in considerazione tutte le prescrizioni dettate dalla normativa vigente (D.p.g.r. n. 46/R del 2008 e s.m.i., etc.) ed individuati gli accorgimenti atti a non scaricare inquinanti sul suolo. Si richiamano a tal proposito le MIS 3 e MIS 4 di cui alla Tab. 1 del cap. 10. .
<b>Ambiente Paesaggio e Biodiversità</b>		
<b>Criticità</b>	<b>Considerazioni</b>	<b>Indicazioni</b>
Aree occupate da vegetazione (pineta litoranea su duna)	Le aree vegetate rappresentano aree di interesse sul piano naturalistico, oltre che del paesaggio	Dovranno essere ove possibile mantenuti gli elementi vegetazionali presenti. Si richiama a tal proposito la MIS 14 di cui alla Tab. 1 del cap. 10.

### 7.3. PNT6 – RESIDENCE RIVA DI BOLGHERI

#### Descrizione degli interventi urbanistici



Gli interventi ammessi riguardano il completamento della lottizzazione e la realizzazione di nuovi edifici a destinazione ricettivo-turistico-alberghiera, previa la elaborazione di Piano Attuativo di iniziativa privata, per un massimo di 3'738 qu di SUL, Rc 30% e H pari a 4,5 m. La convenzione dovrà prevedere la realizzazione di parcheggi ad uso pubblico per un minimo di 1'780 mq e di verde attrezzato ad uso pubblico per un minimo di 4'913 mq, oltre che la cessione alla pubblica amministrazione dell'area di 6'000 mq individuata dalla scheda, per la realizzazione di un parcheggio pubblico.

## Disciplina di riferimento

### PARAMETRI URBANISTICI

Superficie territoriale dell'area: mq. 65.223

Superficie area da cedere (PP2): mq. 6.000

Superficie fondiaria 1 (SF1): mq. 3.000

Superficie fondiaria 2 (SF2): mq. 9.950

Superficie fondiaria 3 (SF3): mq. 3.690

SUL di progetto: mq. 3.738

SUL Attività alberghiera-Residence esistente: mq. 2.448

Posti Letto (P.L.) esistenti: 235

Area a parcheggio esistente: mq. 4.827

Area a parcheggio di progetto: mq. 1.780

Area a verde attrezzato: mq. 4.913

### FUNZIONI AMMESSE

Residenze turistico-alberghiere (RTA), ai sensi dell'art.19 della L.R.86/2016 e s.m.i., attività commerciali e servizi annessi.

### OBBIETTIVI

Completamento dell'area e del Piano Attuativo con destinazione turistico ricettiva.

### INTERVENTI AMMESSI

- Interventi sul patrimonio edilizio esistente e nelle aree pertinenziali, ai sensi della normativa di riferimento (Art. XX.XX delle NTA)
- Nelle aree SF è ammessa il completamento della lottizzazione e la realizzazione di nuovi edifici a destinazione RTA, per un massimo di 3.738 mq di SUL, RC 30% e H max pari a 4,5 ml;

### CONDIZIONI ALLE TRASFORMAZIONI

- Realizzazione di parcheggi ad uso pubblico per un minimo di 1.780 mq;
- Realizzazione di verde attrezzato ad uso pubblico per un minimo di 4.913 mq.
- Cessione alla pubblica amministrazione di area appositamente individuata nello schema progettuale con la sigla PP2, di dimensioni pari a 6.000 mq. per la realizzazione di parcheggio pubblico.

### PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI

Le aree esterne, percorsi e parpimentazioni dovranno essere realizzate o sistemate con materiali ecocompatibili e riducendo al minimo l'impermeabilizzazione dei suoli. Dovranno essere usati materiali adeguati ai luoghi, percorsi e sistemazioni esterne con minimi movimenti di terra, piantumazioni di essenza autoctone.

Dovrà essere mantenuta e preservata la fascia a verde di rispetto fluviale, entro la quale è ammessi unicamente la realizzazione di percorsi pedonali e per la fruibilità pubblica.

Nell'area interna al comparto posta a nord, in cessione alla Pubblica Amministrazione (come da Convenzione Rep. n. 63. 143 Racc. n. 18665 - Reg. a Piombino in data 19/06/1995 al n. 578 e Succ. mod./int. Rep. n. 35751 Racc. n. 21313 - Reg. a Grosseto in data 31/12/2008 al n. 12227/1T), appositamente individuata nello schema progettuale, è ammessa la realizzazione di attrezzature ricreative,

per lo svago e aree pic-nic.

### STRUMENTO DI ATTUAZIONE

L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire attraverso la redazione di un Piano Attuativo (P.A.) di iniziativa privata, ai sensi dell'art. 107 della L.R. 65/2014 esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano.

Contestualmente al P.A. dovrà essere predisposta apposita convenzione, alla cui stipula è subordinato il rilascio dei titoli abilitativi, che dovrà garantire la contestuale e unitaria realizzazione di tutti gli interventi, di interesse pubblico e privato, interni o esterni al comparto, nonché l'utilizzo pubblico e/o cessione alla Pubblica Amministrazione della area di sosta, del parco della Torre e del percorso di accesso allo stesso.

### PRESCRIZIONI PIT

Dovranno essere perseguiti gli obiettivi, applicate le direttive e rispettate le prescrizioni per gli interventi riportate dal PIT (approvato con Delibera Consiglio Regionale 27 marzo 2015, n.37), in particolare:

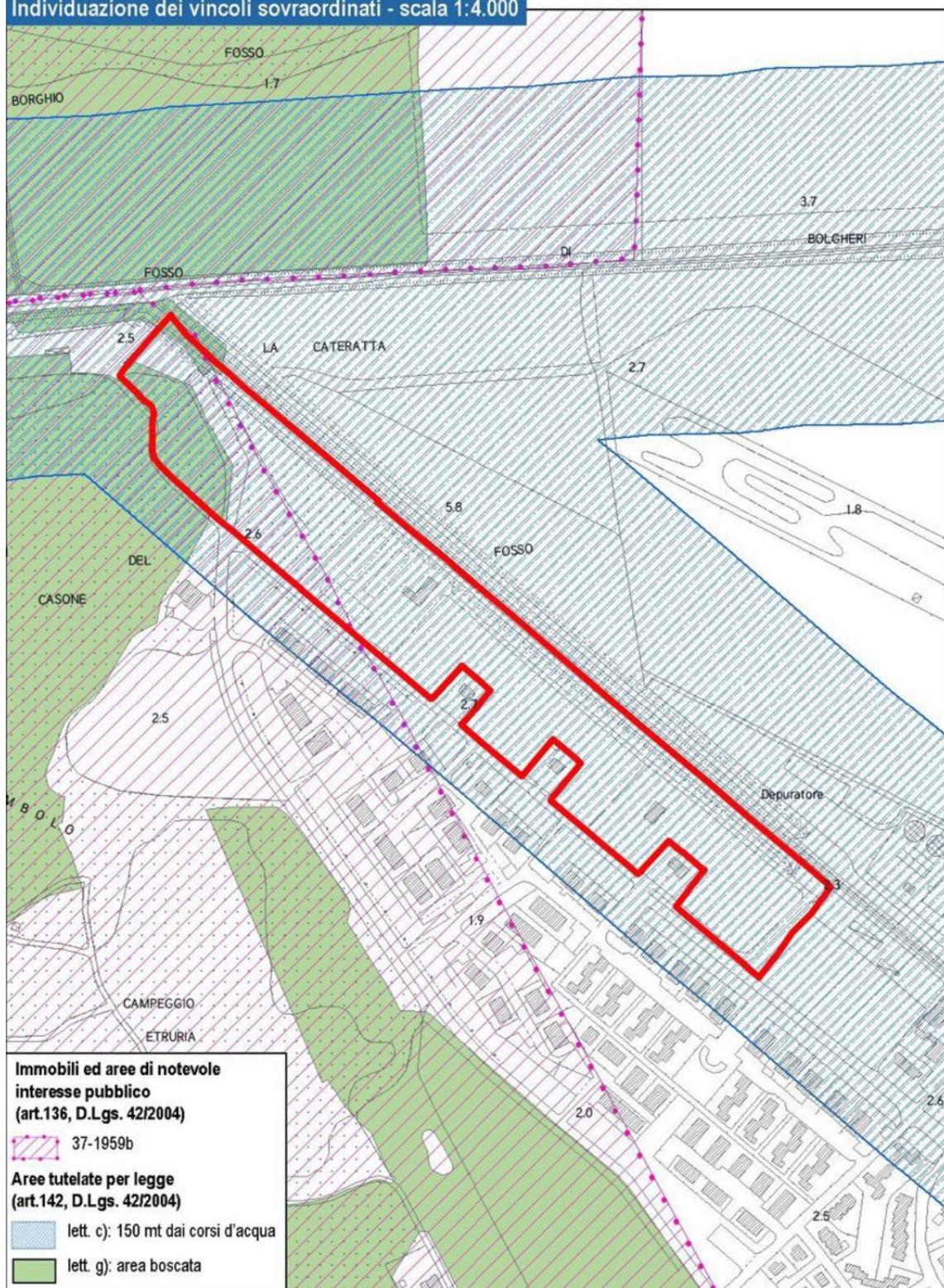
Allegato 8b - Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli art. 134 e 157 del Codice. Capo II - Immobili ed aree di notevole interesse pubblico:

D.M. 02/02/1959 G.U. 37 del 1959 - Zona della pineta di Donoratico nel Comune di Castagneto Carducci.

Allegato 8b - Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli art. 134 e 157 del Codice. Capo III - Aree tutelate per legge:

Art. 8 - I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna. (art. 142, c.1, lett.c., Codice)

Individuazione dei vincoli sovraordinati - scala 1:4.000



## Analisi degli effetti ambientali delle trasformazioni

### Individuazione delle pressioni ambientali potenzialmente generate

Le pressioni ambientali potenzialmente generate sono individuate nella tabella riportata di seguito, la quale riporta anche una valutazione dell'entità degli impatti prevedibili tenuto conto della normativa vigente.

Componenti ambientali interessate	Impatti potenziali	Pressioni indotte	Valutazione dell'entità degli impatti e misure specifiche
Aria	Inquinamento atmosferico	Fase di cantiere: <ul style="list-style-type: none"> <li>• produzione di polveri (movimentazione materiali, etc.)</li> <li>• emissioni dai mezzi di cantiere</li> </ul>	◀▶: a condizione che siano rispettate le misure MIS 1 e MIS 2 di cui alla tab. 1 cap. 10.
		Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>• emissioni in atmosfera da impianti di riscaldamento, etc. (emissioni in loco)</li> <li>• incremento consumi energetici (emissioni in siti di produzione energia)</li> <li>• emissioni in atmosfera da traffico indotto</li> </ul>	◀▶: tenuto conto della normativa vigente in materia di utilizzo FER ed efficienza energetica (D. Lgs. n. 28/2011, D. Lgs. 102/2014 e s.m.i.). Con riferimento al traffico potenzialmente indotto si propone la MIS 10 di cui alla tab. 1 cap. 10.
Acqua / suolo	Alterazione / inquinamento delle acque superficiali e sotterranee e dei suoli	Fase di cantiere: <ul style="list-style-type: none"> <li>• percolazione liquidi di lavorazione e provenienti dai macchinari in fase di cantiere nel suolo e nelle falde</li> </ul>	◀▶: a condizione che sia rispettata la misura MIS 3 di cui alla tab. 1 cap. 10..
		Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>• produzione di reflui e rifiuti in fase di esercizio</li> <li>• percolazione acque di prima pioggia negli scoli e nel suolo, contenenti residui provenienti dai veicoli e polveri, dalle piattaforme stradali e dai piazzali</li> </ul>	◀▶: a condizione che siano rispettate le misure MIS 4 e MIS 8 di cui alla tab. 1 cap. 10.
Suolo e biodiversità	Consumo di suolo per nuova edificazione ed impermeabilizzazione	Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>• incremento delle superfici impermeabilizzate</li> </ul>	▼/◀▶: in considerazione delle misure indicate dalla scheda normativa del PO per la riduzione dell'impermeabilizzazione.
Paesaggio, sistema insediativo e patrimonio storico - culturale	Modifica del paesaggio e dell'assetto del sistema insediativo	Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>• inserimento nuove funzioni turistiche-ricettive</li> </ul>	◀▶: le funzioni previste risultano coerenti con il contesto.
Inquinanti fisici	Inquinamento luminoso	Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>• incremento della luminanza del cielo notturno</li> </ul>	◀▶: tenuto conto della tipologia di opere previste
	Inquinamento acustico	Fase di cantiere: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Emissioni rumorose in fase di cantiere</li> </ul>	◀▶: ritenuto trascurabile considerata la temporaneità delle lavorazioni di cantiere

Componenti ambientali interessate	Impatti potenziali	Pressioni indotte	Valutazione dell'entità degli impatti e misure specifiche
		Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>• modifica del clima acustico</li> </ul>	◀▶ : considerata la tipologia di opere previste
Risorse naturali	Consumo di risorse (acqua, energia, materiali edili, etc.)	Fase di cantiere: <ul style="list-style-type: none"> <li>• utilizzo materiali da costruzione, acqua, risorse energetiche</li> </ul>	▼/◀▶ : tenuto conto delle indicazioni già contenute nella scheda norma. Si propone comunque la misura MIS 5 di cui alla tab. 1 cap. 10.
		Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>• incremento dei consumi energetici ed idrici</li> <li>• utilizzo di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili</li> </ul>	▼/◀▶ : si propongono le misure MIS6 e MIS 15 di cui alla tab. 1 cap. 10.

Analisi delle possibili interferenze con il sistema ambientale

L'analisi delle possibili interferenze con il sistema ambientale è stata effettuata sulla base di cartografie di sovrapposizione, al fine di verificare la presenza di elementi vulnerabili, meritevoli di tutela e fonti di pressione/inquinamento ambientale presenti nell'intorno e poter quindi indicare opportune misure, qualora ritenute necessarie.



<b>Ambiente Aria</b>		
<b>Criticità</b>	<b>Considerazioni</b>	<b>Indicazioni</b>
Non si rivela la presenza di elementi di criticità.		
<b>Ambiente Acqua e Suolo</b>		
<b>Criticità</b>	<b>Considerazioni</b>	<b>Indicazioni</b>
Presenza di corsi d'acqua	Vanno rispettate le fasce di rispetto dagli stessi	Dovranno essere rispettate le fasce di rispetto dai corsi d'acqua di cui alla legislazione vigente in materia.
Presenza di aree caratterizzate da media vulnerabilità della falda idrica sotterranea	Si tratta di ambiti di vulnerabilità per la risorsa idrica sotterranea. (vulnerabilità individuata dallo studio geologico relativo al PS vigente)	Per la protezione della falda idrica sotterranea dovranno essere tenute in considerazione tutte le prescrizioni dettate dalla normativa vigente (D.p.g.r. n. 46/R del 2008 e s.m.i., etc.) ed individuati gli accorgimenti atti a non scaricare inquinanti sul suolo. Si richiamano a tal proposito le MIS 3 e MIS 4 di cui alla Tab. 1 del cap. 10. .
Fascia di rispetto dal depuratore	La fascia di rispetto dai depuratori è stabilita dal DM 4 febbraio 1977 (larghezza minima 100 m – può essere definita un'area maggiore in sede di pianificazione urbanistica).	Per ragioni di salubrità all'interno della fascia di rispetto dai depuratori vige l'inedificabilità assoluta. Eventuali nuovi interventi dovranno quindi collocarsi all'esterno di detta fascia.
<b>Ambiente Paesaggio e Biodiversità</b>		
<b>Criticità</b>	<b>Considerazioni</b>	<b>Indicazioni</b>
Non si rivela la presenza di elementi di criticità o meritevoli di particolare tutela.		

## 7.4. PNT7 – LA BASSA RESIDENCE

### Descrizione degli interventi urbanistici



E' ammesso il cambio della destinazione d'uso a turistico-ricettiva, con possibilità di ampliamento delle volumetrie esistenti per un massimo di 700 mq di SUL e altezza pari all'esistente, la realizzazione di servizi annessi all'attività nonché di aree sportive e piscine con relativi servizi. Dovranno essere realizzati interventi di sistemazione degli spazi comuni e della viabilità interna, nonché di parcheggio a servizio della struttura. L'attuazione delle previsioni è subordinata alla redazione di un Piano di Recupero di iniziativa privata. Inoltre dovrà essere redatta apposita relazione agronomica che dimostri la presenza o meno di area boscata nelle aree in cui ricadono gli interventi di ampliamento dei volumi esistenti.

## Disciplina di riferimento

### PARAMETRI URBANISTICI

Superficie territoriale dell'area: mq. 31.905  
SUL esistente: mq. 1.350

SUL di progetto: mq. 700 in ampliamento alle volumetrie esistenti

Posti Letto (P.L.) residence: 100

### FUNZIONI AMMESSE

Residenze turistico-alberghiere (RTA), ai sensi dell'art. 19 della L.R. 86/2016 e s.m.i., e funzioni annesse.

### OBBIETTIVI

Riquilibrare dell'ex Fattoria La Bassa e delle sue pertinenze, con cambio di destinazione d'uso a residence.

### INTERVENTI AMMESSI

- Interventi sul patrimonio edilizio esistente e nelle aree pertinenziali, ai sensi della normativa di riferimento (Art. XX.XX delle NTA)
- Cambio di destinazione d'uso a turistico-ricettiva / residence e ampliamento delle volumetrie esistenti per un massimo di 700 mq di SUL e altezza pari all'esistente;
- realizzazione di servizi annessi all'attività nonché aree sportive e piscine con relativi servizi;
- Sistemazione degli spazi comuni e della viabilità interna, nonché di parcheggio a servizio della struttura.

### CONDIZIONI ALLE TRASFORMAZIONI

Per la realizzazione dei eventuali nuovi interventi si dovrà prevedere:

- la complessiva riconversione delle attuali attrezzature a villaggio turistico con riduzione della ricettività ai limiti ammessi;
- non meno di 3 stelle di classificazione e realizzazione di parcheggi, ricavati all'interno delle aree pertinenziali, in misura non inferiore a quella minima prevista dalle vigenti disposizioni.

### PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI

Le aree scoperte e le aree a parcheggio di pertinenza dovranno essere trattate con materiali filtranti e tenute a verde per almeno 1/3.

All'interno dell'area boscata, eventuali nuove strutture e coperture dovranno essere realizzate con strutture leggere, preferibilmente legno e materiali ecocompatibili.

Le piscine dovranno essere realizzate con finiture interne di colore simile a quello della pietra naturale.

Le aree esterne, percorsi e pavimentazioni dovranno essere realizzate o sistemate con materiali ecocompatibili e riducendo al minimo l'impermeabilizzazione dei suoli. Dovranno essere usati materiali adeguati ai luoghi, percorsi e sistemazioni esterne con minimi movimenti di terra, piantumazioni di essenza autoctone.

### STRUMENTO DI ATTUAZIONE

L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire attraverso la redazione di un Piano di Recupero (P.d.R.) di iniziativa privata, ai sensi dell'art. 119 della L.R. 65/2014 esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano.

L'attuazione dell'intervento è subordinata alla redazione di apposita relazione agronomica che dimostri la presenza o meno di area boscata nelle aree in cui ricadono gli interventi di ampliamento dei volumi esistenti.

### PRESCRIZIONI PIT

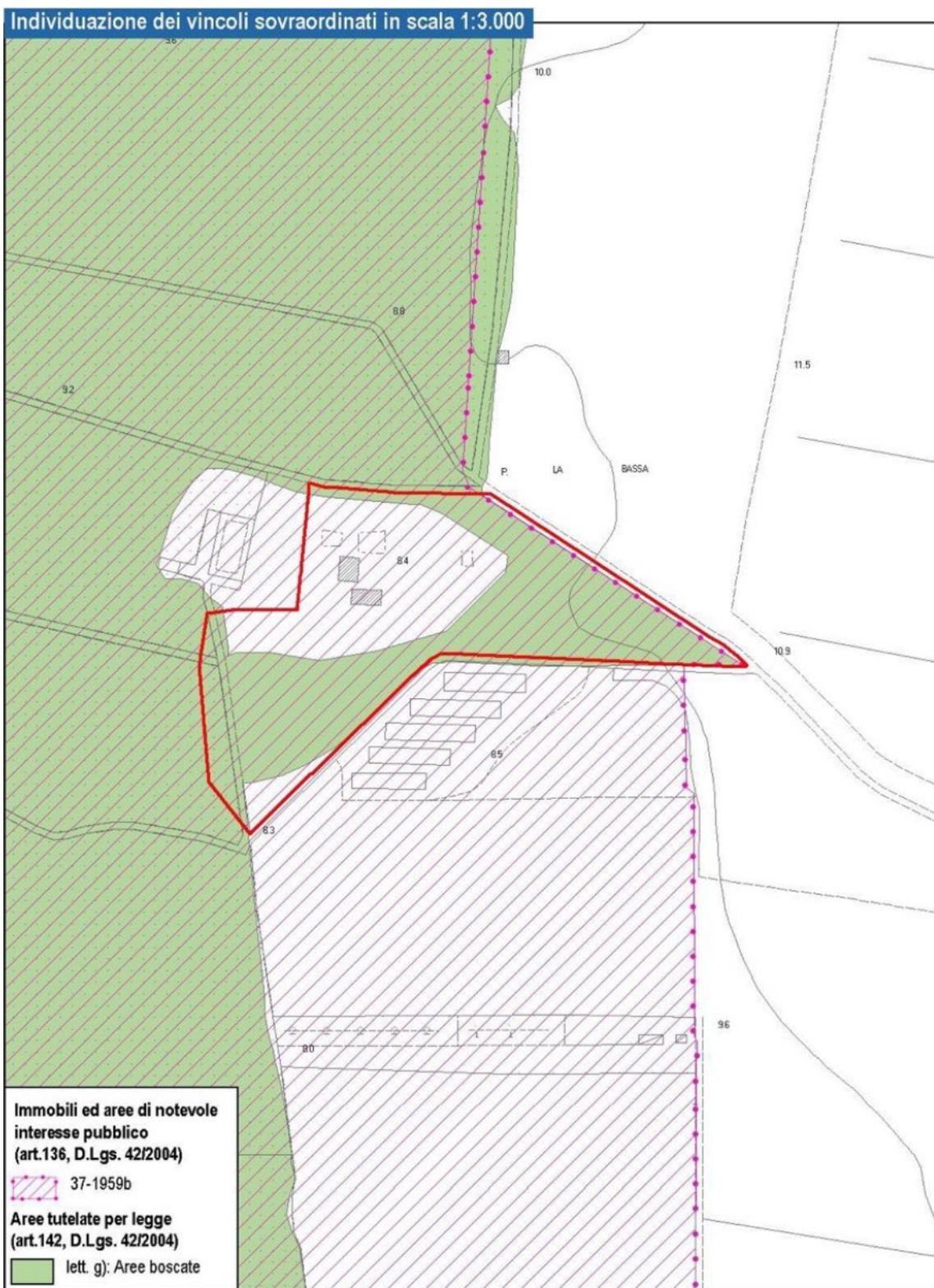
Dovranno essere perseguiti gli obiettivi, applicate le direttive e rispettate le prescrizioni per gli interventi riportate dal PIT (approvato con Delibera Consiglio Regionale 27 marzo 2015, n.37), in particolare:

Allegato 8b - Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli art. 134 e 157 del Codice. Capo II - Immobili ed aree di notevole interesse pubblico:

D.M. 02/02/1959 G.U. 37 del 1959 - Zona della pineta di Donoratico nel Comune di Castagneto Carducci.

Allegato 8b - Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli art. 134 e 157 del Codice. Capo III - Aree tutelate per legge:

Art. 12 - I territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboscimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227.i (art. 142, c.1, lett.g., Codice)



## Analisi degli effetti ambientali delle trasformazioni

### Individuazione delle pressioni ambientali potenzialmente generate

Le pressioni ambientali potenzialmente generate sono individuate nella tabella riportata di seguito, la quale riporta anche una valutazione dell'entità degli impatti prevedibili tenuto conto della normativa vigente.

Componenti ambientali interessate	Impatti potenziali	Pressioni indotte	Valutazione dell'entità degli impatti e misure specifiche
Aria	Inquinamento atmosferico	Fase di cantiere: <ul style="list-style-type: none"> <li>• produzione di polveri (movimentazione materiali, etc.)</li> <li>• emissioni dai mezzi di cantiere</li> </ul>	◀▶: a condizione che siano rispettate le misure MIS 1 e MIS 2 di cui alla tab. 1 cap. 10.
		Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>• emissioni in atmosfera da impianti di riscaldamento, etc. (emissioni in loco)</li> <li>• incremento consumi energetici (emissioni in siti di produzione energia)</li> <li>• emissioni in atmosfera da traffico indotto</li> </ul>	◀▶: tenuto conto della normativa vigente in materia di utilizzo FER ed efficienza energetica (D. Lgs. n. 28/2011, D. Lgs. 102/2014 e s.m.i.). Con riferimento al traffico potenzialmente indotto si propone la MIS 10 di cui alla tab. 1 cap. 10.
Acqua / suolo	Alterazione / inquinamento delle acque superficiali e sotterranee e dei suoli	Fase di cantiere: <ul style="list-style-type: none"> <li>• percolazione liquidi di lavorazione e provenienti dai macchinari in fase di cantiere nel suolo e nelle falde</li> </ul>	◀▶: a condizione che sia rispettata la misura MIS 3 di cui alla tab. 1 cap. 10..
		Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>• produzione di reflui e rifiuti in fase di esercizio</li> <li>• percolazione acque di prima pioggia negli scolari e nel suolo, contenenti residui provenienti dai veicoli e polveri, dalle piattaforme stradali e dai piazzali</li> </ul>	◀▶: a condizione che siano rispettate le misure MIS 4 e MIS 8 di cui alla tab. 1 cap. 10.
Suolo e biodiversità	Consumo di suolo per nuova edificazione ed impermeabilizzazione	Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>• incremento delle superfici impermeabilizzate</li> </ul>	▼/◀▶: in considerazione del fatto che l'ambito si presenta già urbanizzato ed edificato e degli ampliamenti ammessi dalla scheda norma.
Paesaggio, sistema insediativo e patrimonio storico - culturale	Modifica del paesaggio e dell'assetto del sistema insediativo	Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>• inserimento funzioni turistico-ricettive</li> </ul>	▲/◀▶: il piano di recupero permette di riqualificare l'ambito associando allo stesso la funzione turistico-ricettiva
Inquinanti fisici	Inquinamento luminoso	Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>• incremento della luminanza del cielo notturno</li> </ul>	◀▶: tenuto conto della tipologia di opere previste e del fatto che l'ambito si presenta già urbanizzato nello stato di fatto
	Inquinamento acustico	Fase di cantiere: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Emissioni rumorose in fase di cantiere</li> </ul>	◀▶: ritenuto trascurabile considerata la temporaneità delle lavorazioni di cantiere

Componenti ambientali interessate	Impatti potenziali	Pressioni indotte	Valutazione dell'entità degli impatti e misure specifiche
		Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>• modifica del clima acustico</li> </ul>	◀▶ : considerata la tipologia di opere previste
Risorse naturali	Consumo di risorse (acqua, energia, materiali edili, etc.)	Fase di cantiere: <ul style="list-style-type: none"> <li>• utilizzo materiali da costruzione, acqua, risorse energetiche</li> </ul>	▼ : Si propone comunque la misura MIS 5 di cui alla tab. 1 cap. 10.
		Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>• incremento dei consumi energetici ed idrici</li> <li>• utilizzo di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili</li> </ul>	▼ : si propongono le misure MIS6 e MIS 15 di cui alla tab. 1 cap. 10.

Analisi delle possibili interferenze con il sistema ambientale

L'analisi delle possibili interferenze con il sistema ambientale è stata effettuata sulla base di cartografie di sovrapposizione, al fine di verificare la presenza di elementi vulnerabili, meritevoli di tutela e fonti di pressione/inquinamento ambientale presenti nell'intorno e poter quindi indicare opportune misure, qualora ritenute necessarie.



<b>Ambiente Aria</b>		
<b>Criticità</b>	<b>Considerazioni</b>	<b>Indicazioni</b>
Non si rivela la presenza di elementi di criticità.		
<b>Ambiente Acqua e Suolo</b>		
<b>Criticità</b>	<b>Considerazioni</b>	<b>Indicazioni</b>
Presenza di aree caratterizzate da elevata vulnerabilità della falda idrica sotterranea	Si tratta di ambiti di particolare vulnerabilità per la risorsa idrica sotterranea. (vulnerabilità elevata individuata dallo studio geologico relativo al PS vigente)	Per la protezione della falda idrica sotterranea dovranno essere tenute in considerazione tutte le prescrizioni dettate dalla normativa vigente (D.p.g.r. n. 46/R del 2008 e s.m.i., etc.) ed individuati gli accorgimenti atti a non scaricare inquinanti sul suolo. Si richiamano a tal proposito le MIS 3 e MIS 4 di cui alla Tab. 1 del cap. 10. .
<b>Ambiente Paesaggio e Biodiversità</b>		
<b>Criticità</b>	<b>Considerazioni</b>	<b>Indicazioni</b>
Aree occupate da vegetazione	Le aree vegetate rappresentano aree di interesse sul piano naturalistico, oltre che del paesaggio	Dovranno essere ove possibile mantenuti gli elementi vegetazionali presenti. Si richiama a tal proposito la MIS 14 di cui alla Tab. 1 del cap. 10.

## 7.5. PNT11 – CANADO CLUB

### Descrizione degli interventi urbanistici



#### Disciplina di riferimento

	Perimetro della Scheda Norma		Verde sportivo
	RTA		Piscina
	Edifici di servizio		Viabilità interna
	Area pavimentata		Parcheggio
	Verde pertinenziale		Pineta costiera
			Arenili

Si conferma la funzione ricettiva. E' ammesso l'ampliamento degli edifici esistenti per un massimo del 10% della SUL esistente. All'interno dei 300 m dalla costa l'ampliamento è ammesso nei limiti del 10% della Superficie Coperta esistente. L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire attraverso la redazione di un Piano di Recupero di iniziativa privata.

### PARAMETRI URBANISTICI

Superficie territoriale dell'area: mq. 16.946  
Unità abitative (U.Ab.): 166  
Posti Letto (P.L.) esistenti: 358  
Posti Letto (P.L.) aggiuntivi: 116  
Posti Letto (P.L.) totali: 474

### FUNZIONI AMMESSE

Esistenti: RTA, servizi annessi.

### OBBIETTIVI

Mantenimento in atto della attività esistente, RTA.

### INTERVENTI AMMESSI

- Interventi sul patrimonio edilizio esistente e nelle aree pertinenziali, ai sensi della normativa di riferimento (Art. XX.XX delle NTA)  
- Ampliamento degli edifici esistenti per un massimo del 10 % della SUL esistente. All'interno dei 300 metri dalla costa, vincolata per legge ai sensi dell'art. 142, c.1, lett.a), D.Lgs. 42/2004, l'ampliamento è ammesso nei limiti del 10% della Superficie Coperta (SC) esistente.

### PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI

Gli ampliamenti degli edifici esistenti dovranno mantenere l'impianto tipologico/architettonico esistente e utilizzare soluzioni formali, tecniche e materiali, finiture esterne e cromie coerenti con quelle originarie.

All'interno dell'area boscata, eventuali nuove strutture e coperture dovranno essere realizzate con strutture leggere, preferibilmente legno e materiali ecocompatibili.

Le aree esterne, percorsi e pavimentazioni dovranno essere realizzate o sistemate con materiali ecocompatibili e riducendo al minimo l'impermeabilizzazione dei suoli. Dovranno essere usati materiali adeguati ai luoghi, percorsi e sistemazioni esterne con minimi movimenti di terra, piantumazioni di essenza autoctone.

### STRUMENTO DI ATTUAZIONE

L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire attraverso la redazione di un Piano di Recupero (P.d.R.) di iniziativa privata, ai sensi dell'art. 119 della L.R. 65/2014 esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano.

### PRESCRIZIONI PIT

Dovranno essere perseguiti gli obiettivi, applicate le direttive e rispettate le prescrizioni per gli interventi riportate dal PIT (approvato con Delibera Consiglio Regionale 27 marzo 2015, n.37), in particolare:

Allegato 8b - Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli art. 134 e 157 del Codice. Capo II - Immobili ed aree di notevole interesse pubblico:

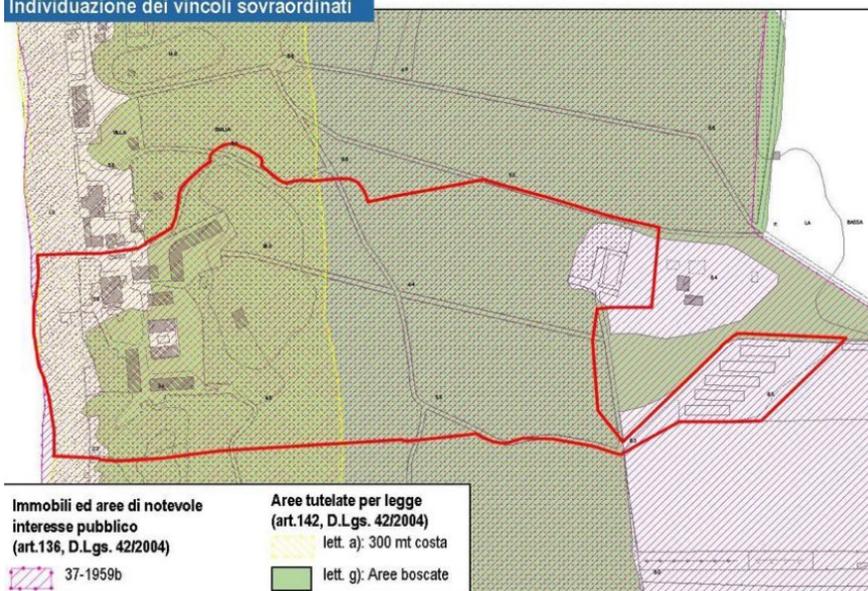
D.M. 02/02/1959 G.U. 37 del 1959 - Zona della pineta di Donoratico nel Comune di Castagneto Carducci.

Allegato 8b - Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli art. 134 e 157 del Codice. Capo III - Aree tutelate per legge:

Art. 6 - Territori costieri compresi nella fascia di profondità di 300 metri, a partire dalla linea di battigia anche per i terreni elevati sul mare. (art. 142, c.1, lett.a., Codice)

Art. 12 - I territori coperti da foreste e da boschi, ancorchè percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboscimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227.i (art. 142, c.1, lett.g., Codice)

### Individuazione dei vincoli sovraordinati



## Analisi degli effetti ambientali delle trasformazioni

### Individuazione delle pressioni ambientali potenzialmente generate

Le pressioni ambientali potenzialmente generate sono individuate nella tabella riportata di seguito, la quale riporta anche una valutazione dell'entità degli impatti prevedibili tenuto conto della normativa vigente.

Componenti ambientali interessate	Impatti potenziali	Pressioni indotte	Valutazione dell'entità degli impatti e misure specifiche
Aria	Inquinamento atmosferico	Fase di cantiere: <ul style="list-style-type: none"> <li>• produzione di polveri (movimentazione materiali, etc.)</li> <li>• emissioni dai mezzi di cantiere</li> </ul>	◀▶: a condizione che siano rispettate le misure MIS 1 e MIS 2 di cui alla tab. 1 cap. 10.
		Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>• emissioni in atmosfera da impianti di riscaldamento, etc. (emissioni in loco)</li> <li>• incremento consumi energetici (emissioni in siti di produzione energia)</li> <li>• emissioni in atmosfera da traffico indotto</li> </ul>	◀▶: tenuto conto della normativa vigente in materia di utilizzo FER ed efficienza energetica (D. Lgs. n. 28/2011, D. Lgs. 102/2014 e s.m.i.). Con riferimento al traffico potenzialmente indotto si propone la MIS 10 di cui alla tab. 1 cap. 10.
Acqua / suolo	Alterazione / inquinamento delle acque superficiali e sotterranee e dei suoli	Fase di cantiere: <ul style="list-style-type: none"> <li>• percolazione liquidi di lavorazione e provenienti dai macchinari in fase di cantiere nel suolo e nelle falde</li> </ul>	◀▶: a condizione che sia rispettata la misura MIS 3 di cui alla tab. 1 cap. 10..
		Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>• produzione di reflui e rifiuti in fase di esercizio</li> <li>• percolazione acque di prima pioggia negli scoli e nel suolo, contenenti residui provenienti dai veicoli e polveri, dalle piattaforme stradali e dai piazzali</li> </ul>	◀▶: a condizione che siano rispettate le misure MIS 4 e MIS 8 di cui alla tab. 1 cap. 10.
Suolo e biodiversità	Consumo di suolo per nuova edificazione ed impermeabilizzazione	Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>• incremento delle superfici impermeabilizzate</li> </ul>	▼/◀▶: in considerazione del fatto che l'ambito si presenta già urbanizzato ed edificato e delle prescrizioni contenute nella scheda norma.
Paesaggio, sistema insediativo e patrimonio storico - culturale	Modifica del paesaggio e dell'assetto del sistema insediativo	Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>• conferma delle funzioni turistico-ricettive e ampliamento degli edifici esistenti</li> </ul>	▲/◀▶: il piano di recupero permetterà il corretto inserimento dei nuovi volumi ammessi in ampliamento delle strutture ricettive esistenti. Si richiamano le prescrizioni contenute nella scheda norma.
Inquinanti fisici	Inquinamento luminoso	Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>• incremento della luminanza del cielo notturno</li> </ul>	◀▶: tenuto conto dello stato di fatto dell'area in esame
	Inquinamento acustico	Fase di cantiere: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Emissioni rumorose in fase di cantiere</li> </ul>	◀▶: ritenuto trascurabile considerata la temporaneità delle lavorazioni di cantiere

Componenti ambientali interessate	Impatti potenziali	Pressioni indotte	Valutazione dell'entità degli impatti e misure specifiche
		Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>• modifica del clima acustico</li> </ul>	◀▶ : considerata la tipologia di opere previste
Risorse naturali	Consumo di risorse (acqua, energia, materiali edili, etc.)	Fase di cantiere: <ul style="list-style-type: none"> <li>• utilizzo materiali da costruzione, acqua, risorse energetiche</li> </ul>	▼ : Si propone comunque la misura MIS 5 di cui alla tab. 1 cap. 10.
		Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>• incremento dei consumi energetici ed idrici</li> <li>• utilizzo di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili</li> </ul>	▼ : si propongono le misure MIS6 e MIS 15 di cui alla tab. 1 cap. 10.

Analisi delle possibili interferenze con il sistema ambientale

L'analisi delle possibili interferenze con il sistema ambientale è stata effettuata sulla base di cartografie di sovrapposizione, al fine di verificare la presenza di elementi vulnerabili, meritevoli di tutela e fonti di pressione/inquinamento ambientale presenti nell'intorno e poter quindi indicare opportune misure, qualora ritenute necessarie.



<b>Ambiente Aria</b>		
<b>Criticità</b>	<b>Considerazioni</b>	<b>Indicazioni</b>
Non si rivela la presenza di elementi di criticità.		
<b>Ambiente Acqua e Suolo</b>		
<b>Criticità</b>	<b>Considerazioni</b>	<b>Indicazioni</b>
Presenza di aree caratterizzate da elevata vulnerabilità della falda idrica sotterranea	Si tratta di ambiti di particolare vulnerabilità per la risorsa idrica sotterranea. (vulnerabilità elevata individuata dallo studio geologico relativo al PS vigente)	Per la protezione della falda idrica sotterranea dovranno essere tenute in considerazione tutte le prescrizioni dettate dalla normativa vigente (D.p.g.r. n. 46/R del 2008 e s.m.i., etc.) ed individuati gli accorgimenti atti a non scaricare inquinanti sul suolo. Si richiamano a tal proposito le MIS 3 e MIS 4 di cui alla Tab. 1 del cap. 10. .
<b>Ambiente Paesaggio e Biodiversità</b>		
<b>Criticità</b>	<b>Considerazioni</b>	<b>Indicazioni</b>
Aree occupate da vegetazione	Le aree vegetate rappresentano aree di interesse sul piano naturalistico, oltre che del paesaggio	Dovranno essere ove possibile mantenuti gli elementi vegetazionali presenti. Si richiama a tal proposito la MIS 14 di cui alla Tab. 1 del cap. 10.

## 7.6. PNT12 – LE FORNACELLE

### Descrizione degli interventi urbanistici



Si conferma la destinazione ricettiva e si ammette l'ampliamento della volumetria esistente con destinazione d'uso RTA, per un massimo del 20% della SUL esistente, e H max pari all'esistente. E' ammessa la realizzazione di un fabbricato di 80 mq di SUL destinato inoltre a servizio della RTA, per la produzione e il commercio di prodotti tipici e locali. L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire attraverso la redazione di un Piano di Recupero di iniziativa privata.

#### PARAMETRI URBANISTICI

Superficie territoriale dell'area: mq. 24.867

Unità Abitative (U.Ab.): 5

Posti letto (P.L.) esistenti: 16

Posti letto (P.L.) aggiuntivi: 8

Posti letto (P.L.) totali: 24

Area a parcheggio: mq. 1.135

#### FUNZIONI AMMESSE

Esistenti: RTA, CAV, servizi annessi.

#### OBBIETTIVI

Mantenimento in atto e ampliamento della attività esistente, RTA.

#### INTERVENTI AMMESSI

- Interventi sul patrimonio edilizio esistente e nelle aree pertinenziali, ai sensi della normativa di riferimento (Art. XX.XX delle NTA);
- E' ammesso l'ampliamento della volumetria esistente con destinazione d'uso RTA, per un massimo del 20% della SUL esistente, e H max pari all'esistente.
- E' ammessa la realizzazione di un fabbricato di 80 mq. di SUL, destinato a servizio della RTA, per la produzione e il commercio di prodotti tipici e locali, da individuare nell'area "verde pertinenziale".

#### PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI

L'ampliamento delle volumetrie esistenti dovrà essere coerente con gli aspetti architettonici esistenti e formanti il piccolo "borgo". Dovranno essere preservate le colture di pregio esistenti (olivi), garantendone la minima riduzione nel qual caso, dovranno essere ripiantumati nelle aree circostanti.

Le aree esterne, percorsi e parpimentazioni dovranno essere realizzate o sistemate con materiali ecocompatibili e riducendo al minimo l'impermeabilizzazione dei suoli. Dovranno essere usati materiali adeguati ai luoghi, percorsi e sistemazioni esterne con minimi movimenti di terra, piantumazioni di essenza autoctone.

#### STRUMENTO DI ATTUAZIONE

L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire attraverso la redazione di un Piano di Recupero (P.d.R.) di iniziativa privata, ai sensi dell'art. 119 della L.R. 65/2014 esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano.

## Analisi degli effetti ambientali delle trasformazioni

### Individuazione delle pressioni ambientali potenzialmente generate

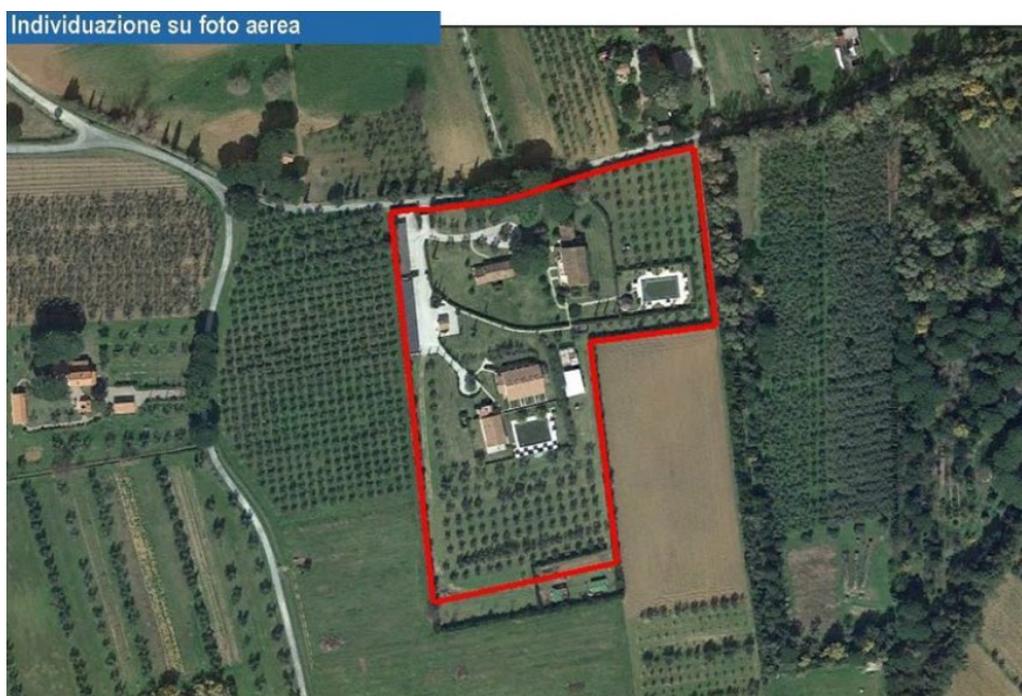
Le pressioni ambientali potenzialmente generate sono individuate nella tabella riportata di seguito, la quale riporta anche una valutazione dell'entità degli impatti prevedibili tenuto conto della normativa vigente.

Componenti ambientali interessate	Impatti potenziali	Pressioni indotte	Valutazione dell'entità degli impatti e misure specifiche
Aria	Inquinamento atmosferico	Fase di cantiere: <ul style="list-style-type: none"> <li>• produzione di polveri (movimentazione materiali, etc.)</li> <li>• emissioni dai mezzi di cantiere</li> </ul>	◀▶: a condizione che siano rispettate le misure MIS 1 e MIS 2 di cui alla tab. 1 cap. 10.
		Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>• emissioni in atmosfera da impianti di riscaldamento, etc. (emissioni in loco)</li> <li>• incremento consumi energetici (emissioni in siti di produzione energia)</li> <li>• emissioni in atmosfera da traffico indotto</li> </ul>	◀▶: tenuto conto della normativa vigente in materia di utilizzo FER ed efficienza energetica (D. Lgs. n. 28/2011, D. Lgs. 102/2014 e s.m.i.).
Acqua / suolo	Alterazione / inquinamento delle acque superficiali e sotterranee e dei suoli	Fase di cantiere: <ul style="list-style-type: none"> <li>• percolazione liquidi di lavorazione e provenienti dai macchinari in fase di cantiere nel suolo e nelle falde</li> </ul>	◀▶: a condizione che sia rispettata la misura MIS 3 di cui alla tab. 1 cap. 10..
		Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>• produzione di reflui e rifiuti in fase di esercizio</li> <li>• percolazione acque di prima pioggia negli scoli e nel suolo, contenenti residui provenienti dai veicoli e polveri, dalle piattaforme stradali e dai piazzali</li> </ul>	◀▶: a condizione che siano rispettate le misure MIS 4 e MIS 8 di cui alla tab. 1 cap. 10.
Suolo e biodiversità	Consumo di suolo per nuova edificazione ed impermeabilizzazione	Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>• incremento delle superfici impermeabilizzate</li> </ul>	▼/◀▶: in considerazione del fatto che l'ambito si presenta già urbanizzato ed edificato e delle prescrizioni contenute nella scheda norma.
Paesaggio, sistema insediativo e patrimonio storico - culturale	Modifica del paesaggio e dell'assetto del sistema insediativo	Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>• conferma delle funzioni turistico-ricettive e ampliamento degli edifici esistenti</li> </ul>	▲/◀▶: il piano di recupero permetterà il corretto inserimento dei nuovi volumi ammessi. Si richiamano le prescrizioni contenute nella scheda norma.
Inquinanti fisici	Inquinamento luminoso	Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>• incremento della luminanza del cielo notturno</li> </ul>	◀▶: tenuto conto dello stato di fatto dell'area in esame
	Inquinamento acustico	Fase di cantiere: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Emissioni rumorose in fase di cantiere</li> </ul>	◀▶: ritenuto trascurabile considerata la temporaneità delle lavorazioni di cantiere

Componenti ambientali interessate	Impatti potenziali	Pressioni indotte	Valutazione dell'entità degli impatti e misure specifiche
		Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>• modifica del clima acustico</li> </ul>	◀▶: considerata la tipologia di opere previste
Risorse naturali	Consumo di risorse (acqua, energia, materiali edili, etc.)	Fase di cantiere: <ul style="list-style-type: none"> <li>• utilizzo materiali da costruzione, acqua, risorse energetiche</li> </ul>	▼: Si propone comunque la misura MIS 5 di cui alla tab. 1 cap. 10.
		Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>• incremento dei consumi energetici ed idrici</li> <li>• utilizzo di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili</li> </ul>	▼/◀▶: in considerazione della tipologia di interventi ammessi. Si propongono le misure MIS6 e MIS 15 di cui alla tab. 1 cap. 10.

Analisi delle possibili interferenze con il sistema ambientale

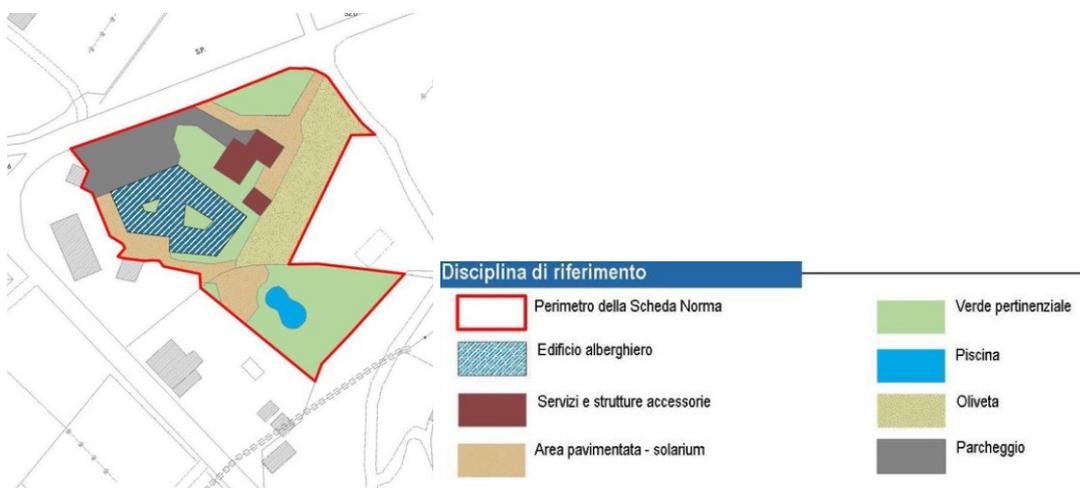
L'analisi delle possibili interferenze con il sistema ambientale è stata effettuata sulla base di cartografie di sovrapposizione, al fine di verificare la presenza di elementi vulnerabili, meritevoli di tutela e fonti di pressione/inquinamento ambientale presenti nell'intorno e poter quindi indicare opportune misure, qualora ritenute necessarie.



<b>Ambiente Aria</b>		
<b>Criticità</b>	<b>Considerazioni</b>	<b>Indicazioni</b>
Non si rivela la presenza di elementi di criticità.		
<b>Ambiente Acqua e Suolo</b>		
<b>Criticità</b>	<b>Considerazioni</b>	<b>Indicazioni</b>
Presenza di aree caratterizzate da elevata vulnerabilità della falda idrica sotterranea	Si tratta di ambiti di particolare vulnerabilità per la risorsa idrica sotterranea. (vulnerabilità elevata individuata dallo studio geologico relativo al PS vigente)	Per la protezione della falda idrica sotterranea dovranno essere tenute in considerazione tutte le prescrizioni dettate dalla normativa vigente (D.p.g.r. n. 46/R del 2008 e s.m.i., etc.) ed individuati gli accorgimenti atti a non scaricare inquinanti sul suolo. Si richiamano a tal proposito le MIS 3 e MIS 4 di cui alla Tab. 1 del cap. 10. .
<b>Ambiente Paesaggio e Biodiversità</b>		
<b>Criticità</b>	<b>Considerazioni</b>	<b>Indicazioni</b>
Non si rivela la presenza di elementi di criticità o di elementi meritevoli di particolare tutela.		

## 7.7. PNT14 – ALBERGO “ZI – MARTINO”

### Descrizione degli interventi urbanistici



Si conferma la destinazione attuale (turistico – ricettiva – alberghiera) e si ammette l’incremento dell’attività tramite ampliamento delle volumetrie esistenti per un massimo del 20% della SUL esistente e H pari all’esistente, finalizzato all’incremento dell’offerta turistica e dei servizi annessi (centro benessere, SPA). L’attuazione delle previsioni dovrà avvenire attraverso la redazione di un Piano di Recupero di iniziativa privata.

#### PARAMETRI URBANISTICI

Superficie territoriale dell’area: mq. 7.689

Posti letto (P.L.) esistenti: 78

Ampliamento del 20% della SUL esistente

Area a parcheggio: mq. 969

#### FUNZIONI AMMESSE

Esistenti: Turistico-ricettiva, alberghiera, attività di servizio annesse.

#### OBBIETTIVI

Mantenimento in atto della destinazione turistico-ricettiva, alberghiera esistente e incremento dell’attività stessa tramite ampliamento delle volumetrie esistenti.

#### INTERVENTI AMMESSI

- Interventi sul patrimonio edilizio esistente e nelle aree pertinenziali, ai sensi della normativa di riferimento (Art. XX.XX delle NTA)

- Ampliamento della volumetria esistente per un massimo del 20% della SUL esistente e H max pari all’esistente, finalizzata all’incremento dell’offerta turistica e dei servizi annessi (centro benessere, SPA).

#### PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI

Le aree esterne, percorsi e pavimentazioni dovranno essere realizzate o sistemate con materiali ecocompatibili e riducendo al minimo l’impermeabilizzazione dei suoli. Dovranno essere usati materiali adeguati ai luoghi, percorsi e sistemazioni esterne con minimi movimenti di terra, piantumazioni di essenza autoctone.

#### STRUMENTO DI ATTUAZIONE

L’attuazione delle previsioni dovrà avvenire attraverso la redazione di un Piano di Recupero (P.d.R.) di iniziativa privata, ai sensi dell’art. 119 della L.R. 65/2014 esteso all’intera area individuata negli elaborati di Piano.

### Analisi degli effetti ambientali delle trasformazioni

#### Individuazione delle pressioni ambientali potenzialmente generate

Le pressioni ambientali potenzialmente generate sono individuate nella tabella riportata di seguito, la quale riporta anche una valutazione dell'entità degli impatti prevedibili tenuto conto della normativa vigente.

Componenti ambientali interessate	Impatti potenziali	Pressioni indotte	Valutazione dell'entità degli impatti e misure specifiche
Aria	Inquinamento atmosferico	Fase di cantiere: <ul style="list-style-type: none"> <li>• produzione di polveri (movimentazione materiali, etc.)</li> <li>• emissioni dai mezzi di cantiere</li> </ul>	◀▶: a condizione che siano rispettate le misure MIS 1 e MIS 2 di cui alla tab. 1 cap. 10.
		Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>• emissioni in atmosfera da impianti di riscaldamento, etc. (emissioni in loco)</li> <li>• incremento consumi energetici (emissioni in siti di produzione energia)</li> <li>• emissioni in atmosfera da traffico indotto</li> </ul>	◀▶: tenuto conto della normativa vigente in materia di utilizzo FER ed efficienza energetica (D. Lgs. n. 28/2011, D. Lgs. 102/2014 e s.m.i.).
Acqua / suolo	Alterazione / inquinamento delle acque superficiali e sotterranee e dei suoli	Fase di cantiere: <ul style="list-style-type: none"> <li>• percolazione liquidi di lavorazione e provenienti dai macchinari in fase di cantiere nel suolo e nelle falde</li> </ul>	◀▶: a condizione che sia rispettata la misura MIS 3 di cui alla tab. 1 cap. 10..
		Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>• produzione di reflui e rifiuti in fase di esercizio</li> <li>• percolazione acque di prima pioggia negli scoli e nel suolo, contenenti residui provenienti dai veicoli e polveri, dalle piattaforme stradali e dai piazzali</li> </ul>	◀▶: a condizione che siano rispettate le misure MIS 4 e MIS 8 di cui alla tab. 1 cap. 10.
Suolo e biodiversità	Consumo di suolo per nuova edificazione ed impermeabilizzazione	Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>• incremento delle superfici impermeabilizzate</li> </ul>	▼/◀▶: in considerazione del fatto che l'ambito si presenta già urbanizzato ed edificato e delle prescrizioni contenute nella scheda norma.
Paesaggio, sistema insediativo e patrimonio storico culturale	Modifica del paesaggio e dell'assetto del sistema insediativo	Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>• conferma delle funzioni turistico-ricettive e ampliamento degli edifici esistenti</li> </ul>	▲/◀▶: il piano di recupero permetterà il corretto inserimento dei nuovi volumi ammessi. Si richiamano le prescrizioni contenute nella scheda norma.
Inquinanti fisici	Inquinamento luminoso	Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>• incremento della luminanza del cielo notturno</li> </ul>	◀▶: tenuto conto dello stato di fatto dell'area in esame

Componenti ambientali interessate	Impatti potenziali	Pressioni indotte	Valutazione dell'entità degli impatti e misure specifiche
	Inquinamento acustico	Fase di cantiere: <ul style="list-style-type: none"> <li>Emissioni rumorose in fase di cantiere</li> </ul>	◀▶: ritenuto trascurabile considerata la temporaneità delle lavorazioni di cantiere
		Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>modifica del clima acustico</li> </ul>	◀▶: considerata la tipologia di opere previste
Risorse naturali	Consumo di risorse (acqua, energia, materiali edili, etc.)	Fase di cantiere: <ul style="list-style-type: none"> <li>utilizzo materiali da costruzione, acqua, risorse energetiche</li> </ul>	▼: Si propone comunque la misura MIS 5 di cui alla tab. 1 cap. 10.
		Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>incremento dei consumi energetici ed idrici</li> <li>utilizzo di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili</li> </ul>	▼/◀▶: in considerazione della tipologia di interventi ammessi. Si propongono le misure MIS6 e MIS 15 di cui alla tab. 1 cap. 10.

Analisi delle possibili interferenze con il sistema ambientale

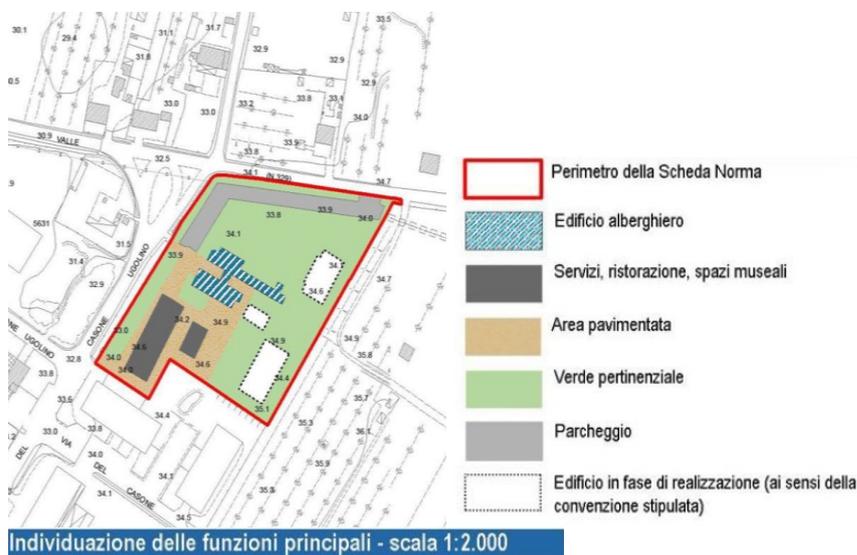
L'analisi delle possibili interferenze con il sistema ambientale è stata effettuata sulla base di cartografie di sovrapposizione, al fine di verificare la presenza di elementi vulnerabili, meritevoli di tutela e fonti di pressione/inquinamento ambientale presenti nell'intorno e poter quindi indicare opportune misure, qualora ritenute necessarie.



<b>Ambiente Aria</b>		
<b>Criticità</b>	<b>Considerazioni</b>	<b>Indicazioni</b>
Non si rivela la presenza di elementi di criticità.		
<b>Ambiente Acqua e Suolo</b>		
<b>Criticità</b>	<b>Considerazioni</b>	<b>Indicazioni</b>
Presenza di aree caratterizzate da elevata vulnerabilità della falda idrica sotterranea	Si tratta di ambiti di particolare vulnerabilità per la risorsa idrica sotterranea. (vulnerabilità elevata individuata dallo studio geologico relativo al PS vigente)	Per la protezione della falda idrica sotterranea dovranno essere tenute in considerazione tutte le prescrizioni dettate dalla normativa vigente (D.p.g.r. n. 46/R del 2008 e s.m.i., etc.) ed individuati gli accorgimenti atti a non scaricare inquinanti sul suolo. Si richiamano a tal proposito le MIS 3 e MIS 4 di cui alla Tab. 1 del cap. 10. .
<b>Ambiente Paesaggio e Biodiversità</b>		
<b>Criticità</b>	<b>Considerazioni</b>	<b>Indicazioni</b>
Non si rivela la presenza di elementi di criticità o di elementi meritevoli di particolare tutela.		

## 7.8. PNT16 – CASONE UGOLINO

### Descrizione degli interventi urbanistici



Si prevede la riqualificazione del piccolo borgo esistente, confermando la destinazione turistico-ricettiva, turistico-ricettiva-alberghiera, attività di servizio e commerciali annesse, anche tramite il completamento degli edifici da realizzare a destinazione RTA e servizi annessi all'attività. L'attuazione degli interventi è per Intervento Edilizio Diretto (SCIA o permesso di costruire).

#### PARAMETRI URBANISTICI

Superficie territoriale dell'area: mq. 15.866

Posti letto (P.L.) esistenti: 25

Area a parcheggio: mq. 1.531

#### FUNZIONI AMMESSE

Turistico-ricettiva, RTA, attività di servizio e commerciali annesse, e comunque come riportato nella concessione rilasciata XXXXXXXXX

#### OBBIETTIVI

Riqualificazione del piccolo borgo con destinazione d'uso a RTA e servizi annessi.

#### INTERVENTI AMMESSI

- Interventi sul patrimonio edilizio esistente e nelle aree pertinenziali, ai sensi della normativa di riferimento (Art. XX.XX delle NTA)
- Interventi ammessi ai sensi della concessione rilasciata XXXXXX, per cui il completamento degli edifici da realizzare a destinazione RTA e servizi annessi all'attività.

#### PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI

Le aree esterne, percorsi e pavimentazioni dovranno essere realizzate o sistemate con materiali ecocompatibili e riducendo al minimo l'impermeabilizzazione dei suoli. Dovranno essere usati materiali adeguati ai luoghi, percorsi e sistemazioni esterne con minimi movimenti di terra, piantumazioni di essenza autoctone.

#### STRUMENTO DI ATTUAZIONE

S.C.I.A. o Permesso di Costruire per eventuali interventi edilizi inerenti l'attuale destinazione turistico-ricettiva.  
Concessione rilasciata XXXXXXXX

### Analisi degli effetti ambientali delle trasformazioni

#### Individuazione delle pressioni ambientali potenzialmente generate

Le pressioni ambientali potenzialmente generate sono individuate nella tabella riportata di seguito, la quale riporta anche una valutazione dell'entità degli impatti prevedibili tenuto conto della normativa vigente.

Componenti ambientali interessate	Impatti potenziali	Pressioni indotte	Valutazione dell'entità degli impatti e misure specifiche
Aria	Inquinamento atmosferico	Fase di cantiere: <ul style="list-style-type: none"> <li>• produzione di polveri (movimentazione materiali, etc.)</li> <li>• emissioni dai mezzi di cantiere</li> </ul>	◀▶: a condizione che siano rispettate le misure MIS 1 e MIS 2 di cui alla tab. 1 cap. 10.
		Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>• emissioni in atmosfera da impianti di riscaldamento, etc. (emissioni in loco)</li> <li>• incremento consumi energetici (emissioni in siti di produzione energia)</li> <li>• emissioni in atmosfera da traffico indotto</li> </ul>	◀▶: tenuto conto della normativa vigente in materia di utilizzo FER ed efficienza energetica (D. Lgs. n. 28/2011, D. Lgs. 102/2014 e s.m.i.).
Acqua / suolo	Alterazione / inquinamento delle acque superficiali e sotterranee e dei suoli	Fase di cantiere: <ul style="list-style-type: none"> <li>• percolazione liquidi di lavorazione e provenienti dai macchinari in fase di cantiere nel suolo e nelle falde</li> </ul>	◀▶: a condizione che sia rispettata la misura MIS 3 di cui alla tab. 1 cap. 10..
		Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>• produzione di reflui e rifiuti in fase di esercizio</li> <li>• percolazione acque di prima pioggia negli scolari e nel suolo, contenenti residui provenienti dai veicoli e polveri, dalle piattaforme stradali e dai piazzali</li> </ul>	◀▶: a condizione che siano rispettate le misure MIS 4 e MIS 8 di cui alla tab. 1 cap. 10.
Suolo e biodiversità	Consumo di suolo per nuova edificazione ed impermeabilizzazione	Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>• incremento delle superfici impermeabilizzate</li> </ul>	▽/◀▶: in considerazione del fatto che l'ambito si presenta già urbanizzato ed edificato e delle prescrizioni contenute nella scheda norma.
Paesaggio, sistema insediativo e patrimonio storico culturale	Modifica del paesaggio e dell'assetto del sistema insediativo	Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>• conferma delle funzioni esistenti e completamento dell'ambito mediante la realizzazione degli edifici da realizzare a destinazione RTA e servizi annessi all'attività</li> </ul>	▲/◀▶: gli interventi previsti sono coerenti con il contesto e mirano al completamento del tessuto urbano dell'ambito
Inquinanti fisici	Inquinamento luminoso	Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>• incremento della luminanza del cielo notturno</li> </ul>	◀▶: tenuto conto dello stato di fatto dell'area in esame
	Inquinamento	Fase di cantiere:	◀▶: ritenuto trascurabile

Componenti ambientali interessate	Impatti potenziali	Pressioni indotte	Valutazione dell'entità degli impatti e misure specifiche
	acustico	<ul style="list-style-type: none"> <li>Emissioni rumorose in fase di cantiere</li> </ul>	considerata la temporaneità delle lavorazioni di cantiere
		Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>modifica del clima acustico</li> </ul>	◀▶: considerata la tipologia di opere previste
Risorse naturali	Consumo di risorse (acqua, energia, materiali edili, etc.)	Fase di cantiere: <ul style="list-style-type: none"> <li>utilizzo materiali da costruzione, acqua, risorse energetiche</li> </ul>	▼: Si propone comunque la misura MIS 5 di cui alla tab. 1 cap. 10.
		Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>incremento dei consumi energetici ed idrici</li> <li>utilizzo di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili</li> </ul>	▼/◀▶: in considerazione della tipologia di interventi ammessi. Si propongono le misure MIS6 e MIS 15 di cui alla tab. 1 cap. 10.

Analisi delle possibili interferenze con il sistema ambientale

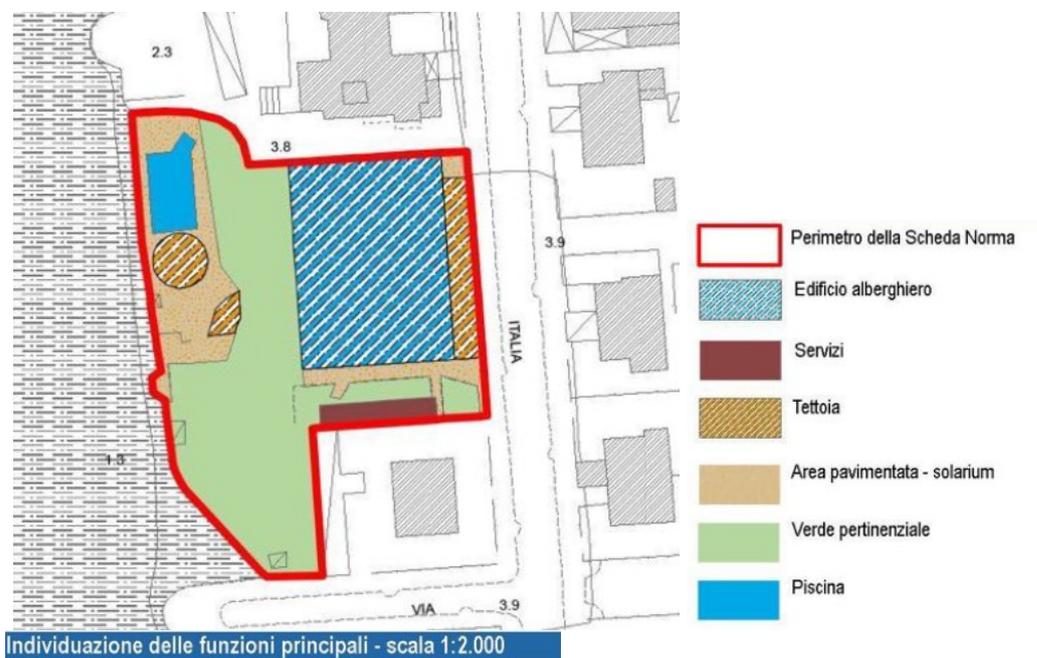
L'analisi delle possibili interferenze con il sistema ambientale è stata effettuata sulla base di cartografie di sovrapposizione, al fine di verificare la presenza di elementi vulnerabili, meritevoli di tutela e fonti di pressione/inquinamento ambientale presenti nell'intorno e poter quindi indicare opportune misure, qualora ritenute necessarie.



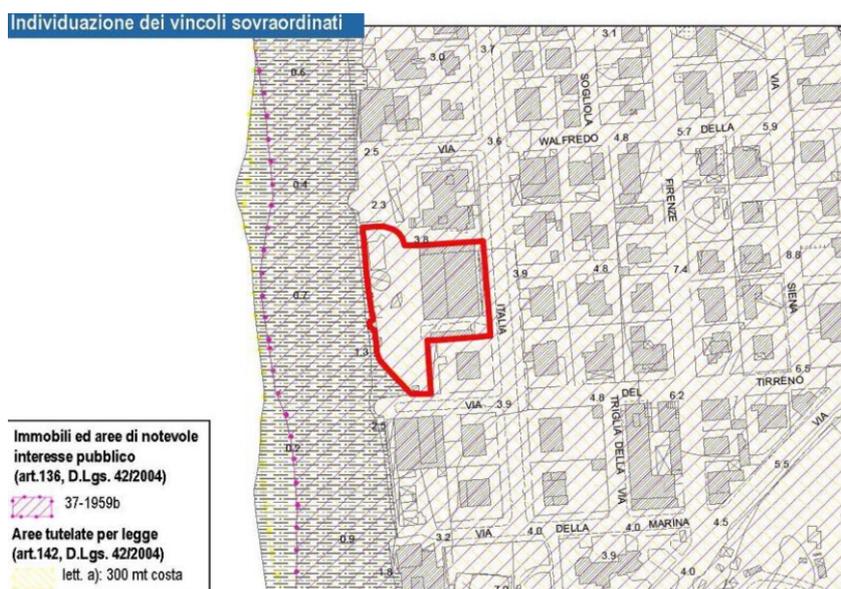
<b>Ambiente Aria</b>		
<b>Criticità</b>	<b>Considerazioni</b>	<b>Indicazioni</b>
Non si rivela la presenza di elementi di criticità.		
<b>Ambiente Acqua e Suolo</b>		
<b>Criticità</b>	<b>Considerazioni</b>	<b>Indicazioni</b>
Presenza di aree caratterizzate da elevata vulnerabilità della falda idrica sotterranea	Si tratta di ambiti di particolare vulnerabilità per la risorsa idrica sotterranea. (vulnerabilità elevata individuata dallo studio geologico relativo al PS vigente)	Per la protezione della falda idrica sotterranea dovranno essere tenute in considerazione tutte le prescrizioni dettate dalla normativa vigente (D.p.g.r. n. 46/R del 2008 e s.m.i., etc.) ed individuati gli accorgimenti atti a non scaricare inquinanti sul suolo. Si richiamano a tal proposito le MIS 3 e MIS 4 di cui alla Tab. 1 del cap. 10. .
<b>Ambiente Paesaggio e Biodiversità</b>		
<b>Criticità</b>	<b>Considerazioni</b>	<b>Indicazioni</b>
Non si rivela la presenza di elementi di criticità o di elementi meritevoli di particolare tutela.		

## 7.9. PNT20 – ALBERGO I GINEPRI

### Descrizione degli interventi urbanistici



Si prevede un Piano di Recupero di iniziativa privata finalizzato alla riqualificazione dell'area, con mantenimento della attuale destinazione turistico – ricettiva – alberghiera. E' in particolare previsto il rialzamento di un piano fuori terra dell'edificio principale per copertura della terrazza esistente, al fine di realizzare una SPA. E' inoltre prevista la copertura della piscina e la realizzazione di locali accessori per un massimo di 500 mq di SC e H max pari a 3,75 m.



**PARAMETRI URBANISTICI**

Superficie territoriale dell'area: mq. 3.057  
 Posti letto (P.L.) esistenti: 98  
 Posti letto (P.L.) aggiuntivi: 56  
 Posti letto (P.L.) totali: 154

**FUNZIONI AMMESSE**

Esistenti: Turistico-ricettiva, alberghiera, attività di servizio annesse.

**OBBIETTIVI**

Mantenimento in atto della destinazione turistico-ricettiva, alberghiera esistente.

**INTERVENTI AMMESSI**

- Interventi sul patrimonio edilizio esistente e nelle aree pertinenziali, ai sensi della normativa di riferimento (Art. XX.XX delle NTA)
- Rialzamento di un piano fuori terra dell'edificio principale per copertura della terrazza ai fini di realizzare una SPA, di H max 4,5 ml;
- Copertura della piscina e realizzazione di locali accessori per un massimo di 500 mq di SC e H max pari a 4 ml.;
- Realizzazione di attrezzature di servizio quali cucina, bar in esterno e magazzino per un massimo di 80 mq di SC e H max pari a 3,75ml.

**PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI**

Le nuove coperture, sia della SPA che della piscina, dovranno essere realizzate con strutture leggere, preferibilmente legno con ampio utilizzo di superfici vetrate, in modo da garantire un'opportuno inserimento nel contesto paesaggistico.

Le aree esterne, percorsi e parpimentazioni dovranno essere realizzate o sistemate con materiali ecocompatibili e riducendo al minimo l'impermeabilizzazione dei suoli. Dovranno essere usati materiali adeguati ai luoghi, percorsi e sistemazioni esterne con minimi movimenti di terra, piantumazioni di essenza autoctone.

**STRUMENTO DI ATTUAZIONE**

L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire attraverso la redazione di un Piano di Recupero (P.d.R.) di iniziativa privata, ai sensi dell'art. 119 della L.R. 65/2014 esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano.

**PRESCRIZIONI PIT**

Dovranno essere perseguiti gli obiettivi, applicate le direttive e rispettate le prescrizioni per gli interventi riportate dal PIT (approvato con Delibera Consiglio Regionale 27 marzo 2015, n.37), in particolare:  
 Allegato 8b - Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli art. 134 e 157 del Codice. Capo II - Immobili ed aree di notevole interesse pubblico:  
 D.M. 02/02/1959 G.U. 37 del 1959 - Zona della pineta di Donoratico nel Comune di Castagneto Carducci.

Allegato 8b - Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli art. 134 e 157 del Codice. Capo III - Aree tutelate per legge:  
 Art. 6 - Territori costieri compresi nella fascia di profondità di 300 metri, a partire dalla linea di battigia anche per i terreni elevati sul mare. (art. 142, c.1, lett.a., Codice)

**Analisi degli effetti ambientali delle trasformazioni**

Individuazione delle pressioni ambientali potenzialmente generate

Le pressioni ambientali potenzialmente generate sono individuate nella tabella riportata di seguito, la quale riporta anche una valutazione dell'entità degli impatti prevedibili tenuto conto della normativa vigente.

Componenti ambientali interessate	Impatti potenziali	Pressioni indotte	Valutazione dell'entità degli impatti e misure specifiche
Aria	Inquinamento atmosferico	Fase di cantiere: <ul style="list-style-type: none"> <li>• produzione di polveri (movimentazione materiali, etc.)</li> <li>• emissioni dai mezzi di cantiere</li> </ul>	◀▶: a condizione che siano rispettate le misure MIS 1 e MIS 2 di cui alla tab. 1 cap. 10.
		Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>• emissioni in atmosfera da impianti di riscaldamento, etc. (emissioni in loco)</li> <li>• incremento consumi energetici (emissioni in siti di produzione energia)</li> <li>• emissioni in atmosfera da traffico indotto</li> </ul>	◀▶: tenuto conto della normativa vigente in materia di utilizzo FER ed efficienza energetica (D. Lgs. n. 28/2011, D. Lgs. 102/2014 e s.m.i.).
Acqua / suolo	Alterazione / inquinamento delle acque superficiali e sotterranee e dei suoli	Fase di cantiere: <ul style="list-style-type: none"> <li>• percolazione liquidi di lavorazione e provenienti dai macchinari in fase di cantiere nel suolo e nelle falde</li> </ul>	◀▶: a condizione che sia rispettata la misura MIS 3 di cui alla tab. 1 cap. 10..

Componenti ambientali interessate	Impatti potenziali	Pressioni indotte	Valutazione dell'entità degli impatti e misure specifiche
		Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>• produzione di reflui e rifiuti in fase di esercizio</li> <li>• percolazione acque di prima pioggia negli scolari e nel suolo, contenenti residui provenienti dai veicoli e polveri, dalle piattaforme stradali e dai piazzali</li> </ul>	◀▶ : a condizione che siano rispettate le misure MIS 4 e MIS 8 di cui alla tab. 1 cap. 10.
Suolo e biodiversità	Consumo di suolo per nuova edificazione ed impermeabilizzazione	Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>• incremento delle superfici impermeabilizzate</li> </ul>	▼/◀▶ : in considerazione del fatto che l'ambito si presenta già urbanizzato ed edificato e delle prescrizioni contenute nella scheda norma.
Paesaggio, sistema insediativo e patrimonio storico culturale	Modifica del paesaggio e dell'assetto del sistema insediativo	Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>• conferma delle funzioni esistenti e completamento dell'ambito mediante la realizzazione degli edifici da realizzare a destinazione RTA e servizi annessi all'attività</li> </ul>	▲/◀▶ : gli interventi previsti mirano all'implementazione dei servizi ricettivi già presenti nell'ambito. Si richiamano inoltre le prescrizioni della scheda norma.
Inquinanti fisici	Inquinamento luminoso	Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>• incremento della luminanza del cielo notturno</li> </ul>	▶▶ : tenuto conto dello stato di fatto dell'area in esame
	Inquinamento acustico	Fase di cantiere: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Emissioni rumorose in fase di cantiere</li> </ul>	▶▶ : ritenuto trascurabile considerata la temporaneità delle lavorazioni di cantiere
		Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>• modifica del clima acustico</li> </ul>	▶▶ : considerata la tipologia di opere previste
Risorse naturali	Consumo di risorse (acqua, energia, materiali edili, etc.)	Fase di cantiere: <ul style="list-style-type: none"> <li>• utilizzo materiali da costruzione, acqua, risorse energetiche</li> </ul>	▼ : Si propone comunque la misura MIS 5 di cui alla tab. 1 cap. 10.
		Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>• incremento dei consumi energetici ed idrici</li> <li>• utilizzo di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili</li> </ul>	▼ : in considerazione della tipologia di interventi ammessi. Si propongono le misure MIS6 e MIS 15 di cui alla tab. 1 cap. 10.

Analisi delle possibili interferenze con il sistema ambientale

L'analisi delle possibili interferenze con il sistema ambientale è stata effettuata sulla base di cartografie di sovrapposizione, al fine di verificare la presenza di elementi vulnerabili, meritevoli di tutela e fonti di pressione/inquinamento ambientale presenti nell'intorno e poter quindi indicare opportune misure, qualora ritenute necessarie.



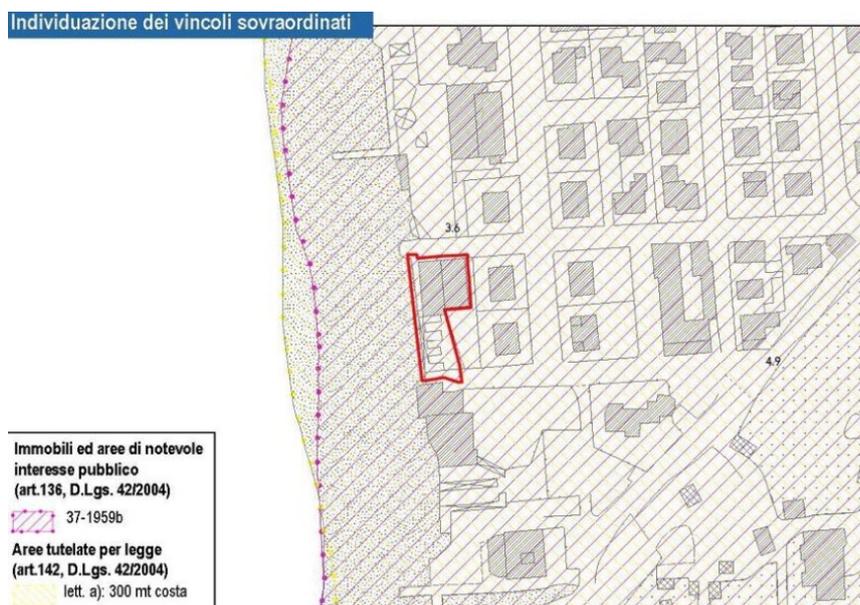
<b>Ambiente Aria</b>		
<b>Criticità</b>	<b>Considerazioni</b>	<b>Indicazioni</b>
Vicinanza a SRB	Le SRB rappresentano sorgenti di campi elettromagnetici ad alta frequenza	Si ritiene opportuno il preventivo controllo del C.E.M. generato nei volumi interessati dai nuovi edifici al fine della verifica del rispetto dei valori limiti di esposizione fissati dalla normativa vigente a tutela della salute umana.
<b>Ambiente Acqua e Suolo</b>		
<b>Criticità</b>	<b>Considerazioni</b>	<b>Indicazioni</b>
Presenza di aree caratterizzate da elevata vulnerabilità della falda idrica sotterranea	Si tratta di ambiti di particolare vulnerabilità per la risorsa idrica sotterranea. (vulnerabilità elevata individuata dallo studio geologico relativo al PS vigente)	Per la protezione della falda idrica sotterranea dovranno essere tenute in considerazione tutte le prescrizioni dettate dalla normativa vigente (D.p.g.r. n. 46/R del 2008 e s.m.i., etc.) ed individuati gli accorgimenti atti a non scaricare inquinanti sul suolo. Si richiamano a tal proposito le MIS 3 e MIS 4 di cui alla Tab. 1 del cap. 10. .
<b>Ambiente Paesaggio e Biodiversità</b>		
<b>Criticità</b>	<b>Considerazioni</b>	<b>Indicazioni</b>
Non si rivela la presenza di elementi di criticità o meritevoli di particolare tutela.		

## 7.10. PNT21 – ALBERGO “ALTA LA VISTA”

### Descrizione degli interventi urbanistici



Si prevede un Piano di Recupero di iniziativa privata finalizzato alla riqualificazione dell'area, con mantenimento della attuale destinazione turistico – ricettiva – alberghiera. E' in particolare previsto il rialzamento di un piano fuori terra dell'edificio principale per copertura della terrazza esistente, al fine di realizzare una SPA. E' inoltre prevista la copertura della piscina e la realizzazione di locali accessori per un massimo di 500 mq di SC e H max pari a 3,75 m.



**PARAMETRI URBANISTICI**

Superficie territoriale dell'area: mq. 1.159

Posti letto (P.L.) esistenti: 39

**FUNZIONI AMMESSE**

Esistenti: Turistico-ricettiva, alberghiera, attività di servizio annesse e per la baneazione.

**OBBIETTIVI**

Mantenimento in atto della destinazione turistico-ricettiva, alberghiera esistente.

**INTERVENTI AMMESSI**

- Interventi sul patrimonio edilizio esistente e nelle aree pertinenziali, ai sensi della normativa di riferimento (**Art. XX.XX delle NTA**)
- Rialzamento di un piano fuori terra dell'edificio principale ai fini di realizzare servizi accessori all'attività alberghiera (SPA, centro benessere ecc.), di H max 4,5 ml;

**PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI**

Le nuove strutture in ampliamento dovranno essere realizzate con strutture leggere, preferibilmente legno con ampio utilizzo di superfici vetrate, in modo da garantire un'opportuno inserimento nel contesto paesaggistico.

Le aree esterne, percorsi e parpimentazioni dovranno essere realizzate o sistemate con materiali ecocompatibili e riducendo al minimo l'impermeabilizzazione dei suoli. Dovranno essere usati materiali adeguati ai luoghi, percorsi e sistemazioni esterne con minimi movimenti di terra, piantumazioni di essenza autoctone.

**STRUMENTO DI ATTUAZIONE**

L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire attraverso la redazione di un Piano di Recupero (P.d.R.) di iniziativa privata, ai sensi dell'art. 119 della L.R. 65/2014 esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano.

**PRESCRIZIONI PIT**

Dovranno essere perseguiti gli obiettivi, applicate le direttive e rispettate le prescrizioni per gli interventi riportate dal PIT (approvato con Delibera Consiglio Regionale 27 marzo 2015, n.37), in particolare:

Allegato 8b - Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli art. 134 e 157 del Codice. Capo II - Immobili ed aree di notevole interesse pubblico:

D.M. 02/02/1959 G.U. 37 del 1959 - Zona della pineta di Donoratico nel Comune di Castagneto Carducci.

Allegato 8b - Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli art. 134 e 157 del Codice. Capo III - Aree tutelate per legge:

Art. 6 - Territori costieri compresi nella fascia di profondità di 300 metri, a partire dalla linea di battigia anche per i terreni elevati sul mare. (art. 142, c.1, lett.a., Codice)

***Analisi degli effetti ambientali delle trasformazioni***

*Individuazione delle pressioni ambientali potenzialmente generate*

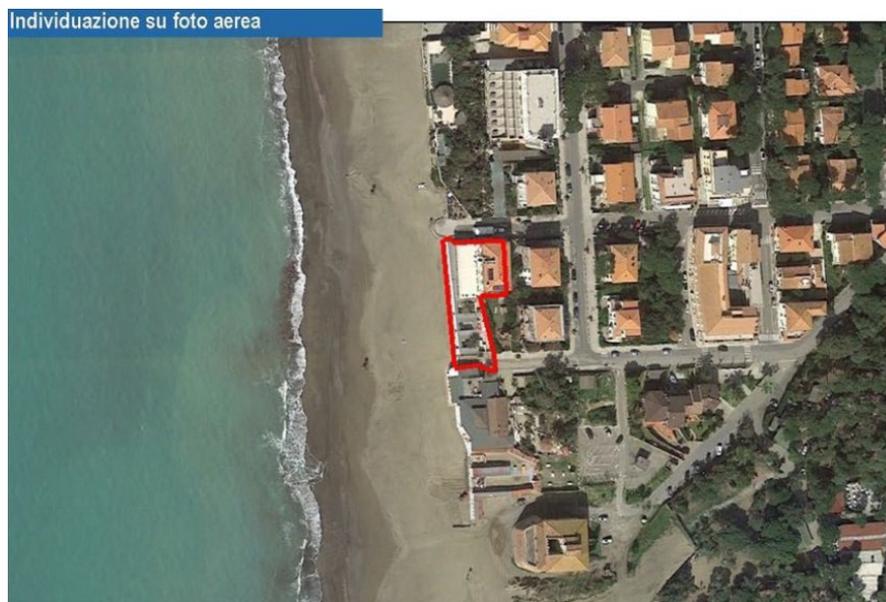
Le pressioni ambientali potenzialmente generate sono individuate nella tabella riportata di seguito, la quale riporta anche una valutazione dell'entità degli impatti prevedibili tenuto conto della normativa vigente.

Componenti ambientali interessate	Impatti potenziali	Pressioni indotte	Valutazione dell'entità degli impatti e misure specifiche
Aria	Inquinamento atmosferico	Fase di cantiere: <ul style="list-style-type: none"> <li>• produzione di polveri (movimentazione materiali, etc.)</li> <li>• emissioni dai mezzi di cantiere</li> </ul>	◀▶: a condizione che siano rispettate le misure MIS 1 e MIS 2 di cui alla tab. 1 cap. 10.
		Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>• emissioni in atmosfera da impianti di riscaldamento, etc. (emissioni in loco)</li> <li>• incremento consumi energetici (emissioni in siti di produzione)</li> </ul>	◀▶: tenuto conto della normativa vigente in materia di utilizzo FER ed efficienza energetica (D. Lgs. n. 28/2011, D. Lgs. 102/2014 e s.m.i.).

Componenti ambientali interessate	Impatti potenziali	Pressioni indotte	Valutazione dell'entità degli impatti e misure specifiche
		energia) • emissioni in atmosfera da traffico indotto	
Acqua / suolo	Alterazione / inquinamento delle acque superficiali e sotterranee e dei suoli	Fase di cantiere: • percolazione liquidi di lavorazione e provenienti dai macchinari in fase di cantiere nel suolo e nelle falde	◀▶: a condizione che sia rispettata la misura MIS 3 di cui alla tab. 1 cap. 10.
		Fase di esercizio: • produzione di reflui e rifiuti in fase di esercizio • percolazione acque di prima pioggia negli scoli e nel suolo, contenenti residui provenienti dai veicoli e polveri, dalle piattaforme stradali e dai piazzali	◀▶: a condizione che siano rispettate le misure MIS 4 e MIS 8 di cui alla tab. 1 cap. 10.
Suolo e biodiversità	Consumo di suolo per nuova edificazione ed impermeabilizzazione	Fase di esercizio: • incremento delle superfici impermeabilizzate	◀▶: in considerazione della tipologia di interventi ammessi dalla scheda norma
Paesaggio, sistema insediativo e patrimonio storico culturale	Modifica del paesaggio e dell'assetto del sistema insediativo	Fase di esercizio: • conferma delle funzioni esistenti e completamento dell'ambito mediante la realizzazione degli edifici da realizzare a destinazione RTA e servizi annessi all'attività	◀▶: gli interventi previsti mirano all'implementazione dei servizi ricettivi già presenti nell'ambito. E' previsto l'innalzamento di un piano dell'edificio principale.
Inquinanti fisici	Inquinamento luminoso	Fase di esercizio: • incremento della luminanza del cielo notturno	◀▶: tenuto conto dello stato di fatto dell'area in esame
	Inquinamento acustico	Fase di cantiere: • Emissioni rumorose in fase di cantiere	◀▶: ritenuto trascurabile considerata la temporaneità delle lavorazioni di cantiere
		Fase di esercizio: • modifica del clima acustico	◀▶: considerata la tipologia di opere previste
Risorse naturali	Consumo di risorse (acqua, energia, materiali edili, etc.)	Fase di cantiere: • utilizzo materiali da costruzione, acqua, risorse energetiche	▼: Si propone comunque la misura MIS 5 di cui alla tab. 1 cap. 10.
		Fase di esercizio: • incremento dei consumi energetici ed idrici • utilizzo di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili	▼: in considerazione della tipologia di interventi ammessi. Si propongono le misure MIS6 e MIS 15 di cui alla tab. 1 cap. 10.

Analisi delle possibili interferenze con il sistema ambientale

L'analisi delle possibili interferenze con il sistema ambientale è stata effettuata sulla base di cartografie di sovrapposizione, al fine di verificare la presenza di elementi vulnerabili, meritevoli di tutela e fonti di pressione/inquinamento ambientale presenti nell'intorno e poter quindi indicare opportune misure, qualora ritenute necessarie.



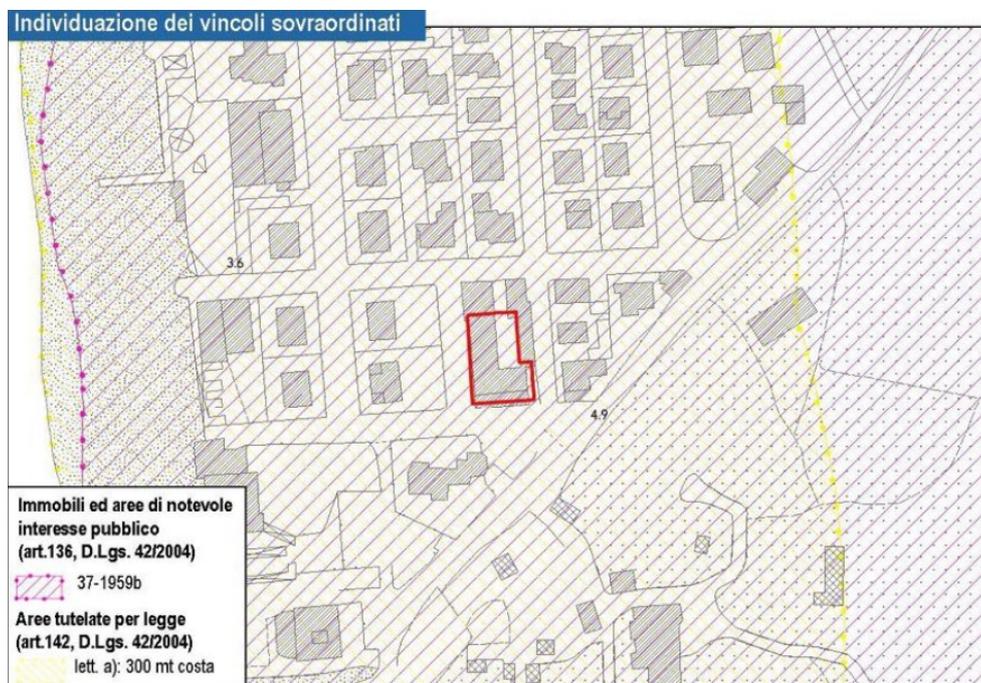
<b>Ambiente Aria</b>		
<b>Criticità</b>	<b>Considerazioni</b>	<b>Indicazioni</b>
Vicinanza a SRB	Le SRB rappresentano sorgenti di campi elettromagnetici ad alta frequenza	Si ritiene opportuno il preventivo controllo del C.E.M. generato nei volumi interessati dai nuovi edifici al fine della verifica del rispetto dei valori limiti di esposizione fissati dalla normativa vigente a tutela della salute umana.
<b>Ambiente Acqua e Suolo</b>		
<b>Criticità</b>	<b>Considerazioni</b>	<b>Indicazioni</b>
Presenza di aree caratterizzate da elevata vulnerabilità della falda idrica sotterranea	Si tratta di ambiti di particolare vulnerabilità per la risorsa idrica sotterranea. (vulnerabilità elevata individuata dallo studio geologico relativo al PS vigente)	Per la protezione della falda idrica sotterranea dovranno essere tenute in considerazione tutte le prescrizioni dettate dalla normativa vigente (D.p.g.r. n. 46/R del 2008 e s.m.i., etc.) ed individuati gli accorgimenti atti a non scaricare inquinanti sul suolo. Si richiamano a tal proposito le MIS 3 e MIS 4 di cui alla Tab. 1 del cap. 10. .
<b>Ambiente Paesaggio e Biodiversità</b>		
<b>Criticità</b>	<b>Considerazioni</b>	<b>Indicazioni</b>
Non si rivela la presenza di elementi di criticità o meritevoli di particolare tutela.		

## 7.11. PNT22 – ALBERGO “VILLA TIRRENO”

### Descrizione degli interventi urbanistici



Si prevede la realizzazione di interventi di ampliamento (rialzamento di un piano dell'edificio principale per la realizzazione di servizi accessori all'attività alberghiera quali SPA, centro benessere). Dovrà essere lasciato invariato il restante corpo di fabbrica. L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire attraverso la redazione di un Piano di Recupero di iniziativa privata.



#### PARAMETRI URBANISTICI

Superficie territoriale dell'area: mq. 775

Posti letto (P.L.) esistenti: 84

#### FUNZIONI AMMESSE

Esistenti: Turistico-ricettiva, alberghiera, attività di servizio annesse.

#### OBBIETTIVI

Mantenimento in atto della destinazione turistico-ricettiva, alberghiera esistente.

#### INTERVENTI AMMESSI

- Interventi sul patrimonio edilizio esistente e nelle aree pertinenziali, ai sensi della normativa di riferimento (Art. XX.XX delle NTA)
- Rialzamento di un piano fuori terra dell'edificio principale, esclusivamente della parte con caratteristiche tipologiche "moderne", ai fini di realizzare servizi accessori all'attività alberghiera (SPA, centro benessere ecc.); dovrà essere lasciato invariato il restante corpo di fabbrica, mantenendo le caratteristiche originarie del fabbricato.

#### PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI

Le nuove strutture in ampliamento dovranno essere realizzate con strutture leggere, preferibilmente legno con ampio utilizzo di superfici vetrate, in modo da garantire un'opportuno inserimento nel contesto paesaggistico.

Le aree esterne, percorsi e parpimentazioni dovranno essere realizzate o sistemate con materiali ecocompatibili e riducendo al minimo l'impermeabilizzazione dei suoli. Dovranno essere usati materiali adeguati ai luoghi, percorsi e sistemazioni esterne con minimi movimenti di terra, piantumazioni di essenza autoctone.

#### STRUMENTO DI ATTUAZIONE

L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire attraverso la redazione di un Piano di Recupero (P.d.R.) di iniziativa privata, ai sensi dell'art. 119 della L.R. 65/2014 esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano.

#### PRESCRIZIONI PIT

Dovranno essere perseguiti gli obiettivi, applicate le direttive e rispettate le prescrizioni per gli interventi riportate dal PIT (approvato con Delibera Consiglio Regionale 27 marzo 2015, n.37), in particolare:

Allegato 8b - Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli art. 134 e 157 del Codice. Capo II - Immobili ed aree di notevole interesse pubblico:

D.M. 02/02/1959 G.U. 37 del 1959 - Zona della pineta di Donoratico nel Comune di Castagneto Carducci.

Allegato 8b - Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli art. 134 e 157 del Codice. Capo III - Aree tutelate per legge:

Art. 6 - Territori costieri compresi nella fascia di profondità di 300 metri, a partire dalla linea di battigia anche per i terreni elevati sul mare. (art. 142, c.1, lett.a., Codice)

### ***Analisi degli effetti ambientali delle trasformazioni***

#### Individuazione delle pressioni ambientali potenzialmente generate

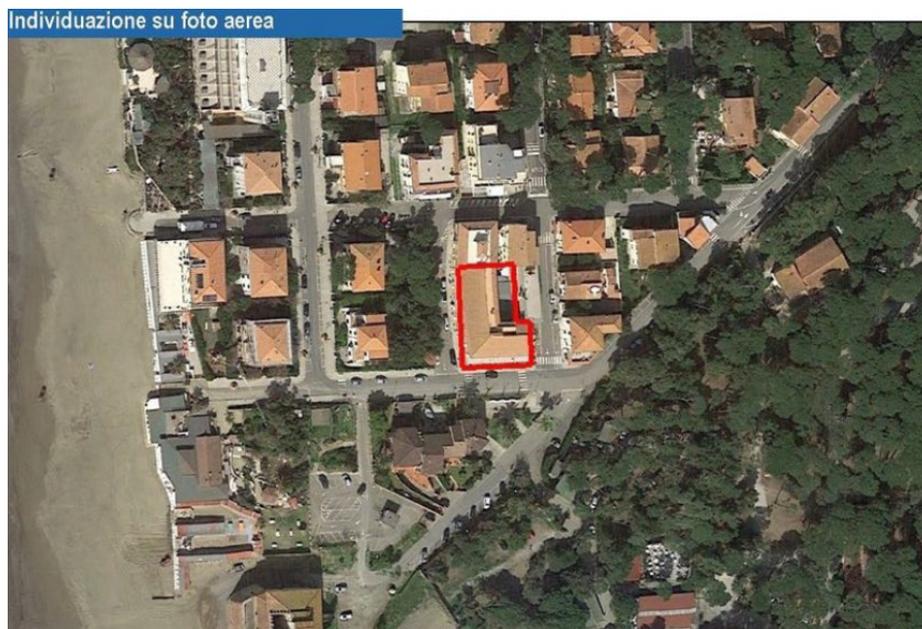
Le pressioni ambientali potenzialmente generate sono individuate nella tabella riportata di seguito, la quale riporta anche una valutazione dell'entità degli impatti prevedibili tenuto conto della normativa vigente.

Componenti ambientali interessate	Impatti potenziali	Pressioni indotte	Valutazione dell'entità degli impatti e misure specifiche
Aria	Inquinamento atmosferico	Fase di cantiere: <ul style="list-style-type: none"> <li>• produzione di polveri (movimentazione materiali, etc.)</li> <li>• emissioni dai mezzi di cantiere</li> </ul>	◀▶: a condizione che siano rispettate le misure MIS 1 e MIS 2 di cui alla tab. 1 cap. 10.
		Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>• emissioni in atmosfera da impianti di riscaldamento, etc. (emissioni in loco)</li> <li>• incremento consumi energetici (emissioni in siti di produzione energia)</li> </ul>	◀▶: tenuto conto della normativa vigente in materia di utilizzo FER ed efficienza energetica (D. Lgs. n. 28/2011, D. Lgs. 102/2014 e s.m.i.).

Componenti ambientali interessate	Impatti potenziali	Pressioni indotte	Valutazione dell'entità degli impatti e misure specifiche
		<ul style="list-style-type: none"> <li>emissioni in atmosfera da traffico indotto</li> </ul>	
Acqua / suolo	Alterazione / inquinamento delle acque superficiali e sotterranee e dei suoli	Fase di cantiere: <ul style="list-style-type: none"> <li>percolazione liquidi di lavorazione e provenienti dai macchinari in fase di cantiere nel suolo e nelle falde</li> </ul>	◀▶: a condizione che sia rispettata la misura MIS 3 di cui alla tab. 1 cap. 10.
		Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>produzione di reflui e rifiuti in fase di esercizio</li> <li>percolazione acque di prima pioggia negli scoli e nel suolo, contenenti residui provenienti dai veicoli e polveri, dalle piattaforme stradali e dai piazzali</li> </ul>	◀▶: a condizione che siano rispettate le misure MIS 4 e MIS 8 di cui alla tab. 1 cap. 10.
Suolo e biodiversità	Consumo di suolo per nuova edificazione ed impermeabilizzazione	Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>incremento delle superfici impermeabilizzate</li> </ul>	◀▶: in considerazione della tipologia di interventi ammessi dalla scheda norma
Paesaggio, sistema insediativo e patrimonio storico culturale	Modifica del paesaggio e dell'assetto del sistema insediativo	Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>conferma delle funzioni esistenti e ampliamento dell'edificio per la realizzazione di nuovi servizi (centro benessere, spa, etc.)</li> </ul>	◀▶: gli interventi previsti mirano all'implementazione dei servizi offerti dalla struttura ricettiva ma non comportano significative modifiche a quanto già presente nell'area.
Inquinanti fisici	Inquinamento luminoso	Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>incremento della luminanza del cielo notturno</li> </ul>	◀▶: tenuto conto dello stato di fatto dell'area in esame
	Inquinamento acustico	Fase di cantiere: <ul style="list-style-type: none"> <li>Emissioni rumorose in fase di cantiere</li> </ul>	◀▶: ritenuto trascurabile considerata la temporaneità delle lavorazioni di cantiere
		Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>modifica del clima acustico</li> </ul>	◀▶: considerata la tipologia di opere previste
Risorse naturali	Consumo di risorse (acqua, energia, materiali edili, etc.)	Fase di cantiere: <ul style="list-style-type: none"> <li>utilizzo materiali da costruzione, acqua, risorse energetiche</li> </ul>	▼: Si propone comunque la misura MIS 5 di cui alla tab. 1 cap. 10.
		Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>incremento dei consumi energetici ed idrici</li> <li>utilizzo di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili</li> </ul>	▼: in considerazione della tipologia di interventi ammessi. Si propongono le misure MIS6 e MIS 15 di cui alla tab. 1 cap. 10.

Analisi delle possibili interferenze con il sistema ambientale

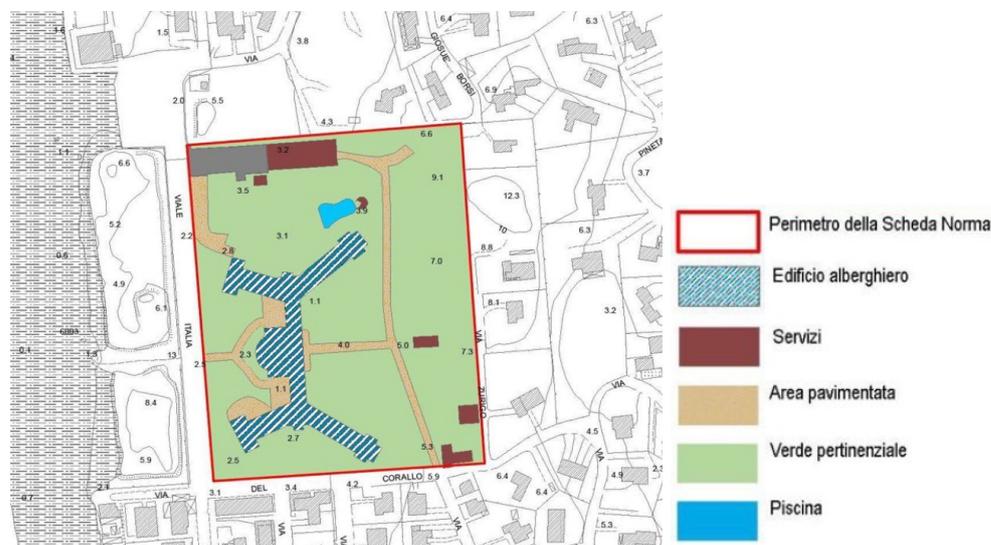
L'analisi delle possibili interferenze con il sistema ambientale è stata effettuata sulla base di cartografie di sovrapposizione, al fine di verificare la presenza di elementi vulnerabili, meritevoli di tutela e fonti di pressione/inquinamento ambientale presenti nell'intorno e poter quindi indicare opportune misure, qualora ritenute necessarie.



<b>Ambiente Aria</b>		
<b>Criticità</b>	<b>Considerazioni</b>	<b>Indicazioni</b>
Vicinanza a SRB	Le SRB rappresentano sorgenti di campi elettromagnetici ad alta frequenza	Si ritiene opportuno il preventivo controllo del C.E.M. generato nei volumi interessati dai nuovi edifici al fine della verifica del rispetto dei valori limiti di esposizione fissati dalla normativa vigente a tutela della salute umana.
<b>Ambiente Acqua e Suolo</b>		
<b>Criticità</b>	<b>Considerazioni</b>	<b>Indicazioni</b>
Presenza di aree caratterizzate da elevata vulnerabilità della falda idrica sotterranea	Si tratta di ambiti di particolare vulnerabilità per la risorsa idrica sotterranea. (vulnerabilità elevata individuata dallo studio geologico relativo al PS vigente)	Per la protezione della falda idrica sotterranea dovranno essere tenute in considerazione tutte le prescrizioni dettate dalla normativa vigente (D.p.g.r. n. 46/R del 2008 e s.m.i., etc.) ed individuati gli accorgimenti atti a non scaricare inquinanti sul suolo. Si richiamano a tal proposito le MIS 3 e MIS 4 di cui alla Tab. 1 del cap. 10. .
<b>Ambiente Paesaggio e Biodiversità</b>		
<b>Criticità</b>	<b>Considerazioni</b>	<b>Indicazioni</b>
Non si rivela la presenza di elementi di criticità o meritevoli di particolare tutela.		

## 7.12. PNT23 – TOMBOLO TALASSO RESORT

### Descrizione degli interventi urbanistici



Gli interventi previsti riguardano l'ampliamento per un massimo del 10% della SUL esistente degli edifici presenti a destinazione turistico-ricettiva-alberghiera, finalizzato alla realizzazione di servizi accessori all'attività alberghiera (spa, centro benessere, etc.). Gli ampliamenti dovranno comunque non superare il 10% della superficie coperta esistente. E' prevista la redazione di un Piano di Recupero di iniziativa privata.

#### PARAMETRI URBANISTICI

Superficie territoriale dell'area: mq. 32.024

Posti letto (P.L.) esistenti: 276

Area a parcheggio: mq. 757

#### FUNZIONI AMMESSE

Esistenti: Turistico-ricettiva, alberghiera, attività di servizio annesse.

#### OBBIETTIVI

Mantenimento in atto della destinazione turistico-ricettiva, alberghiera esistente, con ampliamento dei servizi annessi all'attività.

#### INTERVENTI AMMESSI

- Interventi sul patrimonio edilizio esistente e nelle aree pertinenziali, ai sensi della normativa di riferimento (Art. XX.XX delle NTA)  
- Ampliamento per un massimo del 10% della SUL esistente ai fini di realizzare servizi accessori all'attività alberghiera (SPA, centro benessere ecc..). Gli ampliamenti non dovranno comunque superare il 10% della Superficie Coperta (SC) esistente.

#### PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI

Eventuali nuove strutture e coperture dovranno essere realizzate con strutture leggere, preferibilmente legno e materiali ecocompatibili, in modo da garantire un'opportuno inserimento nel contesto paesaggistico.

Le aree esterne, percorsi e pavimentazioni dovranno essere realizzate o sistemate con materiali ecocompatibili e riducendo al minimo l'impermeabilizzazione dei suoli. Dovranno essere usati materiali adeguati ai luoghi, percorsi e sistemazioni esterne con minimi movimenti di terra, piantumazioni di essenza autoctone.

#### STRUMENTO DI ATTUAZIONE

L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire attraverso la redazione di un Piano di Recupero (P.d.R.) di iniziativa privata, ai sensi dell'art. 119 della L.R. 65/2014 esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano.

#### PRESCRIZIONI PIT

Dovranno essere perseguiti gli obiettivi, applicate le direttive e rispettate le prescrizioni per gli interventi riportate dal PIT (approvato con Delibera Consiglio Regionale 27 marzo 2015, n.37), in particolare:

Allegato 8b - Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli art. 134 e 157 del Codice. Capo II - Immobili ed aree di notevole interesse pubblico:

D.M. 02/02/1959 G.U. 37 del 1959 - Zona della pineta di Donoratico nel Comune di Castagneto Carducci.

Allegato 8b - Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli art. 134 e 157 del Codice. Capo III - Aree tutelate per legge:

Art. 6 - Territori costieri compresi nella fascia di profondità di 300 metri, a partire dalla linea di battigia anche per i terreni elevati sul mare. (art. 142, c.1, lett.a., Codice)



### ***Analisi degli effetti ambientali delle trasformazioni***

#### Individuazione delle pressioni ambientali potenzialmente generate

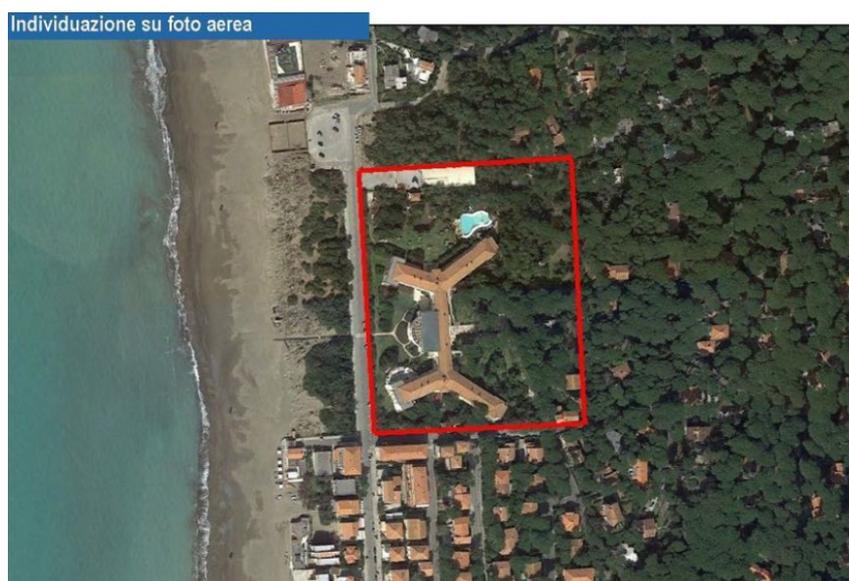
Le pressioni ambientali potenzialmente generate sono individuate nella tabella riportata di seguito, la quale riporta anche una valutazione dell'entità degli impatti prevedibili tenuto conto della normativa vigente.

Componenti ambientali interessate	Impatti potenziali	Pressioni indotte	Valutazione dell'entità degli impatti e misure specifiche
Aria	Inquinamento atmosferico	Fase di cantiere: <ul style="list-style-type: none"> <li>• produzione di polveri (movimentazione materiali, etc.)</li> <li>• emissioni dai mezzi di cantiere</li> </ul>	◀▶: a condizione che siano rispettate le misure MIS 1 e MIS 2 di cui alla tab. 1 cap. 10.
		Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>• emissioni in atmosfera da impianti di riscaldamento, etc. (emissioni in loco)</li> <li>• incremento consumi energetici (emissioni in siti di produzione energia)</li> <li>• emissioni in atmosfera da traffico indotto</li> </ul>	◀▶: tenuto conto della normativa vigente in materia di utilizzo FER ed efficienza energetica (D. Lgs. n. 28/2011, D. Lgs. 102/2014 e s.m.i.).
Acqua / suolo	Alterazione / inquinamento delle acque superficiali e sotterranee e dei suoli	Fase di cantiere: <ul style="list-style-type: none"> <li>• percolazione liquidi di lavorazione e provenienti dai macchinari in fase di cantiere nel suolo e nelle falde</li> </ul>	◀▶: a condizione che sia rispettata la misura MIS 3 di cui alla tab. 1 cap. 10.
		Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>• produzione di reflui e rifiuti in fase di esercizio</li> <li>• percolazione acque di prima pioggia negli scolari e nel suolo,</li> </ul>	◀▶: a condizione che siano rispettate le misure MIS 4 e MIS 8 di cui alla tab. 1 cap. 10.

Componenti ambientali interessate	Impatti potenziali	Pressioni indotte	Valutazione dell'entità degli impatti e misure specifiche
		contenenti residui provenienti dai veicoli e polveri, dalle piattaforme stradali e dai piazzali	
Suolo e biodiversità	Consumo di suolo per nuova edificazione ed impermeabilizzazione	Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>• incremento delle superfici impermeabilizzate</li> </ul>	▼/◀▶: in considerazione della tipologia di interventi ammessi (ampliamenti degli edifici esistenti). Si richiamano le prescrizioni già presenti nella scheda norma
Paesaggio, sistema insediativo e patrimonio storico culturale	Modifica del paesaggio e dell'assetto del sistema insediativo	Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>• conferma delle funzioni esistenti e ampliamento dell'edificio per la realizzazione di nuovi servizi (centro benessere, spa, etc.)</li> </ul>	◀▶: gli interventi previsti mirano all'implementazione dei servizi offerti dalla struttura ricettiva ammettendo ampliamenti degli edifici esistenti. Le funzioni sono coerenti con il contesto e con quanto già presente nell'area e saranno realizzate previa redazione di un Piano di Recupero di iniziativa privata
Inquinanti fisici	Inquinamento luminoso	Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>• incremento della luminanza del cielo notturno</li> </ul>	◀▶: tenuto conto dello stato di fatto dell'area in esame
	Inquinamento acustico	Fase di cantiere: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Emissioni rumorose in fase di cantiere</li> </ul>	◀▶: ritenuto trascurabile considerata la temporaneità delle lavorazioni di cantiere
		Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>• modifica del clima acustico</li> </ul>	◀▶: considerata la tipologia di opere previste
Risorse naturali	Consumo di risorse (acqua, energia, materiali edili, etc.)	Fase di cantiere: <ul style="list-style-type: none"> <li>• utilizzo materiali da costruzione, acqua, risorse energetiche</li> </ul>	▼: Si propone comunque la misura MIS 5 di cui alla tab. 1 cap. 10.
		Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>• incremento dei consumi energetici ed idrici</li> <li>• utilizzo di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili</li> </ul>	▼: in considerazione della tipologia di interventi ammessi. Si propongono le misure MIS6 e MIS 15 di cui alla tab. 1 cap. 10.

Analisi delle possibili interferenze con il sistema ambientale

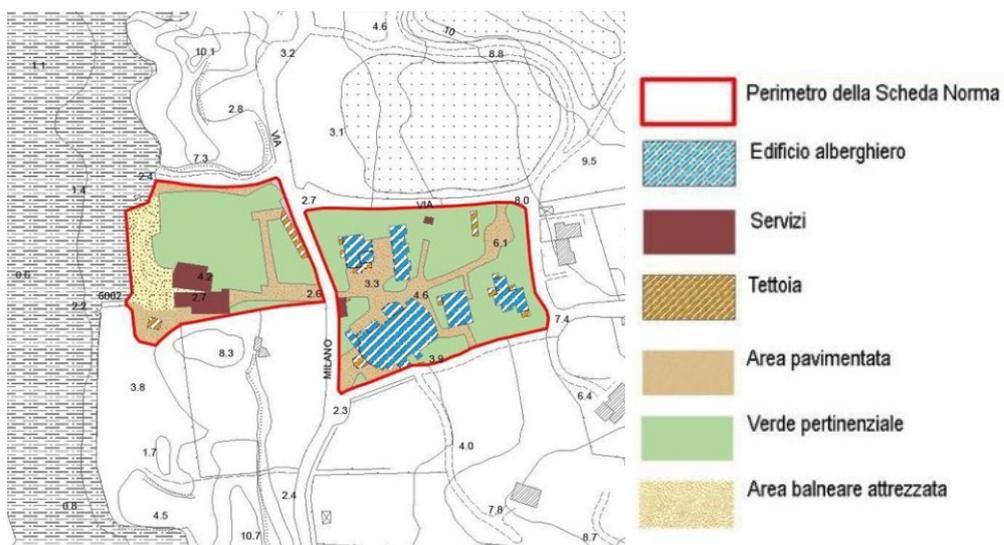
L'analisi delle possibili interferenze con il sistema ambientale è stata effettuata sulla base di cartografie di sovrapposizione, al fine di verificare la presenza di elementi vulnerabili, meritevoli di tutela e fonti di pressione/inquinamento ambientale presenti nell'intorno e poter quindi indicare opportune misure, qualora ritenute necessarie.



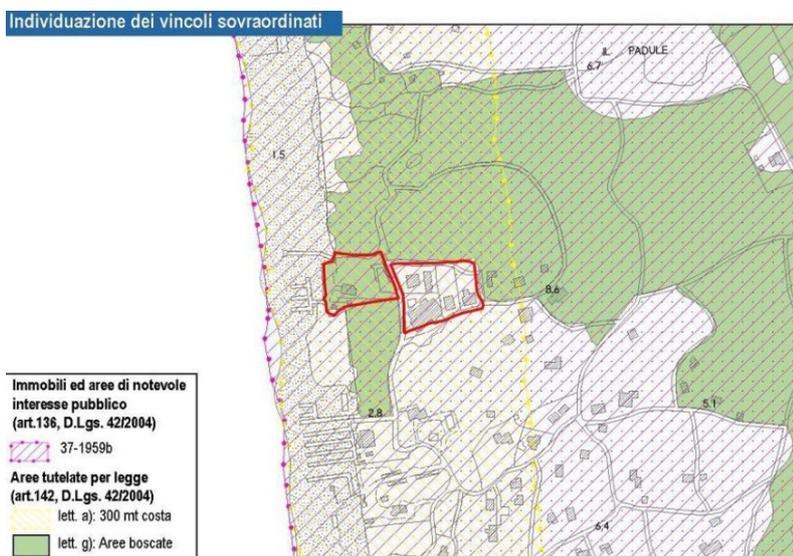
<b>Ambiente Aria</b>		
<b>Criticità</b>	<b>Considerazioni</b>	<b>Indicazioni</b>
Non si rilevano criticità.		
<b>Ambiente Acqua e Suolo</b>		
<b>Criticità</b>	<b>Considerazioni</b>	<b>Indicazioni</b>
Presenza di aree caratterizzate da elevata vulnerabilità della falda idrica sotterranea	Si tratta di ambiti di particolare vulnerabilità per la risorsa idrica sotterranea. (vulnerabilità elevata individuata dallo studio geologico relativo al PS vigente)	Per la protezione della falda idrica sotterranea dovranno essere tenute in considerazione tutte le prescrizioni dettate dalla normativa vigente (D.p.g.r. n. 46/R del 2008 e s.m.i., etc.) ed individuati gli accorgimenti atti a non scaricare inquinanti sul suolo. Si richiamano a tal proposito le MIS 3 e MIS 4 di cui alla Tab. 1 del cap. 10. .
<b>Ambiente Paesaggio e Biodiversità</b>		
<b>Criticità</b>	<b>Considerazioni</b>	<b>Indicazioni</b>
Aree occupate da vegetazione	Le aree vegetate rappresentano aree di interesse sul piano naturalistico, oltre che del paesaggio	Dovranno essere ove possibile mantenuti gli elementi vegetazionali presenti. Si richiama a tal proposito la MIS 14 di cui alla Tab. 1 del cap. 10.

## 7.13. PNT24 – ALBERGO “ALLE DUNE”

### Descrizione degli interventi urbanistici



Si conferma la destinazione turistico-ricettiva-alberghera. E' ammesso l'ampliamento per un massimo del 10% della SUL esistente ai fini di realizzare servizi accessori all'attività alberghiera (SPA, centro benessere, etc.). Gli ampliamenti non dovranno comunque superare il 10% della superficie coperta esistente. L'attuazione delle previsioni è subordinata alla redazione di un Piano di Recupero di iniziativa privata.



**PARAMETRI URBANISTICI**

Superficie territoriale (zona albergo): mq. 6.865  
 Suoerficie territoriale (zona balneazione e servizi): mq. 5.032

Posti letto (P.L.) esistenti: 119

**FUNZIONI AMMESSE**

Esistenti: Turistico-ricettiva, alberghiera, attività di servizio annesse.

**OBBIETTIVI**

Mantenimento in atto della destinazione turistico-ricettiva, alberghiera esistente, con ampliamento dei servizi annessi all'attività.

**INTERVENTI AMMESSI**

- Interventi sul patrimonio edilizio esistente e nelle aree pertinenziali, ai sensi della normativa di riferimento (Art. XX.XX delle NTA)
- Ampliamento per un massimo del 10% della SUL esistente ai fini di realizzare servizi accessori all'attività alberghiera (SPA, centro benessere ecc..). Gli ampliamenti non dovranno comunque superare il 10% della Superficie Coperta (SC) esistente.

**PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI**

Eventuali nuove strutture e coperture dovranno essere realizzate con strutture leggere, preferibilmente legno e materiali ecocompatibili, in modo da garantire un'opportuno inserimento nel contesto paesaggistico.

Le aree esterne, percorsi e pavimentazioni dovranno essere realizzate o sistemate con materiali ecocompatibili e riducendo al minimo l'impermeabilizzazione dei suoli. Dovranno essere usati materiali adeguati ai luoghi, percorsi e sistemazioni esterne con minimi movimenti di terra, piantumazioni di essenza autoctone.

**STRUMENTO DI ATTUAZIONE**

L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire attraverso la redazione di un Piano di Recupero (P.d.R.) di iniziativa privata, ai sensi dell'art. 119 della L.R. 65/2014 esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano.

**PRESCRIZIONI PIT**

Dovranno essere perseguiti gli obiettivi, applicate le direttive e rispettate le prescrizioni per gli interventi riportate dal PIT (approvato con Delibera Consiglio Regionale 27 marzo 2015, n.37), in particolare:

Allegato 8b - Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli art. 134 e 157 del Codice. Capo II - Immobili ed aree di notevole interesse pubblico:

D.M. 02/02/1959 G.U. 37 del 1959 - Zona della pineta di Donoratico nel Comune di Castagneto Carducci.

Allegato 8b - Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli art. 134 e 157 del Codice. Capo III - Aree tutelate per legge:

Art. 6 - Territori costieri compresi nella fascia di profondità di 300 metri, a partire dalla linea di battigia anche per i terreni elevati sul mare. (art. 142, c.1, lett.a., Codice);

Art. 12 - I territori coperti da foreste e da boschi, ancorchè percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227.i (art. 142, c.1, lett.g., Codice).

**Analisi degli effetti ambientali delle trasformazioni**

Individuazione delle pressioni ambientali potenzialmente generate

Le pressioni ambientali potenzialmente generate sono individuate nella tabella riportata di seguito, la quale riporta anche una valutazione dell'entità degli impatti prevedibili tenuto conto della normativa vigente.

Componenti ambientali interessate	Impatti potenziali	Pressioni indotte	Valutazione dell'entità degli impatti e misure specifiche
Aria	Inquinamento atmosferico	Fase di cantiere: <ul style="list-style-type: none"> <li>• produzione di polveri (movimentazione materiali, etc.)</li> <li>• emissioni dai mezzi di cantiere</li> </ul>	◀▶: a condizione che siano rispettate le misure MIS 1 e MIS 2 di cui alla tab. 1 cap. 10.
		Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>• emissioni in atmosfera da impianti di riscaldamento, etc. (emissioni in loco)</li> <li>• incremento consumi energetici (emissioni in siti di produzione energia)</li> </ul>	◀▶: tenuto conto della normativa vigente in materia di utilizzo FER ed efficienza energetica (D. Lgs. n. 28/2011, D. Lgs. 102/2014 e s.m.i.).

Componenti ambientali interessate	Impatti potenziali	Pressioni indotte	Valutazione dell'entità degli impatti e misure specifiche
		<ul style="list-style-type: none"> <li>emissioni in atmosfera da traffico indotto</li> </ul>	
Acqua / suolo	Alterazione / inquinamento delle acque superficiali e sotterranee e dei suoli	Fase di cantiere: <ul style="list-style-type: none"> <li>percolazione liquidi di lavorazione e provenienti dai macchinari in fase di cantiere nel suolo e nelle falde</li> </ul>	◀▶: a condizione che sia rispettata la misura MIS 3 di cui alla tab. 1 cap. 10.
		Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>produzione di reflui e rifiuti in fase di esercizio</li> <li>percolazione acque di prima pioggia negli scoli e nel suolo, contenenti residui provenienti dai veicoli e polveri, dalle piattaforme stradali e dai piazzali</li> </ul>	◀▶: a condizione che siano rispettate le misure MIS 4 e MIS 8 di cui alla tab. 1 cap. 10.
Suolo e biodiversità	Consumo di suolo per nuova edificazione ed impermeabilizzazione	Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>incremento delle superfici impermeabilizzate</li> </ul>	▼/◀▶: in considerazione della tipologia di interventi ammessi (ampliamenti degli edifici esistenti). Si richiamano le prescrizioni già presenti nella scheda norma
Paesaggio, sistema insediativo e patrimonio storico culturale	Modifica del paesaggio e dell'assetto del sistema insediativo	Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>conferma delle funzioni esistenti e ampliamento dell'edificio per la realizzazione di nuovi servizi (centro benessere, spa, etc.)</li> </ul>	◀▶: gli interventi previsti mirano all'implementazione dei servizi offerti dalla struttura ricettiva ammettendo ampliamenti degli edifici esistenti. Le funzioni sono coerenti con il contesto e con quanto già presente nell'area e saranno realizzate previa redazione di un Piano di Recupero di iniziativa privata
Inquinanti fisici	Inquinamento luminoso	Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>incremento della luminanza del cielo notturno</li> </ul>	◀▶: tenuto conto dello stato di fatto dell'area in esame
	Inquinamento acustico	Fase di cantiere: <ul style="list-style-type: none"> <li>Emissioni rumorose in fase di cantiere</li> </ul>	◀▶: ritenuto trascurabile considerata la temporaneità delle lavorazioni di cantiere
		Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>modifica del clima acustico</li> </ul>	◀▶: considerata la tipologia di opere previste
Risorse naturali	Consumo di risorse (acqua, energia, materiali edili, etc.)	Fase di cantiere: <ul style="list-style-type: none"> <li>utilizzo materiali da costruzione, acqua, risorse energetiche</li> </ul>	▼: Si propone comunque la misura MIS 5 di cui alla tab. 1 cap. 10.
		Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>incremento dei consumi energetici ed idrici</li> <li>utilizzo di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili</li> </ul>	▼: in considerazione della tipologia di interventi ammessi. Si propongono le misure MIS6 e MIS 15 di cui alla tab. 1 cap. 10.

Analisi delle possibili interferenze con il sistema ambientale

L'analisi delle possibili interferenze con il sistema ambientale è stata effettuata sulla base di cartografie di sovrapposizione, al fine di verificare la presenza di elementi vulnerabili, meritevoli di tutela e fonti di pressione/inquinamento ambientale presenti nell'intorno e poter quindi indicare opportune misure, qualora ritenute necessarie.



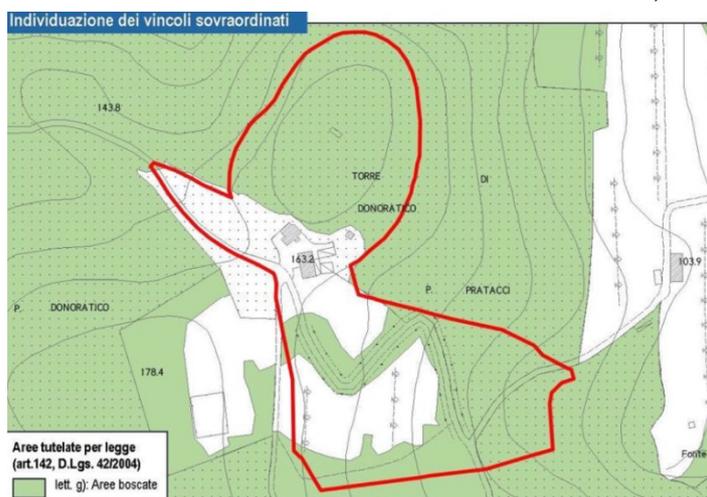
<b>Ambiente Aria</b>		
<b>Criticità</b>	<b>Considerazioni</b>	<b>Indicazioni</b>
Non si rilevano criticità.		
<b>Ambiente Acqua e Suolo</b>		
<b>Criticità</b>	<b>Considerazioni</b>	<b>Indicazioni</b>
Presenza di aree caratterizzate da elevata vulnerabilità della falda idrica sotterranea	Si tratta di ambiti di particolare vulnerabilità per la risorsa idrica sotterranea. (vulnerabilità elevata individuata dallo studio geologico relativo al PS vigente)	Per la protezione della falda idrica sotterranea dovranno essere tenute in considerazione tutte le prescrizioni dettate dalla normativa vigente (D.p.g.r. n. 46/R del 2008 e s.m.i., etc.) ed individuati gli accorgimenti atti a non scaricare inquinanti sul suolo. Si richiamano a tal proposito le MIS 3 e MIS 4 di cui alla Tab. 1 del cap. 10.
<b>Ambiente Paesaggio e Biodiversità</b>		
<b>Criticità</b>	<b>Considerazioni</b>	<b>Indicazioni</b>
Aree occupate da vegetazione	Le aree vegetate rappresentano aree di interesse sul piano naturalistico, oltre che del paesaggio	Dovranno essere ove possibile mantenuti gli elementi vegetazionali presenti. Si richiama a tal proposito la MIS 14 di cui alla Tab. 1 del cap. 10.

## 7.14. PNT25 – TORRE DI CASTAGNETO CARDUCCI

### Descrizione degli interventi urbanistici



Si prevedono interventi di recupero funzionale dell'area in modo da garantire l'accesso e la fruizione pubblica dell'area archeologica della Torre di Castagneto, con contestuale riqualificazione e incremento dell'attività ricettiva esistente. A tal fine si prevede la demolizione di alcune delle volumetrie presenti e la ricostruzione a destinazione turistico-ricettiva, con incremento della SUL pari a 600 mq in aggiunta alla SUL demolita, Rc 30% e H max pari a 7,00 m. Si prevede inoltre il recupero dei manufatti esistenti posti in prossimità del parco della Torre, individuati nello Schema progettuale, con destinazione d'uso ammessa ad attrezzature a servizio pubblico e per la ristorazione. E' inoltre previsto il recupero del parco archeologico della Torre per la fruibilità al pubblico con sistemazione dei percorsi interni e la realizzazione di un parcheggio di sosta pubblico o ad uso pubblico, oltre che la sistemazione della viabilità di accesso all'area. L'attuazione delle previsioni è soggetta a Piano di Recupero. Contestualmente dovrà essere predisposta convenzione per garantire la realizzazione di tutti gli interventi di interesse pubblico e l'utilizzo pubblico e/o la cessione alla PA delle aree di sosta, del parco della Torre e del percorso di accesso allo stesso.



### PARAMETRI URBANISTICI

Superficie territoriale dell'area: mq. 65.578  
 Area di intervento/atterraggio (AI): mq. 5.403  
 Parcheggio di progetto a servizio del parco della torre (P): mq. 3.515  
 Parco della Torre: mq. 23.967  
 Volumetria da demolire e recuperare:  
 Annesso = mq. 31; Ex Ristorante = mq. 391

### FUNZIONI AMMESSE

Turistico-ricettiva, alberghiera, ristorazione.

### OBBIETTIVI

L'intervento è finalizzato al recupero funzionale dell'area in modo da garantire l'accesso e la fruizione pubblica dell'area archeologica della Torre di Castagneto, con contestuale riqualificazione e incremento dell'attività ricettiva esistente.

### INTERVENTI AMMESSI

- Demolizione delle volumetrie appositamente individuate nello schema progettuale, e loro ricostruzione a destinazione turistico-ricettiva nell'area appositamente individuata con la sigla "AI", con un incremento di SUL pari a 600 mq in aggiunta alla SUL demolita, RC 30% e H max pari a 7,00 ml.;
- Recupero dei manufatti esistenti non demoliti in prossimità del parco della Torre, appositamente individuati nello schema progettuale, con destinazione d'uso ammessa ad attrezzature a servizio pubblico e per la ristorazione;
- Recupero del parco archeologico della Torre per la fruibilità al pubblico con sistemazione dei percorsi interni;
- Realizzazione di parcheggio di sosta pubblico o ad uso pubblico a servizio della Torre, appositamente individuato nello schema progettuale con la sigla "P";
- Sistemazione della viabilità di accesso all'area.

### PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI

La viabilità di accesso all'area dovrà mantenere le caratteristiche di strada bianca per n migliore inserimento paesaggistico dell'intervento.

Le aree esterne, percorsi e parvimontazioni dovranno essere realizzate con materiali ecocompatibili e riducendo al minimo l'impermeabilizzazione dei suoli. Dovrà essere tutelato e mantenuto il filare al-

berato esistente, lungo la viabilità. Dovranno essere usati materiali adeguati ai luoghi, percorsi e sistemazioni esterne con minimi movimenti di terra, piantumazioni di essenza autoctone. L'intervento adeguato ai luoghi, percorsi e sistemazioni esterne con minimi movimenti di terra, piantumazioni di essenza autoctone. L'intervento dovrà essere coerente sotto l'aspetto tipologico e formale con l'interno edificato e nel rispetto dei parametri dati. E' richiesta la presentazione di metodologie appropriate (rendering) di elaborati che "certifichino" il corretto inserimento paesaggistico e ambientale della trasformazione.

### STRUMENTO DI ATTUAZIONE

L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire attraverso la redazione di un Piano di Recupero (P.d.R.) di iniziativa privata, ai sensi dell'art. 119 della L.R. 65/2014 esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano.

Contestualmente al P.d.R. dovrà essere predisposta apposita convenzione, alla cui stipula è subordinato il rilascio dei titoli abilitativi, dovrà garantire la contestuale e unitaria realizzazione di tutti gli interventi, di interesse pubblico e privato, interni o esterni al comparto, nonché l'utilizzo pubblico e/o cessione alla P.A. della aree di sosta, del parco della Torre e del percorso di accesso allo stesso.

### PRESCRIZIONI PIT

Dovranno essere perseguiti gli obiettivi, applicate le direttive e rispettate le prescrizioni per gli interventi riportate dal PIT (approvato con Delibera Consiglio Regionale 27 marzo 2015, n.37), in particolare:

Allegato 8b - Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli art. 134 e 157 del Codice. Capo III - Aree tutelate per legge:

Art. 12 - I territori coperti da foreste e da boschi, ancorchè percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227.i (art. 142, c.1, lett.g., Codice)

## Analisi degli effetti ambientali delle trasformazioni

### Individuazione delle pressioni ambientali potenzialmente generate

Le pressioni ambientali potenzialmente generate sono individuate nella tabella riportata di seguito, la quale riporta anche una valutazione dell'entità degli impatti prevedibili tenuto conto della normativa vigente.

Componenti ambientali interessate	Impatti potenziali	Pressioni indotte	Valutazione dell'entità degli impatti e misure specifiche
Aria	Inquinamento atmosferico	Fase di cantiere: <ul style="list-style-type: none"> <li>• produzione di polveri (movimentazione materiali, etc.)</li> <li>• emissioni dai mezzi di cantiere</li> </ul>	◀▶: a condizione che siano rispettate le misure MIS 1 e MIS 2 di cui alla tab. 1 cap. 10.
		Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>• emissioni in atmosfera da impianti di riscaldamento, etc. (emissioni in</li> </ul>	◀▶: tenuto conto della normativa vigente in materia di utilizzo FER ed efficienza

Componenti ambientali interessate	Impatti potenziali	Pressioni indotte	Valutazione dell'entità degli impatti e misure specifiche
		loco) • incremento consumi energetici (emissioni in siti di produzione energia) • emissioni in atmosfera da traffico indotto	energetica (D. Lgs. n. 28/2011, D. Lgs. 102/2014 e s.m.i.). Con riferimento al traffico potenzialmente indotto si propone la MIS 10 di cui alla tab. 1 cap. 10.
Acqua / suolo	Alterazione / inquinamento delle acque superficiali e sotterranee e dei suoli	Fase di cantiere: • percolazione liquidi di lavorazione e provenienti dai macchinari in fase di cantiere nel suolo e nelle falde	◀▶: a condizione che sia rispettata la misura MIS 3 di cui alla tab. 1 cap. 10.
		Fase di esercizio: • produzione di reflui e rifiuti in fase di esercizio • percolazione acque di prima pioggia negli scolari e nel suolo, contenenti residui provenienti dai veicoli e polveri, dalle piattaforme stradali e dai piazzali	◀▶: a condizione che siano rispettate le misure MIS 4 e MIS 8 di cui alla tab. 1 cap. 10.
Suolo e biodiversità	Consumo di suolo per nuova edificazione ed impermeabilizzazione	Fase di esercizio: • incremento delle superfici impermeabilizzate	▼/◀▶: in considerazione delle misure indicate dalla scheda normativa del PO per la riduzione dell'impermeabilizzazione.
Paesaggio, sistema insediativo e patrimonio storico - culturale	Modifica del paesaggio e dell'assetto del sistema insediativo	Fase di esercizio: • riqualificazione dell'ambito finalizzato all'inserimento di nuove funzioni ricettive e per garantire l'accessibilità del pubblico alla Torre di Castagneto	◀▶: le funzioni previste risultano coerenti con il contesto. Si richiamano le prescrizioni già inserite nella scheda norma del PO
Inquinanti fisici	Inquinamento luminoso	Fase di esercizio: • incremento della luminanza del cielo notturno	◀▶: tenuto conto della tipologia di opere previste
	Inquinamento acustico	Fase di cantiere: • Emissioni rumorose in fase di cantiere	◀▶: ritenuto trascurabile considerata la temporaneità delle lavorazioni di cantiere
		Fase di esercizio: • modifica del clima acustico	◀▶: considerata la tipologia di opere previste
Risorse naturali	Consumo di risorse (acqua, energia, materiali edili, etc.)	Fase di cantiere: • utilizzo materiali da costruzione, acqua, risorse energetiche	▼: Si propone la misura MIS 5 di cui alla tab. 1 cap. 10.
		Fase di esercizio: • incremento dei consumi energetici ed idrici • utilizzo di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili	▼/◀▶: si propongono le misure MIS6 e MIS 15 di cui alla tab. 1 cap. 10.

Analisi delle possibili interferenze con il sistema ambientale

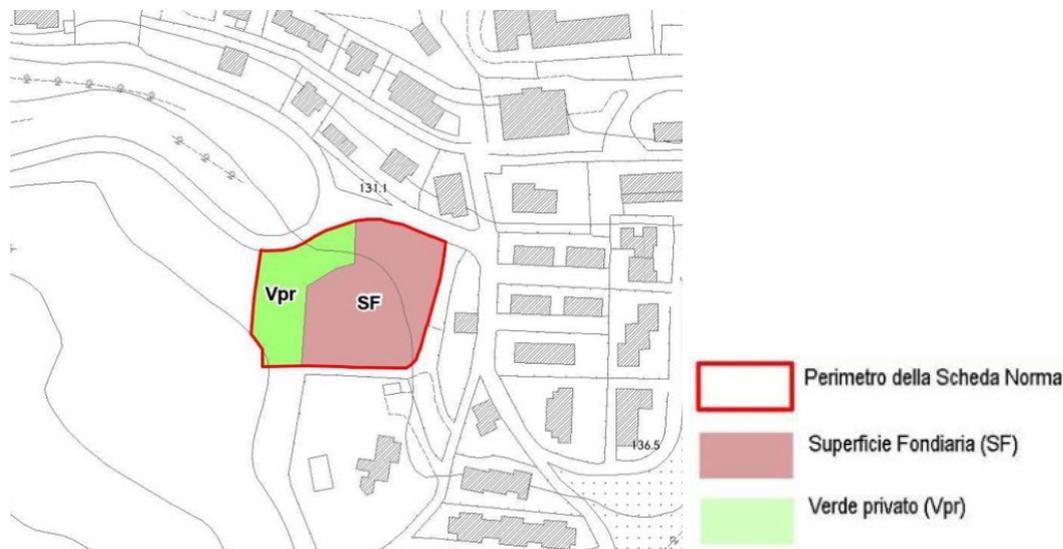
L'analisi delle possibili interferenze con il sistema ambientale è stata effettuata sulla base di cartografie di sovrapposizione, al fine di verificare la presenza di elementi vulnerabili, meritevoli di tutela e fonti di pressione/inquinamento ambientale presenti nell'intorno e poter quindi indicare opportune misure, qualora ritenute necessarie.



<b>Ambiente Aria</b>		
<b>Criticità</b>	<b>Considerazioni</b>	<b>Indicazioni</b>
Non si rilevano criticità.		
<b>Ambiente Acqua e Suolo</b>		
<b>Criticità</b>	<b>Considerazioni</b>	<b>Indicazioni</b>
Presenza di aree caratterizzate da media vulnerabilità della falda idrica sotterranea	Si tratta di ambiti di vulnerabilità per la risorsa idrica sotterranea. (individuata dallo studio geologico relativo al PS vigente)	Per la protezione della falda idrica sotterranea dovranno essere tenute in considerazione tutte le prescrizioni dettate dalla normativa vigente (D.p.g.r. n. 46/R del 2008 e s.m.i., etc.) ed individuati gli accorgimenti atti a non scaricare inquinanti sul suolo. Si richiamano a tal proposito le MIS 3 e MIS 4 di cui alla Tab. 1 del cap. 10. .
<b>Ambiente Paesaggio e Biodiversità</b>		
<b>Criticità</b>	<b>Considerazioni</b>	<b>Indicazioni</b>
Aree occupate da vegetazione	Le aree vegetate rappresentano aree di interesse sul piano naturalistico, oltre che del paesaggio	Dovranno essere ove possibile mantenuti gli elementi vegetazionali presenti. Si richiama a tal proposito la MIS 14 di cui alla Tab. 1 del cap. 10.

## 7.15. PNT26 – RIQUALIFICAZIONE DEL MARGINE URBANO IN LOCALITÀ CASTAGNETO CARDUCCI

### Descrizione degli interventi urbanistici



Gli interventi ammessi fanno riferimento alla realizzazione di nuova volumetria, 500 mq di SUL a destinazione turistico-ricettiva e 300 mq di SUL per attività direzionali e commerciali equiparabili ad attività urbane, con lo scopo di incrementare l'offerta turistica comunale dell'area. L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire tramite la redazione di un Piano Attuativo di iniziativa privata.

#### PARAMETRI URBANISTICI

Superficie territoriale dell'area: mq. 4.746  
Superficie fondiaria (SF): mq. 3.188  
SUL: mq. 800 (di cui 500 mq. a destinazione Turistico-ricettiva)  
RC: 30%  
H max. 6,50 ml.

#### FUNZIONI AMMESSE

Turistico-ricettiva, attività direzionali e commerciali equiparabili ad attività urbane.

#### OBBIETTIVI

L'intervento è finalizzato alla riqualificazione del margine urbano dell'insediamento del capoluogo comunale, incrementando al contempo l'offerta turistica nel nucleo storico del Comune.

#### INTERVENTI AMMESSI

- Realizzazione di nuova volumetria con funzione turistico-ricettiva per un massimo di 500 mq. di SUL;
- Realizzazione di nuova volumetria per attività direzionali e commerciali equiparabili ad attività urbane per un massimo di 300 mq. di SUL volta a incrementare l'offerta turistica comunale dell'area.

#### PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI

Le nuove volumetrie dovranno avere tipologia edilizia conforme al contesto e al tessuto edilizio esistente nei pressi del centro storico. Particolare attenzione dovrà essere posta all'inserimento paesaggistico dell'intervento, preservando i varchi e le visuali paesaggistiche da e verso la costa.

Le aree esterne, percorsi e pavimentazioni dovranno essere realizzate con materiali ecocompatibili e riducendo al minimo l'impermeabilizzazione dei suoli. Dovranno essere usati materiali adeguati ai luoghi, percorsi e sistemazioni esterne con minimi movimenti di terra, piantumazioni di essenza autoctone. L'intervento dovrà essere coerente sotto l'aspetto tipologico e formale con l'introno edificato e nel rispetto dei parametri dati.

#### STRUMENTO DI ATTUAZIONE

L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire attraverso la redazione di un Piano Attuativo (P.A.) di iniziativa privata, ai sensi dell'art. 107 della L.R. 65/2014 esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano.

## Analisi degli effetti ambientali delle trasformazioni

### Individuazione delle pressioni ambientali potenzialmente generate

Le pressioni ambientali potenzialmente generate sono individuate nella tabella riportata di seguito, la quale riporta anche una valutazione dell'entità degli impatti prevedibili tenuto conto della normativa vigente.

Componenti ambientali interessate	Impatti potenziali	Pressioni indotte	Valutazione dell'entità degli impatti e misure specifiche
Aria	Inquinamento atmosferico	Fase di cantiere: <ul style="list-style-type: none"> <li>• produzione di polveri (movimentazione materiali, etc.)</li> <li>• emissioni dai mezzi di cantiere</li> </ul>	◀▶: a condizione che siano rispettate le misure MIS 1 e MIS 2 di cui alla tab. 1 cap. 10.
		Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>• emissioni in atmosfera da impianti di riscaldamento, etc. (emissioni in loco)</li> <li>• incremento consumi energetici (emissioni in siti di produzione energia)</li> <li>• emissioni in atmosfera da traffico indotto</li> </ul>	◀▶: tenuto conto della normativa vigente in materia di utilizzo FER ed efficienza energetica (D. Lgs. n. 28/2011, D. Lgs. 102/2014 e s.m.i.). Con riferimento al traffico potenzialmente indotto si propone la MIS 10 di cui alla tab. 1 cap. 10.
Acqua / suolo	Alterazione / inquinamento delle acque superficiali e sotterranee e dei suoli	Fase di cantiere: <ul style="list-style-type: none"> <li>• percolazione liquidi di lavorazione e provenienti dai macchinari in fase di cantiere nel suolo e nelle falde</li> </ul>	◀▶: a condizione che sia rispettata la misura MIS 3 di cui alla tab. 1 cap. 10.
		Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>• produzione di reflui e rifiuti in fase di esercizio</li> <li>• percolazione acque di prima pioggia negli scoli e nel suolo, contenenti residui provenienti dai veicoli e polveri, dalle piattaforme stradali e dai piazzali</li> </ul>	◀▶: a condizione che siano rispettate le misure MIS 4 e MIS 8 di cui alla tab. 1 cap. 10.
Suolo e biodiversità	Consumo di suolo per nuova edificazione ed impermeabilizzazione	Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>• incremento delle superfici impermeabilizzate</li> </ul>	▼/◀▶: in considerazione delle misure indicate dalla scheda normativa del PO per la riduzione dell'impermeabilizzazione.
Paesaggio, sistema insediativo e patrimonio storico - culturale	Modifica del paesaggio e dell'assetto del sistema insediativo	Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>• realizzazione di nuovo tessuto urbanizzato a destinazione turistico-ricettiva e commerciale-direzionale</li> </ul>	◀▶: le funzioni previste risultano coerenti con il contesto, prevalentemente urbanizzato, in cui si inserisce l'area di trasformazione.
Inquinanti fisici	Inquinamento luminoso	Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>• incremento della luminanza del cielo notturno</li> </ul>	◀▶: tenuto conto della tipologia di opere previste e del contesto già urbanizzato adiacente all'ambito di trasformazione in esame

Componenti ambientali interessate	Impatti potenziali	Pressioni indotte	Valutazione dell'entità degli impatti e misure specifiche
	Inquinamento acustico	Fase di cantiere: <ul style="list-style-type: none"> <li>Emissioni rumorose in fase di cantiere</li> </ul>	◀▶: ritenuto trascurabile considerata la temporaneità delle lavorazioni di cantiere
		Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>modifica del clima acustico</li> </ul>	◀▶: considerata la tipologia di opere previste
Risorse naturali	Consumo di risorse (acqua, energia, materiali edili, etc.)	Fase di cantiere: <ul style="list-style-type: none"> <li>utilizzo materiali da costruzione, acqua, risorse energetiche</li> </ul>	▼: Si propone la misura MIS 5 di cui alla tab. 1 cap. 10.
		Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>incremento dei consumi energetici ed idrici</li> <li>utilizzo di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili</li> </ul>	▼/◀▶: si propongono le misure MIS6 e MIS 15 di cui alla tab. 1 cap. 10.

Analisi delle possibili interferenze con il sistema ambientale

L'analisi delle possibili interferenze con il sistema ambientale è stata effettuata sulla base di cartografie di sovrapposizione, al fine di verificare la presenza di elementi vulnerabili, meritevoli di tutela e fonti di pressione/inquinamento ambientale presenti nell'intorno e poter quindi indicare opportune misure, qualora ritenute necessarie.



<b>Ambiente Aria</b>		
<b>Criticità</b>	<b>Considerazioni</b>	<b>Indicazioni</b>
Vicinanza a strade interessate da traffico intenso	La vicinanza all'asse stradale interessato da traffico intenso può determinare l'esposizione a rumore, legato al traffico, oltre che ad inquinamento atmosferico per le emissioni dei veicoli a motore.	In sede di progettazione definitiva degli interventi dovrà essere rispettato quanto previsto dal D.P.R. n. 142/2004 per la tutela dall'inquinamento acustico prodotto dall'infrastruttura viaria. [MIS 11]  In sede di pianificazione attuativa o di progetto degli interventi si consiglia di prevedere aree verdi di separazione tra i nuovi edifici e i principali assi infrastrutturali, piantumate con specie idonee a garantire un effetto di assorbimento dei principali inquinanti (es. il Tiglio). [MIS 13]
<b>Ambiente Acqua e Suolo</b>		
<b>Criticità</b>	<b>Considerazioni</b>	<b>Indicazioni</b>
Fascia di rispetto depuratore comunale	La fascia di rispetto dai depuratori è stabilita dal DM 4 febbraio 1977 e ha un'estensione minima pari a 100 m.	Per ragioni di salubrità all'interno della fascia di rispetto dai depuratori vige l'inedificabilità assoluta. Eventuali nuovi interventi dovranno quindi collocarsi all'esterno di detta fascia. L'ambito non rientra nelle aree poste ad una distanza di 100 m dall'ambito del depuratore, tuttavia occorre verificare la sussistenza del vincolo.
<b>Ambiente Paesaggio e Biodiversità</b>		
<b>Criticità</b>	<b>Considerazioni</b>	<b>Indicazioni</b>
Non si rilevano criticità o elementi meritevoli di particolare tutela.		

## 7.16. PNT27 – CAMPO LUPINAIO

### Descrizione degli interventi urbanistici



E' previsto il cambio di destinazione d'uso a destinazione turistico-ricettivo delle volumetrie esistenti, per una SUL totale pari a 1'090 mq. E' inoltre ammesso l'ampliamento per servizi connessi all'attività per un massimo del 20% della SUL esistente, corrispondente a 218 mq. L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire attraverso la redazione di un Piano di Recupero di iniziativa privata.

#### PARAMETRI URBANISTICI

Superficie territoriale dell'area: mq. 38.111

Superficie pertinenziale: mq. 7.867

(area pertinenziale + percorso di accesso)

SUL esistente: mq. 1.090

Ampliamento per servizi connessi all'attività: 20% della SUL esistente (pari a 218 mq)

H max: esistente.

#### FUNZIONI AMMESSE

Turistico-ricettiva, servizi connessi all'attività.

#### OBBIETTIVI

L'intervento è finalizzato al recupero funzionale delle volumetrie esistenti per l'incremento dell'offerta turistico-ricettiva.

#### INTERVENTI AMMESSI

- Cambio di destinazione d'uso a turistico-ricettivo delle volumetrie esistenti pari a 1.090 mq di SUL;

- Ampliamento per servizi connessi all'attività per un massimo di 20% della SUL esistente, corrispondente a 218 mq.

#### PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI

Dovrà essere salvaguardato il parco pertinenziale esistente; pertanto dovrà essere posta particolare attenzione all'inserimento dei servizi connessi all'attività in tale area.

Le aree esterne, percorsi e parpimentazioni dovranno essere realizzate con materiali ecocompatibili e riducendo al minimo l'impermeabilizzazione dei suoli. Dovranno essere usati materiali adeguati ai luoghi, percorsi e sistemazioni esterne con minimi movimenti di terra, piantumazioni di essenza autoctone. L'intervento dovrà essere coerente sotto l'aspetto tipologico e formale con l'introno edificato e nel rispetto dei parametri dati.

#### STRUMENTO DI ATTUAZIONE

L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire attraverso la redazione di un Piano di Recupero (P.d.R.) di iniziativa privata, ai sensi dell'art. 119 della L.R. 65/2014 esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano.

## Analisi degli effetti ambientali delle trasformazioni

### Individuazione delle pressioni ambientali potenzialmente generate

Le pressioni ambientali potenzialmente generate sono individuate nella tabella riportata di seguito, la quale riporta anche una valutazione dell'entità degli impatti prevedibili tenuto conto della normativa vigente.

Componenti ambientali interessate	Impatti potenziali	Pressioni indotte	Valutazione dell'entità degli impatti e misure specifiche
Aria	Inquinamento atmosferico	Fase di cantiere: <ul style="list-style-type: none"> <li>• produzione di polveri (movimentazione materiali, etc.)</li> <li>• emissioni dai mezzi di cantiere</li> </ul>	◀▶: a condizione che siano rispettate le misure MIS 1 e MIS 2 di cui alla tab. 1 cap. 10.
		Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>• emissioni in atmosfera da impianti di riscaldamento, etc. (emissioni in loco)</li> <li>• incremento consumi energetici (emissioni in siti di produzione energia)</li> <li>• emissioni in atmosfera da traffico indotto</li> </ul>	◀▶: tenuto conto della normativa vigente in materia di utilizzo FER ed efficienza energetica (D. Lgs. n. 28/2011, D. Lgs. 102/2014 e s.m.i.).
Acqua / suolo	Alterazione / inquinamento delle acque superficiali e sotterranee e dei suoli	Fase di cantiere: <ul style="list-style-type: none"> <li>• percolazione liquidi di lavorazione e provenienti dai macchinari in fase di cantiere nel suolo e nelle falde</li> </ul>	◀▶: a condizione che sia rispettata la misura MIS 3 di cui alla tab. 1 cap. 10.
		Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>• produzione di reflui e rifiuti in fase di esercizio</li> <li>• percolazione acque di prima pioggia negli scolari e nel suolo, contenenti residui provenienti dai veicoli e polveri, dalle piattaforme stradali e dai piazzali</li> </ul>	◀▶: a condizione che siano rispettate le misure MIS 4 e MIS 8 di cui alla tab. 1 cap. 10.
Suolo e biodiversità	Consumo di suolo per nuova edificazione ed impermeabilizzazione	Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>• incremento delle superfici impermeabilizzate</li> </ul>	▼/◀▶: trattasi del cambio d'uso delle volumetrie esistenti; sono inoltre ammessi limitati ampliamenti. Si richiamano le misure indicate dalla scheda normativa del PO per la riduzione dell'impermeabilizzazione.
Paesaggio, sistema insediativo e patrimonio storico - culturale	Modifica del paesaggio e dell'assetto del sistema insediativo	Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>• modifica della destinazione d'uso di edifici esistenti</li> </ul>	◀▶: le funzioni previste non modificheranno in maniera sensibile l'assetto paesaggistico dell'ambito in quanto è previsto solo il cambio d'uso, con limitati ampliamenti, delle volumetrie già presenti.
Inquinanti fisici	Inquinamento luminoso	Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>• incremento della luminanza del cielo notturno</li> </ul>	◀▶: tenuto conto della tipologia di opere previste e del contesto già urbanizzato adiacente all'ambito di trasformazione in esame

Componenti ambientali interessate	Impatti potenziali	Pressioni indotte	Valutazione dell'entità degli impatti e misure specifiche
	Inquinamento acustico	Fase di cantiere: <ul style="list-style-type: none"> <li>Emissioni rumorose in fase di cantiere</li> </ul>	◀▶: ritenuto trascurabile considerata la temporaneità delle lavorazioni di cantiere
		Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>modifica del clima acustico</li> </ul>	◀▶: considerata la tipologia di opere previste
Risorse naturali	Consumo di risorse (acqua, energia, materiali edili, etc.)	Fase di cantiere: <ul style="list-style-type: none"> <li>utilizzo materiali da costruzione, acqua, risorse energetiche</li> </ul>	▼/◀▶: Si propone la misura MIS 5 di cui alla tab. 1 cap. 10.
		Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>incremento dei consumi energetici ed idrici</li> <li>utilizzo di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili</li> </ul>	▼/◀▶: si propongono le misure MIS6 e MIS 15 di cui alla tab. 1 cap. 10.

Analisi delle possibili interferenze con il sistema ambientale

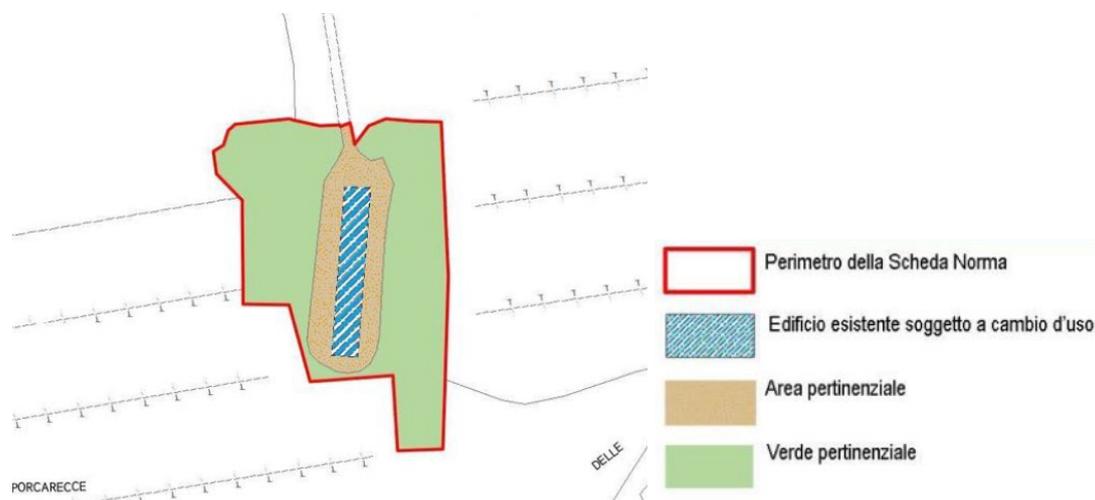
L'analisi delle possibili interferenze con il sistema ambientale è stata effettuata sulla base di cartografie di sovrapposizione, al fine di verificare la presenza di elementi vulnerabili, meritevoli di tutela e fonti di pressione/inquinamento ambientale presenti nell'intorno e poter quindi indicare opportune misure, qualora ritenute necessarie.



<b>Ambiente Aria</b>		
<b>Criticità</b>	<b>Considerazioni</b>	<b>Indicazioni</b>
Vicinanza al tracciato ferroviario	Gli assi ferroviari costituiscono sorgente di rumore.	Si ricorda la necessità di ottemperare a quanto previsto dal D.P.R. n. 459/98 al fine di tutelare la popolazione residente dall'inquinamento acustico generato dall'infrastruttura ferroviaria. [MIS 12]
Vicinanza a strade interessate da traffico intenso	La vicinanza all'asse stradale interessato da traffico intenso può determinare l'esposizione a rumore, legato al traffico, oltre che ad inquinamento atmosferico per le emissioni dei veicoli a motore.	In sede di progettazione definitiva degli interventi dovrà essere rispettato quanto previsto dal D.P.R. n. 142/2004 per la tutela dall'inquinamento acustico prodotto dall'infrastruttura viaria. [MIS 11] In sede di pianificazione attuativa o di progetto degli interventi si consiglia di prevedere aree verdi di separazione tra i nuovi edifici e i principali assi infrastrutturali, piantumate con specie idonee a garantire un effetto di assorbimento dei principali inquinanti (es. il Tiglio). [MIS 13]
<b>Ambiente Acqua e Suolo</b>		
<b>Criticità</b>	<b>Considerazioni</b>	<b>Indicazioni</b>
Presenza di corsi d'acqua	Vanno rispettate le fasce di rispetto dagli stessi	Dovranno essere rispettate le fasce di rispetto dai corsi d'acqua di cui alla legislazione vigente in materia.
Presenza di aree caratterizzate da elevata vulnerabilità della falda idrica sotterranea	Si tratta di ambiti di particolare vulnerabilità per la risorsa idrica sotterranea. (vulnerabilità elevata individuata dallo studio geologico relativo al PS vigente)	Per la protezione della falda idrica sotterranea dovranno essere tenute in considerazione tutte le prescrizioni dettate dalla normativa vigente (D.p.g.r. n. 46/R del 2008 e s.m.i., etc.) ed individuati gli accorgimenti atti a non scaricare inquinanti sul suolo. Si richiamano a tal proposito le MIS 3 e MIS 4 di cui alla Tab. 1 del cap. 10. .
<b>Ambiente Paesaggio e Biodiversità</b>		
<b>Criticità</b>	<b>Considerazioni</b>	<b>Indicazioni</b>
Non si rilevano criticità o elementi meritevoli di particolare tutela.		

## 7.17. PNT28 – POD. PORCARECCE

### Descrizione degli interventi urbanistici



E' previsto il cambio di destinazione d'uso a destinazione turistico-ricettivo, attività commerciali e per la somministrazione del Podere Porcarecche. E' inoltre ammesso l'ampliamento della volumetria esistente per un massimo del 20% della SUL esistente. L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire attraverso la redazione di un Piano di Recupero di iniziativa privata.

#### PARAMETRI URBANISTICI

Superficie territoriale dell'area: mq. 9.970  
Ampliamento dell'edificio esistente: 20% della SUL esistente

#### FUNZIONI AMMESSE

Turistico-ricettiva, attività commerciale e di somministrazione.

#### OBBIETTIVI

Riqualificazione del Pod. Porcarecche, attraverso il recupero della volumetria esistente con cambio di destinazione d'uso a Turistico-ricettiva, attività commerciali e per la somministrazione.

#### INTERVENTI AMMESSI

- Interventi sul patrimonio edilizio esistente e nelle aree pertinenziali, ai sensi della normativa di riferimento (**Art. XX.XX delle NTA**)  
- E' ammesso l'ampliamento della volumetria esistente per un massimo del 20% della SUL esistente, e il cambio di destinazione d'uso verso turistico-ricettivo e attività commerciali annesse all'azienda.

#### PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI

All'interno dell'area tutelata per legge di cui all'art. 142, c.1, lett. c), D.Lgs. 42/2004, non è ammessa nuova edificazione per la realizzazione di edifici di carattere permanente.  
Dovranno essere tutelate le colture e la maglia colturale formante il paesaggio agricolo circostante.

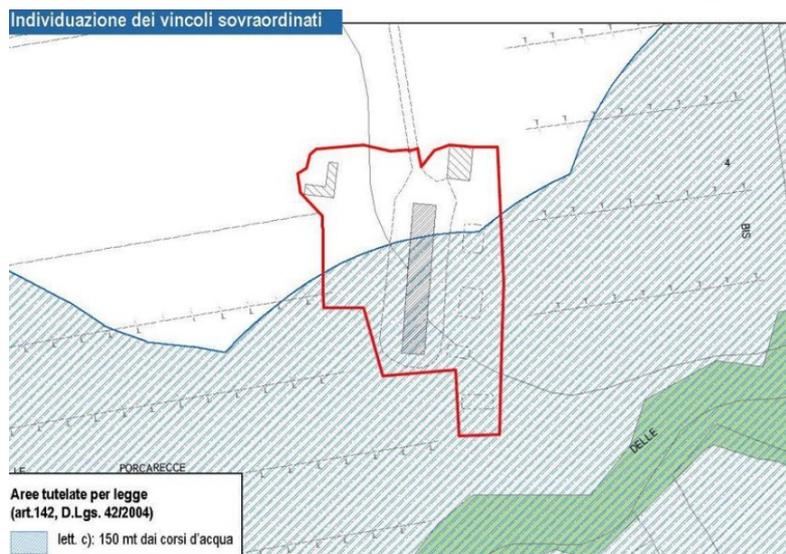
Le aree esterne, percorsi e parpimentazioni dovranno essere realizzate o sistemate con materiali ecocompatibili e riducendo al minimo l'impermeabilizzazione dei suoli. Dovranno essere usati materiali adeguati ai luoghi, percorsi e sistemazioni esterne con minimi movimenti di terra, piantumazioni di essenza autoctone.

#### STRUMENTO DI ATTUAZIONE

L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire attraverso la redazione di un Piano di Recupero (P.d.R.) di iniziativa privata, ai sensi dell'art. 119 della L.R. 65/2014 esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano.

#### PRESCRIZIONI PIT

Dovranno essere perseguiti gli obiettivi, applicate le direttive e rispettate le prescrizioni per gli interventi riportate dal PIT (approvato con Delibera Consiglio Regionale 27 marzo 2015, n.37), in particolare:  
Allegato 8b - Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli art. 134 e 157 del Codice. Capo III - Aree tutelate per legge:  
Art. 8 - I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna. (art. 142, c.1, lett.c., Codice)



### ***Analisi degli effetti ambientali delle trasformazioni***

#### Individuazione delle pressioni ambientali potenzialmente generate

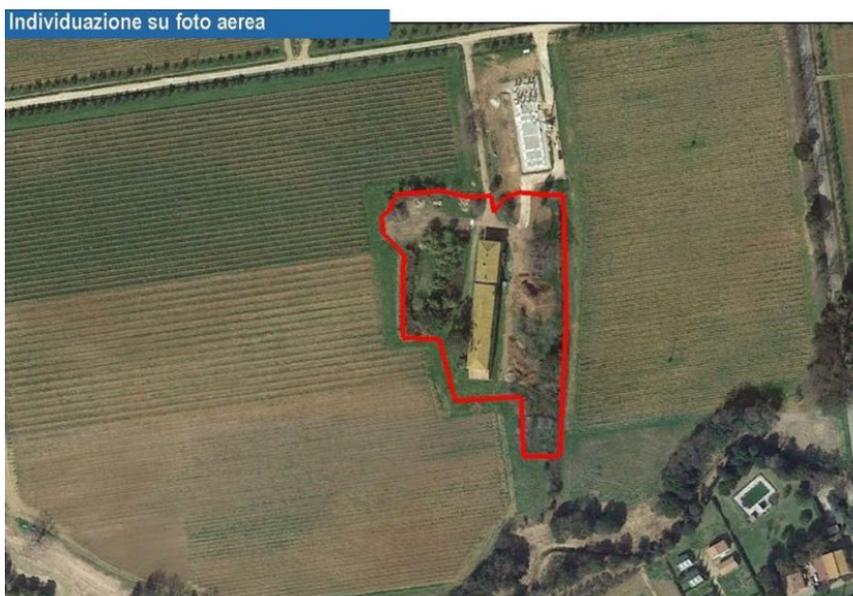
Le pressioni ambientali potenzialmente generate sono individuate nella tabella riportata di seguito, la quale riporta anche una valutazione dell'entità degli impatti prevedibili tenuto conto della normativa vigente.

Componenti ambientali interessate	Impatti potenziali	Pressioni indotte	Valutazione dell'entità degli impatti e misure specifiche
Aria	Inquinamento atmosferico	Fase di cantiere: <ul style="list-style-type: none"> <li>• produzione di polveri (movimentazione materiali, etc.)</li> <li>• emissioni dai mezzi di cantiere</li> </ul>	◀▶: a condizione che siano rispettate le misure MIS 1 e MIS 2 di cui alla tab. 1 cap. 10.
		Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>• emissioni in atmosfera da impianti di riscaldamento, etc. (emissioni in loco)</li> <li>• incremento consumi energetici (emissioni in siti di produzione energia)</li> <li>• emissioni in atmosfera da traffico indotto</li> </ul>	◀▶: tenuto conto della normativa vigente in materia di utilizzo FER ed efficienza energetica (D. Lgs. n. 28/2011, D. Lgs. 102/2014 e s.m.i.).
Acqua / suolo	Alterazione / inquinamento delle acque superficiali e sotterranee e dei suoli	Fase di cantiere: <ul style="list-style-type: none"> <li>• percolazione liquidi di lavorazione e provenienti dai macchinari in fase di cantiere nel suolo e nelle falde</li> </ul>	◀▶: a condizione che sia rispettata la misura MIS 3 di cui alla tab. 1 cap. 10.
		Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>• produzione di reflui e rifiuti in fase di esercizio</li> <li>• percolazione acque di prima pioggia negli scoli e nel suolo, contenenti residui provenienti dai veicoli e polveri, dalle piattaforme stradali e dai piazzali</li> </ul>	◀▶: a condizione che siano rispettate le misure MIS 4 e MIS 8 di cui alla tab. 1 cap. 10.

Componenti ambientali interessate	Impatti potenziali	Pressioni indotte	Valutazione dell'entità degli impatti e misure specifiche
Suolo e biodiversità	Consumo di suolo per nuova edificazione ed impermeabilizzazione	Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>incremento delle superfici impermeabilizzate</li> </ul>	▼/◀▶: trattasi del cambio d'uso delle volumetrie esistenti; sono inoltre ammessi limitati ampliamenti. Si richiamano le misure indicate dalla scheda normativa del PO per la riduzione dell'impermeabilizzazione.
Paesaggio, sistema insediativo e patrimonio storico culturale	Modifica del paesaggio e dell'assetto del sistema insediativo	Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>modifica della destinazione d'uso di edifici esistenti</li> </ul>	◀▶: le funzioni previste non modificheranno in maniera sensibile l'assetto paesaggistico dell'ambito in quanto è previsto solo il cambio d'uso, con limitati ampliamenti, delle volumetrie già presenti.
Inquinanti fisici	Inquinamento luminoso	Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>incremento della luminanza del cielo notturno</li> </ul>	◀▶: tenuto conto della tipologia di opere previste e del contesto già urbanizzato adiacente all'ambito di trasformazione in esame
	Inquinamento acustico	Fase di cantiere: <ul style="list-style-type: none"> <li>Emissioni rumorose in fase di cantiere</li> </ul>	◀▶: ritenuto trascurabile considerata la temporaneità delle lavorazioni di cantiere
		Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>modifica del clima acustico</li> </ul>	◀▶: considerata la tipologia di opere previste
Risorse naturali	Consumo di risorse (acqua, energia, materiali edili, etc.)	Fase di cantiere: <ul style="list-style-type: none"> <li>utilizzo materiali da costruzione, acqua, risorse energetiche</li> </ul>	▼/◀▶: Si propone la misura MIS 5 di cui alla tab. 1 cap. 10.
		Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>incremento dei consumi energetici ed idrici</li> <li>utilizzo di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili</li> </ul>	▼/◀▶: si propongono le misure MIS6 e MIS 15 di cui alla tab. 1 cap. 10.

Analisi delle possibili interferenze con il sistema ambientale

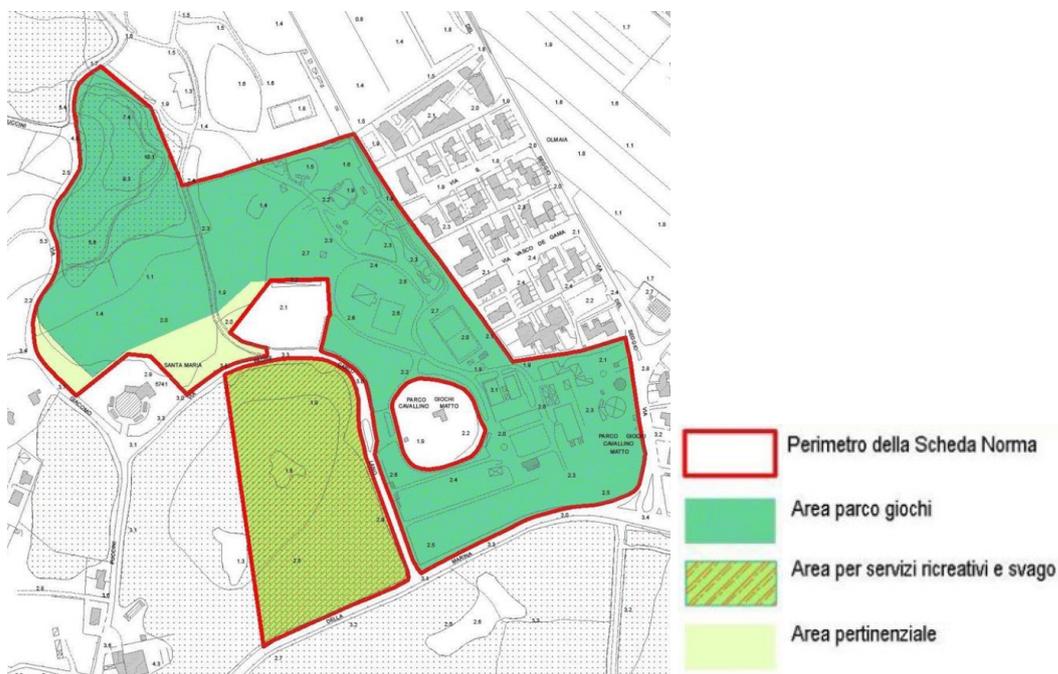
L'analisi delle possibili interferenze con il sistema ambientale è stata effettuata sulla base di cartografie di sovrapposizione, al fine di verificare la presenza di elementi vulnerabili, meritevoli di tutela e fonti di pressione/inquinamento ambientale presenti nell'intorno e poter quindi indicare opportune misure, qualora ritenute necessarie.



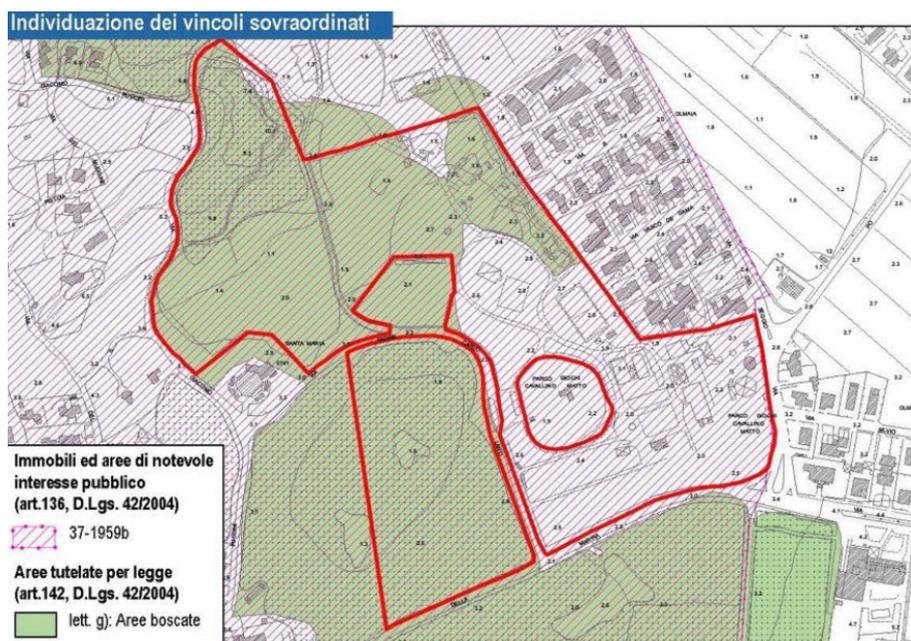
<b>Ambiente Aria</b>		
<b>Criticità</b>	<b>Considerazioni</b>	<b>Indicazioni</b>
Non si rilevano criticità.		
<b>Ambiente Acqua e Suolo</b>		
<b>Criticità</b>	<b>Considerazioni</b>	<b>Indicazioni</b>
Presenza di aree caratterizzate da elevata vulnerabilità della falda idrica sotterranea	Si tratta di ambiti di particolare vulnerabilità per la risorsa idrica sotterranea. (vulnerabilità elevata individuata dallo studio geologico relativo al PS vigente)	Per la protezione della falda idrica sotterranea dovranno essere tenute in considerazione tutte le prescrizioni dettate dalla normativa vigente (D.p.g.r. n. 46/R del 2008 e s.m.i., etc.) ed individuati gli accorgimenti atti a non scaricare inquinanti sul suolo. Si richiamano a tal proposito le MIS 3 e MIS 4 di cui alla Tab. 1 del cap. 10. .
<b>Ambiente Paesaggio e Biodiversità</b>		
<b>Criticità</b>	<b>Considerazioni</b>	<b>Indicazioni</b>
Non si rilevano criticità o elementi meritevoli di particolare tutela.		

## 7.18. PNT29 – PARCO GIOCHI “CAVALLINO MATTO”

### Descrizione degli interventi urbanistici



Si prevede nell'ambito il mantenimento dell'attività esistente, ovvero del parco giochi “Cavallino Matto” consentendo l'incremento dell'offerta ludico ricreativa. E' ammessa infatti la realizzazione di una serie di interventi : realizzazione di una struttura per guardiana di 350 mq di SUL, ampliamento dei ristoranti esistenti per un massimo di 700 mq di SUL, ampliamento dei servizi esistenti per un massimo di 200 mq di SUL, realizzazione di spogliatoi per dipendenti per un massimo di 150 mq di SUL, realizzazione di struttura per manutenzione e deposito per un massimo di 700 mq di SUL, realizzazione di una struttura per la vendita di souvenir per un massimo di 150 mq di SUL e realizzazione di bar e servizi annessi per un massimo di 350 mq di SUL. E' inoltre prevista la sistemazione dell'area per servizi ricreativi e svago, attraverso l'implemento di aree e attrezzature per il pic-nic e lo svago. L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire attraverso la redazione di un Piano Attuativo di iniziativa privata.



#### PARAMETRI URBANISTICI

Superficie territoriale dell'area: mq. 117.963  
 Superficie area parco giochi: mq. 85.239  
 Superficie area per servizi ricreativi e svago: mq. 26.624

#### FUNZIONI AMMESSE

Esistenti: Parco giochi, attività ricreative, ristorazione.

#### OBBIETTIVI

Mantenimento in atto dell'attività esistente parco giochi "Cavallino Matto" e incremento dell'offerta ludico ricreativa.

#### INTERVENTI AMMESSI

- Interventi sul patrimonio edilizio esistente e nelle aree pertinenziali, ai sensi della normativa di riferimento (Art. XX.XX delle NTA)
- Realizzazione nell'area parco giochi, appositamente identificata nello schema progettuale, di:
  - una struttura per guardiana di 350 mq di SUL e Hmax di 3,50 ml
  - ampliamento dei ristoranti esistenti per un massimo di 700 mq di SUL e H max pari all'esistente;
  - ampliamento di servizi esistenti per un massimo di 200 mq di SUL e H max pari all'esistente;
  - realizzazione di spogliatoi per dipendenti per un massimo di 150 mq di SUL e H max di 3,50 ml;
  - realizzazione di struttura per manutenzione e deposito per un massimo di 700 mq di SUL e H max di 4,00 ml;
  - realizzazione di struttura per vendita di souvenir per un massimo di 150 mq di SUL e H max di 3,50 ml;
  - realizzazione di bar e servizi annessi per un massimo di 350 mq di SUL e H max pari a 3,50 ml.
- Sistemazione dell'area per servizi ricreativi e svago, attraverso l'implemento di aree e attrezzature per il pic-nic e lo svago.

#### PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI

All'interno dell'area boscata, eventuali nuove strutture e coperture dovranno essere realizzate con strutture leggere, preferibilmente legno e materiali ecocompatibili.

Le aree esterne, percorsi e pavimentazioni dovranno essere realizzate o sistemate con materiali ecocompatibili e riducendo al minimo l'impermeabilizzazione dei suoli. Dovranno essere usati materiali adeguati ai luoghi, percorsi e sistemazioni esterne con minimi movimenti di terra, piantumazioni di essenza autoctone.

#### STRUMENTO DI ATTUAZIONE

L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire attraverso la redazione di un Piano Attuativo (P.A.) di iniziativa privata, ai sensi dell'art. 107 della L.R. 65/2014 esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano.

#### PRESCRIZIONI PIT

Dovranno essere perseguiti gli obiettivi, applicate le direttive e rispettate le prescrizioni per gli interventi riportate dal PIT (approvato con Delibera Consiglio Regionale 27 marzo 2015, n.37), in particolare:

- Allegato 8b - Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli art. 134 e 157 del Codice. Capo II - Immobili ed aree di notevole interesse pubblico: D.M. 02/02/1959 G.U. 37 del 1959 - Zona della pineta di Donoratico nel Comune di Castagneto Carducci.

Allegato 8b - Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli art. 134 e 157 del Codice. Capo III - Aree tutelate per legge:

Art. 12 - I territori coperti da foreste e da boschi, ancorchè percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboscimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227.i (art. 142, c.1, lett.g., Codice)

## Analisi degli effetti ambientali delle trasformazioni

### Individuazione delle pressioni ambientali potenzialmente generate

Le pressioni ambientali potenzialmente generate sono individuate nella tabella riportata di seguito, la quale riporta anche una valutazione dell'entità degli impatti prevedibili tenuto conto della normativa vigente.

Componenti ambientali interessate	Impatti potenziali	Pressioni indotte	Valutazione dell'entità degli impatti e misure specifiche
Aria	Inquinamento atmosferico	Fase di cantiere: <ul style="list-style-type: none"> <li>• produzione di polveri (movimentazione materiali, etc.)</li> <li>• emissioni dai mezzi di cantiere</li> </ul>	◀▶: a condizione che siano rispettate le misure MIS 1 e MIS 2 di cui alla tab. 1 cap. 10.
		Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>• emissioni in atmosfera da impianti di riscaldamento, etc. (emissioni in loco)</li> <li>• incremento consumi energetici (emissioni in siti di produzione energia)</li> <li>• emissioni in atmosfera da traffico indotto</li> </ul>	◀▶: tenuto conto della normativa vigente in materia di utilizzo FER ed efficienza energetica (D. Lgs. n. 28/2011, D. Lgs. 102/2014 e s.m.i.). Con riferimento al traffico potenzialmente indotto si propone la MIS 10 di cui alla tab. 1 cap. 10.
Acqua / suolo	Alterazione / inquinamento delle acque superficiali e sotterranee e dei suoli	Fase di cantiere: <ul style="list-style-type: none"> <li>• percolazione liquidi di lavorazione e provenienti dai macchinari in fase di cantiere nel suolo e nelle falde</li> </ul>	◀▶: a condizione che sia rispettata la misura MIS 3 di cui alla tab. 1 cap. 10..
		Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>• produzione di reflui e rifiuti in fase di esercizio</li> <li>• percolazione acque di prima pioggia negli scolli e nel suolo, contenenti residui provenienti dai veicoli e polveri, dalle piattaforme stradali e dai piazzali</li> </ul>	◀▶: a condizione che siano rispettate le misure MIS 4 e MIS 8 di cui alla tab. 1 cap. 10.
Suolo e biodiversità	Consumo di suolo per nuova edificazione ed impermeabilizzazione	Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>• incremento delle superfici impermeabilizzate a seguito della realizzazione degli ampliamenti ammessi e dei nuovi edifici</li> </ul>	▼: sono previsti ampliamenti delle superfici esistenti e la realizzazione di nuovi edifici al fine di incrementare i servizi offerti dal parco. Si richiamano le misure già indicate dalla scheda normativa del PO per la riduzione dell'impermeabilizzazione.
Paesaggio, sistema insediativo e patrimonio storico - culturale	Modifica del paesaggio e dell'assetto del sistema insediativo	Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>• incremento dell'offerta ludico ricreativa mediante l'ampliamento delle attività già presenti e l'inserimento di nuove</li> </ul>	◀▶: le modifiche non comportano una modifica sostanziale dell'assetto insediativo e paesaggistico dell'ambito, in quanto si prevedono ampliamenti delle attività in essere o inserimento di nuove attività coerenti con la funzione ludico-ricreativa del parco.

Componenti ambientali interessate	Impatti potenziali	Pressioni indotte	Valutazione dell'entità degli impatti e misure specifiche
Inquinanti fisici	Inquinamento luminoso	Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>incremento della luminanza del cielo notturno</li> </ul>	◀▶: tenuto conto della tipologia di opere previste
	Inquinamento acustico	Fase di cantiere: <ul style="list-style-type: none"> <li>Emissioni rumorose in fase di cantiere</li> </ul>	◀▶: ritenuto trascurabile considerata la temporaneità delle lavorazioni di cantiere
		Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>modifica del clima acustico</li> </ul>	◀▶: considerata la tipologia di opere previste
Risorse naturali	Consumo di risorse (acqua, energia, materiali edili, etc.)	Fase di cantiere: <ul style="list-style-type: none"> <li>utilizzo materiali da costruzione, acqua, risorse energetiche</li> </ul>	▼: Si propone la misura MIS 5 di cui alla tab. 1 cap. 10.
		Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>incremento dei consumi energetici ed idrici</li> <li>utilizzo di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili</li> </ul>	▼: si propongono le misure MIS6 e MIS 15 di cui alla tab. 1 cap. 10.

Analisi delle possibili interferenze con il sistema ambientale

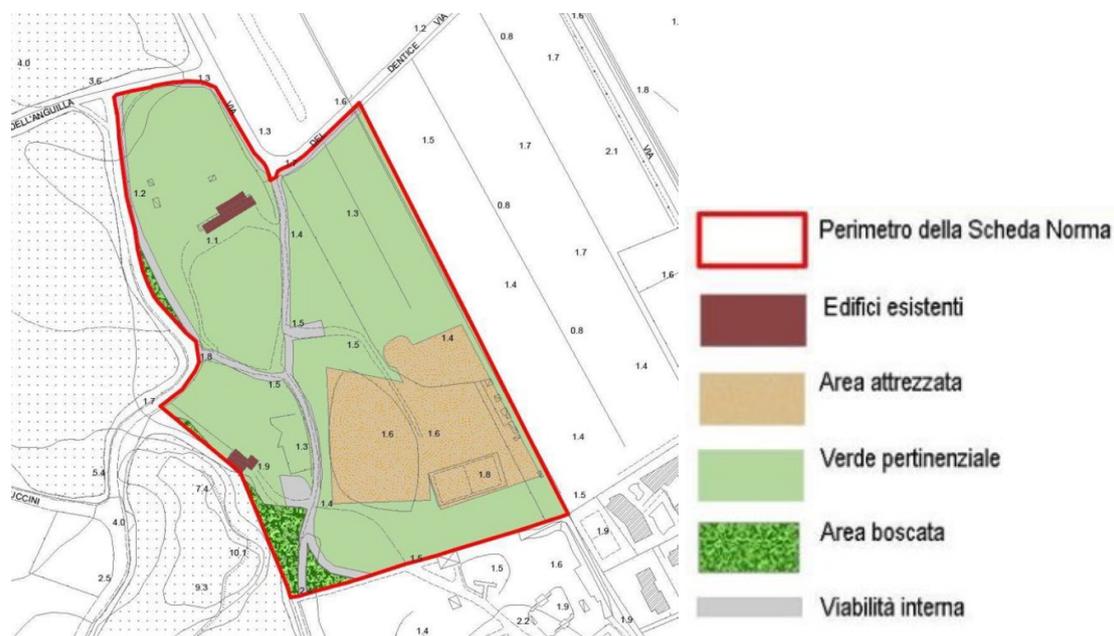
L'analisi delle possibili interferenze con il sistema ambientale è stata effettuata sulla base di cartografie di sovrapposizione, al fine di verificare la presenza di elementi vulnerabili, meritevoli di tutela e fonti di pressione/inquinamento ambientale presenti nell'intorno e poter quindi indicare opportune misure, qualora ritenute necessarie.



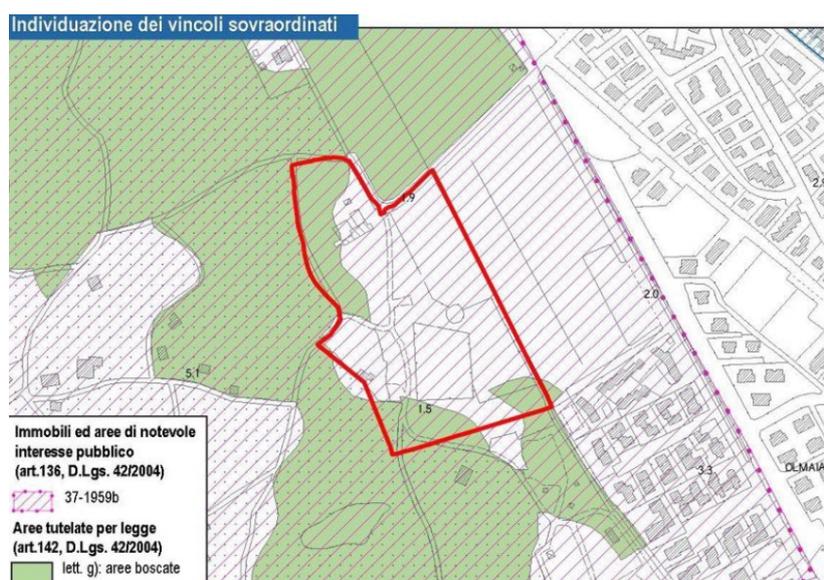
<b>Ambiente Aria</b>		
<b>Criticità</b>	<b>Considerazioni</b>	<b>Indicazioni</b>
Non si rilevano criticità.		
<b>Ambiente Acqua e Suolo</b>		
<b>Criticità</b>	<b>Considerazioni</b>	<b>Indicazioni</b>
Presenza di aree caratterizzate da elevata vulnerabilità della falda idrica sotterranea	Si tratta di ambiti di particolare vulnerabilità per la risorsa idrica sotterranea. (vulnerabilità elevata individuata dallo studio geologico relativo al PS vigente)	Per la protezione della falda idrica sotterranea dovranno essere tenute in considerazione tutte le prescrizioni dettate dalla normativa vigente (D.p.g.r. n. 46/R del 2008 e s.m.i., etc.) ed individuati gli accorgimenti atti a non scaricare inquinanti sul suolo. Si richiamano a tal proposito le MIS 3 e MIS 4 di cui alla Tab. 1 del cap. 10. .
Presenza pozzi ad uso acquedottistico	Le aree circostanti i pozzi di emungimento rappresentano ambiti di maggiore vulnerabilità della falda idrica. Essi sono inoltre soggetti alle normative di tutela vigenti (art. 94 – D.Lgs. 152/2006).	Dovranno essere rispettate le norme vigenti in materia, al fine di garantire la tutela della risorsa idropotabile.
Siti inquinati	Da verificare il rispetto dei valori previsti dal D. Lgs. 152/2006 con riferimento alla concentrazione soglia di contaminazione per i diversi inquinanti in relazione alla destinazione d'uso del sito.	Da verificare l'effettiva presenza di siti inquinati nella porzione meridionale dell'ambito. L'accertamento della presenza di inquinamento impone l'avvio delle procedure previste dal D. Lgs. 152/2006.
<b>Ambiente Paesaggio e Biodiversità</b>		
<b>Criticità</b>	<b>Considerazioni</b>	<b>Indicazioni</b>
Non si rilevano criticità o elementi meritevoli di particolare tutela.		

## 7.19. PNT30 – SCHEDA NUOVA “EX 55”

### Descrizione degli interventi urbanistici



Si prevede la riqualificazione dell'area e l'ampliamento dell'attività esistente a destinazione turistico-ricettiva. E' ammesso in particolare l'ampliamento delle volumetrie esistenti fino al raggiungimento di 450 mq di SUL (comprensiva della SUL esistente), rc 30% e H max pari a 7,50 mq. E' ammessa inoltre la realizzazione di campi da gioco e per lo sport (basket, calcetto, tennis, etc.) e la realizzazione di piscine. L'attuazione delle previsioni edificatorie è subordinata alla preventiva o contestuale realizzazione degli interventi di sistemazione idraulica del Botro dei Molini. L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire tramite Piano di Recupero di iniziativa privata.



**PARAMETRI URBANISTICI**

Superficie territoriale dell'area: mq. 38.893  
 SUL di progetto: fino a max 450 mq.  
 H. mx.: 7,50 ml.

**FUNZIONI AMMESSE**

Turistico-ricettiva, alberghiera, attività di servizio annesse.

**OBBIETTIVI**

Riqualificazione dell'aria e ampliamento dell'attività esistente a destinazione turistico ricettiva.

**INTERVENTI AMMESSI**

- Interventi sul patrimonio edilizio esistente e nelle aree pertinenziali, ai sensi della normativa di riferimento (**Art. XX.XX delle NTA**)
- Ampliamento delle volumetrie esistenti fino al raggiungimento di 450 mq di SUL (comprensiva della SUL esistente), RC 30% e H.mas- pari a 7,50 ml.

**PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI**

E' ammessa la realizzazione di campi da gioco e per lo sport (basket, calcetto, tennis ecc); la copertura del suolo sulla quale insiste l'area di gioco dovrà essere realizzata con materiale adeguato alle attività da svolgere, riducendo al minimo l'impermeabilizzazione dei suoli.

E' ammessa la realizzazione di piscine, le quali dovranno avere finiture interne di colo simile a quello della pietra naturale.

Le aree esterne, percorsi e parpimentazioni dovranno essere realizzate o sistemate con metriali ecocompatibili e riducendo al minimo l'impermeabilizzazione dei suoli. Dovranno essere usati materiali adeguati ai luoghi, percorsi e sistemazioni esterne con minimi movimenti di terra, piantumazioni di essenza autoctone.

L'attuazione delle previsioni edificatorie è subordinata alla preventiva o contestuale realizzazione degli interventi di sistemazione idraulica del Botro dei Molini.

Le previsioni edificatorie non potranno interessare aree soggette a ristagno

**STRUMENTO DI ATTUAZIONE**

L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire attraverso la redazione di un Piano di Recupero (P.d.R.) di iniziativa privata, ai sensi dell'art. 119 della L.R. 65/2014 esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano.

**PRESCRIZIONI PIT**

Dovranno essere perseguiti gli obiettivi, applicate le direttive e rispettate le prescrizioni per gli interventi riportate dal PIT (approvato con Delibera Consiglio Regionale 27 marzo 2015, n.37), in particolare:

Allegato 8b - Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli art. 134 e 157 del Codice. Capo II - Immobili ed aree di notevole interesse pubblico:

D.M. 02/02/1959 G.U. 37 del 1959 - Zona della pineta di Donoratico nel Comune di Castagneto Carducci.

Allegato 8b - Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli art. 134 e 157 del Codice. Capo III - Aree tutelate per legge:

Art. 12 - I territori coperti da foreste e da boschi, ancorchè percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227.i (art. 142, c.1, lett.g., Codice)

**Analisi degli effetti ambientali delle trasformazioni**

Individuazione delle pressioni ambientali potenzialmente generate

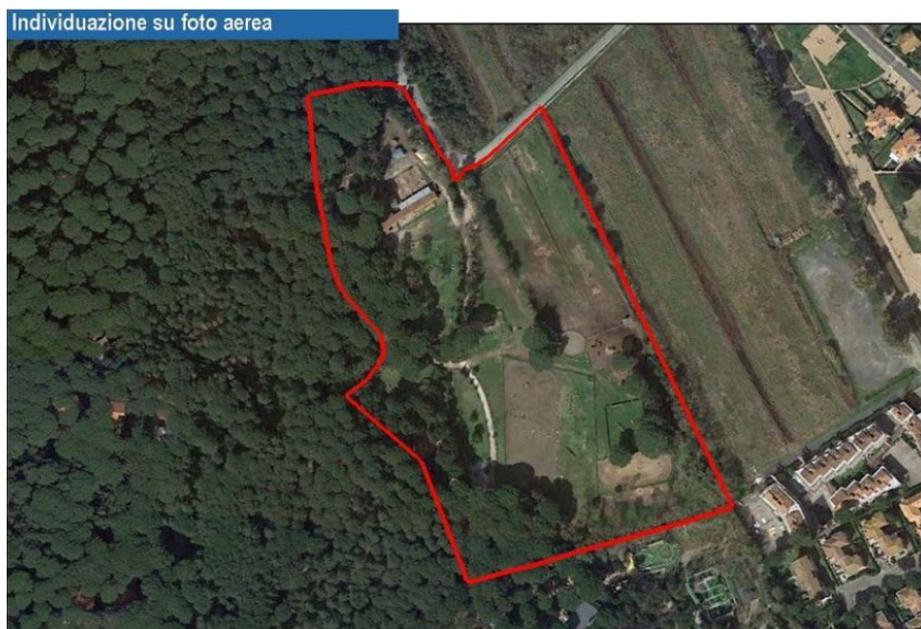
Le pressioni ambientali potenzialmente generate sono individuate nella tabella riportata di seguito, la quale riporta anche una valutazione dell'entità degli impatti prevedibili tenuto conto della normativa vigente.

Componenti ambientali interessate	Impatti potenziali	Pressioni indotte	Valutazione dell'entità degli impatti e misure specifiche
Aria	Inquinamento atmosferico	Fase di cantiere: <ul style="list-style-type: none"> <li>• produzione di polveri (movimentazione materiali, etc.)</li> <li>• emissioni dai mezzi di cantiere</li> </ul>	◀▶: a condizione che siano rispettate le misure MIS 1 e MIS 2 di cui alla tab. 1 cap. 10.
		Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>• emissioni in atmosfera da impianti di riscaldamento, etc. (emissioni in loco)</li> <li>• incremento consumi energetici (emissioni in siti di produzione)</li> </ul>	◀▶: tenuto conto della normativa vigente in materia di utilizzo FER ed efficienza energetica (D. Lgs. n. 28/2011, D. Lgs. 102/2014 e s.m.i.).

Componenti ambientali interessate	Impatti potenziali	Pressioni indotte	Valutazione dell'entità degli impatti e misure specifiche
		energia) • emissioni in atmosfera da traffico indotto	
Acqua / suolo	Alterazione / inquinamento delle acque superficiali e sotterranee e dei suoli	Fase di cantiere: • percolazione liquidi di lavorazione e provenienti dai macchinari in fase di cantiere nel suolo e nelle falde	◀▶: a condizione che sia rispettata la misura MIS 3 di cui alla tab. 1 cap. 10.
		Fase di esercizio: • produzione di reflui e rifiuti in fase di esercizio • percolazione acque di prima pioggia negli scoli e nel suolo, contenenti residui provenienti dai veicoli e polveri, dalle piattaforme stradali e dai piazzali	◀▶: a condizione che siano rispettate le misure MIS 4 e MIS 8 di cui alla tab. 1 cap. 10.
Suolo e biodiversità	Consumo di suolo per nuova edificazione ed impermeabilizzazione	Fase di esercizio: • incremento delle superfici impermeabilizzate	▼/◀▶: E' ammessa la realizzazione di ampliamenti fino ad un massimo di 450 mq di SUL comprensivo dell'esistente. E' ammessa la realizzazione di impianti sportivi (piscine, etc.). Si richiamano le misure già indicate dalla scheda normativa del PO per la riduzione dell'impermeabilizzazione.
Paesaggio, sistema insediativo e patrimonio storico - culturale	Modifica del paesaggio e dell'assetto del sistema insediativo	Fase di esercizio: • riqualificazione dell'area e ampliamento dell'attività esistente	◀▶: Gli interventi previsti permetteranno la riqualificazione dell'ambito, soggetto a Piano di Recupero.
Inquinanti fisici	Inquinamento luminoso	Fase di esercizio: • incremento della luminanza del cielo notturno	◀▶: tenuto conto della tipologia di opere previste
	Inquinamento acustico	Fase di cantiere: • Emissioni rumorose in fase di cantiere	◀▶: ritenuto trascurabile considerata la temporaneità delle lavorazioni di cantiere
		Fase di esercizio: • modifica del clima acustico	◀▶: considerata la tipologia di opere previste
Risorse naturali	Consumo di risorse (acqua, energia, materiali edili, etc.)	Fase di cantiere: • utilizzo materiali da costruzione, acqua, risorse energetiche	▼/◀▶: Si propone la misura MIS 5 di cui alla tab. 1 cap. 10.
		Fase di esercizio: • incremento dei consumi energetici ed idrici • utilizzo di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili	▼/◀▶: si propongono le misure MIS6 e MIS 15 di cui alla tab. 1 cap. 10.

Analisi delle possibili interferenze con il sistema ambientale

L'analisi delle possibili interferenze con il sistema ambientale è stata effettuata sulla base di cartografie di sovrapposizione, al fine di verificare la presenza di elementi vulnerabili, meritevoli di tutela e fonti di pressione/inquinamento ambientale presenti nell'intorno e poter quindi indicare opportune misure, qualora ritenute necessarie.



<b>Ambiente Aria</b>		
<b>Criticità</b>	<b>Considerazioni</b>	<b>Indicazioni</b>
Non si rilevano criticità.		
<b>Ambiente Acqua e Suolo</b>		
<b>Criticità</b>	<b>Considerazioni</b>	<b>Indicazioni</b>
Presenza di aree caratterizzate da elevata e media vulnerabilità della falda idrica sotterranea	Si tratta di ambiti di vulnerabilità per la risorsa idrica sotterranea. (individuata dallo studio geologico relativo al PS vigente)	Per la protezione della falda idrica sotterranea dovranno essere tenute in considerazione tutte le prescrizioni dettate dalla normativa vigente (D.p.g.r. n. 46/R del 2008 e s.m.i., etc.) ed individuati gli accorgimenti atti a non scaricare inquinanti sul suolo. Si richiamano a tal proposito le MIS 3 e MIS 4 di cui alla Tab. 1 del cap. 10.
<b>Ambiente Paesaggio e Biodiversità</b>		
<b>Criticità</b>	<b>Considerazioni</b>	<b>Indicazioni</b>
Non si rilevano criticità o elementi meritevoli di particolare tutela.		

## 7.20. PNT31 – SCHEDA NUOVA “EX 1”

### Descrizione degli interventi urbanistici



	Perimetro della Scheda Norma		Viabilità interna
	Attività ricettiva esistente		Parcheggio
	Tettoia		Area multifunzionale
	Area pavimentata		
	Verde pertinenziale		

Si prevede la riqualificazione dell'area e l'ampliamento delle volumetrie esistenti a destinazione turistico-ricettiva. E' ammesso in particolare l'ampliamento delle volumetrie esistenti di 250 mq di SUL, rc 30% e H max pari a 6,50 mq. E' prevista la realizzazione di un parcheggio pubblico di dimensioni minime pari a 800 mq da realizzarsi all'interno dell'area multifunzionale. E' ammessa la realizzazione di campi da gioco e per lo sport (basket, calcetto, tennis, etc.). E' ammessa inoltre la realizzazione di piscine. L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire tramite Piano di Recupero di iniziativa privata.

#### PARAMETRI URBANISTICI

Superficie territoriale dell'area: mq. 3.483  
SUL di progetto: 250 mq.  
H. mx.: 6,50 ml.

Parcheggio Pubblico di progetto: mq. 800

#### FUNZIONI AMMESSE

Turistico-ricettiva, alberghiera, ristorazione attività di servizio annesso.

#### OBBIETTIVI

Riqualificazione dell'aria e ampliamento dell'attività esistente a destinazione turistico ricettiva.

#### INTERVENTI AMMESSI

- Interventi sul patrimonio edilizio esistente e nelle aree pertinenziali, ai sensi della normativa di riferimento (Art. XX.XX delle NTA)
- Ampliamento delle volumetrie esistenti di 250 mq di SUL, RC 30% e H.max pari a 6,50 ml.
- Realizzazione di parcheggio pubblico di dimensioni minime pari a 800 mq. da realizzarsi all'interno dell'area multifunzionale.

#### PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI

E' ammessa la realizzazione di campi da gioco e per lo sport (basket, calcetto, tennis ecc); la copertura del suolo sulla quale insiste l'area di gioco dovrà essere realizzata con materiale adeguato alle attività da svolgere, riducendo al minimo l'impermeabilizzazione dei suoli.

E' ammessa la realizzazione di piscine, le quali dovranno avere finiture interne di colo simile a quello della pietra naturale.

Il progetto dovrà essere compatibile con il tessuto storico edilizio esistente affinché sia garantito l'inserimento ambientale e paesaggistico dei nuovi fabbricati.

Le aree scoperte e le aree a parcheggio di pertinenza dovranno essere trattate con materiali filtranti e tenute a verde per almeno 1/3. Le aree esterne, percorsi e parvimontazioni dovranno essere realizzate o sistemate con materiali ecocompatibili e riducendo al minimo l'impermeabilizzazione dei suoli. Dovranno essere usati materiali adeguati ai luoghi, percorsi e sistemazioni esterne con minimi movimenti di terra, piantumazioni di essenza autoctone.

#### STRUMENTO DI ATTUAZIONE

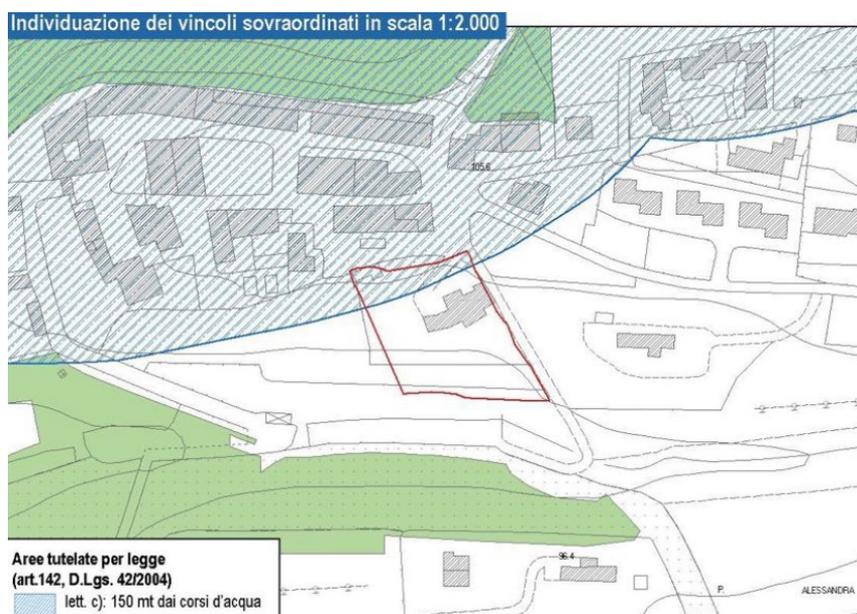
L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire attraverso la redazione di un Piano di Recupero (P.d.R.) di iniziativa privata, ai sensi dell'art. 119 della L.R. 65/2014 esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano.

#### PRESCRIZIONI PIT

Dovranno essere perseguiti gli obiettivi, applicate le direttive e rispettate le prescrizioni per gli interventi riportate dal PIT (approvato con Delibera Consiglio Regionale 27 marzo 2015, n.37), in particolare:

Allegato 8b - Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli art. 134 e 157 del Codice. Capo III - Aree tutelate per legge:

Art. 8 - I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna. (art. 142, c.1, lett.c., Codice)



### ***Analisi degli effetti ambientali delle trasformazioni***

#### ***Individuazione delle pressioni ambientali potenzialmente generate***

Le pressioni ambientali potenzialmente generate sono individuate nella tabella riportata di seguito, la quale riporta anche una valutazione dell'entità degli impatti prevedibili tenuto conto della normativa vigente.

Componenti ambientali interessate	Impatti potenziali	Pressioni indotte	Valutazione dell'entità degli impatti e misure specifiche
Aria	Inquinamento atmosferico	Fase di cantiere: <ul style="list-style-type: none"> <li>• produzione di polveri (movimentazione materiali, etc.)</li> <li>• emissioni dai mezzi di cantiere</li> </ul>	◀▶: a condizione che siano rispettate le misure MIS 1 e MIS 2 di cui alla tab. 1 cap. 10.
		Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>• emissioni in atmosfera da impianti di riscaldamento, etc. (emissioni in loco)</li> <li>• incremento consumi energetici (emissioni in siti di produzione energia)</li> <li>• emissioni in atmosfera da traffico indotto</li> </ul>	◀▶: tenuto conto della normativa vigente in materia di utilizzo FER ed efficienza energetica (D. Lgs. n. 28/2011, D. Lgs. 102/2014 e s.m.i.).
Acqua / suolo	Alterazione / inquinamento delle acque superficiali e sotterranee e dei suoli	Fase di cantiere: <ul style="list-style-type: none"> <li>• percolazione liquidi di lavorazione e provenienti dai macchinari in fase di cantiere nel suolo e nelle falde</li> </ul>	◀▶: a condizione che sia rispettata la misura MIS 3 di cui alla tab. 1 cap. 10..
		Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>• produzione di reflui e rifiuti in fase di esercizio</li> <li>• percolazione acque di prima pioggia negli scolari e nel suolo, contenenti residui provenienti dai veicoli e polveri, dalle piattaforme stradali e dai piazzali</li> </ul>	◀▶: a condizione che siano rispettate le misure MIS 4 e MIS 8 di cui alla tab. 1 cap. 10.
Suolo e biodiversità	Consumo di suolo per nuova edificazione ed impermeabilizzazione	Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>• incremento delle superfici impermeabilizzate</li> </ul>	▼: E' ammessa la realizzazione di ampliamenti. E' prevista la realizzazione di un parcheggio pubblico (di dimensioni minime pari a 800 mq). E' ammessa la realizzazione di impianti sportivi (piscine, etc.). Si richiamano le misure già indicate dalla scheda normativa del PO per la riduzione dell'impermeabilizzazione.
Paesaggio, sistema insediativo e patrimonio storico - culturale	Modifica del paesaggio e dell'assetto del sistema insediativo	Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>• riqualificazione dell'area e ampliamento dell'attività esistente</li> </ul>	◀▶: Gli interventi previsti permetteranno la riqualificazione dell'ambito, soggetto a Piano di Recupero.
Inquinanti fisici	Inquinamento luminoso	Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>• incremento della luminanza del cielo notturno</li> </ul>	◀▶: tenuto conto della tipologia di opere previste
	Inquinamento acustico	Fase di cantiere: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Emissioni rumorose in fase di cantiere</li> </ul>	◀▶: ritenuto trascurabile considerata la temporaneità delle lavorazioni di cantiere
		Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>• modifica del clima acustico</li> </ul>	◀▶: considerata la tipologia di opere previste

Componenti ambientali interessate	Impatti potenziali	Pressioni indotte	Valutazione dell'entità degli impatti e misure specifiche
Risorse naturali	Consumo di risorse (acqua, energia, materiali edili, etc.)	Fase di cantiere: <ul style="list-style-type: none"> <li>utilizzo materiali da costruzione, acqua, risorse energetiche</li> </ul>	▼/◀▶: Si propone la misura MIS 5 di cui alla tab. 1 cap. 10.
		Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>incremento dei consumi energetici ed idrici</li> <li>utilizzo di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili</li> </ul>	▼/◀▶: si propongono le misure MIS6 e MIS 15 di cui alla tab. 1 cap. 10.

Analisi delle possibili interferenze con il sistema ambientale

L'analisi delle possibili interferenze con il sistema ambientale è stata effettuata sulla base di cartografie di sovrapposizione, al fine di verificare la presenza di elementi vulnerabili, meritevoli di tutela e fonti di pressione/inquinamento ambientale presenti nell'intorno e poter quindi indicare opportune misure, qualora ritenute necessarie.

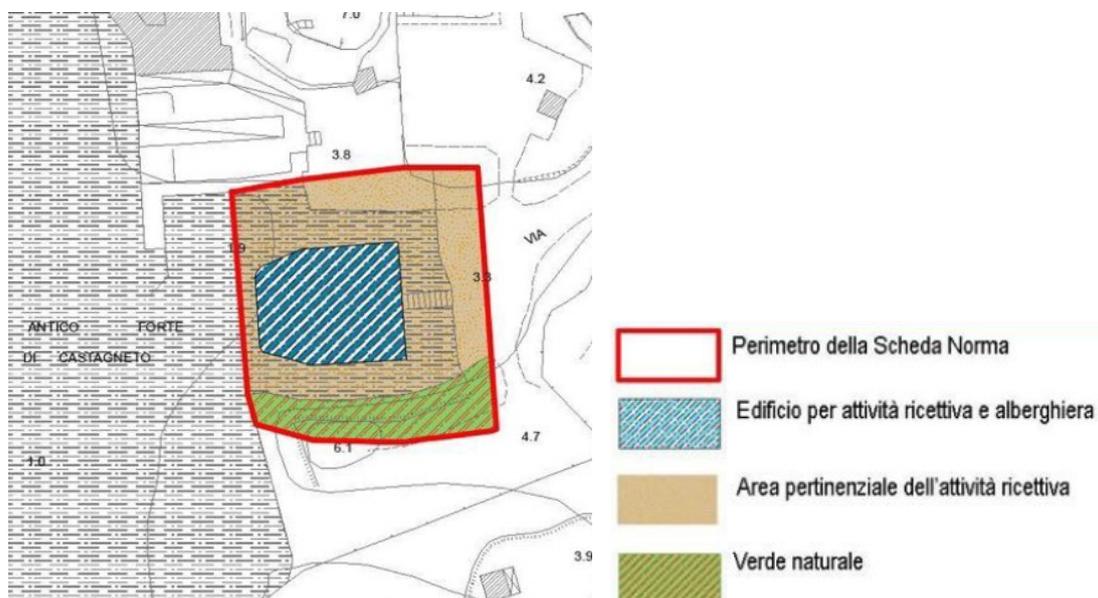


Ambiente Aria		
Criticità	Considerazioni	Indicazioni
Non si rilevano criticità.		
Ambiente Acqua e Suolo		
Criticità	Considerazioni	Indicazioni
Presenza di corsi	Vanno rispettate le fasce di rispetto	Dovranno essere rispettate le fasce di rispetto dai

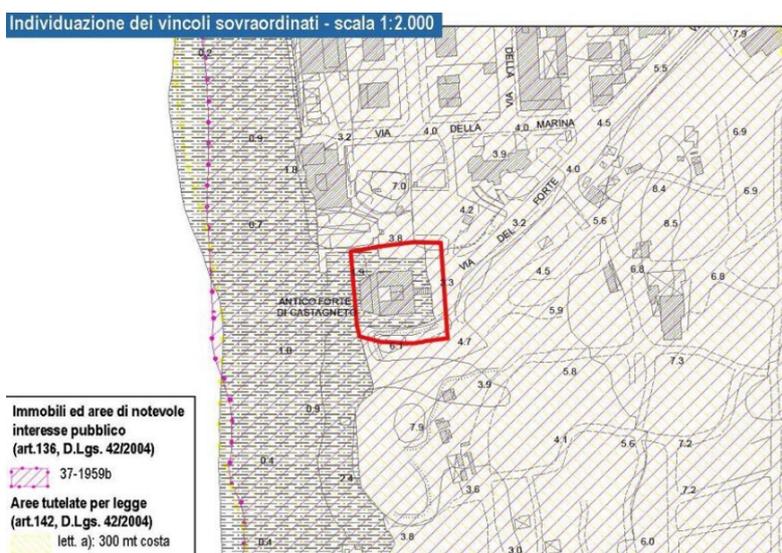
d'acqua	dagli stessi	corsi d'acqua di cui alla legislazione vigente in materia.
Presenza di aree caratterizzate da elevata vulnerabilità della falda idrica sotterranea	Si tratta di ambiti di particolare vulnerabilità per la risorsa idrica sotterranea. (vulnerabilità elevata individuata dallo studio geologico relativo al PS vigente)	Per la protezione della falda idrica sotterranea dovranno essere tenute in considerazione tutte le prescrizioni dettate dalla normativa vigente (D.p.g.r. n. 46/R del 2008 e s.m.i., etc.) ed individuati gli accorgimenti atti a non scaricare inquinanti sul suolo. Si richiamano a tal proposito le MIS 3 e MIS 4 di cui alla Tab. 1 del cap. 10.
Fascia di rispetto dal depuratore	La fascia di rispetto dai depuratori è stabilita dal DM 4 febbraio 1977 (larghezza minima 100 m – può essere definita un'area maggiore in sede di pianificazione urbanistica).	Per ragioni di salubrità all'interno della fascia di rispetto dai depuratori vige l'inedificabilità assoluta. Eventuali nuovi interventi dovranno quindi collocarsi all'esterno di detta fascia.
<b>Ambiente Paesaggio e Biodiversità</b>		
<b>Criticità</b>	<b>Considerazioni</b>	<b>Indicazioni</b>
Non si rilevano criticità o elementi meritevoli di particolare tutela.		

## 7.21. PNT32 – FORTE DI MARINA DI CASTAGNETO

### Descrizione degli interventi urbanistici



Gli interventi ammessi fanno riferimento al recupero funzione del Forte di Marina di Castagneto e della sua pertinenza con cambio di destinazione d'uso verso l'attività turistico-ricettiva-alberghiera. Non sono previsti ampliamenti della SUL. L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire attraverso la redazione di un Piano di Recupero di iniziativa privata.



**PARAMETRI URBANISTICI**

Superficie territoriale dell'area: mq. 2.130

SUL max: pari all'esistente

H max: pari all'esistente

**FUNZIONI AMMESSE**

Turistico-ricettiva, alberghiera, ristorazione.

**OBBIETTIVI**

Recupero funzionale del "Forte" di Marina di Castagneto e della sua pertinenza con cambio di destinazione d'uso verso l'attività turistico-ricettiva alberghiera e ristorazione.

**INTERVENTI AMMESSI**

- Interventi sul patrimonio edilizio esistente e nelle aree pertinenziali, ai sensi della normativa di riferimento (Art. XX.XX delle NTA)
- Recupero della volumetria esistente a parità di SUL con cambio di destinazione d'uso ad attività di ristorazione e turistico-ricettiva alberghiera.

**PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI**

Gli interventi architettonici sul fabbricato principale non dovranno comportare la modifica della tipologia edilizia e degli aspetti storici propri del forte, mantenendo gli aspetti estetico-percettivi e le facciate della volumetria.

Le aree esterne, percorsi e pavimentazioni dovranno essere realizzate o sistemate con materiali ecocompatibili e riducendo al minimo l'impermeabilizzazione dei suoli. Dovranno essere usati materiali adeguati ai luoghi, percorsi e sistemazioni esterne con minimi movimenti di terra, piantumazioni di essenza autoctone.

**STRUMENTO DI ATTUAZIONE**

L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire attraverso la redazione di un Piano di Recupero (P.d.R.) di iniziativa privata, ai sensi dell'art. 119 della L.R. 65/2014 esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano.

**PRESCRIZIONI PIT**

Dovranno essere perseguiti gli obiettivi, applicate le direttive e rispettate le prescrizioni per gli interventi riportate dal PIT (approvato con Delibera Consiglio Regionale 27 marzo 2015, n.37), in particolare:

Allegato 8b - Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli art. 134 e 157 del Codice. Capo II - Immobili ed aree di notevole interesse pubblico:

D.M. 02/02/1959 G.U. 37 del 1959 - Zona della pineta di Donoratico nel Comune di Castagneto Carducci.

Allegato 8b - Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli art. 134 e 157 del Codice. Capo III - Aree tutelate per legge:

Art. 6 - Territori costieri compresi nella fascia di profondità di 300 metri, a partire dalla linea di battigia anche per i terreni elevati sul mare. (art. 142, c.1, lett.a., Codice)

**Analisi degli effetti ambientali delle trasformazioni**

Individuazione delle pressioni ambientali potenzialmente generate

Le pressioni ambientali potenzialmente generate sono individuate nella tabella riportata di seguito, la quale riporta anche una valutazione dell'entità degli impatti prevedibili tenuto conto della normativa vigente.

Componenti ambientali interessate	Impatti potenziali	Pressioni indotte	Valutazione dell'entità degli impatti e misure specifiche
Aria	Inquinamento atmosferico	Fase di cantiere: <ul style="list-style-type: none"> <li>• produzione di polveri (movimentazione materiali, etc.)</li> <li>• emissioni dai mezzi di cantiere</li> </ul>	◀▶: a condizione che siano rispettate le misure MIS 1 e MIS 2 di cui alla tab. 1 cap. 10.
		Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>• emissioni in atmosfera da impianti di riscaldamento, etc. (emissioni in loco)</li> <li>• incremento consumi energetici (emissioni in siti di produzione)</li> </ul>	◀▶: tenuto conto della normativa vigente in materia di utilizzo FER ed efficienza energetica (D. Lgs. n. 28/2011, D. Lgs. 102/2014 e s.m.i.).

Componenti ambientali interessate	Impatti potenziali	Pressioni indotte	Valutazione dell'entità degli impatti e misure specifiche
		energia) <ul style="list-style-type: none"> <li>emissioni in atmosfera da traffico indotto</li> </ul>	
Acqua / suolo	Alterazione / inquinamento delle acque superficiali e sotterranee e dei suoli	Fase di cantiere: <ul style="list-style-type: none"> <li>percolazione liquidi di lavorazione e provenienti dai macchinari in fase di cantiere nel suolo e nelle falde</li> </ul>	◀▶: a condizione che sia rispettata la misura MIS 3 di cui alla tab. 1 cap. 10..
		Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>produzione di reflui e rifiuti in fase di esercizio</li> <li>percolazione acque di prima pioggia negli scoli e nel suolo, contenenti residui provenienti dai veicoli e polveri, dalle piattaforme stradali e dai piazzali</li> </ul>	◀▶: a condizione che siano rispettate le misure MIS 4 e MIS 8 di cui alla tab. 1 cap. 10.
Suolo e biodiversità	Consumo di suolo per nuova edificazione ed impermeabilizzazione	Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>incremento delle superfici impermeabilizzate</li> </ul>	◀▶: è previsto il recupero funzionale del Forte di Marina di Castagneto, senza incremento della SUL.
Paesaggio, sistema insediativo e patrimonio storico culturale	Modifica del paesaggio e dell'assetto del sistema insediativo	Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>riqualificazione dell'area</li> </ul>	▲/◀▶: Gli interventi previsti permetteranno la riqualificazione dell'ambito al quale viene associata la destinazione turistico-ricettiva. Si prevede una riqualificazione conseguente al recupero del Forte storico. L'attuazione delle previsioni è soggetta a Piano di Recupero.
Inquinanti fisici	Inquinamento luminoso	Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>incremento della luminanza del cielo notturno</li> </ul>	◀▶: tenuto conto della tipologia di opere previste
	Inquinamento acustico	Fase di cantiere: <ul style="list-style-type: none"> <li>Emissioni rumorose in fase di cantiere</li> </ul>	◀▶: ritenuto trascurabile considerata la temporaneità delle lavorazioni di cantiere
		Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>modifica del clima acustico</li> </ul>	◀▶: considerata la tipologia di opere previste
Risorse naturali	Consumo di risorse (acqua, energia, materiali edili, etc.)	Fase di cantiere: <ul style="list-style-type: none"> <li>utilizzo materiali da costruzione, acqua, risorse energetiche</li> </ul>	▼/◀▶: Si propone la misura MIS 5 di cui alla tab. 1 cap. 10.
		Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>incremento dei consumi energetici ed idrici</li> <li>utilizzo di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili</li> </ul>	▼/◀▶: si propongono le misure MIS6 e MIS 15 di cui alla tab. 1 cap. 10.

Analisi delle possibili interferenze con il sistema ambientale

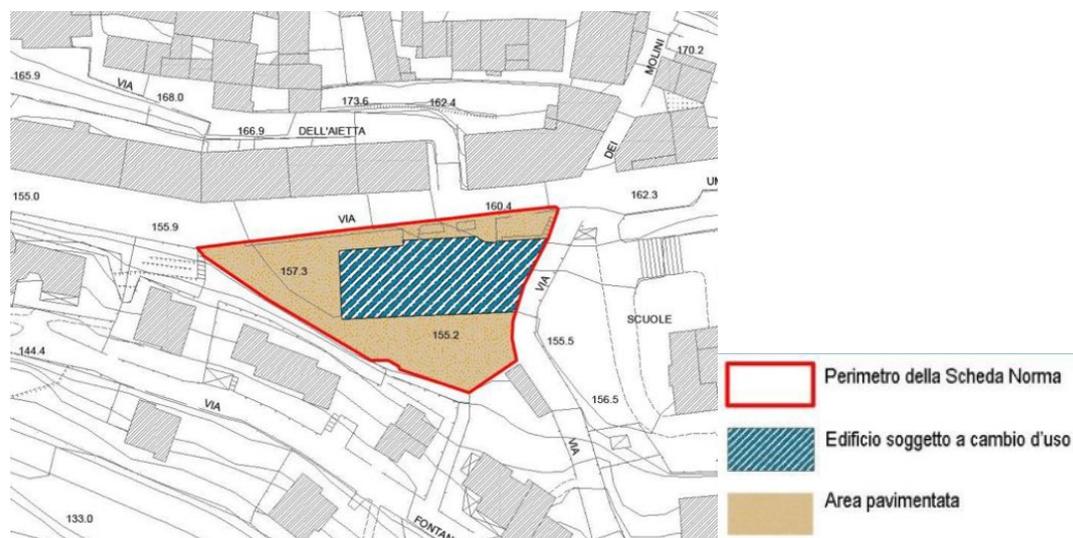
L'analisi delle possibili interferenze con il sistema ambientale è stata effettuata sulla base di cartografie di sovrapposizione, al fine di verificare la presenza di elementi vulnerabili, meritevoli di tutela e fonti di pressione/inquinamento ambientale presenti nell'intorno e poter quindi indicare opportune misure, qualora ritenute necessarie.



<b>Ambiente Aria</b>		
<b>Criticità</b>	<b>Considerazioni</b>	<b>Indicazioni</b>
Non si rilevano criticità.		
<b>Ambiente Acqua e Suolo</b>		
<b>Criticità</b>	<b>Considerazioni</b>	<b>Indicazioni</b>
Presenza di aree caratterizzate da elevata vulnerabilità della falda idrica sotterranea	Si tratta di ambiti di particolare vulnerabilità per la risorsa idrica sotterranea. (vulnerabilità elevata individuata dallo studio geologico relativo al PS vigente)	Per la protezione della falda idrica sotterranea dovranno essere tenute in considerazione tutte le prescrizioni dettate dalla normativa vigente (D.p.g.r. n. 46/R del 2008 e s.m.i., etc.) ed individuati gli accorgimenti atti a non scaricare inquinanti sul suolo. Si richiamano a tal proposito le MIS 3 e MIS 4 di cui alla Tab. 1 del cap. 10.
<b>Ambiente Paesaggio e Biodiversità</b>		
<b>Criticità</b>	<b>Considerazioni</b>	<b>Indicazioni</b>
Vicinanza area costiera dunale	Trattasi di un ambito di particolare vulnerabilità ambientale	In fase di cantiere sia operata la massima attenzione al fine di non causare danno o disturbo alle specie sia faunistiche che vegetazionali di particolare rilevanza (quali il fraterno) che interessano la fascia dunale costiera. [MIS 16]

## 7.22. PNT33 – SCHEDA “EX COMUNE”

### Descrizione degli interventi urbanistici



Gli interventi ammessi riguardano il recupero funzionale della volumetria esistente nell'area, con cambio di destinazione d'uso a Residenziale, o servizi socio-sanitari RSA o turistico-ricettiva. Il recupero funzionale della volumetria esistente potrà avvenire tramite anche demolizione e ricostruzione a parità di SUL e H max 6,5 m o cambio di destinazione d'uso verso il residenziale o servizi socio-sanitari o turistico-ricettiva-alberghiera. E' altresì ammessa la demolizione della volumetria esistente e la realizzazione di parcheggio pubblico o privato. L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire attraverso la redazione di un Piano di Recupero di iniziativa privata.

#### PARAMETRI URBANISTICI

Superficie territoriale dell'area: mq. 1.880

SUL di progetto: esistente mq.

H. mx.: 6,50 ml.

#### FUNZIONI AMMESSE

Cambio di destinazione d'uso a Residenziale, Servizi socio-sanitari RSA, Turistico-ricettiva alberghiera (ai sensi dell'art. 18 della L.R.86/2016 e s.m.i.)

#### OBBIETTIVI

Recupero funzionale della volumetria esistente con cambio di destinazione d'uso a Residenziale, o servizi socio-sanitari RSA, o turistico-ricettiva.

#### INTERVENTI AMMESSI

- Recupero funzionale della volumetria esistente, tramite anche demolizione e ricostruzione a parità di SUL e H max 6,50 ml, e cambio di destinazione d'uso verso il residenziale, o servizi socio-sanitari RSA, o turistico-ricettiva alberghiera (ai sensi dell'art. 18 della L.R.86/2016 e s.m.i.)

- E' altresì ammessa la demolizione della volumetria esistente e la realizzazione di parcheggio pubblico o privato.

#### PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI

Il progetto dovrà essere compatibile con il tessuto storico edilizio esistente affinché sia garantito l'inserimento ambientale e paesaggistico dei nuovi fabbricati, rispetto soprattutto al centro storico del capoluogo.

Le aree esterne, percorsi e parpimentazioni dovranno essere realizzate o sistemate con metriali ecocompatibili e riducendo al minimo l'impermeabilizzazione dei suoli. Dovranno essere usati materiali adeguati ai luoghi, percorsi e sistemazioni esterne con minimi movimenti di terra, piantumazioni di essenza autoctone.

#### STRUMENTO DI ATTUAZIONE

L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire attraverso la redazione di un Piano di Recupero (P.d.R.) di iniziativa privata, ai sensi dell'art. 119 della L.R. 65/2014 esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano.

## Analisi degli effetti ambientali delle trasformazioni

### Individuazione delle pressioni ambientali potenzialmente generate

Le pressioni ambientali potenzialmente generate sono individuate nella tabella riportata di seguito, la quale riporta anche una valutazione dell'entità degli impatti prevedibili tenuto conto della normativa vigente.

Componenti ambientali interessate	Impatti potenziali	Pressioni indotte	Valutazione dell'entità degli impatti e misure specifiche
Aria	Inquinamento atmosferico	Fase di cantiere: <ul style="list-style-type: none"> <li>• produzione di polveri (movimentazione materiali, etc.)</li> <li>• emissioni dai mezzi di cantiere</li> </ul>	◀▶: a condizione che siano rispettate le misure MIS 1 e MIS 2 di cui alla tab. 1 cap. 10.
		Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>• emissioni in atmosfera da impianti di riscaldamento, etc. (emissioni in loco)</li> <li>• incremento consumi energetici (emissioni in siti di produzione energia)</li> <li>• emissioni in atmosfera da traffico indotto</li> </ul>	◀▶: tenuto conto della normativa vigente in materia di utilizzo FER ed efficienza energetica (D. Lgs. n. 28/2011, D. Lgs. 102/2014 e s.m.i.). Con riferimento al traffico potenzialmente indotto si propone la MIS 10 di cui alla tab. 1 cap. 10.
Acqua / suolo	Alterazione / inquinamento delle acque superficiali e sotterranee e dei suoli	Fase di cantiere: <ul style="list-style-type: none"> <li>• percolazione liquidi di lavorazione e provenienti dai macchinari in fase di cantiere nel suolo e nelle falde</li> </ul>	◀▶: a condizione che sia rispettata la misura MIS 3 di cui alla tab. 1 cap. 10..
		Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>• produzione di reflui e rifiuti in fase di esercizio</li> <li>• percolazione acque di prima pioggia negli scoli e nel suolo, contenenti residui provenienti dai veicoli e polveri, dalle piattaforme stradali e dai piazzali</li> </ul>	◀▶: a condizione che siano rispettate le misure MIS 4 e MIS 8 di cui alla tab. 1 cap. 10.
Suolo e biodiversità	Consumo di suolo per nuova edificazione ed impermeabilizzazione	Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>• incremento delle superfici impermeabilizzate</li> </ul>	◀▶: è previsto il recupero funzionale della volumetria esistente o demolizione e ricostruzione a parità di SUL
Paesaggio, sistema insediativo e patrimonio storico - culturale	Modifica del paesaggio e dell'assetto del sistema insediativo	Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>• riqualificazione dell'area</li> </ul>	▲/◀▶: Gli interventi previsti permetteranno la riqualificazione dell'ambito e il recupero dei volumi già esistenti.
Inquinanti fisici	Inquinamento luminoso	Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>• incremento della luminanza del cielo notturno</li> </ul>	◀▶: tenuto conto della tipologia di opere previste
	Inquinamento acustico	Fase di cantiere: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Emissioni rumorose in fase di cantiere</li> </ul>	◀▶: ritenuto trascurabile considerata la temporaneità delle lavorazioni di cantiere
		Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>• modifica del clima acustico</li> </ul>	◀▶: considerata la tipologia di opere previste

Componenti ambientali interessate	Impatti potenziali	Pressioni indotte	Valutazione dell'entità degli impatti e misure specifiche
Risorse naturali	Consumo di risorse (acqua, energia, materiali edili, etc.)	Fase di cantiere: <ul style="list-style-type: none"> <li>utilizzo materiali da costruzione, acqua, risorse energetiche</li> </ul>	▼/◀▶: Si propone la misura MIS 5 di cui alla tab. 1 cap. 10.
		Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>incremento dei consumi energetici ed idrici</li> <li>utilizzo di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili</li> </ul>	▼/◀▶: si propongono le misure MIS6 e MIS 15 di cui alla tab. 1 cap. 10.

Analisi delle possibili interferenze con il sistema ambientale

L'analisi delle possibili interferenze con il sistema ambientale è stata effettuata sulla base di cartografie di sovrapposizione, al fine di verificare la presenza di elementi vulnerabili, meritevoli di tutela e fonti di pressione/inquinamento ambientale presenti nell'intorno e poter quindi indicare opportune misure, qualora ritenute necessarie.

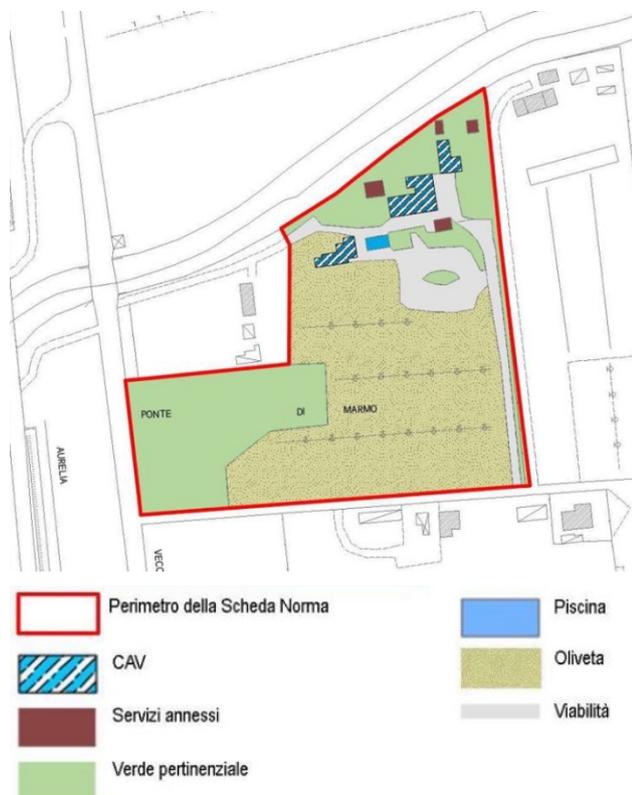


Ambiente Aria		
Criticità	Considerazioni	Indicazioni
Vicinanza a strade interessate da traffico intenso	La vicinanza all'asse stradale interessato da traffico intenso può determinare l'esposizione a rumore, legato al traffico, oltre che ad inquinamento atmosferico per le emissioni dei veicoli a motore.	In sede di progettazione definitiva degli interventi dovrà essere rispettato quanto previsto dal D.P.R. n. 142/2004 per la tutela dall'inquinamento acustico prodotto dall'infrastruttura viaria. [MIS 11]  In sede di pianificazione attuativa o di progetto degli interventi si consiglia di prevedere aree verdi di separazione tra i nuovi edifici e i principali assi infrastrutturali, piantumate con specie idonee a garantire un effetto di assorbimento dei principali inquinanti (es. il Tiglio). [MIS 13]

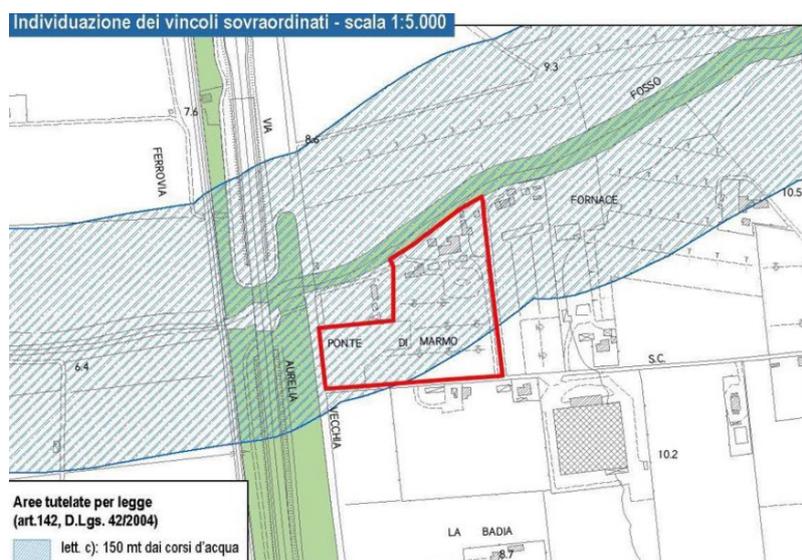
Vicinanza a SRB	Le SRB rappresentano sorgenti di campi elettromagnetici ad alta frequenza	Si ritiene opportuno il preventivo controllo del C.E.M. generato nei volumi interessati dai nuovi edifici al fine della verifica del rispetto dei valori limiti di esposizione fissati dalla normativa vigente a tutela della salute umana.
<b>Ambiente Acqua e Suolo</b>		
<b>Criticità</b>	<b>Considerazioni</b>	<b>Indicazioni</b>
Non si rilevano criticità.		
<b>Ambiente Paesaggio e Biodiversità</b>		
<b>Criticità</b>	<b>Considerazioni</b>	<b>Indicazioni</b>
Non si rilevano criticità o elementi meritevoli di particolare tutela.		

## 7.23. PNT34 – CASALE ETRUSCO

### Descrizione degli interventi urbanistici



Gli interventi ammessi riguardano il recupero funzionale del borgo “Casale Etrusco” con cambio di destinazione d’uso da CAV a turistico ricettivo alberghiero o RTA. Per il cambio di destinazione d’uso l’attuazione dovrà avvenire previa redazione di un Piano di Recupero di iniziativa privata.



**PARAMETRI URBANISTICI**

Superficie territoriale dell'area: mq. 29.815

Unità Abitative (U.Ab.): 25  
 Posti letto (P.L.) esistenti: 56  
 Posti letto (P.L.) aggiuntivi: 25  
 Posti letto (P.L.) totali: 81

**FUNZIONI AMMESSE**

Esistenti: CAV, servizi annessi.  
 Cambio d'uso: Turistico-ricettivo, alberghiero o RTA

**OBBIETTIVI**

Recupero funzionale del borgo "Casale Etrusco" con cambio di destinazione d'uso da CAV a turistico ricettivo alberghiero o RTA.

**INTERVENTI AMMESSI**

- Interventi sul patrimonio edilizio esistente e nelle aree pertinenziali, ai sensi della normativa di riferimento (Art. XX.XX delle NTA);  
 - E' ammesso il cambio di destinazione d'uso a turistico ricettivo alberghiero o RTA a parità di SUL.

**PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI**

All'interno dell'area tutelata per legge di cui all'art. 142, c.1, lett. c), D.Lgs. 42/2004, non è ammessa nuova edificazione per la realizzazione di edifici di carattere permanente.  
 Dovranno essere preservate le colture di pregio esistenti (olivi), garantendone la minima riduzione nel qual caso, dovranno essere ripiantumati nelle aree circostanti.  
 Le aree esterne, percorsi e parpimentazioni dovranno essere realizzate o sistemate con metriali ecocompatibili e riducendo al minimo l'impermeabilizzazione dei suoli. Dovranno essere usati materiali adeguati ai luoghi, percorsi e sistemazioni esterne con minimi movimenti di terra, piantumazioni di essenza autoctone.

**STRUMENTO DI ATTUAZIONE**

L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire attraverso la redazione di un Piano di Recupero (P.d.R.) di iniziativa privata, ai sensi dell'art. 119 della L.R. 65/2014 esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano.

**STRUMENTO DI ATTUAZIONE**

S.C.I.A. o Permesso di Costruire per eventuali interventi edilizi inerenti l'attuale destinazione CAV.

Per il cambio di destinazione d'uso, l'attuazione delle previsioni dovrà avvenire attraverso la redazione di un Piano di Recupero (P.d.R.) di iniziativa privata, ai sensi dell'art. 119 della L.R. 65/2014 esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano.

**PRESCRIZIONI PIT**

Dovranno essere perseguiti gli obiettivi, applicate le direttive e rispettate le prescrizioni per gli interventi riportate dal PIT (approvato con Delibera Consiglio Regionale 27 marzo 2015, n.37), in particolare:

Allegato 8b - Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli art. 134 e 157 del Codice. Capo III - Aree tutelate per legge:  
 Art. 8 - I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna. (art. 142, c.1, lett.c., Codice)

**Analisi degli effetti ambientali delle trasformazioni**

Individuazione delle pressioni ambientali potenzialmente generate

Le pressioni ambientali potenzialmente generate sono individuate nella tabella riportata di seguito, la quale riporta anche una valutazione dell'entità degli impatti prevedibili tenuto conto della normativa vigente.

Componenti ambientali interessate	Impatti potenziali	Pressioni indotte	Valutazione dell'entità degli impatti e misure specifiche
Aria	Inquinamento atmosferico	Fase di cantiere: • produzione di polveri (movimentazione materiali, etc.) • emissioni dai mezzi di cantiere	◀▶: a condizione che siano rispettate le misure MIS 1 e MIS 2 di cui alla tab. 1 cap. 10.
		Fase di esercizio: • emissioni in atmosfera da impianti	◀▶: tenuto conto della

Componenti ambientali interessate	Impatti potenziali	Pressioni indotte	Valutazione dell'entità degli impatti e misure specifiche
		di riscaldamento, etc. (emissioni in loco) <ul style="list-style-type: none"> <li>• incremento consumi energetici (emissioni in siti di produzione energia)</li> <li>• emissioni in atmosfera da traffico indotto</li> </ul>	normativa vigente in materia di utilizzo FER ed efficienza energetica (D. Lgs. n. 28/2011, D. Lgs. 102/2014 e s.m.i.). Con riferimento al traffico potenzialmente indotto si propone la MIS 10 di cui alla tab. 1 cap. 10.
Acqua / suolo	Alterazione / inquinamento delle acque superficiali e sotterranee e dei suoli	Fase di cantiere: <ul style="list-style-type: none"> <li>• percolazione liquidi di lavorazione e provenienti dai macchinari in fase di cantiere nel suolo e nelle falde</li> </ul>	◀▶: a condizione che sia rispettata la misura MIS 3 di cui alla tab. 1 cap. 10..
		Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>• produzione di reflui e rifiuti in fase di esercizio</li> <li>• percolazione acque di prima pioggia negli scoli e nel suolo, contenenti residui provenienti dai veicoli e polveri, dalle piattaforme stradali e dai piazzali</li> </ul>	◀▶: a condizione che siano rispettate le misure MIS 4 e MIS 8 di cui alla tab. 1 cap. 10.
Suolo e biodiversità	Consumo di suolo per nuova edificazione ed impermeabilizzazione	Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>• incremento delle superfici impermeabilizzate</li> </ul>	◀▶: è previsto il recupero funzionale della volumetria esistente
Paesaggio, sistema insediativo storico e culturale	Modifica del paesaggio e dell'assetto del sistema insediativo	Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>• riqualificazione dell'area</li> </ul>	▲/◀▶: Gli interventi previsti permetteranno la riqualificazione dell'ambito e il recupero dei volumi già esistenti.
Inquinanti fisici	Inquinamento luminoso	Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>• incremento della luminanza del cielo notturno</li> </ul>	◀▶: tenuto conto della tipologia di opere previste
	Inquinamento acustico	Fase di cantiere: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Emissioni rumorose in fase di cantiere</li> </ul>	◀▶: ritenuto trascurabile considerata la temporaneità delle lavorazioni di cantiere
		Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>• modifica del clima acustico</li> </ul>	◀▶: considerata la tipologia di opere previste
Risorse naturali	Consumo di risorse (acqua, energia, materiali edili, etc.)	Fase di cantiere: <ul style="list-style-type: none"> <li>• utilizzo materiali da costruzione, acqua, risorse energetiche</li> </ul>	▼/◀▶: Si propone la misura MIS 5 di cui alla tab. 1 cap. 10.
		Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>• incremento dei consumi energetici ed idrici</li> <li>• utilizzo di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili</li> </ul>	▼/◀▶: si propongono le misure MIS6 e MIS 15 di cui alla tab. 1 cap. 10.

Analisi delle possibili interferenze con il sistema ambientale

L'analisi delle possibili interferenze con il sistema ambientale è stata effettuata sulla base di cartografie di sovrapposizione, al fine di verificare la presenza di elementi vulnerabili, meritevoli di tutela e fonti di pressione/inquinamento ambientale presenti nell'intorno e poter quindi indicare opportune misure, qualora ritenute necessarie.



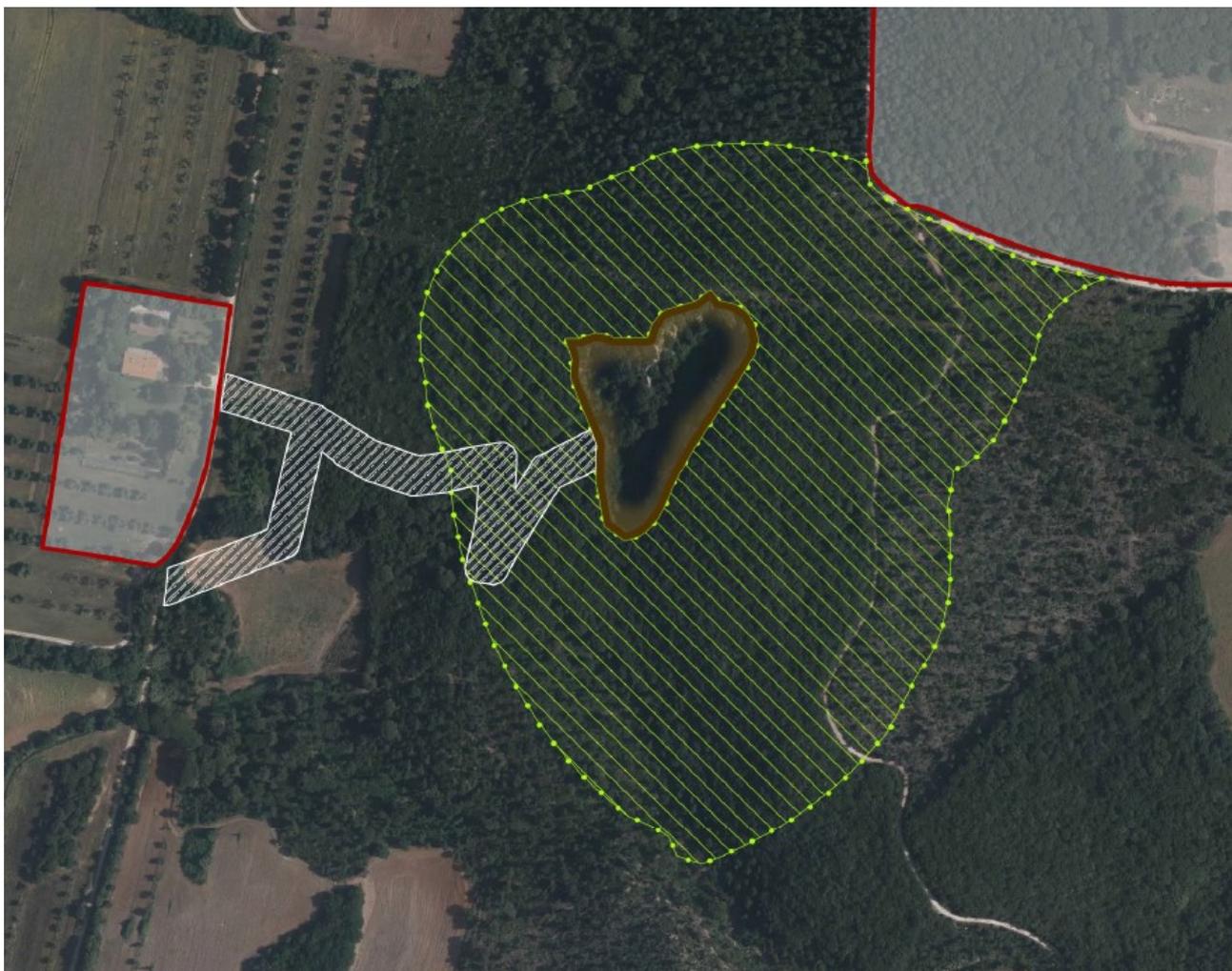
<b>Ambiente Aria</b>		
<b>Criticità</b>	<b>Considerazioni</b>	<b>Indicazioni</b>
Vicinanza a strade interessate da traffico intenso	La vicinanza all'asse stradale interessato da traffico intenso può determinare l'esposizione a rumore, legato al traffico, oltre che ad inquinamento atmosferico per le emissioni dei veicoli a motore.	In sede di pianificazione attuativa o di progetto degli interventi si consiglia di prevedere aree verdi di separazione tra gli edifici e i principali assi infrastrutturali, piantumate con specie idonee a garantire un effetto di assorbimento dei principali inquinanti (es. il Tiglio). [MIS 13]
<b>Ambiente Acqua e Suolo</b>		
<b>Criticità</b>	<b>Considerazioni</b>	<b>Indicazioni</b>
Presenza di aree caratterizzate da elevata vulnerabilità della falda idrica sotterranea	Si tratta di ambiti di particolare vulnerabilità per la risorsa idrica sotterranea. (vulnerabilità elevata individuata dallo studio geologico relativo al PS vigente)	Per la protezione della falda idrica sotterranea dovranno essere tenute in considerazione tutte le prescrizioni dettate dalla normativa vigente (D.p.g.r. n. 46/R del 2008 e s.m.i., etc.) ed individuati gli accorgimenti atti a non scaricare inquinanti sul suolo. Si richiamano a tal proposito le MIS 3 e MIS 4 di cui alla Tab. 1 del cap. 10. .
<b>Ambiente Paesaggio e Biodiversità</b>		
<b>Criticità</b>	<b>Considerazioni</b>	<b>Indicazioni</b>
Non si rilevano criticità o elementi meritevoli di particolare tutela.		

## 8. SCHEDE AREE SPECIFICHE

### 8.1. SCHEDE DIEVOLE

#### *Descrizione degli interventi urbanistici*

L'intervento si compone di tre parti individuate descritte di seguito.



 Perimetro della Scheda Norma

Interventi oggetto della presente Scheda Norma



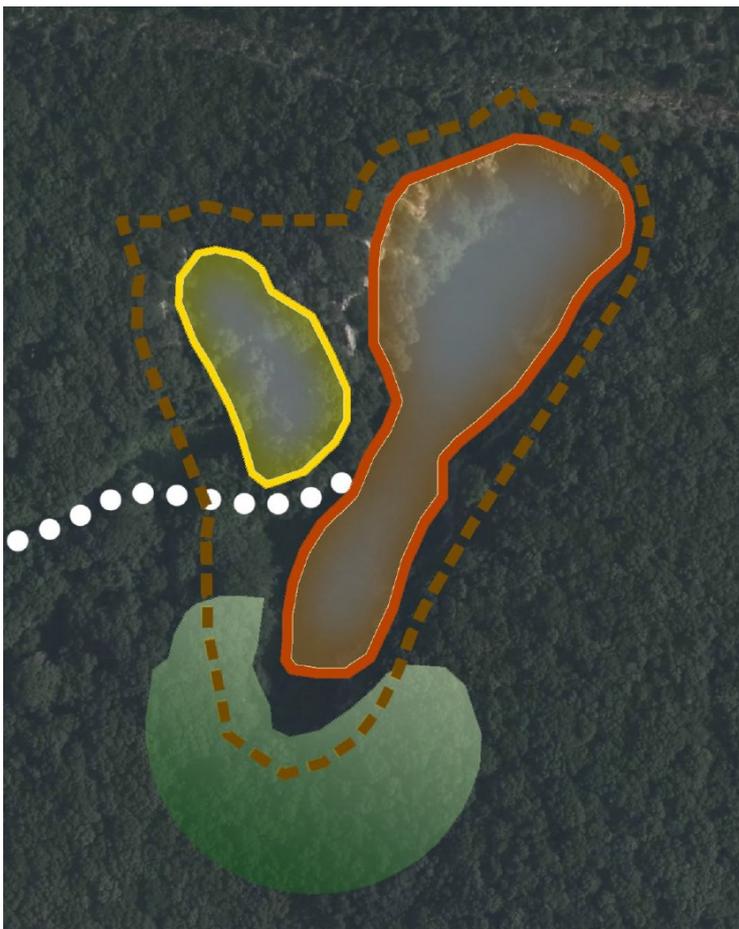
1. Intervento di riqualificazione della ex cava



2. Recupero e sistemazione della viabilità di accesso all'area della ex cava



3. Area di pertinenza per interventi di sistemazione ambientale e messa in sicurezza morfologica - idraulica



**Disciplina d'uso: Scheda Intervento n.1 - scala 1:1.000**



Area di intervento n.1  
Riqualificazione della ex cava



Area destinata alla realizzazione di  
cantina a servizio dell'azienda agricola



Area destinata alla rinaturalizzazione



Area destinata ad alberature ad alto fusto  
"Giardino Silvestre"



Viabilità di accesso all'area  
(Scheda intervento n.2)

Immagine di sfondo: Estratto ortofotocarta 2016  
(fonte Geoscopio Regione Toscana - AGEA)

## OBIETTIVO

L'intervento è finalizzato alla realizzazione di strutture a servizio dell'Azienda Agricola esistente, quali cantina e servizi annessi, tramite un progetto virtuoso e ben inserito sotto il profilo paesaggistico come il recupero di una ex area di cava (con trasformazione di area boscata).

## DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE

L'intervento prevede nuova edificazione per struttura a servizio dell'Azienda Agricola esistente (cantina e servizi annessi), da realizzarsi all'interno dell'ex sito di cava, nell'area appositamente individuata nello schema progettuale. Tale struttura dovrà avere una altezza massima di 3 piani fuori terra dal piano zero di cava (piano più basso), con altezza interna congeniale alle attività da svolgervi (locale bottaia, locale imbottigliamento, locale tinaia, reception ecc.), e per un massimo di 5.800 (5650) mq di SUL. All'interno della struttura, oltre che ai locali necessari alla funzione di cantina, sono ammessi locali tecnici e di servizio, locali per l'accoglienza, locali commerciali e per la degustazione finalizzati alla vendita del prodotto dell'Azienda Agricola.

## PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI

La nuova volumetria da realizzare all'interno del sito di ex cava dovrà essere conforme alla morfologia del terreno, appoggiandosi alla parete rocciosa, la quale dovrà essere mantenuta al suo stato attuale. Sono comunque ammessi minimi movimenti di terra e di sistemazione della parete rocciosa al fine di garantire la sicurezza morfologica dell'intervento e dell'attività da svolgervi.

Il volume del fabbricato non dovrà ricoprire l'intera parete rocciosa: l'altezza del fabbricato dovrà essere limitata a 3 piani fuori terra dal punto zero di cava (piano più basso), così da mantenere visibile parte della "cresta" della parete rocciosa, visibile dalla S.S. Aurelia. Dovranno essere usati materiali adeguati ai luoghi; la sistemazione di percorsi e aree esterne dovrà avvenire con minimi movimenti di terra limitando al massimo le aree impermeabilizzate e curando opportunamente la regimazione delle acque.

All'interno dell'area di ex cava dovranno essere previste:

- una zona da destinare a rinaturalizzazione (appositamente individuata nello schema progettuale), nella quale dovranno essere ridotti al minimo gli interventi di taglio vegetazionale;
- una zona da destinare a "Giardino Silvestre" (appositamente individuata nello schema progettuale) con interventi di taglio che permettano di rilasciare gli esemplari arborei ed arbustivi a miglior portamento, garantendo quanto più possibile la diversità delle specie presenti.

E' ammesso l'inserimento di una recinzione con materiali ecocom-

patibili, preferibilmente in legno, nella cima della parete rocciosa (corona) al fine di garantire la sicurezza per le persone e la fauna locale.

Dovranno essere previste ed apportate le specifiche misure di mitigazione ambientale riportate alla Scheda n.7 del presente Album.

## STRUMENTO DI ATTUAZIONE

L'attuazione delle previsioni, comprensivi degli interventi riportati alla Scheda Interventi 2 e 3, dovrà avvenire tramite la redazione di un Programma Aziendale di Miglioramento Agricolo Ambientale (P.A.P.M.A.A.) con valenza di Piano Attuativo, ai sensi dell'art. 74 della L.R. 65/2014.

## OPERE DI TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO

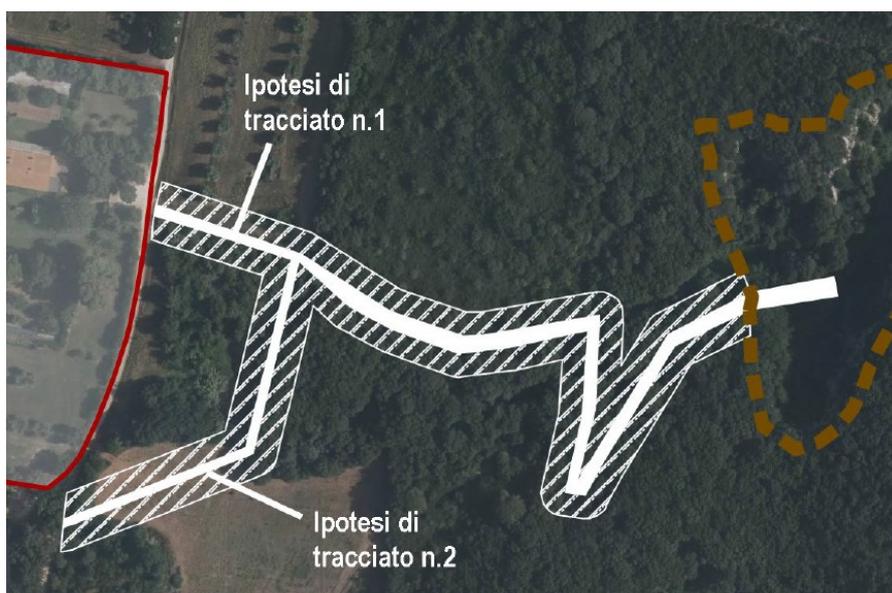
Le previsioni e prescrizione contenute nella presente scheda sono tese:

- a garantire intervisibilità tra il nuovo intervento posto nel sito di ex cava e la piana agricola attraversata dalla S.S. Aurelia;
- a recuperare funzionalmente e riqualificare paesaggisticamente il sito di ex cava.

## PRESCRIZIONI PIT

Nelle aree ricadenti in vincolo paesaggistico, dovranno essere perseguiti gli obiettivi, applicate le direttive e rispettate le prescrizioni per gli interventi riportate dal PIT (approvato con Delibera Consiglio Regionale 27 marzo 2015, n.37), in particolare:

- Allegato 8b – Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli art. 134 e 157 del Codice. Capo III – Aree tutelate per legge: Art. 12 – I territori coperti da foreste e da boschi, ancorchè percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227.i (art. 142.c.1, lett.g., Codice).



Disciplina d'uso: Scheda Intervento n.2 - scala 1:2.000

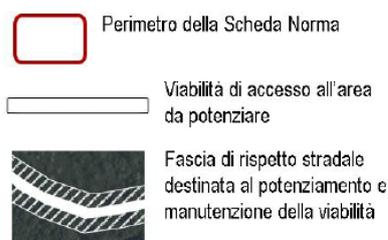


Immagine di sfondo: Estratto ortofotocarta 2016  
(fonte Geoscopio Regione Toscana - AGEA)

## OBIETTIVO

L'intervento è finalizzato al recupero e potenziamento della viabilità di accesso al sito di ex cava.

## PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI

E' ammesso il recupero e il potenziamento del vecchio tracciato esistente di accesso al sito di ex cava. Pertanto è ammesso l'allargamento del tracciato viario in modo da consentire il passaggio dei mezzi necessari allo svolgimento di attività legate all'Azienda Agricola. L'allargamento e il rivestimento del tracciato dovrà avvenire con opere di ingegneria ambientale, riducendo al minimo l'impermeabilizzazione dei suoli, evitando l'utilizzo di materiali e opere strutturali che possono deturpare l'ambiente circostante e curando opportunamente la regimazione delle acque.

E' ammessa la realizzazione di una fascia di larghezza 15m in destra e sinistra rispetto alla viabilità nella quale prevedere interventi selvicolturali di avviamento all'alto fusto con rilascio degli esemplari arborei a miglior portamento e interventi di ripulitura dello strato dominato, allo scopo di ridurre il rischio di innesco e proliferazione degli incendi boschivi.

I servizi a rete necessari al funzionamento della nuova struttura dovranno essere interrati sotto la viabilità allo scopo di ridurre l'impatto paesaggistico. E' da prevedere sulla viabilità in area boscata l'installazione di colonnine antincendio per preservare la risorsa bosco. Non è ammessa la realizzazione di impianto di illuminazione lungo la viabilità all'interno dell'area boscata.

L'effettiva quantificazione della viabilità e dell'ampliamento della stessa, nonché la scelta progettuale tra l'ipotesi di innesto del tracciato sulla viabilità esistente interna all'azienda agricola, individuata con l'ipotesi n.1 e n.2 nello schema progettuale, dovrà avvenire in fase di redazione del P.A.P.M.A.A. a seguito di analisi strutturali-funzionali, ambientali e paesaggistiche di dettaglio.

## STRUMENTO DI ATTUAZIONE

L'attuazione delle previsioni, comprensivi degli interventi riportati alla Scheda Interventi 1 e 3, dovrà avvenire tramite la redazione di un Programma Aziendale di Miglioramento Agricolo Ambientale (P.A.P.M.A.A.) con valenza di Piano Attuativo, ai sensi dell'art. 74 della L.R. 65/2014.

## OPERE DI TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO

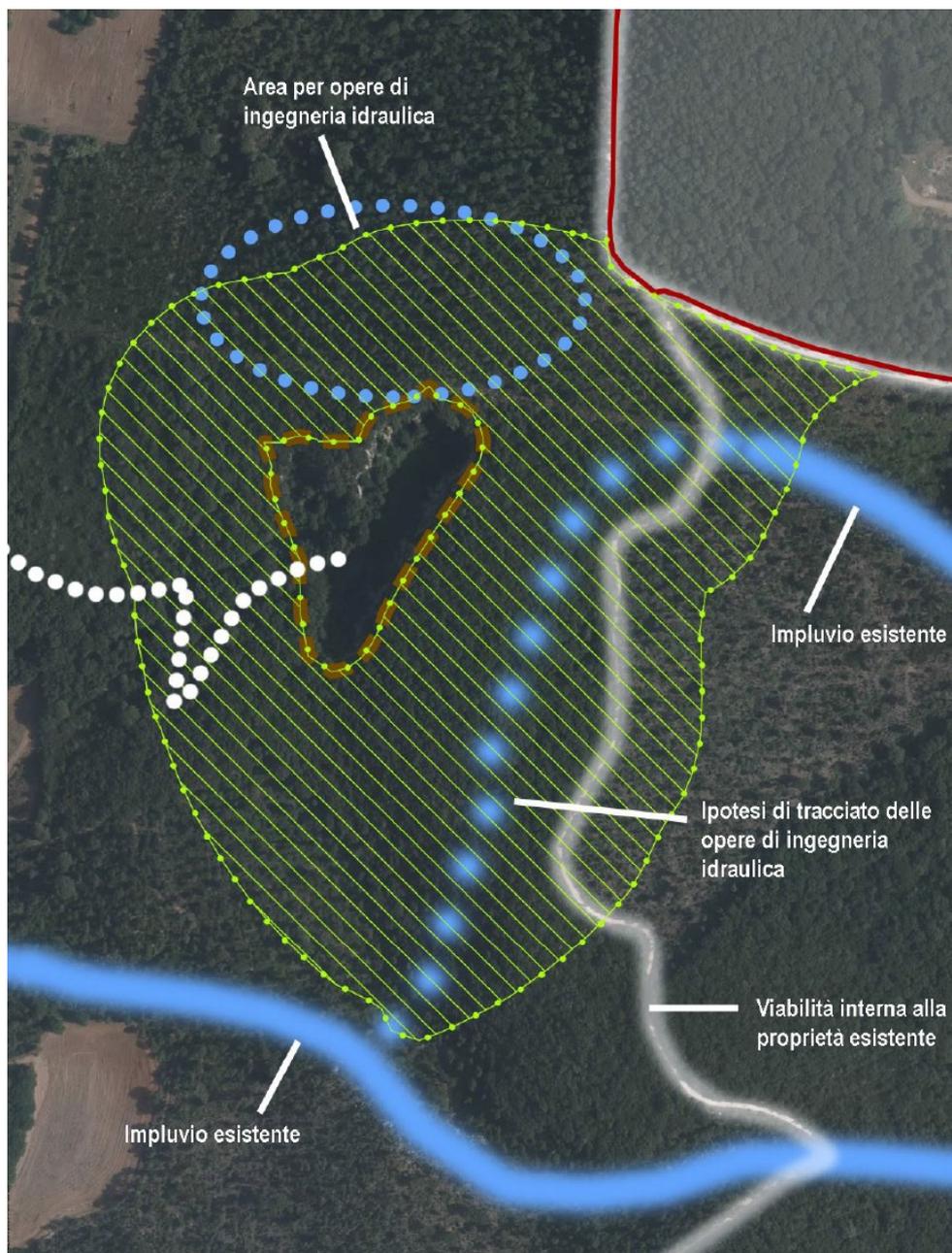
Le previsioni e prescrizione contenute nella presente scheda sono tese a garantire:

- interscambiabilità tra il tracciato viario di accesso al sito di ex cava e la piana agricola attraversata dalla S.S. Aurelia;

## PRESCRIZIONI PIT

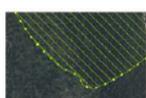
Nelle aree ricadenti in vincolo paesaggistico, dovranno essere perseguiti gli obiettivi, applicate le direttive e rispettate le prescrizioni per gli interventi riportate dal PIT (approvato con Delibera Consiglio Regionale 27 marzo 2015, n.37), in particolare:

- Allegato 8b – Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli art. 134 e 157 del Codice. Capo III – Aree tutelate per legge: Art. 12 – I territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227.i (art. 142.c.1, lett.g., Codice).



Scheda Intervento n.3 - scala 1:3.000

 Perimetro della Scheda Norma

 Area destinata ad interventi di messa in sicurezza idro-geomorfologica e per opere di sistemazione ambientale

 Riqualificazione della ex cava (Scheda Intervento n.1)

 Viabilità di accesso all'area (Scheda Intervento n.2)

Immagine di sfondo: Estratto ortofotocarta 2016 (fonte Geoscopio Regione Toscana - AGEA)

## OBIETTIVO

L'intervento è finalizzato alla sistemazione ambientale e messa in sicurezza idrogeomorfologica dell'area circostante al sito dell'ex cava ove è prevista la realizzazione della nuova cantina funzionale all'Azienda Agricola (Scheda Intervento n.1).

## PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI

E' ammessa la realizzazione di un tracciato viario di servizio alla manutenzione dell'area circostante al sito dell'ex cava, nella parte ad Est posta al di sopra della parete rocciosa. Tale tracciato, che dovrà innestarsi sulla viabilità esistente all'interno della proprietà dell'Azienda Agricola, dovrà essere realizzato con opere di ingegneria ambientale, riducendo al minimo l'impermeabilizzazione dei suoli, evitando l'utilizzo di materiali e opere strutturali che possono deturpare l'ambiente circostante.

Il nuovo tracciato viario di servizio dovrà essere corredato di apposite opere di ingegneria idraulica per la messa in sicurezza idrogeomorfologica del sito dell'ex cava. A tal fine è ammessa la modifica dell'impluvio esistente proveniente da nord-est, deviandone il corso verso l'impluvio posto a Sud.

La larghezza della nuova viabilità di servizio, comprensiva delle opere di ingegneria idraulica, non dovrà superare i 20 metri, distanza obbligatoria da mantenere tra pianta a pianta al fine di mantenere la continuità dell'area boscata (vedi Fig.1).

E' ammesso l'inserimento di recinzioni con materiali ecocompatibili, preferibilmente in legno, al fine di garantire la sicurezza per le persone e la fauna locale.

Nella parte Nord rispetto al sito dell'ex cava sono ammesse opere di ingegneria idraulica per la messa in sicurezza dell'area; tali opere dovranno essere approfondite e specificate all'interno del P.A.P.M.A.A., e dovranno essere coerenti con lo stato dei luoghi, senza influire negativamente sullo stato paesaggistico-ambientale circostante.

## STRUMENTO DI ATTUAZIONE

L'attuazione delle previsioni, comprensivi degli interventi riportati alla Scheda Interventi 1 e 2, dovrà avvenire tramite la redazione di un Programma Aziendale di Miglioramento Agricolo Ambientale (P.A.P.M.A.A.) con valenza di Piano Attuativo, ai sensi dell'art. 74 della L.R. 65/2014.

## OPERE DI TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO

Le previsioni e prescrizione contenute nella presente scheda sono tese:

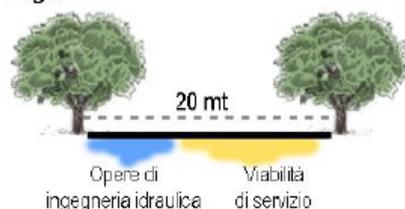
- a garantire intervisibilità tra le aree circostanti al sito di ex cava e la piana agricola attraversata dalla S.S. Aurelia;
- a recuperare funzionalmente e riqualificare paesaggisticamente il sito di ex cava.

## PRESCRIZIONI PIT

Nelle aree ricadenti in vincolo paesaggistico, dovranno essere perseguiti gli obiettivi, applicate le direttive e rispettate le prescrizioni per gli interventi riportate dal PIT (approvato con Delibera Consiglio Regionale 27 marzo 2015, n.37), in particolare:

- Allegato 8b – Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli art. 134 e 157 del Codice. Capo III – Aree tutelate per legge:  
Art. 12 – I territori coperti da foreste e da boschi, ancorchè percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227.i (art. 142.c.1, lett.g., Codice).

Fig.1



## Analisi degli effetti ambientali delle trasformazioni

### Individuazione delle pressioni ambientali potenzialmente generate

Le pressioni ambientali potenzialmente generate sono individuate nella tabella riportata di seguito, la quale riporta anche una valutazione dell'entità degli impatti prevedibili tenuto conto della normativa vigente.

Componenti ambientali interessate	Impatti potenziali	Pressioni indotte	Valutazione dell'entità degli impatti e misure specifiche
Aria	Inquinamento atmosferico	Fase di cantiere: <ul style="list-style-type: none"> <li>• produzione di polveri (movimentazione materiali, etc.)</li> <li>• emissioni dai mezzi di cantiere</li> </ul>	◀▶: a condizione che siano rispettate le misure MIS 1 e MIS 2 di cui alla tab. 1 cap. 10.
		Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>• emissioni in atmosfera da impianti (emissioni in loco)</li> <li>• incremento consumi energetici (emissioni in siti di produzione energia)</li> <li>• emissioni in atmosfera da traffico indotto</li> <li>• riduzione della superficie boscata (riduzione dell'assorbimento degli inquinanti operato dalla vegetazione)</li> </ul>	◀▶: tenuto conto della normativa vigente in materia di utilizzo FER ed efficienza energetica (D. Lgs. n. 28/2011, D. Lgs. 102/2014 e s.m.i.) e dell'entità degli interventi ammessi.
Acqua / suolo	Alterazione / inquinamento delle acque superficiali e sotterranee e dei suoli	Fase di cantiere: <ul style="list-style-type: none"> <li>• percolazione liquidi di lavorazione e provenienti dai macchinari in fase di cantiere nel suolo e nelle falde</li> </ul>	◀▶: tenuto conto delle caratteristiche litologiche ed idrogeologiche dell'area
		Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>• produzione di reflui e rifiuti in fase di esercizio</li> <li>• percolazione acque di prima pioggia negli scoli e nel suolo, contenenti residui provenienti dall'attività e dai veicoli sulle piattaforme stradali e nei piazzali</li> </ul>	◀▶: a condizione che sia rispettata la misura MIS 4 di cui alla tab. 1 cap. 10.
Suolo e biodiversità	Consumo di suolo per nuova edificazione ed impermeabilizzazione	Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>• incremento delle superfici impermeabilizzate</li> <li>• riduzione della superficie occupata da bosco</li> </ul>	▼: l'intervento interessa un'area occupata da vegetazione forestale. Sono previsti interventi di riqualificazione rispetto ai quali si suggerisce l'attuazione della misura MIS 14. Si richiamano le prescrizioni individuate all'interno della scheda norma.
Paesaggio, sistema insediativo e patrimonio storico - culturale	Modifica del paesaggio e dell'assetto del sistema insediativo	Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>• è previsto l'inserimento di funzioni a servizio dell'azienda agricola presente (spazio-cantina)</li> </ul>	▲: la trasformazione permette la valorizzazione dell'area interessata dall'ex cava, permettendo l'inserimento di funzioni necessarie allo sviluppo dell'attività agricola, senza alterazione significativa della percettibilità dei luoghi (permane infatti

Componenti ambientali interessate	Impatti potenziali	Pressioni indotte	Valutazione dell'entità degli impatti e misure specifiche
			l'area boscata conferme il perimetro di cava, tenuto conto inoltre delle prescrizioni già inserite nella scheda norma e di quanto demandato al successivo P.A.P.M.A.A. Per le opere di ingegneria idraulica previste nella parte nord rispetto al sito dell'ex cava la scheda demanda al P.A.P.M.A.A. la definizione nel dettaglio e la coerenza con lo stato dei luoghi, in maniera da non influire negativamente sullo stato paesaggistico – ambientale circostante.
Inquinanti fisici	Inquinamento luminoso	Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>• incremento della luminanza del cielo notturno</li> </ul>	▼ / ◀▶ : si suggerisce l'applicazione della MIS 17 di cui alla tab. 1 cap. 10.
	Inquinamento acustico	Fase di cantiere: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Emissioni rumorose in fase di cantiere</li> </ul>	◀▶ : ritenuto trascurabile considerata la temporaneità delle lavorazioni di cantiere
		Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>• modifica del clima acustico</li> </ul>	◀▶ : dovrà essere rispettato quanto previsto dalla normativa vigente in materia di acustica e in particolare redatto lo studio previsionale di impatto acustico di cui all'art. 8, comma 4, della Legge n. 447/1995.
Risorse naturali	Consumo di risorse (acqua, energia, materiali edili, etc.)	Fase di cantiere: <ul style="list-style-type: none"> <li>• utilizzo materiali da costruzione, acqua, risorse energetiche</li> </ul>	▼ / ◀▶ : si propone la misura MIS 5 di cui alla tab. 1 cap. 10.
		Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>• incremento dei consumi energetici ed idrici</li> <li>• utilizzo di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili</li> </ul>	▼ / ◀▶ : si propongono le misure MIS 6 e MIS 7 di cui alla tab. 1 cap. 10.

Analisi delle possibili interferenze con il sistema ambientale

L'analisi delle possibili interferenze con il sistema ambientale è stata effettuata sulla base di cartografie di sovrapposizione, al fine di verificare la presenza di elementi vulnerabili, meritevoli di tutela e fonti di pressione/inquinamento ambientale presenti nell'intorno e poter quindi indicare opportune misure, qualora ritenute necessarie.

Ambiente Aria		
Criticità	Considerazioni	Indicazioni
Presenza metanodotto	La presenza del metanodotto impone il rispetto delle aree di	Dovrà essere contattato il gestore del metanodotto al fine di verificare la compatibilità degli interventi e definire eventuali

	servitù dallo stesso.	misure per il superamento di interferenze.
<b>Ambiente Acqua e Suolo</b>		
<b>Criticità</b>	<b>Considerazioni</b>	<b>Indicazioni</b>
Presenza di aree caratterizzate da elevata vulnerabilità della falda idrica sotterranea	Si tratta di ambiti di particolare vulnerabilità per la risorsa idrica sotterranea. (individuata dallo studio geologico relativo al PS vigente)	Per la protezione della falda idrica sotterranea dovranno essere tenute in considerazione tutte le prescrizioni dettate dalla normativa vigente (D.p.g.r. n. 46/R del 2008 e s.m.i., etc.) ed individuati gli accorgimenti atti a non scaricare inquinanti sul suolo. Si richiamano a tal proposito le MIS 3 e MIS 4 di cui alla Tab. 1 del cap. 10.
<b>Ambiente Paesaggio e Biodiversità</b>		
<b>Criticità</b>	<b>Considerazioni</b>	<b>Indicazioni</b>
Presenza aree boscate	Le aree boscate rappresentano ambiti di particolare valenza ecologica e ambientale	Andrà limitata per quanto possibile la riduzione di superficie boscata. Le nuove piantumazioni previste dal progetto siano finalizzate anche alla valorizzazione sul piano ecologico delle aree interessate (specie autoctone, di supporto alla fauna locale, etc.). Si richiama la MIS 14 di cui alla tab. 1 del cap. 10.

## 9. SCHEDE ZONE A SERVIZI

Il Piano Operativo ha definito le aree soggette a vincoli a fini espropriativi, descrivendo nel dettaglio le previsioni inerenti le zone destinate a servizi di interesse comune e generale nell'Allegato E alle NTO del Piano. Le aree destinate a servizi dal Piano e le destinazioni previste sono elencate nella tabella seguente.

<b>UTOE 1 – Città del mare</b>	
1.1	z.t.o. F4.2 “Area per servizi di interesse comune e generale”- Nell’area, situata a Marina di Castagneto, è prevista l’ampliamento del depuratore esistente.
1.2	z.t.o. F4.2 “Area per servizi di interesse comune e generale”- Nell’area, situata a Marina di Castagneto, è prevista la delocalizzazione del serbatoio dell’acqua
1.3	Viabilità pubblica di progetto: l’area, situata a Marina di Castagneto, è finalizzata alla realizzazione della rotonda ad inizio Via della Marina
<b>UTOE 2 – Città della Piana</b>	
2.1	Viabilità pubblica di progetto: nell’area, localizzata nella frazione di Donoratico, si prevede l’allargamento della viabilità nella porzione prossima all’incrocio con la Vecchia Aurelia
2.2	Viabilità pubblica di progetto: nell’area, localizzata nella frazione di Donoratico, si prevede la realizzazione nuovo tratto di via della Resistenza
2.3	Viabilità pubblica di progetto: l’area, localizzata nella frazione di Donoratico, è finalizzata all’allungamento di Via Napoli
2.4	F 2.2 – Zone a verde pubblico di progetto – l’area, localizzata nella frazione di Donoratico, è finalizzata all’ampliamento del Verde pubblico
2.5	PP” – Zone a parcheggio pubblico di progetto – l’area, localizzata nella frazione di Donoratico, è finalizzata alla realizzazione di un parcheggio pubblico
2.6	Viabilità pubblica di progetto: l’ambito, situato nella frazione di Donoratico, è destinato alla realizzazione del futuro collegamento tra la Vecchia Aurelia e l’ampliamento della zona artigianale secondo il disegno previsto dal Piano Operativo
<b>UTOE 3 – Castagneto Carducci</b>	
3.1	Viabilità pubblica di progetto: area finalizzata al collegamento di Via Bolgherese con Via Cairoli
3.2	F2.2 – Zone a verde pubblico di progetto – l’area, localizzata a Castagneto Carducci in località “I Piantoni” è destinata a parco pubblico
<b>Sottosistema insediativo di matrice storica di Bolgheri</b>	
4.1	Viabilità pubblica di progetto: l’area, collocata nella frazione di Bolgheri, si colloca in via degli Orti
4.2	Viabilità pubblica di progetto: l’area, collocata nella frazione di Bolgheri, si colloca in via dei Colli
4.3	PP2 – Zone a verde pubblico e per parcheggio pubblico di progetto: l’area è collocata nella frazione di Bolgheri in Via dei Colli. Il progetto dovrà prevedere un corretto inserimento paesaggistico ed ambientale della trasformazione nel rispetto dei valori presenti nel contesto.

Di seguito si riporta una descrizione di maggior dettaglio degli interventi previsti e delle aree interessate.

### 1.1 – F4.2 – ZONE PER SERVIZI DI INTERESSE COMUNE E GENERALE – MARINA DI CASTAGNETO

Il Piano Operativo individua un’area da assoggettare ad esproprio nella frazione di Marina di Castagneto in località “Casone”, per la realizzazione dell’ampliamento del

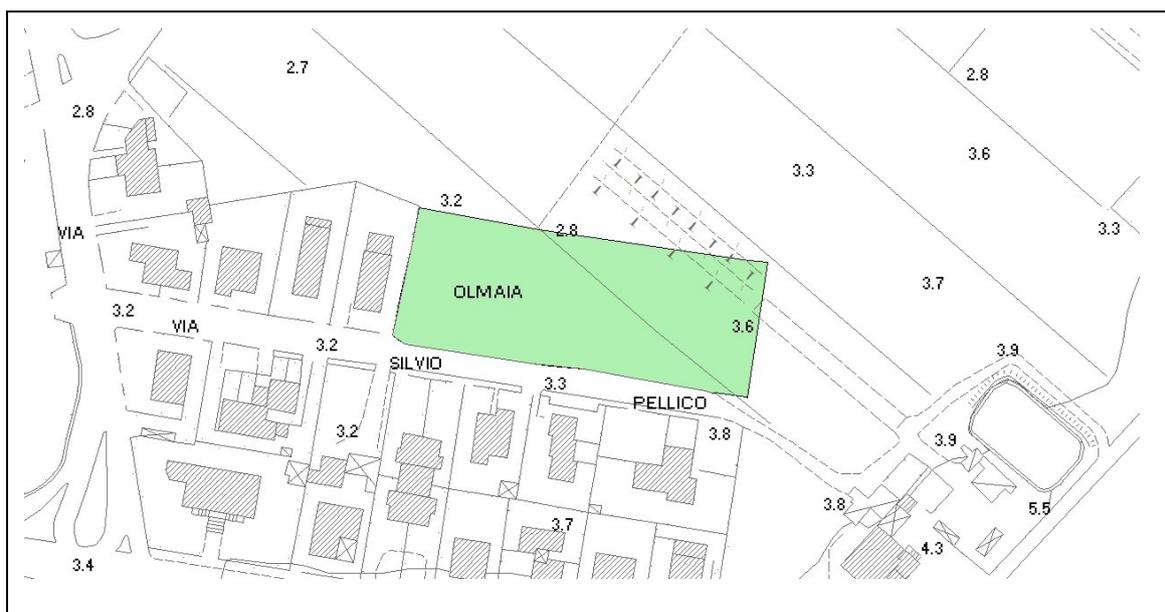
depuratore. L'area costituisce porzione della particella catastale individuata con il mappale 2431 del foglio 25.



Estratto Ctr (scala 1:2.000)

## 1.2 – F4.2 – ZONE PER SERVIZI DI INTERESSE COMUNE E GENERALE – MARINA DI CASTAGNETO

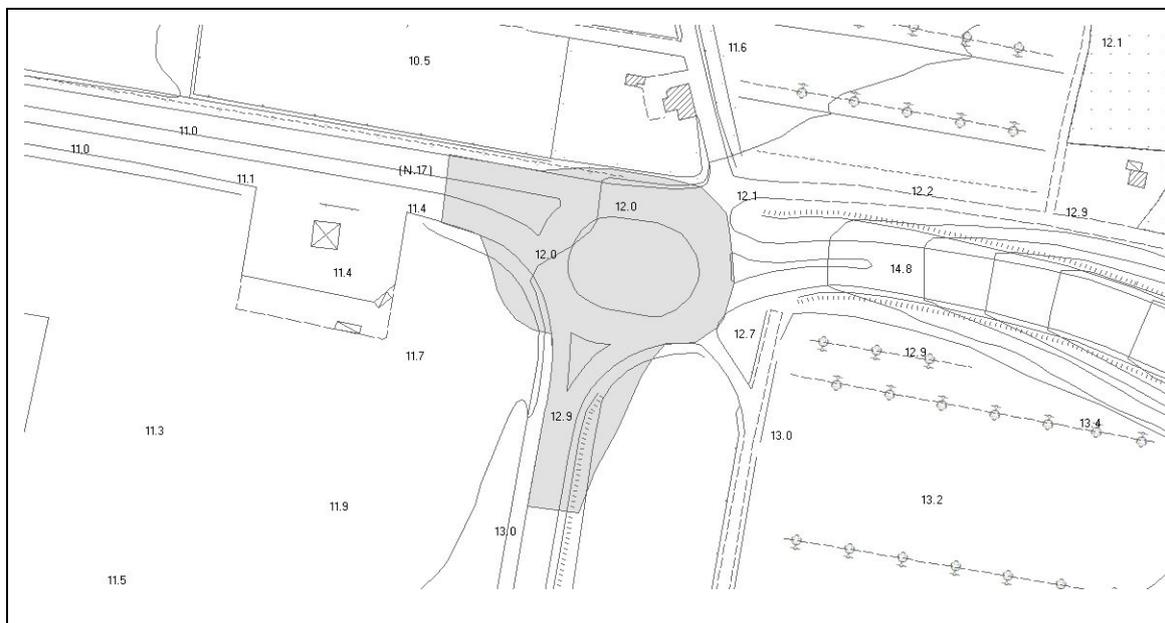
Il Piano Operativo individua un'area da assoggettare ad esproprio nella Frazione di Marina di Castagneto, in via Silvio Pellico, per la delocalizzazione del serbatoio dell'acqua. L'area costituisce porzione delle particelle catastali individuate con il mappale 1672 – 1680 - 1687 del foglio 26.



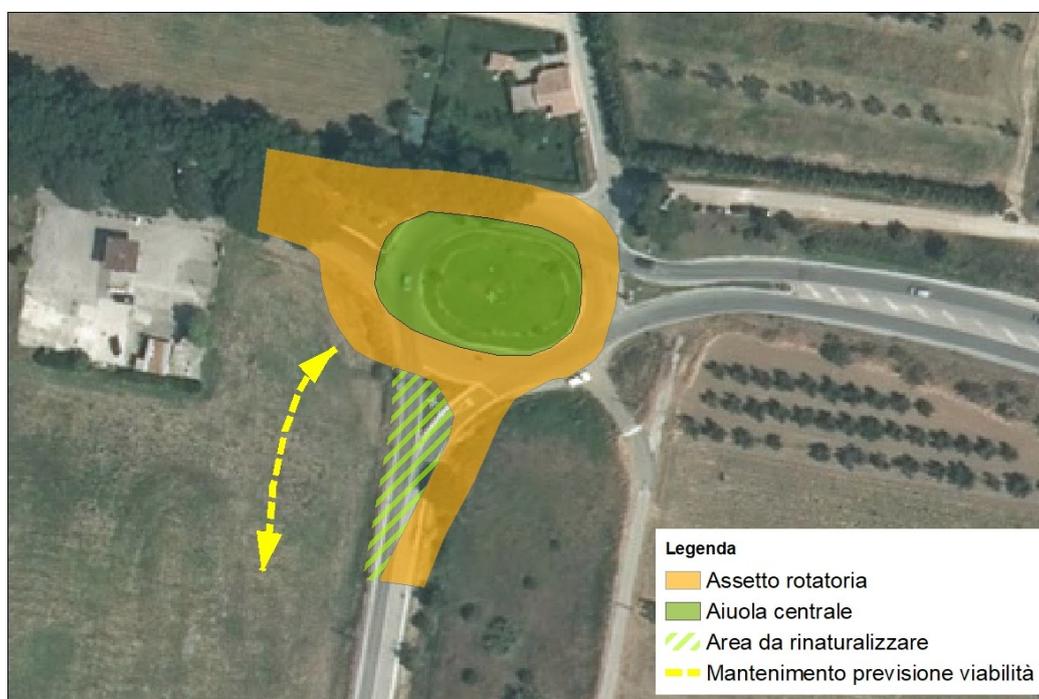
Estratto Ctr (scala 1:2.000)

### 1.3 - VIABILITA' PUBBLICA DI PROGETTO – MARINA DI CASTAGNETO

Il Piano Operativo individua un'area da assoggettare ad esproprio nella Frazione di Marina di Castagneto finalizzata alla realizzazione della rotonda ad inizio Via della Marina secondo lo schema allegato. L'area costituisce porzione delle particelle catastali individuate con il mappale 1542 del foglio 25.



Estratto Ctr (scala 1:2.000)



### 2.1 - VIABILITA' PUBBLICA DI PROGETTO – DONORATICO

Il Piano Operativo individua un'area da assoggettare ad esproprio nella Frazione di

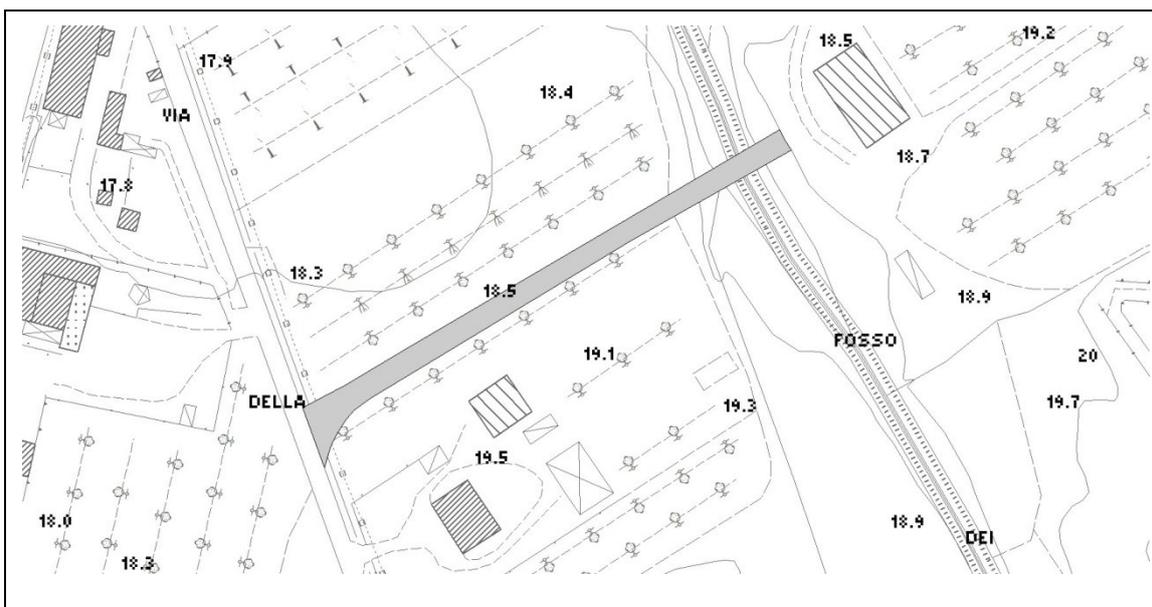
Donoratico, in via Salvo d'Acquisto, per l'allargamento della viabilità nella porzione prossima all'incrocio con la Vecchia Aurelia.



Estratto Ctr (scala 1:2.000)

## 2.2 - VIABILITA' PUBBLICA DI PROGETTO – DONORATICO

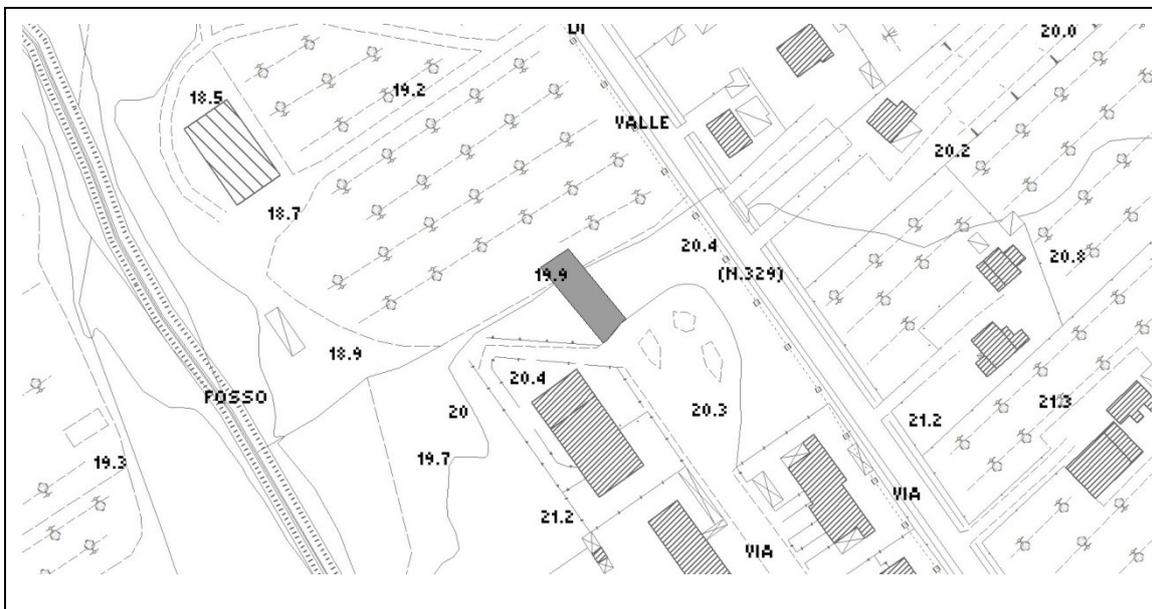
Il Piano Operativo individua un'area da assoggettare ad esproprio nella Frazione di Donoratico in via della Resistenza, per l'attuazione del disegno della Viabilità prevista nel Piano Operativo. L'area costituisce porzione delle particelle catastali individuate con i mappali 1423 – 1599 – 571 - 644 del foglio 36.



Estratto Ctr (scala 1:2.000)

### 2.3 - VIABILITA' PUBBLICA DI PROGETTO – DONORATICO

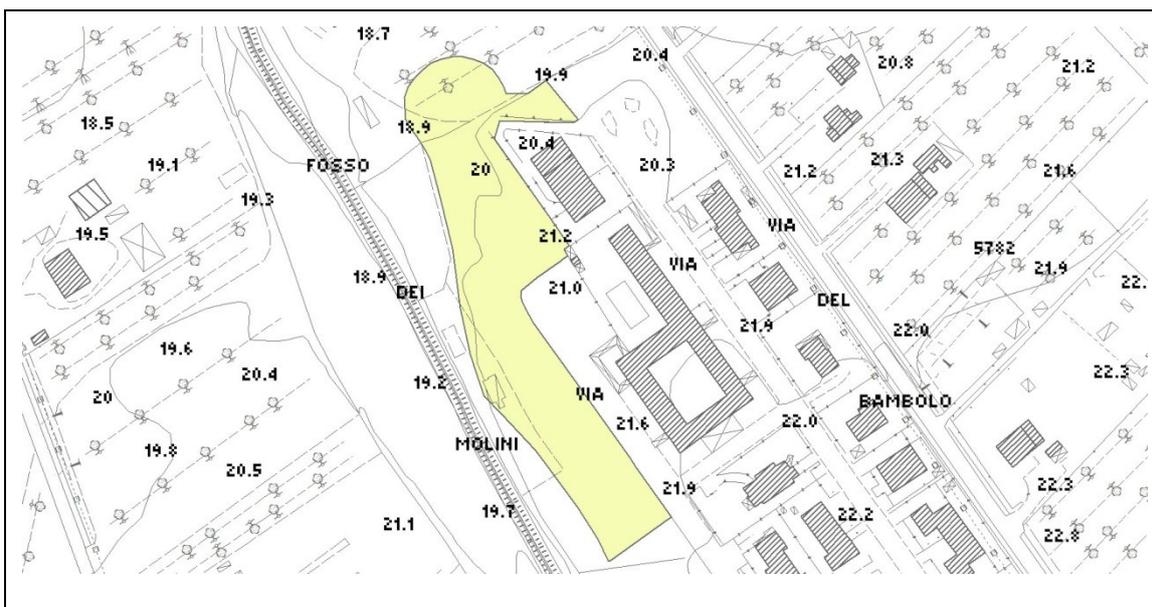
Il Piano Operativo individua un'area da assoggettare ad esproprio nella Frazione di Donoratico per l'allungamento di Via Napoli. L'area costituisce porzione delle particelle catastali individuate con i mappali 1229 (parte) – 647 (parte) del foglio 36.



Estratto Ctr (scala 1:2.000)

### 2.4 - F2.2 ZONE A VERDE PUBBLICO DI PROGETTO – DONORATICO

Il Piano Operativo individua un'area da assoggettare ad esproprio nella Frazione di Donoratico per l'ampliamento del Verde pubblico. L'area costituisce porzione delle particelle catastali individuate con i mappali 1229 – 917 (porzione) del foglio 36.



Estratto Ctr (scala 1:3.000)

## 2.5 - PP2 - ZONE A PARCHEGGIO PUBBLICO DI PROGETTO – DONORATICO

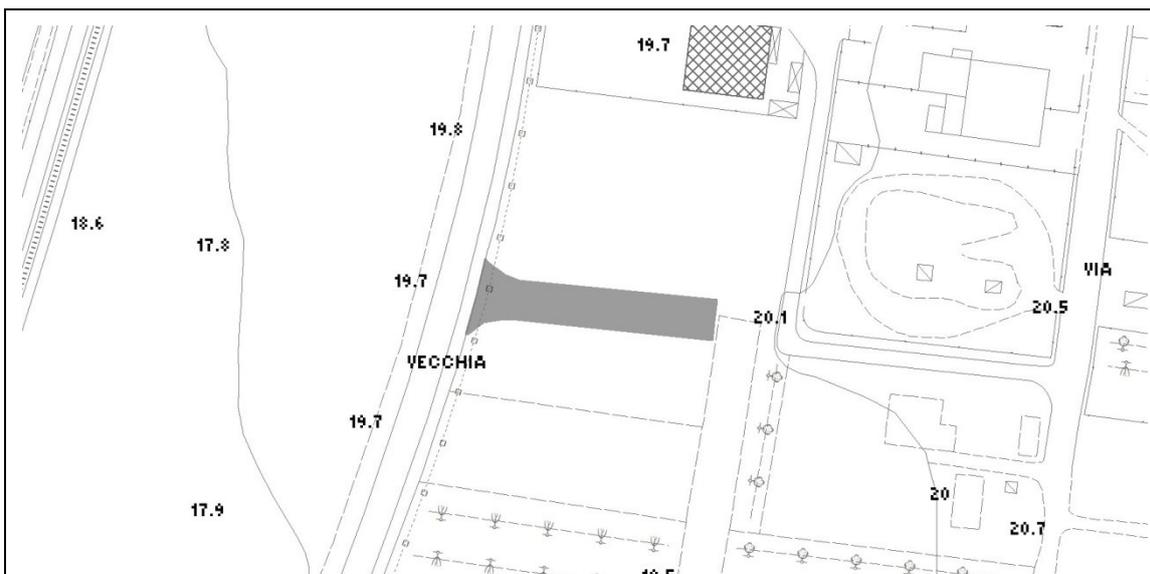
Il Piano Operativo individua un'area da assoggettare ad esproprio nella Frazione di Donoratico per la realizzazione di un parcheggio pubblico. L'area costituisce porzione della particella catastale individuata con il mappale 1845 del foglio 43.



Estratto Ctr (scala 1:2.000)

## 2.6 - VIABILITA' PUBBLICA DI PROGETTO – DONORATICO

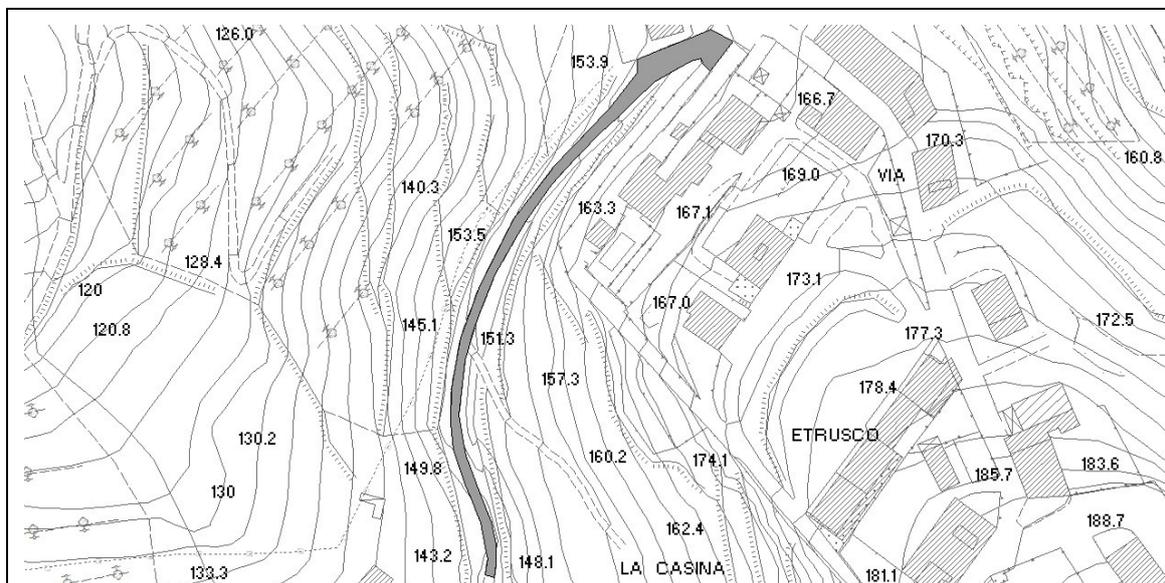
Il Piano Operativo individua un'area da assoggettare ad esproprio nella Frazione di Donoratico per il futuro collegamento tra la Vecchia Aurelia e l'ampliamento della zona artigianale secondo il disegno previsto nel Piano Operativo. L'area costituisce porzione delle particelle catastali individuate con i mappali 1795 – 1796 del foglio 43.



Estratto Ctr (scala 1:2.000)

### 3.1 - VIABILITA' PUBBLICA DI PROGETTO – CASTAGNETO CARDUCCI

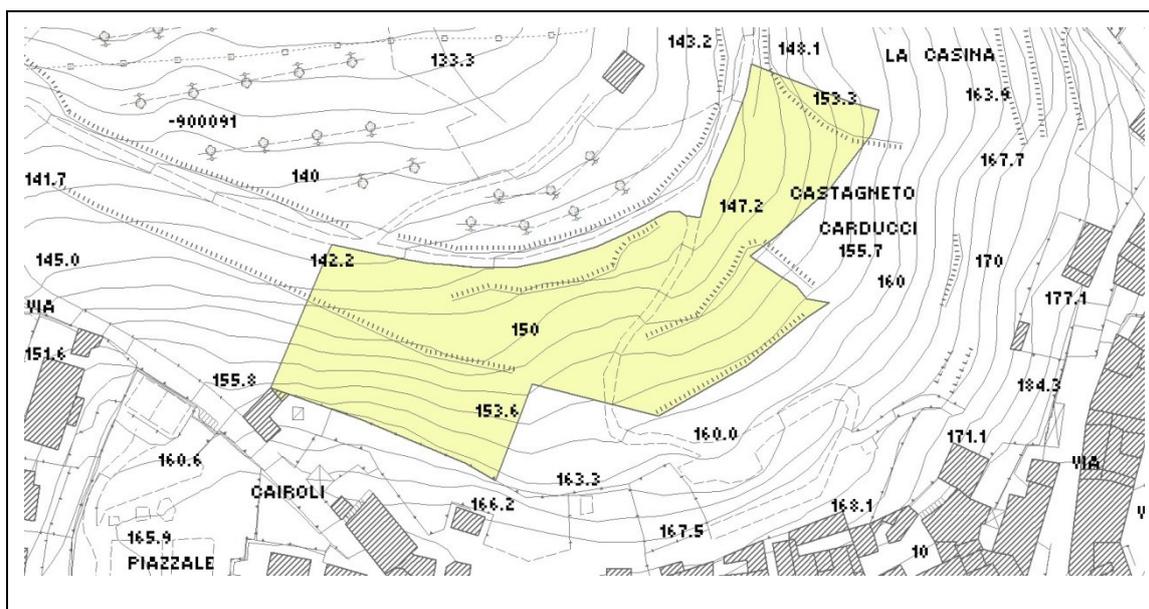
Il Piano Operativo individua un'area da assoggettare ad esproprio nel capoluogo in località "I Piantoni", per il collegamento di Via Bolgherese con Via Cairoli. L'area costituisce porzione della particella catastali individuate con il mappale 660 - 669 del foglio 47.



Estratto Ctr (scala 1:2.000)

### 3.2 - F2.2 ZONE A VERDE PUBBLICO DI PROGETTO – CASTAGNETO CARDUCCI

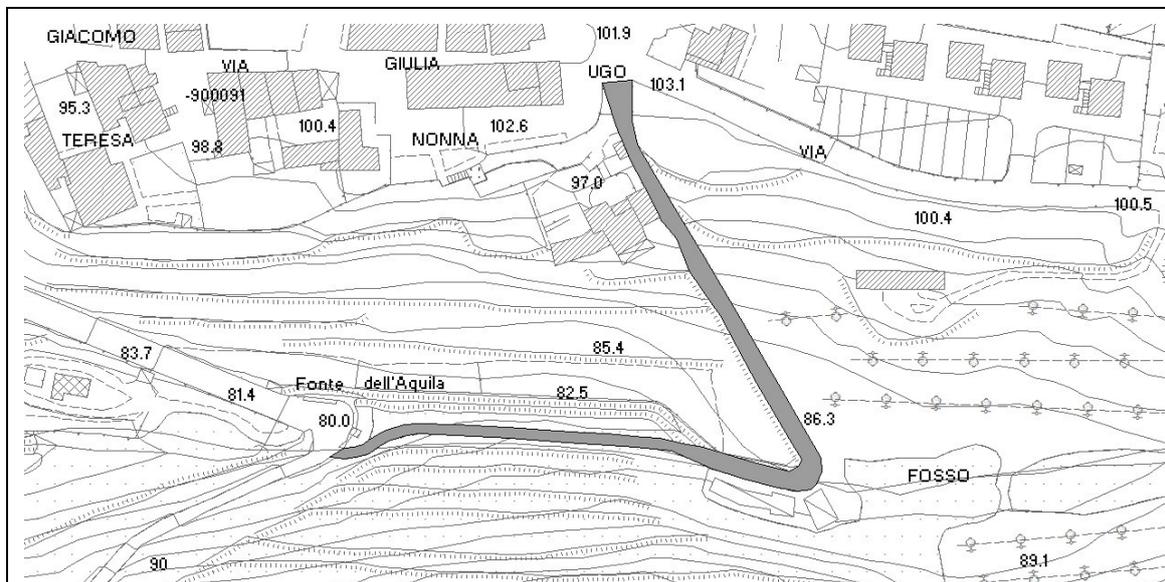
Il Piano Operativo individua un'area da assoggettare ad esproprio nel capoluogo in località "I Piantoni", per la realizzazione di un'area da destinare a parco pubblico. L'area costituisce porzione della particella catastali individuate con il mappale 624 – 519 – 501(parte) – 483 (parte) – 622 (parte) del foglio 47.



Estratto Ctr (scala 1:2.000)

#### 4.1 - VIABILITA' PUBBLICA DI PROGETTO – BOLGHERI

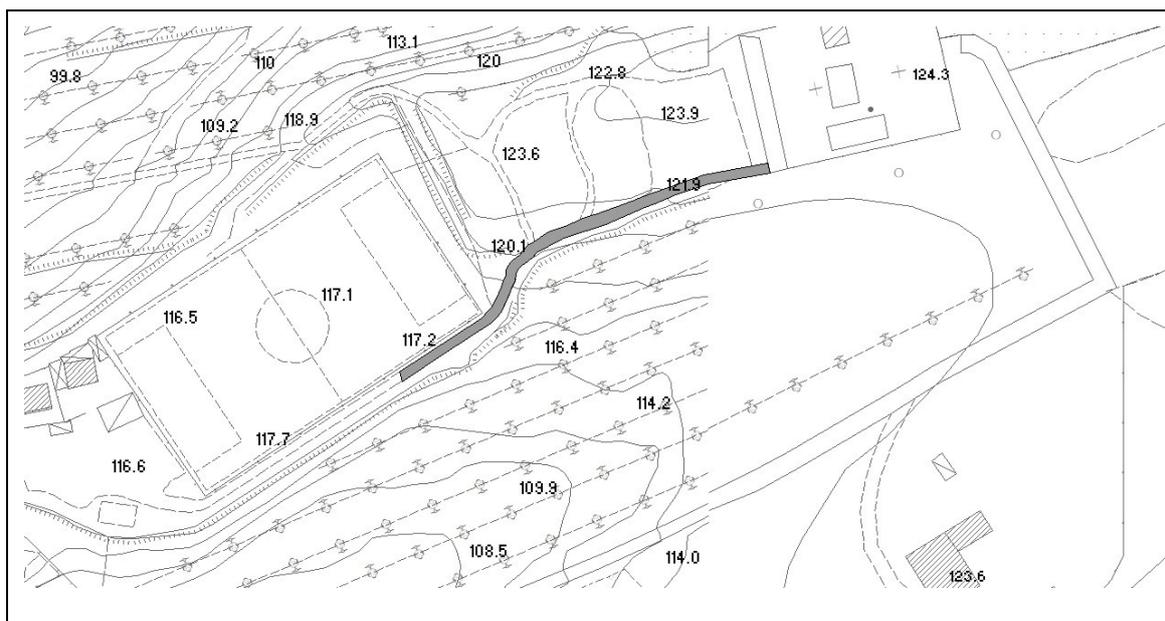
Il Piano Operativo individua un'area da assoggettare ad esproprio nella frazione di Bolgheri in Via degli Orti. L'area costituisce porzione della particella catastali individuate con il mappale 95 - 96 – 102 -103 -104 - 105 - 106 - 109 del foglio 8.



Estratto Ctr (scala 1:2.000)

#### 4.2 - VIABILITA' PUBBLICA DI PROGETTO – BOLGHERI

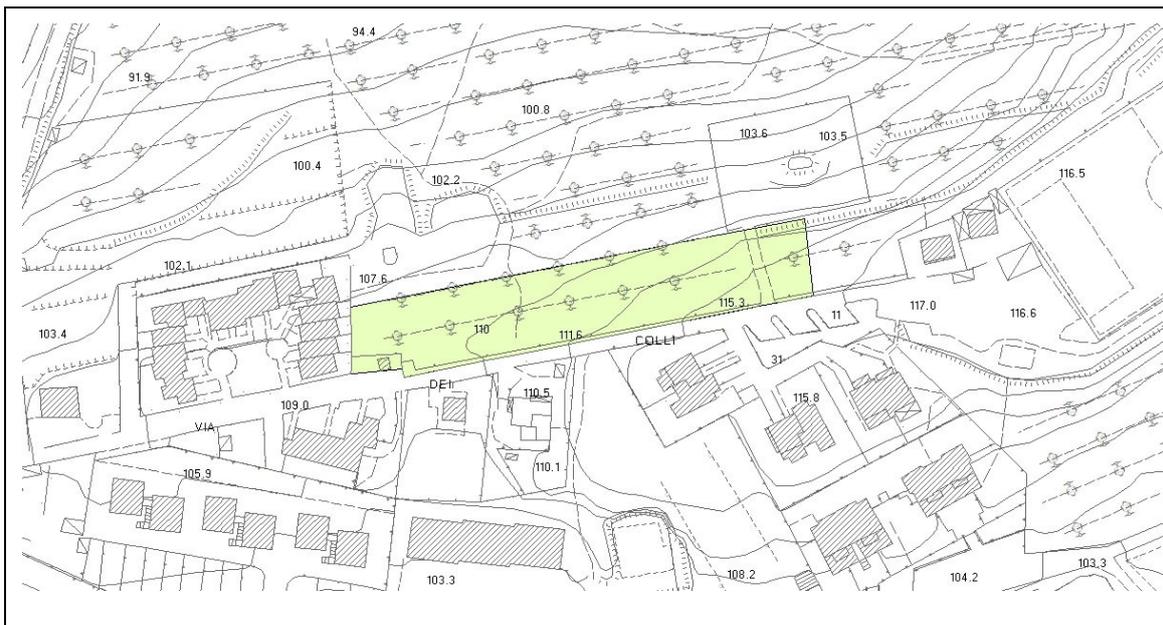
Il Piano Operativo individua un'area da assoggettare ad esproprio nella frazione di Bolgheri in Via dei Colli. L'area costituisce porzione della particella catastali individuate con il mappale 120 -209 del foglio 4.



Estratto Ctr (scala 1:2.000)

### 4.3 - F2.2 – PP2 ZONE A VERDE PUBBLICO E PER PARCHEGGIO PUBBLICO DI PROGETTO – BOLGHERI

Il Piano Operativo individua un'area da assoggettare ad esproprio nella frazione di Bolgheri in Via dei Colli per la realizzazione di un'area da destinarsi a verde pubblico e parcheggio. L'area costituisce porzione della particella catastali individuate con il mappale 106 del foglio 4. Il progetto dovrà prevedere un corretto inserimento paesaggistico e ambientale della trasformazione nel rispetto dei valori presenti nel contesto.



Estratto Ctr (scala 1:2.000)

#### ***Analisi degli effetti ambientali delle trasformazioni***

##### Individuazione delle pressioni ambientali potenzialmente generate

Le pressioni ambientali potenzialmente generate sono individuate nella tabella riportata di seguito, la quale riporta anche una valutazione dell'entità degli impatti prevedibili tenuto conto della normativa vigente. La numerazione degli ambiti fa riferimento alla tabella riportata in precedenza.

Componenti ambientali interessate	Impatti potenziali	Pressioni indotte	Valutazione dell'entità degli impatti e misure specifiche
Aria	Inquinamento atmosferico	Fase di cantiere: <ul style="list-style-type: none"> <li>• produzione di polveri (movimentazione materiali, etc.)</li> <li>• emissioni dai mezzi di cantiere</li> </ul>	◀▶: tutti, a condizione che siano rispettate le misure MIS 1 e MIS 2 di cui alla tab. 1 cap. 10.
		Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>• emissioni in atmosfera da impianti (emissioni in loco)</li> <li>• incremento consumi energetici (emissioni in siti di produzione energia)</li> </ul>	▼/◀▶: 1.1 - tenuto conto della normativa vigente in materia di utilizzo FER ed efficienza energetica (D. Lgs. n. 28/2011, D. Lgs. 102/2014 e s.m.i.)

Componenti ambientali interessate	Impatti potenziali	Pressioni indotte	Valutazione dell'entità degli impatti e misure specifiche
		<ul style="list-style-type: none"> <li>emissioni in atmosfera da traffico indotto</li> </ul>	<p>◀▶ : 1.2, 2.4, 3.2 - tenuto conto della tipologia di opera prevista</p> <p>▼/▶▶ : 1.3, 2.1, 2.2, 2.3, 2.5, 2.6, 3.1, 4.1, 4.2, 4.3 – solo con riferimento al traffico indotto</p>
Acqua / suolo	Alterazione / inquinamento delle acque superficiali e sotterranee e dei suoli	Fase di cantiere: <ul style="list-style-type: none"> <li>percolazione liquidi di lavorazione e provenienti dai macchinari in fase di cantiere nel suolo e nelle falde</li> </ul>	<p>◀▶ : tutti, a condizione che sia rispettata la misura MIS 3 di cui alla tab. 1 cap. 10.</p>
		Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>produzione di reflui e rifiuti in fase di esercizio</li> <li>percolazione acque di prima pioggia negli scoli e nel suolo, contenenti residui provenienti dai veicoli e polveri, dalle piattaforme stradali e dai piazzali</li> </ul>	<p>◀▶ : 1.2, 2.4, 3.2 – tenuto conto della tipologia di opera prevista</p> <p>◀▶ : 1.3, 2.1, 2.2, 2.3, 2.5, 2.6, 3.1, 4.1, 4.2, 4.3 – tenuto conto della tipologia ed entità delle opere previste</p> <p>◀▶ : 1.1 - tenuto conto della tipologia di intervento previsto (ampliamento depuratore) si richiama il rispetto della normativa vigente (D.p.g.r. n. 46/R del 2008 e s.m.i., etc.)</p>
Suolo e biodiversità	Consumo di suolo per nuova edificazione ed impermeabilizzazione	Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>incremento delle superfici impermeabilizzate</li> </ul>	<p>◀▶ : 1.2, 2.4, 3.2 – tenuto conto della tipologia di opera prevista</p> <p>▼/▶▶ : 1.1, 1.3, 2.1, 2.2, 2.3, 2.5, 2.6, 3.1, 4.1, 4.2, 4.3 – tenuto conto della tipologia ed entità delle opere previste. Limitatamente alle aree in cui è prevista la realizzazione di parcheggi (2.5, 3.2, 4.3) si propone la misura MIS 9 di cui alla tab. 1 cap. 10.</p>
Paesaggio, sistema insediativo e patrimonio storico - culturale	Modifica del paesaggio e dell'assetto del sistema insediativo	Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>modifica del paesaggio e delle funzioni insediate</li> </ul>	<p>◀▶ : 1.1, 1.2, 1.3, 2.1, 2.2, 2.3, 2.5, 2.6, 3.1, 4.1, 4.2 – si ritiene che le trasformazioni previste siano coerenti con il contesto in cui si inseriscono e funzionali a garantire un ordinato sviluppo del tessuto urbano</p> <p>▲ : 2.4, 3.2 e 4.3 – la creazione di aree destinate a verde pubblico incrementa la qualità del tessuto insediativo e il paesaggio urbano</p>
Inquinanti fisici	Inquinamento luminoso	Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>incremento della luminanza del cielo notturno</li> </ul>	<p>◀▶ : tutti, tenuto conto della tipologia di opere e del contesto, già in gran parte urbanizzato, in</p>

Componenti ambientali interessate	Impatti potenziali	Pressioni indotte	Valutazione dell'entità degli impatti e misure specifiche
			cui si inseriscono
	Inquinamento acustico	Fase di cantiere: <ul style="list-style-type: none"> <li>Emissioni rumorose in fase di cantiere</li> </ul>	◀▶: tutti, ritenuto trascurabile considerata la temporaneità delle lavorazioni di cantiere e l'entità degli interventi previsti
		Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>modifica del clima acustico</li> </ul>	◀▶: tutti, considerata la tipologia di opere previste e il contesto in cui si inseriscono le aree in esame
Risorse naturali	Consumo di risorse (acqua, energia, materiali edili, etc.)	Fase di cantiere: <ul style="list-style-type: none"> <li>utilizzo materiali da costruzione, acqua, risorse energetiche</li> </ul>	▼: tutti, si propone la misura MIS 5 di cui alla tab. 1 cap. 10.
		Fase di esercizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>incremento dei consumi energetici ed idrici</li> <li>utilizzo di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili</li> </ul>	▼/◀▶: 1.1, 1.2 - tenuto conto della tipologia di opera prevista. Si richiama la normativa vigente in materia di efficienza energetica  ◀▶: 1.3, 2.1, 2.2, 2.3, 2.4, 2.5, 2.6, 3.1, 3.2, 4.1, 4.2, 4.3 - tenuto conto della tipologia di opera prevista

Analisi delle possibili interferenze con il sistema ambientale

L'analisi delle possibili interferenze con il sistema ambientale è stata effettuata sulla base di cartografie di sovrapposizione, al fine di verificare la presenza di elementi vulnerabili, meritevoli di tutela e fonti di pressione/inquinamento ambientale presenti nell'intorno e poter quindi indicare opportune misure, qualora ritenute necessarie.

Ambiente Aria		
Criticità	Considerazioni	Indicazioni
Considerata la natura delle opere previste, non si rivela la presenza di criticità.		
Ambiente Acqua e Suolo		
Criticità	Considerazioni	Indicazioni
Presenza di aree caratterizzate da	Si tratta di ambiti di particolare vulnerabilità per la risorsa idrica	Per la protezione della falda idrica sotterranea dovranno essere tenute in considerazione tutte le

elevata e media vulnerabilità della falda idrica sotterranea	sotterranea. (individuata dallo studio geologico relativo al PS vigente)	prescrizioni dettate dalla normativa vigente (D.p.g.r. n. 46/R del 2008 e s.m.i., etc.) ed individuati gli accorgimenti atti a non scaricare inquinanti sul suolo. Si richiamano a tal proposito le MIS 3 e MIS 4 di cui alla Tab. 1 del cap. 10.
<b>Ambiente Paesaggio e Biodiversità</b>		
<b>Criticità</b>	<b>Considerazioni</b>	<b>Indicazioni</b>
Non si rivela la presenza di elementi di criticità o meritevoli di particolare tutela.		

## 10. MISURE DI SOSTENIBILITÀ

Nel corso della valutazione effettuata sono state individuate misure ritenute idonee a garantire la sostenibilità delle trasformazioni ammesse. La tabella seguente (Tab.1) esplicita le misure inserite e gli ambiti di intervento per le quali si ritiene opportuna la loro applicazione.

MISURE	Obiettivo	Prescrizione
MIS 1	Contenimento emissioni dai mezzi di cantiere	Dovrà essere garantita la corretta manutenzione dei mezzi motorizzati nel rispetto della normativa vigente.
MIS 2	Contenimento produzione di polveri	Potrà essere utilizzata la bagnatura al fine di limitare la produzione di polveri.
MIS 3	Tutela del suolo e delle acque da possibili sversamenti in fase di cantiere	Al fine di prevenire sversamenti accidentali è necessario garantire il corretto uso e manutenzione dei macchinari. Gli scarti di lavorazione, in fase di realizzazione degli interventi, dovranno essere correttamente gestiti secondo la normativa vigente al fine di evitare fenomeni di percolazione. Possono essere inoltre adottate misure cautelari quali la canalizzazione e raccolta delle acque residue dai processi di cantiere per gli opportuni smaltimenti, il controllo e smaltimento dei rifiuti solidi e liquidi e l'osservanza della raccolta degli oli minerali usati connessi all'impiego di mezzi meccanici.
MIS 4	Gestione dei reflui nella fase di esercizio	Per la protezione della falda idrica sotterranea dovranno essere tenute in considerazione tutte le prescrizioni dettate dalla normativa vigente (D.p.g.r. n. 46/R del 2008 e s.m.i., etc.) ed individuati gli accorgimenti atti a non scaricare inquinanti sul suolo. La progettazione degli interventi dovrà prevedere il collegamento alla rete fognaria esistente o l'utilizzo di sistemi di depurazione alternativi nel caso di difficoltà di collegamento. Le reti fognarie di nuova realizzazione dovranno essere di tipo separato. Dovranno essere contattati gli enti gestori dei sottoservizi al fine di valutare l'effettiva sostenibilità degli allacciamenti.
MIS 5	Utilizzo compatibile delle risorse	Sono da preferire materiali naturali, riciclabili e maggiormente sostenibili e procedure che minimizzino la produzione di rifiuti.
MIS 6	Risparmio idrico	Dovranno essere impiegate tecnologie in grado di ridurre i consumi idrici ed eventualmente, ove ritenuto idoneo, prevedere sistemi di recupero e riuso delle acque grigie e delle acque meteoriche.
MIS 7	Contenimento emissioni da impianti	La realizzazione delle aree verdi dovrà seguire criteri spaziali e di scelta delle specie idonee a garantire un effetto di ombreggiamento sugli edifici allo scopo di limitare la necessità del condizionamento nei mesi estivi. In particolare per il territorio in esame dovranno essere preferite specie caducifoglie che permettono ai raggi solari di raggiungere le pareti degli edifici nei mesi freddi e garantiscono un adeguato ombreggiamento in quelli estivi. Qualora gli spazi a disposizione lo permettano gli edifici potranno essere orientati in maniera tale da massimizzare l'utilizzo della luce naturale ed ottimizzare l'energia solare passiva.
MIS 8	Gestione dei rifiuti in fase di cantiere e di esercizio	I rifiuti prodotti durante la fase di cantiere e di esercizio dovranno essere gestiti secondo la normativa attualmente vigente. Si ricorda che le macerie derivanti dalle operazioni di demolizione sono qualificate come rifiuti speciali e pertanto devono essere gestite nell'ambito del circuito ordinario di recupero/smaltimento ai sensi e con le modalità stabilite dalla normativa vigente, assegnando i codici CER riportati nell'Allegato D della Parte IV del D. Lgs. 152/2006 e s.m.i.. Dovranno inoltre essere rispettati i criteri definiti dalla DGRV 1773/2013, separando preliminarmente le parti contenenti

		amianto o altre sostanze pericolose.
MIS 9	Contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo	Nella realizzazione degli spazi pavimentati sia pubblici sia privati vengano privilegiate soluzioni in grado di minimizzare l'impermeabilizzazione del suolo. Si suggerisce di realizzare parcheggi drenanti inerbiti allo scopo di determinare una minore impermeabilizzazione del suolo. Per l'inserimento paesaggistico dei parcheggi ad uso pubblico e allo scopo di migliorare il comfort micro-climatico degli utenti si consiglia inoltre di prevedere un adeguato equipaggiamento vegetazionale (adottando, ad esempio, un albero ogni 4 posti auto) in grado di garantire un effetto di protezione dalla radiazione incidente nei mesi caldi (a questo scopo sono da preferire specie caducifoglie).
MIS 10	Corretta gestione del traffico indotto / generato dai nuovi interventi	In fase di progettazione dovrà essere valutata l'accessibilità per le nuove aree. In relazione alla tipologia di servizi o attività, in fase di progettazione dovrà essere valutata l'idoneità delle infrastrutture viabilistiche a supportare i flussi di traffico attratti/generati.
MIS 11	Tutela dall'inquinamento acustico generato dal traffico veicolare	In sede di progettazione definitiva degli interventi dovrà essere rispettato quanto previsto dal D.P.R. n. 142/2004 per la tutela dall'inquinamento acustico prodotto dall'infrastruttura viaria.
MIS 12	Tutela dall'inquinamento acustico generato dal traffico ferroviario	Si ricorda la necessità di ottemperare a quanto previsto dal D.P.R. n. 459/98 al fine di tutelare la popolazione residente dall'inquinamento acustico generato dall'infrastruttura ferroviaria.
MIS 13	Tutela dall'inquinamento atmosferico determinato dal traffico veicolare	In sede di pianificazione attuativa o di progetto degli interventi si consiglia di prevedere aree verdi di separazione tra i nuovi edifici e i principali assi infrastrutturali, piantumate con specie idonee a garantire un effetto di assorbimento dei principali inquinanti (es. il Tiglio).
MIS 14	Tutela della biodiversità	Dovranno essere preferibilmente mantenute le siepi e le alberature esistenti. Nuovi impianti, ad es. finalizzati alla realizzazione di aree verdi, dovranno favorire la creazione di nicchie ecologiche, con specie vegetazionali autoctone, da porre preferibilmente in prossimità di corsi d'acqua ove presenti.
MIS 15	Riduzione dei consumi di energia	Dovranno essere adottate tecnologie ad alta efficienza energetica e favorito, ove possibile, l'utilizzo di fonti di energia rinnovabile. Se possibile in base agli spazi disponibili e alla tipologia di interventi previsti potranno essere adeguatamente strutturati gli spazi verdi con un equipaggiamento vegetazionale idoneo ad esercitare un effetto di ombreggiamento sui lati di sud-ovest degli edifici nei mesi caldi (utilizzo preferenziale di specie caducifoglie).
MIS 16	Tutela della fauna e della flora nelle aree dunali	In fase di cantiere sia operata la massima attenzione al fine di non causare danno o disturbo alle specie sia faunistiche che vegetazionali di particolare rilevanza (quali il fraterno) che interessano la fascia dunale costiera.
MIS 17	Tutela dall'inquinamento luminoso	Siano individuati, in sede di progettazione definitiva delle aree interessate, idonei sistemi per la riduzione delle emissioni luminose. Siano rispettati i criteri di cui all'Allegato A della L.R. 24 febbraio 2005 n.39

Tab 1 – Misure introdotte a seguito dell'approfondimento valutativo sugli ambiti di trasformazione oggetto di Scheda specifica