



Bibbona

PIANO REGOLATORE GENERALE

P.R.G

PROGETTAZIONE

Sintesis srl.

Ing. Renato Butta

Arch. Mauro Parigi

Dott. geol. Luca Mazzei



via M.L. King 15 Livorno
tel 0586 815245 – fax 0586 803484
e-mail: ingegneria@sintesis.toscana.it

COLLABORAZIONI

Arch. Marcella Chiavaccini

Arch. Cristina Rotta

CONSULENZE

Analisi Idrauliche: Ing. Pietro Chiavaccini, Ing. Maurizio Verzoni

IL SINDACO

Fiorella Marini

IL RESPONSABILE
AREA
"EDILIZIA PRIVATA"

Geom. Sandro Cerri

APPROVAZIONE

DELIBERAZIONE CC n.

DEL

DATA

novembre 2008

area a servizi per il turismo

variante ridefinizione vincoli di tutela paesaggistica corsi
d'acqua e individuazione area insediamento campo golf

Piano strutturale

VARIANTE DI AGGIORNAMENTO 2008

La Giunta Comunale, con propria delibera n. 111 dell'11 settembre 2007 ha avviato procedimento per la formazione di una variante al PS inerente l'area già individuata dallo stesso PS per la realizzazione del campo da golf all'interno dell'area, individuata come " area a servizi per il turismo" nella tavola 2.0, che individua anche le UTOE.

Successivamente veniva adottata, con DCC. 68 del 28.11.07, variante al PS in merito alla disciplina di tutela paesistica della fascia di 150 mt. sul lato dei corsi d'acqua interessati dalla L. 431/1985.

Recependo osservazione e contributi della Regione Toscana, il Comune ha sospeso ogni determinazione in merito alla tutela dei seguenti corsi d'acqua: Fosso dei Trogoli, Fosso Sorbizzi, fosso dei Poggiali, in merito ai quali la Regione Toscana richiedeva un approfondimento conoscitivo e conseguentemente valutativo, per consentire maggiore ponderazione dei costi e benefici delle ipotesi di uso e trasformazione del territorio, che comunque sono costituite da riproposizioni di previsioni urbanistiche vigenti per le quali si ipotizza la reiterazione, seppure disponendo diverse modalità di attuazione e prevedendo alcune modifiche al perimetro delle aree da destinare alle specifiche destinazioni.

In pratica l'ambito oggetto di approfondimento riguarda tutta l' area a servizi per il turismo che si estende da Marina di Bibbona, lungo Via dei Cipressi , ed è confinata a sud, per un tratto, dal fosso dei Trogoli, quindi dalla strada per Marina, ricomprendendo anche il centro ippico, quindi, oltre la ferrovia e la SGC variante Aurelia, l'area a servizi per il turismo copre un vasto ambito posto a cavallo del corso del fosso dei Poggiali destinato alla realizzazione dell'impianto da golf.

Se la variante di cui era stato avviato il procedimento con delibera Giunta Comunale n. 111 dell'11 settembre 2007 era stata impostata essenzialmente per ridefinire l'ambito all'interno del quale realizzare l'impianto da golf, la successiva delibera Consiglio Comunale n. 68 del 28.11.07, impone una rivisitazione complessiva dell'assetto e delle possibilità di utilizzo dell'intera area a servizi per il turismo in relazione alle tutele paesaggistiche definite dalla legge e fatte proprie dal PS., alle nuove determinazioni del PIT.

L'approfondimento cognitivo inerente le condizioni di fattibilità degli interventi in relazione al sistema delle tutele paesaggistiche deriva comunque non già dalla presenza di aree vincolate con specifici decreti, ma dalla presenza di corsi d'acqua pubblica, per i quali, ai sensi della legge 431/1985, il vincolo paesaggistico è esteso alle aree ricomprese nei 150 metri misurati dal ciglio di sponda o dal piede dell'argine. Peraltro il PS individua come invarianti strutturali il sistema dei fossi e della relativa vegetazione riparia (articolo 2), quindi definisce come fasce da destinare alla rinaturalizzazione, alla costituzione e potenziamento dei corridoi ecologici gli stessi ambiti.

In effetti il PS. esprime tale prescrizione in modo non chiaro, anzi potremmo dire che lo fa in contraddizione con altre norme per le quali si individuano e si definiscono, già in quella sede invece che in sede di RU., specifiche trasformazioni (vedi art. 16 UTOE A2 – disposizioni vincolanti – per la formazione dell'area a servizi per il turismo Stalle Nuove e art. 19 UTOE 1B2 – disposizioni vincolanti – per la formazione dell'area a servizi per il turismo Campo alla Sainella).

Quindi la presente variante ha un duplice obiettivo:

1. valutare e definire le condizioni di tutela dei corsi d'acqua pubblica;
2. valutare e definire le effettive condizioni di tutela e di eventuale trasformazione negli ambiti ex L.431/1985 ricompresi nell'area a servizi per il turismo.

Tutto ciò tenuto conto delle disposizioni del PIT in materia di tutela paesaggistica.

In relazione a quanto sopra, considerati gli interventi previsti dal PS e dal RU vigente nell'area a servizi per il turismo, tenuto conto che nessuna variazione normativa è ipotizzata e prevista per l'ambito individuato come UTOE 1A2 Area paesaggistica agricola di pianura scheda norma 2 - Area agricola di pianura a prevalente funzione paesaggistica - Centro Ippico, le analisi sono state limitate alle aree definite Stalle Nuove e Campo alla Sainella.

Di seguito si dà una sintesi delle analisi e delle valutazioni conseguenti, negli allegati si individuano invece i caratteri significativi del territorio e del paesaggio, quindi si delineano indirizzi irrinunciabili di tutela da osservarsi a in caso di attuazione delle trasformazioni già ammesse dallo stesso PS e dal RU.

1. Area Stalle Nuove

L'area risulta in parte già urbanizzata in modo casuale e per questo anche compromessa; per quanto sussista un interessante impianto di filari di tamerici delimitare le prode a seminativo, e, verso nord, il tracciato di una strada campestre limitata su i due lati da piantate in filare di eucalipti. Verso il fosso dei Trogoli, fosso realizzato nell'ambito della bonifica, il terreno invece è stato lasciato a seminativo asciutto e la fascia di vegetazione ripariale, o la sua estensione, si espande in modo limitato per non più di 5 – 10 metri per lato, parzialmente anche con la presenza di alberi di alto fusto. Va tenuto conto che all'interno dell'area sussistono: a) una struttura turistica ricettiva, campeggio, oggetto di recente concessione in sanatoria che rappresenta un carico urbanistico pari a 315 piazzole per 1260 unità; b) il centro servizi comunali, ovvero una stazione ecologica; c) un rimessaggio di roulotte e imbarcazioni; d) un vasto parcheggio.

La viabilità presente è riconducibile in parte a viabilità storica, strada vicinale del forte di Bibbona, strada che il PS e il RU destinano ad un potenziamento per costituire la seconda strada di accesso alla frazione di Marina, tenuto conto che è già dotata di cavalcavia ferroviario e SGC. Variante Aurelia, anche se in prossimità dell'innesto su Via dei Cipressi la strada è praticamente scomparsa, in parte a strade campestri di servizio.

2. Area Campo alla Sainella

Trattasi di area agricola di pianura, prevalentemente caratterizzata da seminativi asciutti e di rado da impianti di ulivo e di vigna.

Non sono rilevabili particolari valori, i corsi d'acqua presenti, fosso dei Trogoli, fosso fonte di Lagone, fosso dei Poggiali, costituiscono in effetti l'unica caratterizzazione con la ristretta fascia di verde ripariale e non che li accompagna per quasi tutto il corso, seppure con consistenza variabile. La viabilità presente è limitata e non sembra riconducibile ad un impianto storico.

Tutto ciò premesso sembra possibile affermare quanto segue:

a) Area Stalle Nuove

1. sussiste la necessità di tutelare i filari delle alberature esistenti e inserire le trasformazioni all'interno del paesaggio lineare definito dai medesimi sia per quanto inerente la viabilità, sia per quanto inerente le costruzioni.

2. risulta indispensabile tutelare il viale di Eucalipti esistenti quasi al margine settentrionale dell'area realizzando una o due nuove corsie carrabile in adiacenza a loro volta limitate da nuovi filare di eucalipti.

3. è rilevata l'utilità e necessità di realizzare il corridoio ecologico lungo il fosso dei Trogoli, per una estensione media di 30 -50 metri rispetto al ciglio di sponda o piede dell'argine esistente, prevedendo con specifica progettazione paesaggistica ed idraulica una sistemazione che garantisca rispetto ad eventuali rischi idraulici e rispetto alla necessità di sviluppo di vegetazione spontanea o comunque di mirate ripiantumazioni volte a ricostituire brani di originari boschi retrodunali e tipici delle zone umide.

b) Area Campo alla Sainella

1. sussiste la necessità di realizzare corridoi ecologici lungo i fossi dei Trogoli, fonte di Lagone e Poggiali prevedendo con specifica progettazione paesaggistica ed idraulica una sistemazione che garantisca rispetto ad eventuali rischi idraulici e rispetto alla necessità di sviluppo di vegetazione spontanea o comunque di mirate ripiantumazioni volte a consolidare il segno territoriale di questi corsi d'acqua, a limitare il rischio di uniformità paesaggistica insito nella realizzazione e gestione di un impianto da golf, rispetto alla gestione di un'area agricola che per quanto destinata a seminativo, pertanto alquanto omogenea, presenta una variabilità paesaggistica stagionale.

2. è rilevata la necessità di realizzare un adeguato filtro tra il corridoio infrastrutturale e l'insediamento golfistico.

3. sussiste la necessità di collocare le strutture di servizio e la struttura ricettiva prevista a servizio dell'impianto da golf in prossimità della viabilità esistente e per altezze non superiori a 2 piani fuori

terra; la viabilità, peraltro, per quanto possibile, dovrà conservare le caratteristiche esistenti, almeno per il tracciato, anche se potrà essere potenziata con alberature.

Per utilità di comprensione e valutazione si rimette dunque:

1.localizzazione delle aree



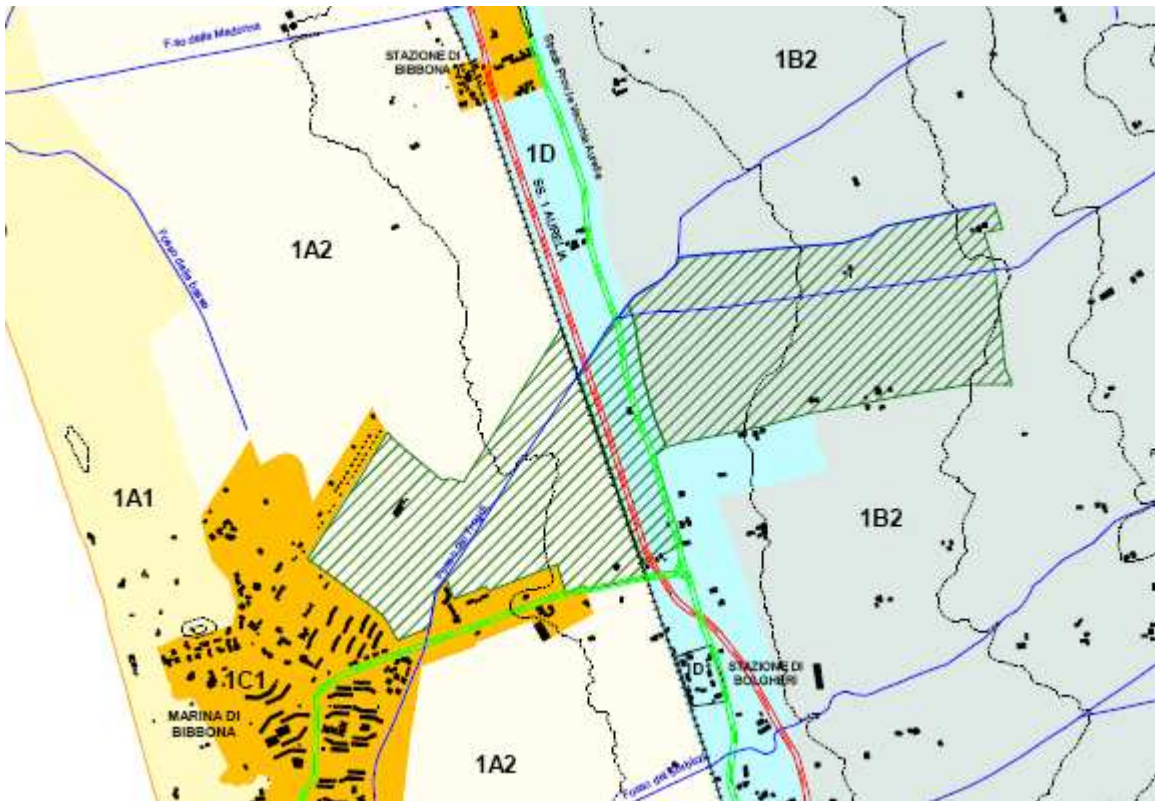
L'area che il vigente PS ed il vigente RU destinano al campo da golf. Un'area agricola di pianura destinata a seminativo, con qualche presenza di vigneto ed oliveto. Unico segno qualificante, in assenza di una reticolo viario significativo, i corsi d'acqua lungo i quali si è sviluppata la vegetazione ripariale rafforzata dalla presenza di alberature di alto. Il paesaggio conserva i caratteri tipici delle aree agricole di pianura, sviluppato per andamenti lineari deformati talvolta dalla presenza di per resistenze o dalla realizzazione delle infrastrutture agricole (case rurali e annessi)



L'area di stalle nuove già parzialmente urbanizzata in via speditiva per la presenza di aprcheggi, rimessaggi raoulottes, un'area comunale di servizi, un campeggio. L'unica area che conserva i connotati agricoli è quella lungo il fosso dei Trogoli poso a sud est.

2.la pianificazione vigente

2.1 il PS



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 che 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 propri della cultura 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.

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 filari e alberature sparse oltre a vegetazione riparia di esigue dimensioni lungo i fossi principali. L'organizzazione poderaie (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 colturali 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:

1. 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
2. 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
3. costituire uno spazio multifunzionale per la sosta di autobus e bus turistici attrezzati e per quella regolamentata dei campers
4. integrare il sistema dei parcheggi
5. individuare un'area a servizi da destinare a rimessaggio, assistenza e vendita di roulotte, campers ed imbarcazioni
6. individuare un'area a servizi per la formazione di un sito attrezzato per la raccolta differenziata e lo stoccaggio temporaneo dei rifiuti solidi urbani
7. 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)
8. 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

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

- **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 anche rurale
- il RU definirà le aree pertinenziali dei centri aziendali e fisserà le dimensioni degli annessi realizzabili al loro interno 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 150 m ciascuna limitatamente ai tratti interessati dalla L 431/85, lettera C – FIUMI, e indicati nella Tav 02 di PS. 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.

- 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:

1. contiguità con comparti insediativi a spiccata valenza turistica e/o infrastrutturali;
2. aree già a destinazione urbanistica per parchi pubblici urbani, attrezzature per attività culturali e ricreative, con preferenza per aree di proprietà pubblica
3. aree con presenza di fenomeni di sottoutilizzo, abbandono o marginalizzazione del settore agricolo produttivo
4. 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 tintecciato 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
- dimezionamenti 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.

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° LR5/95)

- area a prevalente funzione agricola produttiva

- categoria d'intervento prevalente: TV
- destinazione d'uso prevalente: Attività Agricola
- nuovi posti letto per A.R.: 220 di cui non più di 150 per interventi di TR ed esclusi quelli recuperabili nel patrimonio edilizio di grandi dimensioni in esubero
- 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 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, 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.
- 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
- 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 privato 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 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 e la valutazione ed autorizzazione delle due realizzazioni non potrà essere disgiunta;
 - 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 attuazione 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 150 m ciascuna limitatamente ai tratti interessati dalla L 431/85, lettera C – FIUMI, e indicati nella Tav 02 di PS. 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.

2.2 il regolamento urbanistico vigente

UTOE	SCHEDA NORMATIVA
1B2	1
Area agricola di pianura produttiva	

IDENTIFICAZIONE DELL'AREA	Area agricola di pianura a prevalente funzione produttiva - Corridoio infrastrutturale Campo Golf "CAMPO ALLA SAINELLA"
PARAMETRI URBANISTICI	Superficie dell'area mq. 921.650 Superficie coperta mq. 2.400 (teorici)
CARICO URBANISTICO PREVISTO	150 nuovi posti letto SLP mq. 5.000
FUNZIONI AMMESSE	Attività ricettive (AR), S3 (percorso golfistico)
OBBIETTIVI	Il Piano è finalizzato alla realizzazione di un percorso golfistico comprese strutture accessorie e connesse, inquadrato nel programma di valorizzazione turistica del Territorio.
INTERVENTI AMMESSI	Fatta salva la vocazione prevalente degli usi agricoli in caso di non applicazione delle previsioni, sono consentiti: <ul style="list-style-type: none"> • la realizzazione di un percorso golfistico omologato (9-18 o più buche), sia privato che aperto al pubblico, comprese strutture accessorie e connesse; • la realizzazione della strutture accessorie e connesse attraverso il recupero del patrimonio edilizio esistente secondo le indicazioni dettate dal RU per gli interventi su edifici in aree agricole; • nuove costruzioni, con il limite delle quantità massime ammesse di SLP e di 2 piani fuori terra, qualora sia dimostrata, per evidenti motivi funzionali, l'impossibilità del riuso dell'edificato esistente in rapporto agli usi da inserire e/o il suo sottodimensionamento rispetto alle necessità rapporto alla tipologia di impianto proposto. In tali casi per il patrimonio non utilizzato è ammessa la residenzialità; • ricettività alberghiera con un minimo 100 posti letto e 2 piani fuori terra. È fissato un volume massimo, comprensivo dei servizi connessi, non superiore a mc. 60/posto letto per classificazioni di 3 stelle e a mc. 80/posto letto per classificazioni superiori.
STANDARDS URBANISTICI	Si deve prevedere un adeguato numero di parcheggi pubblici, prevalentemente a fondo naturale o comunque drenante, in funzione del numero delle persone per le quali è organizzato l'impianto, in ogni caso non inferiori a mq. 2.000 complessivi.

CONDIZIONI ALLA
TRASFORMAZIONE

In riferimento al Titolo V, capo II delle NTA.
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 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 e la valutazione ed autorizzazione delle due realizzazioni non potrà essere disgiunta.

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 Attività Ricettive:

- dovrà essere garantito un posto auto per ogni unità abitativa (RTA) o camera (Albergo) aumentato del 10%, ricavati all'interno delle aree pertinenziali, e comunque in misura non inferiore a quella minima prevista dalle vigenti disposizioni;
- dovrà essere garantito il raggiungimento di non meno di 3 stelle di classificazione

La realizzazione di nuove SLP e delle Attività Ricettive deve essere oggetto di un'unica concessione e contestuale alle sistemazioni ambientali per la formazione del percorso golfistico.

PRESCRIZIONI ED
INDICAZIONI
PROGETTUALI

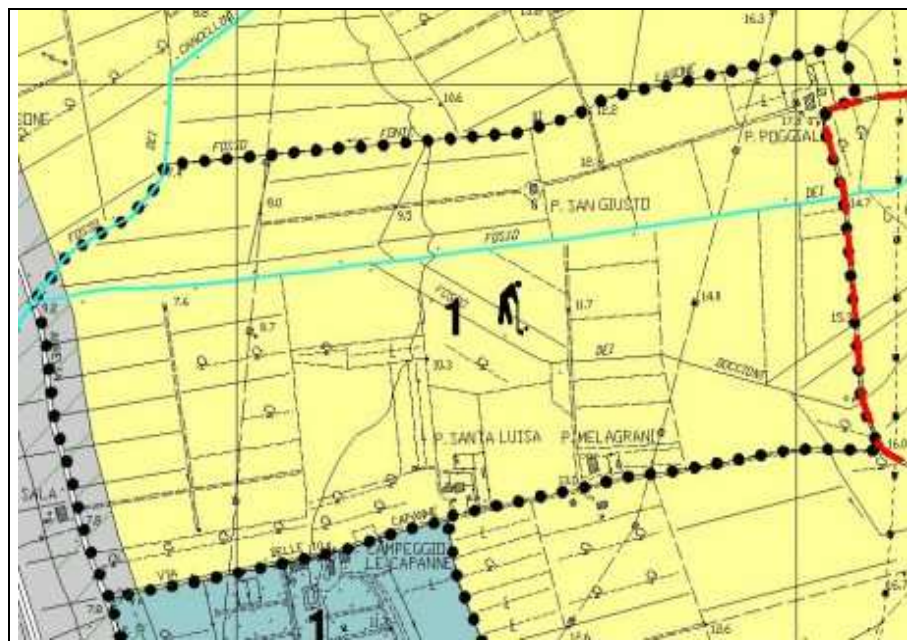
Le nuove costruzioni dovranno essere realizzate con criteri che minimizzino l'impatto ambientale, localizzate in maniera tale da richiedere il minimo grado di infrastrutturazione.

La progettazione degli spazi aperti dovrà costituire l'elemento principale del Piano Particolareggiato. Particolare cura dovrà essere posta nella progettazione e realizzazione delle opere a verde per le quali sarà redatto un apposito elaborato di dettaglio facente parte integrante del progetto.

STRUMENTO
D'ATTUAZIONE

Piano Attuativo di iniziativa privata convenzionato.

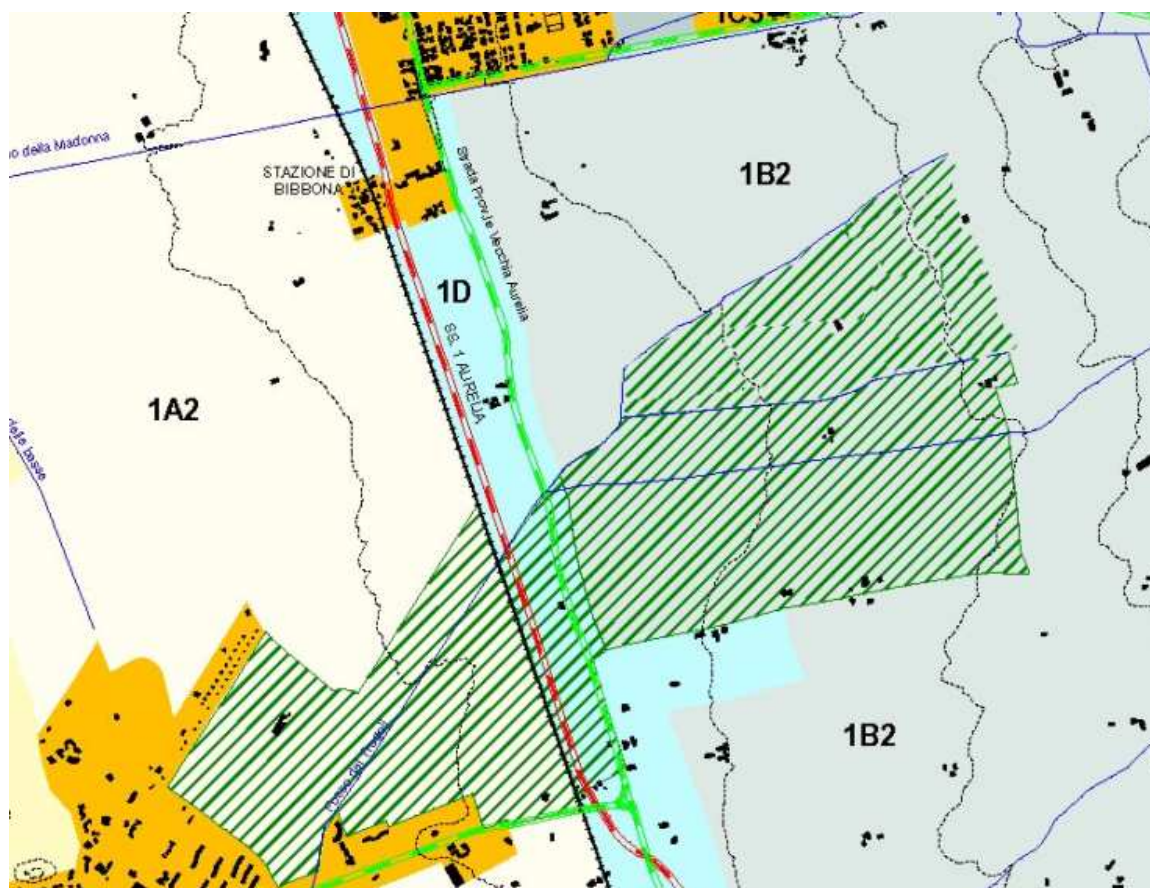
ESTRATTO
CARTOGRAFICO DI
R.U.



c) quadro previsionale

1. Piano strutturale

La tavola 2 modificata per individuare il nuovo ambito dell'area per le attrezzature per il turismo all'interno della quale viene prevista l'area per l'impianto da golf



PIANO STRUTTURALE - NORME VARIATE

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 Tavola 01.e di PS e sono considerate parti del territorio che 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:

11. la riappropriazione dei beni culturali e degli spazi di relazione, della mobilità pedonale negli insediamenti e nel territorio;
12. 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;
13. 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";
14. la conservazione e valorizzazione del patrimonio storico e culturale attraverso interventi equilibrati, anche nel rispetto dei modelli insediativi e di uso del territorio propri della cultura locale;
15. limitati interventi di trasformazione finalizzati ad uno sviluppo controllato e ben delimitato in quanto a spazi e funzioni;
16. la valorizzazione anche economica delle risorse naturali;
17. la riqualificazione territoriale ed ambientale, ricomposizione e potenziamento delle relazioni ecologiche;
18. 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;
19. il potenziamento della redditività delle attività rurali anche attraverso l'inserimento di funzioni legate all'agriturismo ed al turismo "verde";
20. la tutela e valorizzazione delle diversità dell'agricoltura in rapporto alle diversità degli ambiti territoriali.

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 filari e alberature sparse oltre a vegetazione riparia di esigue dimensioni lungo i fossi principali. L'organizzazione podereale (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 colturali 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:
 9. 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
 10. 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
 11. costituire uno spazio multifunzionale per la sosta di autobus e bus turistici attrezzati e per quella regolamentata dei campers

12. integrare il sistema dei parcheggi
13. individuare un'area a servizi da destinare a rimessaggio, assistenza e vendita di roulotte, campers ed imbarcazioni
14. individuare un'area a servizi per la formazione di un sito attrezzato per la raccolta differenziata e lo stoccaggio temporaneo dei rifiuti solidi urbani
15. 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)
16. 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

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

- **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 anche rurale
- il RU definirà le aree pertinenziali dei centri aziendali e fisserà le dimensioni degli annessi realizzabili al loro interno 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.
- 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:
 5. contiguità con comparti insediativi a spiccata valenza turistica e/o infrastrutturali;
 6. aree già a destinazione urbanistica per parchi pubblici urbani, attrezzature per attività culturali e ricreative, con preferenza per aree di proprietà pubblica
 7. aree con presenza di fenomeni di sottoutilizzo, abbandono o marginalizzazione del settore agricolo produttivo

8. 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.

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° LR5/95)

- **area a prevalente funzione agricola produttiva**
- categoria d'intervento prevalente: TV
- destinazione d'uso prevalente: Attività Agricola
- nuovi posti letto per A.R.: 220 di cui non più di 150 per interventi di TR ed esclusi quelli recuperabili nel patrimonio edilizio di grandi dimensioni in esubero
- 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 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, 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.
- 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
- 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:
 4. contiguità con insediamenti di attività esistenti a spiccata valenza turistica
 5. contiguità con viabilità secondaria di accesso
 6. 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 privato 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 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 e la valutazione ed autorizzazione delle due realizzazioni non potrà essere disgiunta;
 - 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 attuazione 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 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.
- 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.