

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 [ESTRATTO STATO SOVRAPPOSTO]

Adottato con Del. C.C. n. del

Luglio 2022



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) ⁽¹⁾	Camere
I.1A – BOLGHERI	875,00	875,00	100%	-	875,00	1.000,00	1.100	29
I.1B – CASTAGNETO C.CCI	-	-	-	4.500,00	4.500,00	4.500,00	5.000	150
I.2 – CITTA' DELLA PIANA	1.718,75	1.718,75	100%	500,00	2.218,75	2.700,00	3.000	90
I.3 – CITTA' DEL MARE	29.881,25	29.881,25	100%	10.000,00	39.881,25	40.000,00	44.500	1.329
A1 – TOMBOLO PINETATO	-	-	-	700,00	700,00	700,00	770	23
A2 – PIANA AGR. SPECIALE	-	-	-	200,00	200,00	200,00	220	7
A3 – PIANA AGR. FRAZIONATA	937,50	937,50	100%	-	937,50	1.000,00	1.100	34
A4 – BONIFICA	-	-	-	-	-	-	-	0
A5 – RISERVA DI BOLGHERI	-	-	-	220,00	220,00	250,00	280	7
A6 – COLLINA ONDULATA	468,75	468,75	100%	1.000,00	1.469,75	1.500,00	1.700	49
A7 – CINTURA OLIVICOLA	-	-	-	-	-	-	-	0
A8 – TERRITORIO BOSCATO	-	-	-	1.875,00	1.875,00	1.875,00	2.100	63
TOTALE	33.881,25	33.881,25	-	18.920,00	52.801,25	53.725,00	59.770	1.778

(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 TURISTICO- RICETTIVO	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 ⁽²⁾ (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	1.100	0	0	0	0
I.1B – CASTAGNETO C.CCI	4.500	0	4.500	500	0	500	0
I.2 – CITTA' DELLA PIANA	1.692	0	1.692	1.308	0	1.308	0
I.3 – CITTA' DEL MARE	37.000	0	37.000	7.500	0	7.500	0
A1 – TOMBOLO PINETATO	770	0	770	0	0	0	0
A2 – PIANA AGR. SPECIALE	0	0	0	0	0	0	220
A3 – PIANA AGR. FRAZIONATA	0	0	0	680	0	680	420
A4 – BONIFICA	0	0	0	0	0	0	0
A5 – RISERVA DI BOLGHERI	0	0	0	0	0	0	280
A6 – COLLINA ONDULATA	0	0	0	0	0	0	1.700
A7 – CINTURA OLIVICOLA	0	0	0	0	0	0	0
A8 – TERRITORIO BOSCATO	0	0	0	1.022	0	1.022	1.078
TOTALI PARZ.	45.062	0	45.062	11.010	0	11.010	3.698
TOTALE							59.770

(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

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

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 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. 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 67.990	2.910 25.000	12.410 93.000	
Turistico ricettivo (TOT)	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	
		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. 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 ~~Regolamento urbanistico~~ Piano Operativo definirà i caratteri qualitativi e quantitativi degli interventi ~~sul patrimonio edilizio esistente del villaggio turistico Paradù Tuscany Paradise Resort, in base al numero delle piazzole esistenti pari a 654 con riferimento al precedente articolo 51. ridistribuendo il numero dei posti letto (n.1.302 così come autorizzati nell'ex Club-Med) e riducendolo a n. 1.100 posti letto.~~

~~Il nuovo insediamento turistico ricettivo sul Tombolo costiero, ottenuto tramite recupero ambientale dell'antropizzazione esistente (ex Club-Med), potrà avere una consistenza massima di 750 posti letto.~~

~~Il nuovo insediamento ottenuto tramite interventi di restauro, ristrutturazione edilizia e urbanistica con demolizioni e ricostruzioni dovrà essere realizzato secondo criteri di alta progettualità di valore ambientale, anche mediante puntuali espianati od abbattimenti di essenze in cattivo stato conservativo, non autoctone od interferenti, con eventuali interventi di piantumazione compensativa, che utilizzino prevalentemente come basamenti le opere di fondazione esistenti e, ove possibile, le esistenti reti distributive.~~

- Il Regolamento urbanistico individuerà un ambito di trasformazione nella porzione collinare dell'utoc 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

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 obbiettivo 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.