

## **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 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...).
- Ricontestualizzazione dell'edilizia residenziale impropriamente diffusa nel sottosistema, tramite progetti urbanistici di iniziativa pubblica e/o privata.

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

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

### 3. Prestazioni territoriali e indirizzi di intervento

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

- Le attrezzature e gli annessi agricoli potranno essere realizzati solo in continuità ai centri aziendali esistenti.
- Tutela integrale delle sistemazioni idraulico – agrarie e della vegetazione con colturale.
- Da tutelare la viabilità campestre, le piantate di bordo o ad essa poste in fregio e il disegno esterno dei campi derivanti da accorpamenti.

Il Piano Strutturale prescrive al Regolamento Urbanistico di disporre, sulla base dell'indagine sul costruito (denominata dal P.S. "Atlante territoriale ed

Urbano”) una dettagliata scheda normativa con la quale disciplinare le singole modalità di intervento sugli edifici rurali considerati pregio e, comunque, su tutti quelli presenti al Catasto Lorenese e al Catasto d’Impianto, sugli spazi aperti, le funzioni ammissibili, il codice dei materiali e delle tecniche ammesse.

- Conservazione dell’assetto fondiario e delle tipologie colturali tradizionali, limitazione di nuove monoculture di vite, promozione di colture promiscue su superfici limitate. Indagini sulle patologie in atto per la vegetazione di alto fusto di quercia e cipresso.
- Conservazione delle tipologie colturali tradizionali (colture promiscue, terrazzamenti) ma limitazione dell’ulteriore impianto di estese monoculture sia di vite che di olivo. Salvaguardia integrale delle piante monumentali di olivo e degli oliveti a sesto antico.

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

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

Le Invarianti Strutturali e le tutele strategiche sono disciplinate nel titolo II dalle presenti norme che prevalgono, ove in contrasto, con le disposizioni del presente articolo. Parimenti si rimanda alle norme contenute nel titolo II nel caso in cui non siano richiamate tutte le Invarianti Strutturali e le tutele presenti nel sottosistema. E’ Invariante Strutturali il tessuto ed il paesaggio agrario. Di conseguenza, sono impediti ulteriori accorpamenti di campi o rimodellamenti del suolo. L’attuale territorio è da considerare risorsa essenziale agro – ambientale quale condizione per la stabilità e la difesa della risorsa suolo. Il Regolamento Urbanistico dovrà prevedere il divieto di eliminare le piantate residue poste in fregio alla viabilità campestre o al bordo dei campi, il divieto di modificazioni del suolo che riducano la capacità di invaso della rete scolante, la tutela integrale delle sistemazioni idraulico – agrarie e della vegetazione non colturale della viabilità campestre. Il Piano Strutturale individua le strade il cui

tracciato risulta ancora coerente a quello presente al Catasto Lorenese. Per tali strade il Regolamento Urbanistico dovrà predisporre apposita documentazione conoscitiva sulla quale basare norme di tutela e, quando possibile, di riqualificazione. Il Regolamento Urbanistico dovrà altresì predisporre norme specifiche per la gestione delle strade vicinali che garantiscono i seguenti indirizzi:

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

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

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

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

#### 6. Destinazioni d'uso

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

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

#### 7. Tipi di intervento edilizio

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

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

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

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

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

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

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

criteri:

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

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

#### 8. Salvaguardie

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

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



## 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 colturale 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 ~~stesso~~ da attuarsi mediante Piano Urbanistico Attuativo;

### 4. Capacità massima insediabile

Il Regolamento urbanistico definirà i caratteri qualitativi e quantitativi degli interventi sul patrimonio edilizio esistente, 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 espunti 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 nuovo insediamento turistico ricettivo **nella zona collinare** ottenuto tramite interventi di restauro, ristrutturazione edilizia e urbanistica con demolizioni e ricostruzioni, potrà avere una consistenza massima di 350 posti letto. Per il raggiungimento delle superfici necessarie allo sviluppo nella zona collinare si potranno riutilizzare le superfici di Villa Serristori ed annessi, oltre alle superfici derivanti dal recupero ambientale della zona ex Centro Zootecnico.~~

**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

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.

