

Comune di  
Castagneto Carducci

## VARIANTE PIANO STRUTTURALE

Indirizzi Normativi  
Estratto stato sovrapposto

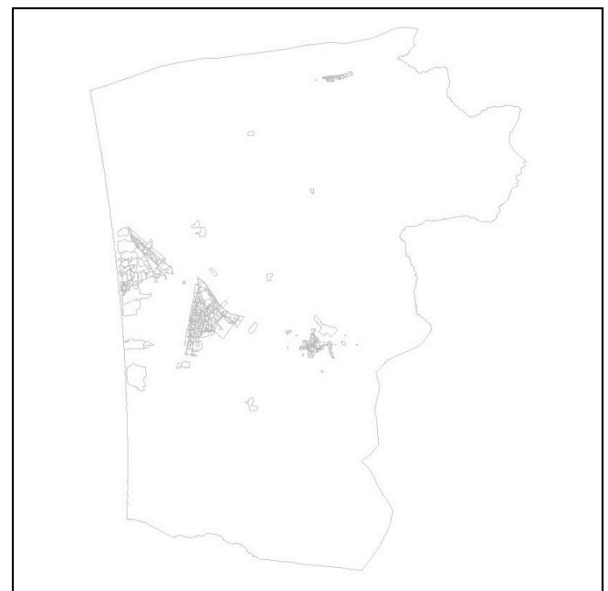
il Sindaco:  
*Sandra Scarpellini*

Assessore Urbanistica:  
*Giorgio Badalassi*

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

Garante della Comunicazione:  
*Giacomo Giubbilini*

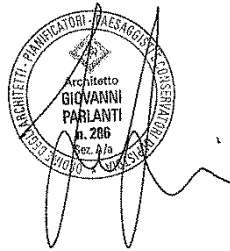
Adozione: delibera C.C. n. del / /  
Approvazione: delibera C.C. n. del / /



## 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. Italia 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*

## **Indirizzi normativi e criteri per la disciplina del territorio**

### **Indice**

TTTOLO I – DEFINIZIONI GENERALI .....	4
Art. 1 Definizioni ed ambito di applicazione del Piano Strutturale .....	4
Art. 2 Articolazione ed elaborazione del progetto di Piano Strutturale.....	6
Art. 3 Indirizzi degli interventi sul territorio.....	14
Art. 4 Destinazioni d' uso .....	16
Art. 5 Parametri urbanistici e definizioni generali .....	19
Art. 6 Diritti edificatori.....	25
Art. 7 Aree per standards, attrezzature ed impianti di interesse generale.....	27
Art. 8 Rischio idraulico.....	28
Art. 9 Elementi di valutazione integrata .....	29
Art. 10 Ufficio di Piano.....	32
Art. 11 Leggi regionali di settore e criteri per la valutazione di piani e programmi comunali di settore.....	33
TTTOLO II – STATUTO DEL TERRITORIO - INVARIANTI STRUTTURALI E TUTELE STRATEGICHE.....	40
Art. 12 Disposizioni generali.....	40
Art. 13 Risorse infrastrutturali e tecnologiche .....	43
Art. 14 Risorse culturali e paesaggistiche.....	44
Art. 15 Risorse insediative.....	54
Art. 16 Risorse naturali.....	56
TTTOLO III – TUTELA PAESISTICA E AMBIENTALE .....	59
Art. 17 Tutela paesistica dei centri di matrice storica .....	59
Art. 18 Tutela dei tratti di strada di interesse paesistico eccezionale e rilevante .....	60
Art. 19 Tutela delle aree di interesse scientifico .....	61
Art. 20 Tutela delle aree di interesse naturalistico - ambientale.....	63
Art. 21 Zone di interesse storico - artistico - archeologico .....	66
Art. 22 Zone di interesse paesaggistico .....	67
TTTOLO IV - SISTEMI, SOTTOSISTEMI TERRITORIALI.....	72
Art. 23 Sistema territoriale aperto - A.....	72
Art. 24 Sottosistema ambientale del Tombolo Pinetato – A.1. ....	74
Art. 25 Sottosistema ambientale della piana agricola speciale –A.2. ....	80
Art. 26 Sottosistema ambientale della piana agricola frazionata – A.3. ....	85
Art. 27 Sottosistema ambientale della bonifica – A.4.....	92
Art. 28 Sottosistema ambientale della riserva di Bolgheri – A.5.....	99
Art. 29 Sottosistema ambientale della collina ondulata – A.6. ....	107

## *Indirizzi Normativi Approvazione*

Art. 30 Sottosistema ambientale della cintura olivicola – A.7.....	116
Art. 31 Sottosistema ambientale del territorio boscato – A.8.....	122
<b>Art. 31 BIS Sottosistema ambientale delle aree estrattive P.A.E.R.P. – A.9.....</b>	<b>131</b>
Art. 32 Sistema insediativo - I.....	133
Art. 33 Sottosistema insediativo di matrice storica di Bolgheri –I.1A.....	135
Art. 34 Sottosistema insediativo di matrice storica di Castagneto Carducci – I.1B.....	140
Art. 35 Sottosistema insediativo della città della Piana – I.2.....	145
Art. 36 Sottosistema insediativo della città del mare – I.3.....	150
<b>TITOLO V - I SISTEMI FUNZIONALI.....</b>	<b>155</b>
Art. 37 Il Sistema funzionale insediativo.....	156
Art. 38 Il sistema funzionale agricolo – ambientale.....	160
Art. 39 Il Sistema funzionale infrastrutturale.....	175
<b>TITOLO VI – CONDIZIONI DI COMPATIBILITA’ DELLE TRASFORMAZIONI TERRITORIALI.....</b>	<b>194</b>
<del>Art. 40 Pericolosità Idraulica.....</del>	<del>194</del>
<del>Art. 41 Aree perimetrate dal Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.) – Bacino Toscana Costa.....</del>	<del>199</del>
<del>Art. 42 Ambiti di rispetto fluviale.....</del>	<del>204</del>
<del>Art. 43 Pericolosità geomorfologia.....</del>	<del>205</del>
<del>Art. 44 Classi di capacità d’uso del suolo.....</del>	<del>208</del>
<del>Art. 45 Direttive Ambientali.....</del>	<del>209</del>
<del>Art. 46 Ulteriori condizioni di compatibilità delle trasformazioni territoriali.....</del>	<del>214</del>
<b>Art. 40 Normative di riferimento degli studi geologici di supporto alla pianificazione urbanistica.....</b>	<b>217</b>
<b>Art. 41 Gli elaborati geologici del Piano Strutturale Intercomunale.....</b>	<b>217</b>
<b>Art. 42 Le pericolosità per fattori, geologici, sismici e idraulici.....</b>	<b>218</b>
<b>Art. 43 Relazioni fra disposizioni del PAI Toscana Costa e Piano di Gestione Rischio Alluvioni.....</b>	<b>222</b>
<b>Art. 44 Limitazioni imposte dalla L.R.T. 21/05/2012 n.21.....</b>	<b>223</b>
<b>Art. 45 Disposizioni di prevenzione del rischio idraulico e tutela del reticolo idrografico minore.....</b>	<b>223</b>
<b>Art. 46 Tutela dal rischio di inquinamento del suolo e delle acque.....</b>	<b>223</b>
<b>TITOLO VII – DIMENSIONI MASSIME AMMISSIBILI.....</b>	<b>224</b>
Art. 47 Definizioni generali.....	224
Art. 48 Dimensioni massime ammissibili per gli insediamenti residenziali.....	225
Art. 49 Dimensioni massime ammissibili per gli insediamenti produttivi.....	227
Art. 50 Dimensioni massime ammissibili per le attività urbane.....	228
Art. 51 Dimensioni massime ammissibili per le attività <b>Turistico</b> - ricettive.....	229
Art. 52 L’offerta e la verifica degli standards.....	230
<b>TITOLO VIII – UNITÀ TERRITORIALI ORGANICHE ELEMENTARI (U.T.O.E.).....</b>	<b>234</b>
Art. 53 Disposizioni generali.....	234

*Indirizzi Normativi Approvazione*

Art. 54 U.T.O.E. n. 1 – Città del Mare .....	236
Art. 55 U.T.O.E. n. 2 – Città della Piana .....	240
Art. 56 U.T.O.E. n. 3 – Castagneto I.1 B.....	245
Art. 57 U.T.O.E. n. 4 – “Il bosco del Bruciato” .....	248
Art. 58 U.T.O.E. n. 5 – Ferruggini.....	250
Art. 59 U.T.O.E. n. 6 – Serristori.....	252
Art. 60 U.T.O.E. n. 7 – Demanio marittimo.....	256
TTTOLO IX – ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI DI PIANO STRUTTURALE.....	258
Art. 61 Disposizioni generali.....	258
TTTOLO X – SALVAGUARDIE .....	259
Art. 62 Disposizioni generali.....	259
Art. 63 Procedura di integrazione e modifica del Piano strutturale .....	261
Art. 64 Progetti Direttori .....	262

### *Indirizzi Normativi Approvazione*

- Relazione studio sull'inquinamento delle falde fra il fosso di Carestia Vecchia e il Fosso di Bolgheri
- Studio socio – economico
- VAS – Valutazione Ambientale Strategica
- Caratterizzazione economico – agraria

### **Ulteriori atti e indagini svolti**

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

### **ELENCO ELABORATI DELLA VARIANTE AL PIANO STRUTTURALE**

#### *Elaborati urbanistici composti da:*

- Relazione Generale
- Indirizzi Normativi (stato modificato e estratto stato sovrapposto);
- Tavola di progetto 4 Est-Ovest: I sistemi territoriali, scala 1:10.000
- Tavola di progetto 5 Est-Ovest: Le unità territoriali e i luoghi a statuto speciale, scala 1:10.000

#### *Studi geologici composti da:*

- Relazione Geologica
- Allegati:
  - o G1: Repertorio dei dati geologici
  - o G1a – Repertorio dei pozzi da archivio ISPRA
  - o G1b – Repertorio delle indagini geologiche
  - o G2: Relazione sulle indagini geofisiche

### *Indirizzi Normativi Approvazione*

- G3: Studio Idrologico e idraulico
- G.QC 01 – Carta geologica
- G.QC 02 – Carta geomorfologica
- G.QC 03 – Carta delle problematiche idrogeologiche
- G.QC 04 – Carta litotecnica e dei dati geologici
- G.QC 05 – Carta delle Microzone Omogenee in Prospettiva Sismica (MOPS)
- G.QC 06 – Carta delle aree a pericolosità geologica
- G.QC 07 – Carta delle aree a pericolosità idraulica
- G.QC 08 – Carta delle aree a pericolosità sismica locale

#### Studi idraulici composti da:

- Elaborato G.3.1 Relazione idrologica idraulica
- Elaborato G.3.2.1 Carta dei battenti Tr 30 anni - Camilla-Bolgheri-Molini
- Elaborato G.3.2.2 Carta dei battenti Tr 30 anni - Carestia-Acquacalda-Cipressetti
- Elaborato G.3.3.1 Carta battenti Tr 200 anni - Camilla-Bolgheri-Molini Marina Castagneto
- Elaborato G.3.3.2 Carta battenti Tr 200 anni - Molini Donoratico-Carestia-Acquacalda-Cipressetti
- Elaborato G.3.4.1 Carta delle velocità Tr 30 anni - Camilla-Bolgheri-Molini
- Elaborato G.3.4.2 Carta delle velocità Tr 30 anni - Carestia-Acquacalda-Cipressetti
- Elaborato G.3.5.1 Carta delle velocità Tr 30 anni - Camilla-Bolgheri-Molini a Marina
- Elaborato G.3.5.2 Carta delle velocità Tr 200 anni - Molini a Donoratico-Carestia-Acquacalda-Cipressetti
- Elaborato G.3.6 Planimetria ubicazione sezioni
- Elaborato G.3.7.1 Foglio 1 e 2 Sezioni Fosso Bolgheri
- Elaborato G.3.7.2 Foglio 1, 2 e 3 Sezioni Fosso Molini
- Elaborato G.3.7.3 Foglio 1 e 2 Sezioni Fosso della Carestia
- Elaborato G.3.7.4 Foglio 1 e 2 Sezioni Fosso Acquacalda

#### VAS-VINCA composti da:

- Studio di Incidenza ambientale
- All. A – Interferenze del Piano con i Siti Natura 2000
- Rapporto Ambientale
- All.A – Valutazione schede normative

*Indirizzi Normativi Approvazione*

- All. B – “Quadro di riferimento ambientale – Ambiente Aria” – Scala 1:25'000
- All. C – “Quadro di riferimento ambientale – Ambiente Acqua e Suolo” –  
Scala 1:25'000
- All. D – “Quadro di riferimento ambientale – Ambiente Paesaggio e  
Biodiversità” – Scala 1:25'000
- All. E – Sintesi non tecnica



**Omiss.**

**Art. 19 Tutela delle aree di interesse scientifico**

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

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

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

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

Questo è ambito territoriale destinato al mantenimento dell'ecosistema umido, della flora e della fauna presenti. Sono consentiti, unicamente i seguenti interventi:

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

curandone l'inserimento con le caratteristiche ambientali e morfologiche;

- attingimenti di acqua compatibili con l'ecosistema, la sopravvivenza delle specie vegetali ed animali e la sosta stagionale della fauna ornitica.

5. – Biotopi - All'interno del sottosistema ambientale A.8. del territorio boscato sono individuate nella Tav. 03 "Le invarianti strutturali paesistiche e ambientali" zone che presentano biotopi di particolare valore perché presenti emergenze geologiche, botaniche, zoologiche non solo di natura scientifica ma anche ambientale. In dette aree potranno essere consentiti:

- interventi di carattere fitosanitario;
- tagli colturali necessari ad eliminare situazioni di degrado ed alla corretta evoluzione del popolamento vegetazionale, utilizzando sistemi di minor impatto possibile sulla flora e sulla fauna;
- Il Regolamento Urbanistico dovrà dettare norme specifiche per l'utilizzazione agricola dei terreni con pendenza superiore al 35%. Parimenti il Regolamento Urbanistico dovrà regolamentare l'apertura di nuove cesse e viali parafuoco, in situazioni di comprovata necessità, dietro specifica indicazione del C.F.S., la salvaguardia delle forme vegetali e dei prodotti naturali, l'assetto idraulico esistente e le opere atte al suo funzionamento, comprese le opere idraulico forestali, lo scarico di reflui in aste torrentizie entro i limiti di sostenibilità dell'ecosistema ed entro la seconda classe E.B.I.;

~~— sono vietate le attività estrattive e le nuove costruzioni.~~

## **Art. 22 Zone di interesse paesaggistico**

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

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

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

~~— la ristrutturazione urbanistica se non per quanto compreso in appositi piani di recupero;~~

~~— la realizzazione di serre fisse;~~

- gli interventi che comportino l'eliminazione totale o parziale di ciglionamenti e terrazzamenti e la compromissione delle testimonianze storiche (edifici, tabernacoli, fonti, muri a secco, particolari sistemazioni agrarie, colture tradizionali);
- le trasformazioni degli assetti morfologici, ambientali, vegetazionali e colturali che siano storicamente significativi o che comportino compromissione della panoramicità dei luoghi;
- gli interventi che comportino alterazione e riduzione delle formazioni vegetazionali di interesse ambientale (macchie di campo, filari frangivento, alberature stradali e campestri, siepi, piante camporili, alberi monumentali);
- gli interventi che compromettano la naturale circolazione delle acque e l'efficienza della rete scolante artificiale, ivi compresa l'impermeabilizzazione della pavimentazione;
- interventi che distruggano le caratteristiche e le qualità, le funzioni e i valori che

### *Indirizzi Normativi Approvazione*

hanno determinato l'inclusione nella disciplina di protezione dei beni e delle aree quivi elencati:

- a) nuove infrastrutture sempre che non sia evidente una motivazione di utilità collettiva e che non siano ammodernabili e adattabili a infrastrutture esistenti;
- b) sistemazioni esterne impermeabili;
- c) manufatti che alterino la morfologia dei luoghi;
- d) asfaltatura delle strade sterrate;
- e) aree di vegetazioni estranei al contesto ambientale;
- f) alterazione di crinali, di elementi tipici delle sistemazioni agrarie, di viabilità e tracciati storici, di emergenze geomorfologiche e florofaunistiche;
- g) frazionamenti poderali che riducano e alterino le unità paesaggistiche;
- h) riduzione o trasformazione di vegetazione, di zone umide e degli acquiferi, di minerali e fossili, di formazioni arboree di argine, ripa e golena, di alberature segnaletiche, monumentali, di arredo e stradali;
- i) attività di scarico materiali di riporto e di risulta da scavi, raccolta in superficie di ghiaia, sabbie e sassi, sbarramenti in alveo;
- j) Impianti eolici di potenza > 5 kW.

Per le aree di interesse paesaggistico, così come individuate nella tavola dello statuto, ~~l'introduzione di nuovi assetti edilizi, o la modifica di quelli esistenti oggetto di applicazione della L.R. 1/05 (Territorio Rurale) sono soggetti a limitazioni e condizionamenti~~ il Piano Operativo dovrà individuare specifiche misure di tutela, finalizzate alla salvaguardia complessiva sotto il profilo paesaggistico ed ambientale di dette aree

~~È vietata la costruzione di nuove abitazioni rurali;~~

Il Piano Operativo dovrà dettagliare in quali aree ricadenti all'interno delle presenti "zone di interesse paesaggistico", sono ammessi gli interventi per le nuove abitazioni rurali, i nuovi annessi agricoli aziendali (sia temporanei che non) e amatoriali.

~~È vietata la costruzione di nuovi annessi agricoli per le aziende che non raggiungono le superfici minime colturali;~~

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

Il **Regolamento urbanistico Piano Operativo** potrà inoltre ammettere i seguenti interventi:

- il recupero delle componenti del paesaggio agrario, delle architetture religiose minori, dei tracciati storici e di qualunque documento materiale della cultura e della storia insediativa;
- la rinaturalizzazione di terreni coltivati ove riconosciuta l'utilità per gli ecosistemi della flora e della fauna;
- la realizzazione di reti ecologiche mediante allargamento di fasce riparie e costituzione di siepi, alberature e boschetti così da ridurre l'ampiezza dei campi aperti e facilitare lo spostamento della fauna selvatica;
- l'installazione di segnaletica per la conoscenza e la valorizzazione delle aree e dei beni, anche a servizio di attività turistiche e agrituristiche;

### *Indirizzi Normativi Approvazione*

- l'adeguamento e l'equipaggiamento paesaggistico di segnaletica stradale e di informazione turistica lungo la viabilità esistente;
- il riuso del patrimonio edilizio con cambi di destinazioni d'uso per attività compatibili con le caratteristiche dei beni;
- la realizzazione di sistemazioni esterne e di attrezzature pertinenti agli edifici principali per lo svago, lo sport e il tempo libero all'interno delle aree di pertinenza e nel rispetto assoluto degli aspetti ambientali e paesaggistici caratteristici;
- l'ampliamento di edifici esistenti;
- la realizzazione di parchi tematici riferiti alle risorse tipiche;
- l'apertura di piste fuori strada per mezzi motorizzati necessari alle attività agrosilvo - pastorali o all'approvvigionamento di rifugi, posti di soccorso, abitazioni non altrimenti raggiungibili, funzioni di vigilanza, spegnimento incendi, protezione civile, realizzazione di opere pubbliche;
- le infrastrutture per la protezione civile, difesa idrogeologica, idraulica e del suolo, piste per prevenzione incendi e loro spegnimento, opere di cantiere funzionali alle attività archeologiche, naturalistiche, strutture precarie di servizio e igienico-sanitarie, per l'informazione turistica e la gestione delle risorse naturalistiche;
- l'ammodernamento e la ristrutturazione della viabilità esistente;
- la destinazione di sosta ad aree che permettano la fruizione dei beni e la loro tutela dall'ingresso dei veicoli;
- la realizzazione di percorsi ciclabili e pedonali;
- l'installazione di manufatti funzionali alla fruizione dei beni. purché con caratteri edilizi confacenti ai siti;
- interventi necessari per le attività di ricerca, studio o simili ai fini didattici, scientifici, culturali;
- il riconoscimento di situazioni di fatto anche non formalizzate in strumenti urbanistici vigenti;
- la pavimentazione della viabilità podereale e vicinale mediante l'uso di materiali di copertura che abbiano un aspetto visivo analogo alla terra battuta e siano permeabili, solo previo rilascio di acquisizione di titolo abilitativo e solo nei casi

in cui l'intervento sia giustificato da particolari caratteristiche orografiche e di accessibilità.

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

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

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

## **TITOLO IV - SISTEMI, SOTTOSISTEMI TERRITORIALI**

### **Art. 23 Sistema territoriale aperto - A**

#### 1. Definizione

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

I sottosistemi sono rappresentati nella Tav. 04 di progetto “I sottosistemi insediativi, ambientali e funzionali” e di seguito elencati:

- Sottosistema ambientale del Tombolo Pinetato A.1.
- Sottosistema ambientale della piana agricola speciale A.2.
- Sottosistema ambientale della piana agricola frazionata A.3.
- Sottosistema ambientale della bonifica A.4.
- Sottosistema ambientale della Riserva di Bolgheri A.5.
- Sottosistema ambientale della collina ondulata A.6.
- Sottosistema ambientale della cintura olivicola A.7.
- Sottosistema ambientale del territorio boscato A.8.
- **Sottosistema ambientale delle aree estrattive P.A.E.R.P. A.9.**

#### 2. Obiettivi prestazionali

Obiettivo generale è la fruizione pubblica delle risorse ambientali.

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

Gli interventi sono dettagliati per i singoli sottosistemi.

**Per i singoli sottosistemi ambientali il Piano Strutturale indica specifici indirizzi**



per gli interventi da perseguire in fase di redazione del Piano Operativo.

3. Condizioni di compatibilità delle trasformazioni territoriali

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

4. Indirizzi di intervento territoriale

Gli indirizzi generali per il sistema sono:

~~TV – Tutela e valorizzazione~~ (Restauo, Risanamento conservativo, Ristrutturazione edilizia);

~~R – Riqualificazione~~ (Restauo, Risanamento conservativo, Ristrutturazione edilizia – Ristrutturazione urbanistica);

~~TR – Trasformazione~~ (Interventi di nuova edificazione);

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

5. Prescrizioni

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

## **Art. 24 Sottosistema ambientale del Tombolo Pinetato – A.1.**

### 1. Definizione

Il sottosistema corrisponde all'area della pianura costiera centrale all'interno dell'Unità di Paesaggio Rurale di Marina di Castagneto la cui delimitazione è data da confini fisici e naturali costituiti ad ovest dal mare, a nord dal sottosistema insediativo della Città del Mare I.3, a est dal sottosistema ambientale della Piana agricola speciale A.2 e a sud dal confine con il comune di San Vincenzo, delineato dal Fosso Val di Gori.

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

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

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

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

L'area è così composta:

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

### *Indirizzi Normativi Approvazione*

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

#### 2. Obiettivi prestazionali

Gli obiettivi generali del Piano Strutturale sono:

- Il recupero del patrimonio edilizio esistente e l'individuazione degli ambiti ad esso relativi, esteso a tutto il sottosistema, volto alla riqualificazione e all'individuazione del limite tra l'arenile e la prima duna;
- Previsione dei “punti blu” a servizio dell'arenile, con particolare attenzione all'individuazione di eventuali punti di criticità, derivanti dall'erosione e dallo sbocco a mare dei botri e dei fossi;
- Individuazione dei percorsi pedonali che tengano conto della fauna e della flora;
- Tutela e valorizzazione della notevole valenza paesaggistica caratterizzata dalla presenza della pineta di pino domestico misto.

#### 3. Prestazioni territoriali ed indirizzi di intervento

Nel Sottosistema, lungo la fascia costiera, nel tratto ricompreso tra la Fossa dell'Acqua calda e il Comune di San Vincenzo, è presente un'area classificata come “biotopo”. L'area è ad **esclusione esclusiva** funzione agricola. Tale area, pur non presentando valori emergenti come i biotopi contenuti nel sottosistema ambientale A.8. del territorio boscato (emergenze geologiche, botaniche, zoologiche di natura scientifica e ambientale), presenta una comunità omogenea e costante di animali, piante, funghi e microrganismi. Di conseguenza, devono essere impediti l'utilizzazione forestale del patrimonio

### *Indirizzi Normativi Approvazione*

esistente, l'eliminazione o la riduzione della vegetazione riparia esistente, l'attività estrattiva ed ogni intervento teso a semplificare la struttura ecosistemica ed il cuneo morfo-vegetazionale. Nella fascia dunale indicata come DU.O. (in ottimo stato di conservazione) possono essere consentiti:

- gli interventi colturali tesi al mantenimento od alla creazione dell'equilibrio vegetazionale più stabile, secondo progetti definiti che prendano in considerazione porzioni di territorio interessanti sezioni trasversali di tutto il sistema dunale;
- tutte quelle azioni e cure colturali volte alla realizzazione di nuovi impianti, finalizzati alla ricostruzione e salvaguardia del cuneo morfo-vegetazionale e dell'ecosistema;
- la realizzazione di passaggi pedonali sulle aree dunali, intervallati a distanza non inferiore a metri 300, con andamento planimetrico obliquo alla linea di costa ed opportunamente schermati per impedire l'azione erosiva dovuta all'incanalamento dei venti;
- gli interventi di ricerca archeologica, purché le operazioni non comportino modificazioni permanenti dello stato dei luoghi. In ogni caso devono essere stipulati atti d'obbligo o convenzioni, che stabiliscano i modi ed i tempi di ripristino del sistema ambientale alterato;
- gli interventi di messa in opera di reti idriche ed elettriche a servizio di strutture od edifici di pubblico interesse esistenti, purché le operazioni non comportino modificazioni permanenti allo stato dei luoghi. In ogni caso devono, comunque, essere stipulati atti d'obbligo, o convenzioni, che stabiliscano modi e tempi di ripristino ambientale;
- gli interventi sul patrimonio edilizio esistente;
- gli interventi finalizzati al miglioramento e completamento della mobilità, ferme restando le opportune verifiche ambientali.

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

- Conservazione integrale della duna, dell'arenile e della macchia con proibizione

### *Indirizzi Normativi Approvazione*

di ulteriori insediamenti temporanei o fissi legati ad attività turistiche o balneari;

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

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

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

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

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

4. Invarianti, luoghi a statuto speciale, tutele

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

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

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

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

~~6. Destinazioni d'uso~~

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

~~7. Tipi di intervento edilizio~~

~~**TV — Tutela e Valorizzazione** (Restauro, Risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia)~~

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

~~**TR — Trasformazione** - Interventi di nuova edificazione - così come definiti dalla normativa vigente. Questa è una categoria di indirizzo finalizzata alla~~

realizzazione di nuove strutture insediative, produttive, di servizio ed infrastrutturali.

8. Salvaguardie

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

6. Interventi ammessi

- **Interventi sul Patrimonio Edilizio Esistente;**
- **Attrezzature per la balneazione**

Il Piano Operativo dovrà inoltre dettagliare e disciplinare gli interventi ammessi sul Patrimonio Edilizio Esistente, nonché le destinazioni d'uso ammesse.

## **Art. 25 Sottosistema ambientale della piana agricola speciale –A.2.**

### 1. Definizione

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

Più precisamente è delimitato a nord dalla Fossa di Bolgheri, ad est dal sottosistema della mobilità e dell'accessibilità, comprendente sia la S.S. n.1 (Aurelia) che la S.P. n. 39 (ex Aurelia), mentre a sud e ad ovest dal sistema insediativo della Città del Mare I.3 e dal sottosistema del Tombolo pinetato A.1. Caratterizzata da campi grandi e lunghi, con scarsa frammentazione delle unità fondiarie questa zona presenta esigui cordoni vegetazionali con un uso del suolo prevalentemente a seminativo semplice ed arborato ad olivo con limitata presenza di case sparse.

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

L'area è così composta:

vite	=	3 ha
Olivo	=	25 ha
Seminativo	=	433 ha
idrico + alveo	=	5 ha
seminativo + olivo	=	14 ha
Antropizzato	=	33 ha
Rimboschimenti	=	5 ha
frutteto (anche misto)	=	7 ha
Incolto	=	5 ha
Bosco	=	8 ha
<b>TOTALE</b>	<b>=</b>	<b>538 ha</b>
Attività agricole	=	3.430 mc
Residenza	=	110.565 mc
Produttivo	=	/ mc
Attività urbane	=	1.418 mc



### *Indirizzi Normativi Approvazione*

Turistico – ricettivo	=	3.268 mc
Servizi	=	23.331 mc
Edifici vuoti/non rilevati	=	47.480 mc
<b>Totale mc negli edifici esistenti</b>	<b>=</b>	<b>189.492 mc</b>

#### 2. Obiettivi prestazionali

Gli obiettivi generali del Piano Strutturale sono:

- Il mantenimento della struttura del sottosistema corrispondente ad una vasta pianura caratterizzata da campi grandi e lunghi tramite il mantenimento delle unità fondiari;
- Conservazione e sistemazione delle colture tradizionali;
- La tutela e conservazione dell'uso del suolo prevalentemente destinato a seminativo semplice ed arborato ad olivo con limitata presenza di case sparse mirata all'incentivazione e recupero del patrimonio edilizio esistente ai fini prevalentemente agricoli;
- Tutela della struttura poderale e delle relative maglie viarie interne;
- Conservazione di tutta l'area ad esclusiva funzione agricolo-forestale con la valorizzazione della prevalente funzione produttiva;
- Conservazione e consolidamento dei ciglionamenti, dello scolo delle acque meteoriche e della viabilità
- Tutela integrale della sistemazione idraulica agraria;
- ~~- Ricontestualizzazione dell'edilizia residenziale diffusa nel sottosistema, tramite progetti urbanistici di iniziativa pubblica e/o privata che tengano conto della prevalente funzione produttiva e ambientale dell'ambiente rurale.~~
- Per alcuni "ambiti" il **Regolamento Urbanistico Piano Operativo** dovrà dettare specifiche regole per la riqualificazione del tessuto esistente perimetrando aree di intervento e determinando le modalità operative e prescrittive per il recupero anche di tutto l'intero sistema, anche con destinazione d'uso diverse.

#### 3. Prestazioni territoriali e indirizzi di intervento

1. Gli interventi ammessi nel sottosistema garantiscono la salvaguardia e la

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

~~E' da ammettere la conversione a colture da legno (pioppeta, nocete, ecc.) soltanto per corpi contigui non superiori a due ettari.~~

Il Piano Strutturale prescrive al **Regolamento Urbanistico Piano Operativo** di disporre, sulla base dell'indagine sul costruito una dettagliata scheda normativa con la quale disciplinare le singole modalità di intervento sugli edifici rurali considerati di pregio e, comunque, su tutti quelli presenti al Catasto Lorenese e dal Catasto d'impianto, sugli spazi aperti, le funzioni ammissibili, il codice dei materiali e delle tecniche ammesse. ~~Per gli edifici considerati di pregio, il Regolamento Urbanistico potrà prevedere soltanto interventi di restauro e di risanamento conservativo.~~

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

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

#### 4. Invarianti, luoghi a statuto speciale, tutele

Le Invarianti strutturali e le tutele strategiche sono disciplinate nel Titolo II dalle presenti norme che prevalgono, ove in contrasto, sulle disposizioni del presente articolo. Parimenti si rimanda alle norme contenute nel Titolo II nel caso in cui nel presente articolo non siano richiamate tutte le Invarianti e le tutele presenti nel sottosistema. E' Invariante il tessuto ed il paesaggio agrario. Di conseguenza, sono impediti ulteriori accorpamenti dei campi e

rimodellamenti del suolo. L'attuale tessitura è da considerare risorsa essenziale agro – ambientale quale condizione per la stabilità e difesa delle risorse del suolo. Il ~~Regolamento Urbanistico~~ **Piano Operativo** dovrà prevedere norme che favoriscano la reintroduzione di solcature tra campi, filari arborei e siepi lineari.

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

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

#### 6. Destinazioni d'uso

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

#### 7. Tipi di intervento edilizio

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

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

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

8. Salvaguardie

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

6. Interventi ammessi

- **Interventi sul Patrimonio Edilizio Esistente;**
- Il P.O. potrà prevedere nuovi interventi con le seguenti destinazioni d'uso, salvo quanto indicato all'art. 22 dei presenti indirizzi normativi:
- **Abitazioni rurali;**
- **Manufatti aziendali**, temporanei e non;
- **Manufatti per l'attività agricola amatoriale;**
- **Manufatti per il ricovero di animali domestici.**

Il Piano Operativo dovrà dettagliare e disciplinare le caratteristiche e in quale misura saranno ammessi i nuovi interventi, in accordo alle destinazioni d'uso ammesse di cui sopra.

Il Piano Operativo dovrà inoltre dettagliare e disciplinare gli interventi ammessi sul Patrimonio Edilizio Esistente, nonché le destinazioni d'uso ammesse.

**Art. 26 Sottosistema ambientale della piana agricola frazionata –  
A.3.**

1. Definizione

Il sottosistema corrisponde ad un'area pianeggiante all'interno dell'unità di paesaggio rurale di Donoratico così come definita dal P.T.C. e più precisamente si trova compreso tra precisi confini fisici e naturali determinati sia dal sistema viario che dal sistema idrografico. Più precisamente è delimitato a nord dalla Fossa di Bolgheri, ad est dalla parte terminale della Via Bolgherese, a sud dalla viabilità provinciale dell'Accattapanè e ad ovest dal sottosistema insediativo della Città della Piana I.2.

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

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

L'area è così composta:

vite	=	134 ha
Olivo	=	315 ha
Seminativo	=	418 ha
idrico + alveo	=	12 ha
olivo +vite	=	73 ha
seminativo + olivo	=	181 ha
seminativo + vite	=	3 ha
Antropizzato	=	88 ha
rimboschimenti	=	91 ha

### *Indirizzi Normativi Approvazione*

frutteto (anche misto)	=	38 ha
aricoltura anche da legno	=	3 ha
<b>TOTALE</b>	<b>=</b>	<b>1.356 ha</b>

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

## 2. Obiettivi prestazionali

Gli obiettivi generali del Piano Strutturale sono:

- Conservazione e sistemazione delle colture tradizionali;
- Limitazione delle grandi monoculture accorpate;
- Divieto di un ulteriore frazionamento della maglia agraria;
- Conservazione e consolidamento dei ciglionamenti, dello scolo delle acque meteoriche e della viabilità;
- Tutela integrale della sistemazione idraulica agraria;
- ~~- Ricontestualizzazione, mediante piani urbanistici di iniziativa pubblica o privata dell'edilizia residenziale e degli annessi impropriamente diffusi nell'area;~~
- Recupero del patrimonio edilizio esistente ai fini residenziali, ai fini agricoli e per attività connesse e complementare di modeste dimensioni;
- Mantenimento dei precisi confini fisici e naturali determinati sia dal sistema viario che dal sistema idrografico, quali la Fossa di Bolgheri , la Via Bolgherese, a viabilità provinciale dell' Accattapanè;
- Tutela e sistemazione della fitta rete viabile che circonda i campi di piccole e medie dimensioni, con disposizione sovente irregolare;
- Disincentivazione dell'ulteriore frammentazione delle unità fondiarie;
- ~~- Ricontestualizzazione dell'edilizia residenziale impropriamente diffusa nel sottosistema, tramite progetti urbanistici di iniziativa pubblica e/o privata che~~

tengano conto della prevalente funzione produttiva e ambientale dell'ambiente rurale polivalente.

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

### 3. Prestazioni territoriali e indirizzi di intervento

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

E' prescritta la Tutela integrale delle sistemazioni idraulico-agrarie e della vegetazione non colturale. Sono ammessi limitati accorpamenti dei campi che non comportino rimodellamenti del suolo e che non riducano la capacità di invaso della rete scolante. Non è consentita la eliminazione delle piantate di bordo o poste in fregio alla viabilità campestre. Da tutelare la viabilità campestre e il disegno esterno dei campi derivanti da accorpamenti. Il Piano Strutturale prescrive al **Regolamento Urbanistico Piano Operativo** di disporre, sulla base dell'indagine sul costruito (denominata dal P.S. "Atlante Territoriale e Urbano") una dettagliata scheda normativa con la quale disciplinare le singole modalità di intervento sugli edifici rurali considerati di pregio e comunque su tutti quelli presenti al Catasto Lorenese e al Catasto di Impianto, sugli spazi aperti, le funzioni ammissibili, il codice dei materiali e delle tecniche ammesse.

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

### 4. Invarianti, luoghi a statuto speciale, tutele.

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

tutele presenti nel sottosistema. È Invariante il tessuto e il paesaggio agrario. Di conseguenza sono impediti rimodellamenti del suolo. L'attuale tessitura agraria è da considerare risorsa essenziale agro-ambientale quale condizione per la stabilità e la difesa della risorsa suolo. Il **Regolamento Urbanistico Piano Operativo** dovrà prevedere il divieto di eliminare le piantate residue poste in fregio alla viabilità campestre o al bordo dei campi, il divieto di modificazioni del suolo che riducano le capacità di invaso della rete scolante, la tutela integrale delle sistemazioni idraulico-agrarie e della vegetazione non colturale, della viabilità campestre e del disegno esterno dei campi derivanti da accorpamenti.

Nel P.T.C., nell'ambito del sistema rurale a rilevante funzione ambientale, definisce "Area di interesse paesaggistico di tipo A". Per tale area valgono le tutele di cui al Titolo II Art. 22 "Zone di interesse paesaggistico" delle presenti norme. Il Piano Strutturale individua le strade il cui tracciato risulta ancora coerente a quello presente al Catasto Lorenese. Il **Regolamento Urbanistico Piano Operativo** per tali strade dovrà predisporre apposita documentazione conoscitiva sulla quale basare norme di tutela e, quando possibile, di riqualificazione. Il **Regolamento Urbanistico Piano Operativo** dovrà predisporre norme specifiche per la gestione delle strade vicinali che garantiscano i seguenti indirizzi:

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

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

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



## 6. Destinazioni d'uso

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

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

## 7. Tipi di intervento edilizio

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

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

**TR — Trasformazione** (Interventi di nuova edificazione)

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

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

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

abitative sarà definita dal Regolamento Urbanistico;

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

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

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

#### 8. Salvaguardie

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

#### 6. Interventi ammessi

- **Interventi sul Patrimonio Edilizio Esistente;**
- Il P.O. potrà prevedere nuovi interventi con le seguenti destinazioni d'uso:
- **Abitazioni rurali;**
- **Manufatti aziendali**, temporanei e non;
- **Manufatti per l'attività agricola amatoriale;**
- **Manufatti per il ricovero di animali domestici.**

Il Piano Operativo dovrà dettagliare e disciplinare le caratteristiche e in quale misura saranno ammessi i nuovi interventi, in accordo alle destinazioni d'uso ammesse di cui sopra.

Il Piano Operativo dovrà inoltre dettagliare e disciplinare gli interventi ammessi sul Patrimonio Edilizio Esistente, nonché le destinazioni d'uso ammesse.

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

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

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

## **Art. 27 Sottosistema ambientale della bonifica – A.4.**

### 1. Definizione

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

Più precisamente è delimitato a nord dal sottosistema dell'oasi e della riserva di Bolgheri, ad est dalla parte a nord della Via Bolgherese, a sud dalla Fossa di Bolgheri, ad ovest dal sottosistema della mobilità, comprendente sia la S.S. n.1 (Aurelia) che la S.P. n. 39 (ex Aurelia).

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

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

L'area è così composta:

vite	=	358 ha
olivo	=	20 ha
seminativo	=	659 ha
seminativo + olivo	=	45 ha
antropizzato	=	110 ha

### *Indirizzi Normativi Approvazione*

frutteto (anche misto)	=	3 ha
alberature	=	8 ha
rimboschimenti	=	130 ha
bosco	=	31 ha
pascolo	=	13 ha
incolto	=	2 ha
alveo	=	10 ha
<b>TOTALE</b>	<b>=</b>	<b>1.389 ha</b>

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

## 2. Obiettivi prestazionali

Gli obiettivi generali del Piano Strutturale sono:

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

archeologiche;

- Mantenimento e tutela della vegetazione ripariale come vegetazione protettiva del suolo e con un notevole “valore ecologico” per il collegamento tra zone marine e collinari.

### 3. Prestazioni territoriali e indirizzi di intervento

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

~~L'edilizia rurale è ammessa solo all'interno delle U.T.O.E. n. 4 delle Ferruggini. E' da ammettere la conversione a colture da legno (pioppete, nocete, ecc.) soltanto per corpi contigui non superiori a 2 ettari. La coltura a maglia larga è da tutelare nella condizione attuale. Di conseguenza non sono consentiti nuovi accorpamenti dei campi e rimodellamenti del suolo.~~ Nel Sottosistema sono, inoltre, ammesse nuove costruzioni all'interno delle aree prospicienti la strada mentre sono ammesse nella resede e nell'area di pertinenza qualora le aree non siano prospicienti la strada, mentre le attività specialistiche (quali cantine, ecc. come prescritto dal P.T.C. in applicazione della L.R. n. **1/05 65/2014** (Territorio Rurale) sono consentite anche al di fuori della resede.

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

Il Piano Strutturale prescrive:

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

Sono ammessi gli interventi finalizzati al miglioramento e completamento della

mobilità, ferme restando le opportune verifiche ambientali.

4. Invarianti, luoghi a statuto speciale, tutele.

Le Invarianti strutturali e le tutele strategiche sono disciplinate nel titolo II delle presenti norme che prevalgono, ove in contrasto con le disposizioni del presente articolo. Parimenti si rimanda alle norme contenute nel titolo II nel caso in cui nel presente articolo non siano richiamate tutte le invarianti e le tutele presenti nel sottosistema. E' Invariante il tessuto e il paesaggio agrario. L'attuale tessitura agraria è da considerare risorsa essenziale agro-ambientale quale condizione per la stabilità e la difesa della risorsa suolo. Parimenti è Invariante il principio insediativo lungo la viabilità (U.T.O.E n. 4). Nel sottosistema è presente un area boscata ("Bosco del Bruciato") e aree di interesse paesaggistico. Le tutele per tali aree sono contenute rispettivamente nell'art. 20 "Tutela delle aree di interesse naturalistico - ambientale" comma 1 "Aree boscate" e nell'art. 22 "Zone di interesse paesaggistico" delle presenti norme. Il Piano Strutturale individua le strade il cui tracciato risulta ancora coerente con quello presente al Catasto Lorenese. Ai fini della loro tutela valgono le norme contenute nell'art. 19 "Viabilità storica e strade vicinali" delle presenti norme.

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

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

6. Destinazioni d'uso

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

solo nel patrimonio edilizio esistente.

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

#### 7. Tipi di intervento edilizio

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

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

**TR Trasformazione** (Interventi di nuova edificazione)

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

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

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

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

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



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

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

#### 8. Salvaguardie

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

#### 6. Interventi ammessi

- **Interventi sul Patrimonio Edilizio Esistente;**
- Il P.O. potrà prevedere nuovi interventi con le seguenti destinazioni d'uso, salvo quanto indicato all'art. 22 dei presenti indirizzi normativi:
- **Abitazioni rurali;**
- **Manufatti aziendali**, temporanei e non;
- **Manufatti per l'attività agricola amatoriale;**
- **Manufatti per il ricovero di animali domestici.**

Il Piano Operativo dovrà dettagliare e disciplinare le caratteristiche e in quale

misura saranno ammessi i nuovi interventi, in accordo alle destinazioni d'uso ammesse di cui sopra.

Il Piano Operativo dovrà inoltre dettagliare e disciplinare gli interventi ammessi sul Patrimonio Edilizio Esistente, nonché le destinazioni d'uso ammesse.

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

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

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

## **Art. 28 Sottosistema ambientale della riserva di Bolgheri – A.5.**

### 1. Definizione

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

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

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

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

La terza area che compone il sottosistema della Riserva di Bolgheri è un area di bassa collina fortemente caratterizzata dalla presenza di oliveti e vigneti accompagnati da vari corpi d'acqua e linee vegetazionali arborate.

Il Viale di San Guido oltre ad avere una valenza storico – paesaggistica di livello internazionale, si configura anche per l'alto valore ecologico e come

### *Indirizzi Normativi Approvazione*

collegamento lineare che congiunge la zona umida litoranea del Padule di Bolgheri e le pinete costiere con la macchia delle zone collinari.

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

L'area è così composta:

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

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

## 2. Obiettivi prestazionali

L'obiettivo principale del Piano Strutturale tutelare l'area sia costiera, che dunale e costiera boscata con il retroterra interessato da alcune aree umide

boscate allo scopo di valorizzare il notevole interesse ambientale garantendo una scarsa urbanizzazione.

Gli obiettivi generali del Piano Strutturale sono:

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

**Luoghi a statuto speciale:**

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

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

3. Prestazioni territoriali e indirizzi di intervento

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

- Nel sottosistema sono presenti aree di interesse scientifico e aree di interesse naturalistico ambientale. Ai fini della loro tutela e valorizzazione vigono le norme contenute nel titolo II artt. 18 - 19 - 20 della presente normativa di Piano Strutturale. All’interno della zona per la conservazione delle specie ornitiche e habitat naturale sono consentiti unicamente gli interventi necessari al miglioramento della fruibilità in relazione alle funzioni dell’area che risultino con questa compatibili.

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

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

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

### *Indirizzi Normativi Approvazione*

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

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

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

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

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

Il Tombolo di Bolgheri è da considerare Riserva biogenetica: di conseguenza il patrimonio edilizio ivi esistente potrà essere utilizzato solo per scopi scientifici. Al ~~Regolamento Urbanistico~~ Piano Operativo è demandata una specifica regolamentazione derivante da un progetto di insieme, che disciplini anche gli accessi da terra. Il Piano Strutturale definisce il Tombolo di Bolgheri.

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

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

#### 4. Invarianti, luoghi a statuto speciale, tutele

E' Invariante Strutturale il tessuto e il paesaggio agrario. Di conseguenza sono impediti accorpamenti dei campi e rimodellamenti del suolo. L'attuale tessitura è da considerare risorsa essenziale agro-ambientale quale condizione per la



stabilità e la difesa della risorsa suolo. Sono luoghi a statuto speciale l'area boscata comprendente la zona umida del padule di Bolgheri, segnalato come SIR n. 50 – sito di interesse comunitario – Dir. CEE 92743), l'area palustre e la Macchia del Palone che sono classificati come BIOTOPI.

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

Le tutele strategiche sono disciplinate nel titolo II delle presenti norme che prevalgono, ove in contrasto, sulle disposizioni del presente articolo. La tutela delle aree di interesse scientifico è normata dal titolo II art. 19 delle presenti norme, le aree di interesse naturalistico – ambientale dall'art. 20, la viabilità storica (presente al Catasto Lorenese – anno 1821) dall'art.21.

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

Nel sottosistema non sono individuate unità territoriali organiche elementari.

#### 6. Destinazioni d'uso

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

#### 7. Tipi di intervento edilizio

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

~~**R – Riqualificazione** (Restauro, Risanamento conservativo, Ristrutturazione~~

~~edilizia, Sostituzione edilizia e Ristrutturazione urbanistica);~~

**TR – Trasformazione** (Interventi di nuova edificazione)

~~La Tutela e la Valorizzazione sono riferite al patrimonio edilizio storicizzato;~~

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

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

#### 8. Salvaguardie

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

#### 6. Interventi ammessi

- **Interventi sul Patrimonio Edilizio Esistente;**
- **Attrezzature per la balneazione**

Il Piano Operativo dovrà inoltre dettagliare e disciplinare gli interventi ammessi sul Patrimonio Edilizio Esistente, nonché le destinazioni d'uso ammesse.

Non sono ammessi alcun tipo di nuovo intervento all'interno delle aree umide comprendente l'area SIR Padule di Bulgheri (segnalato come SIR n. 50 – sito di interesse comunitario – Dir. CEE 92743).

## **Art. 29 Sottosistema ambientale della collina ondulata – A.6.**

### 1. Definizione

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

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

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

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

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

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

L'area delle colonne, invece, è una zona di bassa collina sublitoranea coltivata con seminativi arborati ad olivo ed alcune parti boscate, oltre a vigne di notevole pregio. Limitata è la presenza di case sparse. Costituisce un'Unità di

### *Indirizzi Normativi Approvazione*

paesaggio Rurale con aree agricole – forestali ad esclusiva o prevalente funzione agricola e paesaggistica produttiva. L'indirizzo di sviluppo è volto alla riqualificazione anche con il mantenimento dell'assetto fondiario e produttivo attuale evitando possibili frazionamenti. La situazione idrologica è caratterizzata da un modesto reticolo costituito dal Fosso Valle delle Rozze e dal Fosso Acqua calda.

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

L'area è così composta:

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

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

## 2. Obiettivi prestazionali

Gli obiettivi generali del Piano Strutturale sono:

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

~~– Ricontestualizzazione dell’edilizia residenziale impropriamente diffusa nel sottosistema, tramite progetti urbanistici di iniziativa pubblica e/o privata.~~

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

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

possibile disciplinare questo luogo ai fini di una riqualificazione e valorizzazione urbanistica ed ambientale.

### 3. Prestazioni territoriali e indirizzi di intervento

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

~~Le attrezzature e gli annessi agricoli potranno essere realizzati solo in continuità ai centri aziendali esistenti.~~

~~Tutela integrale delle sistemazioni idraulico agrarie e della vegetazione con colturale.~~

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

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

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

di vite che di olivo. Salvaguardia integrale delle piante monumentali di olivo e degli oliveti a sesto antico.

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

#### 4. Invarianti, luoghi a statuto speciale, tutele

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

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

la creazione di viabilità alternative.

Nel sottosistema sono presenti Biotopo di particolare valore (Bi.a) e aree di interesse paesaggistico le cui tutele sono disciplinate nel titolo II rispettivamente dall'art. 19 (tutela delle aree di interesse scientifico) e dall'art. 20 delle presenti norme.

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

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

#### 6. Destinazioni d'uso

~~Sono ammesse le Attività agricole, le Attività turistico — ricettive, le Attività urbane e le Attività artigianali di ridotte dimensioni purché compatibili sotto il profilo igienico-sanitario, unicamente nel patrimonio edilizio esistente. La Residenza è ammessa solo nel patrimonio edilizio esistente, per l'eliminazione di degradi ambientali e paesaggistici, se prevista in interventi di recupero fino alla ristrutturazione urbanistica e alle demolizioni e ricostruzioni anche in diversa localizzazione.~~

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

#### 7. Tipi di intervento edilizio

~~**TV — Tutela e Valorizzazione** (Restauro, Risanamento conservativo, Ristrutturazione edilizia)~~

~~**R — Riqualificazione** (Restauro, Risanamento conservativo, Ristrutturazione edilizia, Sostituzione edilizia e Ristrutturazione urbanistica)~~



**TR – Trasformazione** (Interventi di nuova edificazione)

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

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

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

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

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

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

8. Salvaguardie

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

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

#### 6. Interventi ammessi

- **Interventi sul Patrimonio Edilizio Esistente;**
- Il P.O. potrà prevedere nuovi interventi con le seguenti destinazioni d'uso, salvo quanto indicato all'art. 22 dei presenti indirizzi normativi:
- **Abitazioni rurali;**
- **Manufatti aziendali**, temporanei e non;
- **Manufatti per l'attività agricola amatoriale;**
- **Manufatti per il ricovero di animali domestici.**

Il Piano Operativo dovrà dettagliare e disciplinare le caratteristiche e in quale misura saranno ammessi i nuovi interventi, in accordo alle destinazioni d'uso ammesse di cui sopra.

Il Piano Operativo dovrà inoltre dettagliare e disciplinare gli interventi ammessi sul Patrimonio Edilizio Esistente, nonché le destinazioni d'uso ammesse.

Non è ammessa la realizzazione di serre e impianti di acquicoltura.

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

- ubicazione delle pertinenze dei fabbricati;
- definizione degli accorgimenti per contenere l'impatto paesaggistico;

*Indirizzi Normativi Approvazione*

- utilizzazione di materiali adeguati al contesto paesistico - ambientale;
- sostenibilità dell'intervento in relazione al bilancio idrico, morfologia del terreno, ecc..

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

**Art. 30 Sottosistema ambientale della cintura olivicola – A.7.**

1. Definizione

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

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

L'area è così composta:

vite	=	1 ha
olivo	=	92 ha
seminativo	=	2 ha
bosco	=	10 ha
antropizzato	=	4 ha
alberature	=	4 ha
<b>TOTALE</b>	<b>=</b>	<b>113 ha</b>

Attività agricole	=	3.355 mc
Residenza	=	49.852 mc
Produttivo	=	/ mc
Attività urbane	=	/ mc
Turistico – ricettivo	=	1.976 mc
Servizi	=	639 mc
Edifici vuoti/non rilevati	=	6.689 mc
<b>Totale mc negli edifici esistenti</b>	<b>=</b>	<b>62.511 mc</b>

2. Obiettivi prestazionali

Gli obiettivi generali del Piano Strutturale sono:

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

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

### 3. Prestazioni territoriali e indirizzi di intervento

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

~~Tenuto conto del carattere perurbano delle aree, sono ammessi interventi per realizzare annessi agricoli — ricovero solo per le aziende produttive e, comunque, di superficie superiore a due ettari accorpati nel sottosistema.~~

- Conservazione delle tipologie colturali tradizionali (colture promiscue, terrazzamenti) ma limitazione dell'ulteriore impianto di estese monoculture sia di vite che di olivo. Salvaguardia integrale delle piante monumentali di olivo e degli oliveti a sesto antico.

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

4. Invarianti, luoghi a statuto speciale, tutele

Le Invarianti Strutturali e le tutele strategiche sono disciplinate nel titolo II dalle presenti norme che prevalgono, ove in contrasto, sulle disposizioni del presente articolo. Parimenti si rimanda alle norme del titolo II nel caso in cui nel presente articolo non siano richiamate tutte le Invarianti e le tutele presenti nel sottosistema. L'identità dei luoghi, il valore paesaggistico, la difesa del suolo, la regimazione delle acque, le specificità areali e il valore economico del prodotto olivicolo sono elementi che caratterizzano il sottosistema come Invariante strutturale da tutelare integralmente. Il Piano Strutturale riconferma il sottosistema quale zona di interesse paesaggistico così come ha indicato il P.T.C. Le tutele strategiche sono normate dall'art. 22 "Zone di interesse paesaggistico" delle presenti norme. Il Piano strutturale prescrive, al ~~Regolamento Urbanistico~~ Piano Operativo di disporre, sulla base dell'indagine sul costruito (denominata dal P.S. "Atlante territoriale ed urbano") una dettagliata scheda normativa con la quale disciplinare le singole modalità d'intervento sugli edifici rurali considerati di pregio e, comunque, su tutti quelli presenti al Catasto Lorenese e al Catasto di Impianto, sugli spazi aperti, le funzioni ammissibili, il codice dei materiali e delle tecniche ammesse. ~~Per gli edifici considerati di pregio il Regolamento Urbanistico potrà prevedere soltanto interventi di restauro e di risanamento conservativo.~~

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

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

6. Destinazioni d'uso

~~Sono ammesse le Attività agricole e la residenza solo nel patrimonio edilizio~~

esistente;

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

#### 7. Tipi di intervento edilizio

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

**R Riquilificazione** (Restauro, Risanamento conservativo, Ristrutturazione edilizia, Sostituzione edilizia e Ristrutturazione urbanistica)

**TR Trasformazione** (Interventi di nuova edificazione)

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

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

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

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

— ubicazione delle pertinenze dei fabbricati;

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

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

#### 8. Salvaguardie

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

#### 6. Interventi ammessi

- **Interventi sul Patrimonio Edilizio Esistente;**
- Il P.O. potrà prevedere nuovi interventi con le seguenti destinazioni d'uso, salvo quanto indicato all'art. 22 dei presenti indirizzi normativi:
- **Manufatti per l'attività agricola amatoriale;**
- **Manufatti per il ricovero di animali domestici.**

Il Piano Operativo dovrà dettagliare e disciplinare le caratteristiche e in quale misura saranno ammessi i nuovi interventi, in accordo alle destinazioni d'uso ammesse di cui sopra.

Il Piano Operativo dovrà inoltre dettagliare e disciplinare gli interventi ammessi sul Patrimonio Edilizio Esistente, nonché le destinazioni d'uso ammesse.

Non è ammessa la realizzazione di serre e impianti di acquicoltura.



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

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

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

**Omiss.**

**Art. 31 Sottosistema ambientale del territorio boscato – A.8.**

1. Definizione

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

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

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

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

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

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

### *Indirizzi Normativi Approvazione*

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

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

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

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

L'area è così composta:

vite	=	28 ha
olivo	=	40 ha
seminativo	=	35 ha
idrico + alveo	=	5 ha
Affioramenti rocciosi	=	8 ha
pascolo	=	55 ha
alberature	=	2 ha
arbusteto	=	5 ha
aree in evoluzione	=	19 ha
olivo + vite	=	2 ha
bosco	=	5.623 ha
castagneto	=	48 ha
antropizzato	=	30 ha
rimboschimento	=	70 ha
<b>TOTALE</b>	<b>=</b>	<b>5.965 ha</b>
Attività agricole	=	2.834 mc
Residenza	=	14.453 mc
Produttivo	=	/ mc
Attività urbane	=	1.508 mc

### *Indirizzi Normativi Approvazione*

Turistico – ricettivo	=	7.205 mc
Servizi	=	461 mc
Edifici vuoti/non rilevati	=	27.782 mc
<b>Totale mc negli edifici esistenti</b>	<b>=</b>	<b>53.786 mc</b>

## 2. Obiettivi prestazionali

Gli obiettivi generali del Piano Strutturale sono:

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

- conservazione e mantenimento della struttura caratterizzata da un paesaggio forestale piuttosto omogeneo con valli profondamente incise;
- valorizzazione dell’interesse naturalistico e ambientale della zona di media collina;
- ripristino e conservazione del bosco ceduo di latifoglie mediterranee (talora degradato) e di latifoglie e sclerofile mediterranee miste a conifere;
- mantenimento della struttura viaria praticamente scarsa e relativa conservazione;
- recupero del patrimonio edilizio esistente ai fini residenziali, ai fini agricoli e per attività connesse e complementare di modeste dimensioni in presenza di alcuni vitigni e di qualche coltivo abbandonato;
- la conservazione dell’assetto fondiario e delle tipologie colturali tradizionali è da perseguire anche attraverso l’individuazione di aree con vincolo di inedificabilità;
- eventuali nuove costruzioni di annessi agricoli sono consentiti esclusivamente in radure prive di vegetazione;
- valorizzazione dell’area in cui si riscontra la presenza di vitigni di notevole pregio (Sassicaia e Ornellaia);
- valorizzazione della copertura quasi totale a macchia mediterranea come vegetazione protettiva del suolo;
- tutela integrale delle numerose sorgenti e dei numerosi pozzi;
- tutela integrale della sistemazione idraulica-idrologica è caratterizzata da uno

scarso reticolo idrografico costituito dal fosso denominato “La Fossa” e dal Botro di Bolgheri.

**Luogo a statuto speciale:**

Castiglioncello di Bolgheri:

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

Il Regolamento Urbanistico dovrà, in via prioritaria:

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

3. Prestazioni territoriali e indirizzi di intervento

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

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

### *Indirizzi Normativi Approvazione*

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

- In coltura: operazioni di ripulitura del sottobosco, di potature di produzione e di lotta di agenti patogeni del castagno;
  - In abbandono: in caso di intervento è obbligatorio il recupero di tutte le piante presenti sul soprassuolo, mediante ripulitura degli arbusti nel raggio di incidenza della chioma di ciascuna pianta da frutto, potatura di rimanda di ciascuna pianta attraverso l'eliminazione delle piante morte o seccaginoso fino anche alla capitozzatura per rinvigorire la chioma, la sostituzione delle piante morte attraverso l'innesto su giovani piantine. In ogni caso è obbligatorio il Piano di Coltivazione;
  - Limitazione decisa di ulteriore sviluppo di monoculture di vite o altro, interventi gestionali per il riordino dei soprassuoli forestali cercando di variarne la struttura;
  - Recupero delle unità poderali e delle cave **abbandonate** **dismesse** con sviluppo di una rete di sentieri per la fruizione turistico ricreativa. Studi di dettaglio ed interventi selvicolturali per il riordino della compagine boschiva, creazione di punti panoramici;
  - Piano di recupero e conservazione degli antichi castagneti e degli altri documenti materiali di valore storico, nonché un riordino generale dei boschi dal punto di vista selvicolturale. E' altresì necessario aprire adeguati punti panoramici nella strada di crinale e in quella a mezza costa, sviluppando anche una sentieristica a scopo turistico - ricreativo per valorizzare tutta l'area;
  - Recupero di pascoli e coltivi anche riducendo l'attuale eccessiva estensione dei boschi; recupero degli edifici rurali anche a scopo non agricolo, restauro e conservazione degli antichi mulini, degli essiccatoi per castagne e degli altri documenti materiali presenti, ripristino della rete viaria interpodereale, apertura di sentieri e di "gap" nella vegetazione forestale a scopo paesaggistico. Limitazione della estensione dei vigneti;
- Sono ammessi gli interventi finalizzati al miglioramento e completamento della

mobilità, ferme restando le opportune verifiche ambientali.

4. Invarianti, luoghi a statuto speciale, tutele.

Le Invarianti Strutturali e le tutele strategiche sono disciplinate nel titolo II delle presenti norme che prevalgono, ove in contrasto sulle disposizioni del presente articolo. Parimenti si rimanda alle norme contenute nel titolo II nel caso in cui non siano richiamate tutte le Invarianti Strutturali e le tutele presenti nel sottosistema. Tutta la superficie boscata presenta interesse naturalistico e ambientale e se ne dichiara, pertanto, l'interesse generale per la tutela e valorizzazione. Norme di tutela sono dettate dall'art. 20 delle presenti norme. Sui Biotopi presenti nel sottosistema considerati di particolare valore, in quanto al loro interno è stata rilevata la presenza di emergenze geologiche, botaniche, zoologiche, ambientali non solo scientifiche, ma anche culturali, vigono le prescrizioni e sono possibili gli interventi di cui al titolo II art. 21 delle presenti norme. Sulle zone per la conservazione degli habitat naturali vigono le prescrizioni e sono possibili gli interventi di cui al titolo II art. 19 delle presenti norme. Luogo a statuto speciale è Castiglioncello di Bolgheri per il quale è definita una adeguata area di tutela. Il Piano Strutturale ne indica il perimetro.

Il ~~Regolamento Urbanistico~~ Piano Operativo per tale luogo a statuto speciale dovrà:

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

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

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

## 6. Destinazioni d'uso

Sono ammesse le Attività agricole, le Attività urbane unicamente nel patrimonio edilizio esistente, le Attività turistico-ricettive e la Residenza solo nel patrimonio edilizio esistente.

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

## 7. Tipi di intervento edilizio

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

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

**TR – Trasformazione** (Interventi di nuova edificazione)

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

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

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



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

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

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

#### 8. Salvaguardie

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

#### 6. Interventi ammessi

- **Interventi sul Patrimonio Edilizio Esistente;**
- Il P.O. potrà prevedere nuovi interventi con le seguenti destinazioni d'uso, salvo quanto indicato all'art. 22 dei presenti indirizzi normativi:
- **Manufatti aziendali,**  
Il Piano Operativo dovrà dettagliare e disciplinare le caratteristiche e in quale misura saranno ammessi i nuovi interventi, in accordo alle destinazioni d'uso ammesse di cui sopra.  
Il Piano Operativo dovrà inoltre dettagliare e disciplinare gli interventi ammessi sul Patrimonio Edilizio Esistente, nonché le destinazioni d'uso ammesse.

Non è ammessa la realizzazione di serre e impianti di acquicoltura.

I nuovi interventi sono ammessi esclusivamente in radure prive di vegetazione e nelle cave dismesse.

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

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

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

**Art. 31 BIS Sottosistema ambientale delle aree estrattive  
P.A.E.R.P. – A.9.**

1. Definizione

Il sottosistema ambientale comprende gli ambiti indicati dalla programmazione di settore vigente, in particolare recepisce la perimetrazione del P.A.E.R.P. della Provincia di Livorno approvato con Del. C.P. n.54 del 10/06/2014.

In particolare il PAERP individua le Aree estrattive e le Cave dismesse, entrambe riportate all'interno del sottosistema ambientale.

2. Obiettivi prestazionali

Il sottosistema ha il ruolo fondamentale di raccordare la pianificazione comunale con gli strumenti di pianificazione sovra comunale e di dettaglio. In particolare recepisce le aree di cava previste dal PAERP della provincia di Livorno.

3. Prescrizioni

Il sottosistema ambientale delle aree estrattive individua, in accordo al PAERP della Provincia di Livorno, le aree estrattive oggetto di nuovo intervento per l'estrazione ed escavazione di materiali, e le cave dismesse da recuperare e riqualificare nell'ottica di una integrazione ambientale con il contesto circostante. In sede di Variante al Regolamento Urbanistico o Piano Operativo dovranno essere normate le due tipologie di area con le seguenti modalità:

- per le aree estrattive dovranno essere definite le modalità, i criteri e le metodologie più appropriate per la coltivazione di cava, nonché lo smaltimento dei materiali di risulta e di scarto;
- per le cave dismesse dovranno essere definite modalità e metodologie per il recupero delle aree così da garantirne l'adeguato inserimento ambientale rispetto al contesto e permetterne la fruizione attraverso percorsi pedonali, quali trekking, nell'ottica di un'offerta agro-turistica. Nel caso in cui vi sia la sovrapposizione di un'area estrattiva con l'individuazione di una cava dismessa,

la disciplina dell'area estrattiva è da ritenersi prevalente su quella della cava dismessa; su tale area saranno pertanto ammessi gli interventi delle aree estrattive di cui precedentemente riportati;

- dovranno essere recepite le misure compensative e di mitigazione individuate dal Rapporto Ambientale della VAS riferita alla Variante al Piano Strutturale per adeguamento al P.A.E.R.P. della Provincia di Livorno.

Il progetto per la coltivazione di cava dovrà essere redatto tramite apposito Piano Attuativo, il quale dovrà essere provvisto di Valutazione di Incidenza rispetto all'area definita come Biotipo, di cui all'art. 19, c.5 delle presenti N.T.A.

#### 4. Invarianti, luoghi a statuto speciale, tutele.

Nel caso in cui il perimetro e/o l'area estrattiva o di cava interessino il reticolo di corsi d'acqua di cui all'art. 22 comma 2 lettera e) della L.R. 79 del 27/12/2012, dovranno essere rispettate le distanze dal suddetto reticolo e le prescrizioni ai sensi dell'art. 1 della L.R. 21/2012. La Variante al Regolamento Urbanistico o il Piano Operativo dovranno recepire tale prescrizione nella propria normativa, andando inoltre a segnalare quali aree estrattive o di cava interessano il suddetto reticolo idrografico.

Gli interventi ammessi sulle aree estrattive e sulle cave dismesse che interessano aree boscate, dovranno essere conformi alla disciplina di cui alla L.R. 39/00 "Legge forestale della Toscana" ed al suo regolamento attuativo DPGR 48/R/2003, in particolar modo dovrà essere posta attenzione agli interventi ammessi per la trasformazione del bosco.

In sede di Variante al Regolamento Urbanistico o Piano Operativo e di Piano Attuativo, dovrà essere posta particolare attenzione nella fase progettuale dell'area di cava e della viabilità di accesso alle aree estrattive, all'eventuale presenza di percorsi escursionistici di livello locale e sovralocale. Il progetto pertanto dovrà tutelare tali percorsi, prevedendo specifici accorgimenti e proposte progettuali che non impattino negativamente su di essi.

## **Art. 32 Sistema insediativo - I**

### 1. Definizione

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

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

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

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

### 2. Obiettivi prestazionali

Gli obiettivi generali del Piano Strutturale sono:

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

### *Indirizzi Normativi Approvazione*

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

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

#### 3. Indirizzi di intervento territoriale

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

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

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

#### 4. Prescrizioni

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

## **Art. 33 Sottosistema insediativo di matrice storica di Bolgheri –I.1A**

### 1. Definizione

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

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

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

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

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

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

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

L'area risulta così composta:

vite	=	1 ha
olivo	=	2 ha
seminativo	=	4 ha
alberature	=	6 ha

### *Indirizzi Normativi Approvazione*

bosco	=	2 ha
antropizzato	=	17
incolto	=	2 ha
<b>TOTALE</b>	<b>=</b>	<b>34 ha</b>

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

## 2. Obiettivi

Gli obiettivi generali del Piano Strutturale sono:

- il mantenimento del principio insediativo e dell'interfaccia con il paesaggio circostante, in particolare per Bolgheri quale Luogo a Statuto Speciale;
- il perseguimento di un maggiore equilibrio tra le funzioni residenziali, commerciali, terziarie e artigianali compatibili con la residenza e la permanenza delle funzioni civili e culturali;
- la valorizzazione della permanenza e dell'ammodernamento della rete commerciale compatibilmente con la struttura dei due Borghi;
- assicurare, in relazione al movimento turistico prodotto dai beni culturali, dalla storia, dalle iniziative assunte e da assumere nel campo dei prodotti tipici (vitivinicoli, agro-alimentari e di artigianato), un rapporto tra le funzioni residenziali e la funzione turistica attraverso la dotazione di attrezzature e servizi al turismo, anche attraverso il riuso del patrimonio edilizio esistente;
- la tutela e la salvaguardia del patrimonio edilizio esistente;



### *Indirizzi Normativi Approvazione*

- la tutela dei componenti, con particolare attenzione ai prospetti e agli affacci sullo spazio pubblico;
- favorire l'attività di recupero mediante l'attenuazione delle norme di tutela di vincoli tipologici a carico della distribuzione interna;
- favorire la permanenza di “tipi edilizi monofamiliari” di antica formazione;
- riqualificazione dei servizi alla mobilità quali parcheggi da ritrovare nell'utilizzo anche di aree esistenti attualmente adibite ad altro uso;
- interventi volti alla tutela e alla qualificazione dell'ambiente urbano congiuntamente al recupero del patrimonio edilizio esistente con azioni complessive di manutenzione urbana;
- interventi finalizzati al miglioramento e completamento della mobilità, ferme restando le opportune verifiche ambientali.

#### **Luogo a statuto speciale:**

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

Il Regolamento Urbanistico dovrà in via prioritaria:

- Permettere il consolidamento delle parti del centro storico di Bolgheri ad est di recente e nuova costruzione, mentre il Regolamento Urbanistico dovrà dettare norme specifiche fino alla ristrutturazione e riqualificazione edilizia;
- Incentivare lo spostamento della residenza e il cambio di destinazione d'uso ai piani fuori terra verso Attività Urbane e servizi;
- Localizzare e normare la segnaletica stradale orizzontale e verticale, così come le insegne;
- Dettare norme specifiche o se necessario individuare un Piano di Settore per la riprogettazione delle strade e delle piazze dell'intero nucleo storico murato.

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

### *Indirizzi Normativi Approvazione*

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

#### 3. Destinazioni d'uso

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

#### 4. Indirizzi di intervento territoriale

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

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

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

**TR - Trasformazione** (Interventi di nuova edificazione);

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

#### 5. Salvaguardie

### *Indirizzi Normativi Approvazione*

Fino all'approvazione del Regolamento Urbanistico sul patrimonio edilizio esistente sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia e addizioni volumetriche non assimilate alla ristrutturazione edilizia. A seguito dei suddetti interventi le unità immobiliari residenziali (appartamenti) dovranno avere superficie non inferiore a 65 mq di SLP.

## **Art. 34 Sottosistema insediativo di matrice storica di Castagneto Carducci – I.1B**

### 1. Definizione

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

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

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

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

Necessita di una viabilità alternativa.

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

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

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

### *Indirizzi Normativi Approvazione*

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

L'area risulta così composta:

olivo	=	12 ha
alberature	=	2 ha
antropizzato	=	16 ha
<b>TOTALE</b>	<b>=</b>	<b>30 ha</b>

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

## 2. Obiettivi

Gli obiettivi generali del Piano Strutturale sono:

- il mantenimento del principio insediativo e dell'interfaccia con il paesaggio circostante, in particolare per Bolgheri quale Luogo a Statuto Speciale;
- il perseguimento di un maggiore equilibrio tra le funzioni residenziali, commerciali, terziarie e artigianali compatibili con la residenza e la permanenza delle funzioni civili e culturali;
- la valorizzazione della permanenza e dell'ammodernamento della rete commerciale compatibilmente con la struttura dei due Borghi;
- assicurare, in relazione al movimento turistico prodotto dai beni culturali, dalla storia, dalle iniziative assunte e da assumere nel campo dei prodotti tipici (vitivinicoli, agro-alimentari e a di artigianato), un rapporto tra le funzioni

### *Indirizzi Normativi Approvazione*

- residenziali e la funzione turistica attraverso la dotazione di attrezzature e servizi al turismo, anche attraverso il riuso del patrimonio edilizio esistente;
- la tutela e la salvaguardia del patrimonio edilizio esistente;
  - la tutela dei componenti, con particolare attenzione ai prospetti e agli affacci sullo spazio pubblico;
  - favorire l'attività di recupero mediante l'attenuazione delle norme di tutela di vincoli tipologici a carico della distribuzione interna;
  - favorire la permanenza di "tipi edilizi monofamiliari" di antica formazione;
  - riqualificazione dei servizi alla mobilità quali parcheggi da ritrovare nell'utilizzo anche di aree esistenti attualmente adibite ad altro uso;
  - consolidamento, attraverso nuova edificazione, di alcune "frange" esterne per Castagneto Carducci;
  - interventi volti alla tutela e alla qualificazione dell'ambiente urbano congiuntamente al recupero del patrimonio edilizio esistente con azioni complessive di manutenzione urbana;
  - interventi finalizzati al miglioramento e completamento della mobilità, ferme restando le opportune verifiche ambientali.

#### 3. Unità territoriali Organiche Elementari (U.T.O.E.)

Il sottosistema ricomprende l' "U.T.O.E. n. 3 di Castagneto Carducci"

#### 4. Destinazioni d'uso

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

#### 5. Indirizzi di intervento territoriale

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

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

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

**TR - Trasformazione** (Interventi di nuova edificazione);

Il titolo II – art. 13 delle presenti norme detta prescrizioni ed indicazioni ai fini della tutela paesistica dei centri di matrice storica.

#### 6. Modalità d'intervento

Per gli interventi edilizi, sulla base di un approfondimento delle indagini, l'articolazione delle norme del Regolamento Urbanistico dovrà essere improntata alla immediata operatività, senza ricorrere, ove possibile a strumenti urbanistici di dettaglio.

#### 7. Parametri urbanistici

Il Regolamento Urbanistico definisce le modalità qualitative e quantitative degli interventi.

#### 8. Previsioni di P.R.G. assentite

~~Fino all'approvazione del Regolamento Urbanistico valgono le norme del Piano Regolatore vigente, salvo quanto previsto al successivo comma 9-5 "Salvaguardie".~~

#### 9. Salvaguardie

~~Fino all'approvazione del Regolamento Urbanistico sul patrimonio edilizio esistente sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia e addizioni volumetriche non assimilate alla ristrutturazione edilizia. A seguito dei suddetti interventi le unità immobiliari residenziali (appartamenti) dovranno avere superficie non inferiore a 65 mq di SLP.~~

~~Per il sottosistema insediativo di matrice storica di Castagneto Carducci I.1B~~

### *Indirizzi Normativi Approvazione*

valgono le stesse prescrizioni ed indicazioni di cui alle alinee da 2 a 5 riferite al nucleo storico di Castagneto Carducci.

Il Regolamento Urbanistico dovrà inoltre permettere il consolidamento di alcune "frange" esterne di Castagneto Carducci.

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



## **Art. 35 Sottosistema insediativo della città della Piana – I.2.**

### **1. Definizione**

Il sottosistema corrisponde al grande centro abitativo situato a monte della S.S. n. 1 in una zona di pianura indicativamente all'interno dell'Unità di Paesaggio Rurale di Donoratico, la cui delimitazione è data dal confine fisico e naturale costituito dalla viabilità esistente in particolare dalla S.P. n. 16 dell'Accattapane, dalla S.S. n. 329 collegate della una strada comunale dei Ceralti.

Nel perimetro del sottosistema è individuata una sottozona per la tutela del sistema agricolo.

Per quanto riguarda l'inserimento all'interno dei sistemi questa zona è delimitata dal sottosistema ambientale della piana agricola frazionata a est e sud, dal sottosistema funzionale dell'accessibilità e della mobilità a ovest e dal sottosistema ambientale della collina ondulata a sud.

Si tratta di un area pianeggiante e pedecollinare diffusamente urbanizzata con una fitta rete viabile, campi di piccole e medie dimensione con disposizione prevalentemente irregolare, con discreta frammentazione delle unità fondiarie caratterizzata da pochi cordoni vegetazionali, abbondanti seminativi arborati ad olivo e seminativi semplici nella zona a nord.

L'area presenta connotato di ambiente integrato, produttivo e polivalente ed anche rurale.

L'indirizzo prevalente è di sviluppo integrato con trasformazione subordinata, è indicata la conservazione dell'assetto fondiario e delle colture tradizionali. Gli interventi edilizi sono prevalentemente tesi al recupero del patrimonio edilizio esistente anche per fini non agricoli.

Nel sottosistema insediativi I.2 sono presenti n. 5106 residenti, costituenti n. 2.219 nuclei familiari.

L'area risulta così composta:

vite	=	6 ha
olivo	=	65 ha
seminativo	=	45 ha

### *Indirizzi Normativi Approvazione*

incolto	=	4 ha
frutteto	=	10 ha
alberature	=	3 ha
aree in evoluzione	=	2 ha
olivo + vite	=	43 ha
bosco	=	5 ha
antropizzato	=	135 ha
<b>TOTALE</b>	<b>=</b>	<b>318 ha</b>

Attività agricole	=	10.242 mc
Residenza	=	1.070.110 mc
Produttivo	=	64.034 mc
Attività urbane	=	89.230 mc
Turistico – ricettivo	=	12.761 mc
Servizi	=	97.228 mc
Edifici vuoti/non rilevati	=	70.701 mc
<b>Totale mc negli edifici esistenti</b>	<b>=</b>	<b>1.414.306 mc</b>

## 2. Obiettivi prestazionali

Gli obiettivi generali del Pano Strutturale sono:

il riordino e la riqualificazione della struttura urbanistica ed edilizia insediativa e del relativo tessuto residenziale, commerciale, terziario e ricettivo mediante:

- la riprogettazione ed ampliamento della strada esistente in modo tale da ricollegarsi alla nuova strada che sarà realizzata nel tracciato poderale esistente fino a ricongiungersi al viale della “Città del mare”;
- l’altro obiettivo è quello di fare in modo che la Vecchia Aurelia (S.P. n.° 39) possa riacquisire il ruolo di strada commerciale e di servizio nel tratto compreso tra il cavalcavia nord e sud, perdendo il ruolo di strada di attraversamento;
- l’individuazione dei nodi principali che costituiranno le “porte d’ingresso e di uscita” dalla Città “nuova”;
- rimodellamento della viabilità locale di servizio alla residenza sulla base di

### *Indirizzi Normativi Approvazione*

abaco delle sezioni stradali e norme per l'eliminazione di barriere architettoniche che il Regolamento Urbanistico dovrà, in via prioritaria, progettare;

- la ridefinizione e la riqualificazione di tutta la fascia compresa tra l'ingresso a nord, la vecchia Aurelia (S.P. n° 39), l'ingresso a sud e la nuova Aurelia ai fini del potenziamento e della dotazione dei servizi della città ed in particolar modo della mobilità;
- il superamento della monofunzionalità del tessuto insediativo attraverso la dotazione di servizi ed attrezzature;

~~= la riqualificazione urbanistica dell'area attualmente produttiva ed artigianale a sud, adiacente la Vecchia Aurelia (S.P. n° 39) che tenga conto, in via prioritaria, del cambio di destinazione d'uso e della completa ristrutturazione edilizia ed urbanistica;~~

~~= la nuova edificazione in funzione del riordino dell'accessibilità, del completamento e della ristrutturazione urbanistica ai fini della migliore dotazione di servizi, servizi al turismo, attività urbane e limitati interventi residenziali;~~

- ristrutturazione urbanistica di tutti gli edifici non classificati di particolare valore storico ed ambientale presenti nel Catasto Lorenese e nel Nuovo Catasto d'impianto e ricostruzione attraverso un progetto unitario e che tenga conto degli obiettivi descritti in precedenza;
- interventi finalizzati al miglioramento e completamento della mobilità, ferme restando le opportune verifiche ambientali;
- miglioramento della qualità abitativa mediante ampliamenti funzionali delle unità abitative finalizzate al raggiungimento di un ottimale confort abitativo, utilizzando sistemi costruttivi di qualità energetica e di edilizia sostenibile.
- Nella sottozona di tutela del sistema agricolo area ha prevalente funzione agricola è ammesso fino al possibile utilizzo a fini insediativi come previsto dalle norme precedenti, l'aggiunta funzionale dei fabbricati rurali in applicazione della L.R. n. ~~1/05 (Territorio rurale)~~; **65/2014**

### 3. Destinazioni d'uso

### *Indirizzi Normativi Approvazione*

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

#### 4. Indirizzi di intervento territoriale

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

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

**TR - Trasformazione** (interventi di nuova edificazione);

Il Regolamento Urbanistico, oltre a dettare norme e regole e a provvedere alla progettazione ai fini del raggiungimento degli obiettivi di cui al comma 2 del presente articolo, dovrà elaborare regole edilizie riguardanti i tipi edilizi, le recinzioni, le aree di pertinenza e le modalità architettoniche.

#### 5. Invarianti, luoghi a statuto speciale, tutele

Si rimanda alle Prescrizioni contenute nel titolo II art. 17 delle presenti norme.

#### 6. Unità territoriali Organiche Elementari (U.T.O.E.)

Il sottosistema ricomprende l’ “U.T.O.E. n. 2 della Città della Piana”

#### 7. Modalità d'intervento

Per gli interventi edilizi le norme del Regolamento Urbanistico dovranno essere improntate alla immediata operatività, senza ricorrere, ove possibile a strumenti urbanistici di dettaglio.

#### 8. Parametri urbanistici

### *Indirizzi Normativi Approvazione*

Il Regolamento Urbanistico definisce le modalità qualitative e quantitative degli interventi.

#### 7. Salvaguardie

~~Fino all'approvazione del Regolamento Urbanistico sul patrimonio edilizio esistente sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia e addizioni volumetriche non assimilate alla ristrutturazione edilizia. A seguito dei suddetti interventi le unità immobiliari residenziali (appartamenti) dovranno avere superficie non inferiore a 65 mq di SLP.~~

### **Art. 36 Sottosistema insediativo della città del mare – I.3**

#### 1. Definizione

Il sottosistema corrisponde al grande centro abitativo situato a monte della S.S. n. 1 in una zona di pianura indicativamente all'interno dell'Unità di Paesaggio Rurale di Marina di Castagneto, la cui delimitazione è data dal confine fisico e naturale costituito dalla viabilità esistente, in particolare via della Marina a sud con l'appendice dei campeggi esistenti, dal Fosso di Bolgheri e dal Fosso dei Molini a nord e est.

Per quanto riguarda l'inserimento all'interno dei sottosistemi questa zona è delimitata dal sottosistema ambientale della piana agricola speciale ad est, dal mare a ovest e dal sottosistema ambientale del tombolo pinetato a sud e dal sottosistema ambientale della riserva di Bolgheri.

Si tratta di un area litoranea contraddistinta da una fascia dunale ed interdunale coperta da vegetazione con diffusi insediamenti urbani al proprio interno con particolare riferimento alla zona nord e centrale.

Si rileva la presenza di punti di ricovero a secco in corrispondenza dell'arenile al Seggio/Fosso dei Molini, della Tana del Pirata e del Camping Continental. Le attrezzature per la nautica si inseriscono in un contesto di delicato equilibrio tra le esigenze della protezione dunale, della balneazione e della movimentazione delle imbarcazioni.

L'indirizzo prevalente è di riqualificazione e salvaguardia assoluta delle aree costiere dunali e retrodunali evitando ulteriori insediamenti dato che è una zona di particolare valore ambientale.

Intorno alla zona urbana di Marina di Castagneto Carducci la presenza di campeggi, villaggi turistici e strutture complementari alle attività turistiche collocate sulla duna fissa o sulla duna mobile danneggiano e degradano la struttura morfologica del sistema dunale e della vegetazione così come la pressione antropica stagionale.

Nel sottosistema insediativo I.3 sono presenti n. 250 residenti, costituenti n. 143 nuclei familiari.

L'area risulta così composta :

seminativo	=	70 ha
idrico + alveo	=	2 ha
incolto	=	12 ha
arenile	=	3 ha
alberature	=	4 ha
bosco	=	30 ha
antropizzato	=	70 ha
rimboschimento	=	100 ha
<b>TOTALE</b>	<b>=</b>	<b>291 ha</b>

Attività agricole	=	3.553 mc
Residenza	=	493.454 mc
Produttivo	=	/ mc
Attività urbane	=	31.854 mc
Turistico – ricettivo	=	81.079 mc
Servizi	=	21.442 mc
Edifici vuoti/non rilevati	=	65.143 mc
<b>Totale mc negli edifici esistenti</b>	<b>=</b>	<b>696.525 mc</b>

## 2. Obiettivi prestazionali

Gli obiettivi generali del Piano Strutturale sono:

- L'individuazione, per tutto il sottosistema, di forme e di modi relativi a tutto il patrimonio edilizio esistente per un uso più omogeneo e non solo stagionale, attraverso l'incentivazione del cambio di destinazione d'uso ed attraverso incrementi di superfici funzionali all'adeguamento tecnologico e di servizio;
- Il divieto di accesso carrabile al mare esclusi mezzi di servizio, i mezzi per i residenti ed altre necessità che dovranno essere verificate, descritte e prescritte dal R.U.;
- Dotazione, riqualificazione, potenziamento dei servizi per lo sport, la cultura, e

### *Indirizzi Normativi Approvazione*

il tempo libero e le attività urbane con valenza sovracomunale da ritrovare e localizzare lungo il viale che porta alla “Città del mare”;

- La riqualificazione urbanistica ed edilizia dell'intero sistema dei campeggi e la previsione di possibili adeguamenti funzionali e “dimensionali”;
- La riprogettazione urbanistica della città “dentro la pineta” con particolare attenzione alla verifica degli impianti a rete, dei sottoservizi e dei materiali utilizzati per il sistema dell'accessibilità mediante un progetto direttore;
- La riprogettazione completa urbanistica ed edilizia del lungomare che tenga conto, in via prioritaria, della possibilità di accessi funzionali al mare funzionali;
- Gli interventi finalizzati al miglioramento e completamento della mobilità, ferme restando le opportune verifiche ambientali.

#### 3. Destinazioni d'uso

E' ammessa la Residenza, le Attività ricettive, le Attività produttive, le Attività urbane e i Servizi.

#### 4. Indirizzi di intervento territoriale

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

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

**TR - Trasformazione** (Interventi di nuova edificazione);

Il Regolamento Urbanistico, oltre a dettare norme e regole e a provvedere alla progettazione ai fini del raggiungimento degli obiettivi di cui al comma 2 del presente articolo, dovrà elaborare regole edilizie riguardanti i tipi edilizi, le recinzioni, le aree di pertinenza e le modalità di intervento.

#### 5. Invarianti, luoghi a statuto speciale, tutele



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

Le tutele riguardano l'area boscata (art. 16 e art. 22), l'ambito della fascia dunale DU.B (in mediocre stato di conservazione).

#### 6. Unità territoriali Organiche Elementari (U.T.O.E.)

Il sottosistema ricomprende l' "U.T.O.E. n. 1 della Città del Mare"

#### 7. Modalità d'intervento

Per gli interventi edilizi le norme del Regolamento Urbanistico dovranno essere improntate alla immediata operatività, senza ricorrere, ove possibile a strumenti urbanistici di dettaglio.

#### 8. Parametri urbanistici

Il Regolamento Urbanistico definisce le modalità qualitative e quantitative degli interventi.

#### 9. Salvaguardie

~~Fino all'approvazione del Regolamento Urbanistico sul patrimonio edilizio esistente sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia e addizioni volumetriche non assimilate alla ristrutturazione edilizia. A seguito dei suddetti interventi le unità immobiliari residenziali (appartamenti) dovranno avere superficie non inferiore a 65 mq di SLP.~~

~~Sono esclusi dalla ristrutturazione edilizia gli edifici dichiarati di valore storico~~

*Indirizzi Normativi Approvazione*

~~—architettonico e quelli ubicati sul lato ovest del viale lungomare.~~

~~Prima dell'approvazione del RU è ammessa l'attuazione delle previsioni e dei parametri di cui al piano urbanistico attuativo n. 62 (convenzione "Scarfi" REP. 63143 del 29/05/1995)~~

## **Art. 37 Il Sistema funzionale insediativo**

### 1. Definizione

I luoghi dell'abitare, della produzione dei servizi, intendendo per essi gli edifici, gli spazi scoperti, la viabilità al servizio di essi, inclusi dal Piano Strutturale nei sottosistemi insediativi I.1. "di matrice storica", I.2. "della Città della Piana", I.3. "della Città del Mare", oltre agli edifici agricoli, residenziali e produttivi presenti nei sottosistemi ambientali di cui agli artt. da 23 a 36 delle presenti norme, costituiscono il sistema funzionale insediativo. L'Atlante Territoriale, che è un'indagine sul costruito riguardante l'intero patrimonio edilizio ed il contesto ambientale allo scopo di giungere ad una puntuale valutazione sul suo stato di consistenza e per comprendere i caratteri dell'urbanizzazione sia dal punto di vista fisico che ambientale, individua, tra l'altro, l'uso prevalente degli edifici, l'uso dei piani terra, il numero dei piani, l'uso degli spazi scoperti urbani, l'uso prevalente del suolo ed altri tematismi.

### 2. Obiettivi

L'obiettivo prioritario del sistema funzionale insediativo è quello di individuare le potenzialità del patrimonio edilizio esistente e le potenzialità di valorizzazione e riqualificazione dello stesso. Tramite la visualizzazione dell'uso prevalente degli edifici su tutto il territorio, cioè sia nell'ambito dei Sottosistemi insediativi che ambientali, il Piano Strutturale intende disciplinare e garantire le funzioni quali la residenza, attività produttive, attività agricole, attività turistico – ricettivo, attività di servizi generali su tutto il territorio, in conformità a quanto prescritto dalla L.R. n. ~~1/05~~65/2014 e relativo sviluppo sostenibile. Infatti, il rilievo degli edifici vuoti, in trasformazione abbandonati, così come alcune aree persegue l'obiettivo di riqualificare detti ambiti e recuperare il patrimonio edilizio esistente, in conformità con la capacità insediativa del Piano Strutturale. Questo potenziale costituisce l'obiettivo primario per questo sistema funzionale, trasversale su tutto il territorio ai fini del recupero e della riqualificazione compatibilmente con gli interventi ammessi.

Il Regolamento Urbanistico dovrà garantire la connessione funzionale tra le

## TITOLO VI – CONDIZIONI DI COMPATIBILITA' DELLE TRASFORMAZIONI TERRITORIALI

### **Art. 40 Pericolosità Idraulica**

#### 1. Disposizioni generali

Ai fini dell'applicazione delle norme e indirizzi contenuti nel presente articolo si precisa quanto segue:

- = Per nuova edificazione si intendono tutti gli interventi edilizi che comportano la realizzazione di nuova superficie lorda di pavimento, ad eccezione delle sopraelevazioni e della demolizione e ricostruzione all'interno della superficie preesistente, sempre che tali edifici siano in regola con la normativa edilizia;
- = Per manufatti di qualsiasi natura si intendono tutte le opere che possono ostacolare il regolare deflusso delle acque anche in caso di esondazione;
- = Per trasformazioni morfologiche di aree si intendono esclusivamente quelle modifiche del territorio che costituiscono ostacolo al regolare deflusso delle acque in caso di esondazione.

Gli interventi necessari per la riduzione del rischio idraulico sono parte dell'opera cui si riferiscono;

#### 2. Pericolosità elevata

Le aree ricadenti nella classe 4 di Pericolosità idraulica sono indicate nella tav. 33 "Carta della pericolosità idraulica ai sensi della D.R. n. 12/00".

Sono le aree di fondovalle non protette da opere idrauliche per le quali ricorrono entrambe le seguenti condizioni:

- = Vi sono notizie storiche di precedenti inondazioni;
- = Risultano in posizione morfologica sfavorevole, di norma a quote altimetriche inferiori rispetto alla quota posta a ml. 2 sopra il piede esterno dell'argine o, in mancanza, sopra il ciglio di sponda.

== Per le aree ricadenti in classe 4 di Pericolosità Idraulica, non comprese nelle perimetrazioni P.I.M.E. e P.I.E. si applicano le stesse norme per le aree ricomprese nel P.A.I. vengono recepite interamente le norme dell'art. 5 del P.A.I.

== Per tali aree il Regolamento Urbanistico dovrà prevedere uno studio idrogeologico idraulico che definisca con precisione, attraverso i normali metodi dell'idrologia, il livello di rischio relativo all'area nel suo complesso. I risultati dello studio dovranno costituire elemento base per la classificazione di fattibilità degli interventi.

### 3. Pericolosità media

Le aree ricadenti nella classe 3 di pericolosità idraulica sono indicate nella tav. 33 "Carta della pericolosità idraulica ai sensi della D.R. n. 12/00".

Sono le aree di fondovalle non protette da opere idrauliche per le quali ricorre almeno una delle seguenti condizioni:

== Vi sono notizie storiche di precedenti inondazioni;

== Risultano in posizione morfologica sfavorevole;

Per tali aree il Regolamento Urbanistico dovrà accertare in via definitiva lo stato effettivo dei luoghi, evidenziando gli aspetti idrogeologici e morfologico-idraulici, confermando l'assenza di rischio o definendo il grado di rischio.

### 4. Pericolosità bassa

Le aree ricadenti nella classe 2 di pericolosità idraulica sono indicate nella tav. 33 "Carta della pericolosità idraulica ai sensi della D.R. n. 12/00".

Sono le aree di fondovalle per le quali ricorrono le seguenti condizioni:

== Non vi sono notizie storiche di precedenti inondazioni;

== Risultano in posizione morfologica favorevole, cioè sono in situazione di alto morfologico rispetto alla piana alluvionale adiacente, a quote altimetriche superiori a ml. 2 rispetto al piede esterno dell'argine o, in mancanza, al ciglio di sponda.

Per tali aree non sono necessarie considerazioni sulla riduzione del rischio idraulico.

5. Pericolosità irrilevante

Le aree ricadenti nella classe 1 di pericolosità idraulica sono indicate nella tav. 33 “Carta della pericolosità idraulica ai sensi della D.R. 12/00”.

Sono le aree collinari o montuose prossime ai corsi d’acqua per le quali ricorrono le seguenti condizioni:

— Non vi sono notizie storiche di precedenti inondazioni;

— Risultano in posizione morfologica favorevole, cioè sono in situazione di alto morfologico rispetto alla piana alluvionale adiacente, a quote altimetriche superiori a ml. 2 rispetto al Vi sono notizie storiche di precedenti inondazioni;

— Per tali aree non sono necessarie considerazioni sulla riduzione del rischio idraulico in quanto eventi di esondazione o sommersione sono giudicati impossibili.

6. Norme P.A.I.

Per le aree classificate P.I.M.E. e P.I.E. indicate nella Tav. n. 34 (Carta di pericolosità idraulica estratta dalla Carta di Tutela del territorio del P.A.I. – Bacino Toscana Costa – D.G.R. n.º 13/05) vengono recepite interamente le norme degli Art. 5 e Art. 6 del P.A.I.

7. Riduzione dell’impermeabilizzazione superficiale

Per l’intero territoriale comunale i progetti relativi alla realizzazione delle sistemazioni esterne, dei parcheggi, della viabilità, dei rilevati dovranno essere tesi ad evitare l’ulteriore impermeabilizzazione superficiale rispettando le seguenti prescrizioni:

— la realizzazione di nuovi edifici deve garantire il mantenimento di una superficie permeabile pari ad almeno il 25% della superficie fondiaria di pertinenza del nuovo edificio. Per superficie permeabile di pertinenza di un

## *Indirizzi Normativi Approvazione*

edificio si intende la superficie non impegnata da costruzioni che comunque consenta l'assorbimento anche parziale delle acque meteoriche;

— i nuovi spazi pubblici e privati destinati a piazzali, parcheggi e viabilità pedonale dovranno essere realizzati con modalità costruttive che consentano l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque; sono possibili eccezioni a tale disposizione esclusivamente per dimostrati motivi di sicurezza o di tutela storico-ambientale;

— il convogliamento delle acque piovane in fognature o in corsi d'acqua dovrà essere evitato quando è possibile dirigere le acque in aree adiacenti con superficie permeabile senza che si determinino danni dovuti a ristagno.

### 8. Regime delle acque

Il Regolamento Urbanistico dovrà predisporre norme specifiche che garantiscano i seguenti indirizzi relativamente ai corsi d'acqua di competenza comunale:

— le nuove opere di regimazione idraulica, quali briglie, traverse, argini, difese spondali, saranno finalizzate al riassetto dell'equilibrio idrogeologico, al miglioramento della rete del deflusso superficiale, alla rinaturalizzazione mediante specie ripariali autoctone, alla risalita della fauna ittica, ad una facilitata fruizione pubblica;

— utilizzare preferibilmente le tecniche dell'Ingegneria naturalistica nella costruzione delle opere di idraulica;

— vietare l'immissione nei corsi d'acqua di reflui non depurati;

### 9. Arginature

Il Regolamento Urbanistico dovrà predisporre norme specifiche che garantiscano i seguenti indirizzi relativamente ai corsi d'acqua di competenza comunale:

— le opere idrauliche sono da salvaguardare da usi impropri e/o manomissioni anche se di proprietà privata;

- = sulle superfici occupate da strutture arginali in qualsiasi stato di manutenzione è da apporre lo stato di vincolo di destinazione idraulica al fine di mantenere e /o recuperare l'efficacia idraulica;
- = gli interventi sugli argini dovranno tendere a consentire la fruibilità delle sponde;
- = prevedere un programma di manutenzione periodica ai fini del mantenimento di una efficace copertura vegetale delle sponde con essenze autoctone;
- = l'impermeabilizzazione degli argini;
- = utilizzare le tecniche dell'ingegneria naturalistica.

#### 40. Invasi

Il Regolamento Urbanistico dovrà predisporre norme specifiche che garantiscono i seguenti indirizzi:

- = prevedere che i bacini di accumulo convogliano le acque meteoriche tramite opportune opere di captazione, dimensionandoli in relazione alla superficie delle coperture e all'altezza di pioggia prevista nelle 24 ore, con un tempo di ritorno ventennale;
- = prevedere che i bacini di accumulo siano ricavati in apposite aree impermeabili e provvisti di una bocca tarata per il rilascio regolato dei volumi d'acqua invasati nella rete di scolo delle acque superficiali; qualora si preveda un fondo impermeabile per il mantenimento di uno specchio d'acqua permanente, garantire il riciclo, anche forzato, dell'intero volume di acqua onde evitarne il ristagno e il deterioramento della qualità;
- = disporre norma che preveda di non computare i bacini di accumulo ai fini della verifica delle percentuali di impermeabilizzazione di cui alla D.C.R. 25 gennaio 2000 n° 12 e successive disposizioni.



**Art. 41 Aree perimetrate dal Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.)  
— Bacino Toscana Costa**

Le aree perimetrate dal P.A.I. del Bacino Toscana Costa sono indicate nella tav. 34 “Carta della pericolosità idraulica estratta dalla carta di Tutela del territorio del P.A.I. Bacino Toscana Costa (D.G.R. n. 13/05)”. Tali aree, perimetrate ai sensi del D.L. n. 180/1998 sono definite a “pericolosità idraulica elevata e molto elevata”. Rappresentando la perimetrazione un vincolo sovraordinato rispetto alle classi di pericolosità idraulica indicate nel precedente art. 41 delle presenti norme, i futuri possibili interventi ricadenti in tali aree saranno soggetti alle “norme di piano” introdotte dalla D.C.R. n. 1330 del 20.12.2004.

Per le aree classificate P.I.M.E. e P.I.E. indicate nella Tav. n. 34 (Carta di pericolosità idraulica estratta dalla Carta di Tutela del territorio del P.A.I. — Bacino Toscana Costa — D.G.R. n. 13/05) vengono recepite interamente le norme degli Art. 5 e Art. 6 del P.A.I.

Per le aree classificate P.F.M.E. e P.F.E. indicate nella Tav. n. 32 (Carta della pericolosità geomorfologica ai sensi dell’art. 16 del P.A.I. — Bacino Toscana Costa — DGR n.° 13/05) vengono recepite interamente le norme degli Art. 13 e Art. 14 del P.A.I.

Vengono interamente recepite le direttive contenute all’interno degli artt. 18 — 19 — 20 del P.A.I. :

Art.18 Direttive per le aree di particolare attenzione per la prevenzione dei dissesti idrogeologici

Nelle aree di particolare attenzione per la prevenzione dei dissesti idrogeologici, al fine di garantire la conservazione dei suoli, la riduzione dei rischi idrogeologici, la tutela dell’ambiente, l’aumento del tempo di corrivazione, il controllo del trasporto solido, gli strumenti per il governo del territorio individuano discipline finalizzate a tener conto della necessità di secondo le seguenti direttive di non convogliare acque di pioggia nelle aree a

pericolosità geomorfologica elevata e molto elevata.

Dovrà essere garantita nei Piani d'Ambito del servizio Idrico Integrato l'eliminazione di perdite delle condotte che possono interessare le aree a pericolosità geomorfologica elevata e molto elevata.

A) Nelle aree caratterizzate da attività agricola sono da incentivare:

= manutenzione, manutenzione e ripristino delle opere di sistemazione idraulico agraria di presidio tipiche degli assetti agricoli storici quali: muretti, terrazzamenti, gradonamenti, canalizzazione delle acque selvagge, drenaggi ecc.;

= aratura lungo le linee di livello (giropoggio);

= mantenimento di siepi, alberi e zone incerbite ai limiti del coltivo; incerbimento dei vigneti e degli oliveti; incerbimento permanente, evitando il pascolo, nelle zone limitrofe le aree calanchive; giusta densità di bestiame per unità di superficie; realizzazione di adeguata rete di regimazione delle acque quali fosse livellari (fossi di guardia, fossi di valle), e fossi collettori; per le lavorazioni agricole adiacenti alle sedi stradali mantenimento di una fascia di rispetto a terreno saldo dal ciglio superiore della scarpata a monte e dal ciglio inferiore della scarpata a valle della sede stradale;

= mantenimento di una fascia di rispetto a terreno saldo in adiacenza della rete di regimazione delle acque; manutenzione della viabilità podereale, sentieri, mulattiere e carrarecce con dotazione di cunette, taglia-acque e altre opere consimili al fine di evitare la loro trasformazione in collettori di acque superficiali;

= utilizzo dei disciplinari di produzione integrata definiti dall'Agenzia Regionale per lo Sviluppo e l'Innovazione nel Settore Agricolo – forestale (A.R.S.I.A.).

B) Nelle aree boscate sono da incentivare:

= le azioni relative alla conservazione, manutenzione ed adeguamento dei boschi in funzione della regimazione delle acque superficiali e al potenziamento delle superfici boscate; la salvaguardia degli impianti boschivi e arbustivi di pregio; l'avviamento ad alto fusto;

- == la rinaturalizzazione delle aree incolte e abbandonate dalle pratiche agricole;
- == mantenimento, manutenzione e ripristino delle opere di sistemazione idraulico forestale quali: muretti, terrazzamenti, gradonamenti, canalizzazione delle acque, drenaggi ecc;
- == utilizzo dei disciplinari di produzione integrata definiti dall'Agenzia Regionale per lo Sviluppo e l'Innovazione nel Settore Agricolo forestale (A.R.S.I.A.);

Elaborazioni ed approfondimenti conoscitivi basati sulle caratteristiche pedologiche, geolitologiche e morfometriche ai fini dell'elaborazione della carta di capacità d'uso agricolo - pastorale - forestale potranno consentire di procedere alla valutazione dell'attitudine delle varie colture ai fini della dinamica dei versanti, anche in relazione al controllo dell'erosione, e la conseguente individuazione, anche prescrittiva, di alternative tecniche di utilizzo del suolo.

Art. 19 Direttive per le aree di particolare attenzione per la prevenzione da allagamenti

Al fine di garantire il mantenimento/restituzione ai corsi d'acqua gli ambiti di respiro naturale, nonché di mantenere e recuperare la funzionalità e l'efficienza delle opere idrauliche e di bonifica e di non rendere inefficaci gli interventi strutturali realizzati o da realizzare in funzione dei livelli di sicurezza definiti dal Piano, gli strumenti per il governo del territorio individuano discipline secondo le seguenti direttive:

- == nel territorio rurale la rete di drenaggio delle acque di pioggia dovrà comunque garantire una volumetria di accumulo non inferiore a 200 mc. per Ha;
- == sono vietati la copertura ed il tombamento dei corsi d'acqua ricompresi nel reticolo di riferimento del presente PAI e comunque anche in caso di attraversamento non potrà essere ridotta la sezione idraulica di sicurezza relativa alla portata con tempo di ritorno duecentennale;
- == le reti fognarie dovranno prevedere per le nuove urbanizzazioni adeguati volumi di invaso al fine di garantire opportune condizioni di sicurezza, in relazione alla natura della previsione urbanistica ed al contesto territoriale, tenuto conto della necessità di

*mitigare gli effetti prodotti da eventi pluviometrici critici con tempo di ritorno di 200 anni;*  
*tali verifiche dovranno progressivamente essere ampliate anche alle reti*  
*fognarie esistenti;*

- il recapito finale, nei corsi d'acqua ricompresi nel reticolo di riferimento del presente PAI, dovrà essere verificato in termini di sicurezza idraulica;*
- la conservazione del reticolo idrografico e mantenimento o recupero delle caratteristiche di funzionalità ed efficienza delle opere idrauliche e di bonifica;*
- la realizzazione delle opere spondali e di regimazione idraulica con interventi che dovranno eseguirsi in conformità a quanto previsto dalla D.C.R.T. n. 155/97 recante "Direttive per la progettazione e l'attuazione degli interventi in materia di difesa idrogeologica";*
- la manutenzione e, ove necessario, ripristino della vegetazione spondale;*
- la conservazione degli insiemi vegetazionali di tipo particolare (zone umide, ecosistemi dunali, ecc.);*
- il convogliamento delle acque piovane in fognatura o in corsi d'acqua deve essere evitato quando è possibile dirigere le acque in aree adiacenti con superficie permeabile senza che si determinino danni dovuti al ristagno;*

Art. 20 Direttive per le aree di particolare attenzione per l'equilibrio costiero

*Il piano recepisce integralmente la disciplina per l'uso della fascia costiera e dei beni del demanio marittimo di cui alla deliberazione C.R. n. 47/90 e deliberazione G.R. n. 470/02.*

*Al fine di garantire la evoluzione naturale della dinamica costiera e garantire una progressiva riduzione dei prelievi e la razionalizzazione degli usi nelle aree interessate da ingressione salmastra, gli strumenti per il governo del territorio individuano discipline secondo le seguenti direttive:*

- al fine del corretto utilizzo del demanio marittimo e delle zone del mare territoriale e al fine di evitare il degrado della risorsa litorale, nonché per la realizzazione degli interventi di difesa delle coste e degli abitati costieri, dovrà essere preventivamente verificata la compatibilità degli stessi rispetto alla complessiva dinamica costiera; di tale valutazione tecnica dovrà essere dato espressamente atto *negli atti concessori o autorizzativi*;*

- == nella fascia di spiaggia attiva, cioè quella interessata dal moto ondoso, dovranno evitarsi interventi di tipo rigido che oltre a determinare una locale sottrazione della risorsa naturale spiaggia, possono generare fenomeni erosivi della linea di riva per mancata dissipazione dell'energia e conseguente innescio di fenomeni di riflessione;
- == nelle foci dei corsi d'acqua e nel litorale marittimo prospiciente, ogni intervento in grado di influire sul regime dei corsi d'acqua deve essere definito sulla base di idonei studi ideologici idraulici;
- == per tempo di ritorno di 200 anni opportunamente correlati con studi meteomarini;
- == non potranno essere rilasciate concessioni di prelievo di acqua superficiale in quei tratti e per quei periodi in cui vi è risalita delle acque costiere lungo l'asta terminale;
- == nelle aree di pianura interessate da ingressione di acqua salmastra si dovrà provvedere progressivamente a ridurre i prelievi e razionalizzare gli usi, anche mediante un miglioramento delle tecniche irrigue con l'utilizzo di sistemi a basso consumo, utilizzo di acque reflue depurate, raccolta delle acque piovane, possibilità di soddisfare la domanda di acqua per uso irriguo attraverso strutture consortili;
- == nelle aste terminali dei corsi d'acqua dovrà essere verificata la possibilità di realizzare barriere anche mobili per impedire la risalita delle acque costiere nei periodi di magra;
- == nelle aree di bonifica per sollevamento meccanico dovrà essere verificata la possibilità di infiltrare in falda, in prossimità della costa, le acque che vengono pompate dalle idrovore;
- == nelle aree costiere con versanti rocciosi a forte acclività, dove sono possibili fenomeni di caduta di materiale lapideo dovuti all'azione erosiva dei fenomeni meteomarini, dovranno essere predisposti dagli enti competenti opportuni provvedimenti, anche al fine di salvaguardare la pubblica incolumità.

**Art. 42 Ambiti di rispetto fluviale**

La Normativa di riferimento per la presenza di fasce di tutela per i corsi d'acqua è il R.D. n. 523 del 1904. In esso si parla di un'ampiezza di 10 metri di tutela da tutti i corsi d'acqua dichiarati pubblici. Pur non essendo ancora stato fornito dalla competente Autorità un elenco preciso o un criterio identificativo, si ritiene che debbano essere considerati pubblici almeno tutti i corsi d'acqua individuati nella carta geomorfologica (tav. 28) come reticolo primario e confermato in questo tematismo come reticolo di riferimento del PAI. Relativamente a questi, come indicato espressamente nella Tav. 33 (pericolosità idraulica ai sensi della Del. Reg. n. 12/00) deve essere considerato una fascia di rispetto di 10 metri.

## **Art. 43 Pericolosità geomorfologia**

### **1. Descrizione**

Le parti di territorio comunale a decrescente pericolosità geomorfologica, assegnata in relazione agli aspetti geomorfologici, litotecnici, di acclività ed idrogeologici, sono individuate nella Tav. 31 "Carta della pericolosità geomorfologica ai sensi della D.C.R. 94/85".

### **2. Pericolosità elevata classe 4**

In questa classe ricadono le aree coinvolte in passato da fenomeni franosi che attualmente risultano in condizioni di quiescenza o di inattività (frane quiescenti) e le aree interessate da fenomeni di erosione e sedimentazione, quali gli alvei naturali attuali, e da dissesti attivi (frane recenti o in atto). In caso di intervento su queste aree dovranno essere previste accurate indagini geognostiche al fine di determinare con precisione sia le condizioni al contorno che le peculiarità del fenomeno.

### **3. Pericolosità media classe 3**

— In questa classe ricadono le aree coinvolte in passato da fenomeni franosi attivi ma attualmente stabili (frane relitte), le coperture detritiche, le aree di potenziale influenza dei fenomeni franosi attivi o quiescenti. Ricadono inoltre in tale area le parti del territorio acclivi, con caratteristiche geomorfologiche, stratigrafiche e litotecniche favorevoli o sfavorevoli alla stabilità, per cui i fenomeni franosi, pur possibili, coinvolgono porzioni di territorio di ampiezza limitata, e altresì le aree della pianura alluvionale con sottosuolo eterogeneo.

— In tali zone ogni intervento edilizio è limitato e subordinato ad una serie adeguata di indagini di approfondimento dovranno essere condotte a livello di area nel suo complesso. Saranno pertanto da prevedere interventi di bonifica e miglioramento dei terreni con eventualmente l'adozione di tecniche fondamentali di un certo impegno, (palificazioni e fondazioni profonde, terre

armate, ecc). Saranno comunque da privilegiare tecniche di intervento che si avvalgono degli strumenti propri dell'ingegneria naturalistica.

#### 4. Pericolosità bassa — classe 2

— In questa classe ricadono le aree le cui condizioni di stabilità sono da considerarsi buone. corrisponde a situazioni geologico-tecniche e morfologiche apparentemente stabili, sulle quali però permangono dubbi che possono essere chiariti a livello di indagine geognostica di supporto alla progettazione delle singole trasformazioni; in essa ricadono le aree di fondovalle o di altopiano con sottosuolo costituito da terreni di buone caratteristiche geotecniche, nonché le aree su versante con pendenze inferiori al 15 per cento, distanti da scarpate, nicchie ed accumuli di frana.

— Nel caso di interventi di trasformazione edilizia gli stessi dovranno essere assoggettati alla conduzione di una esaustiva campagna geognostica di supporto alla progettazione edilizia.

#### 5. Pericolosità irrilevante — classe 1

In questa classe ricadono le aree le cui sono assenti limitazioni derivanti da caratteristiche geologiche — tecniche e morfologiche o da amplificazione sismica.

Rispetto alla sopraccitata delibera non è stata presa in esame la pericolosità irrilevante (classe 1) in quanto sulla base della metodologia adottata tale classe sarebbe stata attribuita soltanto ai settori caratterizzati da formazioni coerenti di elevata resistenza e morfologia pianeggiante. Tali settori sarebbero risultati molto limitati sia nella distribuzione che nella estensione, e sempre coincidenti con aree poste alla sommità di rilievi generalmente boscati.

#### 6. Norme P.A.I.

Per le aree classificate P.F.M.E. e P.F.E. indicate nella Tav. n. 32 (Carta della pericolosità geomorfologica ai sensi dell'art. 16 del P.A.I. — Bacino Toscana



*Indirizzi Normativi Approvazione*

Costa (DGR n.° 13/05) vengono recepite interamente le norme degli Art. 13 e Art. 14 del P.A.I..

**Art. 44 Classi di capacità d'uso del suolo**

<b>CAPACITA' D'USO DEL SUOLO</b>	
<b>I</b>	Suoli senza o con poche limitazioni all'utilizzazione agricola. Non richiedono particolari pratiche di conservazione e consentono un'ampia scelta tra colture diffuse nell'ambiente.
<b>II</b>	Suoli con moderate limitazioni, che riducono la scelta colturale o che richiedono alcune pratiche di conservazione, quali un'efficiente rete di affossature e di drenaggi.
<b>III</b>	Suoli con notevoli limitazioni, che riducono la scelta colturale o che richiedono un'accurata e continua manutenzione delle sistemazioni idrauliche, agrarie e forestali.
<b>IV</b>	Suoli con limitazioni molto forti all'utilizzazione agricola. Consentono solo una limitata possibilità di scelta colturale e richiedono onerose sistemazioni idrauliche dei versanti e particolari acrotecniche conservative; nelle zone collinari l'utilizzazione delle colture è limitata a causa degli effetti di una o più caratteristiche permanenti quali: forti pendenze, forte suscettibilità all'erosione idrica e agli smottamenti, forti effetti di erosioni pregresse, superficialità di suolo, bassa capacità di tenuta idrica. Particolari trattamenti e pratiche colturali conservative sono richiesti per evitare l'erosione del suolo e per conservare l'umidità. Vanno evitati interventi antropici tipo sbancamenti e obliterazioni di vecchie scarpate, muretti a secco e seoline.
<b>V</b>	Suoli che presentano limitazioni ineliminabili non dovute a fenomeni di erosione e che riducono il loro uso alla forestazione, alla produzione di foraggi, al pascolo o al mantenimento dell'ambiente naturale.

## **Art. 45 Direttive Ambientali**

### **1. Acqua**

a) Mettere in atto le seguenti misure da convenire anche con l'Ente gestore:

— monitoraggio della rete di distribuzione idrica al fine di verificarne le funzionalità e lo stato di efficienza;

— razionalizzazione dei consumi di acqua idropotabile attraverso l'uso di fonti di approvvigionamento differenziate in relazione agli usi, riservando le acque di livello qualitativo più elevato per il consumo umano e diminuendo progressivamente il ricorso ad esse per gli usi che non necessitano di elevati livelli qualitativi;

Di conseguenza occorre sviluppare la raccolta e l'impiego delle acque meteoriche, il reimpiego delle acque reflue, depurate e non, secondo i criteri definiti dalla normativa vigente, l'incentivazione al ricorso a metodi e dispositivi tesi al risparmio idrico.

b) Prevedere nelle zone di espansione industriale e nelle zone a verde fortemente idroesigenti, la realizzazione di reti duali;

c) Imporre nelle nuove costruzioni gli scarichi dei water a doppia pulsantiera;

d) Prevedere che le reti antincendio e quelle di annaffiamento del verde siano separate da quelle idropotabili;

e) Il miglioramento della qualità delle acque va perseguito attraverso:

— il potenziamento, la riqualificazione e la riorganizzazione di alcune parti della rete fognaria esistente;

— realizzare sempre fognature separate;

— allacciamento della rete fognaria all'impianto di depurazione; laddove ciò non sia possibile e/o economicamente non sostenibile, realizzare sistemi individuali di smaltimento dei reflui, favorendo la fitodepurazione e tenendo conto della

vulnerabilità idrogeologica;

f) Garantire il miglioramento della dualità delle acque superficiali e sotterranee attraverso:

- = il monitoraggio permanente dell' impianto di depurazione per assicurare il rispetto dei parametri di legge per le acque in uscita;
- = la previsione di un sistema di monitoraggio della qualità delle acque superficiali e sotterranee e l'eventuale individuazione delle fonti di inquinamento; soprattutto quelle derivanti da fertilizzanti, come i concimi azotati scarsamente trattenuti dal potere assorbente del terreno e quindi soggetti ad essere lisciviati negli strati profondi provocando inquinamento da nitrati e quelle derivanti da fungicidi, insetticidi ed erbicidi le cui sostanze percolano, anch'esse, pericolosamente negli strati profondi;
- = la individuazione delle opere sotterranee per l' attingimento di acqua ad usi irrigui rimaste da completare ai fine di impedire ulteriore contaminazione delle falde.

In merito al “regime delle acque” il Regolamento Urbanistico dovrà predisporre norme specifiche che garantiscano i seguenti indirizzi:

- = finalizzare le nuove opere di regimazione idraulica al riassetto dell'equilibrio idrogeologico, al ripristino della funzionalità della rete del deflusso superficiale, alla rinaturalizzazione con specie ripariali autoctone, alla messa in sicurezza dei manufatti e delle strutture, alla risalita della fauna ittica e al generale miglioramento della qualità biologica e dalla fruizione pubblica;
- = realizzare le opere privilegiando le tecniche proprie dell'ingegneria naturalistica;
- = prevedere l'esecuzione dei lavori di ripulitura e manutenzione fluviale solo nei casi di documentata e grave ostruzione al regolare deflusso delle acque in alveo.

In merito alle “arginature” il Regolamento Urbanistico dovrà predisporre norme specifiche che garantiscano i seguenti indirizzi:

- = salvaguardare da usi impropri e/o manomissioni le opere idrauliche e i loro

manufatti, ancorché danneggiati o in pessimo stato di manutenzione, anche se di proprietà privata;

— sulle superfici occupate da strutture arginali in qualsiasi stato di manutenzione è da apporre lo stato di vincolo di destinazione idraulica al fine di mantenere e/o recuperare l'efficacia idraulica;

— il rifacimento e/o miglioramento di quelli esistenti lungo i corsi d'acqua dovrà consentire la fruibilità delle sponde;

— vietare l'impermeabilizzazione degli argini.

## 2. Aria

Con deliberazione n. 1406 del 21.12.2001 la Giunta Regionale ha adottato la classificazione del territorio regionale, ai sensi degli artt. 6, 7, 8, 9 del Decreto Legislativo n. 351/99, secondo lo stato della qualità dell'aria ambiente rispetto ai valori limite stabiliti dall'Unione Europea.

Sulla base di tale valutazione il Comune di Castagneto Carducci presenta livelli di inquinamento inferiori ai valori limite, tali da non comportare un rischio di superamento degli stessi.

Pertanto, il Comune di Castagneto Carducci è impegnato ad attuare tutte le azioni necessarie al fine di preservare la migliore qualità dell'aria ambiente compatibile con lo sviluppo sostenibile, valutando preventivamente le ulteriori pressioni sul territorio che possano alterare lo stato della qualità ambiente in modo significativo.

Per questo motivo devono essere previsti rilevamenti e verifiche da effettuare sulla base di un programma concordato con A.R.P.A.T. e Azienda U.S.L.

## 3. Suolo e sottosuolo

a) — Mantenimento dell'attuale tessitura dei campi nelle parti di territorio di natura alluvionale, dove la notevole pressione antropica, a causa dello sfruttamento intensivo del suolo, ha modificato integralmente la situazione naturale.

b) — Mantenimento dell'attuale tessitura dei campi nelle parti del territorio

ricomprese tra i circa 300 m. e i circa 400 m. di quota, dove la pressione antropica è stata inferiore, ma l' utilizzazione del terreno a scopo economico-agricolo ha determinato un deterioramento delle caratteristiche di conservazione naturale dei suoli.

e) Monitoraggio dei fenomeni franosi e dei fenomeni di erosione concentrata individuati nello studio geologico facente parte integrale del Piano Strutturale.

d) Nella parte di territorio comunale di cui ai precedenti punti a) e b) devono essere favorite le pratiche di:

= tutela e conservazione delle piante sparse, delle siepi, delle aree boscate, delle formazioni riparie;

= riduzione dell'impiego di concimi chimici e fitofarmaci;

= ripristino, introduzione e mantenimento di sistemazioni idraulico-agrarie con ricorso a tecniche di ingegneria naturalistica negli interventi sulla rete idrografica minore;

= consolidamento e miglioramento della biodiversità ambientale della vegetazione ripariale.

e) Monitoraggio su tutto il territorio comunale per il controllo e la rimozione degli scarichi abusivi di rifiuti e di qualunque altra fonte e/o veicolo di contaminazione del suolo.

#### 4. Rifiuti

Devono essere perseguiti a livello comunale gli obiettivi della normativa nazionale e regionale, prevedendo in particolare:

= l'aumento della quantità di rifiuti raccolti in modo differenziato in base al D.Lgs. n. 22/'97;

= il conseguimento degli obiettivi fissati dal Decreto n. 88/89;

= l'aumento delle tipologie di rifiuto previste nella raccolta differenziata, attraverso la predisposizione di ulteriori appositi spazi, la promozione delle attività rivolte alla sensibilizzazione dell'utenza, un sistema che fornisca dati riguardanti la frazione organica prodotta dalle diverse tipologie di utenza presenti sul territorio (civili-industriali).

5. Radiazioni non ionizzanti

a) Devono essere rispettati i limiti per l'esposizione puntuale ai campi elettromagnetici, previsti dalla normativa vigente, relativamente alle distanze di sicurezza degli elettrodotti;

b) Accertamento degli effettivi voltaggi (KV) circolanti nelle varie porzioni di elettrodotti che più si avvicinano alle aree costruite;

c) Relativamente alle Stazioni Radio Base (S.R.B.) per la telefonia mobile, la ubicazione dovrà tenere conto delle aree sensibili e degli obiettivi di qualità individuati dal Comune, secondo i criteri definiti dalla Regione Toscana;

## **Art. 46 Ulteriori condizioni di compatibilità delle trasformazioni territoriali**

Le seguenti valutazioni, limitate alla verifica delle condizioni di trasformabilità per gli interventi ammessi nei sistemi territoriali, si intendono valide per tutto il territorio comunale, tranne nei casi in cui viene indicato diversamente.

### **1. Acqua**

a) Per gli insediamenti esistenti e per le trasformazioni che prevedono interventi di nuova costruzione, deve essere verificata la compatibilità con la rete acquedottistica e con quella fognaria, collegata agli impianti di depurazione, favorendo, laddove esistano spazi adeguati, il ricorso a sistemi di fitodepurazione;

b) Per gli interventi di trasformazione si dovrà valutare l'incremento di carico urbanistico in relazione alla potenzialità residua degli impianti esistenti. Per i carichi eccedenti tale potenzialità, si dovrà valutare l'adeguamento dimensionale degli impianti esistenti e/o la previsione di nuovi impianti o, comunque, il soddisfacimento dei nuovi fabbisogni venutisi a creare;

c) Per gli interventi di trasformazione che comportano la realizzazione di nuova rete fognaria, si prescrive la realizzazione di un sistema di scarico delle acque nere reflue, che si allacci all'impianto di depurazione;

d) Per le acque meteoriche dovrà essere previsto il convogliamento in reti separate, favorendo ove possibile il loro recupero per usi irrigui;

e) nelle trasformazioni che riguardano la viabilità, si prevede il ricorso a tecnologie e materiali adatti alla massima riduzione dei livelli di impermeabilizzazione del suolo.

### **2. Aria**



a) Il piano di Classificazione Acustica (PCCA), da formare nei modi previsti dalla L.R.89/98, potrà essere adeguato dopo l'approvazione del Regolamento Urbanistico. Il quadro conoscitivo del PCCA costituirà la base, unitamente al quadro conoscitivo del Piano Strutturale, per la formazione del Regolamento Urbanistico;

b) Nelle trasformazioni che riguardano la viabilità, dovrà essere effettuato ricorso a tecnologie e materiali adatti alla massima riduzione dei livelli di rumorosità.

### 3. Suolo e Sottosuolo

a) Gli interventi di ampliamento o di nuova costruzione dovranno garantire il rispetto dei parametri di impermeabilizzazione di suolo stabiliti dalla D. Reg. n. 12/00;

b) Qualora il R.U. stabilisca una quota di impermeabilizzazione superiore, gli interventi dovranno adeguarsi ad essa;

c) In relazione ai carichi insediativi previsti dal P.S., per ogni UTOE e Sottosistema Ambientale, il R.U. dovrà predisporre il raggiungimento delle aree a standard previste dalla normativa vigente, qualora non sia possibile la compensazione con le aree a standard dei Sottosistemi e/o U.T.O.E. limitrofi.

### 4. Rifiuti

a) Per tutti gli ampliamenti dell'esistente e le trasformazioni che comportino un incremento significativo nella produzione di rifiuti, dovrà essere verificata la compatibilità con le potenzialità delle strutture di raccolta e smaltimento;

b) I nuovi insediamenti industriali, artigianali, commerciali dovranno definire i parametri indicativi di qualità e quantità di produzione dei rifiuti favorendo la raccolta differenziata.

5. Energia

a) Per le nuove costruzioni è favorito il ricorso a materiali e tecnologie volte al massimo risparmio energetico in termini di consumo di combustibili naturali e fossili;

b) Per le nuove trasformazioni e costruzioni è favorito il ricorso a fonti energetiche alternative (solare, eolica, etc.)

6. Attività produttive

Non è ammesso l'insediamento di aziende a rischio di incidente rilevante.

7. Radiazioni non ionizzanti

a) Si prescrive il divieto di nuova costruzione di abitazioni e/o edifici collettivi a distanze inferiori a quelle previste nella norma vigente, calcolate in base all'effettivo quantitativo (kw) di energia elettrica circolante sulle linee.

b) Verifica e monitoraggio dei livelli di emissione delle linee elettriche a medio e alto voltaggio, in base all'effettivo quantitativo di energia elettrica circolante sulle linee.

c) Verifica dei livelli di emissione.

## **Art. 40 Normative di riferimento degli studi geologici di supporto alla pianificazione urbanistica**

1. Allo stato attuale viene fatto riferimento al seguente quadro normativo della Regione Toscana e dello Stato Italiano.

- Legge Regionale n. 65 del 10/11/2014 (Norme per il Governo del Territorio); con riferimenti all'Art. 104 (Pericolosità idrogeologica e sismica e misure di mitigazione dei rischi. Regolamento) e all'Art. 245 (Regolamenti emanati in attuazione della L.R.T. 1/2005).
- D.P.G.R. n. 53/R del 25 ottobre 2011 – Regolamento di Attuazione dell'Art. 62 della Legge Regionale 03/01/2005 (Norme per il Governo del Territorio) in materia di indagini geologiche.
- Delibera n.235 3/03/2016 Comitato Istituzionale Integrato Autorità do Bacino del Fiume Arno. Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni del Distretto Idrografico dell'Appennino Settentrionale.

## **Art. 41 Gli elaborati geologici del Piano Strutturale Intercomunale**

1. Gli elaborati geologici del Piano Strutturale vengono integrati secondo quanto disposto dal D.P.G.R. n. 53/R del 25 ottobre 2011 – Regolamento di Attuazione dell'Art. 62 della Legge Regionale 03/01/2005 (Norme per il Governo del Territorio) in materia di indagini geologiche) con validità confermata ai sensi degli artt. 104 e 245 della Legge Regionale 10 novembre 2014, n. 65.

2. Il Piano Strutturale è di conseguenza supportata dai seguenti elaborati del Quadro Conoscitivo.

- G.QC Rel - Relazione Geologica del Piano Strutturale
- Allegato G1a – Repertorio dei dati geologici
- Allegato G1b – Repertorio dei pozzi da archivio ISPRA
- Allegato G2 Relazione sulle indagini sismiche
- Allegato G3 Studio Idrologico e Idraulico

- Elaborati cartografici del Quadro Conoscitivo del Piano Strutturale in scala 1:10.000
- G.QC 01 - Carta geologica
- G.QC 02 – Carta geomorfologica
- G.QC 03 – Carta delle problematiche idrogeologiche
- G.QC 04 - Carta litotecnica e dei dati geologici;
- G.QC 05 – Carta delle Microzone Omogenee in Prospettiva Sismica
- G.QC 06 – Carta delle aree a pericolosità geologica
- G.QC 07a – Carta delle aree a pericolosità idraulica
- G.QC 07b – Carta dei battenti idraulici TR200
- G.QC 08 – Carta delle aree a pericolosità sismica

3. Costituisce il riferimento per la definizione delle aree a pericolosità idraulica lo Studio Idrologico e Idraulico appositamente redatto a supporto della Variante al Piano Strutturale e al Piano Operativo, descritto in Allegato 3 alla Relazione Geologica della Variante P.S.

4. Costituiscono elaborati di riferimento per gli altri aspetti geologici e idrogeologici i seguenti elaborati redatti in occasione del Piano Strutturale del 2006 e del primo Regolamento Urbanistico:

- Tav.27 Carta delle pendenze
- Tav.29 Carta Idrogeologica
- Tav.36 Carta di vulnerabilità idrogeologica

5. Costituiscono elaborati di riferimento vincolistico le carte descrittive delle aree a pericolosità geomorfologica e idraulica del PAI e del PGRA.

#### **Art. 42 Le pericolosità per fattori, geologici, sismici e idraulici**

1. Le zonazioni di pericolosità per i tre fattori derivano dalla elaborazione e analisi delle cartografie geologiche di base e delle carte delle aree allagabili per tempi di ritorno TR30 e TR200 facenti parte degli studi idrologici e idraulici.

2. Di seguito vengono illustrati i criteri di zonazione.

## **PERICOLOSITÀ PER FATTORI GEOLOGICI**

### **G.1 - Pericolosità geologica bassa**

Aree in cui i processi geomorfologici e le caratteristiche litologiche, giaciture non costituiscono fattori predisponenti al verificarsi di processi morfoevolutivi.

### **G.2 - Pericolosità geologica media**

Aree in cui sono presenti fenomeni franosi inattivi e stabilizzati (naturalmente o artificialmente); aree con elementi geomorfologici, litologici e giaciture dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto; corpi detritici su versanti con pendenze inferiori al 25%. Aree di duna costiera in cui sono presenti litotipi sabbiosi il cui grado di addensamento costituisce elemento di attenzione per l'integrità delle strutture.

### **G.3 - Pericolosità geologica elevata (P.F.E. PAI Toscana Costa)**

Aree in cui sono presenti fenomeni quiescenti; aree con potenziale instabilità connessa alla giacitura, all'acclività, alla litologia, alla presenza di acque superficiali e sotterranee, nonché a processi di degrado di carattere antropico; aree interessate da intensi fenomeni erosivi; aree caratterizzate da terreni con scadenti caratteristiche geotecniche; corpi detritici su versanti con pendenze superiori al 25%. Aree di fondovalle nelle quali possono verificarsi significativi fenomeni di subsidenza e cedimenti differenziali.

### **G.4 - Pericolosità geologica molto elevata (P.F.M.E. PAI Toscana Costa)**

Aree in cui sono presenti fenomeni attivi e relative aree di influenza, aree interessate da soliflussi.

## **PERICOLOSITÀ PER FATTORI SISMICI**

### **S.1 - Pericolosità sismica locale bassa**

Zone stabili caratterizzate dalla presenza di litotipi assimilabili al substrato rigido in affioramento con morfologia pianeggiante o poco inclinata e dove non si ritengono probabili fenomeni di amplificazione o instabilità indotta dalla sollecitazione sismica.

### **S.2 - Pericolosità sismica locale media**

Zone suscettibili di instabilità di versante inattiva e che pertanto potrebbero subire una riattivazione dovuta ad effetti dinamici quali possono verificarsi in occasione di

eventi sismici; zone stabili suscettibili di amplificazioni locali (che non rientrano tra quelli previsti per la classe di pericolosità sismica S.3).

### **S.3 - Pericolosità sismica locale elevata**

Zone suscettibili di instabilità di versante quiescente che pertanto potrebbero subire una riattivazione dovuta ad effetti dinamici quali possono verificarsi in occasione di eventi sismici; zone con terreni di fondazione particolarmente scadenti che possono dar luogo a cedimenti diffusi; terreni suscettibili di liquefazione dinamica (per tutti i comuni tranne quelli classificati in zona sismica 2); zone di contatto tra litotipi con caratteristiche fisico-meccaniche significativamente diverse; aree interessate da deformazioni legate alla presenza di faglie attive e faglie capaci (faglie che potenzialmente possono creare deformazione in superficie); zone stabili suscettibili di amplificazioni locali caratterizzati da un alto contrasto di impedenza sismica atteso tra copertura e substrato rigido entro alcune decine di metri.

### **S.4 - Pericolosità sismica locale molto elevata**

Zone suscettibili di instabilità di versante attiva che pertanto potrebbero subire una accentuazione dovuta ad effetti dinamici quali possono verificarsi in occasione di eventi sismici; terreni suscettibili di liquefazione dinamica in comuni classificati in zona sismica 2.

## **PERICOLOSITÀ PER FATTORI IDRAULICI**

La definizione delle classi di pericolosità per fattori idraulici derivano dallo Studio idrologico e Idraulico appositamente redatto a supporto della Variante al Piano Strutturale e del Piano Operativo (agosto 2017 – aprile 2018) e descritto in Allegato G3 alla Relazione Geologica del P.S.

### **I.1 - Pericolosità idraulica bassa**

Aree collinari o montane prossime ai corsi d'acqua per le quali ricorrono le seguenti condizioni:

- a) non vi sono notizie storiche di inondazioni;
- b) sono in situazioni favorevoli di alto morfologico, di norma a quote altimetriche superiori a metri 2 rispetto al piede esterno dell'argine o, in mancanza, al ciglio di sponda.

### **I.2 - Pericolosità idraulica media**

Aree interessate da allagamenti per eventi compresi tra  $200 \leq TR \leq 500$  anni.

Al di fuori delle UTOE interessate da previsioni insediative e infrastrutturali, nelle aree non interessate dagli studi idrologici e idraulici, rientrano in classe di pericolosità media anche le aree di fondovalle per le quali ricorrano le seguenti condizioni:

- a) non vi sono notizie storiche di inondazioni;
- b) sono in situazione di alto morfologico rispetto alla piana alluvionale adiacente, di norma a quote altimetriche superiori a metri 2 rispetto al Piede esterno dell'argine o, in mancanza, al ciglio di sponda.

### **I.3 - Pericolosità idraulica elevata**

Aree interessate da allagamenti per eventi compresi tra  $30 \leq TR \leq 200$  anni (riferite alla classe P.I.E. del PAI Toscana Costa e PI.2 del PGRA).

Al di fuori dalle UTOE potenzialmente interessate da previsioni insediative e infrastrutturali, in presenza di aree non riconducibili agli ambiti di applicazione degli atti di pianificazione di bacino e in assenza di studi idrologici e idraulici, rientrano in classe di pericolosità elevata anche le aree di fondovalle per le quali ricorra almeno una delle seguenti condizioni:

- a) vi sono notizie storiche di inondazioni;
- b) sono morfologicamente in condizione sfavorevole di norma a quote altimetriche inferiori rispetto alla quota posta a metri 2 sopra il piede esterno dell'argine o, in mancanza, sopra il ciglio di sponda.

### **I.4 - Pericolosità idraulica molto elevata**

Aree interessate da allagamenti per eventi con  $Tr \leq 30$  anni (riferite alla classe P.I.M.E. del PAI Toscana Costa e PI.3 del PGRA).

Al di fuori dalle UTOE potenzialmente interessate da previsioni insediative e infrastrutturali, in presenza di aree non riconducibili agli ambiti di applicazione degli atti di pianificazione di bacino e in assenza di studi idrologici e idraulici, rientrano in classe di pericolosità molto elevata anche le aree di fondovalle non protette da opere idrauliche per le quali ricorrano contestualmente le seguenti condizioni:

- a) vi sono notizie storiche di inondazioni;
- b) sono morfologicamente in situazione sfavorevole di norma a quote altimetriche inferiori rispetto alla quota posta a metri 2 sopra il Piede esterno dell'argine o, in mancanza, sopra il ciglio di sponda.

**Art. 43 Relazioni fra disposizioni del PAI Toscana Costa e Piano di Gestione Rischio Alluvioni**

1. Il Comitato Istituzionale del 17 dicembre 2015 del distretto Appennino Settentrionale ha adottato le nuove mappe del PGRA, vigenti dal 22 dicembre 2015 . Dopo un periodo di salvaguardia, il 4 di marzo 2016 è stato definitivamente approvato il Piano di Gestione Rischio Idraulico . Per il territorio indagato viene fatto riferimento alla Unit of Management Toscana Costa (ITADBR091)

2. Il Piano di Gestione rischio Idraulico (PGRA) , sovraordinato rispetto alla disciplina regionale, individua tre classi di pericolosità idraulica definite come segue:

- pericolosità da alluvione elevata (PI.3), corrispondenti ad aree inondabili da eventi con tempo di ritorno minore/uguale a 30 anni;
- pericolosità da alluvione media (PI.2), corrispondenti ad aree inondabili da eventi con tempo di ritorno maggiore di 30 anni e minore/uguale a 200 anni;
- pericolosità da alluvione bassa (PI.1) corrispondenti ad aree inondabili da eventi con tempo di ritorno superiore a 200 anni e comunque corrispondenti al fondovalle alluvionale.

3. Le classi di pericolosità degli studi idraulici svolti per questa fase di pianificazione urbanistica non contrastano nella loro definizione con le classi del PGRA tranne che per la classe a minor tempo di ritorno.

<b>Classi di pericolosità idraulica del P.S.</b>	<b>Classi di pericolosità idraulica del PGRA</b>
I.4 - $Tr \leq 30$ (PIME)	PI.3 – $Tr \leq 30$
I.3 - $30 \leq Tr \leq 200$ (PIE)	PI.2 - $30 \leq Tr \leq 200$
I.2 - $200 \leq Tr \leq 500$	PI.1 - $200 \leq Tr$
I.1 - $500 \leq Tr$	-



**Art. 44 Limitazioni imposte dalla L.R.T. 21/05/2012 n.21**

Per tutte le aree indicate a pericolosità idraulica molto elevata e cioè le aree I.4 della carta della pericolosità idraulica e le aree P3 della cartografia del PAI si applicano le norme di cui alla LRT.n.21/12 “Disposizioni urgenti in materia di difesa dal rischio idraulico e tutela dei corsi d'acqua” sue modifiche e integrazioni che limita gli interventi e le relative modalità di attuazione.

**Art. 45 Disposizioni di prevenzione del rischio idraulico e tutela del reticolo idrografico minore**

1. Gli interventi edilizi e infrastrutturali dovranno essere realizzati in sicurezza senza aggravio delle condizioni nei territori contermini.
2. Il Piano Operativo definirà i criteri per un corretto uso del territorio, le prescrizioni di tutela dei corsi d'acqua e le opere, anche strutturali, necessarie per rendere compatibile l'attuazione delle previsioni con le condizioni di rischio.

**Art. 46 Tutela dal rischio di inquinamento del suolo e delle acque**

1. Gli interventi edilizi e infrastrutturali dovranno essere realizzati in modo da escludere il rischio di inquinamento del suolo e delle acque.
2. Il Piano Operativo definirà le condizioni di fattibilità degli interventi e i criteri da rispettare per un corretto uso del territorio e le opere di tutela commisurate all'importanza degli interventi.

## **TITOLO VII – DIMENSIONI MASSIME AMMISSIBILI**

### **Art. 47 Definizioni generali**

1. Le dimensioni massime ammissibili dagli interventi previsti dal Piano Strutturale sono riportate per ciascuna delle Unità Territoriali Organiche Elementari (U.T.O.E.), per sottosistemi esterni alle U.T.O.E.

**2. Non sono ammessi trasferimenti di quantità tra differenti U.T.O.E.**

2. Il Piano Strutturale prescrive l'attuazione nel primo regolamento urbanistico di una percentuale del dimensionamento complessivo basata sulla valutazione del fabbisogno quinquennale e delle prestazioni dei servizi di approvvigionamento idrico, depurazione, mobilità, smaltimento rifiuti e difesa del suolo, comunque non superiore alla percentuale riportata in ogni singola U.T.O.E.

## Art. 48 Dimensioni massime ammissibili per gli insediamenti residenziali

1. La sostenibilità del Piano Strutturale per le aree residenziali è composta dalla capacità residua data dal P.R.G. vigente, da una quota di edilizia di complemento (i piccoli lotti interclusi soggetti alla realizzazione diretta) e dalle quote di previsione con impegno di nuovo suolo .

2. L'offerta residenziale è scomposta per sottosistemi ambientali e insediativi, per le U.T.O.E. e per le parti esterne alle U.T.O.E.

I dati sono espressi in S.L.P. (mq).

RESIDENZA	Residuo	Confermato	%	U.T.O.E. nuova previsione	Somma	TOT. ARROTONDATO	Abitanti	Appartamenti
I.1A - BOLGHERI	516,3	-	0%	500	500	500	419	46
I.1B – CASTAGNETO C.CCI	7.296,88	7.296,88	100%	-	-	7.500	270	97
I.2 – CITTA' DELLA PIANA	32.812,50	32.812,50	100%	10.500,00 10.000	43.312,50	43.500,00 43.000	1.604 1.585	578 572
I.3 – CITTA' DEL MARE	11.957,81	625,00	5%	-	-	700,00	23	8
A1 – TOMBOLO PINETATO	-	-	-	-	-	-	0	0
A2 – PIANA AGR. SPECIALE	468,75	-	0%	-	-	-	0	0
A3 – PIANA AGR. FRAZIONATA	468,75	-	0%	-	-	-	0	0
A4 – BONIFICA	-	-	-	-	-	-	0	0
A5 – RISERVA DI BOLGHERI	-	-	-	-	-	-	0	0
A6 – COLLINA ONDULATA	-	-	-	-	-	-	0	0
A7 – CINTURA OLIVICOLA	562,50	-	0%	-	-	-	0	0
A8 – TERRITORIO BOSCATO	-	-	-	-	-	-	0	0
TOTALE PARZIALE	54.082,81	40.734,38	-	10.500,00	51.234,38	51.700,00	1.898	683
ACCORDO PIANIFICAZIONE	-	-	-	-	-	35.036,00	1.297	549
TOTALE	-	-	-	-	-	86.736,00	3.195	1.232

Abitanti equivalenti calcolati sulle previsioni confermate e nuova previsione per 27 mq. di Numero appartamenti calcolati sulla base di mq. 75 di SLP

Il ~~Regolamento Urbanistico~~ Piano Operativo potrà prevedere incrementi sul

*Indirizzi Normativi Approvazione*

patrimonio edilizio esistente per adeguamento funzionale

### Art. 49 Dimensioni massime ammissibili per gli insediamenti produttivi

La sostenibilità del Piano Strutturale per le attività produttive è composta dalla capacità residua data dal P.R.G. vigente, da una quota di edilizia di complemento (i piccoli lotti interclusi soggetti alla realizzazione diretta).

I dati sono espressi in S.L.P. (mq).

PRODUTTIVO	Residuo	Confermato	%	U.T.O.E. nuova previsione	Somma	TOT. ARROTONDATO
I.1A - BOLGHERI	-	-	-	-	-	-
I.1B - CASTAGNETO C.CCI	-	-	-	-	-	-
I.2 - CITTA' DELLA PIANA	67.990,00	67.990,00	100%	25.000,00	92.990,00	93.000,00
I.3 - CITTA' DEL MARE	-	-	-	-	-	-
A1 - TOMBOLO PINETATO	-	-	-	-	-	-
A2 - PIANA AGR. SPECIALE	390,00	-	0%	-	-	-
A3 - PIANA AGR. FRAZIONATA	-	-	-	-	-	-
A4 - BONIFICA	910,00	-	0%	-	-	-
A5 - RISERVA DI BOLGHERI	-	-	-	-	-	-
A6 - COLLINA ONDULATA	-	-	-	-	-	-
A7 - CINTURA OLIVICOLA	-	-	-	-	-	-
A8 - TERRITORIO BOSCATO	-	-	-	-	-	-
TOTALE	69.290,00	67.990,00	-	25.000,00	92.990,00	93.000,00

Il ~~Regolamento Urbanistico~~ Piano Operativo potrà prevedere incrementi sul patrimonio edilizio esistente per adeguamento funzionale

### Art. 50 Dimensioni massime ammissibili per le attività urbane

La sostenibilità del Piano Strutturale per le attività urbane è composta dalla capacità residua data dal P.R.G. vigente, da una quota di edilizia di complemento (i piccoli lotti interclusi soggetti alla realizzazione diretta) e dalle quote di previsione con impegno di nuovo suolo .

I dati sono espressi in S.L.P. (mq).

ATTIVITA' URBANE	Residuo	Confermato	%	U.T.O.E. nuova previsione	Somma	TOT. ARROTONDATO
I.1A - BOLGHERI	-	-	-	90	90	90
I.1B – CASTAGNETO C.CCI	-	-	-	3.000,00	3.000,00	3.000,00
I.2 – CITTA' DELLA PIANA	9.375,00	9.375,00	100%	<del>3.000,00</del> 2.910,00	<del>12.375,00</del> 12.285,00	<del>12.500,00</del> 12.410
I.3 – CITTA' DEL MARE	9.687,50-	9.687,50	100%	3.300,00	12.987,50	13.000,00
A1 – TOMBOLO PINETATO	-	-	-	-	-	-
A2 – PIANA AGR. SPECIALE	-	-	-	-	-	-
A3 – PIANA AGR. FRAZIONATA	-	-	-	-	-	-
A4 – BONIFICA	-	-	-	-	-	-
A5 – RISERVA DI BOLGHERI	-	-	-	-	-	-
A6 – COLLINA ONDULATA	-	-	-	-	-	-
A7 – CINTURA OLIVICOLA	-	-	-	-	-	-
A8 – TERRITORIO BOSCATO	-	-	-	-	-	-
TOTALE	19.062,50	19.062,50	-	9.300,00	28.362,50	28.500,00

Il ~~Regolamento Urbanistico~~ Piano Operativo potrà prevedere incrementi sul patrimonio edilizio esistente per adeguamento funzionale

## Art. 51 Dimensioni massime ammissibili per le attività **Turistico - ricettive**

La sostenibilità del Piano Strutturale per le attività ricettive è composta dalla capacità residua data dal P.R.G. vigente, da una quota di edilizia di complemento (i piccoli lotti interclusi soggetti alla realizzazione diretta) e dalle quote di previsione con impegno di nuovo suolo .

I dati sono espressi in S.L.P. (mq).

ATTIVITA' <b>TURISTICO - RICETTIVE</b>	Residuo	Confermato	%	U.T.O.E. nuova previsione	Somma	TOT. ARROTONDATO	Camere
I.1A – BOLGHERI	875,00	875,00	100%	-	875,00	1.000,00	29
I.1B – CASTAGNETO C.CCI	-	-	-	5.000,00 4.500,00	5.000,00 4.500,00	5.000,00 4.500,00	167 150
I.2 – CITTA' DELLA PIANA	1.718,75	1.718,75	100%	800,00 500,00	2.518,75 2.218,75	3.000,00 2.700,00	84 90
I.3 – CITTA' DEL MARE	29.881,25	29.881,25	100%	10.000,00	39.881,25	40.000,00	1.329
A1 – TOMBOLO PINETATO	-	-	-	700,00	700,00	700,00	23
A2 – PIANA AGR. SPECIALE	-	-	-	200,00	200,00	200,00	7
A3 – PIANA AGR. FRAZIONATA	937,50	937,50	100%	-	937,50	1.000,00	31
A4 – BONIFICA	-	-	-	-	-	-	0
A5 – RISERVA DI BOLGHERI	-	-	-	220,00	220,00	250,00	7
A6 – COLLINA ONDULATA	468,75	468,75	100%	1.000,00	1.469,75	1.500,00	49
A7 – CINTURA OLIVICOLA	-	-	-	-	-	-	0
A8 – TERRITORIO BOSCATO	-	-	-	1.000,00 1.875,00	1.000,00 1.875,00	1.000,00 1.875,00	33 63
TOTALE	33.881,25	33.881,25	-	18.920,00	52.801,25	53.650,00	1.760 1.778

N°. camere calcolati sulle previsioni confermate e nuova previsione per 30 mq. di SLP

La capacità insediativa prevista nei sistemi ambientali deve intendersi come adeguamento, ampliamento per riqualificazione di complessi edilizi esistenti.

Il **Regolamento Urbanistico Piano Operativo** potrà prevedere incrementi sul patrimonio edilizio esistente per adeguamento funzionale

In località Le Pianacce sono ammessi ulteriori 170 Posti Letto (derivanti da recupero), per un massimo di 42 piazzole.

## **Art. 55 U.T.O.E. n. 2 – Città della Piana**

### 1. Definizione

La U.T.O.E. n. 1 “Città della Piana “ corrisponde al perimetro del Sottosistema Insediativo I.2 della Città della Piana, la cui configurazione territoriale è contenuta nella tavola di progetto n. 05 di Piano Strutturale ed art. 35 dei presenti indirizzi normativi. Nell’U.T.O.E. viene individuata una Sottozona di tutela del sottosistema agricolo.

### 2. Obiettivi

Perseguire il superamento di ogni residua giustapposizione programmatica o funzionale tra aree centrali e aree periferiche, nell’integrazione di tutte le sue componenti insediative e sociali quali suoi elementi costitutivi e nell’identificare in ciascuna di esse i fattori di degrado da rimuovere e prevenire, e i fattori di innovazione e dinamismo sociale, economico e culturale da promuovere e sostenere mediante specifiche linee di azione, strategicamente coordinate in ambito locale.

Promuove e privilegiare gli interventi di riutilizzo e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e, ove necessario, di nuova edilizia finalizzati a una nuova offerta di alloggi in regime di locazione. Detti interventi dovranno in particolare risultare funzionali sia al recupero residenziale del disagio e della marginalità sociale, sia a favorire la possibilità per i giovani, per i residenti italiani e stranieri e per chiunque voglia costruire o cogliere nuove opportunità di studio, di lavoro, d’impresa, di realizzare le proprie aspirazioni senza il pregiudizio delle proprie capacità d’acquisizione di un alloggio in proprietà.

Parimenti gli obiettivi sono contenuti nei sottosistemi territoriali e funzionali relativi.

Obiettivo generale è il riordino e la riqualificazione funzionale della struttura urbanistica ed insediativa mediante il perseguimento di un maggior equilibrio delle funzioni residenziali, commerciali, artigianali, terziarie ed anche di funzioni civili e culturali.



### *Indirizzi Normativi Approvazione*

La sottozona di tutela del sistema agricolo potrà essere utilizzata solamente dopo il raggiungimento degli obiettivi sotto elencati:

- il riordino e la riqualificazione della struttura urbanistica ed edilizia insediativa e del relativo tessuto residenziale, commerciale, terziario e ricettivo mediante;
- la riprogettazione ed ampliamento della strada esistente in modo tale da ricollegarsi alla nuova strada che sarà realizzata nel tracciato podereale esistente fino a ricongiungersi al viale della “Città del mare”; l’altro obiettivo è quello di fare in modo che la Vecchia Aurelia (Sp n.° 39) possa riacquisire il ruolo di strada commerciale e di servizio nel tratto compreso tra il cavalcavia nord e sud e perdere il ruolo di strada di attraversamento;
- L’individuazione dei nodi principali che costituiranno le “porte d’ingresso e di uscita” dalla Città “nuova”;
- Rimodellamento della viabilità locale di servizio alla residenza sulla base di abaco delle sezioni stradali e norme per l’eliminazione di barriere architettoniche che il Regolamento Urbanistico dovrà, in via prioritaria, progettare;
- La ridefinizione e la riqualificazione di tutta la fascia compresa tra l’ingresso a nord, la vecchia Aurelia (S.P. n.° 39), l’ingresso a sud e la nuova Aurelia quale Area Strategica ai fini del potenziamento e della dotazione dei servizi della città ed in particolar modo della mobilità;
- Il superamento della monofunzionalità del tessuto insediativo attraverso la dotazione di servizi ed attrezzature;
- La riqualificazione urbanistica dell’area attualmente produttiva ed artigianale a sud, adiacente la Vecchia Aurelia (S.P. n.° 39) che tenga conto, in via prioritaria del cambio di destinazione d’uso e della completa ristrutturazione edilizia;
- La nuova edificazione in funzione del riordino dell’accessibilità, del completamento e della ristrutturazione urbanistica ai fini della migliore dotazione di servizi, servizi al turismo, attività Urbane e limitati interventi residenziali;
- Ristrutturazione urbanistica di tutti gli edifici non classificati di particolare valore storico ed ambientale presenti nel Catasto Lorenese e nel Nuovo Catasto d’impianto e ricostruzione attraverso un progetto unitario e che tenga

### *Indirizzi Normativi Approvazione*

- conto degli obiettivi descritti in precedenza;
- interventi finalizzati al miglioramento e completamento della mobilità, ferme restando le opportune verifiche ambientali;
  - miglioramento della qualità abitativa mediante ampliamenti funzionali, finalizzati al raggiungimento di un ottimale confort abitativo, utilizzando sistemi costruttivi di qualità energetica e di edilizia sostenibile;
  - il **Regolamento Urbanistico Piano Operativo** dovrà prescrivere e graduare gli interventi di ampliamento di SLP sulla base del miglioramento energetico e di qualità abitativa degli edifici;
  - il **Regolamento Urbanistico Piano Operativo** detterà norme specifiche di perequazione per gli interventi finalizzati al raggiungimento degli obiettivi sopra elencati.

### 3. Interventi ammessi

Gli interventi ammessi sono:

- Restauro e risanamento conservativo, Ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia e ristrutturazione urbanistica;
- Nuova edificazione in funzione del riordino dell'accessibilità, del completamento e della ristrutturazione urbanistica ai fini della migliore dotazione di servizi;
- Demolizione e ricostruzione di edifici non presenti nel Catasto Lorenese e nel Catasto di Impianto.
- Nella sottozona di tutela del sistema agricolo area a prevalente funzione agricola è ammesso fino al possibile utilizzo a fini insediativi come previsto dalle norme precedenti, l'aggiunta funzionale dei fabbricati rurali in applicazione della **L.R. n. 1/05 (Territorio rurale) L.R.65/2014**

Capacità insediativa:

destinazione	Confermato	Nuova previsione	Totale arrotondato
Residenziale	32.812	<del>10.500</del> 10.000	<del>43.500</del> 43.000
Attività urbane produttiva	9.375	<del>3.000</del> 2.910	<del>12.500</del> 12.410
	67.990	25.000	93.000

### *Indirizzi Normativi Approvazione*

Turistico ricettivo	1.718	800 500	3.000 2.700
Attuazione Accordo di Pianificazione			

#### 4. Invarianti strutturali e tutele strategiche

Le Invarianti Strutturali e le tutele strategiche sono contenute nel Titolo II delle presenti norme.

#### 5. Limiti e condizionamenti alla trasformabilità

Le condizioni per la trasformabilità da attuarsi mediante atti di governo del territorio dovranno essere valutati mediante valutazione integrata ai sensi della L.R. n. 1/05.

In particolare ogni trasformazione dovrà in via prioritaria:

1. Prevedere interventi compatibili con la vulnerabilità idrogeologica;
2. Prevedere interventi di tutela della falda idrica da inquinamenti;
3. Verificare il bilancio idrico e la disponibilità della risorsa idrica;
4. Prevedere rete duali per il recupero delle acque meteoriche;
5. Verificare la compatibilità con la capacità depurativa esistente, ed eventualmente proporre soluzioni integrative/alternative;
6. Migliorare il sistema della mobilità privilegiando sistemi alternativi all'auto privata;
7. Proporre uno studio del contesto insediativo mediante una progettazione di inserimento paesaggistico e confort visivo - percettivo;
8. Realizzare le costruzioni secondo le linee guida dell'edilizia sostenibile; il Regolamento Urbanistico prescriverà per ciascun intervento gli standard minimi;
9. Elaborare un bilancio energetico;
10. Prevedere un'elevata efficienza energetica degli edifici, ponendosi come obiettivo di qualità la classe energetica B; il Regolamento Urbanistico prescriverà per ciascun intervento la relativa classe energetica;
11. Prevedere, dove tecnicamente possibile, il ricorso alle fonti energetiche rinnovabili ponendosi come obiettivo il raggiungimento della produzione di

### *Indirizzi Normativi Approvazione*

almeno il 20% dell'energia necessaria per usi residenziali ed attività urbane, e almeno il 50% per le attività turistiche;

12. Nel primo regolamento urbanistico non potrà essere attuata più del 30 % della capacità insediativa ai fini residenziali, del 40% per attività urbane e del 30% per attività ricettive del Piano Strutturale.

## **Art. 56 U.T.O.E. n. 3 – Castagneto I.1 B**

### 1. Definizione

La U.T.O.E. n. 3 “Castagneto” corrisponde al sottosistema insediativi I.1B di matrice storica. La configurazione territoriale è contenuta nelle tavole di progetto n. 05 di Piano Strutturale ed art. 34 dei presenti indirizzi normativi.

### 2. Obiettivi

Gli obiettivi sono contenuti nei sottosistemi territoriali e funzionali relativi.

Gli obiettivi generali del Piano Strutturale sono:

- il mantenimento del principio insediativo e dell’interfaccia con il paesaggio circostante;
- il perseguimento di un maggiore equilibrio tra le funzioni residenziali, commerciali, terziarie e artigianali compatibili con la residenza e la permanenza delle funzioni civili e culturali;
- la valorizzazione della permanenza e dell’ammodernamento della rete commerciale compatibilmente con la struttura dei due Borghi;
- assicurare, in relazione al movimento turistico prodotto dai beni culturali, dalla storia, dalle iniziative assunte e da assumere nel campo dei prodotti tipici (viticivicoli, agro-alimentari e a di artigianato), un rapporto tra le funzioni residenziali e la funzione turistica attraverso la dotazione di attrezzature e servizi al turismo, anche attraverso il riuso del patrimonio edilizio esistente;
- la tutela e la salvaguardia del patrimonio edilizio esistente;
- la tutela dei componenti, con particolare attenzione ai prospetti e agli affacci sullo spazio pubblico;
- favorire l’attività di recupero mediante l’attenuazione delle norme di tutela di vincoli tipologici a carico della distribuzione interna;
- favorire la permanenza di “tipi edilizi monofamiliari” di antica formazione;
- riqualificazione dei servizi alla mobilità quali parcheggi da ritrovare nell’utilizzo anche di aree esistenti attualmente adibite ad altro uso;

### *Indirizzi Normativi Approvazione*

- il consolidamento, attraverso nuova edificazione, di alcune “frange” esterne per Castagneto Carducci;
- gli interventi volti alla tutela e alla qualificazione dell’ambiente urbano congiuntamente al recupero del patrimonio edilizio esistente con azioni complessive di manutenzione urbana;
- gli interventi finalizzati al miglioramento e completamento della mobilità, ferme restando le opportune verifiche ambientali;

#### 3. Interventi ammessi

Gli interventi ammessi sono:

- Restauro e risanamento conservativo, Ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia e ristrutturazione urbanistica;
- Nuova edificazione solo ai fini del consolidamento di alcune “frange” esterne.

Capacità insediativa:

destinazione	Confermato	Nuova previsione	Totale arrotondato
Residenziale	7.296	0	7.500
Attività urbane produttiva	0	3.000	3.000
Turistico ricettivo	0	5.000 4.500	5.000 4.500

Attuazione Accordo di Pianificazione

#### 4. Invarianti Strutturali e tutele strategiche

Le Invarianti Strutturali e le tutele strategiche sono contenute nel Titolo II delle presenti norme.

#### 5. Limiti e condizionamenti alla trasformabilità

Le condizioni per la trasformabilità da attuarsi mediante atti di governo del territorio dovranno essere valutati mediante valutazione integrata ai sensi della L.R. n. 1/05.

In particolare ogni trasformazione dovrà in via prioritaria: