

# Comune di Castagneto Carducci

Provincia di Livorno

## VARIANTE ANTICIPATORIA DEL NUOVO PIANO STRUTTURALE COMUNALE

**Arch. Giovanni Parlanti**

Progettista

**Arch. Gabriele Banchetti**

Responsabile V.A.S.

**Sandra Scarpellini**

Sindaco

**Arch. Valeria Bellucci**

Assessore all'urbanistica e edilizia privata

**Dott.ssa Daniela Di Pietro**

Segretario Generale del

Comune di Castagneto Carducci

Responsabile del procedimento

**P.I. Giacomo Giubbilini**

Garante dell'Informazione e della Partecipazione

### INDIRIZZI NORMATIVI [ STATO MODIFICATO ]

Adottato con Del. C.C. n. del

Luglio 2022



## **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.....	71
Art. 23 Sistema territoriale aperto - A.....	71
Art. 24 Sottosistema ambientale del Tombolo Pinetato – A.1.....	73
Art. 25 Sottosistema ambientale della piana agricola speciale –A.2.....	78
Art. 26 Sottosistema ambientale della piana agricola frazionata – A.3.....	82
Art. 27 Sottosistema ambientale della bonifica – A.4.....	87
Art. 28 Sottosistema ambientale della riserva di Bolgheri – A.5.....	92
Art. 29 Sottosistema ambientale della collina ondulata – A.6.....	99

## *Indirizzi Normativi Approvazione*

Art. 30 Sottosistema ambientale della cintura olivicola – A.7.....	105
Art. 31 Sottosistema ambientale del territorio boscato – A.8.....	109
Art. 31 BIS Sottosistema ambientale delle aree estrattive P.A.E.R.P. – A.9. ....	116
Art. 32 Sistema insediativo - I.....	118
Art. 33 Sottosistema insediativo di matrice storica di Bolgheri –I.1A.....	120
Art. 34 Sottosistema insediativo di matrice storica di Castagneto Carducci – I.1B .....	124
Art. 35 Sottosistema insediativo della città della Piana – I.2.....	128
Art. 36 Sottosistema insediativo della città del mare – I.3.....	132
<b>TITOLO V - I SISTEMI FUNZIONALI .....</b>	<b>136</b>
Art. 37 Il Sistema funzionale insediativo .....	137
Art. 38 Il sistema funzionale agricolo – ambientale.....	141
Art. 39 Il Sistema funzionale infrastrutturale .....	156
<b>TITOLO VI – CONDIZIONI DI COMPATIBILITA’ DELLE TRASFORMAZIONI TERRITORIALI.....</b>	<b>175</b>
Art. 40 Normative di riferimento degli studi geologici di supporto alla pianificazione urbanistica .....	175
Art. 41 Gli elaborati geologici del Piano Strutturale .....	176
Art. 42 Le pericolosità per fattori, geologici, sismici e idraulici.....	178
Art. 43 Relazioni fra disposizioni del PAI Toscana Costa e Piano di Gestione Rischio Alluvioni .....	182
Art. 44 Limitazioni imposte dalla L.R.T. 24/07/2018 n.41 .....	183
Art. 45 Disposizioni di prevenzione del rischio idraulico e tutela del reticolo idrografico minore .....	183
Art. 46 Tutela dal rischio di inquinamento del suolo e delle acque .....	184
<b>TITOLO VII – DIMENSIONI MASSIME AMMISSIBILI .....</b>	<b>185</b>
Art. 47 Definizioni generali.....	185
Art. 48 Dimensioni massime ammissibili per gli insediamenti residenziali .....	186
Art. 49 Dimensioni massime ammissibili per gli insediamenti produttivi .....	188
Art. 50 Dimensioni massime ammissibili per le attività urbane .....	189
Art. 51 Dimensioni massime ammissibili per le attività Turistico - ricettive.....	190
Art. 52 L’offerta e la verifica degli standards.....	193
<b>TITOLO VIII – UNITÀ TERRITORIALI ORGANICHE ELEMENTARI (U.T.O.E.).....</b>	<b>197</b>
Art. 53 Disposizioni generali .....	197
Art. 54 U.T.O.E. n. 1 – Città del Mare.....	199
Art. 55 U.T.O.E. n. 2 – Città della Piana .....	203
Art. 56 U.T.O.E. n. 3 – Castagneto I.1 B.....	208
Art. 57 U.T.O.E. n. 4 – “Il bosco del Bruciato” .....	212
Art. 58 U.T.O.E. n. 5 – Ferruggini.....	214
Art. 59 U.T.O.E. n. 6 – Serristori.....	216
Art. 60 U.T.O.E. n. 7 – Demanio marittimo .....	219

*Indirizzi Normativi Approvazione*

TITOLO IX – ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI DI PIANO STRUTTURALE .....	221
Art. 61 Disposizioni generali.....	221
TITOLO X – SALVAGUARDIE.....	222
Art. 62 Disposizioni generali .....	222
Art. 63 Procedura di integrazione e modifica del Piano strutturale.....	224
Art. 64 Progetti Direttori.....	225

## **TITOLO I – DEFINIZIONI GENERALI**

### **Art. 1 Definizioni ed ambito di applicazione del Piano Strutturale**

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

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

Il Piano Strutturale si attua attraverso il Regolamento Urbanistico.

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

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

**Prescrizioni** in quanto indicazioni direttamente precettive ed operative.

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

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

### *Indirizzi Normativi Approvazione*

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

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

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

L'ammissibilità è subordinata alla preventiva deliberazione consiliare.

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

## **Art. 2 Articolazione ed elaborazione del progetto di Piano Strutturale**

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

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

## **ELENCO TAVOLE QUADRO CONOSCITIVO**

### **Tavola 1**

Titolo: **Foto area** – 1:10.000

### **Tavola 2**

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

### **Tavola 3**

Titolo: **Invarianti strutturali del P.T.C.** -10.000

## **I VINCOLI**

### **Tavola 4**

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

### **Tavola 5**

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

## **LA STORIA DELLA PIANIFICAZIONE**

### **Tavola 6**

Titolo: **Il PRG del 1973** – 1:10.000

### **Tavola 7**

Titolo: **Il PRG del 1999** – 1:10.000

### **Tavola 8**

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

### **Tavola 9**

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

### **Tavola 10**

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

### **Tavola 11**

Titolo: **Il PRG vigente** – 1:10.000

## **L'INDAGINE STORICA**

### **Tavola 12**

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

## **LE PROPRIETA' PUBBLICHE E GLI STANDARD URBANISTICI**

### **Tavola 13**

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

### **Tavola 14**

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

### **Tavola 15**

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

## **GLI IMPIANTI TECNOLOGICI ED I SERVIZI**

### **Tavola 16**

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

### **Tavola 17**

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

### **Tavola 18**

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

### **Tavola 19**

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

## **LO STUDIO SUL PAESAGGIO**

### **Tavola 20**

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

**Tavola 21**

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

**Tavola 22**

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

**Tavola 23**

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

**Tavola 24**

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

**L'INDAGINE GEOLOGICO – TECNICA**

**Tavola 25**

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

**Tavola 26**

Titolo: **Sezioni geologiche;**

**Tavola 27**

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

**Tavola 28**

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

**Tavola 29**

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

**Tavola 30**

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

**Tavola 31**

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

**Tavola 32**

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

**Tavola 33**

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

**Tavola 34**

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

**Tavola 35**

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

**Tavola 36**

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

**ELENCO DELLE TAVOLE DEL PROGETTO**

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

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

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

**Tavola n. 04** - Titolo: **I sistemi territoriali**

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

**ELENCO DEGLI ELABORATI ALLEGATI AL P.S.**

- Indirizzi normativi e criteri per la disciplina del territorio
- Relazione quadro conoscitivo
- Relazione di progetto
- Relazione sulla mobilità
- Relazione sullo studio del paesaggio
- Relazione al Piano di classificazione acustica
- Relazione sullo studio pedologico e della stabilità dei versanti
- Relazione sulle indagini geologico - tecniche e dei dati di base
- Relazione sulla revisione della classificazione delle strade comunali vicinali di uso pubblico extraurbane

### *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 01.1 - Carta geologica nord
- G.QC 01.2 - Carta geologica centro
- G.QC 01.3 - Carta geologica sud
- G.QC 02.1 – Carta geomorfologica nord
- G.QC 02.2 – Carta geomorfologica centro
- G.QC 02.3 – Carta geomorfologica sud
- G.QC 03.1 – Carta delle problematiche idrogeologiche nord
- G.QC 03.2 – Carta delle problematiche idrogeologiche centro
- G.QC 03.3 – Carta delle problematiche idrogeologiche sud
- G.QC 04.1 - Carta litotecnica e dei dati geologici nord;
- G.QC 04.2 - Carta litotecnica e dei dati geologici centro;
- G.QC 04.3 - Carta litotecnica e dei dati geologici sud;
- G.QC 05 – Carta delle Microzone Omogenee in Prospettiva Sismica (MOPS)
- G.QC 06.1 – Carta delle aree a pericolosità geologica nord
- G.QC 06.2 – Carta delle aree a pericolosità geologica centro
- G.QC 06.3 – Carta delle aree a pericolosità geologica sud
- G.QC 07.1 – Carta delle aree a pericolosità idraulica nord
- G.QC 07.2 – Carta delle aree a pericolosità idraulica centro
- G.QC 07.3 – Carta delle aree a pericolosità idraulica sud
- 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

*Indirizzi Normativi Approvazione*

- 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
  - 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

### **Art. 3 Indirizzi degli interventi sul territorio**

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

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

In particolare:

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

**R Riqualficazione** - Restauro, Risanamento conservativo, Ristrutturazione edilizia, Sostituzione edilizia e Ristrutturazione urbanistica.

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

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

### *Indirizzi Normativi Approvazione*

Tali interventi sono di norma finalizzati al:

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

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

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

## **Art. 4 Destinazioni d' uso**

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

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

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

### **Residenza**

Edifici residenziali, inclusi gli spazi/annessi di pertinenza.

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

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

### **Attività produttive**

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

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

### **Attività urbane**

- a) attività commerciali:

### *Indirizzi Normativi Approvazione*

- a.1) esercizi di vicinato, attività commerciali con superficie di vendita fino a 150 mq;
- a.2) medie strutture di vendita, attività commerciali al dettaglio con superficie di vendita da 151 a 1500 mq;
- a.3) grandi strutture di vendita quegli esercizi commerciali aventi superficie di vendita superiore a 1500 mq;
- a.4) centro commerciale, una media o grande struttura di vendita costituita da più esercizi commerciali inseriti in una struttura a destinazione specifica
- b) attività di somministrazione e pubblici esercizi;
- c) attività di sportello, agenzie;
- d) attività direzionali e d'ufficio, studi professionali;
- e) attività per lo spettacolo, il tempo libero, l'istruzione, la cultura, la pratica sportiva e la cura personale;
- f) attività artigianali di ridotte dimensioni non moleste e rumorose.

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

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

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

**Servizi** (D.M. n. 1444/68)

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

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

2. Attrezzature di interesse generale (F):

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

3. Attrezzature a servizio delle attività produttive:

**a.i** - attrezzature, mense, pronto soccorso, attrezzature culturali, sociali, assistenziali, uffici pubblici e privati funzionali alle attività insediate, di utilità generale;

**v.i** - verde pubblico e impianti sportivi;

**p.i** - parcheggi.

4. Attrezzature a servizio delle attività commerciali e direzionali:

**a.d** - attrezzature, mense, pronto soccorso, attrezzature culturali, sociali, assistenziali, uffici pubblici e privati funzionali alle attività insediate, di utilità generale;

**v.d** - verde pubblico e impianti sportivi;

**p.d** - parcheggi.

## **Art. 5 Parametri urbanistici e definizioni generali**

Il Piano Strutturale definisce i parametri urbanistici:

### ST: Superficie Territoriale (mq)

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

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

### SF: Superficie Fondiaria (mq)

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

### SC: Superficie Coperta (mq)

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

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

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

### S.L.P.: Superficie Lorda di Pavimento (mq)

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

Non costituiscono S.L.P.:

- le superfici necessarie alla sperimentazione e ricerca necessari alla riduzione dei consumi energetici;
  - le superfici al suolo porticate o a pilotis private con profondità inferiore a ml 3;00;
  - le superfici al suolo porticate o a pilotis pubbliche;
  - le logge ed i balconi fino ad una profondità di ml. 2;00
  - gli spazi per locali accessori interrati o seminterrati alle unità abitative,

### *Indirizzi Normativi Approvazione*

purché non presentino le caratteristiche idonee all'abitabilità con un'altezza inferiore a ml 2,40 e purché fuori terra per un massimo di ml 1;

- Le addizioni funzionali al patrimonio edilizio esistente con la quali si realizzino servizi igienici, i volumi tecnici, le autorimesse in deroga, legate a vincolo pertinenziale ad unità abitative esistenti all'interno del centro abitato;
- i sottotetti con altezza derivante dalla pendenza delle falde non superiore al 30%, purché aventi un'altezza interna media non superiore a ml 1,70;
- i porticati, le logge, i balconi e le superfici a pilotis esistenti alla data di approvazione del presente Piano Strutturale.

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

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

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

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

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

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

H: altezza massima dei fabbricati (m)

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

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

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

IT Indice di utilizzo Territoriale

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

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

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

IF: Indice di utilizzo Fondiario

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

AF: Area Filtrante (% mq/mq)

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

Il Piano Strutturale adotta le seguenti definizioni:

Invariante

Condizione attribuita a parti del territorio con specifico riferimento agli assetti paesistici, ambientali e storico - ambientali che il Piano Strutturale intende tutelare e valorizzare. Le modificazioni sono volte all'obiettivo prioritario del mantenimento del bene nelle condizioni di funzionalità con interventi di

manutenzione. Alle parti del territorio classificate come invariante è attribuita la Categoria d'intervento territoriale TV Tutela e Valorizzazione.

#### Luoghi con statuto speciale

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

#### Aree di pertinenza

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

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

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

Negli elaborati richiesti per gli interventi edilizi o per gli strumenti attuativi preventivi dovrà sempre ed obbligatoriamente figurare l'individuazione planimetrica esatta delle aree di pertinenza distinte in territoriali e fondiaria corredate dai relativi estratti di mappa e dai dati catastali delle proprietà, la dimostrazione del calcolo degli indici, distinguendo eventualmente le aree saturate da quelle non saturate.

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

Criteri di individuazione dei connotati di degrado

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

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

Urbanizzazione primaria

L'urbanizzazione primaria è costituita da quell'insieme di servizi, di aree e di opere che costituiscono i requisiti atti e necessari, ai sensi dell'art. 31 della L. n. 1150/42 e successive modificazioni e integrazioni, per rendere edificabile un'area.

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

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

Urbanizzazione secondaria

L'urbanizzazione secondaria è costituita da quell'insieme di servizi, aree, opere e relative attrezzature tecnologiche occorrenti per soddisfare esigenze

### *Indirizzi Normativi Approvazione*

dell'intero Comune o di alcune zone dello stesso.

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

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

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

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

## **Art. 6 Diritti edificatori**

Il Regolamento Urbanistico dovrà indicare per ogni ambito:

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

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

Alla richiesta di permesso di costruire si dovrà dimostrare:

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

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

L'applicazione della perequazione, in linea con i principi descritti, interessa gli ambiti di trasformazione del P.S. con caratteristiche territoriali Organiche e viene attuata secondo modalità disciplinate nel R.U.. Laddove tale criterio non possa essere applicato a causa della necessità di conseguire obiettivi di interesse pubblico generale, è previsto il ricorso a forme di compensazione, in base alle quali i diritti edificatori non goduti possono essere compensati tramite il trasferimento in altre aree edificabili secondo il principio di equivalenza dei

### *Indirizzi Normativi Approvazione*

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

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

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

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

## **Art. 8 Rischio idraulico**

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

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

## **Art. 9 Elementi di valutazione integrata**

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

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

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

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

Costituiscono riferimenti essenziali per la valutazione:

- quadro analitico comprendente i principali scenari di riferimento e gli obiettivi;
- la sensibilità/vulnerabilità delle risorse definite sulla base del QC e di eventuali integrazioni;
- la coerenza con gli obiettivi, le prestazioni, i criteri di gestione e la disciplina del territorio del P.S.;
- il grado di reversibilità degli effetti e la possibilità di prevedere misure di compensazione e/o mitigazione;

### *Indirizzi Normativi Approvazione*

- gli indicatori di performance;
- gli effetti attesi sul piano ambientale, territoriale, economico, sociale e sulla salute umana;
- Il Regolamento Urbanistico sulla base dell'analisi energetica degli edifici dovrà introdurre indicazione delle performance degli edifici, sia in fase di ristrutturazione che di nuova costruzione, facendo riferimento alle classi energetiche;
- La dimostrazione della sostenibilità dell'intervento.

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

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

Ogni intervento consentito dallo strumento urbanistico generale dovrà essere effettuato tenendo conto delle indicazioni contenute nell'art. 45 delle presenti norme (Direttive Ambientali) e nel Titolo V dell' art. 40 - 45 (Condizioni di compatibilità delle trasformazioni territoriali).

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

- a) Il supporto dell'ufficio di Piano ai valutatori ha portato ad una partecipazione attiva al processo di VI, che, quando esteso anche ad altri settori dell'amministrazione comunale, ha contribuito a radicare il principio della trasversalità dei processi di costruzione del piano per il governo del territorio;
- b) Il processo di valutazione del piano ha contribuito al miglioramento delle coerenze all'interno delle scelte di pianificazione, e ad una organizzazione della struttura normativa dello stesso più organica;

- c) la costruzione dell'Indice di Sostenibilità Relativa ha portato a sintesi fenomeni ambientali ed urbanistici complessi, al contrario dell'impostazione tradizionale che vedeva una notevole produzione di informazioni di settore, senza però mai arrivare ad una sintesi di giudizio, soprattutto nella parte ambientale;
- d) la sostenibilità come elemento di integrazione degli aspetti ambientali, dell'economia e della società ha supportato, scientificamente, la nuova visione della pianificazione, da strumento tradizionale dell'urbanistica e modello di governo.

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

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

## **Art. 10 Ufficio di Piano**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Il coordinamento degli orari sarà costituito dall’insieme dei progetti comunali che armonizzano i tempi, gli orari di apertura al pubblico dei servizi pubblici pubblici e privati, dei pubblici esercizi, degli esercizi commerciali e turistici, delle attività culturali e di spettacolo. Particolare attenzione è posta sul Sottosistema Insediativo I.2 della Città della Piana, di cui all’art. 38 delle presenti norme, che necessita di riordino e riqualificazione della struttura urbanistica ed edilizia e del relativo tessuto residenziale, commerciale, terziario e ricettivo. Il Piano Strutturale rileva tale situazione e fissa obiettivi ai fini dell’autodeterminazione del tempo da parte dei cittadini.

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

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

localizzazione delle funzioni"

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

- disciplinare i mutamenti delle destinazioni d'uso degli immobili secondo le disposizioni della Legge Reg. Toscana n. 39/1994 art. 58 L.R. 1/2005 e successive modificazioni ed integrazioni;
- definire le quantità massime e minime per ciascuna funzione ammessa;
- determinare l'entità del contributo per gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria;
- rappresentare in una mappa cronografica i caratteri temporali di spazi, luoghi e attività pubbliche presenti nel comune al fine di determinare tipologie ed orari del commercio e degli uffici pubblici in riferimento al "Piano di indirizzo e di regolazione degli orari".

Il "Piano delle funzioni e dei tempi della città"

Questo Piano aggiorna e delimita gli ambiti di applicazione della disciplina del "Piano della distribuzione e della localizzazione delle funzioni" ex art. 58 della Legge Reg. Toscana n. 1/2005, assumendo come riferimento le analisi dei tessuti edilizi svolte in occasione del RU nonché specifiche indagini finalizzate al censimento delle attività presenti, alla ricostruzione dei percorsi della mobilità lenta e degli altri flussi, all'individuazione dei cicli di frequentazione e delle modalità d'uso dell'area pedonale. Il Piano della distribuzione e della localizzazione delle funzioni suddivide il territorio interessato in aree di intervento, ciascuna delle quali è soggetta ad una differente disciplina per quanto concerne la verifica di compatibilità delle funzioni, la determinazione dei livelli e degli orari di frequentazione, le modalità di accesso da parte dei veicoli commerciali ed infine il calcolo dei parametri da utilizzare nella determinazione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria per i cambi di destinazione d'uso.

"Piano di indirizzo e regolazione degli orari"

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

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

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

Essendo il Piano di Ambito lo strumento per la programmazione e la riorganizzazione delle reti e delle strutture impiantistiche del servizio idrico, il Piano Strutturale, allo scopo di armonizzare i due strumenti di programmazione, si riconnette al Piano di Ambito dell'ATO, nonché ai cogenti disposti di legge in materia di tutela delle risorse idriche (D.Lgs. 152/99 e L. n. 36/94).

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

L.R. n. 51/99 "Disposizioni in materia di linee elettriche ed impianti elettrici" e

relativo Regolamento di attuazione n. 9 del 20/12/2000 e L.R. n. 39/05 "Disposizioni in materia di energia".

Le linee elettriche esistenti sono in parte a media tensione ed in parte ad alta tensione. Nel caso di nuove realizzazioni il Piano Strutturale impone l'obbligo di assicurare il rispetto permanente dei limiti e delle prescrizioni poste ai sensi dell'art. 15 della L.R. n. 51/99 "Valutazione del raggiungimento degli obiettivi di qualità".

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

Si rimanda a quanto previsto dalla L.R. n. 54/00 e dalla Deliberazione della Giunta Regionale n. 795 del 04/08/03 pubblicate sul B.U.R.T. n. 37 parte seconda del 10/09/03, la quale prescrive che la documentazione che i gestori degli impianti fissi per telefonia cellulare, entro novanta giorni dalla data di pubblicazione della Deliberazione stessa, devono trasmettere all'A.R.P.A.T..

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

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

Criteri e specificazioni dell'urbanistica commerciale

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

- esercizi commerciali di vicinato quelli aventi superficie di vendita (SV) non superiore a mq 150;
- medie strutture di vendita gli esercizi commerciali aventi superficie di vendita (SV) superiore a 151 mq e non superiore a 1500 mq;
- grandi strutture di vendita quegli esercizi commerciali aventi superficie di

### *Indirizzi Normativi Approvazione*

vendita (SV) superiore a 1500 mq;

- centro commerciale, una media o grande struttura di vendita costituita da più esercizi commerciali inseriti in una struttura a destinazione specifica che usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente; in assenza di entrambi i suddetti requisiti non si configura come centro commerciale l'insieme di esercizi commerciali ubicati nel medesimo organismo edilizio ed in particolare in strutture a destinazione non esclusivamente commerciale.

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

Tipologia commerciale	Superficie da destinare a parcheggio di relazione mq/mq di Sv
Esercizi di vicinato alimentari e non alimentari: Sv fino a 150 mq	1,0 mq
Medio strutture di vendita alimentari: Sv > 150 e fino 1500 mq	1,5 mq
Grandi strutture di vendita Sv > 1500	2,0 mq

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

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

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

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

Dopo l'approvazione del Regolamento Urbanistico potrà essere adeguato.

#### "Piano della mobilità"

Tale piano deve prevedere:

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

“Piano triennale delle opere pubbliche”

Tale piano deve:

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

### *Indirizzi Normativi Approvazione*

esigenze ed alla priorità definite negli atti di pianificazione;

- Verificare le opere da realizzare con il contributo di operatori privati.

#### “Piano di protezione civile”

Tale piano deve:

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

## **TITOLO II – STATUTO DEL TERRITORIO - INVARIANTI STRUTTURALI E TUTELE STRATEGICHE.**

### **Art. 12 Disposizioni generali**

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

In particolare considera Invarianti Strutturali di carattere generale:

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

### *Indirizzi Normativi Approvazione*

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

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

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

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

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

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

2. Le norme del presente Titolo II costituiscono il quadro di riferimento normativo delle tutele delle parti di territorio da salvaguardare e prevalgono sulle restanti disposizioni contenute nei presenti “Indirizzi Normativi” ed in particolare su quelle riferite ai Sistemi e Sottosistemi Territoriali, alle Unità Territoriali Organiche Elementari, di cui rispettivamente al Titolo III, al Titolo VII.

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

ecosistemi della flora e della fauna.

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

## **CAPO I – Gli insediamenti urbani**

### **Art. 13 Risorse infrastrutturali e tecnologiche**

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

## **Art. 14 Risorse culturali e paesaggistiche**

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

### Viabilità storica

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

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

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

### Cigionamenti

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

Laddove sono presenti "cigionamenti", il Regolamento Urbanistico dovrà:

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

### Vincolo Monumentale

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

della risorsa.

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

#### Vincolo Paesaggistico

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

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

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

#### Aree naturali

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

#### SIR 50 "Padule di Bolgheri" coincidente ZPS

##### **Tipologia ambientale prevalente**

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

##### **Altre tipologie ambientali rilevanti**

Costa sabbiosa con sistemi dunali.

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

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

### Principali emergenze

#### HABITAT

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

#### SPECIE VEGETALI

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

#### SPECIE ANIMALI

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Presenza di specie ornitiche nidificanti legate ad ambienti aperti eterogenei.

### **Altre emergenze**

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

### **Principali elementi di criticità interni al sito**

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

### **Principali elementi di criticità esterni al sito**

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

## **PRINCIPALI MISURE DI CONSERVAZIONE DA ADOTTARE**

### **Principali obiettivi di conservazione**

- a) Conservazione del sistema di aree umide e boschi planiziari e miglioramento del regime idrico al fine di ridurre i periodi di disseccamento (EE).
- b) Mantenimento/incremento della complessità strutturale dei boschi planiziari e delle pinete, anche per la conservazione di specie ornitiche forestali (EE).
- c) Mantenimento del pascolo e conservazione/incremento dei livelli di eterogeneità delle zone coltivate, favorendo la conservazione di specie legate

agli agroecosistemi tradizionali e il foraggiamento di numerose specie di avifauna acquatica (EE).

d) Riqualificazione degli ambienti dunali (E).

e) Conservazione/riqualificazione degli habitat prioritari (M).

f) Mantenimento/incremento delle potenzialità dell'area per l'avifauna legata alle zone umide (M).

g) Conservazione dei popolamenti di Rettili (M).

### **Indicazioni per le misure di conservazione**

- Adozione di modalità di gestione idraulica che permettano di ridurre i fenomeni di carenza idrica estiva e di mantenere un'elevata qualità delle acque (EE).

- Misure contrattuali (oppure, nei casi eventualmente necessari, gestionali) per il mantenimento delle attività di pascolo (valutando i livelli adeguati di carico nelle zone umide), degli elevati livelli di eterogeneità ambientale e degli elementi di naturalità (siepi, margini incolti, ecc.), che spesso costituiscono l'habitat di specie rare di rettili (E).

- Interventi di riqualificazione/rinaturalizzazione delle pinete e gestione delle altre formazioni boschive mirata ad accrescerne la ricchezza specifica e la complessità strutturale (E).

- Interventi di riqualificazione/rinaturalizzazione del sistema dunale, anche mediante l'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica, e azioni di informazione/sensibilizzazione relative all'importanza della protezione della vegetazione dunale e dei Rettili (M).

- Eradicazione o controllo della nutria (M).

### **Necessità di Piano di Gestione specifico del sito**

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

### **Necessità di piani di settore**

Alta relativamente alla gestione degli aspetti idraulici.

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

### Tipologia ambientale prevalente

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

### Altre tipologie ambientali rilevanti

Lembi di garighe e di praterie secondarie.

### Principali emergenze

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

### SPECIE ANIMALI

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

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

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

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

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

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

### Altre emergenze

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

### Principali elementi di criticità interni al sito

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

- Elevata densità di ungulati.
- Periodiche competizioni motoristiche sportive

**Principali elementi di criticità esterni al sito**

- Aree turistiche ai confini del sito.

**PRINCIPALI MISURE DI CONSERVAZIONE DA ADOTTARE**

**Principali obiettivi di conservazione**

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

**Indicazioni per le misure di conservazione**

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

**Necessità di Piano di Gestione specifico del sito**

Molto scarsa.

**Necessità di piani di settore**

È sufficiente l'adeguamento delle previsioni in campo forestale.

SIR 54 "Monte Calvi di Campiglia (IT5160008)"

**Tipologia ambientale prevalente**

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

### Altre tipologie ambientali rilevanti

Prati secondari, siti minerari.

### Principali emergenze

#### HABITAT

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

#### FITOCENOSI

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

#### SPECIE VEGETALI

(AII) *Jonopsidium savianum* (bivonea di Savi) – Rara specie presente in Toscana in alcune stazioni delle colline subcostiere livornesi e in una stazione alle pendici del M. Amiata.

#### SPECIE ANIMALI

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

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

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

### Principali elementi di criticità interni al sito

- Presenza di siti minerari abbandonati.
- Carico turistico in aumento legato alla fruizione dell'area protetta.
- Rischio di incendi.
- Notevole omogeneità delle formazioni forestali legata all'intensa utilizzazione del passato.

- Evoluzione della vegetazione per cessazione del pascolo brado, con riduzione delle praterie e garighe.
- Ridotta estensione della stazione di *Jonopsidium savianum*.
- Scarse conoscenze naturalistiche.

#### **Principali elementi di criticità esterni al sito**

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

### **PRINCIPALI MISURE DI CONSERVAZIONE DA ADOTTARE**

#### **Principali obiettivi di conservazione**

- a) Mantenimento di elevati livelli di diversità del mosaico ambientale, con i diversi stadi delle successioni vegetazionali ben rappresentati (di particolare importanza la tutela di praterie e garighe) (E).
- b) Conservazione della stazione di *Jonopsidium savianum* sulla vetta del Monte Calvi e realizzazione di un programma di conservazione *ex situ* (E).
- c) Incremento della caratterizzazione ecologica della matrice forestale, favorendo la presenza di formazioni più mature nelle stazioni adatte e il mantenimento di una buona eterogeneità dei soprassuoli boschivi e alto arbustivi (M).
- d) Miglioramento delle conoscenze sugli aspetti naturalistici (M).

#### **Indicazioni per le misure di conservazione**

- Misure contrattuali (incentivazione del pascolo) o gestionali per la conservazione e il recupero delle aree aperte (prati secondari, garighe) (E).
- Poiché alcune delle principali cause di degrado/disturbo dipendono da pressioni ambientali originate nel contesto esterno al sito, per queste dovrà essere opportunamente applicato lo strumento della valutazione di incidenza (E).

### *Indirizzi Normativi Approvazione*

- Verifica ed eventuale adeguamento delle previsioni in campo forestale, al fine di assicurarne la coerenza rispetto agli obiettivi di conservazione (M).
- Avvio di indagini sugli aspetti naturalistici (M).
- Verifica degli impatti del carico turistico, in particolare nella Valle dei Manienti, ed eventuale adozione di opportune misure normative o di informazione e sensibilizzazione (B).

#### **Necessità di Piano di Gestione specifico del sito**

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

#### **Necessità di piani di settore**

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

## **Art. 15 Risorse insediative**

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

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

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

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

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

- Disciplinare gli interventi volti al recupero dei manufatti e degli spazi aperti di pregio.
- Tendere al riequilibrio tra le funzioni civili, residenziali, commerciali, artigianali, turistiche.
- Limitare la tendenza al frazionamento degli alloggi e favorire la permanenza dei tipi edilizi monofamiliari.
- Razionalizzare gli impianti a rete.
- Predisporre il monitoraggio e l'aggiornamento del quadro conoscitivo esistente con successiva verifica di dettaglio degli usi attuali, delle condizioni di integrità architettonica e tipologica dei manufatti, compresi gli spazi aperti pubblici e

privati.

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

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

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

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

## **Art. 16 Risorse naturali**

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

### Aree Boscate

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

Il Regolamento Urbanistico dovrà:

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

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

### Reticolo idrografico

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

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

- finalizzare le nuove opere di regimazione idraulica (briglie, traverse, argini, difese spondali) al riassetto dell'equilibrio idrogeologico, al ripristino della funzionalità della rete di deflusso superficiale, alla messa in sicurezza dei manufatti e delle strutture, alla rinaturalizzazione con specie riparali autoctone e al generale miglioramento della qualità biologica e della fruizione pubblica;

### *Indirizzi Normativi Approvazione*

- privilegiare, nella realizzazione di tali opere, le tecniche dell'ingegneria naturalistica;
- vietare all'interno del corpo idrico qualunque trasformazione, manomissione, immissione di reflui non depurati, limitandosi agli interventi volti al disinquinamento, al miglioramento della vegetazione riparia, al miglioramento del regime idraulico (limitatamente alla pulizia del letto fluviale), alla manutenzione delle infrastrutture idrauliche e alla realizzazione di percorsi di attraversamento.

#### Sorgenti

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

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

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

#### Alberi Monumentali

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

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

Sono da sottoporre a specifica tutela gli esemplari rappresentati da specie autoctone del territorio boscato quali la quercia, l'olivo, il castagno, la sughera, il leccio ed il pino domestico.

Il Regolamento Urbanistico dovrà, in via prioritaria:

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

*Indirizzi Normativi Approvazione*

- Valorizzare percorsi pedonali per rendere visibili e quindi accessibili tali alberature “monumentali”.

### **TITOLO III – TUTELA PAESISTICA E AMBIENTALE**

#### **Art. 17 Tutela paesistica dei centri di matrice storica**

L'area di tutela paesistica del centro di matrice storica di Castagneto Carducci I1.B corrisponde al sottosistema ambientale A.7 della cintura olivicola dove gli interventi ammissibili sono indicati nell'art. 39 dei presenti indirizzi normativi.

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

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

**Art. 18 Tutela dei tratti di strada di interesse paesistico eccezionale e rilevante**

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

**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.;

## **Art. 20 Tutela delle aree di interesse naturalistico - ambientale**

### 1. Aree SIR

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

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

### 2. Fascia dunale

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

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

- a) l'utilizzazione forestale ed ogni intervento teso a semplificare la struttura ecosistemica ed il cuneo morfovegetazionale;
- b) l'introduzione di specie esotiche od autoctone ed interventi di ogni genere nel Ginepreto;
- c) nuovi prelievi di risorsa idrica dalla zona di duna, i pozzi esistenti devono essere sottoposti ad un controllo semestrale della qualità delle acque da collocare, temporalmente, prima e dopo la stagione di massimo sfruttamento, ovvero aprile – maggio e settembre – ottobre;
- d) la realizzazione di nuovi stabilimenti balneari, la sosta ed il rimessaggio dei natanti, nell'area di spiaggia, maggiorata di metri 50 per lato, nonché le attività che prevedono passaggi ad utilizzi di mezzi pesanti, anche per la pulizia degli arenili, quando vadano ad interessare porzioni del sistema dunale ed, in particolare, la duna mobile e la vegetazione pioniera presente;
- e) la realizzazione di nuova viabilità e parcheggi all'interno del sistema dunale perimetrato, il transito e la sosta di mezzi meccanizzati al di fuori della viabilità e delle aree di sosta esistenti;

### *Indirizzi Normativi Approvazione*

- f) ogni intervento che comporti la impermeabilizzazione della zona dunale e la realizzazione di nuove recinzioni in struttura muraria;
- g) il cambio di destinazione d'uso che incrementi il carico urbanistico e antropico;
- h) la realizzazione di nuovi carichi di acque nere nel sottosuolo e di materiali eterogenei nell'area dunale;
- i) l'attività estrattiva e di escavazione in tutto l'ambito della fascia dunale e in zone interessate dal fenomeno dell'ingressione salina.

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

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

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

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

Nella Tav. 03 “ Le invarianti strutturali paesistiche e ambientali” all'interno del sottosistema ambientale A.1. del tombolo pinetato e sottosistema ambientale A.4. della Bonifica sono indicati i biotopi che, pur non contenendo valori come i biotopi BI.A., presentano una comunità omogenea e costante di

### *Indirizzi Normativi Approvazione*

microorganismi, funghi, animali e piante. In tali aree non sono consentite l'eliminazione o la riduzione della vegetazione riparia esistente e l'attività estrattiva.

## **Art. 21 Zone di interesse storico - artistico - archeologico**

### 1. Viabilità storica

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

### 1. Aree di interesse archeologico

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

## **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:

- 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 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

### *Indirizzi Normativi Approvazione*

- 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, il Piano Operativo dovrà individuare specifiche misure di tutela, finalizzate alla salvaguardia complessiva sotto il profilo paesaggistico ed ambientale di dette aree

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.

Il 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;

### *Indirizzi Normativi Approvazione*

- l'installazione di segnaletica per la conoscenza e la valorizzazione delle aree e dei beni, anche a servizio di attività turistiche e agrituristiche;
- l'adeguamento e l'equipaggiamento paesaggistico di segnaletica stradale e di informazione turistica lungo la viabilità esistente;
- il riuso del patrimonio edilizio con cambi di destinazioni d'uso per attività compatibili con le caratteristiche dei beni;
- la realizzazione di sistemazioni esterne e di attrezzature pertinenziali agli edifici principali per lo svago, lo sport e il tempo libero all'interno delle aree di pertinenza e nel rispetto assoluto degli aspetti ambientali e paesaggistici caratteristici;
- l'ampliamento di edifici esistenti;
- la realizzazione di parchi tematici riferiti alle risorse tipiche;
- l'apertura di piste fuori strada per mezzi motorizzati necessari alle attività agrosilvo - pastorali o all'approvvigionamento di rifugi, posti di soccorso, abitazioni non altrimenti raggiungibili, funzioni di vigilanza, spegnimento incendi, protezione civile, realizzazione di opere pubbliche;
- le infrastrutture per la protezione civile, difesa idrogeologica, idraulica e del suolo, piste per prevenzione incendi e loro spegnimento, opere di cantiere funzionali alle attività archeologiche, naturalistiche, strutture precarie di servizio e igienicosanitarie, per l'informazione turistica e la gestione delle risorse naturalistiche;
- l'ammodernamento e la ristrutturazione della viabilità esistente;
- la destinazione di sosta ad aree che permettano la fruizione dei beni e la loro tutela dall'ingresso dei veicoli;
- 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 poderale 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 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.

## **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 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

### *Indirizzi Normativi Approvazione*

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.

## **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 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 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 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. 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 fondiarie;
- Conservazione e sistemazione delle colture tradizionali;
- La tutela e conservazione dell'uso del suolo prevalentemente destinato a seminativo semplice ed arborato ad olivo con limitata presenza di case sparse mirata all'incentivazione e recupero del patrimonio edilizio esistente ai fini prevalentemente agricoli;
- Tutela della struttura poderal 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;
- Per alcuni "ambiti" il 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 esclusiva funzione agricola.

Il Piano Strutturale prescrive al Piano Operativo di disporre, sulla base

### *Indirizzi Normativi Approvazione*

dell'indagine sul costruito una dettagliata scheda normativa con la quale disciplinare le singole modalità di intervento sugli edifici rurali considerati di pregio e, comunque, su tutti quelli presenti al Catasto Lorenese e dal Catasto d'impianto, sugli spazi aperti, le funzioni ammissibili, il codice dei materiali e delle tecniche ammesse.

2. 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 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. Interventi ammessi

*Indirizzi Normativi Approvazione*

- **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
arbiticoltura 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;
- 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;

## 3. Prestazioni territoriali e indirizzi di intervento

L'area è a prevalente funzione agricola.

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 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 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 la 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

### *Indirizzi Normativi Approvazione*

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 Piano Operativo per tali strade dovrà predisporre apposita documentazione conoscitiva sulla quale basare norme di tutela e, quando possibile, di riqualificazione. Il 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. 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.

### *Indirizzi Normativi Approvazione*

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 agricole - produttive, 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 esclusiva funzione agricola.

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. 65/2014 (Territorio Rurale) sono consentite anche al di fuori della resede.

Il Piano Strutturale prescrive al 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. 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.

### *Indirizzi Normativi Approvazione*

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 “tamponante” 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. 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.

- 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”:

- interventi colturali tesi al mantenimento od alla creazione dell’equilibrio vegetazionale più stabile, secondo progetti definiti che prendono in

### *Indirizzi Normativi Approvazione*

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 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. 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. Interventi ammessi

- **Interventi sul Patrimonio Edilizio Esistente;**
- **Attrezzature per la balneazione**
- **Abitazioni rurali** esclusivamente dalla via vecchia Aurelia verso terra
- **Manufatti aziendali**, temporanei e non, esclusivamente nelle aree dei centri aziendali esistenti

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 Bolgheri (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 podereale;
- conservazione e consolidamento di terrazzamenti e ciglionamenti dello scolo delle acque meteoriche e della viabilità pedonale. Regole e norme prescrittive saranno dettate dal R.U.;
- conservazione delle colture e delle sistemazioni tradizionali.
- 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...).

Per il complesso della fattoria Serristori il 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 esclusiva funzione agricola.

Il Piano Strutturale prescrive al 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 –

### *Indirizzi Normativi Approvazione*

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. Interventi ammessi

- **Interventi sul Patrimonio Edilizio Esistente;**

### *Indirizzi Normativi Approvazione*

- 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;
- 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

### *Indirizzi Normativi Approvazione*

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 esclusiva funzione agricola.

- 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 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.

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. 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.

### *Indirizzi Normativi Approvazione*

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 particolar modo si configura formata in piccola parte dall'U.P.R. di Castagneto, in gran parte da quella di Montecalvi e da quella della Magona per poi andare a comprendere la parte più a est di quella di Sassetta.

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

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

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

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

L'area boscata della U.P.R. della Magona comprende la "Macchia della Magona" e Castiglioncello di Bolgheri" che vengono segnalati come 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 esclusiva funzione agricola.

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 soprasuoli 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 soprasuolo, 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 seccaginose 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 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 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. 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

### *Indirizzi Normativi Approvazione*

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 (viticivicoli, 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.

## **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.

## **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 fondiaria 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;
- 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. 65/2014

### 3. Destinazioni d'uso

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

### 4. Indirizzi di intervento territoriale

**TV - Tutela e Valorizzazione** (Restauro, Risanamento conservativo,

Ristrutturazione edilizia);

**R - Riqualficazione** (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

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

### **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.

### *Indirizzi Normativi Approvazione*

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.

## **TITOLO V - I SISTEMI FUNZIONALI**

I sistemi funzionali sono individuati nella Tavola 03A e 03B di progetto del P.S. del territorio del Comune di Castagneto Carducci sono:

### **a. Sistema funzionale insediativo**

- Uso prevalente degli edifici e nell'individuazione del patrimonio edilizio esistente vuoto, in trasformazione, abbandonato, comprese alcune aree anch'esse in stato di abbandono;

### **b. Sistema funzionale agricolo ambientale** articolato in:

- Sottosistema funzionale delle aree S.I.R. (Siti di Interesse Regionale);
- Sottosistema funzionale dunale;
- Sottosistema funzionale boscato costiero ad alta valenza ambientale;
- Sottosistema funzionale a prevalente funzione agricola;
- Sottosistema funzionale ad esclusiva funzione agricola;

### **c. Sistema funzionale infrastrutturale** articolato in:

- Sottosistema funzionale del reticolo idrografico
- Sottosistema funzionale delle infrastrutture lineari;
- Sottosistema funzionale delle infrastrutture puntuali;
- Sottosistema funzionale dell'accessibilità e della mobilità;
- Sottosistema funzionale del sistema fognario e depurativo;
- Sottosistema funzionale del sistema acquedottistico;

Per ciascun sistema e sottosistema funzionale il Piano Strutturale definisce le specifiche caratteristiche, gli obiettivi prestazionali, gli indirizzi per gli interventi.

## **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. 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

abitazioni e luoghi di approvvigionamento dei beni di prima necessità, la facilità di accesso alle strutture sportive e per il tempo libero e, comunque, ai luoghi e strutture centrali di interesse pubblico;

### 3. Indirizzi

Attività Urbane:

- a) Miglioramento delle componenti insediative mediante l'offerta e il sostegno di modalità e stili edificatori, manutentivi, abitativi, infrastrutturali e di forme di mobilità e accessibilità che ne privilegino la sostenibilità sociale e ambientale sotto i profili energetico, idrico, di trattamento dei rifiuti e che favoriscano le sperimentazioni e le applicazioni delle più moderne acquisizioni scientifiche e tecnologiche in materia.
- b) assicurare, in corrispondenza dei principali accessi ai centri urbani, la dotazione di spazi di parcheggio all'esterno della sede stradale, evitando la localizzazione di attrezzature e insediamenti residenziali, commerciali o produttivi direttamente accessibili dalla sede stradale e, tramite adeguate infrastrutture o barriere e misure di fluidificazione del traffico veicolare, perseguire la riduzione degli inquinamenti acustici ed atmosferici;
- c) prevedere, nei centri ad alta densità abitativa e/o turistica, più ordini di parcheggio lungo le principali direttrici di penetrazione, differenziati con mezzi di trasporto collettivo che incentivino l'utilizzo dei parcheggi più esterni, selezionando il traffico all'ingresso delle aree urbane;
- d) individuare, in corrispondenza di ogni sito di fermata del trasporto pubblico locale, le aree per la sosta dei veicoli privati secondo adeguati dimensionamenti;
- e) ottimizzare le relazioni tra la fermata ferroviaria, i parcheggi di interscambio, le linee di trasporto su gomma ed i luoghi di origine e destinazione della mobilità privata, assumendo come riferimento le diverse tipologie di utenza: residenti, pendolari, utilizzatori occasionali e turisti;
- f) garantire un sistema integrato di mobilità delle persone che incentivi e favorisca il ricorso ai mezzi pubblici, e sostenga e migliori l'accessibilità pedonale ai principali centri storici;
- g) favorire la mobilità ciclabile attraverso la definizione di una rete di percorsi ad

### *Indirizzi Normativi Approvazione*

essa dedicati caratterizzati da continuità sul territorio urbano e periurbano e interconnessione con le principali funzioni *ivi* presenti e con i nodi di interscambio del trasporto pubblico locale;

- h) incrementare la rete dei percorsi dedicati ai pedoni, promuovendo l'accessibilità pedonale alla rete dei servizi di trasporto pubblico locale;
- i) Programmi locali destinati ad incrementare e a diversificare l'offerta di abitazioni in locazione a canoni regolati in ragione dei diversi segmenti della domanda sociale territorialmente;
- j) Programmi finalizzati al recupero edilizio e alla riqualificazione e rivitalizzazione di porzioni del tessuto urbano entro i quali l'offerta pubblica e privata di abitazioni sia in grado, per dimensioni e caratteri, di favorire l'integrazione sociale;
- k) Prevedere strutture edilizie di qualità funzionale ed estetica, che prevedano l'inserimento di arredi urbani e vegetazionali nei comparti interessati; sono inoltre previsti interventi che riducano il fabbisogno energetico ed idrico, incrementino la quota di utilizzazione di energie e risorse idriche rinnovabili e che migliorino la gestione dei rifiuti;
- l) L'equilibrata articolazione territoriale della rete commerciale per migliorare la qualità dei servizi al consumatore e la produttività del sistema distributivo;
- m) La presenza degli esercizi e dei mercati di interesse storico-culturale, di tradizione e tipicità e la presenza organizzata dei centri commerciali naturali nelle aree urbane;
- n) Il mantenimento e la ricostituzione del tessuto commerciale e dei servizi di interesse della comunità favorendo la costituzione degli empori polifunzionali e le iniziative per la valorizzazione commerciale delle produzioni locali;
- o) lo sviluppo delle iniziative di vendita diretta per le produzioni delle aziende agricole.

Attività Produttive:

- p) gli insediamenti di attività produttive di attività ad esse correlate consentono la piena riutilizzabilità delle aree artigianali, perseguono il risparmio delle risorse idriche ed energetiche, l'utilizzazione di energie rinnovabili, la riduzione della

- produzione di rifiuti e la riutilizzazione ed il riciclaggio dei materiali;
- q) sono privilegiate le localizzazioni di nuove unità insediative per attività produttive collegate funzionalmente alla ricerca ed all'innovazione tecnologica dei processi produttivi;
- r) sono utilizzate strutture edilizie di qualità funzionale ed estetica, che prevedano l'inserimento di arredi urbani e vegetazionali nei comparti interessati; sono inoltre previsti interventi che riducano il fabbisogno energetico ed idrico, incrementino la quota di utilizzazione di energie e risorse idriche rinnovabili e che migliorino la gestione dei rifiuti agevolando il recupero ed il riciclaggio interno dei materiali e dotando gli insediamenti di strutture per un'efficiente raccolta differenziata.

#### 4. Invarianti

Sono quelle indicate al Titolo II.

## **Art. 38 Il sistema funzionale agricolo – ambientale**

### 1. Definizione

E' il territorio inteso come *patrimonio paesaggistico, economico e culturale* e il territorio quale *fattore costitutivo* patrimoniale *del capitale sociale* di cui dispone cioè l'insieme di antichi, nuovi e potenziali cittadini.

Perciò, quale che sia la titolarità dei suoli, dei manufatti e dei beni paesaggistici che vi insistono, il territorio – nelle sue componenti fisiche così come in quelle culturali e funzionali – è, comunque e pregiudizialmente, patrimonio pubblico: che pubblicamente e a fini pubblici va custodito, mantenuto e tutelato nei fattori di qualità e riconoscibilità che racchiude e negli elementi e nei significati di “lunga durata” che contrassegnano la sua forma e la sua riconoscibilità storica e culturale. E' solo su questa base, cioè in funzione della tutela del suo valore e nei limiti ad essa intrinseci, che il territorio va reso capace di accogliere, sostenere e armonizzare la iniziativa e la progettualità degli operatori economici che, con il lavoro e con

l'impresa, fondano o promuovono sul territorio le proprie aspettative di reddito e le proprie capacità di innovazione. Perciò, va ribadito, piani e strategie dell'azione pubblica, da un lato, e l'intraprendere innovativo del progetto privato, dall'altro, debbono trovare nella conservazione attiva del patrimonio territoriale il principio e il limite regolativo della loro mutua interazione.

Contesto territoriale, quale che ne sia la specifica struttura e articolazione orografica (collinare, di pianura prospiciente alla collina ovvero di valle) - con una configurazione paesaggistica, rurale o naturale o a vario grado di antropizzazione o con testimonianze storiche o artistiche o con insediamenti che ne rendono riconoscibile il valore identitario per la comunità nella sua evoluzione sociale o anche per il valore culturale che esso assume per la nazione e per la comunità internazionale.

Il sistema funzionale agricolo – ambientale comprende :

- le aree agricole, le aree boscate, le aree destinate alla salvaguardia ambientale costituiscono il sistema funzionale agricolo – ambientale ed in generale i tutti i

### *Indirizzi Normativi Approvazione*

sottosistemi ambientali di progetto;

- Gli usi prevalenti sono l'attività agricola, l'utilizzazione della fascia costiera, la conservazione dei Siti di Interesse Regionale (S.I.R.);

Il Sistema funzionale agricolo – ambientale è articolato in:

- a. sottosistema ambientale dei Siti di Interesse regionale (S.I.R.) per il quale il Piano Strutturale agli artt. da 22 a 25 delle presenti norme pone prescrizioni di tutela paesistica e ambientale;
- b. sottosistema dunale per il quale il Piano Strutturale all'art. 23 comma 3 delle presenti norme prescrive specifiche disposizioni;
- c. sottosistema boscato costiero ad alto valore ambientale per il quale il Piano Strutturale all'art. 27 delle presenti norme determina obiettivi prestazionali, prestazioni territoriali e indirizzi di intervento, escludendo l'applicazione della L.R. n. 1/05 e successive modifiche e integrazioni;
- d. sottosistema a prevalente funzione agricola;
- e. sottosistema ad esclusiva funzione agricola;

#### 2. Obiettivi generali

- promozione dei valori, delle attività e delle potenzialità del lavoro e dell'impresa rurale e individua nelle attività economiche della produzione agro forestale e in quelle che ad essa si correlano una risorsa essenziale per lo sviluppo sociale e per la qualificazione culturale e paesistica del territorio;
- la verifica pregiudiziale della funzionalità strategica degli interventi sotto i profili paesistico, ambientale, culturale, economico e sociale e – preventivamente – mediante l'accertamento della soddisfazione contestuale dei requisiti di cui alla lettere successive del presente comma;
- la verifica dell'efficacia di lungo periodo degli interventi proposti sia per gli effetti innovativi e conservativi che con essi si intendono produrre e armonizzare e sia per gli effetti che si intendono evitare in conseguenza o in relazione all'attivazione dei medesimi interventi;
- La tutela e la persistenza della qualità del patrimonio paesaggistico, considerata nella consistenza materiale e formale e nella integrità e fruibilità delle sue risorse storiche, culturali e ambientali, è in ogni caso assunta come criterio

costitutivo della progettazione e come postulato dei canoni funzionali ed estetici della stessa;

- La soddisfazione del criterio progettuale deve contestualmente contemplare tipologie progettuali recanti le più avanzate ed affidabili tecnologie realizzative, impiantistiche e gestionali a difesa della qualità del suolo, della sua struttura geomorfologica e della vitalità e fruibilità delle sue risorse, così come a tutela della salubrità dell'aria e della salute umana, e a sostegno della rinnovabilità e dell'uso più parsimonioso ed efficiente delle fonti energetiche e delle risorse idriche superficiali e sotterranee e della loro preesistente disponibilità quantitativa e qualitativa nei singoli ambiti territoriali interessati.

L'obiettivo prioritario del sistema funzionale agricolo - ambientale è quello di individuare le potenzialità del territorio complessivo ai fini della valorizzazione e riqualificazione dello stesso. Tramite la visualizzazione dell'uso del suolo su tutto il territorio, cioè sia nell'ambito dei Sottosistemi insediativi che ambientali, sottosistema ambientale dei Siti di Interesse regionale (S.I.R.), il sottosistema boscato costiero ad alto valore ambientale, il sottosistema dunale, sottosistema a prevalente funzione agricola, sottosistema ad esclusiva funzione agricola, il Piano Strutturale intende prescrivere specifiche disposizioni di tutela paesistica e salvaguardia ambientale

su tutto il territorio ambientale, in conformità a quanto prescritto dalla L.R. n. 1/05 e relativo sviluppo sostenibile. Infatti, il rilievo dell'uso del suolo sia nei sottosistemi insediativi che ambientali, derivante dall'Atlante urbano e territoriale e dallo Studio sul Paesaggio aggiornato allegato al Piano Strutturale persegue l'obiettivo di riqualificare e tutelare detti ambiti e salvaguardare il sistema funzionale ambientale e le aree protette del Piano Strutturale. Questo potenziale costituisce l'obiettivo primario per questo sistema funzionale, trasversale su tutto il territorio ai fini della tutela e salvaguardia compatibilmente con gli interventi ammessi.

Obiettivo generale è anche la fruizione pubblica delle risorse ambientali e gli interventi sono rivolti alla tutela e valorizzazione dell'ambiente naturale, del paesaggio e dei beni culturali presenti, al potenziamento e valorizzazione delle attività agricole, anche mediante l'integrazione con attività compatibili, al recupero del patrimonio edilizio esistente.

Il Regolamento Urbanistico dovrà garantire interventi solo se compatibili con la connessione funzionale tra i sottosistemi succitati e relative tutele.

3. Obiettivi ed indirizzi specifici

**a. Sottosistema funzionale delle aree S.I.R. (Siti di Interesse Regionale)**

SIR 50 “Padule di Bolgheri” coincidente ZPS

**Principali obiettivi di conservazione**

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

**Indicazioni per le misure di conservazione**

- Adozione di modalità di gestione idraulica che permettano di ridurre i fenomeni di carenza idrica estiva e di mantenere un’elevata qualità delle acque (EE).
- Misure contrattuali (oppure, nei casi eventualmente necessari, gestionali) per il mantenimento delle attività di pascolo (valutando i livelli adeguati di carico nelle zone umide), degli elevati livelli di eterogeneità ambientale e degli

### *Indirizzi Normativi Approvazione*

elementi di naturalità (siepi, margini incolti, ecc.), che spesso costituiscono l'habitat di specie rare di rettili (E).

- Interventi di riqualificazione/rinaturalizzazione delle pinete e gestione delle altre formazioni boschive mirata ad accrescerne la ricchezza specifica e la complessità strutturale (E).

- Interventi di riqualificazione/rinaturalizzazione del sistema dunale, anche mediante l'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica, e azioni di informazione/sensibilizzazione relative all'importanza della protezione della vegetazione dunale e dei Rettili (M).

- Eradicazione o controllo della nutria (M).

#### **Necessità di Piano di Gestione specifico del sito**

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

#### **Necessità di piani di settore**

Alta relativamente alla gestione degli aspetti idraulici.

SIR 51 "Boschi di Bolgheri, Bibbona e Castiglioncello (IT5160005)"

#### **Principali obiettivi di conservazione**

a) Conservazione degli elevati livelli di naturalità e continuità della matrice forestale, favorendo la presenza di formazioni più mature nelle stazioni adatte e il mantenimento di una buona eterogeneità dei soprassuoli boschivi e alto arbustivi (E).

b) Conservazione e, dove necessario, recupero delle rare aree aperte (comprendenti habitat prioritari e di notevole importanza per flora, rettili, uccelli) (E).

c) Tutela di corsi d'acqua e pozze, importanti per l'erpetofauna acquatica (M).

#### **Indicazioni per le misure di conservazione**

### *Indirizzi Normativi Approvazione*

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

#### **Necessità di Piano di Gestione specifico del sito**

Molto scarsa.

#### **Necessità di piani di settore**

È sufficiente l'adeguamento delle previsioni in campo forestale.

SIR 54 “Monte Calvi di Campiglia (IT5160008)”

#### **Principali obiettivi di conservazione**

- a) Mantenimento di elevati livelli di diversità del mosaico ambientale, con i diversi stadi delle successioni vegetazionali ben rappresentati (di particolare importanza la tutela di praterie e garighe) (E).
- b) Conservazione della stazione di *Jonopsidium savianum* sulla vetta del Monte Calvi e realizzazione di un programma di conservazione *ex situ* (E).
- c) Incremento della caratterizzazione ecologica della matrice forestale, favorendo la presenza di formazioni più mature nelle stazioni adatte e il mantenimento di una buona eterogeneità dei soprassuoli boschivi e alto arbustivi (M).
- d) Miglioramento delle conoscenze sugli aspetti naturalistici (M).

#### **Indicazioni per le misure di conservazione**

- Misure contrattuali (incentivazione del pascolo) o gestionali per la conservazione e il recupero delle aree aperte (prati secondari, garighe) (E).
- Poiché alcune delle principali cause di degrado/disturbo dipendono da pressioni ambientali originate nel contesto esterno al sito, per queste dovrà essere opportunamente applicato lo strumento della valutazione di incidenza (E).

### *Indirizzi Normativi Approvazione*

- Verifica ed eventuale adeguamento delle previsioni in campo forestale, al fine di assicurarne la coerenza rispetto agli obiettivi di conservazione (M).
- Avvio di indagini sugli aspetti naturalistici (M).
- Verifica degli impatti del carico turistico, in particolare nella Valle dei Manienti, ed eventuale adozione di opportune misure normative o di informazione e sensibilizzazione (B).

#### **Necessità di Piano di Gestione specifico del sito**

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

#### **Necessità di piani di settore**

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

#### **b. Sottosistema dunale**

- Conservazione delle dune mobili e delle dune consolidate;
- Mantenimento delle vegetazioni peculiari nella molteplicità delle loro tipologie;
- Monitoraggio previa ricostruzione analitica, secondo le modalità tecniche più appropriate, del bilancio idrico e delle dinamiche biochimiche connesse;
- Monitoraggio dell'intromissione del cuneo salino, definendo le più idonee modalità d'uso delle risorse del territorio al fine di contenerne le dimensioni e i ritmi fino al loro esaurimento.
- Riordino o il potenziamento della situazione di alimentazione della falda;
- Ridistribuzione delle utenze, anche nel tempo, per evitare fenomeni di concentrazione;
- Riduzione ovvero, laddove necessario, la sospensione degli emungimenti.
- Monitoraggio di eventuali fenomeni erosivi
- Divieto di realizzazione di nuovi insediamenti all'interno delle zone di duna mobile delle dune consolidate nonché in prossimità delle dune delimitando allo

scopo apposite zone di rispetto, nelle quali è vietata ogni modificazione dei suoli anche precaria.

Le zone dunali (mobili e consolidate) presenti sul litorale costituiscono patrimonio naturale del territorio comunale; rappresentano una difesa naturale dell'ambiente litoraneo e costituiscono di per se un habitat singolare per specie animali e vegetali.

Le zone dunali (mobili e consolidate) sono perciò protette e difese da ogni tipo di manomissione e dovranno essere conservate nel loro stato naturale secondo quanto previsto dalle direttive comunitarie (direttiva sugli habitat).

Le zone di duna mobile potranno essere attraversate solamente con percorsi pedonali (passerella di legno su palafitta ad arco) a scavalco della duna, utilizzando solo depressioni esistenti in modo tale che la realizzazione di tali percorsi non costituisca motivo di degrado, antropico e/o naturale delle dune stesse.

Le zone di duna mobile dovranno essere opportunamente recintate al fine di impedire ogni forma d'uso e di manomissione da parte dell'uomo. Ai limiti della recinzione di ognuna di esse sarà posta un'adeguata segnaletica per documentare il valore naturalistico e la funzione da esse svolta per la tutela dell'ambiente.

Le recinzioni dovranno essere realizzate mediante l'utilizzo di specie arboree ed arbustive autoctone o paramento orizzontale in fibre naturali, è ammessa retrostante rete a maglia sciolta su pali di legno, privi di opere di fondazione che per un'altezza minima di 40 cm. da terra dovrà avere maglia minima cm. 20\*20 al fine di permettere il passaggio della fauna minore.

Sono vietati nelle dune mobili e delle dune consolidate:

- Gli interventi tesi a semplificare la struttura ecosistemica e il cuneo morfovegetazionale, in presenza di cedui di sclerofille sempreverdi, non è ammessa qualsivoglia utilizzazione forestale a scopo produttivo.
- L'introduzione di specie esotiche od alloctone e gli interventi nel ginepreto, comprese nuove vie di penetrazione.
- La captazione delle acque di falda.

### *Indirizzi Normativi Approvazione*

- Spianamenti, livellamenti o comunque movimenti di terra atti a definire una modifica dello stato planoaltimetrico del terreno;
- Sistemi di smaltimento delle acque reflue sul suolo e nel sottosuolo.

Sono prescritti:

- Tutela assoluta e protezione dall'erosione costiera delle aree dunali e retrodunali scarsamente antropizzate;
- Mantenimento della morfologia dunale e delle condizioni ambientali ottimali per la conservazione di specie e cenosi più significative per il geosigmento costiero;
- Azioni di sensibilizzazione e di sorveglianza finalizzate ad impedire la presenza d'animali domestici non tenuti sotto stretto controllo, durante il periodo di nidificazione delle specie selvatiche;
- Contenimento della diffusione d'entità alloctone o scarsamente definite sul piano ecologico e corologico;
- Controllo delle operazioni di ripulitura delle spiagge, al fine di evitare la riduzione delle risorse trofiche, la distruzione di nidi e l'asportazione dei materiali vegetali;
- Creazioni di zone interdette all'accesso, per facilitare la nidificazione del Fratino (*Charadrius alexandrinus*);
- Rinfoltimenti con ginepri, filliree, alaterno, smilace e simili;
- Gli accessi esistenti o di nuova previsione dovranno essere realizzati con schermature atte ad impedire l'ingresso dei venti salmastri e dell'aerosol marino;
- Le recinzioni delle proprietà private dovranno essere realizzate mediante l'utilizzo di specie arboree ed arbustive autoctone è ammessa retrostante rete a maglia sciolta su pali di legno, privi di opere di fondazione che per un'altezza minima di 40 cm. da terra dovrà avere maglia minima cm. 20\*20 al fine di permettere il passaggio della fauna minore. Per un periodo limitato e con finalità di protezione provvisoria delle specie piantate, potranno essere utilizzate stuoie di canne.

Percorsi d'accesso al Demanio marittimo:

E' ammessa l'apertura di nuovi accessi privati sul demanio marittimo, destinati al solo transito pedonale. Le eventuali opere accessorie (scale, pianerottoli, ecc..) dovranno essere realizzate in legno. Le strutture di cui sopra non dovranno mai costituire ostacolo o intralcio diretto o indiretto al libero transito sul demanio marittimo.

Sono sempre autorizzabili gli accessi pubblici con le modalità di percorso pedonale, in fase di progettazione si dovrà per quanto possibile attenersi alla normativa sull'abbattimento delle barriere architettoniche.

I percorsi pedonali d'accesso al mare razionalizzano la distribuzione degli afflussi al mare dei turisti e degli attraversamenti degli ambienti naturali della fascia costiera.

Detti percorsi pedonali d'accesso sono d'uso pubblico e realizzabili mediante progetti esecutivi d'iniziativa pubblica.

E' posto divieto d'accesso al mare e d'attraversamento degli habitat costieri al di fuori delle strade e dei luoghi che sono esplicitamente designati a tale funzione ad ogni mezzo meccanico che non sia di servizio, se non esplicitamente autorizzato.

Infrastrutture ed attrezzature a rete:

Tutte le infrastrutture a rete dovranno essere realizzate in modo tale da non provocare tagli alle radici delle piante e deterioramenti del sistema dunale. Per l'attraversamento dell'impiantistica tecnologica a rete della duna è prescritto il passaggio al di sotto delle strutture di scavalco del sistema dunale.

Gli elementi d'arredo, segnaletica, e di servizio dovranno essere realizzati o rivestiti in legno.

E' fatto divieto di procedere a spianamenti, livellamenti o comunque movimenti di terra atti a definire una modifica dello stato planoaltimetrico del terreno.

**c. Sottosistema boscato costiero ad alta valenza ambientale**

La fascia costiera:

### *Indirizzi Normativi Approvazione*

La fascia costiera è contraddistinta dalla presenza dell'arenile, delle dune e di una fascia boscata continua, relativamente stretta (circa il 9,4% del totale del comune), composta dalle pinete storiche ed altre aree di interesse forestale, che rappresentano circa il 96% degli usi del suolo dell'area, mentre i coltivi ricoprono lo 0,3 % e l'urbano circa il 3,8%. È interessata sia dal turismo di massa che da quello di elite, ma in alcune UdP la pressione antropica nei mesi estivi mette decisamente in crisi la compagine forestale e la duna. I boschi di questa zona rappresentano una grande risorsa ambientale e paesistica, anche se la loro fruizione pubblica è limitata alla fascia centrale, visto che le zone a nord e a sud sono di proprietà privata e non accessibili. La loro conformazione e collocazione operano una importante funzione di filtro fra l'entroterra agricolo e la costa, sfruttata soprattutto a fini di turismo balneare, ma contraddistinta da uno degli arenili più belli della Toscana.

Il sottosistema è ambito escluso dall'applicazione della L.R. n. 1/05 Territorio rurale.

#### L'area Nord:

Area boscata sublitoranea caratterizzata dalla presenza di pinete di impianto ottocentesco e fitocenosi di interesse naturalistico con bassa frammentazione. Oltre alle pinete di pino domestico, è presente bosco ceduo invecchiato di leccio e latifoglie nella zona più interna. Antropizzazione moderata, presenza di area protetta SIR 50, ZPS "Padule di Bolgheri".

Urgenti interventi selvicolturali per la perpetuazione delle pinete, mantenimento del ruolo "tampone" nei riguardi della forte pressione antropica proveniente dalla zona di Marina di C., contenendo lo sviluppo di insediamenti a scopo turistico o produttivo.

#### L'area centrale :

Area sublitoranea caratterizzata dalla presenza di pinete di antico impianto, importante nucleo urbano accorpato sul lungo mare, edilizia residenziale nell'interno e campeggi di notevole estensione.

Si rilevano:

Degrado della duna, in alcune sue componenti vegetazionali per l'eccessivo carico antropico estivo.

Degrado delle pinete per eccessivo invecchiamento e processi di rinaturalizzazione spontanea. Deposito di rifiuti sull'arenile dovuti alle correnti marine e alla pressione antropica. Nelle zone fortemente urbanizzate e nei campeggi si osserva una situazione in cui la pineta storica, in assenza di decisi interventi selvicolturali, è destinata ad una crisi definitiva nei prossimi decenni, con la sua trasformazione in boschi misti di latifoglie nelle zone dove si presenta mista, ma con possibilità di crolli e schianti degli esemplari ultramaturi nelle altre zone di pineta pura. Da questo punto di vista particolare attenzione merita il problema del viale dei pini, a Marina di C.

L'area sud:

Area sublitoranea caratterizzata dalla presenza di boschi a prevalenza di latifoglie ed insediamenti residenziali sparsi e bassa antropizzazione.

Urgenti interventi selvicolturali per la perpetuazione delle pinete, mantenimento del ruolo "tampone" nei riguardi della forte pressione antropica proveniente dalla zona di marina, preservando la qualità del paesaggio e dell'ambiente, contenendo lo sviluppo di insediamenti a scopo turistico o produttivo in funzione della conservazione del valore complessivo della risorsa..

**d. I Sottosistemi agricoli**

Le Aree di risorse agro - ambientali del territorio rurale sono costituite da:

- a) i terreni caratterizzati dalla presenza di colture di pregio paesistico e imprenditoriale;
- b) i terreni che presentano un'elevata potenzialità d'uso agricolo per le loro caratteristiche morfologiche, pedologiche, di posizione geografica;
- d) i terreni con particolari sistemazioni agrarie significative ai fini della conservazione del suolo, quali i terrazzamenti ed i ciglionamenti;
- e) i terreni soggetti a bonifica idraulica;
- f) gli schemi irrigui che corrispondono ai terreni serviti da impianti di

distribuzione di acque irrigue;

g) i siti d'invaso esistenti o quelli di potenziale realizzazione;

h) i boschi, le foreste e la vegetazione non boschiva.

e pertanto si prevedono :

- tutelare e valorizzare i territori rurali secondo la loro specifica caratterizzazione agraria e paesaggistica;
- sostenere le colture agrarie e le attività forestali sostenibili quali elementi che contribuiscono al valore del paesaggio rurale;
- contenere e prevenire l'erosione del territorio e a ridurre i rischi di esondazione e di incendio;
- garantire adeguati livelli di irrigazione attraverso modalità alternative al prelievo sotterraneo che contribuiscano a salvaguardare le falde da eccessivi emungimenti e da fenomeni di degrado (quali la salinizzazione);
- contribuire a mantenere un adeguato livello di biodiversità;
- favorire una corretta regimazione delle acque.

#### **e. Sottosistema a prevalente funzione agricola**

Il P.S. attribuisce il carattere di prevalenza della funzione agricola ad ambiti della pianura in cui all'attività agricola si riconosce un ruolo di protezione dei valori storici e di compensazione di territori fortemente antropizzati, ad ambiti collinari in cui tali attività garantisce la cura ed il mantenimento dei valori paesaggistici e ambiti di fondovalle in cui l'uso agricolo dei suoli non costituisce da solo fonte di reddito durevole.

Il P.S. si pone l'obiettivo generale del mantenimento dell'agricoltura come funzione di presidio del territorio capace di garantire la cura e la conservazione attiva del paesaggio. In considerazione della fragilità economica dell'attività agricola in questi territori, il PS individua per ogni ambito obiettivi specifici e funzioni compatibili capaci di integrare il reddito.

#### **f. Sottosistema ad esclusiva funzione agricola**

### *Indirizzi Normativi Approvazione*

Il P.S. riconosce il carattere di esclusività sia a quelle aree in cui l'attività agricola costituisce un'importante risorsa economica a livello locale e concorre al mantenimento di un paesaggio di eccellenza, sia a quelle aree prevalentemente boscate che quelle più significative sotto il profilo economico e dell'immagine del territorio.

Il P.S. incentiva l'attività agricola; a tal fine ammette la realizzazione di nuovi fabbricati utili alla conduzione del fondo, quelli necessari ad attività di trasformazione dei prodotti agricoli, con particolare riferimento alle produzioni vinicole ed ampliamenti del patrimonio edilizio rurale esistente che saranno disciplinati sia a livello dimensionale che tipologico e localizzativo dal RU.

Il P.S. sostiene il reddito agricolo promovendo funzioni turistiche compatibili con il carattere di ruralità del territorio legate alla diffusione dei prodotti locali e alla valorizzazione delle risorse storico - culturali.

Il P.S., attraverso il recupero del patrimonio edilizio esistente, ammette la realizzazione di:

- piccoli esercizi di ristorazione e di degustazione dei prodotti tipici locali;
- strutture ricettive;
- strutture legate alla Strada del vino e di centri di informazione;
- Adeguamento funzionale e modesti ampliamenti per strutture ricettive esistenti.

Il P.S. incentiva la commercializzazione dei prodotti agricoli tipici concedendo la possibilità di realizzare manufatti temporanei; il RU disciplinerà le modalità realizzative e fisserà i criteri localizzativi nonché l'arco temporale di ammissione.

Il P.S. promuove, tra le attività sportive e del tempo libero compatibili con il carattere di esclusività di questi territori, la fruizione dei percorsi storici. A tal fine sostiene la creazione di un circuito di ippovie .

Il P.S. individua altresì nella residenza stabile la funzione capace di garantire il presidio ambientale e di superare situazioni di degrado legate all'abbandono del patrimonio edilizio rurale; si ammette pertanto l'introduzione della funzione residenziale all'interno di fabbricati abitativi esistenti anche tramite frazionamenti, con i limiti che stabilirà il RU rispetto ai caratteri degli edifici e all'incidenza sul sistema delle risorse. In tutto l'ambito non è ammessa la nuova

*Indirizzi Normativi Approvazione*

costruzione di autorimesse che potranno altresì essere ricavate tramite il recupero del PEE.

- Invarianti

Sono quelle indicate al Titolo II

## **Art. 39 Il Sistema funzionale infrastrutturale**

### 1. Definizione

Il sistema è costituito dal complesso delle infrastrutture riguardanti:

- a. Il Sottosistema funzionale del reticolo idrografico;
- b. Il Sottosistema funzionale delle infrastrutture lineari;
- c. Il Sottosistema funzionale delle infrastrutture lineari e puntuali;
- d. Il Sottosistema funzionale dell'accessibilità e della mobilità;
- e. Il Sottosistema funzionale del sistema fognario e depurativo;
- f. Il Sottosistema funzionale del sistema acquedottistico;

L'adduzione di acqua, lo smaltimento delle acque reflue, il reticolo idrografico, la rete di distribuzione del gas, la rete degli elettrodotti disciplinati dalle L.R. n. 51/99, il sistema delle antenne e dei campi elettromagnetici della L.R. n. 54/2000, la viabilità.

**a. Il sottosistema funzionale del reticolo idrografico**

1. Definizione

E' costituito da tutti i corsi d'acqua e i fossi che rappresentano la rete scolante, dall'insieme delle opere di regimazione, dalla vegetazione ripariale, dai boschetti sparsi.

In particolare il sottosistema è composto dall'intero reticolo idrografico che è stato individuato nella carta geomorfologica, distinguendo i corsi d'acqua principali dai fossi, capofossi e scoline. Gli altri costituiscono il reticolo secondario e sono stati estratti dalla cartografia tecnica regionale.

La Normativa di riferimento per la presenza di fasce di tutela per i corsi d'acqua è il R.D. 523 del 1904. In esso si parla di un'ampiezza di 10 metri di tutela da tutti i corsi d'acqua dichiarati pubblici all'Art. 42 Ambiti di rispetto fluviale delle N.T.A. del Piano Strutturale.

La maggior parte dei corsi d'acqua defluenti sul territorio comunale prende origine dalla sommità del crinale collinare montuoso presente ad oriente e, con un trend diretto preferenzialmente est-ovest, solca la pianura costiera per dirigersi direttamente al mare o confluire in corsi d'acqua di dimensioni maggiori. L'uniformità della fascia sabbiosa dell'arenile è infatti interrotta dalle incisioni dei fossi che si riversano in mare.

Procedendo da nord a sud essi sono:

- la Fossa Cammilla;
- il Fosso della Carestia Vecchia;
- la Fossa di Bolgheri;
- il Fosso dell'Acqua Calda;
- il Fosso dei Fichi.

Lo sbocco in mare non è costante durante il corso dell'anno. Spesso la foce viene chiusa dal cordone sabbioso della spiaggia; ne deriva che lo sbocco non presenta sempre una direzione ortogonale alla linea di costa, come documentato anche cartograficamente.

Lo sbocco a mare viene poi ripristinato in occasione degli episodi di piena.

Solo alcuni corsi d'acqua (Fosso Nero, Botro Rivivo, Fosso di Campo al Fico e

Fosso di Colleulivo) defluenti nella zona montuosa ad est di Castiglioncello di Bolgheri, oltre lo spartiacque morfologico tra la pianura costiera e la valle del Torrente Sterza, presentano un trend diretto verso est, andando appunto a confluire nel Torrente Sterza, che segna per un lungo tratto il confine con il Comune di Monteverdi Marittimo.

Le aree boscate si concentrano nella parte sud-orientale in forma di vegetazione di ripa.

## 2. Obiettivi prestazionali

Gli obiettivi del P.S. sono:

- Tutela e la valorizzazione delle aree boscate e delle formazioni di ripa;
- Riduzione del rischio idraulico, attraverso adeguate opere di regimazione e sistemazioni agrarie (scoline trasversali, rete di fossi e capifossi che riducano i fenomeni di ristagno e i tempi di corrivazione delle acque);
- Salvaguardia dei resti delle opere idrauliche –argini, briglie ecc.- anche se hanno perso la loro efficacia sotto l'aspetto idraulico;
- Risistemazione delle sponde e degli argini in modo da renderli percorribili sia per motivi di sicurezza generale che di fruibilità quotidiana;

Per i territori pianeggianti caratterizzati da scarsissima pendenza, derivanti dal prosciugamento di zone palustri, ogni intervento – soprattutto di tipo infrastrutturale, dovrà essere assoggettato ad accurate verifiche idrauliche che dimostrino quantomeno la salvaguardia del regime preesistente.

Il Regolamento Urbanistico, in base a specifici approfondimenti di ordine idraulico potrà prevedere il riapprezzamento modeste porzioni di rete idrografica rappresentate da fossi campestri, indicando attraverso specifiche relazioni geologico-idrauliche la portata di eventuali modifiche.

## 3. Elementi di valutazione degli effetti ambientali

Gli interventi dovranno essere effettuati tenendo conto delle indicazioni contenute al Titolo V – Condizioni di compatibilita' delle trasformazioni

territoriali - art. 40 - Pericolosità Idraulica - delle N.T.A. di Piano Strutturale.

4. Indirizzi di intervento territoriale

Il reticolo della rete idrografica sia maggiore che secondario, ed anche quello eventualmente non cartografato, costituisce invariante.

5. Unità territoriali

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

6. Tipi di intervento

Sono consentiti tutti gli interventi necessari a mantenere in funzione la rete idrografica così come costituita attualmente, sono altresì consentiti gli interventi di nuova realizzazione o di riorganizzazione della rete che comportino miglioramento o adeguamento funzionale di quanto esistente.

E' ammessa la realizzazione di manufatti di attraversamento di tutta la rete nel rispetto delle indicazioni contenute nella relazione geologico - idraulica allegata al Piano Strutturale.

7. Modalità di intervento

Il Regolamento Urbanistico individuerà le aree da sottoporre a Piani attuativi di iniziativa pubblica o privata, e le aree dove si interviene mediante atto abilitativi diretto.

8. Parametri urbanistici

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

## **b. Il Sottosistema funzionale delle infrastrutture lineari e puntuali**

### 1. Definizione

Il sottosistema comprende tutte le infrastrutture espressamente legate al servizio di distribuzione del gas, quindi, la rete territoriale del metanodotto, le infrastrutture collegate alla grande distribuzione di energia (elettrodotti a varia intensità), le infrastrutture puntuali della telefonia mobile della ripetizione del segnale TV e dei nuovi sistemi tecnologici.

### 2. Obiettivi ed indirizzi

Il P.S. si pone l'obiettivo del rispetto dei limiti di esposizione puntuale ai campi elettromagnetici, previsti dalla normativa vigente, riguardo le distanze di sicurezza dagli elettrodotti, sottostazioni e cabine di trasformazione prevedendo:

- delimitazione di una fascia di proiezione a terra del conduttore più esterno, per le linee aventi tensione nominale d'esercizio di 132 kV o superiore secondo la vigente normativa;
- limitazione o esclusione di previsioni insediative nelle fasce di rispetto di cui alla voce precedente, per le quali si preveda la permanenza di persone per un periodo di almeno 4 ore al giorno ed eventuale trasferimento delle attività attualmente presenti che comportino esposizioni superiori a quelle previste;
- eventuale delocalizzazione degli elettrodotti presenti in prossimità di aree abitate e, se possibile, prevedere l'interramento dei cavi;
- nelle aree soggette a tutela di interessi storici, artistici, architettonici, archeologici ed ambientali predisporre l'interramento dei cavi degli elettrodotti e prevedere l'adozione di misure atte ad impedire l'eventuale danneggiamento delle aree tutelate;
- ubicare le cabine di trasformazione media tensione/bassa tensione all'esterno degli edifici ed a distanza conforme alle vigenti disposizioni, predisponendo recinzioni ove queste siano collocate in aree destinate al gioco ed alla permanenza di minori;

### *Indirizzi Normativi Approvazione*

- ove non sia possibile la collocazione esterna delle cabine di trasformazione, adottare tecnologie costruttive che consentano il rispetto dei limiti di esposizione fissati dal D.P.C.M. 23/4/1992;
- monitorare il livello di campo elettrico e magnetico in prossimità di elettrodotti e cabine di trasformazione.

Per l'impianto di stazioni radio base per la telefonia mobile, deve essere adottato un regolamento che assicuri un corretto insediamento urbanistico ed ambientale, volto a minimizzare l'esposizione della popolazione ai campi elettromagnetici, secondo quanto disposto dall'art. 8 della L. 36/2001, e prevedere l'adozione delle seguenti misure:

- impedire l'installazione di SRB in prossimità di scuole, asili ed e luoghi di gioco o permanenza di minori;
- monitorare i livelli di emissione in prossimità di impianti di telefonia mobile.

### 3. Invarianti:

Sono quelle indicate al Titolo II.

**c. Il Sottosistema funzionale dell'accessibilità e della mobilità**

Le componenti del sottosistema su cui si esprime il P.S., in base alle emergenze del Quadro Conoscitivo esposte nella Relazione, sono date:

- dalla rete delle infrastrutture stradali extraurbane;
- dalle reti stradali urbane;
- dalla rete di percorsi pedonali - ciclabili (il sistema dei percorsi di interesse storico - ambientale dedicati alla mobilità "dolce" ciclabile/pedonale per la fruizione del territorio aperto).
- dalla rete dei nodi e delle intersezioni;

1. Invarianti

Assumono il carattere di Invarianti i seguenti aspetti relativi al sistema infrastrutturale della mobilità:

- mantenimento e miglioramento dell'inserimento paesaggistico in occasione gli interventi di messa in sicurezza per gli ambiti extraurbani (piattaforma stradale e sue pertinenze, intersezioni con la viabilità minore e la rete dei sentieri, alberature compatibili con il contesto);
  - netta identificazione dei punti di passaggio tra la circolazione extraurbana e la circolazione urbana all'interno degli insediamenti (porte, marciapiedi, arredo, illuminazione);
  - tutela degli itinerari storico-ambientali mantenendo la naturalità delle componenti della piattaforma stradale e delle sue pertinenze anche per le accessibilità veicolari ai poderi ed alle altre risorse del sistema;
  - mantenimento e miglioramento del servizio ferroviario integrato con il sistema del trasporto pubblico locale su gomma.
- La rete delle infrastrutture stradali extraurbana

Classificazione funzionale

Ai fini della definizione degli obiettivi e della programmazione degli interventi,

### *Indirizzi Normativi Approvazione*

la rete infrastrutturale attuale e di programma viene classificata con riferimento alle principali funzioni svolte per fornire accessibilità al sistema degli insediamenti.

Il riferimento normativo per la terminologia adoperata è dato dal D.M. 5/11/2001 “ Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade”, che individua le classi di rete in base alla funzione ad esse associata sul territorio (in ordine gerarchico):

- rete primaria (funzione principale di transito e scorrimento);
- rete principale (funzione principale di distribuzione dalla rete primaria alla secondaria ed alla locale);
- rete secondaria (funzione di penetrazione verso la rete locale);
- rete locale (accesso finale agli insediamenti).

La gerarchizzazione della rete permette di articolare le caratteristiche prestazionali delle diverse categorie di strade che saranno poi definite compiutamente nel Regolamento urbanistico tramite la redazione di un regolamento viario relativo ai tronchi ed alle intersezioni.

#### - Strade parco

Per la specificità ed il valore storico ambientale sia dei centri abitati che del territorio aperto e per soddisfare alle esigenze funzionali dell'area strategica di intervento costituita dal Parco Agricolo, tutti gli interventi di ristrutturazione e nuova costruzione relativi alle infrastrutture della mobilità di ogni livello gerarchico esaminato dovranno adeguarsi ai criteri di attenzione all'inserimento paesaggistico per tutti i fattori significativi : dalla definizione del tracciato alle dimensioni della carreggiata e delle corsie alla previsione dei materiali agli elementi di segnaletica ed ai dispositivi di protezione e sicurezza.

In particolare si dovrà esaminare , in caso di nuova costruzione di tratti di strada in ambito urbano e nel territorio aperto, la possibilità di ricorso alla richiesta di deroga dalle prescrizioni normative del DM 2001 alla luce del principio che ogni nuovo intervento è in effetti un intervento di adeguamento

### *Indirizzi Normativi Approvazione*

dell'esistente rete stradale, da considerarsi come una unità omogenea caratterizzante l'identità del territorio pur nello svolgimento di funzioni diverse da parte delle sue componenti.

A questo fine il Regolamento Urbanistico prevederà:

- la redazione di un Regolamento per le dimensioni ed i materiali ammissibili per le strade e per i nodi;
- la definizione dei criteri di valutazione preventiva degli impatti delle nuove costruzioni previste e dei metodi di minimizzazione degli stessi compreso il ricorso alla richiesta di deroga dalla normativa esistente.
  
- Rete Primaria (transito e scorrimento - ambito extraurbano)

L'accessibilità primaria al territorio comunale è assicurata dalla Strada di Grande Comunicazione n. 1 Aurelia (Corridoio Tirrenico).

A questo proposito si richiama il completamento a tipologia autostradale del Corridoio Tirrenico da Rosignano Marittimo a Civitavecchia, così come previsto a sensi del P.R.M.L. (Piano Regionale Mobilità e Logistica).

#### 1. Obiettivi

Per questa direttrice si assumono gli obiettivi, da realizzarsi a cura dell'Amministrazione competente:

- del mantenimento delle funzioni di servizio agli spostamenti di lunga distanza per le comunicazioni di livello regionale e di area vasta, in coerenza con gli obiettivi del P.I.T. , del Piano Regionale della Mobilità e della Logistica e del P.T.C.;
- di miglioramento delle condizioni di sicurezza della circolazione lungo la direttrice e negli svincoli;
- di miglioramento della segnaletica e dell'informazione all'utenza lungo la direttrice e negli svincoli.
- Si rimanda al Regolamento Urbanistico l'eventuale redazione di un

Regolamento Viario in ottemperanza a quanto previsto dal citato P.R.M.L. (Piano Regionale Mobilità e Logistica) e relativi progetti esecutivi per quanto di competenza.

– Rete Principale (distribuzione) ambito extraurbano

La rete delle strade principali svolge il compito della distribuzione degli spostamenti verso i centri e gli insediamenti del territorio comunale, connettendolo altresì con i comuni adiacenti.

Il Piano Strutturale individua la rete principale nelle strade S.P. n. 16 di San Guido, S.P. n. 16 bis dell'Accattapane, S.P. n. 18 Bolgherese, S.P. n. 39 Vecchia Aurelia, S.P. n. 17 di Marina di Castagneto, S.P. n. 329 del Passo di Bocca di Valle e nella nuova strada di collegamento con tra Donoratico e Marina a Ovest della S.C.G..

1. Obiettivi

Per la Rete Principale di ambito extraurbano il P.S. assume gli obiettivi :

- di finalizzare alla qualità dell'inserimento paesaggistico tutti gli interventi sulla piattaforma stradale e sulle sue pertinenze (banchine piazzole di sosta muri di sostegno alberature) secondo la concezione di Strade - Parco che si dovranno raccordare con la Rete dei Percorsi dedicati alla mobilità dolce;
  - di raggiungere elevati standard di sicurezza ponendo particolare attenzione;
  - alle intersezioni ed alla realizzazione di viabilità secondaria e locale per ridurre i punti di conflitto e di innesto diretto sulla piattaforma stradale;
  - alla separazione delle modalità ciclabile e pedonale;
  - di garantire , a parità di garanzia dei punti precedenti, miglioramenti delle prestazioni in termini di capacità e di fluidità del traffico al servizio della funzione prevalente che è quella dello spostamento longitudinale;
- Reti Stradali Urbane

## Classificazione funzionale

La Rete Urbana Locale è formata sia dalla viabilità di collegamento con la rete principale extraurbana sia dalla viabilità strettamente locale di accesso finale agli edifici

### 1. Obiettivi

Per l'insieme della viabilità di carattere urbano, il PS assume l'obiettivo della massima sicurezza della circolazione dei componenti deboli della mobilità (ciclisti e pedoni) tramite

- l'infittimento e la protezione degli attraversamenti pedonali;
- l'ampliamento e l'adeguamento degli attuali marciapiedi;
- l'inserimento di elementi d'arredo urbano e funzionale (es. illuminazione e segnaletica);
- la rivisitazione dei sensi di circolazione.

Tutti questi componenti dovranno contribuire alla identità dell'insediamento ed alla percezione di un ambiente urbano in cui il comportamento degli automobilisti sia improntato alla moderazione della velocità ed alla sicurezza anche sugli itinerari principali di attraversamento veicolare.

## **Indirizzi progettuali per gli ambiti urbani**

### **– Viale Urbano a Donoratico sulla Vecchia Aurelia**

Si tratta di prevedere un quadro unitario di proposte coerenti con il progetto strategico “congiunzione Aurelia” che vede nella trasformazione fisica e funzionale della strada Vecchia Aurelia il suo punto centrale.

Si tratta di prevedere

- un insieme organico di interventi infrastrutturali (nuova strada parallela alla S.G.C., nodi – porta Nord e Sud) e di organizzazione della circolazione che tendano ad allontanare il traffico di attraversamento
- un insieme di provvedimenti di traffic calming e di messa in sicurezza (marciapiedi, alberature, rialzamento di pavimentazioni negli incroci e negli attraversamenti pedonali) finalizzati a favorire la fruizione ciclo-pedonale del viale
- l'utilizzo di materiali di arredo (illuminazione, alberature, tessitura delle pavimentazioni) coerente con le condizioni della circolazione protetta
- la “ricucitura” dell'insediamento attraverso la realizzazione di nuovi sottopassi pedonali alla infrastruttura ferroviaria e stradale

### **– Rete di percorsi pedonali-ciclabili**

Partendo dal principio che la ciclabilità/pedonalità non è necessariamente affidata alla separazione delle sedi ma ad una gamma di interventi coordinati di Traffic Calming e di Arredo Urbano è possibile investire gli insediamenti con realizzazioni che rendono possibile e/o più appetibile l'utilizzo delle modalità “dolci” per i collegamenti all'interno dell'abitato e per la fruizione del territorio aperto .

Si tratta spesso di microprogettazioni da realizzare contestualmente all'edificazione del manufatto residenziale e/o commerciale e delle aree di pertinenza, che nell'insieme possono costituire circuitazioni in grado di connettere i principali punti di interesse dell'abitato con reti di percorsi

alternative alle reti stradali .

Il Regolamento Urbanistico dovrà esaminare la fattibilità di interventi organici per le gli insediamenti dell'intero territorio definendone le priorità, le tipologie, i materiali gli standard di sicurezza.

– Separazione dal territorio aperto

Gli interventi di realizzazione delle infrastrutture sia stradali che ciclo-pedonali dovranno tendere a realizzare la netta separazione con il territorio aperto in modo che l'infrastruttura stessa realizzi il limite-confine dell'insediamento abitativo evitando la formazione di fenomeni di travalicamento e diffusione da parte di manufatti di qualsiasi tipo collegati alle attività urbane.

Il Regolamento Urbanistico dovrà pertanto dettagliare i criteri di intervento nelle U.T.O.E. per quanto attiene la viabilità locale e secondaria per realizzare l'obiettivo proposto tramite la localizzazione dei percorsi di margine e la collocazione del materiale di arredo (es. alberature).

– Rete dei nodi ed Intersezioni

I Nodi di rete sono i punti di incontro delle diverse tipologie di rete stradale (principale secondaria locale) e delle diverse modalità di spostamento (veicolare, ciclabile, pedonale). Costituiscono il raccordo tra il Sistema Infrastrutturale e gli altri Sistemi Insediativi e sono le “porte” degli insediamenti urbani. Il corretto funzionamento dei nodi è decisivo ai fini del raggiungimento degli obiettivi complessivi di fruibilità sicura e qualitativa del territorio . Sono classificabili in:

- Nodi Porta Urbani;
  - Intersezioni tra la viabilità extraurbana delle varie classi;
  - Intersezioni tra la rete dei sentieri e la viabilità extraurbana.
- Nodi – Porta

I nodi “porta” si individuano in tutti in punti di passaggio dal territorio aperto all’insediamento abitativo (“porte” di accesso) e dovranno essere configurati in modo che sia chiaramente percepibile il ruolo di cerniera tra ambito extraurbano ed ambito strettamente urbano anche per i nuclei caratterizzati da prevalenti componenti di traffico di attraversamento.

Sono identificabili nel punto di raccordo tra la viabilità extraurbana ed urbana, sia principale che secondaria. In particolare, per la delimitazione dell’abitato di Donoratico sono importanti i nodi porta in corrispondenza dell’accesso Nord (a Est e ad Ovest dell’uscita della S.G.C.) e Sud (in corrispondenza dell’incrocio Vecchia Aurelia/via dell’Accattapane)

Gli obiettivi generali a cui si dovrà attenere il regolamento urbanistico per quanto attiene i nodi e le intersezioni sono :

- conseguire i livelli di servizio assegnati alle componenti della rete rete stradale primaria - principale e secondaria - locale descritta.
- realizzare funzionalmente (oltre che normativamente) il passaggio ad un ambiente di mobilità “urbana” (che induca alla vigilanza ed alla sicurezza ed al rispetto delle funzioni di accessibilità trasversale della strada) .
- soddisfare tutte le esigenze di fruizione che si sovrappongono nel nodo, ponendo particolare attenzione alle modalità di spostamento non veicolari in modo da evitare quanto più possibile gli effetti di barriera
- migliorare (con elementi di arredo, materiali,alberature, monumenti) la percezione, la riconoscibilità e la fruibilità (veicolare, pedonale, ciclabile) delle strutture territoriali circostanti il nodo.
- Intersezioni nella viabilità extraurbana

Si tratta di assicurare la massima sicurezza per tutte le componenti del traffico, utilizzando in funzione dell’importanza delle strade e delle caratteristiche del traffico sia rotatorie sia intersezioni a raso con il dovuto rispetto delle condizioni di visibilità e di illuminazione. Il Regolamento Urbanistico definirà le dimensioni-tipo, i materiali e gli standard di sicurezza per segnaletica,

illuminazioni etc.

– Intersezioni tra la rete dei sentieri e la viabilità extraurbana

Questi nodi avranno lo scopo fondamentale di agevolare gli attraversamenti ciclopedonali delle strade da parte dei ciclisti e dei pedoni che utilizzano la rete dei sentieri. Dovranno pertanto essere adeguatamente progettati in termini di dotazioni funzionali minime come illuminazione, segnaletica visibilità, arredo urbano (da definirsi nel Regolamento Urbanistico).

**d. Il Sottosistema funzionale del sistema fognario e depurativo**

1. Definizione

Questo sistema funzione individua tutta la rete di raccolta delle acque reflue, comprensiva degli impianti di depurazione valutati secondo le risultanze del quadro conoscitivo.

2. Obiettivi e indirizzi

Il maggiore carico insediativo potrà essere attuato esclusivamente in presenza della capacità depurativa prevista dal PdA vigente e nel dettaglio dal Piano Operativo di periodo del Gestore del SII.

In assenza di disponibilità della capacità depurativa potranno essere eseguiti dagli attuatori, oltre alle predisposizioni per il collegamento alla rete fognaria di competenza del SII, sistemi provvisori di smaltimento individuale tali da rispettare la normativa vigente in materia di qualità degli scarichi e di autorizzazione allo scarico di acque reflue.

Tali sistemi dovranno essere dismessi con oneri a carico dei titolari degli immobili, nel momento in cui saranno attivati gli impianti di depurazione centralizzati previsti.

Per gli atti di governo del territorio che prevedono un aggravio della capacità depurativa dovrà essere acquisito il parere dell'AATO.

Per quanto riguarda la rete fognaria si prevedono i seguenti indirizzi prioritari:

- L'ampliamento della rete fognaria nera nelle zone non servite con priorità delle zone maggiormente abitate;
- ristrutturazione del sistema fognario vetusto e sottodimensionato;
- la progressiva eliminazione delle fognature miste a Castagneto Carducci e Bolgheri.

Per quanto riguarda il sistema depurativo, considerato che tutti gli impianti esistenti sono in situazione di prossimità del carico organico di progetto ed in particolare quello di Bolgheri manifesta una certa sofferenza rispetto alla potenzialità teorica. Considerando le previsioni di PS appare come il nuovo carico insediativo previsto, valutato in 31.450 abitanti, sia compatibile in linea teorica con la capacità depurativa presente. In realtà tutti gli impianti esistenti necessitano di adeguamenti importanti per il rispetto dei requisiti di scarico previsti dalla normativa vigente. Si prevedono i seguenti indirizzi prioritari:

- Adeguamento funzionale degli impianti di depurazione da eseguirsi prioritariamente e/o contestualmente agli interventi di trasformazione.
- Miglioramento ambientale dei corpi idrici ricettori dello scarico delle acque depurate.

### 3. Invarianti:

Sono quelle indicate al Titolo II

**e. Il Sottosistema funzionale del sistema acquedottistico**

1. Definizione

Questo sistema funzione individua tutta la rete del pubblico acquedotto, comprensiva degli impianti di captazione, deposito e trasporto secondo le risultanze del quadro conoscitivo.

2. Obiettivi e indirizzi

Le risorse integrative alle attuali necessarie per dare risposta ai nuovi carichi insediativi dovranno essere reperite:

a. in via prioritaria attraverso l'efficientamento e la razionalizzazione degli acquedotti esistenti da ottenere attraverso la riduzione delle perdite fisiche nelle reti e la corretta gestione dei sistemi di compenso della domanda, che dovranno essere di dimensione adeguata e collocati in posizione tale da garantire la massima copertura d'utenza e la continuità d'erogazione anche in occasione delle punte di domanda;

b. in via subordinata attraverso l'attivazione di nuove risorse, privilegiando se possibile l'utilizzo di fonti di approvvigionamento da acque superficiali, anche accumulate in appositi invasi; nel caso di approvvigionamento da fonti sotterranee, l'utilizzo dovrà essere compatibile con le disponibilità residue.

La pianificazione di dettaglio dei prelievi dovrà essere effettuata dal Gestore del SII attraverso uno specifico progetto preferibilmente da ricomprendere nel contributo da fornire all'Amministrazione per l'approvazione degli atti di governo del territorio.

c. ad integrazione delle precedenti, ricorrendo per gli usi non potabili a risorse meno pregiate di quella potabile reperibili attraverso il recupero delle acque reflue o l'accumulo delle acque meteoriche.

Per gli atti di governo del territorio che prevedono un incremento dell'utilizzo della risorsa dovrà essere acquisito il parere dell'AATO.

Per quanto riguarda la rete esistente si prevedono i seguenti indirizzi prioritari:

### *Indirizzi Normativi Approvazione*

- Ristrutturazione della condotte di vecchia realizzazione che soprattutto nel periodo estivo quando sono sottoposte alla maggiore richiesta dovuta anche al considerevole aumento di popolazione presentano le più rilevanti criticità, localizzate principalmente a Marina di Castagneto e nelle zone periferiche poste in aperta campagna;
- Incremento del volume di compenso giornaliero rispetto alla punta di presenza sui serbatoi esistenti;

Nome	Volume utile effettivo (mc)	Stato generale di conservazione	Compenso estivo	Compenso invernale	Commento sulla criticità
BOLGHERI	150	3	sufficiente	sufficiente	
COACERVO BAGNOLI	30	3	insufficiente	sufficiente	Insufficiente capacità in relazione alle punte di consumo
CASTAGNETO PAESE	100	3	sufficiente	sufficiente	
MARINA DI CASTAGNETO (CAVALLINO MATTO)	70	1	insufficiente	sufficiente	
DIAMBRA	780	2	sufficiente	sufficiente	
GALLINELLA	100	2	insufficiente	sufficiente	Insufficiente capacità in relazione alle punte di consumo
BIANCUCCIO	200	2	insufficiente	sufficiente	Insufficiente capacità in relazione alle punte di consumo
PENSILE DONORATICO	500	1	insufficiente	sufficiente	Insufficiente capacità in relazione alle punte di consumo
BELVEDERE	100	2	insufficiente	sufficiente	Insufficiente capacità in relazione alle punte di consumo
LA VALLE-ZI MARTINO	100	2	insufficiente	sufficiente	Insufficiente capacità in relazione alle punte di consumo
CAMPI AL MARE	80	1	insufficiente	sufficiente	Insufficiente capacità in relazione alle punte di consumo
CAPANNE	100	2	insufficiente	sufficiente	Insufficiente capacità in relazione alle punte di consumo

### Adeguamento degli impianti di sollevamento

Nome	Descrizione criticità impianto
RILANCIO CAVALLINO MATTO	In corso lavori per risolvere problemi di sabbia in rete+stoccaggio insufficiente per periodi di punta
AUTOCLAVE CASTAGNETO	
BOLGHERI AUTOCLAVE	
BELVEDERE	Sistemi di pompaggio vetusti (gruppi di pompaggio distinti per La Valle/Capanne + campo pozzi)
BELVEDERE	Sistemi di pompaggio vetusti (gruppi di pompaggio distinti per La Valle/Capanne + campo pozzi)
BELVEDERE	Sistemi di pompaggio vetusti (gruppi di pompaggio distinti per La Valle/Capanne + campo pozzi)
CAMPI AL MARE	
CAPANNE	Una sola pompa per Bolgheri
DIAMBRA	
DIAMBRA	
LA VALLE	Sistemi di pompaggio vetusti (gruppi di pompaggio distinti per Biancuccio/Gallinella)
LA VALLE	Sistemi di pompaggio vetusti (gruppi di pompaggio distinti per Biancuccio/Gallinella)

Si prevedono inoltre:

- a) Mettere in atto le seguenti misure da convenire anche con l'Ente gestore:
  - monitoraggio della rete di distribuzione idrica al fine di verificarne le funzionalità e lo stato di efficienza;
  - razionalizzazione dei consumi di acqua idropotabile attraverso l'utilizzo di fonti di approvvigionamento differenziate in relazione agli usi, riservando le acque di livello qualitativo più elevato per il consumo umano e diminuendo progressivamente il ricorso ad esse per gli usi che non necessitano di elevati livelli qualitativi.

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

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

Per gli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione del PEE dovrà essere prescritto l'utilizzo di tecniche a risparmio della risorsa idrica

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

### 3. Invarianti

Sono quelle indicate al Titolo II

## **TITOLO VI – CONDIZIONI DI COMPATIBILITA’ DELLE TRASFORMAZIONI TERRITORIALI**

### **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.
- DPCM 26/10/2016 Piano Gestione Rischio Alluvioni del Distretto Idrografico dell’Appennino Settentrionale, approvazione (Gazzetta Ufficiale n.28 del 3 febbraio 2017).
- Legge Regionale n.41 del 24/07/2018. Disposizioni in materia di rischio di alluvioni e di tutela dei corsi d’acqua in attuazione del decreto legislativo 23 febbraio 2010, n. 49 (Attuazione della direttiva 2007/60/CE relativa alla valutazione e alla gestione dei rischi di alluvioni). Modifiche alla l.r. 80/2015 e alla L.R.65/2014.
- Progetto di Piano di bacino del distretto idrografico dell’Appennino Settentrionale, stralcio Assetto Idrogeologico per la gestione del rischio da dissesti di natura geomorfologica” relativo al territorio dei bacini del fiume Arno, del fiume Serchio e dei bacini della Toscana. Adozione: Delibera della Conferenza Istituzionale Permanente n.20 del 20 dicembre 2019. Gazzetta Ufficiale n. 9 del 13/01/2020.

2. Il “Progetto di Piano di bacino del Distretto Idrografico dell’Appennino Settentrionale, stralcio Assetto Idrogeologico per la gestione del rischio da dissesti di natura geomorfologica” relativo al territorio dei bacini del fiume Arno, del fiume Serchio e dei bacini della Toscana è stato adottato con

Delibera della Conferenza Istituzionale Permanente n.20 del 20 dicembre 2019 e pubblicato e pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 9 del 13/01/2020. Una volta completato l'iter di approvazione il PAI "dissesti geomorfologici" sostituirà interamente i singoli PAI vigenti.

3. Tutti i procedimenti di modifica ed integrazione dei PAI vigenti sono acquisiti automaticamente come osservazioni al Progetto di Piano PAI "dissesti geomorfologici" e, in caso di conclusione positiva del procedimento, costituiscono variante automatica alle mappe di pericolosità del progetto di Piano.

4. Alla data di approvazione del Piano Strutturale e del Piano Operativo del comune di Castagneto Carducci i PAI vigenti per il bacino dell'Arno, bacino del Serchio e bacini regionali toscani mantengono tutta la loro efficacia sia nella parte normativa che cartografica.

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

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).

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 01.1 - Carta geologica nord
- G.QC 01.2 - Carta geologica centro

### *Indirizzi Normativi Approvazione*

- G.QC 01.3 - Carta geologica sud
- G.QC 02.1 – Carta geomorfologica nord
- G.QC 02.2 – Carta geomorfologica centro
- G.QC 02.3 – Carta geomorfologica sud
- G.QC 03.1 – Carta delle problematiche idrogeologiche nord
- G.QC 03.2 – Carta delle problematiche idrogeologiche centro
- G.QC 03.3 – Carta delle problematiche idrogeologiche sud
- G.QC 04.1 - Carta litotecnica e dei dati geologici nord:
- G.QC 04.2 - Carta litotecnica e dei dati geologici centro;
- G.QC 04.3 - Carta litotecnica e dei dati geologici sud;
- G.QC 05 – Carta delle Microzone Omogenee in Prospettiva Sismica
- G.QC 06.1 – Carta delle aree a pericolosità geologica nord
- G.QC 06.2 – Carta delle aree a pericolosità geologica centro
- G.QC 06.3 – Carta delle aree a pericolosità geologica sud
- G.QC 07.1 – Carta delle aree a pericolosità idraulica nord
- G.QC 07.2 – Carta delle aree a pericolosità idraulica centro
- G.QC 07.3 – Carta delle aree a pericolosità idraulica sud
- 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 Distretto Appennino Settentrionale - 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 Distretto Appennino Settentrionale - PAI Toscana Costa)**

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

**RELAZIONI FRA PERICOLOSITÀ GEOLOGICHE DEL PIANO STRUTTURALE E PERICOLOSITÀ GEOMORFOLOGICHE DEL PAI**

1. Le elaborazioni delle fattibilità geologiche e geomorfologiche del Piano Operativo, faranno riferimento alla nuova Carta delle Aree a Pericolosità Geologica del Piano Strutturale di Castagneto Carducci.

2. Con riferimento al parere dell’Autorità di Bacino Distrettuale Appennino Settentrionale pervenuta al Comune di Castagneto Carducci in data 7 marzo 2019 prot. N.3413, avente per oggetto: “Procedimento di redazione del Piano Operativo e contestuale variante al piano strutturale del comune di Castagneto Carducci. Adozione ai sensi dell’art. 19 della l.r. n. 65/2014. Integrazione e modifica del PAI tramite approfondimento del quadro conoscitivo. Parere ex art.25 Norme di Piano”, considerato che in essa si afferma che, esaminati gli elaborati e le banche dati di pericolosità geomorfologica, si è rilevato “che è confermata la sostanziale coerenza ai criteri dettati dall’art.24 della Norme di Piano e che tali banche dati sono da considerarsi positivamente quali implementazione e approfondimento del PAI vigente, si esprime parere positivo per quanto previsto all’art.25.

Il conseguente aggiornamento del quadro conoscitivo del PAI, ovvero della la banca dati della pericolosità geomorfologica del PAI disponibile presso l’Autorità di bacino ([http://www.adbarno.it/pagine\\_sito\\_opendata/gds\\_md\\_scheda\\_completa.php?id\\_ds=2841](http://www.adbarno.it/pagine_sito_opendata/gds_md_scheda_completa.php?id_ds=2841)), sarà oggetto di separato atto del Segretario Generale.

Richiamate le considerazioni istruttori esplicitate sopra, resta inteso che tutti gli approfondimenti necessari saranno oggetto di ulteriore integrazione e modifica del quadro conoscitivo del PAI in sede di procedimento di redazione del nuovo Piano Strutturale, o di complessivo aggiornamento del PAI, secondo quanto previsto dalla normativa vigente”.

3. Allo stato di fatto, considerato quanto esposto ai punti precedenti, l’attuazione delle previsioni urbanistiche del Piano Operativo dovranno confrontarsi con i limiti e condizionamenti derivanti dalle pericolosità del Piano Strutturale e del PAI con riferimento alle condizioni di pericolosità più gravose e di maggiore tutela.

## **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 – febbraio 2020) 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 ricorrono 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.

### **Aree a pericolosità per alluvioni poco frequenti.**

Scenario per alluvioni poco frequenti: individuato negli atti di pianificazione di bacino e definito dai medesimi atti con riferimento al tempo di ritorno non inferiore a duecento anni.

Aree a pericolosità per alluvioni poco frequenti: le aree classificate negli atti di pianificazione di bacino in attuazione del d.lgs. 49/2010 come aree a pericolosità per alluvioni poco frequenti o a pericolosità per alluvioni media.

**h1) “magnitudo idraulica moderata”:** valori di battente inferiore o uguale a 0,5 metri e velocità inferiore o uguale a 1 metro per secondo (m/s). Nei casi in cui la velocità non sia determinata, battente uguale o inferiore a 0,3 metri.

**h2) “magnitudo idraulica severa”:** valori di battente inferiore o uguale a 0,5 metri e velocità superiore a 1 metro per secondo (m/s) oppure battente superiore a 0,5 metri e inferiore o uguale a 1 metro e velocità inferiore o uguale a 1 metro per secondo (m/s). Nei casi in cui la velocità non sia determinata, battente superiore a 0,3 metri e inferiore o uguale a 0,5 metri.

**h3) “magnitudo idraulica molto severa”:** battente superiore a 0,5 metri e inferiore o uguale a 1 metro e velocità superiore a 1 metro per secondo (m/s) oppure battente superiore a 1 metro. Nei casi in cui la velocità non sia determinata battente superiore a 0,5 metri.

**Aree a pericolosità per alluvioni frequenti.**

Scenario per alluvioni frequenti: individuato negli atti di pianificazione di bacino e definito dai medesimi atti con riferimento al tempo di ritorno non inferiore a trenta anni.

Aree a pericolosità per alluvioni frequenti: le aree classificate negli atti di pianificazione di bacino in attuazione del d.lgs. 49/2010 come aree a pericolosità per alluvioni frequenti o a pericolosità per alluvioni elevata.

**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, con DPCM 26/10/2016 è stato definitivamente approvato il Piano di Gestione Rischio Alluvioni. 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. Con l’emanazione della L.R.T. 41/2018 si rivalutano i termini delle

### *Indirizzi Normativi Approvazione*

pericolosità, che mantengono comunque i medesimi criteri per la definizione delle aree allagabili per Tr30 e Tr200, le modifiche hanno effetto principalmente sulla definizione delle fattibilità.

4. 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 le classi a minor tempo di ritorno del “53/R”. Le correlazioni fra normativa regionale ed Ex PAI erano state valutate anche nelle precedenti fasi pianificatorie del comune.

Relazioni fra le classi di pericolosità 53/R – PAI - PGRA – L.R.T. 41/2018.

<b>Classi di pericolosità idraulica del dpr 53/R 2011</b>	<b>Classi di pericolosità idraulica del PGRA</b>	<b>Classi della L.R.T. 41/2018</b>
Aree a pericolosità idraulica molto elevata. I.4 - $Tr \leq 30$ (PIME)	Pericolosità da alluvione elevata. P3 - $Tr \leq 30$	Aree a pericolosità per alluvioni frequenti (elevata). $Tr \leq 30$
Aree a pericolosità idraulica elevata. I.3 - $30 \leq Tr \leq 200$ (PIE)	Pericolosità da alluvione media. P2 - $30 \leq Tr \leq 200$	Aree a pericolosità per alluvioni poco frequenti (media). $30 \leq Tr \leq 200$
Aree a pericolosità idraulica media. I.2 - $200 \leq Tr \leq 500$	Pericolosità da alluvione bassa. P1 - $200 \leq Tr$	
Aree a pericolosità idraulica bassa. $500 \leq Tr$		

#### **Art. 44 Limitazioni imposte dalla L.R.T. 24/07/2018 n.41**

1. Per la corretta attuazione delle previsioni si fa riferimento alle disposizioni contenute nella L.R.T. 41/2018. Per la definizione delle fattibilità in particolare agli articoli: 8, 11, 12, 13, 16.

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

1. L'Amministrazione Comunale di Castagneto Carducci si farà carico di

provvedere alla messa in sicurezza del territorio con particolare riferimento al suo assetto idrologico e tutela del reticolo idrografico minore.

2. Gli interventi edilizi e infrastrutturali dovranno essere realizzati in sicurezza senza aggravio delle condizioni nei territori contermini.

3. 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. L'Amministrazione Comunale di Castagneto Carducci si farà carico di provvedere alla tutela del territorio da agenti inquinanti, con particolare riferimento alle acque superficiali e profonde, dei campi pozzi ad uso acquedotto pubblico e delle sorgenti.

2. Gli interventi edilizi e infrastrutturali dovranno essere realizzati in modo da escludere il rischio di inquinamento del suolo e delle acque.

3. 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. 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	19	6
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%	10.000	43.312,50	43.000	1.585	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 Piano Operativo potrà prevedere incrementi sul patrimonio edilizio esistente

*Indirizzi Normativi Approvazione*

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 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%	2.910,00	12.285,00	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 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' TURISTICO - RICETTIVE	Residuo	Confermato	%	U.T.O.E. nuova previsione	Somma	TOT. ARROTONDATO (S.L.P. mq)	TOT. ARROTONDATO (SE mq) <sup>(1)</sup>
I.1A – BOLGHERI	875,00	875,00	100%	-	875,00	1.000,00	1.100
I.1B – CASTAGNETO C.CCI	-	-	-	4.500,00	4.500,00	4.500,00	5.000
I.2 – CITTA' DELLA PIANA	1.718,75	1.718,75	100%	500,00	2.218,75	2.700,00	3.000
I.3 – CITTA' DEL MARE	29.881,25	29.881,25	100%	10.000,00	39.881,25	40.000,00	44.500
A1 – TOMBOLO PINETATO	-	-	-	700,00	700,00	700,00	770
A2 – PIANA AGR. SPECIALE	-	-	-	200,00	200,00	200,00	220
A3 – PIANA AGR. FRAZIONATA	937,50	937,50	100%	-	937,50	1.000,00	1.100
A4 – BONIFICA	-	-	-	-	-	-	-
A5 – RISERVA DI BOLGHERI	-	-	-	220,00	220,00	250,00	280
A6 – COLLINA ONDULATA	468,75	468,75	100%	1.000,00	1.469,75	1.500,00	1.700
A7 – CINTURA OLIVICOLA	-	-	-	-	-	-	-
A8 – TERRITORIO BOSCATO	-	-	-	1.875,00	1.875,00	1.875,00	2.100
TOTALE	33.881,25	33.881,25	-	18.920,00	52.801,25	53.725,00	59.770

(1) Il Piano Strutturale prende a riferimento la seguente formula di conversione **SE = S.L.P. + 10%**

*Indirizzi Normativi Approvazione*

Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014  <b>TURISTICO- RICETTIVO</b>	Previsioni interne al perimetro del TU Dimensionamento del PS (art. 92 c.4) mq. di SE			Previsioni esterne al perimetro del TU			
	NE – Nuova edificazione	R – Riuso	Tot (NE+R)	SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE <sup>(2)</sup> (Reg. Titolo V art. 5 c. 3) mq. di SE			NON SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE mq. di SE
				NE – Nuova edificazione Artt. 25 c.1; 26; 27; 64 c. 6	R – Riuso Art. 64 c.8	Tot (NE + R)	NE – Nuova edificazione Art. 25 c.2
I.1A – BOLGHERI	1.100	0	<b>1.100</b>	0	0	<b>0</b>	0
I.1B – CASTAGNETO C.CCI	4.500	0	<b>4.500</b>	500	0	<b>500</b>	0
I.2 – CITTA' DELLA PIANA	1.692	0	<b>1.692</b>	1.308	0	<b>1.308</b>	0
I.3 – CITTA' DEL MARE	37.000	0	<b>37.000</b>	7.500	0	<b>7.500</b>	0
A1 – TOMBOLO PINETATO	770	0	<b>770</b>	0	0	<b>0</b>	0
A2 – PIANA AGR. SPECIALE	0	0	<b>0</b>	0	0	<b>0</b>	220
A3 – PIANA AGR. FRAZIONATA	0	0	<b>0</b>	680	0	<b>680</b>	420
A4 – BONIFICA	0	0	<b>0</b>	0	0	<b>0</b>	0
A5 – RISERVA DI BOLGHERI	0	0	<b>0</b>	0	0	<b>0</b>	280
A6 – COLLINA ONDULATA	0	0	<b>0</b>	0	0	<b>0</b>	1.700
A7 – CINTURA OLIVICOLA	0	0	<b>0</b>	0	0	<b>0</b>	0
A8 – TERRITORIO BOSCATO	0	0	<b>0</b>	1.022	0	<b>1.022</b>	1.078
<b>TOTALI PARZ.</b>	<b>45.062</b>	<b>0</b>	<b>45.062</b>	<b>11.010</b>	<b>0</b>	<b>11.010</b>	<b>3.698</b>
<b>TOTALE</b>							<b>59.770</b>

(2) La Conferenza di Copianificazione ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014, si è svolta nell'ambito del Piano Operativo comunale con verbale del 22/03/2018

Per il dimensionamento di Campeggi e Villaggi turistici, il Piano Strutturale assume come riferimento il *numero di piazzole*. Per ogni piazzola sono ammessi 4 posti letto ai sensi dell'art. 40 del Regolamento di Attuazione 47/R del 2018 della L.R. 86/2016, salvo eventuali limitazioni indicate dal Piano Operativo.

Per le nuove previsioni turistico-ricettive da definire nei Piani Operativi

### *Indirizzi Normativi Approvazione*

secondo il dimensionamento di cui sopra, il Piano Strutturale in adeguamento al Regolamento di Attuazione 47/R del 2018 della L.R. 86/2016, stabilisce i seguenti parametri:

- Attività alberghiera / RTA                      1 P.L. = 40 mq di SE  
( salvo eventuali limitazioni  
indicate Piano Operativo )
- Campeggi / Villaggi turistici                      1 Piazzola = 12 mq di SE  
( salvo eventuali limitazioni  
indicate Piano Operativo )

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

Il 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. 52 L'offerta e la verifica degli standards**

1. L'offerta di standards comprende le aree realizzate di proprietà comunale e le aree di nuova previsione ricomprese nelle U.T.O.E; gli standards sono suddivisi e verificati per tipologie e destinazioni d'uso (attività residenza, attività ricettive, urbane e produttive).

2. Il rapporto di 100 mc./abitante pari a mq. 33.3 di S.L.P./abitante è il parametro utilizzato per il calcolo degli abitanti insediabili; ad essi vengono aggiunti gli abitanti già insediati.

3. complessivamente il Piano Strutturale ha rilevato la superficie attuale di aree a standards di mq 507.041 pari a mq 61,63 per abitante (gli abitanti residenti al censimento 2001 sono 8.226), così suddivise:

- aree a verde mq 292. 378 pari a 35,54 mq/abitante;
- aree a piazza e parcheggio 46.177 mq pari a 5,6 mq/abitante;
- aree per attrezzature mq 129.224 pari a 15.70 mq/abitante;

Gli standards minimi (come da D.M. n. 1444/68) sono di 9 mq/abitante per le aree verdi, di 2.5 mq./abitante per i parcheggi e di 2 mq/abitante per le attrezzature. Quelle aree destinate ad attività produttive facenti parte della U.T.O.E. n.2 "Città della Piana", il Regolamento Urbanistico, in aggiunta al 10% della superficie territoriale, oltre alle strade, da destinare a standards, potrà ulteriormente incrementare le aree da destinare a parcheggi, verde e servizi in genere.

### **4. Calcolo degli standards urbanistici di Piano**

Di seguito viene riportato il calcolo degli standards urbanistici per ogni U.T.O.E.

Nell'U.T.O.E. n. 1 - Città del mare – I.3 sono presenti n. 250 residenti, costituenti n. 143 nuclei familiari.

### **CALCOLO STANDARDS RESIDENTI**

Area per l'istruzione (4,50 mq x ab.)	4,50 x 250	=	1.125 mq
Aree per attrezzature di interesse comune (2,00 mq x ab.)	2,00 x 250	=	500 mq
Aree per verde attrezzato di interesse comune (9,00 mq x ab.)	9,00 x 250	=	2.250 mq.
Aree per parcheggi (2,50 mq x ab.)	2,50 x 250	=	625 mq
<b>TOTALE</b>		=	<b>4.500 mq</b>

### **CALCOLO STANDARDS UTENTI FLUTTUANTI**

Area per l'istruzione (4,50 mq x ab.)	4,50 x 12.217	=	54.976,50 mq
Aree per attrezzature di interesse comune (2,00 mq x ab.)	2,00 x 12.217	=	24.434 mq
Aree per verde attrezzato di interesse comune (9,00 mq x ab.)	9,00 x 12.217	=	109.953 mq.
Aree per parcheggi (2,50 mq x ab.)	2,50 x 12.217	=	30.542,50 mq
<b>TOTALE</b>		=	<b>219.906 mq</b>

### **CALCOLO STANDARDS UTENTI RESIDENTI E FLUTTUANTI**

Area per l'istruzione (4,50 mq x ab.)	4,50 x 12.467	=	56.101,50 mq
Aree per attrezzature di interesse comune (2,00 mq x ab.)	2,00 x 12.467	=	24.934 mq
Aree per verde attrezzato di interesse comune (9,00 mq x ab.)	9,00 x 12.467	=	112.203 mq.
Aree per parcheggi (2,50 mq x ab.)	2,50 x 12.467	=	31.167,50 mq
<b>TOTALE</b>		=	<b>224.406 mq</b>

### **STANDARDS NECESSARI DA DECRETO**

Area per verde attrezzato di interesse comune + Aree per parcheggi. Necessari da Decreto		=	2.875 mq
---------------------------------------------------------------------------------------------	--	---	----------

### **STANDARDS ESISTENTI**

Aree per verde attrezzato di interesse comune ESISTENTE		=	116.226 mq
Aree per parcheggi ESISTENTE		=	2.911 mq
<b>TOTALE</b>		=	<b>119.137 mq</b>

*Indirizzi Normativi Approvazione*

Nell' **U.T.O.E. n. 2 - Città della piana - I.2** sono presenti n. 5.106 residenti, costituenti n. 2.219 nuclei familiari.

**CALCOLO STANDARDS**

Area per l'istruzione (4,50 mq x ab.)	4,50 x 5.106	=	23.220 mq
Aree per attrezzature di interesse comune (2,00 mq x ab.)	2,00 x 5.106	=	10.320 mq
Aree per verde attrezzato di interesse comune (9,00 mq x ab.)	9,00 x 5.106	=	46.440 mq.
Aree per parcheggi (2,50 mq x ab.)	2,50 x 5.106	=	12.765 mq
<b>TOTALE</b>		=	<b>92.745 mq</b>

**STANDARDS NECESSARI DA DECRETO**

Area per verde attrezzato di interesse comune + Aree per parcheggi. Necessari da Decreto		=	59.205 mq
---------------------------------------------------------------------------------------------	--	---	-----------

**STANDARDS ESISTENTI**

Aree per verde attrezzato di interesse comune ESISTENTE		=	97.590 mq
Aree per parcheggi ESISTENTE		=	22.592 mq
<b>TOTALE</b>		=	<b>120.182 mq</b>

*Indirizzi Normativi Approvazione*

Nell'**U.T.O.E. n. 3** di Castagneto Carducci I.1B sono presenti n. 1.036 residenti, costituenti n. 483 nuclei familiari.

**CALCOLO STANDARDS**

Area per l'istruzione (4,50 mq x ab.)	4,50 x 1.036	=	4.662 mq
Aree per attrezzature di interesse comune (2,00 mq x ab.)	2,00 x 1.036	=	2.072 mq
Aree per verde attrezzato di interesse comune (9,00 mq x ab.)	9,00 x 1.036	=	9.324 mq.
Aree per parcheggi (2,50 mq x ab.)	2,50 x 1.036	=	2.590 mq
<b>TOTALE</b>		=	<b>18.678 mq</b>

**STANDARDS NECESSARI DA DECRETO**

Area per verde attrezzato di interesse comune + Aree per parcheggi. Necessari da Decreto		=	11.914 mq
---------------------------------------------------------------------------------------------	--	---	-----------

**STANDARDS ESISTENTI**

Aree per verde attrezzato di interesse comune ESISTENTE		=	34.320 mq
Aree per parcheggi ESISTENTE		=	6.480 mq
<b>TOTALE</b>		=	<b>40.800 mq</b>

## **TITOLO VIII – UNITÀ TERRITORIALI ORGANICHE ELEMENTARI (U.T.O.E.)**

### **Art. 53 Disposizioni generali**

#### 1. Definizione

Per unità territoriali organiche elementari si intendono parti del territorio riconoscibili e dotate di una loro relativa autonomia.

Il Piano Strutturale individua n. 7 Unità Territoriali Organiche Elementari (U.T.O.E.) le quali non ricoprono per intero il territorio comunale.

Le Unità Territoriali Organiche Elementari del Comune di Castagneto Carducci sono:

- n. 1 – Città del Mare
- n. 2 – Città della Piana
- n. 3 – Castagneto Carducci
- n. 4 – “Bosco del Bruciato”
- n. 5 – Ferrugini
- n. 6 – Serristori
- n. 7 – Demanio marittimo

Le U.T.O.E. stabiliscono per ciascuna porzione di territorio in esse compresa, le dimensioni massime ammissibili degli insediamenti, le dimensioni delle infrastrutture e dei servizi di uso pubblico (Tav. 5 Le Unità Territoriali ed i luoghi a Statuto speciale)

#### 2. Indicazioni e prescrizioni:

- Le dimensioni massime ammissibili complessive per nuovi insediamenti residenziali sono espresse in metri quadrati di Superficie Lorda di Pavimento (S.L.P.) da realizzarsi all'interno delle aree urbanizzate a destinazione residenziale o all'interno quando ammesse nuove addizioni edilizie;

### *Indirizzi Normativi Approvazione*

- Le quantità ammesse al di fuori dell'U.T.O.E. sono indicate dall'Art. 48 (Dimensioni massime ammissibili per gli insediamenti residenziali) e sono riferite esclusivamente all'ampliamento degli edifici residenziali non rurali per esigenze familiari, senza creazione di nuove unità immobiliari e ai fini dell'adeguamento funzionale degli edifici. Nelle dimensioni massime ammissibili non sono computate le quantità derivanti da operazioni di recupero del patrimonio edilizio esistente e di riconversione funzionale di edifici esistenti;
- Il Regolamento Urbanistico, nel rispetto dei limiti stabiliti dal Piano Strutturale, stabilisce i parametri urbanistici e dimensionali relativi ai nuovi interventi per gli insediamenti residenziali, nell'intesa che dalle dimensioni massime ammissibili ai fini residenziali non sono da scomputare le quantità riferite ad altre destinazioni (Artt. 49, 50, 51 dimensioni massime ammissibili per le attività produttive, per le attività urbane, per le attività ricettive);
- I valori riferiti alle superfici a standard e alle aree da destinarsi a spazi pubblici, attività collettive, parcheggi e verde, sono minimi inderogabili e vincolanti per il Regolamento Urbanistico. Nel caso in cui il Regolamento Urbanistico non preveda completa attuazione delle potenzialità massime delle U.T.O.E., le superfici minime a standard delle aree da destinarsi a spazi pubblici, attività collettive, parcheggi, saranno calcolate in misura proporzionale agli interventi inseriti nel Regolamento Urbanistico stesso. Le superfici minime a standard sono determinate a norma del D.I. 2 Aprile 1968, n. 1444;
- Il Piano strutturale definisce al Titolo IV delle presenti norme criteri e linee guida in merito alle condizioni di trasformabilità. Il Regolamento Urbanistico dovrà ulteriormente elaborare le condizioni alla trasformabilità distintamente per ciascuna U.T.O.E.;
- Nella definizione degli interventi il Regolamento Urbanistico e gli eventuali strumenti urbanistici attuativi dovranno rispettare le tutele contenute negli articoli delle presenti norme riguardanti i Sistemi e i Sottosistemi Territoriali e i Sistemi Funzionali.

## **Art. 54 U.T.O.E. n. 1 – Città del Mare**

### 1. Definizione

La U.T.O.E. n. 1 “Città del Mare “ corrisponde esattamente al Sottosistema Insediativo I.3 della Città del Mare, la cui configurazione territoriale è contenuta nella tavola di progetto n. 05 di Piano Strutturale ed Art. 36 dei presenti indirizzi normativi.

### 2. Obiettivi

La soddisfazione delle esigenze di sviluppo economico e infrastrutturale correlate all'utilizzo delle risorse e delle opportunità di cui il mare e la costa toscana sono forieri, è finalizzata alla conservazione attiva del valore ambientale, funzionale e culturale dei beni che ne compongono la conformazione territoriale e lo specifico paesaggio.

Gli interventi finalizzati alla valorizzazione economica e infrastrutturale del “patrimonio costiero” sono pertanto subordinati a limiti e a modalità progettuali e realizzative congruenti al valore ambientale ed estetico e al significato identitario e funzionale del territorio costiero.

Si privilegiano, come criterio selettivo una qualificata offerta ricettiva mediante una congruente fornitura di servizi correlati, contestualmente contemplare tipologie progettuali recanti le più avanzate ed affidabili tecnologie realizzative, impiantistiche e gestionali a difesa della qualità del suolo, della salubrità dell'aria e della salute umana, dell'integrità dell'ambiente marino e litoraneo, così come a sostegno della rinnovabilità e dell'uso più parsimonioso ed efficiente delle fonti energetiche e delle risorse idriche superficiali e sotterranee e della loro preesistente disponibilità quantitativa e qualitativa nei singoli ambiti territoriali interessati.

Parimenti gli obiettivi sono contenuti nei sottosistemi territoriali e funzionali relativi, delle presenti norme e si intendono qui riportati. Essi sono comunque sinteticamente rammentati nel presente articolo:

- Uso più omogeneo e non solo stagionale del patrimonio edilizio esistente,

### *Indirizzi Normativi Approvazione*

mediante l'incentivazione del cambio di destinazione d'uso, oltre alla possibilità di incrementare le superfici per adeguamenti tecnologici e di servizio;

- Limitare gli accessi carrabili ai mezzi di servizio, dei residenti e altre necessità da verificare con il Regolamento Urbanistico;
- Localizzare lungo il viale di collegamento con la "Città del Mare" i servizi, a livello sovracomunale, per l'istruzione, lo sport, la cultura, il tempo libero;
- Riqualificazione del sistema dei campeggi;
- Riqualificazione urbanistica della città "dentro la pineta";
- Riprogettazione del lungomare.

### 3. Interventi ammessi

Gli interventi ammessi sono:

- Restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia e ristrutturazione urbanistica;
- Nuova edificazione prioritariamente per attività ricettive, attività urbane e servizi.

Capacità insediativa:

destinazione	Confermato	Nuova previsione	Totale arrotondato (S.L.P.)	Totale arrotondato (S.E)
Residenziale	625	0	700	
Attività urbane produttiva	9.687	3.300	13.000	
Turistico ricettivo (TOT)	0	0	0	
	28.881	10.000	40.000	44.500
			Turistico ricettivo interno al T.U.	37.000
			Turistico ricettivo esterno al TU (da Conferenza di Copianificazione)	7.500
			Turistico ricettivo esterno al TU (non subordinato a Conferenza di Copianificazione)	0
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 la messa in sicurezza idraulica;
2. Prevedere interventi compatibili con la vulnerabilità idrogeologica;
3. Prevedere interventi di tutela della falda idrica da inquinamenti;
4. verificare il bilancio idrico e la disponibilità della risorsa idrica;
5. Adeguare il sistema acquedottistico con incremento del volume di compenso giornaliero;
6. Prevedere rete duali per il recupero delle acque meteoriche;
7. Verificare la compatibilità con la capacità depurativa esistente, ed eventualmente proporre soluzioni integrative/alternative;
8. Migliorare il sistema di scarico dell'impianto di depurazione esistente;
9. Migliorare il sistema della mobilità privilegiando sistemi alternativi all'auto privata;
10. Prevedere l'acquisizione al patrimonio pubblico delle aree in corso di cessione;
11. prevedere un'elevata dotazione di standard urbanistici (min. 50 mq./ab) al fine di un riequilibrio rispetto alla situazione attuale con particolare riferimento alle aree a parcheggio;
12. mantenere un cono visivo verso la pineta costiera;
13. Proporre uno studio del contesto insediativo mediante una progettazione di inserimento paesaggistico e confort visivo - percettivo;
14. Realizzare le costruzioni secondo le linee guida dell'edilizia sostenibile; il Regolamento Urbanistico prescriverà per ciascun intervento gli standard minimi;
15. Elaborare un bilancio energetico;
16. Prevedere un'elevata efficienza energetica degli edifici, ponendosi come obiettivo di qualità la classe energetica B; il Regolamento Urbanistico prescriverà per ciascun intervento la relativa classe energetica;
17. Prevedere, dove tecnicamente possibile, il ricorso alle fonti energetiche rinnovabili ponendosi come obiettivo il raggiungimento della produzione di

*Indirizzi Normativi Approvazione*

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

18. Nel primo regolamento urbanistico non potrà essere attuata più del 30% della capacità insediativa del Piano Strutturale.

## **Art. 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 privilegia 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 poderale 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 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;

### *Indirizzi Normativi Approvazione*

- 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 Piano Operativo dovrà prescrivere e graduare gli interventi di ampliamento di SLP sulla base del miglioramento energetico e di qualità abitativa degli edifici;
- il 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.65/2014

Capacità insediativa:

destinazione	Confermato	Nuova previsione	Totale arrotondato (S.L.P.)	Totale arrotondato (S.E)
Residenziale	32.812	10.000	43.000	
Attività urbane produttiva	9.375	2.910	12.410	
Turistico ricettivo (TOT)	67.990	25.000	93.000	
	1.718	500	2.700	3.000
		Turistico ricettivo interno al T.U.		1.692
		Turistico ricettivo esterno al TU (da Conferenza di Copianificazione)		1.308
		Turistico ricettivo esterno al TU (non subordinato a Conferenza di Copianificazione)		0

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

*Indirizzi Normativi Approvazione*

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 (vitivinicoli, 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 (S.L.P.)	Totale arrotondato (S.E)
Residenziale	7.296	0	7.500	
Attività urbane produttiva	0	3.000	3.000	
Turistico ricettivo (TOT)	0	0	0	
	0	4.500	4.500	5.000
			Turistico ricettivo interno al T.U.	4.500
			Turistico ricettivo esterno al TU (da Conferenza di Copianificazione)	500
			Turistico ricettivo esterno al TU (non subordinato a Conferenza di Copianificazione)	0

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 la messa in sicurezza idrogeologica;
2. Verificare il bilancio idrico e la disponibilità della risorsa idrica;
3. Prevedere la separazione delle fognature miste esistenti;
4. Prevedere rete duali per il recupero delle acque meteoriche;
5. Verificare la compatibilità con la capacità depurativa esistente, ed eventualmente proporre soluzioni integrative/alternative;
6. Migliorare il sistema di scarico dell'impianto di depurazione esistente;
7. Migliorare il sistema della mobilità privilegiando sistemi alternativi all'auto privata;
8. Proporre uno studio del contesto insediativo mediante una progettazione di inserimento paesaggistico e confort visivo - percettivo;
9. Realizzare le costruzioni secondo le linee guida dell'edilizia sostenibile; il Regolamento Urbanistico prescriverà per ciascun intervento gli standard minimi;
10. Elaborare un bilancio energetico;
11. Prevedere un'elevata efficienza energetica degli edifici, ponendosi come obiettivo di qualità la classe energetica B; il Regolamento Urbanistico prescriverà per ciascun intervento la relativa classe energetica;
12. Prevedere, dove tecnicamente possibile, il ricorso alle fonti energetiche rinnovabili ponendosi come obiettivo il raggiungimento della produzione di almeno il 20% dell'energia necessaria per usi residenziali ed attività urbane, e almeno il 50% per le attività turistiche;
13. La capacità insediativa di nuova previsione turistica ricettiva dovrà essere progettata per insediamenti di piccole dimensioni che si integrino architettonicamente con il contesto privilegiando strutture per la sosta di passaggio;
14. dovrà essere salvaguardata la vista da e per il borgo con particolare riferimento all'anfiteatro naturale dei "Piantoni" che dovrà mantenere nel corpo centrale

*Indirizzi Normativi Approvazione*

una funzione di interruzione urbana.

15. Nel primo regolamento urbanistico non potrà essere attuata più del 20 % della capacità insediativa ai fini residenziali, del 30% per attività urbane e del 30% per Attività ricettive del Piano Strutturale.

## **Art. 57 U.T.O.E. n. 4 – “Il bosco del Bruciato”**

### 1. Definizione

La U.T.O.E. n. 4 del “Il Bruciato” è inserita all’interno del Sottosistema ambientale A.4. della Bonifica. La configurazione territoriale è contenuta nella tavola di progetto n. 05 di Piano Strutturale.

Trattasi di un vasto ambito boscato, all’interno della pianura alluvionale del sottosistema ambientale della bonifica A.4 rimasta inalterata a seguito del disboscamento dell’intero sottosistema ambientale. Il “Bosco del Bruciato” è costituito da macchia mediterranea e pineta.

### 2. Obiettivi

Gli obiettivi sono contenuti nei sottosistemi territoriali e funzionali relativi.

Interventi selvicolturali per migliorare lo stato del bosco del bruciato.

Inserimento del sito nel “parco agricolo”.

### 3. Interventi ammessi

Gli interventi ammessi sono:

- La conservazione dell’area boscata;
  - La creazione di strutture leggere in legno a servizio per la fruizione dell’area.
- Ai fini del miglioramento dello stato del bosco il R.U. detterà norme specifiche in merito a interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro.

### 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

*Indirizzi Normativi Approvazione*

territorio dovranno essere valutati mediante valutazione integrata ai sensi della L.R. 1/05 (territorio rurale).

## **Art. 58 U.T.O.E. n. 5 – Ferruggini**

### 1. Definizione

La U.T.O.E. n. 5 “Ferruggini” è inserita all’interno del sottosistema ambientale A.4. della Bonifica. La configurazione territoriale è contenuta nella tavola n. 05 di progetto del Piano Strutturale.

La U.T.O.E. n. 5 “Ferruggini” è costituita da una fascia di circa ml 100 a destra e sinistra di due strade tra di loro ortogonali.

Le fasce individuate nella tav. n. 05 di progetto di Piano Strutturale sono già parzialmente edificate soprattutto nel periodo della riforma e del riordino.

### 2. Obiettivi

Gli obiettivi sono contenuti nei sottosistemi territoriali e funzionali relativi.

L’obiettivo è di mantenere inalterata l’attuale tessitura agraria, da considerare risorsa essenziale agro – ambientale, del sottosistema ambientale A.4. della Bonifica, consentendo la realizzazione di edilizia rurale solo all’interno dell’U.T.O.E..

### 3. Interventi ammessi

Gli interventi ammessi sono:

- Restauro e risanamento conservativo, Ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia e ristrutturazione urbanistica;
- Nuova edificazione mediante la L.R. n.1/05 (Territorio Rurale).

### 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

### *Indirizzi Normativi Approvazione*

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

In particolare ogni trasformazione dovrà in via prioritaria:

1. Prevedere la messa in sicurezza idrogeologica;
2. Verificare il bilancio idrico e la disponibilità della risorsa idrica;
3. Prevedere rete duali per il recupero delle acque meteoriche;
4. Prevedere sistemi di depurazione integrati senza scarico;
5. Proporre uno studio del contesto insediativo mediante una progettazione di inserimento paesaggistico e confort visivo - percettivo;
6. Realizzare le costruzioni secondo le linee guida dell'edilizia sostenibile; il Regolamento Urbanistico prescriverà per ciascun intervento gli standard minimi;
7. Prevedere un'elevata efficienza energetica degli edifici (con esclusione degli annessi agricoli) , ponendosi come obiettivo di qualità la classe energetica B; il Regolamento Urbanistico prescriverà per ciascun intervento la relativa classe energetica;
8. Prevedere, dove tecnicamente possibile, il ricorso alle fonti energetiche rinnovabili ponendosi come obiettivo il raggiungimento della produzione di almeno il 20% dell'energia necessaria per edilizia rurale residenziale e almeno il 50% per le altre attività;
9. Ogni trasformazione dovrà garantire il mantenimento del contesto agricolo esistente.

## **Art. 59 U.T.O.E. n. 6 – Serristori**

### 1. Definizione

La U.T.O.E. n. 6 “Serristori” comprende una porzione significativa del sottosistema ambientale A.6. della collina ondulata, del sottosistema ambientale della Piana agricola speciale A.2, del sottosistema del territorio boscato A.8 e del sottosistema ambientale del Tombolo pinetato A.1. La configurazione territoriale è contenuta nella tavola n. 05 di Piano Strutturale

E’ costituita da edifici rurali dimessi originariamente adibiti a stalle, annessi, residenze rurali, ecc., nella parte ad est della S.P. n. 39 ex Aurelia, mentre nel tombolo pinetato è costituita dalla originaria struttura attualmente dismessa del “Club Mediterranè”

Sulla costa il sistema dunale e vegetazionale del tombolo pinetato rappresenta una risorsa a forte valore ambientale e paesaggistico, al cui interno l’insediamento turistico - ricettivo esistente, in stato di degrado, rappresenta una criticità.

Nelle aree pedecollinari e collinari sono risorse la presenza di bosco in diversi stati di conservazione, di siepi ed elementi arbustivi lineari, di alberature lineari di pino domestico, di vaste aree a colture, ove prevalgono oliveti e vigneti. Costituiscono risorse gli edifici e complessi esistenti di valore storico architettonico o documentale, in stato tuttavia di avanzato degrado tale da configurare oggi la condizione di rudere come nel caso della Villa Serristori. Sono criticità gli stati di degrado urbanistico edilizio costituiti da complessi e fabbricati non più utilizzati né utilizzabili quali l’ex Centro Zootecnico.

### 2. Obiettivi

L’obiettivo è il recupero ed il riuso del patrimonio edilizio esistente dell’Ex Fattoria Serristori e del “Club Mediterranè”.

Altro obiettivo è il recupero dei percorsi e dell’ambiente agricolo culturale circostante.

3. Interventi ammessi

- Restauro e risanamento conservativo, Ristrutturazione edilizia sia di tipo conservativo che ricostruttivo, sostituzione edilizia e ristrutturazione urbanistica;
- Il Regolamento Urbanistico dovrà perimetrare l'area di intervento e determinare le modalità operative dell'intervento da attuarsi mediante Piano Urbanistico Attuativo;

4. Capacità massima insediabile

Il Piano Operativo definirà i caratteri qualitativi e quantitativi degli interventi del villaggio turistico *Paradù Tuscany Paradise Resort*, in base al numero delle piazzole esistenti pari a 654 con riferimento al precedente articolo 51.

- Il Regolamento urbanistico individuerà un ambito di trasformazione nella porzione collinare dell'uteo 6, ove permettere interventi di recupero, fino alle demolizioni e ricostruzioni in diverse localizzazioni, a destinazione residenziale del complesso dell'ex Fattoria Seristori e dell'ex Centro zootecnico e opere di ripristino ambientale e paesaggistico. Il dimensionamento delle funzioni residenziali ammissibili nell'ambito di trasformazione sarà definito dal Regolamento urbanistico sulla base delle specifiche valutazioni riferite alle risorse ambientali, paesaggistiche e infrastrutturali.

Non sono stabiliti limiti relativamente ai servizi di cui al D.M. n. 1444/68.

5. Invarianti strutturali e tutele strategiche

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

6. Limiti e condizionamenti alla trasformabilità

### *Indirizzi Normativi Approvazione*

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

In particolare ogni trasformazione dovrà in via prioritaria:

1. Prevedere la messa in sicurezza idraulica;
2. Prevedere interventi compatibili con la vulnerabilità idrogeologica;
3. Prevedere interventi di tutela della falda idrica da inquinamenti;
4. Verificare il bilancio idrico e la disponibilità della risorsa idrica;
5. Prevedere la rete duale per il recupero delle acque meteoriche;
6. Verificare la compatibilità con la capacità depurativa esistente, ed eventualmente proporre soluzioni integrative/alternative.
7. Proporre uno studio del contesto insediativo mediante una progettazione di inserimento paesaggistico e confort visivo – percettivo, privilegiando per le nuove costruzioni le zone retrostanti la pineta costiera e il sistema dunale;
8. Realizzare le costruzioni secondo le linee guida dell'edilizia sostenibile; il Regolamento Urbanistico prescriverà per ciascun intervento gli standard minimi;
9. Prevedere un'elevata efficienza energetica degli edifici, che dovranno garantire la classe energetica B;
10. Prevedere, dove tecnicamente possibile, il ricorso alle fonti energetiche rinnovabili ponendosi come obiettivo il raggiungimento della produzione di almeno il 20% dell'energia necessaria per usi residenziali ed attività urbane e almeno il 50% per le attività turistico - ricettive.
11. Per il tombolo costiero:
  - il nuovo insediamento dovrà prevedere la demolizione delle strutture realizzate sulle dune mobili e dune consolidate e la sua rinaturalizzazione;
  - le ricostruzioni dovranno essere realizzate su sedimenti di duna e sedimenti cementati;
  - tutte le infrastrutture a rete dovranno essere realizzate in modo tale da non provocare tagli alle radici delle piante e deterioramenti del sistema dunale. Per l'attraversamento dell'impiantistica tecnologica a rete della duna mobile è prescritto il passaggio al di sotto delle strutture di scavalco del sistema dunale.

## **Art. 60 U.T.O.E. n. 7 – Demanio marittimo**

### 1. Definizione

La U.T.O.E. n. 7 “Demanio marittimo” è inserita all’interno del sottosistema ambientale adiacente. La configurazione territoriale è contenuta nella tavola n. 05 di Piano Strutturale.

Area corrispondente al Demanio Marittimo.

### 2. Obiettivi

Gli obiettivi sono contenuti nei sottosistemi territoriali e funzionali relativi.

Valorizzazione economica e infrastrutturale del “patrimonio costiero” sono pertanto subordinati a limiti e a modalità progettuali e realizzative congruenti al valore ambientale ed estetico e al significato identitario e funzionale del territorio costiero.

Salvaguardia ambientale e tutela dell’ambito dunale.

### 3. Interventi ammessi

Strutture di facile rimozione a servizio della balneazione.

### 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:

### *Indirizzi Normativi Approvazione*

1. Valutare l'incidenza sulla visibilità della linea di costa e dal mare verso i rilievi dell'interno, anche quando siano interessati gli ambiti urbani che si affacciano sul mare;
2. Verificare la compatibilità con il Piano Integrato della Costa;
3. I nuovi manufatti dovranno essere di facile rimozione e, quindi, realizzati mediante costruzioni a secco, con materiali lapidei del posto, in legno o comunque rivestiti in legno o altro materiale compatibile con il contesto ambientale. Non è consentita la costruzione d'opere in calcestruzzo, se non in relazione alle esigenze tecniche d'ancoraggio a terra dei manufatti. Per gli stabilimenti balneari esistenti obiettivo prestazionale è il raggiungimento della classificazione al livello delle 3 stelle marine previsto dalla vigente normativa regionale;
4. Per la zona ricadente nel S.I.R. Padule di Bolgheri evitare l'espansione di vie di comunicazione, l'insediamenti turistico balneari e limitare l'accesso all'area.

## **TITOLO IX – ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI DI PIANO STRUTTURALE**

### **Art. 61 Disposizioni generali**

Il Regolamento Urbanistico attua in tutto o in parte, mediante gli strumenti urbanistici ed edilizi previsti dalla legislazione vigente le previsioni del Piano Strutturale secondo le prescrizioni e i limiti riportati al Titolo V (Dimensioni massime ammissibili), al Titolo VI (Unità Territoriali Organiche Elementari) delle presenti norme.

Il Regolamento Urbanistico dispone un'attuazione programmata delle quantità insediative sostenibili così come definite dal Piano Strutturale.

Nel rispetto del Titolo IV (Condizioni alla trasformabilità) delle presenti norme ed in relazione alle condizioni di sostenibilità, il Regolamento Urbanistico e gli altri strumenti urbanistici definiscono e regolano preliminarmente le condizioni di fattibilità delle trasformazioni del territorio riguardanti sia gli spazi aperti che quelli costruiti.

E' fatto obbligo al Regolamento Urbanistico, per le previsioni di nuovi insediamenti o trasformazioni urbanistiche o sostituzione di tessuti insediativi esistenti, di acquisire preventivamente certificazione del gestore dei servizi in merito all'adeguatezza del sistema di approvvigionamento idrico, di smaltimento delle acque reflue, del sistema di gestione e smaltimento rifiuti solidi e della adduzione del gas.

Il Regolamento Urbanistico dovrà essere redatto o eventualmente integrato in conformità ai contenuti del Piano Provinciale di gestione dei rifiuti (art. 14 della L.R. n. 25/98).

## **TITOLO X – SALVAGUARDIE**

### **Art. 62 Disposizioni generali**

Fatte salve le salvaguardie indicate agli articoli da 21 a 25 e all'art. 44 delle presenti norme, dalla data di adozione del Piano Strutturale sino all'approvazione del Regolamento Urbanistico e, comunque, per una durata non superiore a tre anni (comma 2 lettera h art. 53 L.R. 03.01.2005 n° 1) sono stabilite le seguenti ulteriori norme di salvaguardia.

L'autorità competente sospende ogni determinazione sulle domande di permesso di costruire e di denuncia di inizio attività, quando riconosca che tali domande siano in contrasto con le previsioni del Piano Strutturale e con le eventuali salvaguardie contenute nel P.I.T. e nel P.T.C. (comma 1 art. 61 L.R. 03.01.2005 n° 1).

In ogni Sottosistema e U.T.O.E. sono ammessi gli interventi previsti dalle relative salvaguardie.

Non sono soggetti alle norme di salvaguardia e pertanto attuabili fino all'approvazione del R.U.:

- i piani attuativi del P.R.G. vigente adottati entro la data di approvazione del Piano Strutturale;
- gli interventi per i quali sia intervenuto il rilascio di permesso di costruire ovvero denuncia di inizio attività ancora efficaci nonché le relative varianti in corso d'opera, entro la data di approvazione del Piano Strutturale e le cui domande risultino comunque pervenute entro la data di adozione del Piano Strutturale.
- gli interventi posti in essere dalle Amministrazioni pubbliche di cui all'art. 1 comma 2 D.Lgs 03/02/1993, n° 29 nonché le opere riconosciute di pubblica utilità o di pubblico interesse ;
- gli interventi previsti dalla proposta di accordo di pianificazione di cui alla

### *Indirizzi Normativi Approvazione*

deliberazione del C.C n.89 del 30/09/2004;

- gli interventi eseguiti dalle Aziende produttive in attuazione della L.R. n. 01/05 (territorio rurale);
- la ristrutturazione e la riqualificazione dei campeggi costieri;
- l'attuazione delle previsioni del piano di utilizzo dell'arenile.

Per l'edilizia rurale di pregio come individuata nella tavola delle Invarianti sono consentiti, oltre agli interventi di manutenzione solo quelli di restauro e risanamento conservativo.

All'interno delle aree classificate b) c) d) del sistema regionale delle aree protette, fino alla individuazione delle risorse agro-ambientali di cui all'art. 31 del P.I.T. non è ammessa la riduzione delle aree costituenti l'ambito di applicazione della L.R. n. 1/05 (territorio rurale). Fino all'entrata in vigore del P.S. sono confermate le misure di salvaguardia del PII, art. 81.

Sono immediatamente operative nei sottosistemi insediativi le disposizioni in materia sistemi costruttivi di qualità energetica e di edilizia sostenibile di cui all'allegato 1 dei presenti Indirizzi normativi per gli interventi di sostituzione edilizia, ristrutturazione urbanistica e nuova edificazione.

**Art. 63 Procedura di integrazione e modifica del Piano strutturale**

- L'aggiornamento e l'approfondimento del Quadro conoscitivo ove non modificano gli obiettivi e gli indirizzi del Piano Strutturale non costituiscono variante.
- L'aggiornamento e l'approfondimento del Quadro conoscitivo per errori materiali ove non modificano gli obiettivi e gli indirizzi del Piano Strutturale non costituiscono variante.
- La modifica e integrazione degli allegati ai presenti indirizzi normativi ove non modificano gli obiettivi e gli indirizzi del Piano Strutturale non costituiscono variante.
- Le attività di escavazione sono regolate dal Piano Regionale delle Attività Estrattive. Le localizzazioni derivanti dal P.R.A.E.R. e dal P.A.E.R.P. nel rispetto delle Invarianti Strutturali e dello statuto del territorio, costituiscono adeguamento del quadro conoscitivo.
- Le integrazioni e modifiche di cui ai commi precedenti sono eseguite mediante Deliberazione Consiliare di recepimento.

## **Art. 64 Progetti Direttori**

Prima dell'approvazione del Regolamento Urbanistico e solo dopo l'approvazione definitiva del Piano Strutturale sono consentiti i seguenti progetti direttori che costituiscono interventi innovativi anticipatrici del Piano Strutturale:

- riorganizzazione funzionale delle funzioni pubbliche;
- riqualificazione funzionale dei campeggi costieri;
- nuova collocazione e riqualificazione delle attività artigianali;
- interventi finalizzati al superamento delle emergenze abitative;
- nuova collocazione e riqualificazione delle attività per il tempo libero e sportive;
- interventi sperimentali di recupero del patrimonio edilizio esistente di riqualificazione urbana;
- interventi sperimentali di recupero del patrimonio edilizio esistente nei sottosistemi ambientali.