

# **VARIANTE PARZIALE AL PIANO STRUTTURALE**

## **TAVOLA C**

indirizzi normativi  
e criteri per la disciplina e la gestione del territorio

modificata a seguito dell'accoglimento delle osservazioni

**Arch. Giovanni Parlanti**  
Capogruppo

**Arch. Gabriele Banchetti**  
**Arch. Roberto Bruni**  
**Ing. Simone Galardini**  
**Arch. Giulia Gori**  
**Agr. Stefano Mengoli**  
**Geol. Leonardo Moretti**

**Responsabile Area Edilizia Privata**    **Geom. Sandro Cerri**

**Sindaco**

**Fiorella Marini**



## Indice generale

Art. 1. DISPOSIZIONI GENERALI .....	2
Art. 2. INVARIANTI STRUTTURALI E STATUTO DEI LUOGHI .....	4
Art. 3. CATEGORIE DI INTERVENTO.....	6
Art. 4. CLASSIFICAZIONE DELLE FUNZIONI .....	7
Art. 5. SALVAGUARDIE .....	9
Art. 6. PROVVEDIMENTI SUL RISCHIO IDRAULICO .....	11
Art. 7. DESTINAZIONE URBANISTICA DELLE AREE .....	13
Art. 8. CONDIZIONI E LIMITAZIONI ALLA DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI .....	14
Art. 9. PIANI ATTUATIVI .....	17
Art. 10. INDIRIZZI E DISPOSIZIONI VINCOLANTI .....	18
Art. 11. CRITERI PER LA DEFINIZIONE E VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI AMBIENTALI .....	19
Art. 12. ELABORATI DEL PIANO STRUTTURALE .....	22
Art. 13. SISTEMA TERRITORIALE 1 - Pianura costiera centrale.....	24
Art. 14. SOTTOSISTEMA 1.A - Pianura alluvionale costiera .....	25
Art. 15. UTOE 1.A.1 - Fascia litoranea e delle dune pinetate .....	26
Art. 16. UTOE 1.A.2 - Pianura sub litoranea.....	29
Art. 17. SOTTOSISTEMA 1.B - Pianura produttiva centrale.....	32
Art. 18. UTOE 1.B.1 - Pianura Nord .....	33
Art. 19. UTOE 1.B.2 - Aree a prevalente connotazione rurale .....	35
Art. 20. SOTTOSISTEMA 1.C - Insediativo di pianura .....	38
Art. 21. UTOE 1.C.1 - Marina di Bibbona .....	39
Art. 22. UTOE 1.C.2 - La California .....	42
Art. 23. UTOE 1.C.3 - Insediamenti localizzati delle attività .....	44
Art. 24. SOTTOSISTEMA 1.D - Corridoio infrastrutturale.....	46
Art. 25. SISTEMA TERRITORIALE 2 - Colline costiere ed interne.....	49
Art. 26. SOTTOSISTEMA 2.A - Bassa e media collina costiera.....	50
Art. 27. SOTTOSISTEMA 2.A.1 - Ambito dei calcari .....	51
Art. 28. SOTTOSISTEMA 2.A.2 - Ambito dei argille .....	57
Art. 29. SOTTOSISTEMA 2.B - Collina interna .....	59
Art. 30. UTOE 2.B.1 - Magona .....	60
Art. 31. UTOE 2.B.2 - Faltona .....	62
Art. 32. SOTTOSISTEMA 2.C - Insediativo di collina .....	64
Art. 33. SISTEMA AMBIENTALE 3 - Parchi.....	68
Art. 34. SISTEMA FUNZIONALE 4 - Infrastrutturale .....	72
Art. 35. RINVIO ED ADEGUAMENTI AD ALTRE DISPOSIZIONI .....	75
Art. 36. TABELLA RIASSUNTIVA DELLE DIMENSIONI MASSIME AMMISSIBILI DEGLI INSEDIAMENTI E DELLE FUNZIONI .....	76

## **Art. 1. DISPOSIZIONI GENERALI**

### **FINALITA', OBIETTIVI, ATTUAZIONE DEL PIANO STRUTTURALE**

Il PS costituisce parte integrante del Piano Regolatore Generale Comunale e organizza la gestione del territorio al fine di garantirne lo sviluppo sostenibile nel rispetto del carattere ambientale, storico-artistico ed urbanistico che lo caratterizza.

Tali indicazioni sono sintetizzabili in:

- salvaguardia e valorizzazione del patrimonio ambientale e paesaggistico attraverso interventi di manutenzione, ripristino e potenziamento delle caratteristiche naturali, promozione e sviluppo delle qualità esistenti e delle energie alterative;
- tutela delle identità culturali del territorio e della collettività, conservazione delle strutture storico-architettoniche e tipologiche, considerate nel loro insieme come condizioni irrinunciabili per ogni scelta di trasformazione;
- evoluzione sociale ed economica del territorio attraverso lo sviluppo delle conoscenze ed il razionale utilizzo delle risorse, valorizzando e potenziando il patrimonio insediativo e le attività produttive attraverso la diversificazione dell'offerta e la crescita qualitativa.

L'intero territorio comunale è suddiviso dal PS secondo il seguente schema:

#### **SISTEMA TERRITORIALE 1 - PIANURA COSTIERA CENTRALE**

Sottosistema 1.A - Pianura alluvionale costiera

Sottosistema 1.B - Pianura produttiva centrale

Sottosistema 1.C - Insediativo di pianura

Sottosistema 1.D - Corridoio infrastrutturale

#### **SISTEMA TERRITORIALE 2 - COLLINE COSTIERE ED INTERNE**

Sottosistema 2.A - Bassa e media collina costiera

Sottosistema 2.B - Collina interna

Sottosistema 2.C - Insediativo di collina

#### **SISTEMA AMBIENTALE 3 - PARCHI**

#### **SISTEMA FUNZIONALE 4 - INFRASTRUTTURALE**

I sottosistemi sono ulteriormente articolati in Unità Territoriali Organiche Elementari (U.T.O.E.) all'interno delle quali il PIANO STRUTTURALE (PS) disciplina gli indirizzi, le disposizioni vincolanti ed i parametri da rispettare nella predisposizione della parte gestionale del PRG che si attua mediante il REGOLAMENTO URBANISTICO (RU) ed eventualmente con il PROGRAMMA INTEGRATO D'INTERVENTO.

Il PS è redatto in conformità all'art. 24 della LR 5/95 e, attraverso gli elaborati che ne fanno parte integrante, garantisce il confronto e la coerenza con la programmazione e la pianificazione provinciale e regionale. Per tutti gli interventi di valenza ambientale ammissibili sull'intero territorio sviluppa prescrizioni e direttive di tutela e valorizzazione superando in questo le salvaguardie di cui al Capo III della Delib. di C.R. 296/88.

Al fine di raggiungere gli obiettivi di tutela, in particolare per il potenziamento, il recupero e la manutenzione-riqualificazione del patrimonio "verde" e della valorizzazione del territorio, l'Amministrazione si doterà dei seguenti piani:

- piano dei corridoi ecologici;
- piano delle indicazioni per la formazione degli arredi ecologico-vegetazionali dell'agrosistema;
- piano degli arredi del verde urbano pubblico e privato;
- piano della sentieristica e della percorribilità alterativa del territorio
- piani dei parchi

I Piani Attuativi e di settore dovranno confermarsi agli obiettivi, indirizzi e disposizioni vigenti definite dal PS.

Il PS ha validità indeterminata; sue varianti saranno sempre possibili con le procedure dalla LR 5/95 in relazione alle mutazioni del Quadro Conoscitivo che sarà aggiornato periodicamente dalla Amministrazione Comunale a seguito anche delle variazioni conseguenti

alla attuazione del Piano.

Il RU, nel dettare la disciplina dettagliata e puntuale di competenza relativa alle ulteriori articolazioni delle aree ricomprese nei Sottosistemi e nelle UTOE, può definire compatibili soltanto parte degli incrementi massimi o delle utilizzazioni considerati nelle predette parti del territorio, soprattutto in funzione delle effettive necessità individuate, della attenta valutazione delle risorse messe in gioco e dei condizionamenti e limitazioni previsti dal successivo art. 8; resta pertanto inteso che potranno essere previsti e prescritti carichi inferiori.

### **NORME COMUNI**

Per gli elementi puntuali e diffusi rappresentati nella Tav. 01e - Le emergenze, individuati nel loro insieme come Invarianti Strutturali al successivo art. 2, è considerata ammissibile la Categoria di intervento TV (Tutela e Valorizzazione) di cui all'art. 3 delle presenti Norme con le eventuali ulteriori specificazioni contenute nelle altre disposizioni vincolanti delle presenti norme;

tutti gli interventi di TR (Trasformazione), MR (Modificazione e Riqualificazione) come definiti al successivo art. 3, e Ristrutturazione Urbanistica, ritenuti ammissibili dal PS sono subordinati alle disposizioni contenute nel successivo art. 8, oltre che alle ulteriori specificazioni delle altre disposizioni vincolanti delle presenti norme. Il RU potrà comunque subordinare altre tipologie di interventi al rispetto delle condizioni sopradette;

la realizzazione di interventi in aree soggette a rischio idraulico è sempre subordinata agli adempimenti di cui al successivo art. 6;

il RU potrà consentire lievi aggiustamenti delle divisioni fra UTOE per evitare frazionamenti di piccole porzioni catastali e/o meglio aderire a confini naturali quali ciglionamenti, strade, corsi d'acqua, limiti boscati, ecc., anche in funzione del cambio di scala dal 25.000 al 10.000 o al 2.000 senza che ciò comporti Variante al PS;

in tutto il territorio comunale è comunque consentito il mantenimento delle attività colturali in atto come risultano dalla Tav. 01b - Il tema dell'ambiente: l'uso del suolo, ovvero quelle diverse, documentabili, presenti in data anteriore alla adozione del PS;

all'esterno dei sistemi insediativi sono vietati interventi di nuova viabilità o di modifica di quella esistente che non si configurino come riassetto e/o ripristino di documentabili situazioni preesistenti, ad eccezione delle realizzazioni espressamente previste dal PS, o del semplice e limitato allontanamento da un fabbricato.

## **Art. 2. INVARIANTI STRUTTURALI E STATUTO DEI LUOGHI**

Per Invarianti Strutturali si intendono gli elementi peculiari di ciascun sistema territoriale la cui perdita rappresenterebbe la modifica dei caratteri di specificità propri di ciascuna parte del territorio e si possono come di seguito sintetizzare:

### **SISTEMA TERRITORIALE 1 - PIANURA COSTIERA CENTRALE**

#### **Sottosistema 1.A - PIANURA ALLUVIONALE COSTIERA**

l'arenile

le pinete e le dune

il sistema dei fossi e la relativa vegetazione riparia

il Forte

il Podere Bolgherello

Villa Ginori

#### **Sottosistema 1.B - PIANURA PRODUTTIVA CENTRALE**

i siti archeologici

il sistema dei fossi e la relativa vegetazione riparia

la viabilità storica e le relative alberature

gli edifici rurali tradizionali

#### **Sottosistema 1.C - INSEDIATIVO DI PIANURA**

La prevalenza delle tipologie mono/bifamiliari su lotto con giardino/orto nell'edificato consolidato di "La California"

#### **Sottosistema 1.D - CORRIDOIO INFRASTRUTTURALE**

il sistema dei fossi e la relativa vegetazione riparia

gli edifici rurali tradizionali

### **SISTEMA TERRITORIALE 2 - COLLINE COSTIERE ED INTERNE**

#### **Sottosistema 2.A - BASSA E MEDIA COLLINA COSTIERA**

i boschi

i siti archeologici

il sistema dei fossi e la relativa vegetazione riparia

la viabilità storica e le relative alberature

gli edifici rurali tradizionali

#### **Sottosistema 2.B - COLLINA INTERNA**

i boschi

il sistema dei fossi e la relativa vegetazione riparia

gli edifici rurali tradizionali

#### **Sottosistema 2.C - INSEDIATIVO DI COLLINA**

il centro storico nel suo complesso ed il sottostante borgo otto-novecentesco

Le emergenze territoriali che concorrono alla formazione del quadro complessivo delle predette Invarianti, sono riportate nella TAV 01.e di PS e sono considerate parti del territorio e hanno assunto particolare valore. Le modificazioni ammissibili hanno come obiettivo prioritario il mantenimento del bene in condizioni di funzionalità. A queste parti del territorio classificate Invarianti puntuali o diffuse è attribuita la categoria di intervento TV Tutela e valorizzazione di cui al successivo art. 3.

L'insieme delle Invarianti Strutturali e delle Norme ed Indirizzi contenute nei successivi articoli, costituisce lo Statuto dei Luoghi, inteso come l'insieme delle risorse essenziali e delle Norme che disciplinano la programmazione, l'organizzazione e la gestione del territorio comunale garantendo la continuità della specificità culturale ed ambientale. Al fine di raggiungere tale obiettivo, il PS individua azioni volte a garantire:

1. la riappropriazione dei beni culturali e degli spazi di relazione, della mobilità pedonale negli

insediamenti e nel territorio;

2. la riqualificazione degli standards abitativi ed urbanistici, il loro dimensionamento in funzione delle effettive esigenze dimensionali e di posizione per la popolazione residente e per quella ospitata;

3. il superamento o quantomeno la mitigazione dei fenomeni di congestione o marginalizzazione in rapporto soprattutto ai fenomeni turistici legati al consumo monofunzionale del bene "mare";

4. la conservazione e valorizzazione del patrimonio storico e culturale attraverso interventi equilibrati, anche nel rispetto dei modelli insediativi e di uso del territorio proprio della culturale locale;

5. limitati interventi di trasformazione finalizzati ad uno sviluppo controllato e ben delimitato in quanto a spazi e funzioni;

6. la valorizzazione anche economica delle risorse naturali;

7. la riqualificazione territoriale ed ambientale, ricomposizione e potenziamento delle relazioni ecologiche;

8. la conservazione del paesaggio attraverso la tutela degli elementi che ne costituiscono la specificità limitando e definendo gli interventi di trasformazioni territoriali che potrebbero incidere significativamente sulla "struttura" del paesaggio rurale;

9. il potenziamento della redditività delle attività rurali anche attraverso l'inserimento di funzioni legate all'agriturismo ed al turismo "verde";

10. la tutela e valorizzazione delle diversità dell'agricoltura in rapporto alle diversità degli ambiti territoriali.

### **Art. 3. CATEGORIE DI INTERVENTO**

All'interno dei sistemi, sottosistemi ed UTOE il Piano Strutturale indica le categorie di intervento consentite secondo i seguenti indirizzi.

#### **TUTELA E VALORIZZAZIONE (TV)**

sono le azioni volte a:

- tutelare la percezione consolidata del paesaggio
- tutelare e valorizzare anche attraverso l'integrazione con attività compatibili il patrimonio storico-artistico-architettonico garantendo l'uso di adeguati materiali e specifiche caratteristiche costruttive
- tutelare e valorizzare il patrimonio archeologico
- ripristinare le condizioni naturali laddove se ne ravvisa la manomissione o la modificazione attraverso opere di bonifica, di rimodellazione del territorio, di reinserimento vegetazionale
- potenziare il patrimonio vegetazionale complessivo
- valorizzare le caratteristiche ambientali ed urbane attraverso la integrazione con attività compatibili
- valorizzazione e potenziare le risorse agrarie
- realizzare interventi finalizzati alla messa in sicurezza del territorio principalmente da rischi di esondazioni
- tutelare il sistema idrografico e dell'architettura delle acque

#### **MODIFICAZIONE E RIQUALIFICAZIONE (MR)**

Sono le azioni volte a:

- ripristinare e migliorare la qualità urbana ed ambientale, anche attraverso nuova edificazione che contribuisca al completamento e definizione del margine urbano
- realizzare nuovi spazi pubblici ed inserire più articolate destinazioni d'uso, migliorare la dotazione di servizi, infrastrutture ed impianti
- ridisegnare gli spazi pubblici esistenti degradati e/o marginalizzati
- garantire l'uso di adeguati materiali, specifiche caratteristiche e tipologie negli interventi per il completamento degli insediamenti

#### **TRASFORMAZIONE (TR)**

Sono quegli interventi previsti per la realizzazione di nuovi insediamenti

#### **Art. 4. CLASSIFICAZIONE DELLE FUNZIONI**

Il Piano Strutturale indica per ogni Sistema, Sottosistema o UTOE le destinazioni d'uso (Classi di attività) ammesse fra quelle sottoriportate. Il RU fisserà gli spazi necessari al soddisfacimento degli standards minimi inderogabili secondo il DM 2 aprile 1969 n. 1444 dove non sono già previsti spazi superiori.

Nel sottostante elenco sotto ogni Classe di attività sono indicate le funzioni ricomprese.

Per cambio di destinazione d'uso di un'area, di un edificio o di una sua parte si intenderà il passaggio, anche se realizzato senza opere murarie, da una Classe di attività ad un'altra, e comunque nel rispetto di quelle ammesse per l'area o l'edificio interessati.

##### **- Residenza (R)**

- edifici residenziali in genere

##### **- Residenza turistica (RT) *Extralberghiera***

tipo a) strutture specializzate per la residenza temporanea secondo i riferimenti normativi nazionali e regionali, con l'eccezione di:

tipo b) campeggi

tipo c) Villaggi Turistici

##### **- Attività ricettive (AR) *Alberghiere***

- alberghi, Residenze Turistico-Alberghiere secondo i riferimenti normativi nazionali e regionali

##### **- Attività produttive (AP)**

- produzione e trasformazione di beni
- deposito e stoccaggio
- commercio all'ingrosso
- servizi alle imprese

Sono consentiti gli spazi a supporto quali alloggio per la residenza del custode o proprietario, avente le caratteristiche fissate dal RU, uffici amministrativi, ecc.

##### **- Attività urbane (AU)**

- commerciali al dettaglio (con meno di mq. 400 di vendita o mq. 1000 di superficie lorda di pavimento)
- ristorazione e pubblici servizi
- artigianali di servizio
- di sportello, agenzie
- direzionali, studi professionali
- spettacolo, tempo libero, istruzione e cultura, pratica sportiva e cura personale
- attività artigianali di ridotte dimensioni e non moleste
- attività culturali (musei, mostre, esposizioni)

Sono consentiti gli spazi a supporto quali alloggio per la residenza del custode o proprietario, avente le caratteristiche fissate dal RU, uffici amministrativi, ecc.

##### **- Attività commerciali della grande distribuzione (AC)**

- grande distribuzione oltre mq. 400 di vendita o mq. 1000 di superficie lorda di pavimento

Sono consentiti gli spazi a supporto quali alloggio per la residenza del custode o proprietario, avente le caratteristiche fissate dal RU, uffici amministrativi, ecc.

##### **- Attività agricole (AA)**

- produzione agraria, allevamento e forestazione
- attività connesse e compatibili

Si intendono attività agricole quelle previste dall'art. 2135 del CC; sono considerate connesse le seguenti attività esercitate all'interno delle aziende agricole



- attività di trasformazione, lavorazione, stoccaggio, commercializzazione e promozione dei prodotti agricoli aziendali e interaziendali

- le attività di servizio

- quelle definite tali da disposizioni normative comunitarie, nazionali e regionali

Per quanto riguarda le attività di trasformazione, lavorazione, stoccaggio, commercializzazione e promozione dei prodotti agricoli aziendali e interaziendali, il rapporto di connessione si intende rispettato quando i prodotti provengono per almeno 2/3 dalle aziende agricole singole o associate interessata.

In riferimento alle attività compatibili, il PS indica già alcune di queste per particolari UTOE o interventi, il RU comunque fisserà più in dettaglio per ciascuna UTOE interessata le funzioni considerate compatibili in base a specifiche caratteristiche ambientali

#### **- Attività di servizi (S)**

Saranno puntualmente indicate dal RU secondo il seguente schema di riferimento:

S1 istruzione inferiore (nido, scuola materna, scuole dell'obbligo)

S2 attrezzature religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, pubblici servizi

S3 parchi e giardini anche attrezzati per attività ricreative, del tempo libero e per il gioco, spazi pubblici a verde e/o alberati

S4 parchi territoriali

S5 sport

S6 parcheggi

#### **Funzioni riconducibili al comparto turistico**

- residenza turistica (RT) del tipo a)
- attività ricettive (AR)
- ristorazione (AU)

## **Art. 5. SALVAGUARDIE**

Al fine di impedire l'attuazione di interventi in contrasto con le previsioni di PS, o che comunque inficino gli obiettivi che lo stesso si pone, sino alla approvazione del RU e per una durata comunque non superiore a tre anni:

- continuano ad applicarsi le prescrizioni ed i vincoli derivanti dalle successive disposizioni:  
DCR 230/94  
DCR 296/88  
L 431/85  
L 1497/39  
Normative sul Demanio Marittimo
- sono vietati gli interventi di trasformazione dei campeggi in Villaggi Turistici e la realizzazione di campeggi
- è sospesa la realizzazione di strutture alberghiere
- nelle aree interne all'ambito di definizione della Del. 47/90 come individuata dalle INDAGINI CONOSCITIVE PER L'USO DELLA FASCIA COSTIERA – TAV 3 sono consentiti interventi limitatamente alla manutenzione ordinaria e straordinaria, al restauro e risanamento conservativo.
- Sono fatti salvi gli interventi previsti dai Piani Attuativi già al protocollo della Pubblica Amministrazione relativi alle aree attualmente a campeggio interessate dalla cosiddetta "Variante funzionale campeggi"
- sono fatti salvi gli interventi previsti dai Piani Attuativi adottati dal Consiglio Comunale prima dell'adozione del PS
- per i luoghi, gli edifici ed i complessi individuati come Invarianti Strutturali (definite all'art. 2 delle presenti norme) sono consentiti solo interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo
- è sospesa la realizzazione di costruzioni all'interno del Sistema Ambientale 3 - Parchi
- all'esterno dei sottosistemi insediativi:
  - sono consentiti gli interventi di cui alla Variante adottata dal Consiglio Comunale di recepimento della LR 64/95, non in contrasto con le norme di PS. In particolare sono sospese le costruzioni di qualsiasi manufatto;
    - nell'UTOE 1A1
    - nell'UTOE 1A2
    - nell'UTOE 1D nelle aree esterne ai nuclei sparsi 1D1
    - nell'UTOE 2A1a
    - nell'UTOE 2A1c nell'area compresa fra la strada vicinale di Valicandoli ed in confine Nord comunale
    - nell'UTOE 2A2 all'interno del triangolo costituito dal Poggio al Cuculo, Poggio di Bibbona, ex Mulino a vento
    - nell'UTOE 2A2 nella fascia di m. 300 dal confine con la Macchia della Magona
    - nell'UTOE 2B1 come individuate nella Tav. 2.0
  - sono sospese le variazioni di destinazione d'uso per la introduzione di attività riconducibili al comparto turistico
- all'interno dei sottosistemi insediativi e dei nuclei sparsi 1D1 sono consentiti solo interventi sugli edifici esistenti limitatamente alla manutenzione ordinaria e straordinaria come definiti dalla L.457/78, all'art.31, lettere a) e b), opere di restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia (L.457/78, art. 31, lettera d), fino allo svuotamento dell'involucro edilizio, da eseguire riproducendo, senza significative variazioni dimensionali o di quota, tutte le parti strutturali, mantenendo immutate sagome, altezze, superfici di pavimento e senza alterazione dei complessivi caratteri originali dei prospetti, con particolare riguardo per quelli visibili dagli spazi pubblici; le modifiche delle aree pertinenziali di fabbricati purché gli interventi non comportino aumento della superficie lorda di pavimento.

Sono sempre comunque consentiti:

- gli interventi legati alle opere di difesa e ripristino ambientale, di salvaguardia idraulica e forestale
- gli interventi riferiti ad opere pubbliche comunali la cui attuazione non contrasti con gli indirizzi di PS;
- gli interventi di cui all'art 16, comma 4, lettere c,d,e della LR 5/95

## **Art. 6. PROVVEDIMENTI SUL RISCHIO IDRAULICO**

- per l'intero territorio comunale sono individuate le Classi di pericolosità e gli Ambiti B in funzione del rischio idraulico (indicati rispettivamente nella Tav.5 allegata allo studio "Indagini geologico tecniche di supporto alla pianificazione urbanistica"). Gli interventi previsti dal PS sono sempre subordinati alla preventiva messa in sicurezza o alla riduzione di tale rischio. Alle Classi di pericolosità sono correlate le seguenti disposizioni relative alle specifiche analisi necessarie che il RU potrà ulteriormente dettagliare:

a) CLASSE 3b (Ambito B) DI PERICOLOSITA' MEDIA. In queste zone ogni intervento edilizio è fortemente limitato e le indagini di approfondimento dovranno essere condotte a livello dell'area nel suo complesso, sono inoltre da prevedersi, se le zone lo indicano, interventi di bonifica e miglioramento dei terreni e/o l'adozione di tecniche di fondazione di un certo impegno. In particolare nel caso in cui le aree siano oggetto di nuove previsioni urbanistiche o di interventi edilizi diretti sarà necessario che la progettazione edilizia sia supportata oltre che da indagini geologico-tecniche redatte ai sensi della Deliberazione di C.R.T. n° 94/85, anche da uno studio idraulico idrologico redatto così come indica il punto 6.3 della Deliberazione del C.R.T. n° 230/94, almeno sino a quando non siano state realizzate le opere idrauliche (Casse di espansione progettate dalla Provincia di Livorno) in prossimità dei Fossi delle Tane, della Madonna e del Botro dei Sorbizzi. Gli studi idraulico-idrologici da allegare ai progetti delle predette Casse definiranno il livello di rischio per esondazione per le aree di pianura nel loro complesso i attraverso i normali metodi dell'idrologia; in particolare definiranno il grado di rischio idraulico per le zone prospicienti i corsi d'acqua classificati in ambito A/B

b) CLASSE 4 DI PERICOLOSITA ELEVATA In questa classe ricadono gli alvei dei corsi d'acqua che incidono la pianura, le zone inondate negli anni 91-92-93, gli ambiti territoriali indicati nella carta Regionale delle aree inondabili, nonché le zone individuate nei progetti della Provincia di Livorno, e che saranno utilizzate come casse di espansione (aree ad esondazione controllata). Allo stato attuale in queste zone dovrà essere vietata la costruzione di edifici e manufatti di qualsiasi tipo per l'alto grado di rischio presente. Per contro, una volta realizzate le opere idrauliche progettate sui corsi d'acqua principali e che consentiranno di smaltire, con un franco di sicurezza, le portate di piena con un tempo di ritorno pari a 200 anni, il grado del rischio idraulico sarà minore ed allora in base alle nuove conoscenze potrà essere presa in considerazione la fattibilità di nuovi interventi edilizi.

- È esteso a tutti i corsi delle acque pubbliche l'ambito A1 (ASSOLUTA PROTEZIONE DEL CORSO D'ACQUA) come definito dalla LR 230/94, art. 2, comma 1.1;

- nell'ambito "A1" sono consentite esclusivamente le seguenti trasformazioni ed utilizzazioni, nel rispetto di ogni altra disposizione di legge o regolamentare in materia, e comunque, ove richiesto, previo parere favorevole dell'ente od ufficio preposto alla tutela idraulica, nonché a condizione che sia presente l'attuazione delle precauzioni necessarie per la riduzione del rischio idraulico correlato alla natura dell'intervento ed allo specifico contesto territoriale, e delle misure atte a migliorare l'accessibilità al corso d'acqua:

a) l'effettuazione di opere idrauliche, sulla base di piani, programmi e progetti disposti dalle autorità preposte;

b) l'effettuazione delle opere connesse alla realizzazione:

- di attraversamenti trasversali del corso d'acqua relativi a strade, a percorsi ferroviari, ad impianti a rete per l'approvvigionamento idrico e per lo smaltimento dei reflui, ad impianti a rete di sistemi tecnologici per il trasporto dell'energia e per le telecomunicazioni;

- di adeguamento delle infrastrutture esistenti anche se non implicanti soltanto l'attraversamento trasversale dell'ambito, purché non comportante il loro avanzamento verso il corso d'acqua;

- di impianti puntuali per l'approvvigionamento idrico e per lo smaltimento dei reflui;

c) l'esercizio dell'ordinaria utilizzazione del suolo e delle attività selvicolturali, essendo preclusa la nuova costruzione di manufatti di qualsiasi natura che

possano ostacolare il deflusso delle acque anche in caso di inondazione, quali recinzioni, depositi, serre, tettoie, piattaforme, e simili, eccezione fatta per:

- le strade poderali ed interpoderali e le piste di esbosco o di servizio forestale strettamente motivate dalla necessità di migliorare la gestione e la tutela dei beni forestali interessati, in entrambi i casi non in rilevato, e non asfaltate, né pavimentate con altri materiali impermeabilizzanti;

- d) la realizzazione di parchi e percorsi per il tempo libero e lo sport, con l'esclusione di ogni opera comportante impermeabilizzazione di suoli, ed essendo preclusa la nuova costruzione di manufatti di qualsiasi natura che possano ostacolare il deflusso delle acque anche in caso di inondazione quali recinzioni, tettoie, piattaforme e simili, eccezione fatta per i percorsi e gli spazi di sosta pedonali e per mezzi di trasporto non motorizzati, in ogni caso non in rilevato, e non asfaltate, né pavimentate con altri materiali impermeabilizzanti, e le attrezzature mobili, od amovibili;
- e) qualsiasi trasformazione di tipo conservativo dei manufatti edilizi esistenti, ed ogni utilizzazione compatibile con le loro caratteristiche
- si applica sull'intero territorio comunale il disposto di cui al comma 4° dell'art. 3 della LR 230/94 circa la limitazione dell'impermeabilizzazione superficiale, ed in particolare il comma 10° dell'art. 4

**Art. 7. DESTINAZIONE URBANISTICA DELLE AREE**

Nelle aree esterne alla perimetrazione aggiornata dei centri abitati (LR 5/95 art. 28, comma 2°, lettera a) il RU individuerà le aree interne al sistema insediativo effettivamente trasformabili dettando per le rimanenti la normativa di riferimento tenendo conto della necessità di omogenizzazione con quella dell'UTOE immediatamente adiacente

## **Art. 8. CONDIZIONI E LIMITAZIONI ALLA DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI**

Il presente articolo detta disposizioni volte a perseguire la tutela dell'integrità fisica del territorio in ragione delle condizioni, in atto o potenziali, di fragilità ambientale.

Con il R.U. si potranno consentire le trasformazioni fisiche e le utilizzazioni di immobili, solamente con le limitazioni ed alle condizioni dettate dalle disposizioni di cui ai successivi punti.

Ogni piano o programma settoriale, ed ogni atto amministrativo, regolamentare o di valenza generale, comunale, è tenuto, oltretutto a rispettare le limitazioni e le condizioni dettate dalle disposizioni di cui ai successivi punti, a perseguire gli obiettivi e ad applicare le direttive indicate dalle medesime disposizioni.

### - sistema aria

Deve essere evitato il superamento dei livelli di attenzione e di allarme ed assicurati gli obiettivi di qualità, dei livelli di protezione dall'ozono e dei livelli sonori ammissibili, come fissato dalle normative vigenti. Tali finalità devono essere perseguite in particolare, attraverso:

- la riduzione e razionalizzazione dei flussi di traffico veicolare;
- nella definizione degli eventuali piani di trasporto urbani o piani urbani del traffico, degli interventi di riorganizzazione e razionalizzazione del traffico, e nelle scelte localizzative delle funzioni, devono essere assunte come prioritarie le valutazioni riguardanti le emissioni inquinanti e sonore, e l'adozione di misure finalizzate alla loro riduzione, assicurando altresì il coordinamento con le determinazioni assunte ai sensi della classificazione acustica del territorio comunale e con gli eventuali piani di risanamento acustico.

Deve essere assicurato il rispetto dei requisiti acustici passivi degli edifici e dei loro componenti, nonché dei criteri per la progettazione, l'esecuzione e la ristrutturazione delle costruzioni edilizie e delle infrastrutture dei trasporti, definiti dalla normativa attuativa della legge 26 ottobre 1995, n. 447.

### - sistema acqua

Deve essere perseguito il massimo risparmio idrico per l'approvvigionamento idropotabile, mediante la progressiva estensione delle seguenti misure:

- a) risanamento e graduale ripristino della rete acquedottistica esistente al fine di ridurre le perdite a valori tecnicamente accettabili (non più del 20 per cento);
- b) razionalizzazione dei consumi di acqua idropotabile, attraverso l'utilizzo di fonti di approvvigionamento differenziate in relazione all'uso finale delle risorse idriche, e quindi riservando prioritariamente le acque di migliore qualità al consumo umano e abbondando progressivamente il ricorso ad esse per usi che non richiedono elevati livelli qualitativi, ponendo in essere:
  - la realizzazione di reti idriche duali fra uso potabile e altri usi nei nuovi insediamenti abitativi, commerciali e produttivi di rilevanti dimensioni;
  - il reimpiego delle acque reflue, depurate e non, secondo i criteri definiti nella normativa tecnica attuativa della legge 5 gennaio 1994, n.36, recante "Disposizioni in materia di risorse idriche";
  - la raccolta e l'impiego delle acque meteoriche;
  - l'attivazione di incentivi e agevolazioni destinate ad indirizzare il settore industriale verso un più elevato utilizzo di acque di ricircolo;
  - la diffusione dei metodi e delle apparecchiature per il risparmio idrico domestico e nei settori industriale, terziario e agricolo.

Deve essere altresì perseguito il miglioramento della qualità delle acque superficiali attraverso:

- a) la verifica dello stato di efficienza della rete fognaria, il progressivo miglioramento della sua impermeabilità ed il suo completamento in funzione delle esigenze attuali e/o dei nuovi interventi, prevedendo nelle zone di nuova urbanizzazione e nei rifacimenti di quelle preesistenti, salvo ragioni tecniche, economiche ed ambientali contrarie, il sistema di fognatura separata;
- b) il soddisfacimento della necessità complessiva di depurazione.

Deve comunque essere assicurato il rispetto dei livelli dei servizi di alimentazione idrica e di

smaltimento stabiliti dal decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 4 marzo 1996, recante "Disposizioni in materia di risorse idriche".

Deve comunque essere assicurato il rispetto delle disposizioni relative alle aree di salvaguardia delle risorse idriche (zone di tutela assoluta, zone di rispetto, zone di protezione) stabilite dal decreto del Presidente della Repubblica 24 maggio 1988, n. 236.

- sistema suolo e sottosuolo

Il PS indica apposite disposizioni volte a limitare l'impermeabilizzazione superficiale, il R.U. dettaglierà tali indicazioni anche in funzione della superficie permeabile di pertinenza degli edifici da sistemare a verde.

Devono comunque essere previsti il controllo e la rimozione degli scarichi abusivi di rifiuti o di qualunque altre potenziale veicolo di contaminazione delle acque sotterranee.

- sistema clima

Nella definizione degli eventuali piani di trasporti urbani del traffico, degli interventi di riorganizzazione e razionalizzazione del traffico, e nelle scelte localizzative delle funzioni, devono essere adeguatamente considerati i parametri meteorologici, per valutare le potenzialità di dispersione delle emissioni inquinanti.

Nella definizione delle localizzazioni di trasformazioni di nuovo impianto di insediamenti, e della relativa morfologia organizzativa, e tipologia dei manufatti, devono essere adeguatamente considerate le condizioni microclimatiche.

- consumi energetici

E' perseguito il contenimento dei consumi energetici, così da garantire il contenimento delle conseguenti emissioni inquinanti mediante la progressiva estensione delle seguenti misure:

- applicazione della normativa tecnica in ordine di caratteristiche costruttive degli edifici residenziali e terziari ai fini del risparmio energetico;
- promozione dell'impiego di materiali e tecnologie legate alla bioarchitettura finalizzate al contenimento e risparmio energetico
- valutazione delle risorse energetiche locali (impianti esistenti e in via di realizzazione) in grado di soddisfare i fabbisogni termici delle funzioni urbane limitrofe
- perseguimento della riduzione dell'uso dei combustibili fossili dei vari comparti (risparmio), anche conducendo a tal fine un'adeguata valutazione dell'uso potenziale di fonti rinnovabili.

- produzione, raccolta e smaltimento dei rifiuti

E' perseguita la riduzione della produzione dei rifiuti pari a quella stabilita dai pertinenti piani regionali, e comunque almeno compresa fra il 5 ed il 15 % rispetto al 1995.

Devono in ogni caso essere conseguiti gli obiettivi di raccolta differenziata definiti dal Decreto Legislativo 5 febbraio 1997, n.22, nonché dal Piano regionale di gestione dei rifiuti.

Ai fini di cui sopra devono in particolare essere individuati, anche negli insediamenti esistenti, sia o meno previsto che siano oggetto di trasformazioni di ristrutturazione urbanistica, appositi ed adeguati spazi per l'organizzazione del servizio di raccolta differenziata.

Nella definizione delle trasformazioni di nuovo impianto di insediamenti, e di ristrutturazione urbanistica, nonché nelle scelte localizzative delle funzioni, devono essere adeguatamente considerate, e soddisfatte, le esigenze di raccolta differenziata delle diverse categorie merceologiche dei rifiuti urbani (con particolare attenzione al recupero di carta, organico e imballaggi da grandi utenze o comparti territoriali omogenei) e le esigenze del servizio di raccolta dei rifiuti speciali, pericolosi e non.

- industrie a rischio od insalubri

Non sono consentite trasformazioni, fisiche o funzionali, che comportino l'attivazione di industrie a rischio di incidente rilevante, o insalubri di classe I, se non ad adeguata distanza dai centri abitati, e comunque in aree tali per ricaduta degli stessi sui centri abitati, e questi ultimi siano adeguatamente tutelati dagli effetti di eventuali, stimabili incidenti rilevanti

- linee ed impianti per il trasporto e la trasformazione dell'energia elettrica

Deve essere assicurato il rispetto delle distanze di sicurezza dagli elettrodotti e dei limiti di esposizione per la popolazione, fissati dalla normativa vigente in materia, con particolare



riferimento al decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 23 aprile 1992, recante "Limiti massimi di esposizione ai campi elettrico e magnetico generati dalla frequenza industriale nominale (50 Hz) negli ambienti abitativi e nell'ambiente esterno".

### **Art. 9. PIANI ATTUATIVI**

Il RU definisce gli eventuali strumenti di attuazione preventivi che, oltre al contenuto tipico dei piani attuativi, dovranno comunque contenere per la valutazione degli effetti ambientali:

- la descrizione dell'ambiente fisico interessato nello stato precedente all'attuazione del progetto
- la descrizione delle modifiche quali-quantitative indotte sull'ambiente, in particolare relativamente a suolo, acqua, patrimonio culturale, fattori socio-economici
- la descrizione e la quantificazione delle misure per ridurre, compensare o eliminare gli eventuali effetti negativi indotti sull'ambiente dalle opere previste dallo Piano Attuativo

Tutti i piani attuativi sono subordinati alla stipula di una convenzione che preveda, tra l'altro, la cessione gratuita delle aree di urbanizzazione primaria e/o secondaria stabilite dal DM 1444/68, dal PS o dal RU e di quelle per servizi necessarie al raggiungimento degli obiettivi del PS. La convenzione potrà comunque fissare la cessione o l'asservimento all'uso pubblico delle aree per servizi, sia all'interno del Piano Attuativo che all'esterno, qualora ne ravveda l'opportunità e sempreché le stesse siano nella disponibilità del richiedente.

Il Sindaco potrà subordinare la concessione edilizia alla predisposizione di preventivo Piano Attuativo, ogni qualvolta lo ritenga opportuno per un corretto sviluppo urbano ed una migliore tutela dei valori ambientali, naturalistici ed urbani, anche in aree non specificatamente assoggettate a Piano Attuativo dal Piano Regolatore Generale.

### **Art. 10. INDIRIZZI E DISPOSIZIONI VINCOLANTI**

Gli Indirizzi hanno la funzione di orientare la parte gestionale del PRG

Le Disposizioni Vincolanti sono rappresentate da:

- prescrizioni vincolanti dettate dal PS
- le Invarianti strutturali
- le Salvaguardie

## **Art. 11. CRITERI PER LA DEFINIZIONE E VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI AMBIENTALI**

In base all'art. 32 della LR 5/95 tutti gli atti di pianificazione comunale debbono contenere la valutazione degli effetti ambientali.

Per sua natura stessa, disposta dalla legge regionale richiamata, il Piano Regolatore è costituito sia dal Piano Strutturale che dal Regolamento Urbanistico in quanto atti obbligatori e si ritiene che a ciascuno debbano attribuirsi livelli differenziati di valutazione.

Per il Piano Strutturale la valutazione degli effetti ambientali ha riguardato:

### a - la individuazione delle aree e dei beni di rilevanza ambientale

il PS fonda la sua azione sul complesso delle conoscenze storiche, territoriali e socio-economiche; questo ha permesso di individuare all'interno dei sistemi gli elementi puntuali o diffusi da tutelare, ripristinare e valorizzare. In questo senso sono state individuate le invarianti strutturali e le cautele imposte dalle stesse. Sono state indicate anche aree specifiche per le quali la rilevanza di particolari naturalistici, ambientali e/o colturali hanno imposto la necessità di predisporre tutele particolari fino a raggiungere il divieto all'edificazione. Si sono inoltre individuati gli aspetti, per i sistemi insediativi, da sottoporre a verifiche puntuali con la redazione del RU.

### b - l'analisi dello stato delle risorse soggette a modificazione

sempre in tema di ambiente sono stati predisposti una serie di studi sugli aspetti geologici, sono stati raccolti dati ed informazioni circa il tema delle acque, ed è stata predisposta una apposita cartografia con l'indicazione di sorgenti, serbatoi idrici, corpi d'acqua, casse di esondazione di progetto (a cura della Provincia di Livorno), pozzi per emunzione dell'acqua secondo i vari usi.

E' stata verificata l'inesistenza di penetrazione del cuneo salino e sono stati raccolti i dati elaborati dalla Provincia di Livorno circa l'andamento piezometrico.

Il RU conterrà una carta della fattibilità che definisca il piano delle indagini da eseguire prima della approvazione degli strumenti attuativi e dei singoli progetti.

### c - l'indicazione delle finalità degli interventi previsti e dei motivi delle scelte rispetto ad altre alternative

evidenziando le implicazioni di carattere storico-territoriale ed ambientale che portano ad escludere alternative, soprattutto in merito alle localizzazioni.

### d - la descrizione delle azioni previste e degli impatti sull'ambiente

ponendo particolare attenzione al consumo di suolo in quanto parametro fondamentale del dimensionamento e quindi bene da non sprecare: si è previsto in via prioritaria l'uso di suolo in aree prossime ai sistemi insediativi, soprattutto in quei casi in cui si sono riscontrati episodi di marginalizzazione o di sottoutilizzo, o in aree già anche sporadicamente urbanizzate. Per quanto attiene ancora al sistema delle acque si sono previsti interventi che tengono conto del sistema delle acque naturali e della necessità della loro tutela, che siano facilmente integrabili con il sistema delle reti idrica e fognaria. Si sono predisposte indicazioni, se non prescrizioni, per il RU affinché i parametri urbanistici siano concepiti in modo tale da conseguire una buona permeabilità del suolo senza alterare o produrre peggioramenti dello stato attuale; si sono predisposte indicazioni per apportare miglioramenti per quanto attiene le aree pubbliche esistenti. Si sono inoltre subordinati gli interventi di trasformazione più consistenti alla previsione di sistemi di raccolta delle acque piovane e relativo stoccaggio per utilizzo irriguo di giardini, lavaggi e primo antincendio.

Per l'aria si ritiene che la scarsa congestione presente ed ipotizzabile e la densità generale degli insediamenti esistenti e/o prevedibili non provochino effetti negativi sullo stato dell'aria. Saranno comunque vietati insediamenti di attività insalubri.

Relativamente al problema degli effetti legati al rumore è stato condotto un apposito studio di cui al DPCM 01.03.1991 cui il Piano Strutturale fa esplicito riferimento per quanto attiene agli indirizzi generali.

Poichè, come detto, è obbiettivo prioritario del Piano Strutturale l'uso di suolo per interventi di completamento/trasformazione in aree già critiche perché interne o in continuità a situazioni preesistenti di urbanizzazione, non si inciderà in maniera sensibile sulle condizioni microclimatiche. Per gli interventi invece che interessano alle aree o la gestione dei parchi,

quali quello litoraneo o del Bosco della Magona, il Piano fornisce indicazioni per il Regolamento Urbanistico circa gli usi e le attrezzature consentite per la corretta fruizione, gli interventi di ripristino e rinaturalizzazione, la necessità di costruire un sistema di percorribilità alternativa del territorio.

Il patrimonio culturale, ed in particolare la sua tutela e valorizzazione, rappresentano uno degli obiettivi prioritari del Piano Regolatore: e per questo che il Piano Strutturale indica elementi puntuali e diffusi significativi sia per quanto attiene il patrimonio edilizio, che in riferimento alle emergenze naturali presenti sul territorio ed ai segni residui della civiltà agraria.

Le trasformazioni del territorio e l'impegno di suolo non determineranno danni o perdita di risorse in quanto a flora e fauna poiché, come più volte evidenziato, si interverrà prevalentemente in aree limitrofe a zone già urbanizzate o compromesse. Negli altri casi si escludono disboscamenti o impegno di aree di crinale e comunque interventi, per qualità ed ubicazione, tali da provocare effetti negativi sulle vedute in aree paesaggisticamente di pregio. Si individuano le aree soggette ad interventi di ripristino e rinaturalizzazione, soprattutto in zona litoranea, con i quali si punta al recupero e potenziamento del patrimonio naturale compromesso o perduto.

Per quanto attiene in particolare la flora, il PS punta direttamente ad un consistente incremento del "volume verde", da contrapporre a quello dell'edificato, mirando al suo potenziamento, all'aumento dell'equipaggiamento naturale dell'agrosistema, al recupero ed alla diffusione della tradizione, della originalità botanica. L'Amministrazione si doterà pertanto di una serie di piani settoriali, dal piano dei corridoi ecologici a quello delle indicazioni per la formazione degli arredi ecologico-vegetazionali dell'agrosistema, al piano degli arredi del verde urbano pubblico e privato, che hanno la funzione di suggerire, se non di imporre, le modalità e le qualità degli interventi.

In quanto ancora agli insediamenti il Piano Strutturale interviene al fine di costruire parti organiche di "città" e di ricucire le sfrangiature degli ambiti urbani, nonché di conservare e valorizzare gli insediamenti storici.

Per concludere i fattori socioeconomici sono stati uno degli elementi portanti che hanno spinto l'Amministrazione Comunale a predisporre un nuovo Strumento Urbanistico: il Piano Strutturale ha quindi approfondito la dinamica sociale e produttiva del territorio per elaborare ipotesi e strategie tali da garantire un equilibrato rapporto fra le diverse componenti al fine di consentire la crescita ed il miglioramento qualitativo della vita e dell'ambiente costruito e naturale.

#### e - la individuazione dei livelli di criticità delle aree e delle risorse interessate

accertando le aree soggette a **rischio idraulico** e ponendo condizioni e limitazioni alle azioni di trasformazione del territorio ed alla utilizzazione degli immobili.

Anche in riferimento ai livelli di criticità per inquinamento da **rumore**, individuati anche in termini localizzativi con apposito studio, il PS ha posto le condizioni per la loro riduzione ai livelli previsti dalla legislazione vigente. Sempre in tema di rumore, il PS ha operato anche introducendo una serie di condizionamenti alla realizzazione dei nuovi edifici e delle infrastrutture rivolti all'utilizzo di materiali, tecniche e tecnologie atte a ridurre i livelli di inquinamento.

Pur non avendo riscontrato particolari livelli di criticità del **sistema idrico** sotterraneo e verificata l'inesistenza di penetrazione del cuneo salino, il PS detta precise indicazioni circa gli emungimenti e l'uso dei pozzi soprattutto in area di pianura alluvionale e pone particolare attenzione all'uso della risorsa idrica imponendo specifiche azioni rivolte al recupero e riuso di acque piovane e reflue trattate.

Il PS ha infine individuato nelle **aree in abbandono**, disuso o marginalizzazione le potenzialità per le nuove trasformazioni consentite e previsto la riqualificazione di aree urbanizzate mal configurate e di aree degradate o aggredite da fenomeni di potenziale degrado.

Le valutazioni circa le due successive lettere di cui al comma 1° dell'art. 32 della LR 5/95: f - l'indicazione delle misure idonee ad evitare, ridurre o compensare gli effetti negativi sull'ambiente individuando la disponibilità delle risorse economiche da impiegare.

g - l'accertamento del rispetto delle norme igienico-sanitarie

sono di competenza più specificatamente del Regolamento Urbanistico, in quanto strumento

che in definitiva attua le trasformazioni del territorio, e pertanto il Piano Strutturale, all'interno delle "disposizioni vincolanti" riguardanti i singoli interventi disciplinati nell'articolato dei presenti "Indirizzi normativi e criteri per la disciplina e gestione del territorio" contiene:

- le regole generali di valutazione da effettuare all'interno del Regolamento Urbanistico;
- le azioni di trasformazione sempre soggette a valutazione;
- gli interventi per i quali sarà necessario attivare la verifica solo in casi particolari o in caso di particolari condizioni.

## **Art. 12. ELABORATI DEL PIANO STRUTTURALE**

- Gli elaborati del Piano Strutturale sono:
- Tavola A - Relazione
- Tavola C - Indirizzi normativi e criteri per la disciplina e la gestione del territorio
- Tavola 1.0 - I Sistemi, nella scala di 1:25.000
- Tavola 2.0 - I Sottosistemi e le Unità Territoriali Organiche Elementari, nella scala di 1:25.000
- Tavola 3.0 - Le infrastrutture, nella scala di 1:10.000

Costituisce inoltre parte integrante del Piano Strutturale, il Quadro Conoscitivo Territoriale, necessario per comprenderne fondamenta, articolazione ed approfondimenti, costituito da:

Tavola B	QUADRO CONOSCITIVO
Tavola 0.0	L'ambito territoriale
Tavola 0.0a	Il pdf vigente
Tavola 0.1	Il tema dell'ambiente: le unità paesaggistiche
Tavola 0.1a	Il tema dell'ambiente: le aree di maggiori relazioni visuali
Tavola 0.1b	Il tema dell'ambiente: l'uso del suolo
Tavola 0.1c	Il tema dell'ambiente: la dinamica della linea di riva
Tavola 0.1d	Il tema dell'ambiente: cave e discariche
Tavola 0.1e	Il tema dell'ambiente: le emergenze
Tavola 0.1f	Il tema dell'ambiente: la zonizzazione acustica
Tavola 0.2	Il tema delle acque
Tavola 0.3	Il tema delle aree protette
Tavola 0.4	Il processo insediativo: edifici e tracciati viari storici
Tavola 0.4a	Il processo insediativo: evoluzione storica dei centri abitati
Tavola 0.4b	Il processo insediativo: l'uso del suolo in ambito urbano
Tavola 0.5	Il tema delle infrastrutture: la mobilità
Tavola 0.5a	Il tema delle infrastrutture: gli impianti a rete

ed i seguenti studi e documenti depositati agli atti della Amministrazione comunale e disponibili per qualsiasi approfondimento o valutazione:

### Analisi Cartografia Storica:

dal volume "Il valore dell'ambiente: elementi naturalistico-culturali nella Bassa Val di Cecina" (Giunta RT 1991) e verifiche speditive dirette

- Pianta della Tenuta di Bibbona fine 1700
- Mappe Catasto Leopoldino
- Carte IGM
- Mappe Catasto d'impianto

### Inventario delle unità di paesaggio definite in base alle aree a maggior relazione visuale

dal volume "Il valore dell'ambiente: elementi naturalistico-culturali nella Bassa Val di Cecina" (Giunta RT 1991) e verifiche speditive dirette

- Carta del paesaggio vegetale
- Carta delle aree di interesse naturalistico
- Carta del peso delle risorse paesaggistico-ambientali

### Elaborazioni su scala sovracomunale

- Piano Zonale Agricolo-Forestale - Associazione Intercomunale 14 della Bassa Val di Cecina
- Principali unità di paesaggio della Bassa Val di Cecina - all'interno del Piano Zonale Agricolo-Forestale
- Carta dell'uso reale del suolo della Regione Toscana - 1979 scala 1:25.000
- Salvaguardia del Paesaggio - Protezione del patrimonio architettonico ambientale della Regione Toscana - Giunta Regionale 1986
- Censimento dei Beni Culturali della Bassa Val di Cecina - Associazione Intercomunale 14 della Bassa Val di Cecina
- Cronologia del patrimonio Edilizio, Cronologia e Tipologia della Viabilità - da "Sistema dei Beni Storici ed Ambientali" contenuto all'interno del programma di coordinamento degli Strumenti Urbanistici dell'Associazione Intercomunale 14 della Bassa Val di Cecina

- Carta di sintesi delle presenze di interesse storico e/o paesaggistico di rilevanza territoriale – da "Sistema dei Beni Storici ed Ambientali" contenuto all'interno del programma di coordinamento degli Strumenti Urbanistici dell'Associazione Intercomunale 14 della Bassa Val di Cecina
- Censimento degli alberi monumentali della Provincia di Livorno - Provincia di Livorno

Elaborazioni e studi vari

- Piano di recupero del centro storico di Bibbona - Comune di Bibbona
- Variante al PdF per le zone extraurbane - Comune di Bibbona
- Censimenti generali della popolazione - ISTAT
- Censimenti generali dell'Industria, Artigianato e Commercio — ISTAT
- Censimenti generali dell'Agricoltura - ISTAT
- Dati vari raccolti presso gli Uffici delle Amministrazioni interessate
- Sintesi numerica dei dati riferibili agli aspetti territoriali e socio-economici della Provincia di Livorno - Provincia di Livorno nell'ambito di elaborazione del PTC
- Indagine conoscitiva per l'uso della fascia costiera in base alla Delib. Reg. 47/90 - Comune di Bibbona a cura degli Architetti Maria Pia Mugelli e Stefano Ceccanti
- Zonizzazione acustica del territorio (DPCM del 01.03.1991) — Comune di Bibbona a cura dell'Ing. Piero Macchi
- Piano di sviluppo turistico integrato della Costa degli Etruschi - Università Commerciale Luigi Bocconi - Milano
- Indagine ecologico vegetazionale - a cura del Dott. Bruno Dell'Era nell'ambito degli studi collegati al PRG
- Carta dei sistemi ecologico-vegetazionali - a cura del Dott. Bruno Dell'Era nell'ambito degli studi collegati al PRG
- Descrizione sintetica dei sistemi ambientali del Comune di Bibbona - a cura degli architetti Lucia Masiero e Aldo Giannerini nell'ambito degli studi collegati al PRG
- Studio idrologico-idraulico delle aree di pertinenza delle zone residenziale-commerciale e artigianale in Località La California nel rispetto delle direttive della Delib. del CRT 21.06.1994 n. 230 - Comune di Bibbona a cura dell'Ing. Paolo Saggini
- Indagini geologico-tecniche di supporto alla Variante al PdF ai sensi dell'art. 12 della LR 79/81 - Comune di Bibbona a cura del Geol. Bruno Mazzantini
- Indagini geologico-tecniche a supporto della pianificazione urbanistica - Piano Strutturale Comune di Bibbona a cura del Geol. Bruno Mazzantini
- Carta archeologica del territorio comunale di Bibbona - a cura della Soprintendenza archeologica della Toscana, Cooperativa archeologica (Firenze), Gruppo archeologico Bassa Val di Cecina



### **Art. 13. SISTEMA TERRITORIALE 1 - Pianura costiera centrale**

E' caratterizzato dalla presenza di depositi di duna e depositi più prettamente derivanti da alluvioni recenti. I primi individuano una stretta fascia che corre da Nord a Sud e che oltre i limiti comunali si estende fino al fiume Fine a Nord e a Sud fino al Golfo di Baratti (La Torraccia). Dune e spiaggia bassa rappresentano gli elementi morfologici caratterizzanti quest'area la cui copertura prevalente è rappresentata da pinete in copresenza della più caratteristica macchia mediterranea.

I depositi alluvionali ricoprono la parte retrostante spingendosi ad Est fino all'inizio delle prime propaggini del sistema pedecollinare; costituiscono la pianura costiera uniforme generalmente coltivata in modo estensivo con poche colture arboree. E' caratterizzata dalla presenza dei principali insediamenti residenziali e produttivi; è tagliata nel senso Nord-Sud dal corridoio infrastrutturale rappresentato dalla dorsale tirrenica ferroviaria, dalla vecchia SS1 Aurelia e dalla variante di recente costruzione.

Al suo interno si individuano i seguenti sottosistemi

Sottosistema 1.A - Pianura alluvionale costiera

Sottosistema 1.B - Pianura produttiva centrale

Sottosistema 1.C - Insediativo

Sottosistema 1.D - Corridoio infrastrutturale

#### **Art. 14. SOTTOSISTEMA 1.A - Pianura alluvionale costiera**

##### **Descrizione**

Interessa la parte del territorio che comprende la parte dell'arenile, della duna e della pineta, nonché la pianura che si estende fino alla linea ferroviaria tirrenica, caratterizzata da un paesaggio piatto a colture estensive e poco segnato da edifici. Storicamente era interessato da ampie aree alluvionali delle quali poche tracce residuano verso il margine di contatto con la pineta litoranea.

##### **Obiettivi generali del sottosistema**

- tutela delle risorse naturali presenti e loro potenziamento
- salvaguardia ambientale e paesaggistica
- inserimento di parziali trasformazioni finalizzate al corretto sviluppo di comparti legati ai servizi per il turismo, completamento e qualificazione delle dotazioni a questi collegati
- tutela del sistema dei canali e fossi di drenaggio e bonifica
- formazione e potenziamento dei corridoi ecologici lungo i Fossi delle Tane, della Madonna, dei Trogoli, dei Sorbizzi e del Livrone
- inserimento di salvaguardie dall'avanzamento del cuneo salino
- tutela di edifici e manufatti o complessi di interesse storico-artistico-architettonico
- messa in sicurezza del territorio secondo le indicazioni degli studi idrogeologici allagati al PS
- realizzazione di una rete di percorsi pedonali-ciclabili di collegamento con il resto del territorio comunale

Al suo interno si individuano le seguenti Unità Territoriali Organiche Elementari:

1.A.1 - Fascia litoranea e delle dune pinetate

1.A.2 - Pianura sub litoranea

## **Art. 15. UTOE 1.A.1 - Fascia litoranea e delle dune pinetate**

### **Descrizione**

La parte propriamente litoranea presenta valori ambientali di notevole portata con scarsi episodi antropici: è costituita dall'arenile propriamente detto, che interessa tutto il territorio comunale senza soluzione di continuità nel senso Nord-Sud, dalla fascia delle dune e dalla pineta. Il sistema dunale nella parte Nord è in buono stato di conservazione in riferimento al sistema vegetazionale presente ed alla morfologia della duna esistente che presenta una moderata frequentazione; nella parte centrale e meridionale lo stato di conservazione è peggiore e la duna in alcuni casi è mancante o danneggiata dalle azioni erosive e/o antropiche e da una più elevata frequentazione.

A Nord, fino al confine settentrionale dell'attuale campeggio Le Esperidi, la fascia pinetata fa parte del Tombolo meridionale di Cecina e Marina di Bibbona ed è ricompresa all'interno della Riserva naturale Biogenetica dei Tomboli di Cecina. In parte è di proprietà comunale e destinata a Parco. Più a Sud si incontrano l'area occupata dai campeggi Esperidi e Casa di Caccia, una porzione di edilizia residenziale che si incunea al suo interno lungo Via del mare, e l'area dell'albergo "Marinetta" (queste due ultime aree sono ricomprese nell'UTOE 1.C.1 Marina di Bibbona); verso il mare ancora una vasta area a parco pubblico in parte già attrezzata con percorsi ed illuminazione, ma in stato di rilevante degrado, ed alcune costruzioni private, il bagno "Delfino Blu" ed una vasta area della colonia marina Sesto S. Giovanni. Si attesta all'estremo Ovest di Via del Mare un'area a forte gravitazione balneare per l'agevole accesso al mare e quindi all'arenile di uso pubblico, per la presenza di stabilimenti balneari, Bagno Leonardo e Bagno Venere, e per l'esistenza di un punto di spiaggia attrezzata (Delib. CR 258/92). Il restante territorio litoraneo interessato dalla pineta e dalla duna, fino al confine con il Comune di Castagneto, è caratterizzato da due importanti episodi:

il Forte di Bibbona, oggi in evidente stato di degrado ed inadeguatamente utilizzato, di origine tardo settecentesca, dal 1974 soggetto a vincolo di tutela (L.1089/1939);

verso Sud porzioni private di pineta e macchia tipicamente mediterranea di rilevante valore naturalistico-ambientale per la presenza di impianto vegetazionale appartenente all'antica lecceta, con episodica presenza di costruzioni private di vecchia datazione.

All'interno della pineta Sud sono presenti inoltre il Campeggio Il Capannino, un'area di proprietà del Circolo Larderello Mare utilizzata dai soci per soggiorno estivo con roulotte, ed una parte abbastanza consistente in zona dunale di proprietà pubblica.

La Piazza del Forte rappresenta un'area a forte gravitazione balneare per l'agevole accesso al mare e quindi all'arenile di uso pubblico, per la presenza dello stabilimento balneare Jolly Beach, per l'esistenza di una spiaggia attrezzata (Delib. CR 258/92) e di strutture alberghiere, nonché di attività commerciali e di ristorazione.

### **Indirizzi e disposizioni vincolanti da rispettare nella predisposizione della parte gestionale del PRG**

#### **a: indirizzi**

- favorire l'acquisizione pubblica dell'area dunale e pinetata per portare a completamento la realizzazione del PARCO DEL LITORALE (Sistema Ambientale 3 - Parchi)
- definire la formazione del Parco attrezzato della pineta centrale, all'interno del predetto PARCO DEL LITORALE
- consentire la permanenza dei campeggi esistenti nella fascia costiera (come definita dalla Delib. Reg. 47/90), determinandone le condizioni in considerazione che le aree occupate non presentano trasformazioni irreversibili da ambiente naturale ad ambiente urbano
- definizione delle destinazioni e degli interventi compatibili sugli edifici esistenti, individuazione delle rispettive aree di pertinenza
- rifunzionalizzazione del prolungamento della Via dei Cavalleggeri Sud nel tratto di collegamento con il parcheggio del Gineprino
- salvaguardia dell'arenile anche attraverso interventi di salvaguardia dall'erosione
- disciplinare e finalizzare l'uso dell'arenile, l'uso e la realizzazione delle strutture balneari e delle spiagge attrezzate
- definire la destinazione dell'area Larderello Mare posta a Sud, oltre il Campeggio Il

Capannino

- tutelare e valorizzare l'antico Forte

**b: disposizioni vincolanti** (art. 27 comma 1° LR 5/95)

- area a rilevante funzione di protezione territoriale
  - categoria d'intervento prevalente: TV
  - funzioni ammesse:
    - a) per le aree non edificate:  
Attività di servizi (Parco Territoriale - S4, Attività ricreative e del tempo libero - S3);
    - b) per gli edifici esistenti:  
Residenza  
Residenza turistica del tipo a)  
Attività ricettive con incremento massimo complessivo di 85 posti letto  
Attività urbane e per la balneazione
  - permanenza delle aree a campeggi esistenti in fascia costiera (Delib. Reg. 47/90), assimilate dal PS a sottozona delle zone urbanistiche F (DM 02.04.1968 n. 1444) così come perimetrati nella Tav 3 allegata alla "Variante Funzionale Campeggi" approvata con Delib. di GR n. 1065 del 26.08.1996 purché, con appositi Piani Attuativi, siano stipulate convenzioni che disciplinino tali destinazioni ai sensi e con le modalità previste dalla Delib. G. R. n. 4973 del 23.05.1994. In particolare le convenzioni dovranno prevedere la cessione alla Amministrazione Comunale o la monetizzazione di una superficie non inferiore a mq. 75 per posto tenda delle aree interne al PARCO DEL LITORALE (Sistema Ambientale 3 - Parchi). L'eventuale cessione e/o realizzazione, a titolo perequativo, di aree che potrebbero essere anche esterne all'UTOE in oggetto, da destinare ad opere di urbanizzazione.
- Il RU potrà consentire aggiustamenti di perimetrazione e piccoli spostamenti di destinazione a campeggi, senza variazione delle superfici complessive, ed in funzione della realizzazione del parco pubblico.
- inedificabilità delle aree libere ad eccezione di quelle da destinare per piccoli impianti sportivi e la cura del corpo
  - è vietato l'aumento delle unità immobiliari residenziali esistenti
  - all'interno della fascia pinetata il RU indicherà gli edifici con le relative aree pertinenziali e gli interventi consentiti per la variazione di destinazione d'uso in Attività urbane (limitatamente alla ristorazione), Residenza turistica tipo a), Ricettiva o per Stabilimenti balneari fissando le condizioni quali-quantitative e la disciplina dei posti auto necessari. Per le aree "Larderello Mare" è consentito il mantenimento della destinazione in atto limitatamente alla accoglienza dei soci e non oltre la capacità che fisserà il RU con il limite massimo di 10 roulotte. Tutti i predetti interventi saranno comunque subordinati a Piani Attuativi che dovranno contenere, all'interno della convenzione, la regolamentazione di cui sopra. Le aree pertinenziali degli edifici potranno avere esclusivamente destinazione a verde privato di pregio, e non potranno in nessun caso interrompere la continuità spaziale del parco
  - nella parte centrale della fascia pinetata del PARCO DEL LITORALE, compresa tra via del Mare e Via del Forte, il RU, con Piano Attuativo di iniziativa pubblica, particolareggerà la formazione del Parco attrezzato della pineta centrale con finalità ricreative e per il tempo libero, attraverso la ridefinizione ed il miglioramento dei percorsi esistenti, l'inserimento di strutture leggere ed attrezzature per lo sport, il tempo libero ed i servizi, tale da definire il parco in modo dinamico anche ai fini di una migliore fruizione dell'arenile antistante.
- E' inoltre ammessa la realizzazione di una struttura a servizio delle "aree per la balneazione marina", avente le caratteristiche di cui all'art.19 delle NTA del "Piano Attuativo delle aree per la balneazione marina".
- tutte le aree di proprietà private (comprese quelle a campeggi - in caso di dismissione - ed escluse quelle che il RU indicherà come pertinenziali degli edifici esistenti) ricomprese nel PARCO DEL LITORALE - Sistema Ambientale 3 - Parchi) sono preordinate alla acquisizione diretta da parte della Amministrazione secondo le modalità di esproprio previste dalla legislazione vigente o altre forme che prevedano comunque l'acquisizione delle aree alla proprietà comunale, o il pubblico utilizzo delle stesse.
  - sono vietate tutte le attività che comportino consistenti prelievi ed emungimenti da falde idriche ed attività che comportino escavazione di materiali. Si dovrà tendere a limitare l'uso dei pozzi esistenti al solo utilizzo a fini antincendio

- l'uso dell'arenile deve essere disciplinato all'interno di un più ampio studio per la disciplina Urbanistica delle aree balneari in attuazione del "Piano di dettaglio per la balneazione" (Del R.T. n. 47/90 all.E) che prenda in esame anche i particolari problemi legati alla variazione della linea di costa e del P.T.C. per le aree di interesse naturalistico ambientale. Il predetto piano, redatto comunque anche in conformità alla normativa vigente in materia di demanio marittimo dovrà fornire, fra l'altro, una disciplina puntuale delle caratteristiche, degli interventi e dei materiali ammessi in funzione della rilevanza delle caratteristiche ambientali in cui le strutture si collocano
- prioritariamente nuovi stabilimenti balneari saranno consentiti solo attraverso l'utilizzo di edifici esistenti. Saranno consentite inoltre solamente "spiagge attrezzate" e attrezzature per la balneazione "punti blu" di interesse pubblico. Per le strutture balneari esistenti saranno ammessi interventi di MR limitatamente a manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia e ampliamenti con congrua percentuale in base alle dimensioni attuali ed alle effettive possibilità e compatibilità ambientali ed interventi per l'adeguamento a precise direttive
- per il Forte e le aree adiacenti sono ritenute compatibili Attività Urbane e Ricettive; il RU indicherà gli eventuali interventi di completamento o ampliamento possibili sugli edifici limitrofi al Forte nell'ambito delle attività compatibili individuate, gli interventi sottoposti a Piano Attuativo preventivo, le direttive di dettaglio e verifica, le indicazioni circa gli spazi pubblici, le aree a verde, le caratteristiche e le tipologie da rispettare negli interventi. In particolare dovranno prevedersi interventi sulla mobilità volti alla riduzione dei fattori inquinanti da rumore (ZONIZZAZIONE ACUSTICA DEL TERRITORIO COMUNALE DI BIBBONA IN ATTUAZIONE AL DPCM 01.03.1991). Gli interventi sul Forte, nell'ambito della categoria di intervento TV sono soggetti a Piano Attuativo preventivo quando diversi dalla ordinaria manutenzione.

## **Art. 16. UTOE 1.A.2 - Pianura sub litoranea**

### **Descrizione**

E' definita dalla parte di pianura alluvionale ricadente ad Ovest della ferrovia caratterizzata dalla presenza di sedimenti palustri, alluvionali e di colmata; presenta i caratteri di un'agricoltura estensiva a seminativi semplici a tessitura ampia segnata dai fossetti di scolo dei campi che conducono le acque ai ricettori principali rappresentati dai canali artificialmente sistemati a seguito delle bonifiche sette-ottocentesche, anche la dotazione vegetale di corredo è molto limitata e rappresentata da pochi filarie alberature sparse oltre a vegetazione riparia di esigue dimensioni lungo i fossi principali. L'organizzazione poderale (limitata) è costituita da poche costruzioni sparse con accesso originale distribuito principalmente dall'Aurelia. Il PS pur non riconoscendo a questa area elementi ambientali di forte rilevanza, intende preservare l'ambiente rurale che qui assume una significativa valenza d'insieme di tipo paesaggistico per la conservazione dell'ambiente tipico della pianura maremmana condotta a colture estensive a seminativo.

L'ubicazione geografica, in parte a stretto contatto con comparti insediativi (UTOE 1C1 - Marina di Bibbona), la presenza di una vasta proprietà pubblica inutilizzata e terreni agricoli marginalizzati e/o non utilizzati, rendono compatibili parziali trasformazioni legate essenzialmente a nuovi utilizzi per il comparto dei servizi al turismo e per il tempo libero in porzioni areali ben delimitate, senza comportare una sostanziale mutazione dell'assetto paesaggistico dell'area.

La zona è inoltre caratterizzata dalla consistente presenza del deposito militare Carlo Ederle, le cosiddette "Casermette", e dal depuratore comunale.

### **Indirizzi e disposizioni vincolanti da rispettare nella predisposizione della parte gestionale del PRG**

#### **a: indirizzi**

- manutenzione, potenziamento e valorizzazione della attività agricola
- tutela della struttura agricola-paesaggistica storicizzata
- favorire indirizzi culturali tradizionali, biologici e di integrazione produttiva fra le colture
- costituzione di un gradiente ecotonale a protezione della pineta
- realizzare un'area a servizi per il turismo che si integri nel più vasto comprensorio di attività ed attrezzature turistiche che ricomprende aree appartenenti all'UTOE 1.B.2 ed al Sottosistema 1D, con l'obiettivo di:
  - consentire l'inserimento e/o il potenziamento di attività legate allo sport con particolare riferimento alle attività equestri compresi servizi accessori e pertinenti ed attività complementari ed integrative
  - creare un Parco d'attrazione per il tempo libero e lo svago che preveda un sistema di spazi ed attrezzature collettive fisse e mobili e comunque utilizzabile anche per altre "funzioni" di tipo collettivo quali concerti e rappresentazioni, esposizioni merceologiche, circhi, luna park, parchi tematici
  - costituire uno spazio multifunzionale per la sosta di autobus e bus turistici attrezzati e per quella regolamentata dei campers
  - integrare il sistema dei parcheggi
  - individuare un'area a servizi da destinare a rimessaggio, assistenza e vendita di roulotte, campers ed imbarcazioni
  - individuare un'area a servizi per la formazione di un sito attrezzato per la raccolta differenziata e lo stoccaggio temporaneo dei rifiuti solidi urbani
  - dotare la frazione marina di un ulteriore collegamento viario con il resto del territorio utilizzando tracciati preesistenti in modo da migliorare le condizioni di sicurezza per il deflusso delle persone e riorganizzare il traffico consentendo l'abbattimento dei livelli di rumorosità su Via dei Melograni anche in funzione della ZONIZZAZIONE ACUSTICA DEL TERRITORIO COMUNALE DI BIBBONA IN ATTUAZIONE DEL DPCM 01.03.1991 (studio allegato al PS)
  - piantumare adeguatamente gli spazi liberi al fine dell'ampliamento del patrimonio vegetazionale complessivo
- indicare destinazioni compatibili per il Deposito Carlo Ederle in caso di dismissione di installazioni militari in atto anche parziali

- prevedere un'area da destinare a parco fotovoltaico

**b: disposizioni vincolanti (art. 27 comma 1° LR 5/95):**

- area a prevalente funzione agricola paesaggistica con indirizzo produttivo cerealicolo-foraggero
- categoria d'intervento prevalente: TV
- destinazione d'uso prevalente: Attività Agricole
- sono vietati interventi di nuova edificazione residenziale ad esclusione di quelli a destinazione agricola
- il RU definirà le aree pertinenziali dei centri aziendali e fisserà le dimensioni degli annessi realizzabili al loro intero senza predisposizione di Piani Attuativi. All'esterno dei centri aziendali come prima definiti sarà ammessa solo l'eventuale costruzione di annessi specialistici strettamente legati alle esigenze produttive delle aziende sottoposti comunque a Piano Attuativo. Il RU potrà comunque fissare ulteriori limitazioni localizzative
- il RU stabilirà l'ammissibilità dei manufatti precari come definiti ai comma 12 e 13 dell'art. 3 della LR 25/97 .
- l'attività agrituristica non potrà superare i limiti di ospitalità previsti dalla legislazione vigente al momento della richiesta di attività
- per le costruzioni esistenti sono consentite solamente destinazioni d'uso riconducibili all'attività agricola o con essa compatibili. E' esclusa ogni attività riconducibile al comparto turistico. Il RU, a seguito di un approfondimento sulla schedatura degli edifici fornirà una disciplina puntuale delle caratteristiche e qualità degli interventi e dei materiali ammessi, in funzione dei caratteri tipologici presenti, ed eventuali norme di compatibilità degli edifici con le varie destinazioni d'uso ammesse e le relative quantità e/o dimensioni, definirà gli interventi da subordinare a Piano Attuativo. Tali norme si applicheranno anche ai nuovi edifici consentiti che non potranno avere locali interrati o seminterrati
- il RU definirà le opere paesaggistiche ed ambientali necessarie secondo le tipologie dei vari interventi
- gli interventi relativi ad opere paesaggistiche ed ambientali sono prioritari alla attuazione dei programmi aziendali di miglioramento agricolo ed alla applicazione di Regolamenti comunitari;
- la costruzione di nuovi pozzi potrà essere concessa solo per prelievi idrici di ridotta entità (per unità di tempo) collegati a tecniche a limitato dispendio idrico e/o mediante l'uso di vasche di accumulo,
- è vietata la modifica delle sezioni e del tracciato dei fossi di scolo se non previsti da specifici progetti per il miglioramento della sicurezza del territorio da fenomeni di esondazione
- individuare aree per interventi inerenti la messa in sicurezza del territorio secondo le indicazioni contenute negli studi idrogeologici allegati al PS e di concerto con l'Ufficio del Genio Civile e la provincia di Livorno.
- individuazione e regolamentazione delle fasce di rispetto dei corsi d'acqua da destinare a rinaturalizzazione; alla costituzione e potenziamento dei corridoi ecologici relativamente ai Fossi delle Tane, della Madonna, dei Trogoli, dei Sorbizzi e del Livrone. Per le acque classificate pubbliche tale fascia comprenderà le rispettive sponde o piede degli argini per una fascia di 50 m ciascuna a margine del fosso dei Trogoli, per una fascia di 20 m ciascuna a margine degli altri corsi d'acqua. Per queste aree valgono le disposizioni di cui all'art.6 relativamente agli ambiti A1. La disciplina degli interventi consentiti dovrà dettare disposizioni rivolte alla tutela e valorizzazione delle particolari caratteristiche paesaggistiche presenti.
- il RU prevederà apposita area, nei pressi della linea ferroviaria, da destinare a parco fotovoltaico e relative misure di mitigazione sotto il profilo paesaggistico
- nelle aree soggette a rischio idraulico è vietata la realizzazione di locali interrati o seminterrati
- per la formazione dell'area a servizi per il turismo (STALLE NUOVE) indicata con apposita simbologia nella Tav. 2.0, il PS indica i seguenti criteri localizzativi:
  - contiguità con comparti insediativi a spiccata valenza turistica e/o infrastrutturali;
  - aree già a destinazione urbanistica per parchi pubblici urbani, attrezzature per attività culturali e ricreative, con preferenza per aree di proprietà pubblica;
  - aree con presenza di fenomeni di sottoutilizzo, abbandono o marginalizzazione del settore agricolo produttivo;

- presenza di viabilità secondaria che consenta di collegare la frazione marina con il Corridoio Infrastrutturale.

All'interno dell'area così definita, fatta salva la vocazione prevalente degli usi agricoli in caso di non applicazione delle previsioni, il RU, con lo strumento del Piano Attuativo preventivo e dei seguenti parametri:

- categoria di intervento: MR
- funzioni ammesse: Attività ricettive ed Urbane, S3, S5, S6
- superficie complessiva massima d'intervento: mq 703.000
- superficie lorda massima di pavimento (SLP): mq. 13.000 (esclusa quella destinabile ad Attività Ricettive)
- ricettività alberghiera: massimo 100 posti letto realizzabili esclusivamente contestualmente alle attività di cui ai punti 1 e/o 2 degli indirizzi
- aree per nuovi parcheggi pubblici attestati prioritariamente su viabilità principale esistente al contorno

sviluppa i necessari approfondimenti individuando la tipologia del/dei piani attuativi, detta le regole generali e le ulteriori valutazioni e le verifiche da effettuare soprattutto in merito alla modificazione dell'assetto agrario, ai problemi di tipo idrico e di depurazione delle acque reflue, particolareggia le destinazioni d'uso nel rispetto di quelle previste negli indirizzi e le caratteristiche qualitative e tipologiche degli interventi ambientali, principalmente in merito a caratteristiche e tipologia degli elementi di protezione visiva (in particolare per il sito attrezzato), ed edilizi, che comunque dovranno attenersi ai caratteri prevalenti e tradizionali degli edifici presenti nel sottosistema in particolare dovrà essere posta attenzione alla tipologia delle strutture di cui ai precedenti punti 5 e 6 che non potranno superare l'altezza di ml. 4,00 ed ispirarsi alle caratteristiche tipiche dei vecchi edifici produttivi in zona agricola (tetti a falde inclinate con coperture in cotto, laterizi, pietra, intonaco rustico tinteggiato o legno per le finiture esterne). E' prioritaria la formazione di aree verdi piantumate e di percorsi pedonali-ciclabili pubblici o di uso pubblico. I Piani attuativi dovranno contenere, all'interno della convenzione, la regolamentazione per la cessione di dette aree e/o comunque le regole per la fruizione pubblica delle stesse e dei predetti percorsi

- per il **Deposito Carlo Ederle**, fatta salva la vocazione prevalente degli usi agricoli in caso di non applicazione delle previsioni e comunque della necessità della costruzione di un gradiente ecotonale a protezione della pineta (Unità paesaggistica EP2a della Tavola 0.1 di PS), il RU, nella eventualità di dismissione di installazioni militari in atto, anche parziali, per le aree liberate dettaglia:

- a) la formazione di un "Centro Atleti" con strutture ricettive-rieducative e sportive per il soggiorno e la cura di atleti, società sportive e/o comunque gruppi sociali specifici.

Con lo strumento del Piano Attuativo preventivo e dei seguenti parametri:

- categoria di intervento: MR
- superficie territoriale massima d'intervento: per le strutture le sole aree del Demanio
- dimensionamenti ammissibili: l'Amministrazione Comunale, una volta in possesso delle informazioni relative alle volumetrie, alle superfici e delle caratteristiche costruttive delle strutture, nonché della rete dei servizi esistenti, quantificherà le dimensioni massime sostenibili anche in funzione dello stato di attuazione del R.U;

sviluppa i necessari approfondimenti circa la percorribilità della previsione soprattutto in merito alla questione della sostenibilità ambientale;

- b) In caso di impraticabilità della previsione di cui al punto a) e sempre con lo strumento del Piano Attuativo preventivo, particolareggia l'utilizzo ad ambiente naturale dell'area ad integrazione della pineta antistante, e definisce la destinazione d'uso delle strutture esistenti, o di parte di esse, adattandole a foresteria per l'accoglienza di turisti e comunque al servizio del PARCO DEL LITORALE.

Il RU sviluppa in ogni caso i necessari approfondimenti, detta le regole generali e le ulteriori valutazioni e le verifiche da effettuare soprattutto in merito alla modificazione dell'assetto agro-forestale, ai problemi di tipo idrico e di depurazione delle acque reflue, particolareggia le destinazioni d'uso nel rispetto degli indirizzi e le caratteristiche qualitative e tipologiche degli interventi ambientali ed edilizi. Gli stessi piani attuativi dovranno essere corredati da una convenzione che, tra l'altro, contenga la regolamentazione-quantificazione delle aree da cedere alla Amministrazione o comunque da rendere di uso pubblico.



## **Art. 17. SOTTOSISTEMA 1.B - Pianura produttiva centrale**

### **Descrizione**

La zona ad Est del corridoio infrastrutturale presenta caratteri simili a quella ad Ovest distinguendosi però oltre che per la cesura di tipo antropico, per la presenza verso Est di sabbie e ghiaie pleistoceniche e per una agricoltura che si presenta maggiormente strutturata, con prevalenza di seminativi semplici, ed una certa dotazione di corredo vegetale anche se si presentano alcune zone più specificamente a seminativi arborati e nella parte a confine con il comune di Cecina si nota la presenza di coltivazioni ortive a pieno campo. La vegetazione riparia, pur sempre esigua per soddisfare le esigenze ecologiche del territorio, acquista una maggior consistenza. Nel complesso gli edifici rurali risultano prevalentemente di medie dimensioni ad esclusione dell'area di Calcinaiola e la concentrazione complessiva è medio bassa; i corsi d'acqua presenti delimitano sistemi insediativi poderali distinguibili. Significativa è la presenza di ritrovamenti archeologici disseminati all'interno di tutta l'area ancora interessata da campagne di ricognizione. La pianura nella parte Nord è largamente interessata dal sistema insediativo che si stende lungo l'asse della vecchia SS1 e di Via della Camminata verso Est.

### **Obiettivi generali del sottosistema**

- salvaguardia e valorizzazione delle funzioni agricole produttive
- tutela del sistema dei canali e fossi di drenaggio e bonifica
- formazione e potenziamento dei corridoi ecologici lungo i Fossi delle Tane, della Madonna, dei Peggiali, dei Sorbizzi e del Livrone
- ripristino e valorizzazione della viabilità minore antica anche privata
- tutela e valorizzazione dei siti archeologici
- messa in sicurezza del territorio secondo le indicazioni degli studi idrogeologici allegati al PS
- realizzazione di una rete di percorsi pedonali-ciclabili di collegamento con il resto del territorio comunale
- inserimento di parziali trasformazioni finalizzate alla integrazione di attività turistiche esistenti a completamento e qualificazione dell'asta a servizi per il turismo prevista fino a Marina di Bibbona

Al suo interno si individuano le seguenti Unità Territoriali Organiche Elementari:

1.B.1 - Pianura Nord

1.B.2 - Aree a prevalente connotazione rurale

## **Art. 18. UTOE 1.B.1 - Pianura Nord**

### **Descrizione**

Si tratta della porzione di pianura che si sviluppa verso il confine con il Comune di Cecina, fra questo ed il Fosso della Madonna. Nell'area compresa tra il Fosso delle Tane e quello della Madonna il paesaggio rurale si presenta più o meno diffusamente urbanizzato, il territorio assume quindi consistenti caratteri di multifunzionalità con conseguente disaggregazione del tessuto fondiario ed agricolo: in questo contesto l'area agricola residua assume una funzione di riequilibrio ambientale del sistema insediativo caratterizzato da una certa policentricità (La California, Zona commerciale-artigianale del Mannaione, complesso ex fabbrica ISAC).

Nella parte più a Nord si nota la presenza di coltivazioni ortive a pieno campo e si riafferma la preminenza dell'elemento agricolo quale tessuto portante del territorio.

### **Indirizzi e disposizioni vincolanti da rispettare nella predisposizione della parte gestionale del PRG**

#### **a: indirizzi**

- definire le modalità di realizzazione degli orti urbani
- regolamentare la realizzazione di annessi agricoli
- costituire un progetto finalizzato alla realizzazione del PARCO AGRICOLO LA CALIFORNIA - MANNAIONE (Sistema Ambientale 3 - Parchi) anche in funzione dello spostamento dell'area per l'esposizione agrizootecnica
- individuare aree per la formazione di casse di esondazione per la messa in sicurezza del territorio secondo le indicazioni contenute negli studi idrogeologici allegati
- individuare le fasce di rispetto dei corsi d'acqua da destinare a rinaturalizzazione; alla costituzione e potenziamento dei corridoi ecologici indicati dal PS
- mantenimento e valorizzazione della attività agricola residua
- tutelare e valorizzare la tomba etrusca rinvenuta al confine con il Comune di Cecina nota come Tomba della Ghinchia

#### **b: disposizioni vincolanti (art. 27 comma 1° LR 5/95)**

- **area a prevalente funzione agricola residuale**
- categoria d'intervento prevalente: TV
- destinazione d'uso prevalente: Attività Agricole
- nuovi posti letto per A.R.: 30 esclusivamente in edifici esistenti
- l'attività agrituristica non potrà superare i limiti di ospitalità previsti dalla legislazione vigente al momento della richiesta di attività
- per le costruzioni esistenti sono consentite solamente destinazioni d'uso riconducibili all'attività agricola o con essa compatibili, comprese funzioni riconducibili al comparto turistico. Il RU, a seguito di un approfondimento sulla schedatura degli edifici fornirà una disciplina puntuale delle caratteristiche e qualità degli interventi e dei materiali ammessi, in funzione dei caratteri tipologici presenti, ed eventuali norme di compatibilità degli edifici con le varie destinazioni d'uso ammesse e le relative quantità e/o dimensioni, definirà gli interventi da subordinare a Piano Attuativo.
- sono consentiti interventi edilizi limitatamente a quelli previsti dalla legislazione regionale sulle zone agricole ed in adeguamento al PTC con le caratteristiche costruttive e qualità dei materiali previsti per l'edilizia esistente. Il RU valuterà l'opportunità/necessità di imporre limitazioni e condizionamenti all'edificazione all'interno delle unità paesaggistiche/ambientali come individuate nella Tav. 0.1 di Piano. Nelle aree soggette a rischio idraulico è vietata la realizzazione di locali interrati o seminterrati
- il RU regolamenterà l'eventuale realizzazione ed ubicazione di annessi riferiti a fondi con superfici inferiori alle superfici fondiarie minime
- il RU definirà le opere paesaggistiche ed ambientali necessarie secondo le tipologie dei vari interventi
- gli interventi previsti relativi ad opere paesaggistiche ed ambientali sono prioritari alla attuazione dei programmi aziendali di miglioramento agricolo ed alla applicazione di Regolamenti comunitari;
- è vietata la modifica delle sezioni e del tracciato dei fossi di scolo se non previsti da specifici progetti per il miglioramento della sicurezza del territorio da fenomeni di

esondazione

- individuare e regolamentare le fasce di rispetto dei corsi d'acqua da destinare a rinaturalizzazione; alla costituzione e potenziamento dei corridoi ecologici relativamente al Fosso delle Tane. Per le acque classificate pubbliche tale fascia corrisponde all'Ambito A1 di cui al precedente Art. 6 e vi si applicano le disposizioni da questo previste. La disciplina degli interventi consentiti dovrà dettare disposizioni rivolte alla tutela e valorizzazione delle particolari caratteristiche paesaggistiche presenti
- per le casse d'esondazione intervenire secondo le indicazioni e le progettazioni definite di concerto con l'Ufficio del Genio Civile e la Provincia di Livorno

## **Art. 19. UTOE 1.B.2 - Aree a prevalente connotazione rurale**

### **Descrizione**

E' costituita dalla vasta porzione di pianura produttiva centrale che si sviluppa verso Sud, dal Fosso della Madonna, senza soluzione di continuità, nel territorio comunale di Castagneto C.cci. L'uso agricolo del territorio è qui decisamente prevalente connotando la prevalente ruralità dell'area che sta volgendo, nella parte meridionale, verso una discreta specializzazione dell'offerta di prodotti della terra. In merito alle colture si ha una prevalenza di seminativi semplici. Significativo è il contatto con il Corridoio Infrastrutturale (UTOE 1D) che ha comportato storicamente l'inserimento di attività di comparti produttivi e funzionali diversi da quello agricolo, principalmente legati alla mobilità ed al turismo (la presenza di attività ricettive e per la ristorazione, e del Campeggio Le Capanne, ne sono una evidente conferma). Il PS intende garantire il mantenimento della tradizione, degli assetti rurali e degli aspetti paesistici di questa area che pur non presenta elementi ambientali di forte rilevanza. Tuttavia, per la particolare ubicazione ed in funzione delle considerazioni prima svolte, il PS ritiene essenziale, ai fini di un corretto ed equilibrato sviluppo di comparti logistico-produttivi (del turismo e del tempo libero) consentire una trasformazione di porzioni areali ben delimitate, senza comportare una significativa mutazione dell'assetto paesaggistico e funzionale dell'area.

L'area è interessata da numerose presenze archeologiche (si veda la carta archeologica del territorio comunale di Bibbona - 1995 - redatta dalla Soprintendenza archeologica della Toscana con la Cooperativa archeologica - Firenze ed il Gruppo archeologico della bassa Val di Cecina) e pertanto l'intera UTOE assume anche rilevanza di interesse archeologico.

### **Indirizzi e disposizioni vincolanti da rispettare nella predisposizione della parte gestionale del PRG**

#### **a: indirizzi**

- favorire il mantenimento ed il potenziamento della attività agricola, indirizzi colturali tradizionali, biologici e di integrazione produttiva fra le colture
- tutelare e valorizzare le aree di interesse archeologico, favorire la fruizione degli scavi archeologici e dei reperti una volta portati alla luce e posti in sicurezza
- valorizzazione, ripristino e/o inserimento di impianti arborei e arbustivi tipici, singoli o in filari in funzione del potenziamento dell'equipaggiamento naturale dell'agrosistema
- condizionamenti al recupero del patrimonio edilizio in esubero per gli edifici di grandi dimensioni (superiori a mc. 3.000 per singolo edificio e/o complessi di edifici)
- realizzare un'area a servizi per il turismo che si integri nel più vasto comprensorio di attività ed attrezzature turistiche a completamento dell'asse che da Marina di Bibbona si prevede verso Nord-Est (UTOE 1.A.2 e parte del Sottosistema 1D) con l'obiettivo di consentire un corretto ed equilibrato sviluppo delle attività turistiche e del tempo libero esistenti nell'intorno
- messa in sicurezza del territorio
- costituzione e potenziamento dei corridoi ecologici

#### **b: disposizioni vincolanti (art. 27 comma 1° LR 5/95)**

- **area a prevalente funzione agricola produttiva**
- categoria d'intervento prevalente: TV
- destinazione d'uso prevalente: Attività Agricola
- nuovi posti letto per A.R.: 300 di cui non più di 250 per interventi di TR ed esclusi quelli recuperabili nel patrimonio edilizio di grandi dimensioni in esubero e di cui 50 esclusivamente in edifici esistenti e/o ampliamenti per attività integrative dell'agricoltura
- l'attività agrituristica non potrà superare i limiti di ospitalità previsti dalla legislazione vigente al momento della richiesta di attività
- per le costruzioni esistenti sono consentiti solamente destinazioni d'uso riconducibili all'attività agricola o con essa compatibili, comprese funzioni riconducibili al comparto turistico. Il RU, a seguito di un approfondimento sulla schedatura degli edifici esistenti fornirà una disciplina puntuale delle caratteristiche e qualità degli interventi e dei materiali ammessi, in funzione dei caratteri tipologici presenti, ed eventuali norme di compatibilità degli edifici con le varie destinazioni d'uso ammesse e le relative quantità e/o dimensioni,

definerà gli interventi da subordinare a Piano Attuativo. Le funzioni riconducibili al comparto turistico dovranno comunque risultare assolutamente complementari e secondarie rispetto a quelle principali agricole relativamente all'area di riferimento e gli interventi conseguenti, sempre soggetti a Piano Attuativo, comporteranno il mantenimento agricolo-ambientale di congrue porzioni territoriali che il RU definirà anche in termini dimensionali.

- sono consentiti interventi edilizi, limitatamente a quelli previsti dalla legislazione regionale sulle zone agricole ed in adeguamento al PTC, realizzabili solo lungo la viabilità esistente con le caratteristiche costruttive e qualità dei materiali previsti per l'edilizia esistente
- nelle aree soggette a rischio idraulico è vietata la realizzazione di locali interrati o seminterrati
- ai fini del recupero dell'edilizia rurale non residenziale di grandi dimensioni in esubero, il RU, con lo strumento dei Piani Attuativi preventivi, definisce gli interventi consentiti anche in merito alla ristrutturazione edilizia ed urbanistica con demolizione e recupero delle volumetrie (comunque nel limite del valore minimo fra la volumetria esistente e la volumetria derivante dalla superficie lorda di pavimento moltiplicata per una altezza virtuale di ml. 3,00), sviluppa i necessari approfondimenti individuando gli interventi e la tipologia dei medesimi, detta le regole generali e le ulteriori valutazioni e le verifiche da effettuare soprattutto in merito alla modificazione dell'assetto agrario, ai problemi di tipo idrico e di depurazione delle acque reflue, particolareggia le destinazioni d'uso nel rispetto degli indirizzi e le caratteristiche qualitative e tipologiche degli interventi ambientali ed edilizi. Per le destinazioni d'uso si considerano compatibili, oltre a quelle riconducibili al comparto turistico, anche strutture produttive per il settore agricolo (trasformazione di prodotti, stoccaggio, ecc.); il RU comunque potrà indicare anche, caso per caso, destinazioni diverse purché ritenute compatibili a livello ambientale.
- per la formazione dell'area a servizi per il turismo (CAMPO ALLA SAINELLA) indicata con apposita simbologia nella Tav. 2.0, il PS indica i seguenti criteri localizzativi:

1. contiguità con insediamenti di attività esistenti a spiccata valenza turistica
2. contiguità con viabilità secondaria di accesso
3. prossimità a viabilità principale di interesse sovracomunale

All'interno dell'area così definita, fatta salva la vocazione prevalente degli usi agricoli in caso di non applicazione delle previsioni, il RU, con lo strumento del Piano Attuativo preventivo e dei seguenti parametri:

- categorie di intervento: TR
- funzioni ammesse: percorso golfistico omologato (9-18 o più buche) sia private che aperto al pubblico comprese strutture accessorie e connesse ed A.R.
- superficie complessiva massima d'intervento: mq. 895.000
- incrementi massimi ammissibili:
  - superficie lorda di pavimento: mq. 5.000 (esclusa quella destinabile ad Attività ricettive)
  - ricettività alberghiera: minimo 100 posti letto;

sviluppa inoltre i necessari approfondimenti, detta le regole generali e le ulteriori valutazioni e le verifiche da effettuare soprattutto in merito alla modificazione dell'assetto ambientale ai problemi di tipo idrico e di depurazione delle acque reflue, particolareggia le destinazioni d'uso nel rispetto degli indirizzi e le caratteristiche qualitative e tipologiche degli interventi ambientali ed edilizi. In particolare:

- per le questioni di tipo idrico dovranno essere realizzate specifiche verifiche sulla disponibilità di acqua rispetto alla quantità richiesta secondo la tipologia di impianto proposta, sulla circolazione idrologica relativa agli impianti di irrigazione, sulla percolazione ed il drenaggio. Dovranno essere previsti sistemi per il recupero delle risorse compreso l'eventuale reimpiego di acque reflue, provenienti dagli insediamenti previsti all'interno del campo da Golf, adeguatamente trattate con abbattimento totale del carico dei nitrati. Il progetto del campo da golf dovrà essere integrato con il progetto dell'impianto di trattamento delle acque sopra descritto;
- per le questioni di tipo ambientale si dovrà garantire la salvaguardia e l'eventuale ricostruzione degli elementi strutturanti il territorio che danno o hanno dato vita alla componente paesaggistico-ambientale del luogo;
- per le questioni attinenti il comparto edilizio si dovrà prioritariamente tendere al recupero del patrimonio esistente secondo le indicazioni dettate dal RU per gli interventi su edifici in aree agricole o le più dettagliate indicazioni che lo stesso RU potrà definire.

Qualora sia dimostrata l'impossibilità del riuso, dell'edificato esistente ed il sottodimensionamento rispetto alle necessità in base alla tipologia di impianto proposto, con il limite delle nuove quantità ammesse, le nuove costruzioni dovranno essere realizzate con criteri che minimizzino l'impatto ambientale, localizzate in maniera tale da richiedere il minimo grado di infrastrutturazione e con criteri ed uso di materiali tali da renderle conformi alle caratteristiche tipologiche ed architettoniche caratteristiche della tradizione del contesto, soprattutto per quanto attiene le finiture esterne, le coperture, i materiali ed i colori dei fronti

- il RU definirà le opere paesaggistiche ed ambientali necessarie secondo le tipologie dei vari interventi
- gli interventi per la formazione di attività riconducibili al comparto turistico comporteranno comunque la realizzazione di opere ambientali o paesaggistiche e/o la imposizione di vincoli di destinazione agraria che il RU definirà
- gli interventi previsti relativi ad opere paesaggistiche ed ambientali sono prioritari alla attenzione dei programmi aziendali di miglioramento agricolo ed alla applicazione di Regolamenti comunitari;
- individuazione e regolamentazione delle fasce di rispetto dei corsi d'acqua da destinare a rinaturalizzazione; alla costituzione e potenziamento dei corridoi ecologici relativamente ai Fossi della Madonna, dei Poggiali, dei Sorbizzi e del Livrone. Per le acque classificate pubbliche tale fascia comprenderà le rispettive sponde o piede degli argini per una fascia di 50 m ciascuna a margine del fosso Trogoli, per una fascia di 20 m ciascuna a margine degli altri corsi d'acqua. Per queste aree valgono le disposizioni di cui all'art.6 relativamente agli ambiti A1. La disciplina degli interventi consentiti dovrà dettare disposizioni rivolte alla tutela e valorizzazione delle particolari caratteristiche paesaggistiche presenti.
- è vietata la modifica delle sezioni e del tracciato dei fossi di scolo se non previsti da specifici progetti per il miglioramento della sicurezza del territorio da fenomeni di esondazione
- è vietata la chiusura di strade anche private riconducibili a tracciati storici. Il RU predisporrà adeguati strumenti per favorire la riapertura della viabilità anche privata chiusa
- il RU, fatta salva la vocazione e destinazione agricola dei terreni, tutelerà la preservazione degli elementi di interesse archeologico presenti anche nel sottosuolo definendo modalità comportamentali e procedurali anche per particolari attività agrarie, consentendo anche modifiche morfologiche del territorio purché finalizzate a specifici progetti di scavo e sistemazione-fruizione delle aree stesse
- per le casse d'esondazione intervenire secondo le indicazioni e le progettazioni definite di concerto con l'Ufficio del Genio Civile e la Provincia di Livorno.

## **Art. 20. SOTTOSISTEMA 1.C - Insediativo di pianura**

### **Descrizione**

Comprende aree a prevalente destinazione residenziale nonché quelle a spiccata specializzazione destinata ad accogliere attività di tipo artigianale e commerciale esistenti o di previsione.

### **Obiettivi generali del sottosistema:**

- riqualificare l'edilizia esistente e migliorare la qualità urbana dai recenti insediamenti
- razionalizzare e rifunzionalizzare le aree per attività produttive attualmente mal utilizzate e/o in abbandono
- rafforzare la connotazione urbana
- migliorare e razionalizzare la qualità e l'offerta dei servizi
- garantire una edificazione attenta alla qualità urbana ed ambientale
- organizzare, potenziare e valorizzare il verde pubblico e privato tutelando le emergenze
- migliorare e razionalizzare la mobilità e la dotazione dei parcheggi

Al suo interno si individuano le seguenti Unità Territoriali Organiche Elementari:

1.C.1 - Marina di Bibbona

1.C.2 - La California

1.C.3 - Insediamenti delle attività localizzati

## **Art. 21. UTOE 1.C.1 - Marina di Bibbona**

### **Descrizione**

Marina di Bibbona rappresenta il più consistente intervento turistico realizzato nella bassa Val di Cecina, è qui infatti che si è maggiormente concretizzato lo sviluppo turistico negli ultimi 25 anni. La perimetrazione areale riportata con apposita simbologia sulla TAVOLA 0.2 di PS definisce l'assetto insediativo della frazione circoscrivendo così l'ambito dell'UTOE.

Comprende:

- le parti del territorio dove è concentrata la antropizzazione sia per la diffusa presenza di episodi edilizi e di urbanizzazione che di strutture a campeggio (**Città del Mare**); si articola sviluppandosi sugli assi viari principali Via dei Melagrani, Via dei Cavalleggeri. Il comparto edilizio è costituito per la quasi totalità da complessi residenziali d'abitazione, mediamente su due-tre piani, disponibili per vacanza; per la restante parte le costruzioni ospitano pochi alloggi di residenti e più in generale attività ricettive e/o commerciali; la maggior parte del suolo urbanizzato risulta occupata dalle strutture a campeggio
- una ampia zona centrale (**Piazza dei Ciclamini**), in gran parte di proprietà pubblica, in stato di semi abbandono che sostanzialmente si frappone tra il centro abitato e la pineta, anch'essa in gran parte di proprietà pubblica, costituita da una radura retrodunale che viene usualmente utilizzata per la sosta lunga non regolamentata dei campers ed in parte destinata a parcheggio pubblico dove si svolge anche il mercato settimanale in estate
- un'area di completamento/ristrutturazione urbanistica posta lungo l'asse di **Via dei Melagrani** verso Est, caratterizzata da una rada quanto casuale urbanizzazione. L'accesso alla Frazione di Marina di Bibbona ed il collegamento di questa con la rete viaria locale e nazionale, è attualmente assicurato da questo unico asse viario.

### **Indirizzi e disposizioni vincolanti da rispettare nella predisposizione della parte gestionale del PRG**

#### **a: indirizzi**

- consentire la conversione della residenza verso usi ricettivi
- potenziare e riqualificare le strutture ricettive
- riorganizzare il traffico disincentivando la mobilità veicolare privata, separando le tipologie (carrabile, ciclabile e pedonale) ed introducendo condizioni che favoriscano l'abbattimento dell'inquinamento acustico (ZONIZZAZIONE ACUSTICA DEL TERRITORIO COMUNALE DI BIBBONA IN ATTUAZIONE DEL DPCM 01.03.1991)
- riqualificare l'edilizia tutelando e valorizzando gli elementi di valore storico, architettonico ed ambientale
- migliorare e razionalizzare la dotazione dei parcheggi
- potenziare la dotazione complessiva di superfici alberate
- riqualificare le aree pubbliche e a verde pubblico
- formare la porta di accesso alla "**Città del mare**" all'intersezione tra via dei Melagrani Nord e Via dei Cavalleggeri, tale da costituire un luogo centrale di connotazione urbana e contemporaneamente un nodo di attestamento con parcheggi pubblici o di uso pubblico
- vietare la costruzione di nuovi campeggi e parchi di vacanza
- consentire e normare la riconversione dei campeggi esterni all'ambito di definizione della Del. 47/90 come individuata dalle INDAGINI CONOSCITIVE PER L'USO DELLA FASCIA COSTIERA TAV. 3, in Villaggi Turistici
- definire la formazione di un'area (**Piazza dei Ciclamini**) di valorizzazione turistico-ricreativa, anche in funzione del miglioramento della fruizione dell'adiacente PARCO ATTREZZATO DELLA PINETA CENTRALE e dell'arenile antistante (UTOE 1.A.1)
- riqualificare **Via dei Melagrani** Est conferendogli un vero e proprio ruolo di ingresso alla "Città del Mare", attraverso l'inserimento di interventi edilizi volti prioritariamente all'inserimento di attività commerciali-espositive, alberature ed adeguate attrezzature ai lati per la fruizione pedonale e ciclabile
- definire la formazione di un'area di completamento/riqualificazione appoggiata su **Via delle Mimose (Città del Mare)** che preveda la ristrutturazione del Centro Sociale ed il suo inserimento in un complesso per Residenza ed Attività Urbane
- definire la formazione di un'area di completamento fra **Via dei Platani** ed il nuovo tracciato del Fosso dei Trogoli in subordine al suo spostamento



- definire la formazione di un'area, in loc. Lenzata della Casetta, di valorizzazione turistica con finalità di parco acquatico che completi e valorizzi l'offerta ricreativa di Marina di Bibbona

**b: disposizioni vincolanti (art. 27 comma 1° LR 5/95)**

- categoria di intervento prevalente: MR
- destinazione d'uso prevalente: Residenza Turistica Attività Ricettive
- incrementi massimi ammissibili:
  - nuovi posti letto per Attività Ricettive: 935
  - superficie massima territoriale d'intervento: mq. 290.000
  - superficie Lorda di Pavimento (SLP): mq. 5.300 (esclusa quella destinabile ad attività ricettive)
  - volumetria mc 18.300
- per le aree ricadenti all'interno dell'ambito di definizione della Del. 47/90 come individuata dalle INDAGINI CONOSCITIVE PER L'USO DELLA FASCIA COSTIERA - TAV 3, il RU definirà gli interventi consentiti modulandoli secondo le indicazioni contenute nella RELAZIONE ILLUSTRATIVA allegata a dette indagini
- è vietata la realizzazione di locali interrati o seminterrati
- nel caso di interventi di rifacimento delle sistemazioni di aree pubbliche è fatto obbligo di provvedere ad una consistente de-impermeabilizzazione del suolo ed alla successiva formazione di copertura vegetale e/o comunque filtrante
- per gli edifici esistenti sono consentiti gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, di ristrutturazione edilizia anche con demolizione e ricostruzione e ristrutturazione urbanistica, nei limiti delle volumetrie esistenti e nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del contorno; sono consentiti un tantum modesti incrementi volumetrici per adeguamenti igienici e funzionali purché senza aumento delle unità immobiliari. Cambi di destinazione d'uso sono consentiti solo per trasformazione in Attività Ricettive, Urbane e di Servizio
- il RU individua i lotti liberi all'interno dell'edificio per i quali sono consentiti gli interventi con la categoria MR per il completamento secondo le funzioni ammesse (Residenza, Attività Ricettive, Attività Urbane e di Servizi), determinando le caratteristiche degli interventi e quantifica l'edificabilità, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del contorno; indica inoltre le parti da sottoporre eventualmente a piano attuativo preventivo
- relativamente alle **Attività Ricettive**, il RU:
  - consentirà la realizzazione di quelle nuove individuando le aree suscettibili d'intervento e determinando gli indici ed parametri di riferimento
  - a seguito di un approfondimento della schedatura delle strutture esistenti e delle condizioni ambientali ed in base alla capacità ricettiva attuale, valuterà le effettive capacità di ampliamento di ciascuna, le condizioni di miglioramento qualitativo per la concessione di tali incrementi e la disciplina dei posti auto necessari
  - al di fuori delle ipotesi precedenti, definirà le caratteristiche e le modalità di variazione di destinazione d'uso degli immobili esistenti aventi altra destinazione, fissando le condizioni qualitative e la disciplina dei posti auto necessari
- il RU definirà le caratteristiche dei Piani Attuativi di intervento nelle aree occupate da campeggi esterni alla fascia regolamentata dalla Delib. reg. 47/90 dettando parametri edilizi ed urbanistici. Il RU definirà per quali campeggi sarà consentita la riconversione in Villaggi Turistici oppure RTA o alberghi. In tal caso il RU dovrà perseguire l'obiettivo di consistenti abbattimenti dei posti letto autorizzati attuali in ogni campeggio, utilizzando parametri urbanistici che rapportino il posto letto alla superficie territoriale di ogni singolo campeggio. Il numero dei posti letto autorizzati attuali nel campeggio verrà calcolato secondo quanto definito all'art.36 delle NTA del Piano Strutturale. Nei casi in cui sarà consentita la riconversione in Villaggi Turistici oppure RTA o alberghi l'intervento dovrà essere esteso a tutta la struttura ed i parametri urbanistici dovranno ricomprendere le volumetrie esistenti pur consentendone la demolizione.

Gli stessi Piani Attuativi dovranno essere corredati da una convenzione che, tra l'altro, contenga:

- l'eventuale cessione e/o realizzazione, a titolo perequativo, di aree che potrebbero essere anche esterne all'UTOE in oggetto, da destinare ad opere di urbanizzazione;
- l'obbligo a rinaturalizzare e mantenere a verde almeno 1/2 delle aree non edificate

- il RU particolareggerà la definizione del Piano Attuativo di intervento nell'**area di valorizzazione turistico-ricreativa (Piazza dei Ciclamini)** nell'ambito dei seguenti parametri:
    - categoria di intervento: MR
    - funzioni ammesse: Attività Ricettive, Urbane e di Servizi
  - per **Via dei Melograni** il RU, con lo strumento dei piani attuativi, particolareggerà la definizione degli interventi volti all'inserimento prioritario di Attività Urbane e di Servizio con annessa Residenza nell'ambito dei seguenti parametri:
    - categoria di intervento; MR
    - funzioni ammesse: Residenza, Attività Ricettive, Urbane e di Servizi
    - è prioritaria la formazione di aree verdi piantumate che fungano da barriere antirumore e per la formazione di percorsi pedonali-ciclabili pubblici o di uso pubblico. Il Piano Attuativo dovrà contenere, all'interno della convenzione, la regolamentazione per la cessione di dette aree e/o, comunque le regole per la fruizione pubblica delle stesse e dei predetti percorsi
  - per **Via delle Mimose (Città del Mare)** il RU particolareggerà la definizione del Piano Attuativo di intervento nell'ambito dei seguenti parametri:
    - categoria di intervento: MR
    - funzioni ammesse: Residenza, Attività Ricettive, Urbane e di Servizi
  - per **Via dei Platani** il RU particolareggerà la definizione del Piano Attuativo di intervento nell'ambito dei seguenti parametri:
    - categoria di intervento: TR
    - funzioni ammesse: S3, S5, S6, AU (limitatamente alla ristorazione e spettacolazione), AR; il tutto compatibilmente con i vincoli presenti ed in subordine allo spostamento del tracciato del Fosso dei Trogoli come indicato negli studi idraulici-idrologici allegati al PS od a loro varianti
  - il RU, per i piani attuativi di intervento, sviluppa i necessari approfondimenti individuando gli interventi compatibili e la tipologia dei medesimi, detta le regole generali e le ulteriori valutazioni e le verifiche da effettuare soprattutto in merito ai problemi di tipo idrico e di depurazione delle acque reflue, particolareggia le destinazioni d'uso nel rispetto degli indirizzi e le caratteristiche qualitative e tipologiche degli interventi ambientali ed edilizi nel rispetto del contorno.
  - l'area compresa tra il tracciato attuale del Fosso dei Trogoli ed il margine est del sistema insediativo sarà utilizzabile secondo quanto previsto dal Regolamento Urbanistico solo in seguito allo spostamento del Fosso stesso, sul margine suddetto del sistema insediativo.
  - Non sono ammessi interventi edilizi eccedenti il restauro conservativo negli ambiti compresi entro 30 ml dal piede esterno dell'argine o in mancanza dal ciglio di sponda dei corsi d'acqua pubblici, limitatamente ai tratti interessati dalla L.431/85, lett. C - fiumi, indicati nella Tavola 02 di P.S., e nel caso specifico del Fosso dei Trogoli, tenendo conto anche del tracciato a seguito del suo spostamento. Da questa limitazione è esclusa l'area ad Ovest dell'attuale tracciato del Fosso dei Trogoli, per il tratto compreso tra l'intersezione con via dei Melograni ed il limite del sistema insediativo dell'UTOE 1C1 a Sud.
- E' fatto salvo il rispetto delle ulteriori norme dello strumento urbanistico.

## Art. 22. UTOE 1.C.2 - La California

### Descrizione

Comprende il territorio urbanizzato e quello dove si propongono trasformazioni o completamenti. La perimetrazione areale riportata con apposita simbologia sulla TAVOLA 2.0 di PS definisce l'assetto urbano della frazione circoscrivendo così l'ambito di definizione dell'UTOE.

Al suo interno si individuano:

- **la parte storicizzata**, ad Est del vecchio tracciato della SS1 dove si riscontra la caratteristica propria dei centri abitati sorti per aggregazione di insediamenti lungo le direttrici di traffico, senza una progettazione di tipo urbano. Qui infatti l'edificato non si presenta con fronti compatti, in linea, interrotti dai soli innesti delle strade o delle piazze, ma bensì composito ed eterogeneo, interrotto dal distacco tra i fabbricati e da più o meno vaste fasce di terreno agricolo;
- **l'espansione successiva** si è insediata in maniera ordinata secondo gli assi ortogonali rappresentati dalla vecchia SS1 e da Via della Camminata. In questo tessuto composito i nuclei di servizi sono sparsi tra le case, se si eccettua la scuola elementare sorta recentemente all'interno di una più vasta area a verde pubblico dove sono insediate le poche strutture per lo sport ed il tempo libero. L'edilizia prevalente e rappresentata da palazzine circondate da spazi liberi all'interno del lotto di pertinenza. Le costruzioni risultano prevalentemente del tipo mono/bifamiliari, per il resto si ha una tipologia più intensiva che ricalca esperienze di centri limitrofi dove la rendita fondiaria ha connotazioni più significative e speculative;
- **il margine Ovest** delimitato a Nord dal Fosso delle Tane; ad Ovest dalla scarpata della Variante Aurelia, a Sud dal nucleo abitato sorto intorno alla stazione ferroviaria Bibbona-Casale Marittimo, ad Est dal tracciato della vecchia SS1. Si tratta di un'area relativamente vasta in parte ineditata e non urbanizzata, in alcune parti ha subito nel tempo, e tuttora subisce, l'inserimento abbastanza casuale ed eterogeneo di corpi edilizi. Si tratta prevalentemente di edifici residenziali, ma in larga parte sono anche presenti piccoli depositi agricoli, locali di sgombrò e autorimesse. La parte centrale è caratterizzata da un'edilizia storicizzata che presenta fronti a cortina abbastanza compatti sulla ex SS1, generalmente a due elevazioni, con forte presenza di attività commerciali al piano terra, sul retro si sono inseriti, in epoche più recenti, edifici plurifamiliari di contenute dimensioni.
- **il margine Nord-Est**, cui il PS affida il ruolo di ricucire il sistema insediativo che si è andato sfrangiando lungo l'asse della vecchia Via Aurelia e, verso Est, ha perso continuità a causa delle recenti urbanizzazioni (Lottizzazione Moretti 2 ed area PEEP) realizzate oltre la zona per l'istruzione, attività sportive ed espositive

### Indirizzi e disposizioni vincolanti da rispettare nella predisposizione della parte gestionale del PRG

#### a: indirizzi

- rafforzare la connotazione urbana attraverso la riqualificazione dell'edilizia esistente, la riqualificazione ed il potenziamento delle aree pubbliche ed a verde pubblico
- introdurre elementi e condizioni di controllo delle emissioni rumorose, riorganizzare il traffico anche in funzione della ZONIZZAZIONE ACUSTICA DEL TERRITORIO COMUNALE DI BIBBONA IN ATTUAZIONE DEL DPCM 01.03.1991, migliorare e razionalizzare i parcheggi
- riqualificare l'asse della vecchia Via Aurelia (**parte storicizzata - margine Ovest - margine Nord**) costituendo un "luogo centrale" per la frazione, anche intervenendo con forme di ZTL o comunque regolamentato
- prevedere interventi di completamento-ristrutturazione urbanistica per il recupero delle condizioni di inutilizzo o delle parti mal configurate, per organizzare spazi pubblici e/o luoghi centrali e riqualificare le condizioni della residenzialità (**margine Ovest**)
- potenziare e riqualificare le strettature recettive
- tutelare il carattere tipico dell'insediamento a villini con giardino/orto (**espansione successiva**)
- definire una o più aree per l'inserimento di edilizia a maggiore densità (non superiore a tre piani fuori terra) nel caso di inserimento di attività commerciali, artigianali di servizio alla residenza e di servizi (**margine Ovest - margine Nord-Est**)

- completare la dotazione di servizi ed aree attrezzate per lo sport ed il tempo libero (**espansione successiva - margine Nord-Est**)

**b: disposizioni vincolanti** (art. 27 comma 1° LR 5/95)

- categoria di intervento: MR e TR
  - funzioni ammesse: Residenza, Attività Urbane, Ricettive e di Servizi
  - incrementi massimi ammissibili:
    - mc. 125.000 di cui al massimo mc. 70.000 per interventi di TR
    - nuovi posti letto per Attività Ricettive: 90
  - è vietata la realizzazione di locali interrati o seminterrati
  - nel caso di interventi di rifacimento delle sistemazioni di aree pubbliche è fatto obbligo di provvedere ad una consistente de-impermeabilizzazione del suolo ed alla successiva formazione di copertura vegetale e/o comunque filtrante
  - per gli edifici esistenti sono consentiti gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, di ristrutturazione edilizia anche con demolizione e ricostruzione, nei limiti delle volumetrie esistenti; nonché i cambi di destinazione d'uso nell'ambito di quelle indicate
  - per l'edilizia consolidata (**parte storicizzata, espansione successiva**) il RU, a seguito di un approfondimento della schedatura degli edifici esistenti e nell'ottica della tutela della connotazione ambientale tipica del contesto, potrà consentire modesti incrementi volumetrici per ampliamenti e sopraelevazioni finalizzati ad adeguamenti igienico-sanitari e funzionali al miglioramento della residenzialità
  - per gli interventi di MR (**margine Ovest, margine Nord-Est lungo la Vecchia SS1, lotti liberi**) il RU regola e quantifica l'edificabilità nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del contorno; indica inoltre le parti da sottoporre a piano attuativo preventivo e fissa le funzioni ammesse nell'ambito delle destinazioni d'uso indicate. All'interno del **margine Ovest**, definisce un'area con l'obiettivo di realizzare una piazza circondata da edifici residenziali-commerciali al massimo su tre piani, spazi pubblici e congrue aree a parcheggio tale da costituire un "luogo centrale" per la frazione
  - per il **margine Nord-Est** soggetto alla categoria di intervento TR, il RU, con lo strumento del piano attuativo preventivo e dei seguenti parametri:
    - funzioni ammesse: Residenza, Attività Ricettive, Urbane e di Servizi
    - superficie complessiva massima d'intervento: mq. 170.000; è fissato uno standard minimo di mq. 19.500 che ricomprende mq. 14.500 minimi per completamento del parco sportivo attrezzato e non meno di mq. 5.000 per parcheggi connessi
- sviluppa i necessari approfondimenti individuando la tipologia dei piani attuativi preventivi, detta le regole generali e le ulteriori valutazioni e le verifiche da effettuare soprattutto in merito alla modificazione dell'assetto agrario, ai problemi di tipo idrico e di depurazione delle acque reflue, particolareggia le destinazioni d'uso nel rispetto degli indirizzi e le caratteristiche qualitative e tipologiche degli interventi ambientali ed edilizi. In merito alle questioni di tipo idrico saranno da prevedersi sistemi di raccolta delle acque piovane e relativo stoccaggio per utilizzo irriguo di giardini, lavaggi e primo antincendio.
- gli interventi di nuova edificazione devono utilizzare tipologie consone alle caratteristiche presenti dell'edilizia prevalentemente mono/bifamiliare su due piani all'interno di lotto privato con giardino-orto e materiali tradizionali. Altre tipologie saranno ammissibili entro limiti di peso percentuale che le rendano complementari e secondarie rispetto a quelle precedentemente indicate.

## **Art. 23. UTOE 1.C.3 - Insediamenti localizzati delle attività**

### **Descrizione**

Comprende il territorio urbanizzato e quello dove si propongono trasformazioni o completamenti. La perimetrazione areale riportata con apposita simbologia sulla TAVOLA 2.0 di PS definisce l'assetto degli insediamenti circoscrivendo così l'ambito di definizione dell'UTOE.

Al suo interno si individuano:

- l'arca del Mannaione, all'incrocio fra Via della Camminata e Via del Paratino, a spiccata specializzazione per attività artigianali, commerciali e di servizio
- lungo Via della Camminata l'area della ex fabbrica ISAC da lungo tempo dismessa

### **Indirizzi e disposizioni vincolanti da rispettare nella predisposizione della parte gestionale del PRG**

#### **a: indirizzi**

- utilizzare al meglio le aree messe a disposizione dal PS per attività legate alla domanda locale ed alla manutenzione urbana
- consentire gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, di ristrutturazione edilizia ed urbanistica anche con demolizione e ricostruzione, nei limiti delle volumetrie esistenti, cambi di destinazione d'uso
- favorire l'inserimento di servizi alle attività
- migliorare la viabilità interna e la dotazione e distribuzione di parcheggi ed aree pubbliche (**Mannaione**)
- prevedere il migliore e più razionale collegamento con la viabilità principale e valutare la costruzione di un nuovo accesso da Via della Camminata (**Mannaione**)
- individuare un'area di completamento/trasformazione in zona **Mannaione** anche per la rilocalizzazione di attività esistenti in altre parti del territorio
- prevedere la rilocalizzazione degli spazi espositivi per la Fiera Agrizootecnica (**ex fabbrica ISAC - Parco Agricolo Mannaione/La California**)

#### **b: disposizioni vincolanti (art. 27 comma 1° LR 5/95)**

- categoria di intervento: MR
- funzioni ammesse: Attività produttive, Attività commerciali della grande distribuzione, Attività Urbane e di Servizi; Residenza limitatamente alla ex fabbrica ISAC
- per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, di ristrutturazione edilizia ed urbanistica con demolizione e ricostruzione nell'ambito massimo delle superfici lorde coperte concessionate. La superficie lorda di pavimento potrà essere pari al doppio di quella in pianta con il limite di ml. 4,00 per piano ed un massimo di due piani fuori terra
- per l'**ex fabbrica ISAC**, con Piano Attuativo preventivo, con demolizione totale e ricostruzione con il limite massimo della volumetria esistente (mc. 27.000), è consentita la ristrutturazione edilizia e/o urbanistica che preveda anche usi diversi da quelli produttivi, nell'ambito delle destinazioni ammesse, purché l'intervento sia collegato al trasferimento della Fiera Agrizootecnica. Il RU sviluppa i necessari approfondimenti, detta le regole generali e le ulteriori valutazioni e le verifiche da effettuare soprattutto in merito ai problemi di tipo idrico e di depurazione delle acque reflue, particolareggia le destinazioni d'uso compatibili nell'ottica del trasferimento della Fiera Agrizootecnica per questo anche prevedendo una integrazione con il contermino PARCO TERRITORIALE MANNAIONE-CALIFORNIA (Sistema Ambientale 3 - Parchi), fissa le caratteristiche qualitative e tipologiche degli interventi ambientali ed edilizi, è considerato comunque compatibile l'inserimento della Residenza fino ad un massimo di 26.500 mc, di cui 4.500 mc dovranno essere destinati all'edilizia sociale ed è ammessa la realizzazione di strutture ad uso collettivo fino ad un massimo di 1.800 mc. In merito alle questioni di tipo idrico saranno da prevedersi sistemi di raccolta delle acque piovane e relativo stoccaggio per utilizzo irriguo di giardini, lavaggi e primo antincendio. Il Piano Attuativo dovrà contenere, all'interno della convenzione, la regolamentazione per la cessione contestuale alla Amministrazione di aree e/o attrezzature o servizi, e/o comunque fissare le regole per la fruizione pubblica delle stesse.

- è vietata la realizzazione di locali interrati o seminterrati
- nel caso di interventi di rifacimento delle sistemazioni di aree pubbliche è fatto obbligo di provvedere ad una consistente de-impermeabilizzazione del suolo ed alla successiva formazione di copertura vegetale e/o comunque filtrante
- per la zona per le attività del **Mannaione**:
  - è consentito il completamento dei lotti liberi secondo le previsioni del PdL approvato; sarà comunque realizzabile il doppio della superficie lorda di pavimento rispetto a quella coperta misurata in pianta, con il limite di ml. 4,00 di altezza per piano ed un massimo di due piani fuori terra
  - il RU, con la modalità di intervento dei piani attuativi preventivi sia pubblici che privati, e nell'ambito dei seguenti parametri:
    - superficie massima d'intervento: mq. 69.500 [compresi i circa mq 44.000 verso Nord già indicati nel PdF vigente come area per nuovi insediamenti delle attività con modalità di intervento pubblico (PIP), non attuato]
    - superficie massima copribile: 50% della Superficie Fondiaria, intendendo per questa la superficie destinata esclusivamente agli interventi edilizi, e comunque non oltre mq. 22.000 (compresa quella copribile nell'area verso Nord già indicata nel PdF vigente)
    - superficie lorda massima di pavimento (SLP) per ogni singolo intervento edilizio; due volte la superficie coperta,

sviluppa i necessari approfondimenti individuando la tipologia degli interventi, detta le regole generali e le ulteriori valutazioni e le verifiche da effettuare soprattutto in merito alla modificazione dell'assetto agrario, ai problemi di tipo idrico e di depurazione delle acque reflue, particolareggia le destinazioni d'uso nel rispetto degli indirizzi e le caratteristiche qualitative e tipologiche degli interventi ambientali ed edilizi. In merito alle questioni di tipo idrico saranno da prevedersi sistemi di raccolta delle acque piovane e relative stoccaggio per utilizzo irriguo di giardini, lavaggi e primo antincendio.

## **Art. 24. SOTTOSISTEMA 1.D - Corridoio infrastrutturale**

### **Descrizione**

E' costituito dalla porzione di territorio che occupa la parte centrale della pianura costiera dove la funzione di collegamento e di servizio è prevalente rispetto a quella agricola. Essenzialmente è delimitato dalla linea ferroviaria Genova-Roma, dalla recente costruzione della Variante alla SS1 e dal tracciato della vecchia Via Aurelia, e da un insieme di aree erose al territorio agricolo contermini dove si sono insediate attività legate al turismo, alla mobilità ed ai servizi. Proprio sull'Aurelia si attesta il sistema insediativo rurale ancora riconoscibile (pod. Pucini, complesso del Casone, pod. Melograni, ecc.), l'insediamento de La California (UTOE 1.C.2), il nucleo abitato costruito intorno alla stazione ferroviaria di Bolgheri (indicato con 1D1 nella Tav. 2.0 di PS), e gravitano funzioni quali quelle turistiche, con il campeggio de Le Capanne, storicamente ricettive, con gli alberghi Anna e Bolognese, delle Attività, quali il magazzino Scarselli, e commerciali a Le Sette Fattorie. Le aree intercluse tra la ferrovia e la Variante Aurelia sono prevalentemente di dimensioni esigue ed in genere marginalizzate.

### **Indirizzi e disposizioni vincolanti da rispettare nella predisposizione della parte gestionale del PRG**

#### **a: indirizzi**

- garantire la continuità dei corridoi ecologici lungo i Fossi delle Tane, della Madonna, dei Poggiali, dei Sorbizzi, del Livrone
- tutelare e valorizzare gli edifici di interesse storico-tipologico prevedendo anche l'inserimento di attività compatibili, riconducibili anche al comparto turistico
- potenziare e riqualificare le strutture ricettive
- consentire il completamento del vasto comprensorio **a servizi per il turismo**, in collegamento con le aree contermini comprese nelle UTOE 1A2 e 1B2
- consentire la realizzazione del PARCO LINEARE DELLA VIA AURELIA (Sistema Ambientale 3 - Parchi) secondo le previsioni del progetto elaborato dalla Provincia di Livorno
- all'interno degli insediamenti sparsi presenti, indicati con la sigla 1D1 dal PS, consentire interventi di ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica, demolizioni e ricostruzioni, ampliamenti e sopraelevazioni, nonché cambi di destinazione d'uso e nuova costruzione
- consentire l'inserimento di aree a servizio della mobilità
- regolamentare la presenza dei punti vendita di prodotti agricoli con particolare riferimento alle caratteristiche ambientali ed alla sicurezza del traffico
- consentire l'inserimento di piccole strutture da destinare a musei, mostre o esposizioni finalizzate all'accrescimento delle attività culturali

#### **b: disposizioni vincolanti (art. 27 comma 1° LR 5/95)**

- categoria di intervento prevalente: MR
- funzioni ammesse: Attività agricole, Residenza, Attività Ricettive, Attività Urbane e di Servizio. È consentita la permanenza del campeggio Le Capanne
- nuovi posti letto per Attività Ricettive: 200
- al di fuori dei nuclei sparsi 1D1:
  - sono vietati interventi di nuova edificazione anche rurale ad esclusione di particolari interventi previsti e regolamentati dal PARCO LINEARE DELL'AURELIA (Sistema Ambientale 3 - Parchi)
  - l'attività agriturismo non potrà superare i limiti di ospitalità previsti dalla legislazione vigente al momento della richiesta di attività
  - il RU, a seguito di un approfondimento sulla schedatura degli edifici esistenti fornirà una disciplina puntuale delle caratteristiche e qualità degli interventi e dei materiali ammessi, in funzione dei caratteri tipologici presenti, ed eventuali norme di compatibilità degli edifici con le destinazioni d'uso ammesse (R, AR, AU) oltre a quelle prevalenti, e le relative quantità e/o dimensioni, definirà gli interventi da subordinare a Piano Attuativo preventivo
  - il RU definirà le opere paesaggistiche ed ambientali necessarie secondo le tipologie dei vari interventi
- garantire il mantenimento delle fasce minime di rispetto dagli assi viari fissati dalle

normative vigenti in funzione delle caratteristiche e classificazione della viabilità.

- individuare fasce di rispetto dei corsi d'acqua da destinare a rinaturalizzazione, alla costituzione e potenziamento dei corridoi ecologici indicati dal PS. Per le acque classificate pubbliche tale fascia comprenderà le rispettive sponde o piede degli argini per una fascia di 150 m ciascuna limitatamente ai tratti interessati dalla L 431/85, lettera C – FIUMI, e indicati nella Tav 02 di PS. Per questi ambiti qualsiasi progettazione dovrà mirare a rendere compatibile l'intervento con i valori paesaggistici presenti; rendere riconoscibile la congruità dei criteri gestionali dell'immobile e dell'area di pertinenza; rendere coerente, con gli obiettivi di qualità paesaggistica, l'intervento proposto. A tale scopo dovranno essere valutati nella progettazione: lo stato attuale del bene e della/e sue pertinenze; gli elementi di valore paesistico in esso presenti; l'impatto sul paesaggio delle trasformazioni proposte; gli elementi di mitigazione e compensazione necessari. Nelle suddette fasce di rispetto l'edificazione è ammessa solo per la costruzione di annessi agricoli mediante P.M.A.A. e per l'ampliamento di abitazioni rurali nei limiti di cui all'art.43, comma 3, della L.R.T. n.1/2005, purché nell'ambito di centri aziendali già esistenti o in aree strettamente adiacenti. Nelle stesse fasce di rispetto è ammesso il recupero delle volumetrie esistenti mediante interventi fino alla ristrutturazione urbanistica.

Sempre nelle fasce di rispetto in questione, nell'ambito delle "aree a servizio per il turismo" è ammesso solo il recupero delle volumetrie esistenti mediante interventi fino alla ristrutturazione urbanistica.

In ogni caso non sono ammessi interventi eccedenti il restauro conservativo negli ambiti compresi in una fascia di 30ml dal piede esterno dell'argine o in mancanza dal ciglio di sponda dei corsi d'acqua per quanto interessati dalle fasce di rispetto suddette.

E' fatto salvo il rispetto delle ulteriori norme dello strumento urbanistico.

- il RU individua i lotti liberi interni ai nuclei sparsi abitati indicati dal PS con 1D1, determinando le caratteristiche degli interventi nel rispetto delle tipologie esistenti e delle funzioni ammesse (R, AR, AU, S), quantifica l'edificabilità comunque entro un indice fondiario massimo di mc./mq. 1,5 ed un rapporto di copertura massimo del 30%. Il RU indicherà inoltre le parti da sottoporre eventualmente a ristrutturazione urbanistica mediante Piano Attuativo preventivo da definire, per il recupero di parti in abbandono o mal configurate, di condizioni di degrado e per organizzare spazi pubblici, fornendo i parametri planovolumetrici
- nelle aree soggette a rischio idraulico è vietata la realizzazione di locali interrati o seminterrati
- il RU per il completamento dell'area a servizi per il turismo indicata con apposita simbologia nella Tav. 2.0 consentirà, con Piano Attuativo, l'inserimento e/o il potenziamento di attività legate allo sport (con particolare riferimento alle attività equestri) compresi servizi accessori e pertinenti ed attività complementari ed integrative cui dovranno essere destinati esclusivamente gli edifici esistenti. Saranno consentite nuove modeste costruzioni esclusivamente per attività di servizio all'attività principale secondo le caratteristiche costruttive e dimensionali che il RU modulerà
- per il campeggio Le Capanne:
  - è consentita la riconversione in Villaggio Turistico con abbattimento della ricettività Nel caso di riconversione in Villaggio Turistico l'intervento, sottoposto a Piano Attuativo, dovrà essere esteso a tutta la struttura prevedendo un abbattimento dei posti letto complessivi (autorizzati e ancora autorizzabili) non inferiore al 50%; i parametri urbanistici dovranno ricomprendere le volumetrie esistenti pur consentendone la demolizione. Lo stesso Piano Attuativo dovrà essere corredato da una convenzione che, tra l'altro, contenga la quantificazione delle aree che, anziché essere cedute alla Amministrazione, possono essere monetizzate;
  - per le aree già destinate a campeggio, ma non ancora utilizzate, è consentita, con lo strumento di Piano Attuativo, la formazione di attività legate alla salute ed alla cura estetica del corpo ed all'accoglienza dei relativi ospiti. In merito al dimensionamento delle predette attività consentite è fissata una superficie lorda di pavimento (SLP) complessiva non superiore al 10% della volumetria destinata alla accoglienza, con il limite di mq. 1.000.
- il RU indica le aree a servizio della mobilità all'interno dei seguenti parametri
  - categoria di intervento: MR
  - funzioni ammesse: AU, distribuzione carburanti, assistenza per autoveicoli ed automezzi



- in genere, rimessaggio per roulotte, campers ed imbarcazioni, S6 anche attrezzati
- superficie complessiva massima d'intervento: mq. 100.000
- nuova superficie lorda massima di pavimento (SLP): mq. 1.500 con l'altezza massima di un piano fuori terra,

definisce gli eventuali strumenti di attuazione, sviluppa i necessari approfondimenti individuando la tipologia degli interventi, detta le regole generali e le ulteriori valutazioni e le verifiche da effettuare soprattutto in merito agli eventuali problemi di tipo idrico e di depurazione delle acque reflue, particolareggia le destinazioni d'uso nel rispetto degli indirizzi e le caratteristiche qualitative e tipologiche degli interventi ambientali, soprattutto in merito a caratteristiche e tipologia degli elementi di protezione visiva, ed edilizi

- al fine di garantire la conservazione e mantenere l'integrità del complesso "Il Casone", variazioni della destinazione d'uso agricola in atto saranno consentite solo attraverso un Piano Attuativo preventivo complessivo, finalizzato all'inserimento anche promiscuo di funzioni R, AR e AU. Il RU definirà le modalità di attuazione.

## **Art. 25. SISTEMA TERRITORIALE 2 - Colline costiere ed interne**

### **Descrizione**

Il sistema si articola su di una vasta superficie che dal limite della piana si spinge fino al confine Est del territorio comunale. E' caratterizzato:

- verso Ovest da un paesaggio tipico di bassa collina con superfici pianeggianti o leggermente acclivi, rilievi dolci e arrotondati, valli ampie e poco profonde, presenza di alcuni corpi boscati;
- centralmente dalla fascia dei rilievi più tipicamente collinari occupata quasi integralmente dalla Macchia della Magona che, localizzata ad Est del centro abitato di Bibbona, costituisce un complesso di notevole valore facente parte del Demanio Regionale. L'area comprende la zona di crinale caratterizzata da rilievi fortemente incisi con rete drenante fitta posta prevalentemente nel senso Est-Ovest
- verso Est dalla zona collinare interna costituita dal sistema di versanti con pendenze medio-forti (con presenza di creste e affioramenti rocciosi) che termina nella piana alluvionale del torrente Sterza.

Le caratteristiche geologiche molto eterogenee del territorio, l'analisi dell'uso del suolo e le caratteristiche dell'urbanizzazione-infrastrutturazione, rendono questo territorio complesso e nello stesso tempo di rilevante valore paesistico-ambientale.

Al suo intero si individuano i seguenti sottosistemi:

Sottosistema 2.A — Bassa e media collina costiera

Sottosistema 2 B — Collina interna

Sottosistema 2 C — Insediativo

## **Art. 26. SOTTOSISTEMA 2.A - Bassa e media collina costiera**

### **Descrizione**

Occupava tutto il versante che dai margini Est della pianura alluvionale si spinge fino ai bordi della Macchia della Magona. Rappresenta un elemento territoriale di significativo valore paesaggistico-ambientale

I all'interno del quale sono raccolti gli elementi più peculiari del territorio comunale e dove maggiormente sono presenti le caratteristiche residue della antica organizzazione rurale collinare e dei tipi colturali tradizionali

### **Obiettivi generali del sottosistema**

- salvaguardia e tutela del territorio e del paesaggio naturale
- mantenimento e valorizzazione delle aree boscate esistenti
- formazione e potenziamento dei corridoi ecologici lungo i Fossi delle Tane, della Madonna, delle Bugne, dei Poggiali, dei Sorbizzi e del Livrone
- tutela e recupero di edifici e manufatti o complessi di interesse storico-artistico-architettonico
- favorire le attività legate al turismo rurale in alternativa a quello balneare, in funzione del
- potenziamento della fruibilità delle aree boscate prioritariamente attraverso il recupero e riuso dell'edilizia esistente
- inedificabilità delle aree boscate
- tutela e potenziamento delle coltivazioni tradizionali (vite e olivo) di interesse paesaggistico
- opere di contenimento dell'impatto provocato dalle espansioni dell'abitato e degli insediamenti sparsi
- tutela della viabilità minore
- localizzare aree al fine di soddisfare ed esercitare un controllo sulla crescente diffusa richiesta di edilizia di pregio monofamiliare nel territorio aperto
- messa in sicurezza del territorio anche attraverso la formazione di "invasi" aventi la funzione di "serbatoi" di prima raccolta e di supporto al fabbisogno idrico non idropotabile nell'ambito della razionalizzazione del ciclo delle acque

Al suo interno si individuano le seguenti Unità Territoriali Organiche Elementari:

2.A.1 - Ambito dei calcari

2.A.2 - Ambito delle argille

## **Art. 27. SOTTOSISTEMA 2.A.1 - Ambito dei calcari**

### **Descrizione**

Si sviluppa nel senso Nord-Sud del territorio comunale. E' costituita, a Sud del centro storico, da conglomerati di Bolgheri e, nella zona Ovest e NO del centro, dalla prevalenza di sabbie pleistoceniche e calcari sabbiosi.

Le caratteristiche di questo territorio, che ne fanno un interessante unicum paesaggistico-ambientale, rendono necessaria una ulteriore suddivisione e pertanto al suo interno si distinguono:

- un'area meridionale (**2.A.1.a**), caratterizzata dalla presenza di porzioni boscate diffuse e di una vegetazione riparia consistente, attraversata dalla S.P. 16 "Bolgherese" di mezzacosta, e da insediamenti sparsi spesso di valore (presenti nel 1883) disposti principalmente lungo percorsi prevalentemente di crinale che si collegano alla strada principale; in alcuni casi però la viabilità (a volte anche selciata) non è ben percorribile e l'accesso agli insediamenti avviene per altra strada. Da segnalare la Madonna dei Tufi (tabernacolo scavato nel tufo) e i minimi resti della Torre di Mirandola. L'area presenta interesse anche dal punto di vista archeologico per i ritrovamenti di Campo Sassino ed è stata importante anche dal punto di vista produttivo per la presenza di un sistema di mulini (ruderi) sul Botro di Campo di Sasso. Il patrimonio edilizio risulta in parte sottoutilizzato per la presenza di alcuni edifici di particolare valore (Campo Sassino, Il Poggio) in abbandono. Da un punto di vista colturale significativa è la presenza di oliveti tradizionali e seminativi arborati-olivati, porzioni abbastanza estese di nuovi impianti (Aione); notevole la presenza di vigneto (anche se in parte in abbandono). Da segnalare in località Campo Sassino la presenza di mandorli. Anche il seminativo acquista una significativa valenza paesaggistica per il rapporto che instaura con la vegetazione boschiva circostante;
- un'area centrale (**2.A.1.b**), caratterizzata da un sistema di versanti prevalentemente a debole pendenza coltivati in parte a seminativi semplici, localizzati prevalentemente a Sud-Ovest, ed in parte a colture miste (oliveto nelle sue varie forme, seminativi arborati, oliveto-vigneto) anche se ultimamente risulta in aumento l'impianto di nuovi oliveti specializzati. La viabilità principale è costituita dalla "Campigliese" e dalla "Bolgherese" e gli insediamenti sono localizzati su questi percorsi e sugli spartiacque. L'area è caratterizzata dalla rilevante presenza del centro storico di Bibbona ed è condizionata dal recente insediamento del Mandorlo, realizzato con tipologia afferente più ad un insediamento turistico che urbano, e dalle espansioni urbane di Chiusa Madonna e Colombaia. La presenza del centro abitato ha determinato una frammentazione della proprietà agricola tipica delle aree limitrofe ai centri urbani ed una storica pluralità di funzioni (residenza, attività di servizio e di supporto alla agricoltura): per questi motivi il PS assegna a questa area una valenza agricola di tipo residuale, pur ritenendo essenziale valorizzare la specifica ruralità dell'insieme. Numerosi sono gli edifici già al Catasto Leopoldino anche se in parte rimaneggiati o comunque alterati e significativa è la presenza di elementi di interesse archeologico sul versante prospiciente il centro antico, su quello retrostante il centro stesso (inseriti nel PARCO DELLE MURA Sistema Ambientale 3 - Parchi), e lungo il Botro delle Bugne
- un'area settentrionale (**2.A.1.c**), caratterizzata da un sistema di versanti ad acclività medio bassa con incisioni rilevanti lungo il Fosso delle Tane. L'area presenta una discreta porzione boscata (MACCHIA DEL FELCIATELLO Sistema Ambientale 3 - Parchi) situata in una zona a coltivazioni miste (sem.arb. ad olivo, vigne, seminativi semplici). Lo stato attuale della viabilità non permette una circolazione complessiva dell'area a cui si accede con penetrazioni dalle strade principali esterne (provinciale dei 4 comuni, e della Camminata). I fabbricati presenti, appartenenti a tutte le epoche considerate, ed in parte recenti, sono per la maggior parte localizzati sui crinali e prevalentemente di medie dimensioni; significativa è la concentrazione di piccoli annessi. Gli edifici di maggior valore ambientale sono stati quasi tutti restaurati, molti edifici antichi presentano gravi alterazioni.

## **Indirizzi e disposizioni vincolanti da rispettare nella predisposizione della parte gestionale del PRG**

### **a: indirizzi**

#### generali

- regolamentare le aree e/o gli edifici interessati da insediamenti di attività produttive sparsi sul territorio
- favorire gli indirizzi colturali biologici e di integrazione produttiva fra le colture
- manutenzione e valorizzazione delle aree boscate esistenti, individuazione delle fasce di rispetto dei corsi d'acqua da destinare a rinaturalizzazione; alla costituzione e potenziamento dei corridoi ecologici indicati dal PS
- consentire il superamento dei limiti previsti dalla legislazione regionale per l'agriturismo

#### **nell'area meridionale (2.A.1.a)**

- recupero prioritario del patrimonio edilizio di interesse storico ambientale (il Poggio, Campo Sassino)
- tutela delle coltivazioni di tipo tradizionale
- ripristino, manutenzione e valorizzazione della viabilità minore anche privata di interesse storico (in alcuni casi anche selciata)
- valorizzazione ed eventuale recupero del sistema dei mulini sul Botro di Campo di Sasso
- qualificare l'area destinata a campeggio in località Aione per la valorizzazione delle risorse del territorio in funzione della fruizione del PARCO DELLA MACCHIA DELLA MAGONA (Sistema Ambientale 3 - Parchi)
- segnalare appropriatamente e valorizzare le emergenze
- realizzare gli eventuali annessi aziendali con tipologie adeguate alle caratteristiche ambientali

#### **nell'area centrale (2.A.1.b)**

- recupero del patrimonio edilizio sottoutilizzato anche attraverso forme residenziali
- tutela dei valori residui presenti nell'edilizia antica degradata
- valorizzazione del percorso che porta alla vecchia fornace ed eventuale recupero della stessa a fini didattico-culturali
- tutela delle coltivazioni di tipo tradizionale
- valorizzazione e potenziamento delle strutture di servizio collegate allo sviluppo dell'olivicoltura
- definizione di opere a verde di contenimento dell'impatto paesaggistico delle zone di recente edificazione ed espansione del centro
- valorizzazione delle aree interessate da ritrovamenti archeologici (PARCO DELLE MURA Sistema Ambientale 3 - Parchi)
- individuazione e regolamentazione delle aree per la realizzazione di orti urbani nelle adiacenze del capoluogo
- piano di arredo di Via della Camminata (PARCO LINEARE DELLA CAMMINATA Sistema Ambientale 3 - Parchi)
- indicare un'area per la localizzazione del Centro Servizi Manutenzione Comunale
- qualificare l'area destinata ad attività alberghiere in località S. Lucia ai fini della valorizzazione delle risorse del territorio in funzione della sua localizzazione lungo la strada del vino e della sua contiguità al Centro Storico

#### **nell'area settentrionale (2.A.1.c)**

- ripristinare la viabilità interrotta e/o impraticabile
- riadeguamento tipologico degli insediamenti
- conservazione e valorizzazione della Macchia del Felciatello (Sistema Ambientale 3 - Parchi)
- valorizzazione delle grotte sul Fosso delle Tane e sotto la Casetta delle Tane
- regolamentazione dell'area frazionata sopra Valicandoli
- qualificare l'area destinata a campeggio in località Le Bugne ai fini della valorizzazione delle risorse del territorio in funzione della fruizione del PARCO DELLA MACCHIA DEL FELCIATELLO (Sistema Ambientale 3 - Parchi) e del controllo e la regolamentazione della aggressione in atto nell'area da parte della residenzialità extraurbana monofamiliare

**b: disposizioni vincolanti** (art. 27 comma 1° LR 5/95)

generali

- categoria di intervento prevalente: TV
- destinazione d'uso prevalente: Attività Agricole
- incrementi massimi ammissibili:
  - superficie massima copribile: mq. 9.400
  - superficie territoriale di intervento: mq. 144.500
  - posti letto in strutture di nuova costruzione: 550 di cui 350 per riduzione di posti letto in campeggi già in PdF
- il RU disciplina i casi in cui è possibile superare il limite dei posti letto previsto per le attività agrituristiche secondo le normative regionali vigenti
- individuazione e regolamentazione delle fasce di rispetto dei corsi d'acqua da destinare a rinaturalizzazione; alla costituzione e potenziamento dei corridoi ecologici lungo i Fossi delle Tane, della Madonna, delle Bugne, dei Poggiali, dei Sorbizzi e del Livrone. Per le acque classificate pubbliche tale fascia comprenderà le rispettive sponde o piede degli argini per una fascia di 150 m ciascuna limitatamente ai tratti interessati dalla L 431/85, lettera C – FIUMI, e indicati nella Tav 02 di PS. Per questi ambiti qualsiasi progettazione dovrà mirare a rendere compatibile l'intervento con i valori paesaggistici presenti; rendere riconoscibile la congruità dei criteri gestionali dell'immobile e dell'area di pertinenza; rendere coerente, con gli obiettivi di qualità paesaggistica, l'intervento proposto. A tale scopo dovranno essere valutati nella progettazione: lo stato attuale del bene e della/e sue pertinenze; gli elementi di valore paesistico in esso presenti; l'impatto sul paesaggio delle trasformazioni proposte; gli elementi di mitigazione e compensazione necessari. Nelle suddette fasce di rispetto l'edificazione è ammessa solo per la costruzione di annessi agricoli mediante P.M.A.A. e per l'ampliamento di abitazioni rurali nei limiti di cui all'art.43, comma 3, della L.R.T. n.1/2005, purché nell'ambito di centri aziendali già esistenti o in aree strettamente adiacenti. Nelle stesse fasce di rispetto è ammesso il recupero delle volumetrie esistenti mediante interventi fino alla ristrutturazione urbanistica. In ogni caso non sono ammessi interventi eccedenti il restauro conservativo negli ambiti compresi in una fascia di 30ml dal piede esterno dell'argine o in mancanza dal ciglio di sponda dei corsi d'acqua per quanto interessati dalle fasce di rispetto suddette.

E' fatto salvo il rispetto delle ulteriori norme dello strumento urbanistico.

- per le costruzioni esistenti sono consentite solamente destinazioni d'uso riconducibili all'attività agricola o con essa compatibili, comprese funzioni riconducibili al comparto turistico solo per il patrimonio edilizio di interesse storico-ambientale. Il RU, a seguito di un approfondimento sulla schedatura degli edifici fornirà una disciplina puntuale delle caratteristiche e qualità degli interventi e dei materiali ammessi, in funzione dei caratteri tipologici presenti, ed eventuali norme di compatibilità degli edifici con le varie destinazioni d'uso ammesse e le relative quantità e/o dimensioni, definirà gli interventi da subordinare a Piano Attuativo. Le funzioni riconducibili al comparto turistico dovranno comunque risultare assolutamente complementari e secondarie rispetto a quelle principali agricole relativamente all'area di riferimento e gli interventi conseguenti, sempre soggetti a Piano Attuativo, comporteranno il mantenimento agricolo-ambientale di congrue porzioni territoriali che il RU definirà anche in termini dimensionali. Il RU inoltre stabilirà l'ammissibilità e le caratteristiche di eventuali strutture di supporto essenziali
- sono consentiti interventi edilizi limitatamente a quelli previsti dalla legislazione regionale sulle zone agricole ed in adeguamento al PTC, con le caratteristiche costruttive e qualità dei materiali previsti per l'edilizia esistente, ed i condizionamenti o limitazioni descritti nei punti successivi
- il RU definirà le opere paesaggistiche ed ambientali necessarie secondo le tipologie dei vari interventi
- formazione di casse d'esondazione secondo le indicazioni e le progettazioni definite di concerto con l'Ufficio del Genio Civile e la Provincia di Livorno
- per gli insediamenti di attività produttive esistenti diffusi sul territorio, il RU:
  - verifica la compatibilità degli insediamenti attraverso la descrizione dello stato dell'insediamento in relazione all'ambiente fisico con particolare riguardo ad accessibilità, suolo e sottosuolo, acqua e sistemi di depurazione, elementi inquinanti, fattori socio-economici;
  - individua le misure previste per eliminare le eventuali condizioni negative per l'ambiente

- e/o dispone la necessità di rilocalizzazione
- individua i casi per i quali è necessario garantire una tantum un adeguamento funzionale e/o dimensionale nel limite massimo di mq. 400 coperti ad attività;
- disciplina gli interventi ammessi e le modalità d'intervento, le caratteristiche delle recinzioni soprattutto in merito alla riduzione dell'impatto visivo e delle necessarie schermature

**nell' area meridionale (2.A.1.a) a prevalente funzione agricola paesaggistica:**

- individuare aree per la formazione di casse di esondazione per la messa in sicurezza del territorio secondo le indicazioni contenute negli studi idrogeologici allegati
- la costruzione di nuovi edifici agricoli ad uso abitativo è limitata all'ambito del piccolo insediamento in località Ceppatellino, ad Ovest della strada provinciale Bolgherese, a seguito di un approfondimento del RU sulla situazione di fatto esistente
- in località Aione, nell'ambito dell'area già indicata dal vigente Pdf a campeggio collinare, con la Categoria di Intervento MR, il PS considera compatibile la riconversione dell'area per la realizzazione di una struttura di accoglienza turistica come porta di ingresso al PARCO DELLA MACCHIA DELLA MAGONA (Sistema Ambientale 3 - Parchi). Il Piano Attuativo dovrà:
- incidere in maniera minimale sulla struttura del paesaggio soprattutto in merito alla visibilità ed accessibilità
- organizzarsi secondo un modello riconducibile agli insediamenti "a borgo" tipici della cultura e tradizione toscana
- adattarsi all'andamento naturale del terreno operando anche attraverso lo sfalsamento dei piani
- utilizzare materiali e tecniche tipiche della tradizione locale
- considerare le questioni relative all'approvvigionamento idrico ed alla depurazione delle acque

Nell'ambito di seguenti parametri

- funzioni ammesse: Attività Ricettive e della Residenza Turistica del tipo a)
- numero massimo dei piani: 2

e fatta salva la destinazione ad Attività agricole in caso di non applicazione delle previsioni, con il RU si sviluppano i necessari approfondimenti e si definiscono i contenuti del Piano Attuativo che deve prevedere, tra l'altro, all'interno della convenzione, la contestuale cessione alla Amministrazione e/o la regolamentazione dell'uso pubblico di aree e/o strutture per attività di informazione ed accoglienza per il Parco della Macchia della Magona

- sono consentiti annessi agricoli, soggetti a Piano Attuativo, che potranno essere localizzati esclusivamente nei pressi dei centri aziendali con tipologie dimensionali e costruttive che il RU fisserà
- il RU stabilirà l'ammissibilità dei manufatti precari come definiti ai comma 12 e 13 dell'art. 3 della LR 25/97

**nell'area centrale (2.A.1.b) a prevalente funzione agricola residuale:**

- individuare aree per la formazione di casse di esondazione per la messa in sicurezza del territorio secondo le indicazioni contenute negli studi idrogeologici allegati
  - individuare un'area per la localizzazione di strutture produttive per il settore agricolo (trasformazione dei prodotti olivicoli)
  - per la realizzazione del Centro Servizi Manutenzione Comunale il RU, nell'ambito della categoria di intervento MR e dei seguenti parametri:
    - superficie lorda massima di pavimento: mq. 1.500
- rende attuabile, con lo strumento del Piano Attuativo di iniziativa pubblica, un progetto complessivo di ripristino ambientale della cava ormai in disuso localizzata lungo Via della Camminata (Zona D3 del vigente Pdf), ad Ovest del Capoluogo; sviluppa i necessari approfondimenti, detta le regole generali e le ulteriori valutazioni e le verifiche da effettuare, particolareggia le caratteristiche qualitative e tipologiche degli interventi ambientali, soprattutto in merito a caratteristiche e tipologia degli elementi di protezione visiva, ed edilizi.
- per il podere S. Lucia, nell'ambito dell'area già indicata dal Pdf vigente ad area alberghiera, con la categoria di intervento MR, il PS considera compatibile la permanenza della destinazione ad attività ricettive (AR). Il Piano Attuativo dovrà:
    - incidere in maniera minimale sulla struttura del paesaggio soprattutto in merito alla

visibilità ed accessibilità

- organizzarsi secondo un modello riconducibile agli insediamenti "a borgo" tipici della cultura e tradizione toscana. Prioritario sarà il recupero e la valorizzazione della struttura originaria del Podere (Invariante strutturale di PS)
- adattarsi all'andamento naturale del terreno operando anche attraverso lo sfalsamento dei piani
- utilizzare materiali e tecniche tipiche della tradizione locale
- considerare le questioni relative all'approvvigionamento idrico ed alla depurazione delle acque

Nell'ambito di seguenti parametri

- funzioni ammesse: Attività Ricettive (AR)
- superficie territoriale complessiva massima d'intervento: mq. 19.500 dei quali almeno mq. 11.000 a verde pertinenziale per la realizzazione di impianti sportivi ed attrezzature ricreative senza aumento delle eventuali volumetrie esistenti
- superficie massima complessiva copribile: mq. 3.400
- numero massimo dei piani: 2

e fatta salva la destinazione ad Attività agricole in caso di non applicazione delle previsioni, con il RU si sviluppano i necessari approfondimenti e si definiscono i contenuti del Piano Attuativo che deve prevedere, tra l'altro, all'interno della convenzione, la contestuale cessione alla Amministrazione e/o la regolamentazione dell'uso pubblico di aree e/o strutture

- il RU regolamerà la realizzazione di annessi riferiti a fondi con superfici inferiori alle superfici fondiarie minime all'interno della aree già interessate da questi insediamenti con particolare riferimento alle adiacenze del Capoluogo

**nell'area settentrionale (2.A.1.c) a prevalente funzione agricola produttiva:**

- il RU regolamerà la realizzazione di annessi riferiti a fondi con superfici inferiori alle superfici fondiarie minime all'interno della aree già interessate da questi insediamenti
- il RU valuterà l'opportunità/necessità di imporre limitazioni e condizionamenti alla edificazione nelle aree adiacenti alla Macchia del Felciatello
- in località Le Bugne, nell'ambito dell'area già indicata dal vigente PdF a campeggio collinare, con la Categoria di Intervento MR, il PS considera compatibile un intervento che consenta la riconversione dell'area per la realizzazione di una struttura di accoglienza turistica come porta di ingresso al PARCO DELLA MACCHIA DEL FELCIATELLO (Sistema Ambientale 3 - Parchi). Il Piano Attuativo dovrà:
  - incidere in maniera minimale sulla struttura del paesaggio soprattutto in merito alla visibilità ed accessibilità
  - organizzarsi secondo un modello riconducibile agli insediamenti "a borgo" tipici della cultura e tradizione toscana
  - adattarsi all'andamento naturale del terreno operando anche attraverso lo sfalsamento dei piani
  - utilizzare materiali e tecniche tipiche della tradizione locale
  - considerare le questioni relative all'approvvigionamento idrico ed alla depurazione delle acque.

Nell'ambito di seguenti parametri

- funzioni ammesse: Residenza Turistica (RT) del tipo c)
- numero massimo dei piani: 2

e fatta salva la destinazione ad Attività agricole in caso di non applicazione delle previsioni, con il RU si sviluppano i necessari approfondimenti e si definiscono i contenuti del Piano Attuativo che dovrà prevedere, tra l'altro, all'interno della convenzione, la contestuale cessione alla Amministrazione e/o la regolamentazione dell'uso pubblico di aree e/o strutture per attività di informazione ed accoglienza per il Parco.

All'interno di parte della rimanente area e/o di quelle immediatamente adiacenti, vista la preesistenza di edifici anche di recente costruzione, e subordinatamente alla realizzazione del Villaggio Turistico, il PS considera ammissibile e compatibile un intervento di edilizia monofamiliare di pregio su di una superficie unitaria non superiore a mq. 40.000 per non più di 10 lotti ed un volume complessivo massimo di mc. 7.000. Fatta salva la destinazione ad Attività agricole in caso di non applicazione della previsione, con il RU si sviluppano i necessari approfondimenti e si definiscono i contenuti del Piano Attuativo; si individuano gli interventi e la tipologia dei medesimi (edifici con massimo 2 piani f.t.), si particolareggiano le



caratteristiche qualitative e tipologiche degli interventi ambientali (ad esempio formazione di nuove aree boscate, contribuzione alla formazione di corridoi ecologici) volti al controbilanciamento degli effetti indotti dall'intervento, ed edilizi (si prescrive l'adozione delle caratteristiche tipologiche e dei materiali previsti per le costruzioni agricole). Con il RU inoltre si dettano le ulteriori valutazioni e le verifiche da effettuare soprattutto in merito all'inserimento ambientale, ai problemi di tipo idrico e di depurazione delle acque (per il sistema idrodepurativo si dovrà perseguire l'integrazione ed ottimizzazione di quello del Villaggio Turistico). Sia per il Villaggio Turistico che per le residenze saranno da prevedersi sistemi di raccolta delle acque piovane e relativo stoccaggio per utilizzo irriguo di giardini, lavaggi e primo antincendio

## **Art. 28. SOTTOSISTEMA 2.A.2 - Ambito dei argille**

### **Descrizione**

Occupava la parte ad Est e NE del capoluogo ed è costituito principalmente da versanti collinari con pendenze da deboli a medie che evidenziano un paesaggio morbido prevalentemente a seminativi caratteristico appunto delle argille; tale paesaggio, in questa situazione territoriale, assume una particolare rilevanza in quanto circoscritto ed inserito in un territorio molto più contrastato sia come rilievo che come uso del suolo. Nella porzione Est le argille terminano in terreni miocenici costituiti da alternanze di conglomerati e gessi che costituiscono una serie di piccoli colli prima del complesso collinare boscato della Magona. Per quanto attiene all'uso del suolo la prevalenza è a seminativi semplici anche se sono presenti vaste aree coltivate a vigna e olivo. Gli insediamenti, quasi tutti presenti alla fine dell'800, sono collocati sui "crinali". E' inoltre da evidenziare la presenza di alcuni edifici in abbandono e di elementi produttivi di interesse storico quali il rudere di una piccola fornace e la struttura cilindrica di un ex mulino a vento. Da segnalare infine la presenza di una cava abbandonata sotto il Poggio delle Calcinaie, ai margini della Macchia della Magona.

### **Indirizzi e disposizioni vincolanti da rispettare nella predisposizione della parte gestionale del PRG**

#### **a: indirizzi**

- ripristino della viabilità minore anche privata finalizzato alla percorribilità pedonale e ciclabile
- determinazione di fasce di protezione ai confini con la macchia della Magona e nel triangolo determinato da Poggio al Cuculo, Poggio di Bibbona ed ex mulino a vento
- individuazione delle fasce di rispetto dei corsi d'acqua da destinare a rinaturalizzazione; alla costituzione e potenziamento dei corridoi ecologici indicati dal PS
- conservazione e valorizzazione del mulino a vento
- recupero del patrimonio edilizio abbandonato anche con l'introduzione di attività compatibili
- riqualificazione degli insediamenti esistenti anche mediante adeguamento tipologico
- valorizzazione della viabilità minore, anche privata, di interesse storico
- eventuali nuove costruzioni da realizzare solo nell'ambito dei centri aziendali fissando regole tipologiche e localizzative
- tutela e valorizzazione dei siti archeologici

#### **b: disposizioni vincolanti (art. 27 comma 1° LR 5/95)**

- area a prevalente funzione agricolo produttiva
- categoria di intervento prevalente : TV
- destinazione d'uso: Attività Agricole
- il RU definirà la dimensione (con il limite massimo di mt. 300) e le caratteristiche della fascia di protezione integrale ai confini con la Macchia della Magona vietando qualsiasi tipo di nuova costruzione, regolerà gli interventi consentiti e le loro caratteristiche nel triangolo determinato da Poggio al Cuculo, Poggio di Bibbona ed ex mulino a vento in gran parte ricadente all'interno del PARCO DELLE MURA ( Sistema Ambientale 3 - Parchi)
- individuare e regolamentare le fasce di rispetto dei corsi d'acqua da destinare a rinaturalizzazione; alla costituzione e potenziamento dei corridoi ecologici relativamente ai Fossi della Madonna, delle Fonti Intarlate, dei Botri Grande, degli Strinati, della Pieve, della Steccaia e delle Calcinaie. Per le acque classificate pubbliche tale fascia comprenderà le rispettive sponde o piede degli argini per una fascia di 150 m ciascuna limitatamente ai tratti interessati dalla L 431/85, lettera C – FIUMI, e indicati nella Tav 02 di PS. Per questi ambiti qualsiasi progettazione dovrà mirare a rendere compatibile l'intervento con i valori paesaggistici presenti; rendere riconoscibile la congruità dei criteri gestionali dell'immobile e dell'area di pertinenza; rendere coerente, con gli obiettivi di qualità paesaggistica, l'intervento proposto. A tale scopo dovranno essere valutati nella progettazione: lo stato attuale del bene e della/e sue pertinenze; gli elementi di valore paesistico in esso presenti; l'impatto sul paesaggio delle trasformazioni proposte; gli elementi di mitigazione e compensazione necessari. Nelle suddette fasce di rispetto l'edificazione è ammessa solo per la costruzione di annessi agricoli mediante P.M.A.A. e per l'ampliamento di abitazioni rurali

nei limiti di cui all'art.43, comma 3, della L.R.T. n.1/2005, purché nell'ambito di centri aziendali già esistenti o in aree strettamente adiacenti. Nelle stesse fasce di rispetto è ammesso il recupero delle volumetrie esistenti mediante interventi fino alla ristrutturazione urbanistica.

In ogni caso non sono ammessi interventi eccedenti il restauro conservativo negli ambiti compresi in una fascia di 30ml dal piede esterno dell'argine o in mancanza dal ciglio di sponda dei corsi d'acqua per quanto interessati dalle fasce di rispetto suddette.

E' fatto salvo il rispetto delle ulteriori norme dello strumento urbanistico.

- per le costruzioni esistenti sono consentite solamente destinazioni d'uso riconducibili all'attività agricola o con essa compatibili, comprese funzioni riconducibili al comparto turistico solo per il patrimonio edilizio di interesse storico-ambientale. Il RU, a seguito di un approfondimento sulla schedatura degli edifici fornirà una disciplina puntuale delle caratteristiche e qualità degli interventi e dei materiali ammessi, in funzione dei caratteri tipologici presenti, ed eventuali norme di compatibilità degli edifici con le varie destinazioni d'uso ammesse e le relative quantità e/o dimensioni, definirà gli interventi da subordinare a Piano Attuativo. Le funzioni riconducibili al comparto turistico dovranno comunque risultare assolutamente complementari e secondarie rispetto a quelle principali agricole relativamente all'area di riferimento e gli interventi conseguenti, sempre soggetti a Piano Attuativo, comporteranno il mantenimento agricolo-ambientale di congrue porzioni territoriali che il RU definirà anche in termini dimensionali
- il RU definirà le opere paesaggistiche ed ambientali necessarie secondo le tipologie dei vari interventi
- sono consentiti interventi edilizi limitatamente a quelli previsti dalla legislazione regionale sulle zone agricole ed in adeguamento al PTC, con le caratteristiche costruttive e qualità dei materiali previsti per l'edilizia esistente, solo nell'ambito dei centri aziendali esistenti e con particolare attenzione alla morfologia del territorio
- il RU stabilirà l'ammissibilità dei manufatti precari come definiti ai comma 12 e 13 dell'art. 3 della LR 25/97
  - tutela e valorizzazione delle aree interessate da ritrovamenti archeologici inseriti nel contesto del PARCO DELLE MURA Sistema Ambientale 3 – Parchi.
  - all'interno dell'area individuata in Tav. 1.0 come PARCO DELLE MURA, si applicano le norme di cui al punto 3.2 del successivo articolo relativo al SISTEMA AMBIENTALE 3 - PARCHI

## **Art. 29. SOTTOSISTEMA 2.B - Collina interna**

### **Descrizione**

E' la parte più interna dove il territorio presenta la connotazione orografica più aspra e conserva i residui della Macchia della Magona che in origine si estendeva fino a Cecina costituendo la privativa della Magona del ferro che qui appunto sorgeva. Ancora più verso Est il territorio degrada verso la valle del Torrente Sterza e forma un paesaggio ormai in abbandono dove la presenza umana è limitata a rari insediamenti. Il territorio è interessato dalla presenza di attività estrattive

### **Obiettivi generali del sottosistema**

- tutela e miglioramento delle caratteristiche di ruralità con rilevante valenza paesistico-ambientale
- conservazione prioritaria, valorizzazione e potenziamento delle aree boscate
- formazione e potenziamento del corridoio ecologico lungo il Botro di Pastina
- tutela dal dissesto idrogeologico

Al suo interno si individuano le seguenti Unità Territoriali Organiche Elementari:

2.B.1 - Magona

2.B.2 - Faltona

## **Art. 30. UTOE 2.B.1 - Magona**

### **Descrizione**

L'area occupa le pendici dei monti Romboli, Pozzacchera, Poggio al Pruno, Poggio della Calabrunaia e risulta integralmente coperta dal principale sistema boscato del territorio comunale che prosegue verso Sud in Comune di Castagneto Carducci e verso Est con la Foresta di Caselli. L'area boscata comprendente la "Macchia della Magona", unitamente a "Castiglioncello di Bolgheri" viene segnalata come sito BIOITALY n. 51 (proposto quale SIC - Sito di Interesse Comunitario - Dir. CEE 92/43). E' attraversata da numerosi percorsi che in parte rappresentavano agli inizi dell'800 la viabilità principale per i collegamenti con La Sassa. E' in buona parte tutta interessata dalla Macchia della Magona (Sistema Funzionale 3 - Parchi), localizzata ad Est del centro abitato di Bibbona, facente parte del Demanio Regionale e gestita dal Comune di Bibbona (l'area è stata indicata quale ANPIL). Il suo nome deriva dal fatto che un tempo il legname da essa prelevato approvvigionava la ferriera della Magona di Cecina. Al suo interno, in località "II Santo", è inserito un piccolo arboreto sperimentale di circa 6 ettari, classificato come RISERVA NATURALE BIOGENETICA appartenente al Demanio dello Stato (DM 13/7/77), formato da piante endemiche dell'ambiente mediterraneo ed altre tipiche dei climi ad esso simili. La Macchia della Magona, a testimonianza della sua importanza, è classificata come biotopo dal C.N.R. (Consiglio Nazionale delle Ricerche). L'intero quadro vegetazionale si compone di numerose associazioni, ma indubbiamente tende a prevalere il ceduo di sclerofille mediterranee, in Toscana conosciuto anche come "forteto", costituito in prevalenza dal Leccio e dal Corbezzolo, ai quali si mescola in modo irregolare l'Orniello. In prossimità dei crinali, dove il terreno è più superficiale e aumenta l'aridità, il ceduo tende alla bassa macchia, diminuisce il Leccio e aumentano il Corbezzolo e le Eriche. Lungo i fossi e, più in generale nelle zone fresche, vegetano alcune latifoglie decidue: cerri, roverelle, aceri, olmi, ecc. Notevole è la presenza faunistica che risulta alquanto varia grazie alle caratteristiche ambientali che consentono agli animali di vivere in un habitat particolarmente favorevole. L'area, oltre all'indubbio valore naturalistico, ha una significativa importanza anche dal punto di vista turistico e ricreativo che, nel rispetto delle necessità di tutela del complesso, debbono essere potenziati ed arricchiti di valenze didattico-culturali. Praticamente sono assenti l'urbanizzazione e l'utilizzo agricolo dei terreni che poco si prestano e si sono prestati alle comuni attività agricole.

### **Indirizzi e disposizioni vincolanti da rispettare nella predisposizione della parte gestionale del PRG**

#### **a: indirizzi**

- conservazione prioritaria, valorizzazione e riqualificazione del complesso vegetazionale
- manutenzione e ripristino dei percorsi di interesse storico
- progetto specifico di valorizzazione turistica compatibile
- recupero e valorizzazione dei manufatti esistenti come luoghi di informazione turistica e culturale quando compatibile con l'esigenza di conservazione del complesso boscato

#### **b: disposizioni vincolanti (art. 27 comma 1° LR 5/95)**

- **area a rilevante funzione di protezione territoriale**
- categoria di intervento: TV
- funzioni ammesse: Attività Forestali
- inedificabilità assoluta; è consentita la sola realizzazione di strutture a titolo precario per la logistica finalizzate al ricovero di persone, animali e cose dalle intemperie, dotazione di servizi igienici. E' inoltre consentita la realizzazione di piccole aree di sosta, con superficie permeabile, finalizzate ad una migliore fruizione turistica. All'interno della ANPIL dovrà essere data attuazione ai disposti di cui al successivo articolo inerente il SISTEMA AMBIENTALE 3 - Parchi relativamente al punto 3.1
- per i poteri Trieste e Ginestraccio il RU fornirà una disciplina puntuale delle caratteristiche e qualità delle destinazioni d'uso riconducibili anche al comparto turistico, degli interventi e dei materiali ammessi in funzione dei caratteri tipologici presenti e delle esigenze della

residua attività agricola valutata in funzione della valorizzazione della Macchia della Magona. Qualsiasi intervento non potrà comunque portare ad una riduzione della attuale superficie boscata. Gli interventi per la formazione di attività di tipo turistico, sempre soggetti a Piano Attuativo, comporteranno il mantenimento agricolo-ambientale di congrua porzione territoriale che il RU definirà anche in termini dimensionali.

### **Art. 31. UTOE 2.B.2 - Faltona**

#### **Descrizione**

Comprende la parte del territorio comunale, in parte boscata, costituita dal sistema di versanti con pendenze medio-forti (con presenza di creste e affioramenti rocciosi) che termina nella piana alluvionale del Torrente Sterza. E' interessata da fenomeni di dissesto idrogeologico. Scarso è l'utilizzo agricolo dei terreni che spesso sono in fase di abbandono sia per il progressivo allontanamento della popolazione dalle campagne che per la marginalità dei terreni stessi: le zone coltivate sono prevalentemente a pascolo e seminativo semplice. Consistenti sono i fenomeni di abbandono del patrimonio edilizio storico; gli insediamenti rurali sparsi sono disposti principalmente lungo percorsi di crinale e sul limite della terrazza alluvionale del Torrente Sterza con edifici e complessi in gran parte presenti alla fine '800. L'area risulta fisicamente divisa dal resto del territorio comunale dallo spartiacque principale del Fiume Cecina occupato dal complesso boschivo della Macchia della Magona e, anche per la mancanza di collegamenti rotabili diretti con il capoluogo, non risente delle pressioni turistiche presenti nella parte Ovest del territorio comunale. Da segnalare è la presenza di due cave di alabastro.

#### **Indirizzi e disposizioni vincolanti da rispettare nella predisposizione della parte gestionale del PRG**

##### **a: indirizzi**

- recupero dei ruderi e recupero e riqualificazione degli edifici esistenti, per attività agricole o compatibili, comprese funzioni rivolte al turismo rurale
- limitazioni alle coltivazioni o alle tecniche di coltivazione che possano aumentare il dissesto idrogeologico
- opere di difesa idrogeologica
- individuare e regolamentare le fasce di rispetto dei corsi d'acqua da destinare a rinaturalizzazione; alla costituzione e potenziamento del corridoio ecologico indicato dal PS
- mantenimento, valorizzazione e potenziamento delle aree boscate
- possibilità di inserimento di attività didattico culturali legate alla Macchia della Magona
- regolamentazione delle attività di cava in base alle disposizioni regionali ed individuazione degli strumenti per interventi di ripristino

##### **b: disposizioni vincolanti (art. 27 comma 1° LR5/95)**

- area a prevalente funzione agricola paesaggistica
- categoria di intervento: TV
- destinazione d'uso: Attività Agricole
- per le aree di cava indicate dal PRAE 2000 sono consentiti gli interventi previsti dalla legislazione regionale ed il mantenimento delle attività conformemente al piano di coltivazione in atto; sono ammessi i necessari impianti. Al fine del ripristino ambientale delle aree a cava, il RU dettaglierà il recupero secondo la normativa e le Istruzioni Tecniche previste dalla legislazione regionale, gli eventuali strumenti attuativi preventivi e le apposite regole per gli interventi ambientali necessari privilegiando i sistemi di ingegneria ambientale.
- individuare le fasce di rispetto del Botro di Pastina per la costituzione ed il potenziamento del corridoio ecologico. Per queste aree, comprendenti le rispettive sponde o piede degli argini per una fascia non inferiore a m.10 ciascuna, valgono le disposizioni di cui all'art.6 relativamente agli ambiti A1. La disciplina degli interventi consentiti dovrà dettare disposizioni rivolte alla tutela e valorizzazione delle particolari caratteristiche paesaggistiche presenti
- il RU disciplina i casi in cui è possibile superare il limite dei posti letto previsto per le attività agrituristiche secondo le normative regionali vigenti
- per le costruzioni esistenti sono consentite destinazioni d'uso riconducibili all'attività agricola o con essa compatibili, comprese funzioni riconducibili al comparto turistico solo per il patrimonio edilizio di interesse storico-ambientale. Il RU, a seguito di un approfondimento sulla schedatura degli edifici fornirà una disciplina puntuale delle caratteristiche e qualità degli interventi e dei materiali ammessi, in funzione dei caratteri tipologici presenti, ed eventuali norme di compatibilità degli edifici con le varie destinazioni

d'uso ammesse e le relative quantità e/o dimensioni, definirà gli interventi da subordinare a Piano Attuativo. Le funzioni riconducibili al comparto turistico dovranno comunque risultare assolutamente complementari e secondarie rispetto a quelle principali agricole relativamente all'area di riferimento e gli interventi conseguenti, sempre soggetti a Piano Attuativo, comporteranno il mantenimento agricolo-ambientale di congrue porzioni territoriali che il RU definirà anche in termini dimensionali. Il RU inoltre stabilirà l'ammissibilità e le caratteristiche di eventuali strutture di supporto essenziali

- sono consentiti interventi edilizi limitatamente a quelli previsti dalla legislazione regionale sulle zone agricole ed in adeguamento al PTC, con le caratteristiche costruttive e qualità dei materiali previsti per l'edilizia esistente, realizzabili esclusivamente nell'ambito dei centri aziendali esistenti e con particolare attenzione alla morfologia del territorio
- il RU definirà le opere paesaggistiche ed ambientali necessarie secondo le tipologie dei vari interventi



## **Art. 32. SOTTOSISTEMA 2.C - Insediativo di collina**

### **Descrizione**

E' costituito dal Capoluogo, centro collinare integrativo di antica formazione. La perimetrazione areale riportata con apposita simbologia sulla TAVOLA 0.2 di PS definisce l'assetto urbano circoscrivendo così l'ambito di applicazione del Sottosistema.

Il Capoluogo svolge il ruolo di riferimento storico nel quadro complessivo delle previsioni territoriali: obiettivo primario è pertanto quello di completare e comunque rafforzare l'immagine urbana, il suo ruolo "forte" di presenza significativa.

Dovranno prevedersi interventi rivolti sia al miglioramento ed al completamento della viabilità che al completamento di dotazioni e servizi significativi: essenziale sarà pertanto il mantenimento ed il reinserimento di funzioni vitali di un centro abitato ed il miglioramento dei servizi e degli spazi per il tempo libero ed i rapporti sociali.

Non secondario è anche il ruolo che il centro dovrà svolgere nel contesto delle potenzialità turistiche all'interno del programma generale di spostamento del peso turistico dalla costa.

Al suo interno si individuano:

- il **Centro Storico** entro le mura la cui particolare collocazione fa sì che posseda per sé particolari caratteristiche di pregio ambientale. Sono rari gli episodi edilizi che nel suo interno ne contraddicono i principi compositivi generali e si ha quindi una percezione di ambiente unitario dove le diversità architettoniche presenti conferiscono significatività espressiva. L'orografia ha reso e rende praticamente impossibili alterazioni al sistema viario che si articola in una serie di strade prevalentemente strette ed in pendenza e con una sola via di accesso dall'esterno. Ci troviamo senz'altro di fronte al centro storico di un borgo minore che, fatta eccezione per la rara evidenza, si connota più per l'insieme urbanistico che per le caratteristiche dei singoli organismi edilizi;
- il **Borgo** otto-novecentesco, cioè tutto il tessuto urbano del capoluogo realizzato tra la fine del secolo scorso e gli inizi del XX° secolo lungo le direttrici storiche del traffico: Via Vittorio Emanuele e Via della Steccaia (vecchio tracciato di collegamento per Casale Marittimo); Via S. Rocco (vecchio collegamento con La Sassa); via della Camminata Est (nuovo collegamento novecentesco con Casale Marittimo). I caratteri urbani prevalenti dell'edilizia sono costituiti dai numeri dei piani fuori terra e dal loro assecondare il dislivello del terreno, dalle volumetrie, dal tipo delle coperture, dai rapporti fra pieni e vuoti nei fronti, dagli allineamenti. Questa caratteristica "storica" connota fortemente il sistema urbano;
- l'area de **Le Colombaie** interessata dal nuovo e recente sviluppo edilizio che occupa tutto il colle posto a Nord-Ovest del centro storico e del sottostante borgo otto-novecentesco. Sono rintracciabili una parte più "datata" caratterizzata principalmente da edifici di modeste dimensioni, mono-bifamiliari di una-due elevazioni su lotto privato di pertinenza; rari sono i casi di edifici pluripiano condominiali a parte gli interventi più recenti. L'altra parte del contesto comprende tutti gli interventi ricadenti nel Piano di Zona di Edilizia Economica e Popolare (L.167/62), già realizzati o in fase di realizzazione, oltre ad altre recenti costruzioni con tipologia a schiera. Gli interventi del PEEP sono principalmente caratterizzati da edifici di due elevazioni, raramente tre; relativamente all'impianto tipologico si varia dai fabbricati condominiali ai piccoli blocchi a schiera di quattro alloggi e addirittura edifici bifamiliari. A fare da "cerniera" fra queste due situazioni si trova un'area attualmente libera, individuata dal PdF vigente come una generica superficie per spazi pubblici, ma in effetti utilizzata marginalmente per produzioni agricole ad uso familiare ed occupata da strutture precarie per ricovero animali da corte; una parte viene da sempre utilizzata come campo da calcio non regolamentare;
- il **Mandorlo** che comprende aree di recentissima urbanizzazione e l'area sportiva di Poggio Picchio che comprende un campo da calcio, due campi da tennis, un campo da pallacanestro e la relativa struttura per i servizi; i parcheggi ed altre opere devono ancora essere completati;
- una parte urbana complessivamente disomogenea il cui unico asse ordinatore è rappresentato da via della **Camminata Ovest** con inserimenti ortogonali a fondo chiuso

costituita prevalentemente da un tessuto per aggiunta di episodi edilizi autonomamente definiti che, insieme, formano larghe trame di completamento, con parti più o meno saturate ed aree di ristrutturazione urbanistica;

### **Indirizzi e disposizioni vincolanti da rispettare nella predisposizione della parte gestionale del PRG**

#### **a: indirizzi**

generali

- qualificare l'ambiente urbano
- valorizzare il valore testimoniale dell'insieme costituito dal Centro Storico e dal sottostante Borgo otto-novecentesco
- tutelare l'edilizia di pregio e gli elementi di arredo in genere di interesse artistico, storico testimoniale o ambientale
- favorire l'inserimento ed il mantenimento della Residenza e di Attività Urbane e Ricettive
- riqualificare e potenziare le aree pubbliche ed a verde pubblico
- sistemare la viabilità ed organizzare il sistema dei parcheggi
- migliorare la dotazione complessiva dei servizi

#### **Centro Storico**

- valutare la realizzazione di sistemi pubblici di sollevamento meccanico pedonale atti a raggiungere agevolmente il Centro Storico
- ricomporre gli accessi alla città vecchia
- sistemare gli spazi pubblici e privati sopra e sottostanti le mura (coinvolgendo anche il PARCO DELLE MURA - Sistema Ambientale 3 - Parchi) e recuperare le mura
- verificare la validità della disciplina stabilita nel Piano di Recupero del Centro Storico riconfermato dal PS
- limitare l'accesso agli autoveicoli

#### **Borgo**

- riqualificare l'asse di Via V. Emanuele che consenta una più razionale e sicura fruizione pedonale
- ristrutturare la Piazzetta di Bacco, coinvolgendo l'intorno edificato con destinazioni d'uso compatibili tendenzialmente rivolte ad un utilizzo di tipo turistico-ricreativo e del tempo libero
- ridefinire e riqualificare la Piazza della Madonna della Pietà per realizzare un "luogo centrale" per il Capoluogo esaltando la sua qualità di cerniera del Sottosistema insediativo
- finalizzare l'area interclusa fra Via San Rocco - Via vicinale del Santo ed il prolungamento di Via di Bacco fino al cimitero comunale, alla formazione di spazi attrezzati per attività ricreative, del tempo libero, orti urbani, e parziale edificazione residenziale e per Servizi
- sistemare gli spazi pubblici e privati sottostanti le mura ricompresi nel Parco delle Mura (Sistema Ambientale 3 - Parchi)
- organizzare adeguate aree a parcheggio anche in funzione di una più ampia affluenza turistica

#### **Le Colombaie**

- qualificare l'area "cerniera" attualmente libera per formare un luogo centrale per la sottozona
- favorire l'inserimento di Attività urbane
- intervenire con la realizzazione di aree a verde pubblico attrezzato
- individuare aree di nuova edificazione tali da definire il limite urbano a completamento dell'area edificata appoggiandosi in larga parte sulla viabilità esistente, incrementando contestualmente gli insufficienti spazi a parcheggio
- consentire interventi di completamento, ristrutturazione edilizia, ampliamenti e sopraelevazioni

#### **Camminata Ovest**

- intervenire con ristrutturazione urbanistica per la riorganizzazione complessiva dell'area, il recupero delle condizioni di inutilizzo o di parti mal configurate, per organizzare spazi pubblici
- consentire interventi di completamento, ristrutturazione edilizia, ampliamenti e sopraelevazioni

### **Mandorlo**

- completare le opere di urbanizzazione e la sistemazione definitiva dell'area sportiva
- individuare aree di nuova edificazione tali da contribuire alla centratura del Capoluogo, caratterizzato da una diffusa policentricità (Centro Storico e Borgo, le Colombaie, il Mandorlo), attraverso un organico intervento che colleghi il Mandorlo e l'attigua zona sportiva, al borgo con spazi pubblici anche attrezzati, Residenza, Attività urbane e di Servizi

### **b: disposizioni vincolanti** (art. 27 comma 1° L R5/95)

generali

- categoria di intervento: MR e TR
- funzioni ammesse: Residenza, Attività Urbane, Ricettive e di Servizi
- incrementi massimi ammissibili:
- incrementi massimi ammissibili:
  - volumi: mc. 65.000 di cui al massimo mc. 6.000 per interventi di TR
  - superficie territoriale di intervento: mq. 90.000 di cui al massimo mq. 5.000 per interventi di TR ed esclusi l'area "cerniera" a Le Colombaie, Camminata Ovest, Piazza della Madonna della Pietà, lotti liberi
  - nuovi posti letto per Attività Ricettive : 80
- nel caso di interventi di rifacimento delle sistemazioni di aree pubbliche è fatto obbligo di provvedere ad una consistente de-impermeabilizzazione del suolo ed alla successiva formazione di copertura vegetale e/o comunque filtrante
- per l'edilizia consolidata il RU, a seguito di un approfondimento della schedatura degli edifici esistenti e nell'ottica della tutela della connotazione ambientale tipica del contesto, potrà consentire modesti incrementi volumetrici per ampliamenti e sopraelevazioni (al di fuori del tetto massimo prefissato) finalizzati ad adeguamenti igienico-sanitari e funzionali al miglioramento della residenzialità
- per gli interventi di MR (**area "cerniera" a Le Colombaie, Camminata Ovest, Piazza della Madonna della Pietà, lotti liberi**) il RU regola e quantifica l'edificabilità nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del contorno; indica inoltre le parti da sottoporre a piano attuativo preventivo e fissa le funzioni ammesse nell'ambito delle destinazioni d'uso indicate.

### **Centro Storico**

- in merito al Piano di Recupero il RU provvederà a verificare:
    - l'ambito di applicazione in relazione alla opportunità di estendere la disciplina di recupero all'area del Borgo
    - il suo stato di attuazione e l'eventuale riclassificazione degli edifici e degli interventi
    - gli elementi e le previsioni che si siano rilevati di difficile attuazione
- Il RU inoltre effettuerà una rilettura predisponendo eventuali integrazioni ed aggiornamenti della normativa di PR vigente

### **Borgo**

- per gli edifici esistenti saranno di norma consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria come definiti dalla L.457/78, all'art.31, lettere a) e b), opere di restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia (L.457/78, art. 31, lettera d), fino allo svuotamento dell'involucro edilizio, da eseguire riproducendo, senza significative variazioni dimensionali o di quota, tutte le parti strutturali, mantenendo immutate sagome, altezze, superfici di pavimento e senza alterazione dei complessivi caratteri originali dei prospetti, con particolare riguardo per quelli visibili dagli spazi pubblici. Il RU, a seguito di un approfondimento sulla schedatura degli edifici esistenti fornirà una disciplina puntuale delle

caratteristiche e qualità degli interventi e dei materiali ammessi, in funzione dei caratteri tipologici presenti, ed eventuali norme di compatibilità degli edifici con le varie destinazioni d'uso ammesse e le relative quantità e/o dimensioni.

- per la dotazione di parcheggi dovrà porsi l'obiettivo prioritario di razionalizzare e riorganizzare le aree già disponibili: in particolare l'area retrostante la nuova sede comunale già destinata a Centro Servizi Manutenzione del Comune per il quale il PS prevede una diversa ubicazione
- per l'area compresa fra Via San Rocco - Via vicinale del Santo ed il prolungamento di Via di Bacco fino al cimitero comunale sono consentiti interventi di TR per la Residenza ed i Servizi
- per la Piazza della Madonna della Pietà, il RU, con la categoria di intervento MR e lo strumento del Piano Attuativo preventivo di iniziativa pubblica, definirà il ridisegno complessivo dell'area anche attraverso la modificazione della viabilità (non limitatamente alla sola Piazza), degli spazi liberi pubblici e privati e degli edifici limitrofi

### **Le Colombaie**

- per gli edifici esistenti sono consentiti gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, di ristrutturazione edilizia anche con demolizione e ricostruzione, nei limiti delle volumetrie esistenti; ampliamenti e sopraelevazioni, nonché i cambi di destinazione d'uso
- per l'area "cerniera", nell'ambito della categoria di intervento MR, sarà consentito intervenire esclusivamente attraverso un Piano Attuativo unitario; il RU fisserà le dimensioni minime da destinare a spazi pubblici, parcheggi ed attività sportive
- per gli altri interventi di MR, sottoposti a Piano Attuativo, il Ru sviluppa i necessari approfondimenti, detta le regole generali e le ulteriori valutazioni e le verifiche da effettuare soprattutto in merito ai problemi di tipo idrico e di depurazione delle acque reflue, particolareggia le destinazioni d'uso nel rispetto degli indirizzi e le caratteristiche qualitative e tipologiche degli interventi ambientali ed edilizi. In merito alle questioni di tipo idrico saranno da prevedersi sistemi di raccolta delle acque piovane e relativo stoccaggio per utilizzo irriguo di giardini, lavaggi e primo antincendio. E' comunque fissato uno standard minimo per parcheggi di mq. 6.000

### **Camminata Ovest**

- per gli edifici esistenti sono consentiti gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione e di ristrutturazione edilizia anche con demolizione e ricostruzione, nei limiti delle volumetrie esistenti
- il PS individua l'area come comparto di ristrutturazione urbanistica, il RU, con lo strumento del Piano Attuativo preventivo, nell'ambito della categoria di intervento MR, fornirà i parametri urbanistici, edilizi e le caratteristiche tipologiche e costruttive degli edifici, definirà l'organizzazione di spazi pubblici per riqualificare le condizioni della residenzialità e per il recupero delle condizioni di inutilizzo o delle parti mal configurate. In merito alle questioni di tipo idrico saranno da prevedersi sistemi di raccolta delle acque piovane e relativo stoccaggio per utilizzo irriguo di giardini, lavaggi e primo antincendio

### **Mandorlo**

- per gli edifici esistenti sono consentiti gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, di ristrutturazione edilizia anche con demolizione e ricostruzione, nei limiti delle volumetrie esistenti; ampliamenti e sopraelevazioni, nonché i cambi di destinazione d'uso
- per gli interventi di MR, sottoposti a Piano Attuativo, il Ru sviluppa i necessari approfondimenti, detta le regole generali e le ulteriori valutazioni e le verifiche da effettuare soprattutto in merito ai problemi di tipo idrico e di depurazione delle acque reflue, particolareggia le destinazioni d'uso nel rispetto degli indirizzi e le caratteristiche qualitative e tipologiche degli interventi ambientali ed edilizi. In merito alle questioni di tipo idrico saranno da prevedersi sistemi di raccolta delle acque piovane e relativo stoccaggio per utilizzo irriguo di giardini, lavaggi e primo antincendio. E' comunque fissato uno standard minimo di mq. 15.000 per spazi pubblici e per la realizzazione dell'area a verde attrezzato di collegamento pedonale fra il borgo e la zona sportiva.

### **Art. 33. SISTEMA AMBIENTALE 3 - Parchi**

#### **Descrizione**

Il sistema dei Parchi è costituito da due raggruppamenti:

- I **parchi puntuali**, che hanno lo scopo di difendere e valorizzare importanti episodi territoriali da un punto di vista ambientale, ecologico, culturale e turistico.

Il PS individua cinque parchi puntuali:

- Macchia della Magona
- Mura
- Macchia del Felciatello
- California - Mannaione
- Litorale

- I **parchi lineari** ai quali è riservata sia la funzione di connettori principali dei parchi puntuali e di mantenimento/potenziamento dei corridoi ecologici che già rappresentano, che il compito di garantire la riqualificazione paesaggistica dei tracciati stradali e delle aree immediatamente adiacenti, di consentire una percorribilità alternativa del territorio favorendone la valorizzazione. Costituiscono in definitiva dei parchi d'immagine, legati alla fruibilità del paesaggio ed alla piacevolezza dell'ambiente.

Il PS individua due parchi lineari:

- Camminata
- Aurelia

Il sistema funzionale dei Parchi è interpretato dal PS come sovrapposizione ai sistemi territoriali individuati ed ai corrispondenti sottosistemi ed UTOE, o a loro parti, e gli interventi ad essi connessi prevalgono sulle disposizioni relative ai Sottosistemi o UTOE di riferimento.

#### **3.1 - MACCHIA DELLA MAGONA**

Costituisce un complesso boscato di notevole valore che si estende su una superficie di 1.635 ettari ricompreso all'interno dell'UTOE 2B1. Attualmente vi sono n. 16 itinerari naturalistici segnalati che coprono l'intera foresta e permettono allacciamenti con altre zone limitrofe di un certo interesse come, ad esempio, la Foresta di Caselli e l'area circostante Bolgheri.

La "Macchia della Magona", unitamente a "Castiglioncello di Bolgheri" viene segnalata come sito BIOITALY n. 51 (proposto quale SIC - Sito di Interesse Comunitario - Dir. CEE 92/43). Fa parte del Demanio Regionale ed è gestita dal Comune di Bibbona ed è stata individuata quale ANPIL; al suo interno, in località "II Santo", è inserito un piccolo arboreto sperimentale di circa 6 ettari, classificato come RISERVA NATURALE BIOGENETICA appartenente al Demanio dello Stato (DM 13/7/77), formato da piante endemiche dell'ambiente mediterraneo ed altre tipiche dei climi ad esso simili. A testimonianza della sua importanza, è classificata come biotopo dal C.N.R. (Consiglio Nazionale delle Ricerche).

La Macchia assume una significativa valenza di ordine scientifico e come area protetta (LR 49/95); al suo interno gli interventi sono finalizzati alla gestione delle aree boscate, conservazione della protezione primaria, visitabilità e fruibilità subordinate alle esigenze di salvaguardia, secondo gli indirizzi del PTC o di altri Piano o Programmi di settore. In particolare con l'istituzione dell'Area Protetta di Interesse Locale si garantiscono le finalità di conservazione e riqualificazione dell'ambiente, del paesaggio, del patrimonio naturalistico e storico culturale, la promozione delle attività economiche compatibili, delle attività ricreative, della ricerca scientifica, della divulgazione e dell'educazione ambientale e la gestione faunistica delle specie nel rispetto dei limiti fissati dalla legislazione regionale e dal Piano faunistico venatorio Provinciale. Al fine di consentire l'adeguata tutela dell'area protetta il Comune potrà dotarsi di specifico Regolamento d'uso con il quale provvedere a disciplinare:

- le modalità di fruizione dell'ANPIL
- le attività compatibili;
- le modalità di attuazione degli interventi esecutivi ed i programmi di attuazione di settore;
- i comportamenti dei visitatori, dei residenti e di chiunque operi nell'area protetta.

In relazione alla complessità dell'area potranno essere predisposti specifici Piani di Gestione per gli assetti forestali, faunistici o agricoli. Con il Regolamento dovrà inoltre essere prevista

la promozione della ricerca scientifica e la attivazione delle iniziative per l'educazione ambientale, la previsione di eventuali indennizzi e contributi

### **3.2 - PARCO DELLE MURA**

Si tratta di un'area che da Via della Camminata supera il Fosso della Madonna e raggiunge Via del Salnitro delimitata dalla antica cinta muraria cui il PS attribuisce la funzione di Parco Urbano attrezzato. Le mura costituiscono un rilevante monumento del capoluogo per le quali la riqualificazione e ricostruzione di una funzionalità rispetto alla "città" finalizzate alla fruizione pubblica degli spazi sovrastanti e sottostanti da queste definiti, rappresentano un importante obiettivo del PS. Quest'area nel suo complesso costituisce un significativo ambito di valenza paesaggistico-ambientale ed archeologica (per la presenza di ritrovamenti di tombe a camera risalenti al periodo etrusco-ellenistico) che è necessario tutelare; altri interventi saranno rivolti alla dotazione di attrezzature sentieristiche, per la sosta pedonale e degli autoveicoli, per il pic-nic, la sistemazione delle aree adiacenti al Fosso della Madonna con interventi di rinaturalizzazione dell'alveo e della flora riparia, la conservazione e manutenzione della bella filata di cipressi su Via della Camminata.

Il RU, con lo strumento del Piano Attuativo di iniziativa pubblica, attuabile per stralci e anche direttamente dai privati, regolamerterà il mantenimento delle Attività Agricole e particolareggerà il piano di arredo e delle attrezzature. E' esclusa la nuova edificazione, oltre a quella necessaria per la formazione dei servizi collegati all'uso delle aree e delle attrezzature pubbliche e/o di uso pubblico

### **3.3 - MACCHIA DEL FELCIATELLO**

E' costituita da una discreta area boschiva caratterizzata da un bosco misto di essenze a foglia caduca (da rilevare la presenza di sughere di notevole vetustà) situato in una zona a coltivazioni miste (sem.arb. ad olivo, vigne, seminativi semplici). Forma un importante caposaldo delle reti ecologiche, ma per la sua limitata ampiezza ed il suo isolamento non permette di costituire un gradiente verso ecosistemi ad alta naturalità. Da rilevare è la presenza di grotte scavate nel "tufo" nei pressi del Botro delle Tane e sotto l'area coltivata della Casetta delle Tane; queste ultime presumibilmente sono quelle citate dal Targioni Tozzetti nei suoi viaggi in Toscana.

La Macchia assume un significativo valore di ordine paesaggistico-ambientale, al suo interno gli interventi sono finalizzati alla gestione e conservazione delle aree boscate, visitabilità e fruibilità subordinate alle esigenze di salvaguardia.

### **3.4 - PARCO LINEARE DELLA CAMMINATA**

La formazione di questo parco ha lo scopo di garantire la permanenza e la valorizzazione dell'importante corridoio ecologico rappresentato dalla rilevante vegetazione che corre senza soluzione di continuità lungo i bordi della Via della Camminata, da La California al Capoluogo. Interessa parte delle UTOE 1C2 - La California, 1B1 - Pianura Nord e 2A1 - Ambito dei calcari; ortogonale al Parco lineare dell'Aurelia, si caratterizza come elemento di connessione tra la pianura ed il sistema collinare.

Sarà compito del RU definire un Piano Attuativo di valorizzazione del parco inserendo funzioni compatibili legate alla costruzione di un circuito complessivo pedonale-ciclabile del territorio comunale, alla formazione di aree di sosta attrezzate a servizio della mobilità.

Per il PARCO LINEARE DELLA CAMMINATA, il RU con lo strumento del Piano Attuativo di iniziativa pubblica, particolareggia il piano di arredo. Le costruzioni consentite (SLP massima mq. 500) saranno di tipo precario a servizio di aree attrezzate per la sosta (pedoni, biciclette, cavalli, auto) ed in funzione della valorizzazione e promozione di prodotti agricoli tipici locali. L'altezza massima è di un piano fuori terra. Il RU particolareggerà le caratteristiche degli interventi ed i materiali consentiti limitati a quello di uso tradizionale locale. E' consentito il mantenimento delle Attività agricole.

### **3.5 - PARCO AGRICOLO CALIFORNIA-MANNAIONE**

Il Parco Agricolo California-Mannaione interessa la parte di territorio compresa fra la Frazione de La California (1.C.2) e l'insediamento specializzato produttivo-commerciale del Mannaione (1.C.3); è delimitato a Nord dal fosso delle Tane, a Sud da Via della Camminata. Questi due ultimi elementi territoriali sono indicati dal PS come corridoi ecologici di connessione fra diversi ecosistemi naturali e a loro, insieme ad altri individuati dall'allegata indagine ecologico-vegetazionale, è affidato il "rimagliamento" delle funzioni ecologiche del territorio. Obiettivo del Parco è quello di mantenere l'aspetto produttivo agricolo (anche se marginale) e tutelare l'ambiente integrando funzioni più legate alle Attività urbane, riferendoci a quelle di servizio quali l'occupazione del tempo libero, il passeggiare, lo spostarsi (a piedi o in bicicletta) piacevolmente e senza pericolo fra parti diverse del sistema insediativo

Per la costruzione del PARCO AGRICOLO CALIFORNIA-MANNAIONE, considerato specifica unità paesaggistica-ambientale, il RU, con lo strumento del Piano Attuativo di iniziativa pubblica indicherà l'inserimento degli orti urbani e relative caratteristiche organizzative e di regolamentazione, le compatibilità colturali e del mantenimento della Attività agricola, le caratteristiche delle opere paesaggistiche - ambientali, particolareggerà la riqualificazione dell'asta viaria rappresentata da Via Vicinale dei Campilunghi che dovrà avere destinazione pedonale-ciclabile (carrabile solo di servizio e per le attività agricole), l'individuazione e le caratteristiche degli eventuali spazi attrezzati per la sosta. Valuterà inoltre la utilizzabilità di spazi per il trasferimento della fiera agrizootecnica (limitatamente alla realizzazione di aree a parcheggio attestata in prossimità dell'edificato ed aree espositive a cielo aperto, o coperture temporanee) e per questo dovrà integrarsi con il piano di ristrutturazione urbanistica della ex fabbrica ISAC (1.C.3 - Insediamenti localizzati delle attività). E' consentita l'attività agricola limitatamente alla coltivazione del suolo; la formazione di nuova edilizia è consentita esclusivamente per le attrezzature degli orti o per la sosta pedonale/ciclabile prevista dal Piano Attuativo.

### **3.6 - PARCO LINEARE DELL'AURELIA**

Con la realizzazione della Variante Aurelia è stato significativo l'alleggerimento delle rilevanti pressioni di traffico che si esercitavano sull'asse della ex SS1 coinvolgendo pesantemente il centro abitato de La California ed in generale la fruizione di larga parte del territorio comunale. La liberalizzazione, soprattutto dal traffico pesante e di lunga percorrenza, rende possibile interpretare in maniera nuova quest'asse. Il PS, pur attribuendogli funzioni "urbane" per un suo recupero come "luogo centrale" per la California (UTOE 1C2), si pone principalmente l'obiettivo del miglioramento funzionale e della razionalizzazione degli innesti con la viabilità interna così da far assumere alla strada la valenza di itinerario turistico e di rafforzare il suo ruolo di collegamento con gli insediamenti interni. La formazione di questo parco si colloca pertanto all'interno del progetto della Provincia di Livorno di costruzione del PARCO CULTURALE DELLA VIA AURELIA e punta alla riqualificazione paesaggistica del tracciato e delle aree adiacenti, al recupero e alla valorizzazione degli edifici e manufatti storici, all'eventuale inserimento di strutture di servizio e supporto anche in funzione della valorizzazione dei prodotti tipici del comparto agricolo.

Interessa parte del territorio del Corridoio Infrastrutturale (Sottosistema 1D).

### **3.7 - PARCO DEL LITORALE**

Obiettivo è quello di costituire una vasta estensione a proprietà pubblica e garantire il mantenimento e potenziamento di questo sistema a protezione prioritaria della costa attraverso il controllo delle attività nella fascia del sistema dunale e della pineta, la regolamentazione dei flussi di attraversamento e la loro qualificazione ecologica, il recupero e la tutela degli habitat del sistema dunale.

Interessa la parte propriamente costiera del territorio e presenta valori ambientali di notevole portata con rari episodi antropici; in gran parte è costituito, verso Nord, da porzione della Riserva Naturale Statale istituita con DM 13.7.77 dal Ministero per l'agricoltura e foreste denominata "Tombolo di Cecina", la cui gestione è affidata al Corpo Forestale dello Stato secondo le norme previste dal DM istitutivo.

L'ecosistema della pineta è artificiale, edificato con specie "acclimatate" e finalizzato alla stabilizzazione dei sedimenti dunali.

Al suo interno, centralmente al sistema che si sviluppa nel senso Nord-sud per tutto il territorio comunale, si identifica una zona a PARCO ATTREZZATO DELLA PINETA CENTRALE (vedere UTOE 1A1), dove si adotta una tutela meno rigida rispetto ad altre zone a protezione primaria, che permette il godimento come zona ricreativa e del tempo libero di buona naturalità. Tutti gli interventi di recupero dell'esistente dovranno garantire il rispetto della morfologia naturale del terreno, prevedere forme di urbanizzazione senza impermeabilizzazione del suolo e l'uso di materiali compatibili con l'habitat circostante.

**Indirizzi e disposizioni vincolanti da rispettare nella predisposizione della parte gestionale del PRG**

Le disposizioni proprie di ciascun parco, oltre a quanto ai punti precedenti indicato, sono contenute negli indirizzi e disposizioni vincolanti da rispettare nella predisposizione della parte gestionale del PRG relative ad ogni UTOE cui ciascun parco fa riferimento. In ogni caso le disposizioni di ciascun parco prevalgono su quelle generali dell'UTOE di appartenenza.



## **Art. 34. SISTEMA FUNZIONALE 4 - Infrastrutturale**

### **Descrizione**

E' costituito dalla rete delle infrastrutture esistenti o di progetto, tutte appartenenti a uno o più sistemi, sottosistemi od UTOE territoriali. Comprende:

- le principali infrastrutture viarie esistenti e di progetto
- i principali impianti a rete
- la rete ferroviaria e le attrezzature di supporto esistenti e confermate dal PS

Le azioni intraprese dal PS sono volte al miglioramento dei livelli di mobilità delle persone, delle merci, dei servizi attraverso l'integrazione e gerarchizzazione delle diverse modalità di trasporto, il potenziamento, l'integrazione e l'accessibilità delle infrastrutture.

### **Obiettivi generali del sistema**

- dare attuazione ai programmi sovracomunali
- garantire e migliorare la mobilità all'interno del territorio comunale attraverso una puntuale gerarchizzazione dei percorsi
- garantire le seguenti prestazioni di servizio per le varie categorie di viabilità:
  - interconnessione della rete viaria in modo da migliorare l'accessibilità complessiva ai sistemi territoriali ed alle infrastrutture puntuali
  - migliorare la compatibilità della rete viaria rispetto ai diversi ambiti territoriali interessati in modo da mitigare l'inserimento paesaggistico ed ambientale
- riqualificare gli assi stradali alleggeriti dal traffico intenso di attraversamento in seguito alla apertura della Variante Aurelia
- riqualificare le strade storiche soprattutto indicando la ex SS1 come elemento di connessione e valorizzazione degli elementi peculiari del territorio
- valutare le possibilità di collegamento pedonale meccanizzato fra Borgo e Centro Storico
- creare parcheggi di attestamento con particolare riferimento alla Città del mare
- valutare il passaggio alla proprietà e alla competenza comunale di strade ritenute strategiche per il raggiungimento degli obiettivi di riqualificazione dell'ambiente e dei tessuti insediativi
- sviluppare una rete di percorsi per la mobilità alternativa (pedonale, ciclabile, equestre) sull'intero territorio comunale, integrata con il sistema dei parchi
- individuare aree attrezzate per le operazioni di Protezione Civile

### **Indirizzi e disposizioni vincolanti da rispettare nella predisposizione della parte gestionale del PRG**

#### **b: disposizioni vincolanti (art. 27 comma 1° LR 5/95)**

- per gli esistenti elementi viari carrabili devono essere definiti piani e progetti di intervento che, coerentemente con i criteri adottati per la classificazione funzionale delle linee di comunicazione viaria carrabile, consentano di migliorare il livello di servizio offerto tramite interventi di adeguamento ai requisiti ed alle prestazioni richieste, ovvero di limitazione delle funzioni ammesse.
- le infrastrutture viarie dovranno:
  - essere prioritariamente conservate nella attuale posizione pur ritenendo ammissibile la previsione del mutamento della attuale configurazione planoaltimetrica e/o della rispettiva attuale funzione in relazione alla rispettiva categoria di appartenenza;
  - essere in subordine realizzate mediante nuova costruzione in conformità ad ogni disposizione inerente la configurazione fisica, e la funzione, in relazione alla categoria di appartenenza
- le superfici entro le quali le trasformazioni fisiche e funzionali delle infrastrutture viarie esistenti possono essere ammesse, corrispondono:
  - alle superfici già interessate dalle infrastrutture viarie;
  - alle ulteriori superfici interessate dalle rispettive fasce di rispetto. In questo caso le porzioni delle fasce di rispetto utilizzate in conseguenza dell'effettuazione dei predetti interventi si devono intendere automaticamente riconfigurate conservando la stessa consistenza quantitativa originaria o adeguandosi alla nuova consistenza in funzione

- delle disposizioni delle normative vigenti
- tutti gli interventi volti a disciplinare la mobilità nelle sue diverse componenti (pedonale, ciclabile, motorizzata) devono essere attuati in conformità agli specifici piani di settore previsti dalle normative vigenti
  - con il PS si definiscono le seguenti categorie di infrastrutture per la mobilità con le rispettive specifiche caratteristiche funzionali:
    - STRADE EXTRAURBANE PRINCIPALI: strada appartenente al sistema viario di grande comunicazione Nord-Sud che sostanzialmente si identifica con il tracciato della nuova SS1 – Variante Aurelia;
    - STRADE EXTRAURBANE SECONDARIE: strada destinata a canalizzare i maggiori flussi di traffico colleganti insediamenti urbani siti nel territorio comunale tra loro e/o con insediamenti urbani siti nel territorio di comuni contermini, anche immettendosi in strade extraurbane principali;
    - STRADE LOCALI: sia extraurbane che urbane, sono destinate ad operare una capillare distribuzione dei flussi di traffico, fino a servire i singoli edifici o complessi edilizi, ovvero i relativi spazi di pertinenza. Per le nuove strade locali urbane dovranno essere previste per la sosta apposite aree o fasce esterne alla carreggiata, preferibilmente con immissione ed uscite concentrate;
    - PISTE CICLABILI: sequenze organiche di più tipi di infrastrutture destinate in via esclusiva o prevalente ai ciclisti, ovvero ai pedoni o ad altre categorie di utenti della strada con ammissione di ciclisti cui il PS affida il ruolo di connessione capillare ed alternativa per la circolazione e fruizione del territorio.
  - il PS individua nella Tav. 3.0 i tracciati della viabilità extraurbana principale e secondaria esistente e di progetto (percorsi indicativi), il RU definirà la viabilità locale e fisserà regole di dettaglio
  - nei nuclei urbani storici e negli insediamenti non urbani di interesse storico, nonché relativamente agli elementi viari per i quali ostino preminenti obiettivi di conservazione o ripristino di specifici assetti morfologici e formali, può essere disposto che le strade urbane da ristrutturare e di nuova costruzione siano sistemate con una sola corsia carrabile, con curve o strettoie, anche in connessione con punti attrezzati con verde e panchine, senza marciapiedi o altri dislivello, ma con pavimentazioni differenti a seconda che gli usi consenti (carrabile, pedonale, ciclabile) siano esclusivi o promiscui
  - per le strade extraurbane principali e le strade extraurbane secondarie, di nuovo impianto (anche nei casi attraversino aree urbane da realizzare mediante nuovo impianto) o da ristrutturare, ove corrano lungo il limite del territorio urbano, nei tratti in cui insediamenti rurali o strutture insediative extraurbane preesistenti ricadano entro le relative definite fasce di rispetto, il RU specificherà le soluzioni rivolte al mitigamento degli impatti ambientali (inquinamento idrico, acustico, atmosferico e visivo), consentendo il ricorso a pannelli fonoassorbenti solo nei casi di acclarata impossibile o difficile praticabilità di diverse soluzioni
  - per le strade extraurbane principali e extraurbane secondarie, di nuova costruzione o da ristrutturare, nonché per le strade locali extraurbane e le strade vicinali (o poderali od interpoderali o di bonifica), in occasione della loro realizzazione o dell'effettuazione di trasformazioni eccedenti l'ordinaria manutenzione, deve essere disposto che siano dotate di sottopassi per consentire il transito della microfauna, nei punti in cui intersechino corridoi ecologici comunque previsti in attuazione delle disposizioni degli strumenti di pianificazione, ed in ogni caso a distanza non superiore a 300 metri l'uno dall'altro, salvo che per portarli a coincidere con i predetti punti di intersezione con corridoi ecologici.
  - è consentito l'uso di idonei materiali anche se impermeabilizzanti per la realizzazione della sede stradale della viabilità alternativa di interesse locale e dei percorsi rurali, purché le caratteristiche estetiche dei materiali scelti, risultino compatibili con le caratteristiche paesaggistiche della/e aree in cui tali viabilità e percorsi si sviluppano. Il Reg. Urb. dovrà prescrivere che in tutti i casi in cui si vada a mutare il materiale utilizzato per la pavimentazione della sede stradale sia acquisito preliminarmente l'atto di assenso di cui all'art.79, comma 4 delle L.R.T. 1/05. Dovrà inoltre specificare quali strade vicinali e quali tratti potranno essere asfaltati.
  - il RU disciplinerà la realizzazione ed il completamento delle reti aeree di trasporto e distribuzione di energia e di altri servizi. In via prioritaria si dovrà tendere a vietare linee aeree principali di trasporto e regolamentare quelle secondarie di distribuzione e di

semplice allaccio

- il RU dovrà individuare sul territorio comunale aree attrezzate anche multifunzionali di interesse generale ai sensi della L 225/92, LR 47/94, LR 495/97 e Dlg 112/98, che abbiano principalmente lo scopo di attivare operazioni di Protezione Civile in caso di calamità. In via orientativa per tali localizzazioni e conseguenti dimensionamenti, il RU dovrà tener conto:
  - della particolare configurazione geomorfologica del territorio e della significativa frattura determinata dal Corridoio Infrastrutturale che renderà praticamente indispensabile la localizzazione di almeno due aree;
  - dei fattori socio-economici che classificano il territorio a forte presenza turistica. Pertanto tali aree dovranno rispondere ai fattori determinati:
    - dalla forte presenza turistica in estate, quando però il rischio idraulico è minore in modo da rendere utilizzabili anche aree litoranee dove la popolazione turistica sarà comunque sempre più concentrata
    - dalla presenza nel periodo autunno-inverno-primavera della quasi sola popolazione residente concentrata a La California (dove però le condizioni attuali di rischio idraulico impediscono tali localizzazioni) ed a Bibbona Capoluogo.

### **Art. 35. RINVIO ED ADEGUAMENTI AD ALTRE DISPOSIZIONI**

Per tutto quanto attiene l'osservanza e l'attuazione del presente PS che non si trovi stabilito o specificato nelle presenti Norme, valgono le pertinenti disposizioni delle Leggi, degli atti aventi valore di Legge

Le disposizioni di Leggi e degli atti aventi forza di Legge citate nelle presenti Norme, si intendono automaticamente sostituite dalle disposizioni delle Leggi e degli atti aventi valore di Legge che abbiano sostituito o integrato le prime, ovvero diversamente disciplinato i medesimi argomenti oggetto delle prime

Le variazioni tecniche degli elaborati del PS necessarie per il recepimento di disposizioni immediatamente prevalenti e direttamente operative dettate da Leggi della Regione Toscana e dello Stato oltre che dal Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Livorno, nonché le ulteriori variazioni tecniche strettamente derivanti dalle prime e necessarie per riconferire agli elaborati di PS caratteri di sistematicità ed unitarietà, possono essere apportate mediante deliberazione del Consiglio Comunale di Bibbona, e non si configurano come Varianti al presente Piano

**Art. 36. TABELLA RIASSUNTIVA DELLE DIMENSIONI MASSIME AMMISSIBILI DEGLI INSEDIAMENTI E DELLE FUNZIONI**

Le dimensioni massime riportate nella successiva tabella sono suscettibili di un incremento, normato dal RU, fino ad un massimo di mc. 0,03 per ogni metro quadrato di aree necessarie per il completamento del PARCO DEL LITORALE e/o per la realizzazione di servizi pubblici, cedute a titolo gratuito dagli operatori che intervengono nelle aree destinate ad interventi di MR e/o TR.

La superficie complessiva massima interessata è di mq. 400.000 che sottende un volume massimo di mc. 12.000.

Poiché il PS individua diversi parametri di dimensionamento nel caso si intervenga con Residenza (mc.), Attività (mq. SLP) e Attività Ricettive (Posti letto), le volumetrie risultanti dalle predette cessioni potranno essere riconvertite secondo i seguenti parametri:

- per la SLP: mq. 1 ogni mc. 3,00;
- per i posti letto in campeggio: n° 4 ogni piazzola
- per i posti letto in albergo o Rta a tre stelle: n° 1 ogni 35 mq SLP
- per i posti letto in albergo o Rta a quattro stelle: n° 1 ogni 45 mq SLP
- per i posti letto in albergo o Rta a cinque stelle: n° 1 ogni 50 mq SLP

**ART. 36 – TABELLA RIASSUNTIVA DELLE DIMENSIONI MASSIME  
AMMISSIBILI DEGLI INSEDIAMENTI E DELLE FUNZIONI**

UTOE		INCREMENTI MAX AMMISS. x CATEGORIE DI INTERVENTO (*)										FUNZIONI AMMESSE										
		SUP. TERR. MAX DI INTERV. MQ		VOLUME MC		SUP. LORDA PAVIM. MQ		POSTI LETTO N°			R	RT	AR	AP	AU	AC	AA	S				
		MR	TR	MR	TR	MR	TR	MR	TR	TR												
art. 15	IA1										0							●			●	
art. 16	IA2	703.000				13.000					100							●	(1)		●	(1)
art. 18	1B1	641.000 (3)				500					30							●			●	(1)
art. 19	1B2	895.000					5.000				300							●			●	(1)
art. 21	1C1	290.000	18.300			5.300						935						●			●	
art. 22	1C2	170.000	70.000									90						●			●	
art. 23	1C3	102.500 (a)	26.500 (b)			44.000 (a)					0							●	(1)		●	
art. 24	1D	100.000				2.500					200							●			●	
art. 27	2A1	144.500 (c)			7.000	1.500						200 (1)						●	(1)		●	(1)
art. 28	2A2																	●			●	(2)
art. 30	2B1																	●			●	(2)
art. 31	2B2																	●			●	(2)
art. 32	2C	90.000	59.000	6.000							80							●			●	(2)
TOTALI		3.136.000	158.800	83.000	66.800	5.000					1.935											

**Note**

(\*) : SLP = dimensionamento usato per interventi delle attività e/o ricettivo extralberghiero

VOL = dimensionamento usato per gli interventi prevalentemente residenziali

P L = dimensionamento usato per gli interventi del ricettivo alberghiero

(1): esclusivamente in aree definite

(2): limitatamente alla ristorazione

(3): aree a parchi Camminata e California-Mannaione in complesso

(a): quantità comprensive di quelle già in Pdf vigente

(b): recupero di volum. esistente

(c): di cui mq 129.500 per riduzione da mq 337.500 a campeggi e zone alberghiere già in Pdf vigente