



COMUNE DI SAN VINCENZO

COMUNI DI  
CAMPIGLIA M.MA - PIOMBINO –SASSETTA – SUVERETO

PROVINCIA DI LIVORNO

## COMUNE DI SAN VINCENZO PIANO STRUTTURALE

ART. 53 L.R.T. N. 1/2005



### C – STRATEGIA DELLO SVILUPPO

ELABORATO  
RCA

**DISCIPLINA DEL PIANO**

**ELABORATO MODIFICATO A SEGUITO DELLE OSSERVAZIONI ACCOLTE**  
AGOSTO 2020

ADOZIONE: D.C.C. n° 11 del 08/01/2016

APPROVAZIONE:



**CON PROPOSTA DI MODIFICA (VARIANTE CONTESTUALE AL PIANO OPERATIVO) - AGOSTO 2020**



## **PIANO STRUTTURALE**

### **UFFICIO DI PIANO – COMUNE DI SAN VINCENZO**

Alessandro Massimo Bandini  
Massimiliano Roventini

Sindaco  
Assessore all'Urbanistica

geom. Paolo Cosimi  
dott. arch. Laura Dell'Agnello  
per. inf. Gianluca Luci

Responsabile del Procedimento  
Responsabile Ufficio Urbanistica  
Responsabile Ufficio S.I.T.

### **GRUPPO DI LAVORO ESTERNO**

dott. arch. Stefano Giommoni

Progettista coordinatore

dott. for. Stefano Bologna – Quercus s.a.s.  
dott. ing. Massimo Ferrini – Tages s. coop.  
dott. for. Fausto Grandi – Quercus s.a.s.  
dott. ing. Nicola Lenza – Ingeco s.r.l.  
dott. geol. Maurizio Sileoni

Indagini agronomiche e forestali  
Indagini sulla mobilità  
Indagini agronomiche e forestali  
Indagini idrauliche  
Indagini geologiche

Ldp progetti gis s.r.l. - Luca Gentili

S.I.T. e informatizzazione

dott. ing. Renato Butta - Sintesis s.r.l. -  
dott. Serena Butta – Sintesis s.r.l.  
dott. ing. Claudia Casini – Sintesis s.r.l.

Valutazione integrata e strategica  
Valutazione integrata e strategica  
Valutazione integrata e strategica

Sociolab s.r.l.

Processo partecipativo

avv. Luisa Gracili – Studio Gracili Ass.to  
avv. Piera Tonelli – Studio Gracili Ass.to

Revisione giuridica e legale  
Revisione giuridica e legale

## **VARIANTE AL PIANO STRUTTURALE CONTESTUALE AL PIANO OPERATIVO 2016**

dott. arch. Stefania Rizzotti, ldp studio  
(capogruppo)  
dott. arch. Stefano Giommoni  
dott. arch. Roberto Vezzosi  
ldp progetti gis s.r.l. - Luca Gentili

progetto

Sistema Informativo territoriale

**arch. Laura Dell'agnello redazione  
controdeduzioni**



## INDICE DELLE NORME

### **Titolo I – Disposizioni generali**

Art. 1	Il Piano Strutturale (PS), definizione e riferimenti normativi	pag.	6
Art. 2	Finalità e obiettivi del PS, lo sviluppo sostenibile.	“	6
Art. 3	Contenuti del PS. Il Quadro Conoscitivo (QC), lo Statuto del Territorio e il Progetto del PS.	“	7
Art. 4	Modalità di attuazione ed efficacia del PS.	“	9
Art. 5	Coerenza con il Piano Strutturale d’Area della Val di Cornia.	“	10
Art. 6	Coerenza con il PIT della Regione Toscana.	“	11
Art. 7	Conformità e coerenza con il PTC della Provincia di Livorno.	“	12
Art. 8	Il Sistema Informativo Territoriale (SIT) comunale.	“	13

### **Titolo II – Disposizioni per la tutela del territorio e delle risorse ambientali**

Art. 9	Le risorse ambientali	pag.	15
Art. 10	Lo stato dell’ambiente. Il procedimento Emas e la certificazione ambientale.	“	15
Art. 11	La Valutazione Ambientale Strategica (VAS) e la Valutazione d’Incidenza del PS.	“	16
Art. 12	L’acqua e la risorsa idrica.	“	17
Art. 13	La tutela della risorsa idrica profonda.	“	18
Art. 14	La tutela delle acque superficiali, delle acque di balneazione e dei corsi d’acqua.	“	20
Art. 15	L’aria.	“	23
Art. 16	La prevenzione dell’inquinamento atmosferico.	“	23
Art. 17	La prevenzione dell’inquinamento acustico.	“	24
Art. 18	La prevenzione dell’inquinamento luminoso ed elettromagnetico.	“	25
Art. 19	Il suolo e il sottosuolo.	“	26
Art. 20	La tutela del suolo.	“	27
Art. 21	La prevenzione del rischio idraulico. Classi della pericolosità idraulica.	“	28
Art. 22	La prevenzione dei rischi geomorfologici. Classi della pericolosità geologica.	“	32
Art. 23	Il rischio sismico.	“	33
Art. 24	Le aree per le attività estrattivi e i siti soggetti a bonifica.	“	34
Art. 25	La difesa dall’erosione costiera.	“	34
Art. 26	Il contenimento della produzione dei rifiuti.	“	36
Art. 27	Il contenimento dei consumi energetici e la produzione di energia da fonti elettriche rinnovabili.	“	37
Art. 28	La flora e la fauna.	“	38

### **Titolo III – La struttura e lo statuto del territorio**

#### **Capo 1 – I sistemi territoriali, il sistema ambientale ed insediativo.**

Art. 29	I sistemi territoriali di pianura e di collina.	pag.	41
Art. 30	I sistemi e i sub-sistemi ambientali di pianura (P) e di collina (C).	“	41
Art. 31	Il sub-sistema ambientale della duna e della spiaggia (Pds).	“	42
Art. 32	Il sub-sistema ambientale della pianura bassa (Pbs).	“	45
Art. 33	Il sub-sistema ambientale della pianura alta (Pal).	“	50
Art. 34	Il sub-sistema ambientale della collina agraria (Cag).	“	55
Art. 35	Il sub sistema ambientale della collina alta (Cal).	“	60
Art. 36	I sistemi e i sub-sistemi insediativi di San Vincenzo e San Carlo (I).	“	63
Art. 37	Il sub-sistema insediativo della città consolidata (Icc).	“	65
Art. 38	Il sub-sistema insediativo della città sul mare (Icm)	“	69
Art. 39	Il sub-sistema insediativo della città nuova (Icn).	“	74
Art. 40	Il sub-sistema insediativo delle appendici recenti (Iar).	“	78

## **Capo 2 – Il paesaggio.**

Art. 41	Gli ambiti di paesaggio della Val di Cornia. Strategie e obiettivi di tutela e valorizzazione.	pag.	83
Art. 42	Le unità di paesaggio.	“	84
Art. 43	Le aree costiere boscate con residui palustri (UP1).	“	84
Art. 44	Le aree pianeggianti agricole estensive con presenza di spazi naturali boscati (UP2).	“	86
Art. 45	Le aree pianeggianti boscate a prevalenza di querceti o boschi misti (UP3).	“	88
Art. 46	Le aree pianeggianti agricole estensive con presenza di nuclei frazionati (UP4).	“	89
Art. 47	Le aree pianeggianti agricole con matrice prevalentemente arborea (UP5).	“	90
Art. 48	Le aree collinari e pedecollinari agricole con mosaico complesso e insediamenti minuti diffusi (UP6).	“	92
Art. 49	Le aree collinari boscate della macchia mediterranea (UP7).	“	94
Art. 50	Le aree collinari con vegetazione arbustiva e roccia affiorante (UP8).	“	95
Art. 51	Le aree di cava (UP9).	“	97

## **Capo 3 – Il territorio rurale.**

Art. 52	La classificazione economico-agraria del territorio rurale.	pag.	99
Art. 53	Obiettivi generali da perseguire per la qualità del territorio rurale.	“	99
Art. 54	Unità fondiaria minime ed indirizzi per i Programmi Aziendali pluriennali di Miglioramento Agricolo Ambientale (PAPMAA).	“	100
Art. 55	Gli interventi nel territorio rurale. Interventi ordinari, interventi straordinari e destinazioni d'uso ammesse.	“	101
Art. 56	Nuove abitazioni rurali, definizione e dimensionamento delle attività integrative nel territorio rurale.	“	103
Art. 57	Gli impianti di produzione energetica da fonti rinnovabili nel territorio rurale.	“	104
Art. 58	Gli alberghi rurali.	“	105

#### **Capo 4 – Le invarianti strutturali.**

Art. 59	L'identità territoriale e le invarianti strutturali.	pag.	107
Art. 60	Le invarianti strutturali degli insediamenti urbani.	“	107
Art. 61	Le invarianti strutturali del territorio rurale.	“	109
Art. 62	Le invarianti strutturali delle infrastrutture.	“	112

#### **Titolo IV – Il modello di funzionamento del territorio e le strategie per lo sviluppo.**

##### **Capo 1 – I sistemi funzionali.**

Art. 63	I sistemi funzionali.	pag.	114
Art. 64	Il sistema funzionale della mobilità.		114
Art. 65	L'accesso alla città, i parcheggi scambiatori e l'incentivo alla mobilità sostenibile.	“	117
Art. 66	Il sistema funzionale dell'ecologia.	“	118
Art. 67	I corridoi ecologici e le aree di reperimento per l'Anpil.	“	120

##### **Capo 2 – Le strategie per lo sviluppo.**

Art. 68	Le Unità Territoriali Organiche Elementari (UTOE)	pag.	121
Art. 69	La sub-UTOE 1.1 della città, San Vincenzo.	“	122
Art. 70	La sub-UTOE 1.2 della città, San Carlo.	“	129
Art. 71	La sub-UTOE 2.1 delle aree periurbane, San Vincenzo.	“	133
Art. 72	La sub-UTOE 2.2 delle aree periurbane, San Carlo.	“	136
Art. 73	Il dimensionamento complessivo e la nuova capacità insediativa del PS.	“	139
Art. 74	Gli standards urbanistici.	“	143
Art. 75	La partecipazione alle scelte della pianificazione.	“	144
Art. 76	Obiettivi ed indirizzi per la perequazione urbanistica.	“	144

#### **Titolo V – Disposizioni finali e transitorie**

Art. 77	Salvaguardie generali e specifiche.	pag.	146
Art. 78	Criteri per la formazione delle varianti anticipatrici delle previsioni del RU.	“	147

## **Titolo I – Disposizioni generali.**

### **Art. 1. Il Piano Strutturale (PS), definizione e riferimenti normativi.**

Il Piano Strutturale (PS) del Comune di San Vincenzo costituisce lo strumento della pianificazione territoriale comunale di cui all'art. 9 della L.R. n. 1/2005 e successive modificazioni ed integrazioni e persegue le politiche e le strategie di tutela, valorizzazione e sviluppo della comunità locale.

Il PS del Comune di San Vincenzo risponde alle disposizioni contenute nell'art. 53 della L.R. n. 1/2005 e nell'art. 6 del Regolamento n. 3R/2007 di attuazione del titolo V della L.R. 1 medesima.

Il PS detta la disciplina dell'intero territorio comunale da attuarsi con i Regolamenti Urbanistici/Piani Operativi e gli altri atti di governo del territorio.

### **Art. 2. Finalità ed obiettivi del PS, lo sviluppo sostenibile.**

Le strategie del PS sono finalizzate a perseguire il governo del territorio e lo sviluppo sostenibile della comunità locale attraverso:

- La salvaguardia del territorio, sia agricolo che antropizzato, dell'ambiente, del paesaggio e dei caratteri identitari dei luoghi;
- Il contenimento del consumo di suolo e la diversificazione delle strategie e delle azioni di trasformazione ammissibili tra il territorio edificato e quello agricolo e rurale;
- Il consolidamento, il mantenimento e la reintroduzione dei valori e dei connotati del paesaggio rurale ed agrario, promuovendo gli usi agricoli produttivi compatibili con la conservazione del patrimonio ambientale, naturalistico e storico e con la manutenzione dei reticoli idrografici di superficie;
- La salvaguardia e la valorizzazione dei beni di interesse storico-culturale e dei documenti materiali della cultura dell'intero territorio comunale;
- L'organizzazione funzionale del territorio al fine di assicurare l'equilibrio e l'integrazione tra il sistema fisico degli spazi e lo svolgimento dei tempi di vita e di lavoro della comunità locale;
- L'innalzamento della qualità abitativa con l'incentivazione degli interventi di riorganizzazione funzionale e morfologica dei tessuti



edilizi e di completamento delle trame urbane, finalizzati anche alla dotazione adeguata di infrastrutture e tecnologie per la facilitazione degli spostamenti agevolando la mobilità leggera, non inquinante ed alternativa a quella veicolare;

- Lo sviluppo e la diversificazione economica, promuovendo il turismo culturale e naturalistico, l'artigianato e la piccola industria qualificando la presenza del tessuto produttivo, indirizzando lo stesso verso la riqualificazione, la compatibilità ambientale, l'adeguata dotazione tecnologica per l'abbattimento dei rischi e degli inquinamenti;
- La riqualificazione delle condizioni insediative costiere tutelando gli ambiti dunali e retrodunali e l'insieme delle risorse naturali, ambientali e paesaggistiche;
- La qualificazione dell'economia turistica con l'incentivo di interventi tesi alla promozione di forme di ricettività in grado di valorizzare le risorse naturali e territoriali e di garantire la dilatazione delle presenze turistiche in tutti i periodi dell'anno;
- La valorizzazione del sistema delle aree naturali protette e dei territori aventi valore ecologico ed ambientale garantendone la conservazione e la promozione ai fini turistici, didattici e ricreativi in accordo ed in coerenza con le politiche gestionali della Società dei Parchi della Val di Cornia.

Gli obiettivi strategici utili al perseguimento dello sviluppo sostenibile sono alla base della definizione della disciplina normativa del PS e degli atti di valutazione ambientale della stessa.

### **Art. 3. Contenuti del PS. Il Quadro Conoscitivo (QC), lo Statuto del Territorio ed il Progetto del Piano.**

Il PS del Comune di San Vincenzo, in conformità alle disposizioni dell'art. 53 della L.R.T. n. 1/2005, è composto da:

- il Quadro Conoscitivo (QC) contenente tutte le indagini sulle risorse ambientali essenziali, sulle risorse territoriali, sul sistema degli insediamenti e delle infrastrutture, gli studi economici e demografici e lo stato di attuazione delle previsioni dello strumento urbanistico vigente;
- lo Statuto del Territorio contenente la ricognizione e la classificazione dei valori ambientali e territoriali quali elementi cardine dell'identità dei luoghi, la individuazione delle invarianti strutturali e dei criteri di utilizzazione e conservazione delle stesse, la caratterizzazione dei beni paesaggistici e delle regole per la loro tutela;
- il Progetto del piano contenente le strategie per lo sviluppo sostenibile con la individuazione degli indirizzi di governo del territorio, delle unità territoriali organiche elementari e del dimensionamento massimo sostenibile degli insediamenti, delle infrastrutture e dei servizi.

Il PS determina gli indirizzi, la disciplina e le prescrizioni alle quali si dovranno attenere il Regolamento Urbanistico/Piano Operativo e gli altri atti di governo del territorio. Per tale motivo esso contiene:

- le prescrizioni relative alla localizzazione sul territorio degli interventi derivanti da piani e atti programmazione e pianificazione territoriale che siano relativi a strutture, infrastrutture e servizi di interesse sovra comunale;
- le condizioni e i limiti alla trasformabilità aventi carattere prescrittivo;
- le misure di salvaguardia che ai sensi dell'art. 53 comma 2 lettera h) della L.R. n. 1/2005, determinano i limiti e le condizioni per l'attuazione delle previsioni urbanistiche vigente sino all'approvazione o all'adeguamento del Regolamento Urbanistico/Piano Operativo.

Il PS è composto dai seguenti elaborati:

A) Quadro Conoscitivo.

- A01 Inquadramento territoriale della Val di Cornia;
- A02 PTC della Provincia di Livorno – Val di Cornia;
- A03 PTC della Provincia di Livorno – San Vincenzo;
- A04 Il sistema dei parchi e delle aree protette;
- A05 I vincoli di tutela storici e paesaggistici;
- A06 I vincoli di tutela idraulica ed idrogeologica;
- A07 Il PS vigente – sistemi insediativi ed ambientali;
- A08 Lo stato di attuazione del PS vigente;
- A09 Gli standards urbanistici;
- A10 Quadranti aree urbane standards urbanistici;
- A11 Carta delle proprietà pubbliche;
- A12 Quadranti aree urbane proprietà pubbliche;
- A13 Piano di classificazione acustica;
- A14 Periodizzazione dell'edificato;
- A15 Abaco delle consistenze edilizie cronologiche;
- A16 Evoluzione storica degli insediamenti;
- A17 Analisi storico morfologica degli insediamenti;
- A18 Il sistema delle funzioni urbane;
- A19 Articolazione spaziale della ricettività turistica;
- A20 Infrastrutture e servizi a rete e puntuali;
- A21 Sistema infrastrutturale della mobilità;
- A22 Carta dei detrattori ambientali;
- A23 Uso del suolo all'anno 2009;
- A24 Uso del suolo all'anno 2000;
- A25 Uso del suolo all'anno 1993;
- A26 Uso del suolo all'anno 1978;
- A27 Uso del suolo all'anno 1954;
- A28 Carta delle permanenze;
- A20 Carta delle aree agricole soggette a PAPMAA;
- A30 Classificazione economica agraria;
- A31 Carta geologica;
- A32 Carta dei dati di base;
- A33 Carta geomorfologica;
- A34 Carta dell'acclività;

- A35 Carta idrogeologica;
- A36 Carta litologica tecnica;
- A37 Carta della dinamica costiera;
- A38 Carta delle aree con problematiche di dinamica costiera;
- A39 Carta delle aree con problematiche idrogeologiche;
- A40 Carta delle aree a pericolosità idraulica;
- A41 Carta delle aree a pericolosità geologica;
- A42 Carta delle unità di terra della Val di Cornia;
- A43 Carta delle competenze idrauliche;
- A44 Carta dei bacini idrografici;
- A45 Planimetria delle sezioni di calcolo;
- A46 Sviluppo delle altezze di esondazione TR 500 anni;
- A47 Sviluppo delle altezze di esondazione TR 200 anni;
- A48 Sviluppo delle altezze di esondazione TR 30 anni;
- A49 Sviluppo delle velocità di esondazione TR 30 anni;
- A50 Sviluppo delle velocità di esondazione TR 200 anni.

- RA Relazione generale del quadro conoscitivo;
- RAA Relazione geologica;
- RAB Relazione idraulica ed idrologica;
- RAC Schede sulle classi dell'uso del suolo;
- RAD Relazione sulla mobilità.

#### B) Statuto del territorio.

- B01 Risorse storiche ed archeologiche;
- B02 Risorse ambientali;
- B03 Unità di paesaggio;
- B04 Invarianti strutturali;
- B05 Sistemi territoriali della Val di Cornia;
- B06 Sistemi ambientali ed insediativi;
- B07 Sistema della mobilità della Val di Cornia;
- B08 Sistema funzionale della mobilità;
- B09 Sistema funzionale dell'ecologia.

#### C) Strategie di progetto.

- C01 Unità territoriali organiche elementari;
- RC Relazione strategie di progetto;
- RCA Disciplina del piano;
- RCB Relazione sul processo partecipativo.

### **Art. 4. Modalità di attuazione ed efficacia del PS.**

Il PS ha durata a tempo indeterminato ancorché le previsioni in esso contenute siano state valutate con una efficacia temporale pari a quindici anni. In questo arco temporale esse dovranno essere sottoposte ad osservazione e

monitoraggio sistematici per verificarne l'attualità analitica e propositiva e per accertare che le trasformazioni indotte abbiano ottenuto i risultati sulle risorse auspicati e previsti.

Gli obiettivi strategici, le previsioni e il dimensionamento del piano dovranno essere attuati con l'approvazione di distinti Regolamenti Urbanistici/Piani Operativi. Il primo Regolamento Urbanistico/Piano Operativo non potrà contenere previsioni il cui dimensionamento superi la metà di quello complessivo del PS per ogni destinazione d'uso.

Il PS potrà essere oggetto di varianti con i procedimenti previsti dalla L.R.T. n. 1/2005 e solo se in presenza di rilevanti trasformazioni degli stati di fatto e delle consistenze delle risorse essenziali e naturali rilevate nel Quadro Conoscitivo, di modifiche delle politiche di governo del territorio comunale e di nuove condizioni sociali ed economiche della comunità locale.

Nella attuazione delle previsioni del PS non costituiscono variante lievi modifiche ai perimetri dei sistemi territoriali, insediativi ed ambientali dovute alla precisazione degli stessi ad una scala di rappresentazione più particolareggiata. Per ciò che concerne le possibilità di variazione ai perimetri delle unità territoriali organiche elementari si rinvia alle disposizioni del successivo articolo 68 della presente disciplina.

Non costituiscono varianti al PS gli aggiornamenti del QC riguardo l'aggiornamento della cartografia a seguito dei rilievi fotogrammetrici, l'implementazione delle risorse e dei dati in esso contenuti. Tali aggiornamenti sono deliberati dal Consiglio Comunale.

#### **Art. 5. Coerenza con il Piano Strutturale d'Area della Val di Cornia.**

Il PS del comune di San Vincenzo fonda i suoi contenuti sul coordinamento programmatico con le previsioni dei comuni limitrofi e sul valore dell'unitarietà morfologica e territoriale della Val di Cornia, integrando, adeguando e approfondendo gli indirizzi del Piano Strutturale d'Area approvato con Delib. G.E. del Circondario della Val di Cornia del 23.03.2007, n. 17. Esso va ad articolare, nel territorio di San Vincenzo, i sistemi territoriali della Val di Cornia definendo il mosaico complessivo dell'organizzazione territoriale di area vasta.

Le previsioni del PS relative ai sistemi territoriali, al sistema insediativo e a quello ambientale, di cui al Titolo III, Capo 1 della presente disciplina vanno a coordinarsi con gli indirizzi del piano d'area vasta per ciò che concerne:

- Il Sistema territoriale delle colline di Campiglia Marittima e Suvereto;
- Il Sistema territoriale della pianura costiera occidentale.

Le previsioni del PS relative ai sistemi funzionali, di cui al Titolo IV, Capo 1 della presente disciplina vanno a coordinarsi con gli indirizzi del piano d'area vasta per il sistema delle aree naturali protette, definite come U.T.O.E. n. 7 nel Piano Strutturale d'Area della Val di Cornia e con il sistema infrastrutturale.

## **Art. 6. Coerenza con il PIT della Regione Toscana.**

Il PIT della Regione Toscana, approvato con Delib. C.R. n. 72 del 24.07.2007 definisce l'agenda strategica, gli indirizzi, le prescrizioni e le salvaguardie per il governo del territorio toscano. Con Delib. C.R. n. 32 del 16.06.2009 è stata adottata l'implementazione del PIT per la disciplina paesaggistica avente valore di piano paesaggistico ai sensi dell'articolo 143 del D. Lgs. n. 42 del 22.01.2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio".

Il PS del comune di San Vincenzo assume gli obiettivi generale dell'agenda per l'applicazione dello statuto, dell'agenda strategica e le prescrizioni per le componenti del sistema territoriale della "città policentrica toscana", della "presenza industriale" in Toscana, dei beni paesaggistici di interesse unitario regionale, del "patrimonio collinare" della Toscana, del "patrimonio costiero, insulare e marino" della Toscana e delle infrastrutture di interesse unitario regionale di cui al Titolo 2 della disciplina del PIT.

Le scelte strategiche e le politiche di governo del territorio del PS elaborano ed articolano alla scala comunale i metaobiettivi contenuti nel documento di piano del PIT, e nello specifico:

Integrare e qualificare la Toscana come "città policentrica" con gli obiettivi conseguenti:

- Potenziare l'accoglienza della "città toscana" mediante moderne e dinamiche modalità dell'offerta di residenza urbana;
- Dotare la "città toscana" della capacità di offrire accoglienza organizzata e di qualità per l'alta formazione e la ricerca;
- Sviluppare la mobilità intra e inter-regionale;
- Sostenere la qualità della e nella "città toscana";
- Attivare la "città toscana" come modalità di governance integrata su scala regionale.

Sviluppare e consolidare la presenza "industriale" in Toscana.

Conservare il valore del patrimonio territoriale della Toscana con gli obiettivi conseguenti:

- Tutelare il valore del patrimonio "collinare" della Toscana;
- Tutelare il valore del patrimonio costiero della Toscana.

Il “masterplan dei porti” allegato al PIT è stato assunto quale elemento integrante del Quadro Conoscitivo del Piano Strutturale per le valutazioni strategiche sulla qualificazione del sistema della portualità, sul completamento della rete dei porti e degli approdi turistici e per la elevazione del diportismo quale elemento di un sistema funzionale integrato della mobilità.

Il Titolo III della presente disciplina costituisce l’applicazione e la elaborazione degli indirizzi della implementazione del PIT per la componente paesaggistica, e nello specifico, degli obiettivi di salvaguardia e tutela contenuti nella Scheda 23 “Ambito della Val di Cornia” del PIT medesimo.

### **Art. 7. Conformità e coerenza con il PTC della Provincia di Livorno.**

Il PTC della Provincia di Livorno, approvato con Delib. C.P. n. 52 del 25.03.2009 fornisce lo strumento per il raccordo degli indirizzi territoriali regionali con gli strumenti della pianificazione comunale. I principi, i valori statutari e le strategie del PTC sono stati assunti dal PS del comune di San Vincenzo per l’espressione delle politiche comunali di governo del territorio.

Il PS elabora ed articola i seguenti obiettivi generali contenuti nel PTC della Provincia di Livorno:

- La tutela, la valorizzazione e la gestione delle risorse territoriali ed ambientali quali fattori fondamentali per la promozione ed il sostegno delle potenzialità e delle tendenze locali di sviluppo;
- Lo sviluppo di un sistema equilibrato e policentrico, promuovendo la massima integrazione funzionale e sinergica tra i diversi territori della provincia;
- Lo sviluppo delle potenzialità dei territori collinari, della fascia costiera e delle aree agricole nel rispetto delle esigenze di tutela ambientale ad esse peculiari;
- La crescita di competitività del sistema produttivo provinciale coniugando all’impresa l’accessibilità alla ricerca e all’innovazione, alla logistica e alla infrastrutturazione;
- La promozione di un diffuso e stabile livello di qualità della vita urbana e rurale finalizzato ad assicurare la migliore accessibilità ai beni e ai servizi pubblici e di interesse pubblico, creare sinergie tra le diverse componenti, sostanziare i principi del decentramento, della innovazione e della efficacia amministrativa, della partecipazione, dei diritti alla scelta dei tempi di vita, della coesione e dell’interazione sociale, etnica, culturale;
- Un adeguato livello di sicurezza alle persone e dei beni rispetto ai fattori di rischio connessi all’utilizzazione del territorio;
- L’assunzione del paesaggio come valore fondativo, culturale ed attivo, prima ancora che vincolistico, su cui basare i principi e degli obiettivi generali di qualità territoriale e da assumere come cardine condiviso dalle comunità locali e dalla Provincia di Livorno per il coordinamento dell’attività territoriale dell’attività di pianificazione e di gestione del territorio;

- Una qualità insediativa ed edilizia, opportunamente differenziata nei diversi ambiti territoriali, che garantisca la salvaguardia dell'ambiente naturale, la riduzione dei consumi energetici, la sanità e il benessere dei fruitori, l'eliminazione delle barriere architettoniche, il diritto all'autodeterminazione delle scelte di vita.

Le previsioni del PS relative ai sistemi territoriali, al sistema insediativo e a quello ambientale, di cui al Titolo III, Capo 1 della presente disciplina costituiscono l'articolazione l'approfondimento alla scala comunale degli indirizzi del PTC relativamente ai seguenti sistemi territoriali da esso definiti:

- Sistema territoriale del mare e della linea di costa;
- Sottosistema territoriale urbano di Piombino e della pianura meridionale del Cornia;
- Sottosistema territoriali delle colline centrali e meridionali.

L'insieme dei sistemi funzionali del PTC hanno trovato applicazione nei contenuti del PS con la elaborazione delle strategie sull'organizzazione delle relazioni sociali, economiche e strutturali della comunità locale. In particolare la identificazione dei sistemi insediativi ed ambientali del piano, unitamente alla struttura territoriale ed infrastrutturale proposta e al suo modello d'uso, rispondono agli obiettivi della programmazione provinciale in merito al sistema funzionale degli insediamenti, al sistema funzionale delle attività economiche, al sistema funzionale delle reti e dei nodi e al sistema funzionale delle risorse.

Il Titolo III, Capo 2 della presente disciplina elabora i contenuti dell'Atlante dei Paesaggi del PTC facendo proprie la descrizione tematica, i caratteri strutturali e la connotazione tipologica dei seguenti sistemi ed ambiti di paesaggio:

- Sistema della pianura del Cornia e delle Colline Metallifere:  
Ambito n. 14. Paesaggio collinare a dominante forestale seminaturale. Sassetta, Monte Calvi;  
Ambito n. 15. Paesaggio collinare delle cave e delle miniere. Rocca di San Silvestro, Monte Rombolo;  
Ambito n. 18. Paesaggio di pianura della Val di Cornia a dominante agricola orticola. San Vincenzo, Torre Mozza, Riotorto, Venturina.

## **Art. 8. Il Sistema Informativo Territoriale (SIT) comunale.**

Ai sensi dell'art. 28 della L.R.T. n. 1/2005 il Comune di San Vincenzo concorre alla formazione e alla gestione integrata del sistema informativo geografico regionale che costituisce il riferimento conoscitivo fondamentale per l'elaborazione e la valutazione degli strumenti della pianificazione territoriale e la verifica dei loro effetti. Con tali finalità è stato istituito il Sistema Informativo Territoriale (SIT) comunale che ha lo scopo di raccogliere, organizzare, tenere aggiornate le conoscenze sullo stato delle risorse territoriali e sulla struttura sociale ed economica della comunità locale.

Il QC del PS, in quanto insieme di valori ed indagini ragionate atte dimostrare la coerenza e la sostenibilità delle strategie del piano, è parte sostanziale del SIT ed è soggetto a costante monitoraggio ed aggiornamento. L'attività di monitoraggio ed aggiornamento del QC del PS svolta dal SIT riguarda:

- L'evidenziazione delle azioni di trasformazioni contenute in piani e programmi operativi pubblici e privati che abbiano incidenza sulle previsioni del PS, anche con la possibile necessità di aggiornamento del PS stesso;
- L'attuazione dei piani urbanistici attuativi di iniziativa pubblica e privata;
- Lo svolgimento dell'attività edilizia diretta e di trasformazione del territorio;
- L'uso delle risorse e dell'ambiente naturale, gli effetti su di essi indotti e la sostenibilità della avvenuta attuazione delle previsioni del piano;
- L'andamento demografico e l'organizzazione sociale della popolazione;
- Le modificazioni, le nuove aperture e la cessazione di attività economiche.

Il risultato sull'attività di monitoraggio ed aggiornamento dovrà portare alla integrazione ed alla modifica degli elaborati del QC del PS, quale necessario ed ineludibile riferimento per la redazione del Regolamento Urbanistico Comunale/Piano Operativo e degli altri atti di governo del territorio di valenza pubblica e privata. Per quanto detto al precedente articolo 4, l'attività di monitoraggio potrà essere utilizzata anche per promuovere varianti ed integrazioni ai contenuti pianificatori e strategici del PS.



## **Titolo II – Disposizioni per la tutela del territorio e delle risorse ambientali**

### **Art. 9. Le risorse ambientali.**

Il PS del Comune di San Vincenzo, nell'ambito della definizione delle risorse essenziali del territorio, classifica le risorse ambientali in:

- L'acqua e il sistema della risorsa idrica. La risorsa idrica profonda, le acque superficiali e di balneazione;
- L'aria;
- Il suolo e il sottosuolo;
- La flora e la fauna.

La salvaguardia, la tutela, il mantenimento nonché l'incremento dei livelli di qualità ed efficienza delle risorse ambientali non riproducibili costituiscono, oltre che condizione necessaria a perseguire lo sviluppo sostenibile del territorio, la priorità delle strategie delle politiche di governo del territorio contenute nel PS stesso.

La disciplina del PS detta le azioni per la tutela e l'uso appropriato delle risorse ambientali, per la loro valorizzazione strategica e per il contenimento dell'inquinamento luminoso ed atmosferico, per il contenimento della produzione dei rifiuti e dei consumi energetici.

In particolare in sede di attuazione delle strategie del PS e con la formazione dei Regolamenti Urbanistici gli interventi di trasformazione dei suoli e la previsione di incremento insediativo dovranno essere verificate in rapporto all'adeguatezza dei servizi atti a garantire l'approvvigionamento idrico, energetico, la depurazione, lo smaltimento dei rifiuti avvalendosi della collaborazione, dei contributi e del parere dei vari enti amministrativi preposti alla gestione della risorsa.

### **Art. 10. Lo stato dell'ambiente. Il procedimento Emas e la certificazione ambientale.**

Il Comune di San Vincenzo nel 2008 ha ottenuto la certificazione ambientale ISO 14011 e la conseguente registrazione Emas. A seguito di ciò viene costantemente monitorato lo stato dell'ambiente ed individuati gli obiettivi di politica ambientale. Per ogni obiettivo la Giunta Comunale aggiorna periodicamente le azioni necessarie al raggiungimento degli stessi.

Gli obiettivi assunti risultano essere i seguenti:

- Obiettivo 1. Migliorare la gestione dei rifiuti sul territorio;
- Obiettivo 2. Migliorare la mobilità urbana;
- Obiettivo 3. Migliorare la gestione dei consumi idrici;
- Obiettivo 4. Migliorare la gestione degli scarichi idrici;
- Obiettivo 5. Migliorare la gestione del demanio e delle aree naturali;

- Obiettivo 6. Strategie di contenimento dell'inquinamento acustico;
- Obiettivo 7. Migliorare la gestione energetica;
- Obiettivo 8. Incentivare l'adesione di strumenti di gestione ambientale del territorio;
- Obiettivo 9. Sviluppare le politiche degli approvvigionamenti;
- Obiettivo 10. Qualificazione degli strumenti di pianificazione urbanistica, del paesaggio e della natura;
- Obiettivo 11. Bonifiche ambientali dei siti inquinati.

Gli obiettivi sopradetti si intendono facenti parti delle politiche di governo del territorio comunale e delle strategie sulla sostenibilità contenute nel PS. Devono essere perciò di indirizzo nella redazione dei Regolamenti Urbanistici, degli atti di governo del territorio e nei piani e negli strumenti comunali di settore.

### **Art. 11. La Valutazione Ambientale Strategica (VAS) e la Valutazione d'Incidenza del PS.**

La Valutazione Ambientale Strategica (VAS) e la Valutazione d'Incidenza costituiscono le attività di valutazione sul territorio e sulle risorse ambientali delle previsioni e dei processi di trasformazione urbanistica previsti dal PS.

Le valutazioni ambientali svolte hanno riguardato:

- Lo stato dell'ambiente attraverso l'analisi delle singole risorse essenziali così come definite dall'art. 3 comma 2 della L.R. n. 1/2005;
- L'incidenza della pressione antropica in rapporto alle quantità, alla qualità e alle prestazioni di ogni singola risorsa;
- La verifica di compatibilità e coerenza delle strategie dello sviluppo e delle politiche di governo del territorio anche con il confronto tra eventuali scenari alternativi;
- La individuazione degli indirizzi e delle raccomandazioni per il corretto uso delle risorse ambientali;
- La definizione di particolari prescrizioni e condizioni alla trasformabilità nei casi di ravvisata criticità ambientale.

Lo stato dell'ambiente e delle risorse costituiscono il quadro di riferimento delle valutazioni, e attraverso le presenti norme e i contenuti della VAS e della Valutazione d'Incidenza sono state determinate una serie di direttive ambientali e di raccomandazioni per una corretta gestione dei processi di trasformazione del territorio e per l'uso corretto e razionale delle risorse stesse.

La presente disciplina fornisce il quadro generale di riferimento per garantire la sostenibilità ambientale delle strategie del piano. La VAS e la Valutazione d'incidenza forniscono perciò i parametri per la verifica delle previsioni dei Regolamenti Urbanistici e degli altri atti di governo del territorio in rapporto alla disponibilità delle risorse e all'adeguatezza dei servizi e degli interventi atti a garantire l'approvvigionamento idrico, energetico, la depurazione e lo smaltimento dei rifiuti.

La VAS determina anche le modalità di svolgimento del monitoraggio delle risorse essenziali del territorio e dello stato dell'ambiente individuandone i parametri e gli indicatori di riferimento. I risultati dell'attività del monitoraggio dovranno essere resi pubblici e costituiranno il fondamento per la verifica degli effetti della pianificazione e per la eventuale introduzione di elementi correttivi.

## **Art. 12 L'acqua e la risorsa idrica.**

L'acqua costituisce la risorsa naturale fondamentale per la qualità della vita e ai fini dell'analisi conoscitiva e della disciplina dell'uso è stata articolata in risorsa idrica profonda presente nel sottosuolo, acque superficiali e acque marine di balneazione. La disciplina del PS determina le direttive e gli indirizzi per la tutela dell'acqua e della risorsa idrica e per valutarne la sua disponibilità e l'efficienza prestazionale in rapporto alle strategie di trasformazione territoriale contenute nel piano.

La salvaguardia delle quantità e della qualità delle acque costituisce obiettivo prioritario e condizione essenziale per le verifiche di compatibilità di ogni tipo di azione di trasformazione del territorio, assumendo la prevenzione di ogni fonte di rischio per il depauperamento e l'inquinamento della risorsa come condizione irrinunciabile al perseguimento dello sviluppo sostenibile.

La risorsa idrica profonda è costituita dall'acquifero alluvionale della Val di Cornia. I campi pozzi per l'emungimento dall'acquifero della risorsa idropotabile sono quelli di Macchia Alta, Coltie e Franciana. Essi sono collegati da un acquedotto ad anello.

Le acque superficiali sono costituite dal sistema idrografico rappresentato dai seguenti principali corsi d'acqua:

- Fosso dei Cipressetti;
- Botro delle Rozze;
- Fosse del Renaione;
- Fosso Val di Gori, Botro Bufaloni, Fosso delle Prigioni;
- Botro ai Marmi;
- Canale di Rimigliano Centrale ed Orientale, Fossa Calda.

Costituiscono elemento del sistema idrografico anche il reticolo idraulico minore delle scoline della tessitura agraria, dei fossi e dei capofossi, gli invasi ed i bacini di raccolta.

## **Art. 13 La tutela della risorsa idrica profonda.**

Nel QC del PS sono raccolti i dati relativi al sistema di approvvigionamento della risorsa idropotabile. Il bilancio della risorsa idrica è la componente essenziale per la valutazione e l'ammissibilità degli interventi di trasformazione del territorio e per la previsione di nuovi carichi insediativi.

Le strategie del PS fanno propri gli interventi realizzati e in previsione nel Piano d'Ambito della conferenza territoriale n. 5 "Toscana Costa" entro la quale è compreso il Comune di San Vincenzo:

- Acquedotto industriale per l'approvvigionamento, la depurazione e la fornitura delle acque reflue dei depuratori della Val di Cornia alle industrie siderurgiche di Piombino, con conseguente risparmio dell'emungimento dalla falda (circa 3,5 Mmc/anno);
- Potenziamento delle risorse autonome dell'Elba con il sistema di captazione delle acque superficiali del Rio Pomonte e l'ottimizzazione delle risorse delle pianure alluvionali ed alleggerimento della falda del Cornia (circa 1,8 Mmc/anno);
- Captazione di acque a basso tenore di boro attraverso trincee drenanti ubicate nel subalveo dei corsi mediani del Cornia e del Milia con beneficio conseguente sull'emungimento dell'acqua profonda (circa 6,3 Mmc/anno);
- Impianti di trattamento delle acque emunte dai campi pozzi della piana del Cornia con conseguente abbassamento del tenore del boro entro i limiti normativi previsti per il consumo umano della risorsa;
- Completamento del sistema idrico locale ad anello con la realizzazione dell'ultimo tratto su via della Principessa e con il conseguente potenziamento nell'efficienza della distribuzione;
- Razionalizzazione e riduzione dei prelievi irrigui basata sulla limitazione delle concessioni e sull'incentivazione di metodi di irrigazione razionale con un beneficio sull'emungimento dalla falda (circa 3,5 Mmc/anno);
- Realizzazione campo pozzi nella zona Bufaline Casacce di San Vincenzo in un acquifero di estensione limitata ma di buona produttività (portate comprese tra 3-8 l/s).

Gli obiettivi strategici del PS sono:

- a) La riduzione del prelievo della risorsa idrica dalla falda;
- b) Il contrasto all'avanzamento del fenomeno dell'ingressione salina nella falda quale causa di depauperamento dei suoli agricoli di pianura;
- c) L'innalzamento della qualità della risorsa idrica destinata al consumo umano;
- d) L'incentivazione di sistemi e tecniche per l'accumulo, il trattamento e il riuso delle acque superficiali e di quelle provenienti dalla depurazione dei reflui.

Oltre a ciò le politiche del piano rispondono ad una generale azione di sensibilizzazione al risparmio idrico e all'uso appropriato dell'acqua. A tal fine vengono determinate le seguenti direttive e raccomandazioni, da articolare, approfondire, perseguire e rendere operative con la elaborazione dei Regolamenti Urbanistici/Piani Operativi o degli altri atti di governo del territorio:

- Preventivamente alla formazione del primo Regolamento Urbanistico/Piano Operativo dovrà essere redatto uno studio finalizzato al censimento dei pozzi esistenti, alla installazione di contatori in ciascuno di essi, alla chiusura di quelli ove si riscontri un tasso di

salinità superiore al limite ammissibile e al mantenimento e alla corretta gestione di quelli compatibili con lo stato del sottosuolo e della qualità della risorsa emunta;

- Dovrà essere previsto il divieto alla escavazione di nuovi pozzi nelle aree di pianura soggette al fenomeno dell'ingressione salina in falda così come rappresentate nella cartografia del QC del PS. Dovrà essere avviata un'azione puntuale per la riduzione dell'emungimento delle acque sotterranee dai pozzi esistenti al fine di arrestare il progressivo avanzamento del fenomeno dell'ingressione salina nella falda;
- Dovrà essere previsto il potenziamento e la realizzazione di laghetti collinari per l'accumulo della risorsa idrica con incentivazione delle aziende agricole all'autosufficienza della risorsa necessaria alla conduzione aziendale;
- Dovrà essere avviato il monitoraggio dello stato di manutenzione della rete idrica e la individuazione di interventi tesi alla riduzione delle perdite, delle dispersioni e dei consumi;
- Dovranno essere incentivati i sistemi di raccolta e riuso per fini non domestici delle acque meteoriche;
- Dovrà essere prevista la realizzazione di impianti di dissalazione nell'area di Santa Costanza delle acque marine per l'integrazione delle risorse idriche nei periodi di punta e nelle zone di stress idrico a servizio degli impianti turistico ricettivi esistenti e di nuova previsione;
- Dovrà essere previsto l'impiego di sistemi e tecniche per il recupero, il trattamento ed il riuso delle acque reflue, sia quelle degli impianti di depurazione pubblici che quelle degli impianti privati degli insediamenti turistico ricettivi che delle case sparse;
- Dovrà essere prevista la realizzazione di reti idriche duali fra uso potabile e altri usi a servizio degli insediamenti abitativi, commerciali e produttivi di nuova edificazione o derivanti da interventi di trasformazione urbana di demolizione e ricostruzione;
- Dovrà essere programmato il potenziamento dell'acquedotto irriguo esistente nell'area urbana a sud di San Vincenzo, con il collegamento dello stesso alle reti idriche duali esistenti e di nuova realizzazione con l'impiego delle acque per usi diversi da quello potabile;
- Negli insediamenti produttivi che prevedono l'impiego di ingenti quantità di risorsa idrica dovranno essere impiegati sistemi di riuso di acque reflue già impiegate nel ciclo produttivo;
- Dovrà essere incentivato l'impiego dei metodi e delle apparecchiature per il risparmio idrico domestico, in agricoltura, nelle attività produttive e turistico ricettive.

I Regolamenti Urbanistici/Piani Operativi e gli altri atti di governo del territorio, nel definire e prescrivere e dichiarare ammissibili gli interventi di trasformazione del territorio hanno l'obbligo di verificare con l'Autorità preposta alla gestione della risorsa idrica che il bilancio complessivo dei fabbisogni non comporti il superamento delle disponibilità di risorse reperibili o attivabili nell'area di riferimento. A tale scopo dovranno prescrivere che i promotori delle trasformazioni che prevedono incrementi dei carichi insediativi provvedano alla puntuale definizione dei fabbisogni idrici complessivi, non solo idropotabili, e alle modalità di soddisfacimento degli stessi, fermo restando gli indirizzi e le direttive indicate al comma precedente.

Per gli interventi di natura produttiva deve essere prioritario il ricorso all'impiego di acque di qualità meno pregiata.

I Regolamenti Urbanistici/Piani Operativi e gli altri atti di governo del territorio che prevedano interventi di trasformazione urbana hanno l'obbligo di subordinare la realizzazione degli interventi stessi alla contestuale attuazione delle opere infrastrutturali per la realizzazione, la sostituzione e l'adeguamento delle reti idriche e di depurazione. Per tale motivo essi dovranno contenere precise disposizioni in grado di favorire interventi tesi alla realizzazione di tracciati infrastrutturali lineari, programmati per comparti funzionali così da poter dimensionare i nuovi allacci e gli interventi sulle reti esistenti.

Dovranno essere attivate politiche e forme di collaborazione tra i promotori degli interventi, l'Amministrazione Comunale e l'Autorità competente per la gestione della risorsa idrica al fine di ottimizzare le opere, controllare i tempi di realizzazione delle stesse, garantirne la certa copertura finanziaria e limitare i disagi al servizio.

Per il territorio rurale dovranno essere previste norme specifiche atte a favorire la riconversione dei sistemi di approvvigionamento idrico mediante la realizzazione di piccoli invasi, la ristrutturazione delle opere di derivazione e di distribuzione della risorsa tali da garantire l'autosufficienza delle aziende agricole, anche attraverso l'abbattimento dei consumi e la prevenzione dei fenomeni di degrado della qualità delle acque.

Ai fini della tutela della risorsa idrica dovranno essere attivate misure di controllo e per la riduzione dell'uso di fitofarmaci e di fertilizzanti. Inoltre, dovranno essere vietati i sistemi di depurazione del tipo a fossa Imhoff per sub irrigazione, così da prevenire possibilità di percolamento nei suoli e contaminazione delle falde, ricorrendo, laddove non sia possibile od economicamente vantaggioso l'allaccio alla pubblica fognatura, all'impiego di piccoli impianti anaerobici o a sistemi di stagni di ossidazione o fitodepurazione.

#### **Art. 14 La tutela delle acque superficiali, delle acque di balneazione e dei corsi d'acqua.**

Il sistema delle acque superficiali è costituito dai corsi d'acqua classificati elencati al precedente articolo 12, oltre che dal reticolo idraulico minore delle scoline della tessitura agraria, dei fossi e dei capofossi, gli invasi ed i bacini di raccolta. Le acque di balneazione sono costituite dalle acque marine.

Il QC del PS individua i bacini idrografici che interessano il territorio comunale di San Vincenzo, i corsi d'acqua classificati, quelli non classificati, quelli di bonifica ed il reticolo idraulico minore.

Gli obiettivi strategici del PS sono:

- a) La riduzione della pericolosità idraulica e dei fenomeni di inondazione del territorio comunale;

- b) Il mantenimento in efficienza del reticolo idrografico minore e del sistema di scolo delle acque;
- c) L'incentivazione di sistemi e tecniche per l'accumulo, il trattamento e il riuso delle acque superficiali e di quelle provenienti dalla depurazione dei reflui;
- d) La conservazione e il mantenimento delle qualità fisico-chimico-biologiche delle acque marine e la prevenzione dei fenomeni di inquinamento delle stesse.

Per il raggiungimento di tali obiettivi vengono determinate le seguenti direttive e raccomandazioni, da specificare e da rendere operative nella elaborazione dei Regolamenti Urbanistici/Piani Operativi o degli altri atti di governo del territorio:

- Dovrà essere previsto l'obbligo a mantenere ogni corso d'acqua a cielo aperto e il divieto di tombamento degli stessi;
- Dovrà essere previsto il divieto ad alterare l'andamento naturale dei corsi d'acqua, a manomettere o modificare gli alvei, a eseguire negli stessi interventi in grado di comprometterne l'efficienza idraulica. Sui corsi d'acqua potranno essere eseguite solo quelle opere di trasformazione approvate dall'autorità competente e necessarie alla riduzione del rischio e della pericolosità idraulica;
- L'efficienza idraulica dei corsi d'acqua dovrà essere mantenuta con la pulizia costante dell'alveo e la rimozione del materiale di deposito in grado di ridurre la sezione naturale;
- Dovrà essere previsto il riequilibrio negli alvei delle zone di erosione e quelle di deposito mediante interventi di rinaturalizzazione e di ingegneria ambientale;
- La conservazione, la manutenzione e la pulizia degli argini dei corsi d'acqua, dovrà avvenire sia per il mantenimento dell'efficienza idraulica e sia in quanto elementi di valore ambientale e paesaggistico;
- Dovrà essere previsto il divieto di svolgimento di attività in grado di produrre immissioni nelle acque superficiali di materie e sostanze inquinanti e non preventivamente trattate, ancorché provenienti dallo svolgimento delle pratiche agricole;
- Dovrà essere previsto il divieto di realizzare negli alvei, nelle scarpate e nelle aree spondali, per una profondità di almeno ml 10.00 dal piede dell'argine, di ogni genere di manufatto edilizio, ancorché precario e stagionale o al servizio dell'agricoltura, e di ogni attività che comporti dissodamenti e movimentazione del terreno;
- Dovrà essere obbligatorio il recupero e il ripristino delle condizioni di degrado e di abbandono del reticolo idraulico superficiale, sia per ciò che concerne la regimazione ed il deflusso delle acque e sia per i valori di natura ambientale e paesaggistica che esso costituisce;
- Dovranno essere vietate le immissioni inquinanti di tipo civile e/o industriale senza la preventiva depurazione dei reflui;
- Dovrà essere avviato un programma per il miglioramento dei sistemi di depurazione delle acque reflue provenienti dagli insediamenti residenziali, turistici ed industriali. In particolare dovranno essere valutate soluzioni per la riconversione del depuratore in località Valle, con l'impiego di sezioni di trattamento aggiuntive, il recupero delle

acque depurate e la eliminazione della condotta sottomarina di scarico al mare.

Al fine di promuovere la manutenzione del reticolo idraulico e del sistema di scolo delle acque dovranno essere attivate politiche di coordinamento e programmi di intervento condivisi tra il Comune di San Vincenzo, l'Autorità di Bacino "Toscana Coste" ed il Consorzio di Bonifica Val di Cornia.

I Regolamenti Urbanistici/Piani Operativi e gli altri atti di governo del territorio dovranno, inoltre, contenere tutte le disposizioni necessarie a favorire le azioni di manutenzione del reticolo idraulico con l'obbligo della pulizia periodica dei canali e dei fossi lungo i confini di proprietà. Tali disposizioni dovranno incentivare e disciplinare anche la realizzazione degli invasi collinari per l'autosufficienza della risorsa idrica delle aziende agricole affinché le opere previste, attraverso l'impiego di tecniche dell'ingegneria ambientale costituiscano la naturale integrazione, anche sotto il profilo paesaggistico, del sistema idraulico complessivo.

Per incentivare le azioni di tutela del territorio attraverso la regimazione ed il riequilibrio del sistema delle acque superficiali le aziende agricole che intendano eseguire interventi soggetti ai programmi aziendali pluriennali di miglioramento agricolo ambientale si dovranno impegnare a garantire:

- La realizzazione degli interventi di sistemazione ambientale con la manutenzione, la ripulitura periodica e il ripristino laddove occorrente del reticolo idraulico di superficie per impedire l'innalzamento degli alvei e mitigare il pericolo di inondazioni;
- Il ripristino, laddove possibile, di sistemi di irrigazione naturale con l'impiego dei canali e fosse di scolo esistenti;
- La conduzione di pratiche agricole rispettose e compatibili con le esigenze di regimazione delle acque superficiali e con la tutela del reticolo idraulico di superficie.

Le acque di balneazione costituiscono una risorsa a rischio in quanto costituiscono il "corpo ricettore" della quasi totalità delle acque reflue depurate provenienti dalle attività antropiche. La valorizzazione e la conservazione dell'ambiente marino dovrà essere attuata con interventi ed azioni di difesa del mare e delle sue risorse primarie con particolare attenzione alla linea di costa, alla battigia e ai fondali, alle acque costiere e del largo e alle specie animali che ivi compiono, in tutto o in parte, il loro ciclo biologico.

Oltre a quanto già previsto nelle direttive, negli indirizzi e nelle raccomandazioni da rendere operative con il Regolamento Urbanistico, per la tutela delle acque di balneazione, i programmi degli atti e delle azioni comunali dovranno prevedere:

- La valutazione periodica delle condizioni delle praterie di posidonia quale risorsa essenziale per l'economia e l'ecologia costiera;
- La regolamentazione dell'attività di pesca e degli ancoraggi al fine di evitare danneggiamenti sulla posidonia;



- Il divieto di immissioni derivanti dalle attività di manutenzione delle imbarcazioni con sversamento di oli, combustibili o prodotti della combustione;
- La diffusione nel porto turistico dei sistemi di raccolta delle acque di sentina e di scarico.

Il Comune di San Vincenzo, di concerto con l'ARPAT e i dipartimenti competenti della ASL, si impegna a potenziare ed organizzare le attività di monitoraggio del grado di torpidità, della presenza di metalli pesanti potenzialmente tossici, di inquinanti organici e microrganismi patogeni atte a controllare e a misurare lo stato di salute del mare.

### **Art. 15 L'aria.**

Il mantenimento dei livelli di qualità dell'aria è un obiettivo delle politiche ambientali del Comune di San Vincenzo. Le strategie comunali favoriranno il coordinamento tra i piani di settore, i programmi per il miglioramento della qualità ambientale e il programma delle opere pubbliche ai fini delle azioni di tutela e miglioramento della qualità dell'aria e affinché siano contemplati e rispettati i limiti di protezione fissati dalle norme nazionali, regionali e comunali.

Il Comune di San Vincenzo si impegna ad attivare, di concerto con l'ARPAT e i dipartimenti competenti della ASL, azioni di monitoraggio e campagne di rilevamento della qualità dell'aria concentrate nelle aree a maggiore pressione antropica e turistica e più soggette al traffico veicolare.

La previsione e la realizzazione di attività di trasformazione dei suoli che comportino nuovi carichi insediativi tali da comportare effetti sulla qualità dell'aria dovranno essere corredati di preventivi studi da sottoporre a verifica e controllo da parte delle autorità ambientali competenti

Le norme seguenti contengono gli indirizzi e le prescrizioni per la prevenzione dell'inquinamento atmosferico, dell'inquinamento acustico e dell'inquinamento elettromagnetico e luminoso, determinanti per il mantenimento della qualità dell'aria.

### **Art. 16 La prevenzione dell'inquinamento atmosferico.**

La eliminazione delle cause dell'inquinamento atmosferico esterno costituisce un obiettivo delle politiche e delle azioni ambientali del Comune di San Vincenzo.

Ai fini della prevenzione dell'inquinamento atmosferico e del mantenimento della qualità dell'aria i Regolamenti Urbanistici/Piani Operativi e gli altri atti di governo del territorio dovranno attuare e rendere operative le seguenti direttive e raccomandazioni:

- La localizzazione delle attività soggette ad emissioni in atmosfera potrà essere prevista solo in ambiti aventi già la destinazione produttiva così da non sottoporre a fonti rischio aree con funzioni non compatibili e salvaguardare gli insediamenti residenziali e turistici;
- L'insediamento di nuovi interventi produttivi che prevedano emissioni in atmosfera potrà avvenire solo previa redazione di studi ed analisi sulle modalità di controllo delle emissioni e sulle dotazioni delle tecniche di trattamento depurativo delle stesse;
- Dovrà essere disincentivato l'insediamento delle attività inquinanti e incentivato l'impiego di processi produttivi che non prevedano impiego di inquinanti quali ad esempio i composti organici volatili;
- Dovrà essere incentivata la sostituzione degli impianti di riscaldamento con impianti dotati di bruciatori a bassa emissione di ossido di azoto;
- Nell'edilizia residenziale, scolastica e sociale dovrà essere previsto l'impiego di tecniche di riscaldamento solare e passivo tali da limitare l'uso del riscaldamento da combustibile solido, liquido o gassoso;
- Dovrà essere previsto un programma di interventi per la razionalizzazione e il miglioramento della fluidificazione del traffico e la riduzione dello stesso all'interno del centro abitato con l'incentivazione all'uso di forme di mobilità alternativa.

Oltre a ciò le politiche del piano sono tese a favorire il coordinamento tra il comune e gli operatori turistici affinché, nei periodi di maggiore presenza turistica, venga potenziato il trasporto pubblico e collettivo con la istituzione di percorrenze in bus navetta a trazione elettrica per garantire il collegamento del centro urbano con i grandi insediamenti del turismo e per disincentivare l'uso del mezzo privato da parte degli ospiti.

#### **Art. 17 La prevenzione dell'inquinamento acustico.**

La eliminazione e la riduzione delle fonti di inquinamento acustico, delle attività moleste e rumorose costituisce obiettivo delle politiche ambientali del Comune di San Vincenzo rese operative nelle disposizioni del Piano della Classificazione Acustica redatto secondo i contenuti della legislazione nazionale e regionale vigente in materia. Il QC del PS recepisce i contenuti del vigente Piano di Classificazione Acustica.

Contestualmente alla elaborazione del primo Regolamento Urbanistico/Piano Operativo il Comune di San Vincenzo si impegna ad una verifica dei contenuti e degli obiettivi del Piano di Classificazione Acustica e a procedere ad un suo eventuale aggiornamento.

Ai fini della prevenzione dall'inquinamento acustico e dell'abbattimento dei rumori i Regolamenti Urbanistici/Piani Operativi e gli altri atti di governo del territorio dovranno attuare e rendere operative le seguenti direttive e raccomandazioni:

- La localizzazione di attività rumorose e moleste dovrà avvenire in modo da non interferire con gli insediamenti residenziali e turistici;
- Dovranno essere previsti interventi, quali piantumazioni di alberi, fasce verdi di rispetto ed arredi fonoassorbenti, per la mitigazione e

l'abbattimento dei rumori nelle zone sensibili ed in particolare nelle strutture scolastiche e sanitarie;

- Dovrà essere prevista una specifica area da adibire agli spettacoli viaggianti e alle manifestazioni a carattere temporaneo all'aperto, in zona tale da non avere effetti negativi sugli insediamenti residenziali e turistici;
- L'insediamento di nuove strutture produttive rumorose, potrà avvenire solo con la dotazione, prima della emissione delle autorizzazioni allo svolgimento delle attività, dei piani aziendali contemplanti gli interventi per il risanamento acustico;

Il Comune di San Vincenzo si impegna ad attivare, di concerto con l'ARPAT e i dipartimenti competenti della ASL, azioni di monitoraggio e controllo nelle zone interessate da attività rumorose al fine di verificare il rispetto dei limiti imposti dal Piano di Classificazione Acustica vigente. In tale contesto particolare attenzione dovrà essere rivolta alle attività estrattive e al loro impatto sull'insediamento residenziale di San Carlo.

Oltre a ciò dovranno essere emanati atti specifici tesi a disciplinare lo svolgimento gli spettacoli all'aperto e l'attività dei cantieri edili, nautici e stradali nei periodi di maggiore afflusso turistico così da evitare intensità sonora in momenti significativi della giornata.

## **Art. 18 La prevenzione dell'inquinamento luminoso ed elettromagnetico.**

La eliminazione e la prevenzione dell'inquinamento luminoso ed elettromagnetico, a bassa e ad alta frequenza, costituisce obiettivo delle politiche ambientali del Comune di San Vincenzo.

Ai fini della prevenzione dell'inquinamento luminoso ed elettromagnetico e per la individuazione di strategie progettuali utili a minimizzare l'esposizione degli individui ai campi elettromagnetici i Regolamenti Urbanistici/Piani Operativi e gli altri atti di governo del territorio dovranno attuare e rendere operative le seguenti direttive e raccomandazioni:

- La localizzazione delle previsioni di trasformazione dei suoli e dei nuovi carichi insediativi dovrà avvenire secondo criteri di minimizzazione dell'esposizione degli individui ai campi elettromagnetici;
- Gli impianti puntuali, delle stazioni e delle cabine primarie di distribuzione dell'energia elettrica dovranno essere localizzati in luoghi ove non è prevista la permanenza stabile e continuativa degli individui;
- Dovranno essere individuate adeguate fasce di rispetto per le linee elettriche esterne a media ed alta tensione con il divieto di prevedere all'interno delle stesse ogni attività edificatoria;
- Dovrà essere razionalizzata la localizzazione degli impianti per la telefonia mobile, radioelettrici e per la radiodiffusione con la previsione di uno specifico programma di interventi di smantellamento

- e spostamento di quelli oggi collocati in aree sensibili e destinate alla presenza stabile e continuativa degli individui;
- L'organizzazione dello spazio urbano dovrà essere prevista in modo tale da favorire la massima illuminazione naturale degli edifici e per l'illuminazione degli spazi aperti, pubblici e privati, dovrà essere incentivato l'uso di dispositivi schermati ed orientati a terra;

Il Comune di San Vincenzo, per contrastare gli effetti dell'inquinamento luminoso, si impegna alla redazione di uno specifico regolamento per la disciplina dei diversi livelli di illuminazione degli ambienti pubblici e degli spazi commerciali durante le prime ore serali e quelle notturne.

Oltre a ciò il Comune di San Vincenzo avvierà forme di coordinamento con l'Enel s.p.a. per concordare programmi di sviluppo delle linee di distribuzione dell'energia elettrica corredati da modelli previsionali utili a stimare il livello di campo elettromagnetico presente negli spazi esterni. L'attività di coordinamento dovrà riguardare anche la realizzazione delle reti di trasporto dell'energia con gli accorgimenti necessari a contenere, oltre che l'inquinamento elettromagnetico, l'impatto visivo e paesaggistico. Nel territorio comunale, laddove possibile, dovrà essere previsto l'impiego di linee elettriche a media e alta tensione con cavidotti interrati.

#### **Art. 19 Il suolo e il sottosuolo.**

Il QC del PS contiene le indagini e gli studi sulle caratteristiche del sottosuolo, del suolo e della evoluzione del suo uso. La disciplina del PS determina le direttive e gli indirizzi per la tutela del suolo e del sottosuolo per valutarne la sua disponibilità e gli effetti delle strategie di trasformazione territoriale contenute nel piano.

La salvaguardia del suolo e del sottosuolo costituisce obiettivo prioritario e condizione essenziale per le verifiche di compatibilità di ogni tipo di azione di trasformazione del territorio, assumendo le politiche di contenimento al consumo del suolo, di difesa dall'inquinamento e dal dissesto idrogeologico quali condizioni irrinunciabili al perseguimento dello sviluppo sostenibile.

In particolare in sede di attuazione delle strategie del PS e con la formazione dei Regolamenti Urbanistici/Piani Operativi gli interventi di trasformazione dei suoli e le previsioni di incremento insediativo dovranno essere verificate in rapporto all'uso disciplinato e compatibile del suolo urbanizzato ed agrario, alla prevenzione dei rischi naturali di tipo sismico ed idrogeologico e alla stabilità geologica dei terreni.

#### **Art. 20 La tutela del suolo.**

La tutela del suolo e del sottosuolo costituisce fondamento delle politiche comunali di governo del territorio. Il QC del PS contiene le indagini e gli elementi conoscitivi del suolo e del sottosuolo riguardo alle caratteristiche morfologiche e geologiche, alla copertura boschiva, all'uso e agli effetti che su di essi si registrano per effetto della pressione antropica in atto.

Gli obiettivi strategici del PS sono:

- a) Il contenimento dell'occupazione e del consumo di suolo per l'urbanizzazione;
- b) Il contenimento del consumo del suolo per estrazione di inerti;
- c) La difesa del suolo dall'inquinamento a causa delle attività produttive;
- d) La difesa dal dissesto idraulico e geomorfologico;
- e) La conservazione e la valorizzazione del paesaggio, dei boschi e dei territori agricoli;
- f) Il corretto sviluppo e la corretta organizzazione dei suoli urbanizzati con la priorità del recupero del patrimonio edilizio esistente e degli interventi sulle aree già edificate rispetto alla espansione e alla crescita urbana.

Per il raggiungimento di tali obiettivi vengono determinate le seguenti direttive e raccomandazioni, da specificare e da rendere operative nella elaborazione dei Regolamenti Urbanistici/Piani Operativi o degli altri atti di governo del territorio:

- Gli interventi di trasformazione dei suoli e l'organizzazione dei sistemi insediativi dovranno essere previsti in modo tale da rendere ben distinguibile, sia fisicamente che funzionalmente, il limite del territorio edificato rispetto a quello agrario;
- Dovrà essere previsto il recupero paesaggistico delle aree di frangia attraverso il rinnovo del manto vegetale superficiale, la piantumazione di nuove alberature, la eliminazione ed il recupero delle strutture degradate e la reintroduzione delle pratiche agricole orticole;
- Negli interventi di trasformazione urbanistica dei suoli dovrà essere garantito il rispetto dei rapporti delle superfici minime permeabili e l'obbligo al trattamento degli spazi aperti con materiali che riducano l'impermeabilità e consentano la corretta regimazione delle acque meteoriche;
- Dovranno essere limitati al minimo indispensabile gli interventi di trasformazione urbanistica che comportino scavi, movimenti dei terreni e la realizzazione di opere al di sotto del piano di campagna;
- Dovranno essere incentivati interventi in grado di favorire la presenza dell'uomo e il permanere dell'attività agricola nei territori collinari e di pianura quale fattore di presidio ambientale e tutela del territorio;
- Dovranno essere favoriti gli interventi atti a valorizzare le pratiche agricole collinari con opere naturali e compatibili sotto il profilo paesaggistico di stabilizzazione dei pendii e di consolidamento dei versanti. Dovranno altresì essere vietati interventi non fondati sul recupero e che comportino nuovi carichi insediativi nelle aree ad instabilità e a criticità geologica;
- Dovrà essere previsto un sistema di fruizione delle aree verdi naturali fondato sulla valorizzazione ambientale, culturale, didattica e scientifica quale fattore di conservazione e salvaguardia del territorio;
- Dovranno essere disciplinati gli interventi per la realizzazione delle recinzioni e per la istituzione dei fondi chiusi in modo tale da non compromettere la fruizione delle aree verdi naturali;

- Dovrà essere contenuto lo sfruttamento della falda idrica profonda con l'applicazione degli indirizzi di cui al precedente articolo 13;
- Dovrà essere previsto il mantenimento in efficienza del reticolo idrografico di superficie con l'applicazione degli indirizzi di cui al precedente articolo 14.

I Regolamenti Urbanistici/Piani Operativi e gli altri atti del governo del territorio dovranno, inoltre, recepire le disposizioni di tutela e salvaguardia delle aree boscate contenute nella L.R. n. 39 del 21.03.2000 "Legge forestale della Toscana", nel decreto attuativo della medesima e negli articoli 18, 19 e 20 delle Norme del Piano stralcio di Assetto Idrogeologico (PAI) del Bacino Toscana Coste.

## **Art. 21 La prevenzione del rischio idraulico. Classi della pericolosità idraulica.**

La prevenzione dal rischio idraulico e la messa in sicurezza dai fenomeni di esondazione e di allagamento del territorio costituisce obiettivo prioritario delle politiche di tutela del suolo del Comune di San Vincenzo.

Le indagini idrologiche ed idrauliche del QC del PS hanno consentito di determinare le aree sottoposte a fenomeni di esondazione, i battenti idrici ed i tempi di ritorno (TR) a 500, 200 e 30 anni. A seguito dei risultati delle indagini il territorio comunale è stato suddiviso, ai sensi D.P.G.R. n. 53/R del 25.10.2011, in classi di pericolosità idraulica a seconda del crescente rischio presente.

### Classe I.1m – Pericolosità idraulica bassa (criterio morfologico).

Suoli non soggetti ad indagini idrauliche ed idrologiche specifiche, individuati con criterio morfologico dei suoli in ragione delle quote altimetriche.

Sono sottoposte a tale classe di pericolosità le aree collinare o montane, prossime ai corsi d'acqua, per le quali si registrano le seguenti condizioni:

- a) Non vi sono notizie storiche di inondazioni;
- b) Sono in condizione favorevole di alto morfologico, di norma a quote superiori di ml 2.00 rispetto al piede esterno dell'argine, o in mancanza, del ciglio di sponda.

### Classe I.2 – Pericolosità idraulica media.

Sono sottoposte a tale classe di pericolosità le aree per le quali gli studi idraulici dimostrano che siano state interessate da allagamenti con TR ricompresi tra 200 e 500 anni.

### Classe I.3 – Pericolosità idraulica elevata.

Sono sottoposte a tale classe di pericolosità le aree per le quali gli studi idraulici dimostrano che siano state interessate da allagamenti con TR ricompresi tra 30 e 200 anni.

#### Classe I.3m – Pericolosità idraulica elevata (criterio morfologico).

Suoli non soggetti ad indagini idrauliche ed idrologiche specifiche, individuati con criterio morfologico dei suoli in ragione delle quote altimetriche.

Sono sottoposte a tale classe di pericolosità le aree di fondovalle non protette da opere idrauliche per le quali ricorrano almeno una delle seguenti condizioni:

- a) Vi sono notizie storiche di inondazioni;
- b) Sono morfologicamente in condizione sfavorevole di norma a quote altimetriche inferiori rispetto alla quota posta a ml 2.00 sopra il piede esterno o, in mancanza, del ciglio di sponda.

#### Classe I.4 – Pericolosità idraulica molto elevata.

Sono sottoposte a tale classe di pericolosità le aree per le quali gli studi idraulici dimostrano che siano state interessate da allagamenti con TR uguali o inferiori a 30 anni.

#### Classe I.4m – Pericolosità idraulica molto elevata (criterio morfologico).

Suoli non soggetti ad indagini idrauliche ed idrologiche specifiche, individuati con criterio morfologico dei suoli in ragione delle quote altimetriche.

Sono sottoposte a tale classe di pericolosità le aree di fondovalle non protette da opere idrauliche per le quali ricorrano almeno una delle seguenti condizioni:

- a) Vi sono notizie storiche di inondazioni;
- b) Sono morfologicamente in condizione sfavorevole di norma a quote altimetriche inferiori rispetto alla quota posta a ml 2.00 sopra il piede esterno o, in mancanza, del ciglio di sponda.

La carta della pericolosità idraulica del PS contiene la perimetrazione delle classi sopra riportate e costituisce aggiornamento del PAI del Bacino Toscana Coste. Ai fini della applicazione delle disposizioni e delle norme del PAI sono da considerarsi:

#### Aree a pericolosità idraulica elevata (PIE).

Sono da considerare aree PIE tutte quelle che dagli studi idraulici e idrologici risultano essere sottoposte da allagamenti e fenomeni di esondazione con TR compresi tra 30 e 200 anni. Sono perciò sottoposte alle disposizioni del PAI per tale ambito le aree ricomprese nelle classi di pericolosità I.3 e I.3m. Il Regolamento Urbanistico e gli altri atti del governo del territorio dovranno recepire le limitazioni e i vincoli derivanti da tali disposizioni.

#### Aree a pericolosità idraulica molto elevata (PIME).

Sono da considerarsi aree PIME tutte quelle che dagli studi idraulici e idrologici dimostrano che siano state interessate da allagamenti e fenomeni di

esondazione con TR compresi tra 0 e 30 anni. Sono perciò sottoposte alle disposizioni del PAI per tale ambito le aree ricomprese nelle classi di pericolosità I.4 e I.4m. Il Regolamento Urbanistico e gli altri atti del governo del territorio dovranno recepire le limitazioni e i vincoli derivanti da tali disposizioni.

Oltre alle direttive ed agli indirizzi generali contenuti nel precedente articolo 14, per la tutela e la salvaguardia del reticolo idrografico superficiale, il Regolamento Urbanistico dovrà verificare, approfondire e rendere operative le proposte di intervento per la mitigazione del rischio idraulico previste dallo studio idrologico ed idraulico del PS e di seguito elencate:

#### Botro delle Rozze.

- Preservare e proteggere le superfici boscate presenti, che contribuiscono a diminuire i picchi di piena, favoriscono l'aumento delle perdite idrologiche per intercettazione, evapotraspirazione e infiltrazione e diminuiscono le velocità di deflusso superficiale;
- Realizzazione di briglie, rampe o soglie mediante l'impiego di tecniche di ingegneria naturalistica per stabilizzare il fondo alveo ad una pendenza fissata di compensazione, che equilibri la tendenza di scavo e deposito del corso d'acqua e operi inoltre una efficace azione di laminazione delle piene;
- Realizzazione di casse di espansione in derivazione o in linea a monte del centro abitato, in località Acquaviva, così da laminare gli idrogrammi di piena in arrivo;
- Realizzazione di un laghetto in scavo a scopo di laminazione delle piene nella zona di Campo di Orlando. All'estremità di valle del laghetto dovrà essere previsto un piccolo sbarramento dotato di bocca tarata.

#### Fosso del Renaione.

- Adeguamento dell'attraversamento privato a valle della Variante Aurelia attraverso la realizzazione di una sezione di deflusso più ampia;
- Riprofilatura degli argini nel tratto tra la linea ferroviaria e Via Matteotti che presentano forti irregolarità sia dal punto di vista della quota di sommità, dello spessore e del materiale di costruzione;

#### Fosso Val di Gori – Botro Bufalone – Botro delle Prigioni.

- Realizzazione di un muro di sponda in destra idraulica nel tratto tra Viale della Principessa e la foce del Botro delle Prigioni per agevolare il deflusso delle portate di piena;
- Ricalibratura e consolidamento delle sponde in alcuni tratti d'alveo del Botro Bufalone a monte di Via Aurelia.

#### Botro ai Marmi.

- Realizzazione di una cassa di laminazione in derivazione che possa diminuire la portata defluente, porre in sicurezza la zona del Podere del



- Conte Ascanio e garantire il passaggio in sicurezza dell'onda di piena attraverso i numerosi attraversamenti presenti sul corso d'acqua;
- Realizzazione di un raddoppio del corso d'acqua a monte di Via Aurelia, così da diminuire il rischio idraulico della zona;
  - Potenziamento del tratto d'alveo nei pressi del Podere del Conte Ascanio, con risagomatura della sezione d'alveo, demolizione di un attraversamento abbandonato, realizzazione di una corsia di accesso in destra idraulica per permettere la manutenzione ordinaria dell'alveo corrente;
  - Riprofilatura degli argini nel tratto in corrispondenza del Canale di Rimigliano Orientale, per limitare lo sversamento diretto delle esondazioni.

#### Canale di Rimigliano Orientale – Centrale – Fossa Calda.

- Manutenzione straordinaria del reticolo minore nella zona del Podere Fossa Calda, Podere di Rimigliano e Podere Sveva Manfredi;
- Realizzazione di sistemazioni agrarie tali da evitare fenomeni erosivi, consentire l'assorbimento della maggiore quantità di acqua possibile, aumentare i tempi di corrivazione verso i ricettori finali;
- Potenziamento dell'impianto idrovoro al fine di migliorare lo smaltimento nella zona terminale della foce;
- Calibrazione delle sezioni del Canale Orientale di Rimigliano dalla zona Podere Rimigliano fino all'altezza del Podere Contessa Lea per la riduzione dei fenomeni di sversamento delle acque alte;
- Realizzazione di aree di laminazione controllata a monte della linea ferroviaria in prossimità dell'incrocio con via del Lago per la riduzione delle portate transitanti parallelamente al rilevato ferroviario e attraverso i sottopassi.

I Regolamenti Urbanistici/Piani Operativi e gli altri atti di governo del territorio dovranno prevedere e disciplinare anche gli ambiti da destinare alle Aree Strategiche per gli Interventi di Prevenzione Idraulica (ASIP) previste dal PAI e dagli studi idrologici ed idraulici del PS, regolamentando le stesse, oltre che con i contenuti dell'art. 10 delle norme del PAI stesso, con specifiche disposizioni di tutela e salvaguardia.

### **Art. 22 La prevenzione dei rischi geomorfologici. Classi della pericolosità geologica.**

La prevenzione dal rischio geomorfologico e la messa in sicurezza dai fenomeni di frana, dissesto ed instabilità del territorio costituisce obiettivo prioritario delle politiche di tutela del suolo del Comune di San Vincenzo.

Le indagini geologiche del QC del PS hanno consentito di determinare i caratteri geologici, geomorfologici, litologici, idrogeologici e sull'acclività presenti nel territorio comunale. A seguito dei risultati delle indagini il territorio stesso è stato suddiviso, ai sensi D.P.G.R. n. 53/R del 25.10.2011, in classi di pericolosità geologica a seconda del crescente rischio presente.

#### Classe G.1 – Pericolosità geologica bassa.

Sono sottoposte a tale classe di pericolosità le aree in cui i processi geomorfologici e le caratteristiche litologiche, giaciture, non costituiscono fattori predisponenti al verificarsi di fenomeni morfoevolutivi.

#### Classe G.2 – Pericolosità geologica media.

Sono sottoposte a tale classe di pericolosità le aree in cui sono presenti fenomeni franosi inattivi e stabilizzati (naturalmente o artificialmente). Aree con elementi geomorfologici, litologici e giaciture dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto. Corpi detritici su versanti con pendenze inferiori al 25%.

#### Classe G.3 – Pericolosità geologica elevata.

Sono sottoposte a tale classe di pericolosità le aree in cui sono presenti fenomeni quiescenti. Le aree con potenziale instabilità connessa alla giacitura, all'acclività, alla litologia, alla presenza di acque superficiali e sotterranee, nonché a processi di degrado di carattere antropico. Le aree interessate da intensi fenomeni erosivi e da subsidenza. Le aree caratterizzate da terreni con scadenti caratteristiche geologiche. I corpi detritici su versanti con pendenze superiori al 25%.

#### Classe G.4 – Pericolosità geologica molto elevata.

Sono sottoposte a tale classe di pericolosità le aree in cui sono presenti fenomeni attivi e i relativi ambiti di influenza. Le aree interessate da soliflussi.

La carta della pericolosità geologica del PS contiene la perimetrazione delle classi sopra riportate e costituisce aggiornamento del Piano stralcio di Assetto Idrogeologico (PAI) del Bacino Toscana Coste. Ai fini della applicazione delle disposizioni e delle norme del PAI sono da considerarsi:

#### Aree a pericolosità geomorfologica elevata (PFE).

Sono da considerare aree PFE, ai sensi dell'articolo 16 delle Norme del PAI, tutte quelle interessate da fenomeni franosi quiescenti e relative aree di influenza, da indizi di instabilità connessi alla giacitura, all'acclività, alla litologia, alla presenza di acque superficiali e sotterranee, nonché da processi di degrado di carattere antropico, e quelle interessate da intensi fenomeni erosivi e da subsidenza. Le aree a PFE sono, perciò, sottoposte alle disposizioni contenute nel PAI. Il Regolamento Urbanistico e gli altri atti del governo del territorio dovranno recepire le limitazioni e i vincoli derivanti da tali disposizioni.

#### Aree a pericolosità geomorfologica molto elevata (PFME).

Sono da considerare aree PFME, ai sensi dell'articolo 16 delle Norme del PAI, tutte quelle interessate da fenomeni franosi attivi e relative aree di influenza, nonché quelle che possono essere coinvolte dai suddetti fenomeni, le aree che possono essere coinvolte da processi a cinematica rapida e veloce quali quelle

soggette a colate rapide incanalate di detrito e terra, e quelle che possono essere interessate da accertate voragini per fenomeni carsici. Le aree a PFME sono, perciò, sottoposte alle disposizioni contenute nel PAI. Il Regolamento Urbanistico e gli altri atti del governo del territorio dovranno recepire le limitazioni e i vincoli derivanti da tali disposizioni.

### **Art. 23 Il rischio sismico.**

L'intero territorio comunale di San Vincenzo, a seguito dei provvedimenti statali e regionali emessi è classificato in zona sismica 4, a bassa pericolosità. Non è perciò sottoposto alle indagini e alla elaborazione della Carta della Pericolosità Sismica Locale.

I Regolamenti Urbanistici/Piani Operativi e gli altri atti del governo del territorio dovranno, comunque, contenere le disposizioni tecniche per la realizzazione delle previsioni di trasformazioni dei suoli e degli interventi urbanistici ed edilizi ammessi secondo i criteri e regole della prevenzione dai rischi sismici. Il Regolamento Urbanistico dovrà, altresì, fare propri eventuali programmi e piani, interessanti il territorio comunale, emessi dalla Protezione Civile ai fini della tutela dal rischio sismico.

### **Art. 24 Le aree per le attività estrattive e i siti soggetti a bonifica.**

Il QC del PS classifica le aree soggette alle attività estrattive e i siti soggetti a bonifica. L'attività di estrazione è praticata nella cava di calcare di Monte Calvi. I siti delle ex discariche delle Ginepraie e di San Bartolo risultano, viceversa, censiti nel piano regionale e nel piano provinciale dei siti da bonificare.

Per le aree interessate dalla attività estrattiva del calcare della cava di Monte Calvi, nella fase di redazione del primo Regolamento Urbanistico, dovranno essere verificati i contenuti del piano di coltivazione vigente con i criteri di tutela geomorfologica contenuti nelle norme del PS. Il Regolamento Urbanistico e gli altri atti del governo del territorio dovranno recepire i contenuti, le prescrizioni e gli indirizzi del Piano Regionale delle Attività Estrattive e di Recupero (PRAER) e del Piano Provinciale delle Attività Estrattive, di Recupero delle aree scavate e Riutilizzo dei Residui Recuperabili (PAERP) in corso di formazione.

Per i siti da bonificare delle ex discariche i Regolamenti Urbanistici e gli altri atti di governo del territorio dovranno recepire i contenuti e le prescrizioni del piano regionale e del piano provinciale di bonifica, nonché dei progetti definitivi ed esecutivi delle opere in corso di redazione. In particolare il Regolamento Urbanistico dovrà specificare e rendere operative le seguenti direttive:

- Dovrà essere prescritto un vincolo all'uso delle aree subordinando ogni nuova previsione sulla stesse alla avvenuta bonifica dei siti;

- L'utilizzo dell'area dovrà avvenire esclusivamente in conformità a quanto prescritto nell'atto di certificazione di avvenuta bonifica e messa in sicurezza;
- Le opere di bonifica e messa in sicurezza dovranno essere realizzate con l'impiego di tecnologie ambientali, di tecniche di rinaturalizzazione dei suoli e in grado di garantire il corretto inserimento paesaggistico.

## **Art. 25 La difesa dall'erosione costiera.**

La difesa della costa dai fenomeni erosivi costituisce obiettivo prioritario delle politiche di tutela del suolo del Comune di San Vincenzo.

Le indagini geologiche del QC del PS hanno consentito di determinare l'andamento della linea di costa, sia nei tratti antropizzati che in quelli naturali. Sono stati individuati i tratti interessati dall'erosione, quelli stabili e quelli in avanzamento.

Considerata l'importanza del sistema costiero per l'economia turistica locale il Comune di San Vincenzo si doterà di un programma operativo degli interventi di difesa della costa la cui attuazione dovrà essere coordinata e condivisa con la Regione Toscana e la Provincia di Livorno. Il programma degli interventi dovrà contenere:

- La valutazione approfondita degli studi e dei progetti già redatti sui sistemi di difesa e riqualificazione costiera di San Vincenzo;
- La modellazione della dinamica costiera nell'unità fisiografica di riferimento;
- La individuazione delle problematiche e la proposta delle soluzioni progettuali;
- I tempi di attuazione degli interventi e le modalità di riferimento delle risorse finanziarie necessarie alla cantierizzazione degli stessi.

Per la realizzazione delle opere di difesa della costa potranno essere previste forme di compartecipazione degli operatori economici interessati, singoli, associati o riuniti in concorso.

Dovrà, inoltre, essere potenziata l'azione di monitoraggio sull'andamento della linea di costa a seguito della avvenuta esecuzione delle opere di ampliamento del porto turistico e dei pennelli soffolti nel tratto di costa urbana.

I Regolamenti Urbanistici/Piani Operativi e gli altri atti di governo del territorio dovranno recepire gli interventi previsti nel programma di difesa della costa e dovranno contenere le norme per la esecuzione degli interventi ammissibile sull'arenile secondo le seguenti direttive:

- Le strutture a servizio della balneazione, ivi compreso il recupero di quelle esistenti, dovranno essere realizzate con materiali leggeri ed ecocompatibili, in grado di non costituire alcun impatto sulla costa e garantire la conservazione e l'integrità fisica della costa;

- Gli interventi di ripascimento artificiale dell'arenile dovranno essere realizzati con materiali naturali ambientalmente e paesaggisticamente compatibili;
- Dovranno essere incentivati, anche con il contributo degli operatori privati interessati, gli interventi di difesa e rinaturalizzazione della duna con la conservazione e la ricostituzione, laddove necessario, dell'habitat naturale.

Ai fini della protezione della costa dall'erosione dovranno essere valutati programmi ed azioni tese al trattamento della posidonia spiaggiata secondo i seguenti criteri:

- Mantenimento della posidonia in loco quando ciò non entra in conflitto con le esigenze della balneazione e di fruizione delle spiagge;
- Spostamento degli accumuli di posidonia in zone poco frequentate della spiaggia o comunque particolarmente esposte all'erosione;
- Riutilizzo della posidonia in ambito costiero per la protezione degli ambienti dunali.

Dovranno, inoltre, essere rispettate le prescrizioni di tutela contenute nell'art. 20 delle Norme del PAI.

## **Art. 26 Il contenimento della produzione dei rifiuti.**

Il contenimento della produzione dei rifiuti costituisce obiettivo delle politiche ambientali del Comune di San Vincenzo.

Ai fini di promuovere il contenimento dei rifiuti i Regolamenti Urbanistici/Piani Operativi e gli altri atti di governo del territorio dovranno attuare e rendere operative le seguenti direttive e raccomandazioni:

- Dovrà essere incentivata la raccolta differenziata dei rifiuti solidi urbani;
- Dovrà essere incentivato l'insediamento di attività produttive che prevedono il recupero ed il riutilizzo dei rifiuti nei cicli produttivi;
- La localizzazione delle isole ecologiche dovrà avvenire secondo regole di ottimizzazione della raccolta dei rifiuti. Dovrà essere previsto l'impiego di arredi urbani in grado di minimizzare l'impatto visivo delle isole ecologiche medesime;

Il Comune di San Vincenzo, in accordo con l'ente competente alla raccolta e allo smaltimento dei rifiuti, promuoverà il confronto con gli operatori del turismo, teso ad incentivare forme di gestione delle strutture ricettive utili al contenimento della produzione dei rifiuti e al potenziamento dei sistemi di raccolta differenziata.

Il Comune di San Vincenzo si impegna ad avviare azioni di controllo sul corretto trattamento, recupero e smaltimento dei rifiuti precedentemente differenziati e a dotarsi di un programma di sorveglianza e verifica della sussistenza dei requisiti normativi relativi alla raccolta differenziata ed ai

centri di raccolta dei rifiuti urbani secondo i criteri della legislazione vigente in materia.

Oltre a ciò sarà avviata una politica di controllo e repressione finalizzata alla eliminazione delle forme di degrado ambientale causate dall'abbandono dei rifiuti ingombranti e dai residui delle lavorazioni edili.

## **Art. 27 Il contenimento dei consumi energetici e la produzione di energia da fonti elettriche rinnovabili.**

Il contenimento, la razionalizzazione e la riduzione dei consumi energetici costituisce obiettivo delle politiche ambientali e di governo del territorio del Comune di San Vincenzo. Il QC del PS contiene i dati sui fabbisogni e sui consumi energetici con particolare riferimento agli edifici con funzione pubblica.

Gli obiettivi strategici del PS sono:

- a) Promuovere usi corretti ed appropriati degli immobili al fine di razionalizzare i fabbisogni ed i consumi energetici;
- b) Incentivare tecniche costruttive finalizzate al risparmio energetico e alla realizzazione di edifici energeticamente passivi;
- c) Incentivare l'uso di fonti energetiche rinnovabili e l'impiego delle stesse nelle attività produttive e residenziali.

Per il raggiungimento di tali obiettivi vengono determinate le seguenti direttive e raccomandazioni, da specificare e da rendere operative nella elaborazione dei Regolamenti Urbanistici/Piani Operativi e degli altri atti di governo del territorio:

- La previsione degli interventi di trasformazione urbana dovranno essere concepiti in ragione dell'ottimale radiazione solare degli edifici, in rapporto alla morfologia dei tessuti edilizi e alla necessità di garantire i migliori standard di illuminazione naturale;
- Negli interventi di trasformazione urbana dovranno essere previste idonee schermature, prodotte anche da volumi edificati circostanti, tali da consentire la riduzione del carico solare termico nel periodo estivo senza pregiudicare l'illuminazione naturale degli ambienti interni;
- La previsione degli interventi di trasformazione urbana dovranno essere previsti in modo tale da beneficiare dell'effetto dei venti prevalenti per la climatizzazione ed il raffrescamento naturale degli edifici e degli spazi aperti pubblici e privati;
- Dovrà essere incentivata la progettazione del verde e degli spazi aperti nei tessuti urbani così da favorire la riduzione dell'effetto della "sacca termica" con la mitigazione dei picchi di temperatura durante l'estate e il controllo del microclima e della radiazione solare;
- Dovranno essere incentivati l'impiego di tecniche energetiche passive, di bioarchitettura e di bioedilizia per il miglioramento dell'efficienza degli edifici;

- Dovrà essere prevista ed incentivata la connessione energetica tra le funzioni civili e quelle produttive, con la promozione del ciclo energetico chiuso nelle attività produttive;
- La disciplina degli interventi edilizi dovrà favorire la qualità architettonica delle opere tese alla elevazione della efficienza energetica degli edifici;
- Dovranno essere previste regole per la realizzazione degli impianti di produzione energetica da fonti rinnovabile tali da garantire il corretto inserimento paesaggistico ed il minimo impatto visivo degli stessi;
- Dovrà essere incentivata la installazione degli impianti di produzione energetica da fotovoltaico sulle coperture degli insediamenti produttivi e degli edifici con destinazione pubblica;
- Nel territorio agricolo e nel sistema ambientale potranno essere consentiti solo interventi per la produzione di energia da fonti rinnovabili connessi alle aziende agricole per garantire l'autosufficienza e/o l'integrazione dei redditi delle stesse.

Oltre a ciò, nel territorio comunale è sancito il divieto di prevedere impianti di produzione energetica da fonti eoliche, ad esclusione di quelli destinati all'autoconsumo con l'installazione di micro-aerogeneratori in prossimità degli edifici e con altezza al rotore non superiore a ml 9.00.

Gli interventi per la realizzazione degli impianti da fonte di solare termica e fotovoltaica connessi alle aziende agricole dovranno essere disciplinati in modo tale da:

- Non alterare gli assetti paesaggistici rurali;
- Non recare trasformazioni alla maglia agraria consolidata;
- Non costituire impegno e sottrazione di suoli produttivi agricoli;
- Non essere localizzati in aree interferenti con i binocoli visivi e gli scorci panoramici;
- Essere localizzati in aree già interessate da processi di urbanizzazione;
- Consentire il recupero di situazioni di degrado in atto.

I Regolamento Urbanistici/Piani Operativi e gli altri atti di governo del territorio dovranno disciplinare la realizzazione degli impianti a biomasse connessi alle aziende agricole purché essi siano commisurati alla capacità di produzione e reperimento della biomassa nell'ambito del territorio comunale o dei comuni limitrofi.

Gli impianti a biomasse e da fonte solare termica e fotovoltaica non connessi alle aziende agricole potranno essere realizzati solo in aree artigianali ed industriali e localizzati laddove minimizzano le movimentazioni ed il conseguente aggravio sul traffico stradale.

## **Art. 28 La flora e la fauna.**

Il QC del PS contiene gli studi e le indagini sulla flora e sulla fauna presenti nel territorio comunale. Il mantenimento di un ecosistema complesso e della biodiversità costituisce obiettivo delle politiche ambientali del Comune di San Vincenzo.

La flora e la fauna presentano caratteristiche diverse nei seguenti ambiti che si contraddistinguono sotto il profilo territoriale, morfologico ambientale e per la copertura dei suoli:

- Le formazioni dunali e costiere;
- Le aree palustri ed umide;
- Le aree forestali;
- Le aree verdi urbane.

Ai fini della tutela della flora e della fauna particolare importanza riveste il Sito di Interesse Comunitario di Monte Calvi, SIC IT5160008, Sito di Interesse Regionale, SIR n. 54, che in parte ricade nel territorio del Comune di San Vincenzo, caratterizzato da macchia bassa e alta, boschi di sclerofile e latifoglie, gariche, affioramenti rocciosi con prati secondari.

Ai fini di salvaguardare gli ecosistemi naturali i Regolamenti Urbanistici e gli altri atti di governo del territorio dovranno attuare e rendere operative le seguenti direttive e raccomandazioni:

- Le aree boscate dovranno essere considerate come un sistema polifunzionale di valorizzazione del turismo e di alto valore ecologico ed ambientale;
- Dovrà essere prevista la conservazione e la salvaguardia dei terreni coltivati e delle aree agricole interposte tra i sistemi insediativi e le aree boscate quale zona di transizione e di alto valore ecologico e paesaggistico;
- Dovranno essere salvaguardate dalle trasformazioni, e laddove possibile rinaturalizzate, le aree costiere e dunali rendendo ammissibili solo le opere finalizzate alla regressione dell'erosione marina secondo i criteri di cui al precedente articolo 25;
- Dovranno essere salvaguardate in modo integrale le zone umide palustri;
- Dovranno essere applicate le forme di tutela, conservazione e salvaguardia per l'area SIC di Monte Calvi, secondo le direttive impartite dalla disciplina regionale vigente in materia.

Oltre a ciò, per la tutela della flora e della fauna, i programmi degli atti e delle azioni comunali dovranno essere finalizzati a:

- Assicurare la conoscenza completa e aggiornata delle specie e delle comunità presenti nonché delle vocazioni del territorio rispetto a queste;
- Censire e catalogare le componenti autoctone dell'avifauna e della fauna acquatica;
- Restaurare le condizioni di naturalità degli habitat ed assicurare l'incremento delle popolazioni minacciate o numericamente ridotte;
- Permettere la fruizione e lo svolgimento di attività educative e divulgative purché compatibilmente con le esigenze di tutela degli habitat;



- Aumentare, laddove possibile, la superficie della vegetazione naturale spontanea;
- Perseguire un aumento generale della fitomassa e delle strutture forestali per aumentare qualitativamente e quantitativamente le risorse trofiche degli ecosistemi e differenziare le catene alimentari;
- Conservare la fitodiversità filologica ed ecologica;
- Rispettare gli indirizzi e le prescrizioni contenute nella valutazione di incidenza allegata al PS per il Sito di Interesse Comunitario (SIC) di Monte Calvi.

Il Comune di San Vincenzo promuoverà il confronto con gli operatori e gli enti interessati teso a raccordare le politiche e le azioni di tutela anche all'ambito della Val di Cornia e nelle aree contigue al territorio comunale.

### **Titolo III – La struttura e lo statuto del territorio.**

#### **Capo 1 – I sistemi territoriali. Il sistema ambientale ed insediativo.**

##### **Art. 29. I sistemi territoriali di pianura e collina.**

La identificazione dei sistemi territoriali rappresenta l'applicazione e l'articolazione al territorio del Comune di San Vincenzo dei contenuti e dei criteri di lettura morfologica operati dal Piano Strutturale d'Area della Val di Cornia. I sistemi territoriali costituiscono la struttura dell'unitarietà morfologica della Val di Cornia.

Il territorio del Comune di San Vincenzo risulta interessato dai seguenti sistemi territoriali:

- Sistema territoriale della pianura costiera occidentale;
- Sistema territoriale delle colline di Campiglia Marittima e Suvereto.

Il sistema territoriale della pianura interessa le aree dunali e le aree agricole e i territori urbanizzati di San Vincenzo che dalla linea di costa si sviluppano verso est sino al tracciato della Variante Aurelia. Il sistema territoriale della collina si estende ad est della Variante Aurelia sino alla sommità del Monte Calvi e ricomprende il villaggio industriale di San Carlo.

Gli indirizzi per la pianificazione contenuti, per tali sistemi, nel Piano Strutturale d'Area sono stati aggiornati, adeguati ed integrati nella presente disciplina del PS. La suddivisione tra il sistema di pianura e quello di collina costituisce il criterio per la identificazione dei sistemi ambientali nonché per riconoscimento dei valori, dei caratteri statutari del territorio e delle invariati.

Il PS suddivide i sistemi territoriali nel sistema ambientale e nel sistema insediativo. Il sistema insediativo è costituito dai territori edificati dei centri abitati di San Vincenzo e San Carlo. Il sistema ambientale è costituito dal territorio aperto esterno al sistema insediativo.

##### **Art. 30 I sistemi e i sub-sistemi ambientali di pianura (P) e di collina (C).**

Il sistema ambientale è composto da quei territori la cui struttura risulta caratterizzata dalla prevalenza di aree agricole e di aree naturali con presenza di piccoli insediamenti puntuali.

Il sistema ambientale è suddiviso in:

- Sistema ambientale della pianura (P);
- Sistema ambientale della collina (C).

Il sistema ambientale della pianura ricomprende le aree dunali e retrodunali, le aree agricole idromorfe della Tenuta di Rimigliano e le aree agricole della pianura pedecollinare. La struttura insediativa è costituita dall'impianto ottonecentesco del latifondo, dall'appoderamento della riforma agraria nella zona della Caduta e da insediamenti minuti, diffusi e rarefatti immediatamente a ridosso del centro urbano di San Vincenzo.

Il sistema ambientale della collina ricomprende le aree agricole a prevalenza di oliveti dei versanti bassi e le aree boscate delle pendici di Monte Calvi e della Valle delle Rozze con la cava per l'estrazione del calcare in attività. La struttura insediativa si concentra lungo le direttrici della strada di San Bartolo e della via del Castelluccio che collegano San Vincenzo a San Carlo.

Il PS suddivide, a loro volta, i sistemi ambientali in sub-sistemi aventi caratteri morfologici e territoriali omogenei. I sub-sistemi permettono alla disciplina del piano una definizione più puntuale degli obiettivi da perseguire e delle strategie delle politiche di governo del territorio, più rispondenti alla complessità del territorio comunale. I sub-sistemi costituiscono la struttura dello statuto del territorio del PS.

Il sistema ambientale della pianura (P) è suddiviso nei seguenti sub-sistemi:

- Sub-sistema ambientale della duna e della spiaggia (Pds);
- Sub-sistema ambientale della pianura bassa (Pbs);
- Sub-sistema ambientale della pianura alta (Pal).

Il sistema ambientale della collina (C) è suddiviso nei seguenti sub-sistemi:

- Sub-sistema ambientale della collina agraria (Cag);
- Sub-sistema ambientale della collina alta (Cal).

Per ognuno dei sub-sistemi la disciplina del PS individua:

- Caratteri statuari ed identificativi;
- Obiettivi del piano;
- Indirizzi e prescrizioni per il Regolamento Urbanistico.

### **Art. 31 Il sub-sistema ambientale della duna e della spiaggia (Pds).**

Il sub-sistema ambientale della duna e della spiaggia (Pds) è costituito dal territorio che si sviluppa a sud del centro abitato di San Vincenzo, tra la linea di costa e la strada della Principessa e sino ai primi rilievi del promontorio di Piombino. È per intero ricompreso all'interno dell'area protetta del Parco naturale attrezzato di Rimigliano.

#### Caratteri statuari ed identificativi.

Il sub-sistema è caratterizzato dalla costa bassa con presenza di sabbia medio-fine che tende a diventare più grossolana nella porzione più meridionale, prossima alla foce della Fossa Calda. Nel tratto centrale dell'unità fisiografica

sono riconoscibili da due a tre allineamenti di dune mentre a nord e a sud è presente un singolo cordone dunare. Nella zona della Torraccia la duna mobile si presenta a ridosso della riva, mentre le dune fisse, che includono anche le dune fossili dell'entroterra, ricoperte da pinete o macchia mediterranea, sono dislocate in posizione più arretrata.

Nel sub-sistema ambientale Pds sono presenti tre diversi tipi di copertura vegetazionale.

La vegetazione psammofila, associazione della duna e della spiaggia tipicamente pioniera della duna costiera composta da specie che possiedono un certo grado di allotolleranza e la cui presenza è favorita anche dai valori di salinità dei suoli non elevati a causa del dilavamento dell'acqua piovana.

La vegetazione dunale, arboreo arbustiva a prevalente o esclusiva presenza di ginepro fenicio con portamento prostrato a formare un cuscinetto sagomato dal vento e dall'azione smerigliatrice della sabbia e con architettura della chioma fortemente condizionata dai venti marini.

La vegetazione retrodunale con arbusteti molto densi composti da leccio e presenza di corbezzolo, filliree, lentisco e mirto. Si riscontrano anche arbusti pionieri di erica e ginestra. A questa striscia di vegetazione, nella porzione più interna, si trovano le pinete di origine antropica quasi sempre miste a latifoglie autoctone della macchia mediterranea.

Il sub-sistema Pds presenta sporadici insediamenti puntuali sorti tra la fine dell'ottocento e gli inizi del novecento ad opera dei conti della Gherardesca che si presentano ben conservati e senza che siano stati alterati i caratteri tipologici originari. All'estremità sud del sub-sistema si trova la casa fortificata di Torrenova. Le banchine della foce della Fossa Calda sono utilizzate come ormeggi per la piccola nautica da diporto.

Il QC e lo Statuto del Territorio del PS individuano la presenza dei seguenti elementi di valore ambientale, naturalistico e storico architettonico:

- La spiaggia e l'arenile;
- La duna consolidata;
- Le formazioni arbustive della retroduna;
- I boschi di latifoglie;
- La pineta costiera;
- Il reticolo idraulico minore;
- La rete dei sentieri;
- La via della Principessa, viabilità di matrice storica presente al catasto leopoldino del 1829;
- La Villa dei Cavalleggeri, edificio presente al catasto leopoldino del 1829;
- La torre costiera di Torrenova.

Le invarianti strutturali del piano per il sub-sistema Pds sono individuate nell'articolo 61 della presente disciplina.

#### Obiettivi del piano.

Gli obiettivi strategici del PS per il sub-sistema ambientale Pds sono:

- a) La tutela dell'integrità fisica della fascia costiera e dell'arenile;
- b) La difesa e la conservazione della duna, delle pinete, della macchia mediterranea e degli ecosistemi naturali;
- c) La conservazione e il mantenimento delle qualità fisico-chimico-biologiche delle acque marine e la prevenzione dall'inquinamento delle stesse;
- d) La conclusione del processo di istituzione dell'Anpil e la valorizzazione del parco naturale e dell'area protetta, secondo i criteri e gli indirizzi forniti dagli articoli 66 e 67 della presente disciplina;
- e) La valorizzazione ai fini sociali e per il turismo sostenibile delle risorse ambientali e naturali;
- f) Il contrasto all'avanzamento del fenomeno dell'ingressione salina nella falda;
- g) La conservazione, la manutenzione e la riqualificazione degli accessi pubblici all'arenile;
- h) Il riordino e la riqualificazione del sistema della sosta lungo la strada della Principessa, ai fini della razionalizzazione della pressione antropica sulla spiaggia e in coerenza con gli obiettivi per la promozione della strada parco di cui agli articoli 64 e 65 della presente disciplina;
- i) Il mantenimento del regime di libera fruizione della spiaggia e dell'arenile;
- j) L'incentivo all'uso della mobilità leggera e sostenibile per la fruizione della spiaggia e dell'area protetta.

#### Indirizzi e prescrizioni per il Regolamento Urbanistico/Piano Operativo.

I Regolamenti Urbanistici/Piani Operativi e gli altri atti del governo del territorio dovranno perseguire gli obiettivi strategici del piano per il sub-sistema Pds. Dovranno elaborare, perseguire e rendere operativi gli indirizzi e le prescrizioni seguenti:

- Gli interventi edilizi ammessi dovranno consentire esclusivamente il recupero del patrimonio edilizio esistente nel sub-sistema fino alla categoria della ristrutturazione edilizia, salvo quanto diversamente contenuto in atti di convenzione già sottoscritti con l'Amministrazione Comunale alla data di adozione della presente disciplina, con il divieto di prevedere nuove superfici e nuovi volumi;
- La riconversione ed il riuso del patrimonio edilizio esistente potrà avvenire con il divieto di trasformazioni verso la destinazione residenziale. Le superfici esistenti con destinazione agricola potranno essere recuperate per interventi finalizzati al turismo sostenibile e alla realizzazione di servizi turistici fondati sulla valorizzazione delle aree naturali e delle risorse ambientali;
- Dovrà essere vietata la realizzazione di nuovi pozzi. Quelli esistenti nel sub-sistema dovranno essere oggetto di censimento e di verifica con lo studio previsto nel precedente articolo 13. Dovrà essere prevista la corretta gestione con la installazione di contatore per gli stessi e la

- chiusura di quelli ove venga registrato un tasso di salinità della risorsa emunta superiore al limite ammissibile;
- L'arenile e la spiaggia dovranno rimanere ad uso pubblico, libero ed indifferenziato. Dovrà essere vietato il rilascio di concessioni demaniali;
  - Gli interventi ammessi nelle aree naturali protette dovranno funzionali alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle strutture di servizio al Parco di Rimigliano. Potranno essere consentiti solo modesti ampliamenti o la realizzazione di piccoli manufatti con tecniche costruttive non invasive ed eco-compatibili per realizzare chioschi e servizi pubblici per la valorizzazione delle aree naturali protette;
  - Dovrà essere prevista la manutenzione e la sistemazione dei sentieri esistenti per garantire l'accesso pubblico all'arenile e anche al fine di favorire l'uso della mobilità leggera e sostenibile;
  - La sosta lungo la Strada della Principessa dovrà essere riordinata elevando gli standards della sicurezza, prevedendo interventi in grado di separare i tracciati per la mobilità pedonale, le piste ciclabili e gli stalli per il parcheggio e in ragione della previsione funzionale della "strada parco" di cui all'articolo 64 della presente disciplina;
  - Dovrà essere prevista la riqualificazione, anche sotto il profilo ambientale e paesaggistico, del sedime dismesso della Strada della Principessa, nei pressi della Torraccia, finalizzata a razionalizzare gli spazi per la sosta e l'accesso all'arenile e alla valorizzazione della torre costiera;
  - Gli interventi di adeguamento della Strada della Principessa, di riordino del sistema della sosta e di potenziamento della mobilità leggera e sostenibile dovranno essere previsti con l'impiego di tecniche costruttive e materiali propri dell'ingegneria ambientale, tali da non alterare l'immagine naturale e non urbanizzata del luogo;

Il sub-sistema Pds è ricompreso nel sistema di paesaggio n. 18 "paesaggio di pianura della Val di Cornia a dominante agricola" individuato dal PTC della Provincia di Livorno e a sua volta articolato dal PS nelle unità di paesaggio di cui al successivo articolo 42. Gli obiettivi strategici per la qualità paesaggistica definiti al Capo 2 della presente disciplina integrano gli indirizzi e le prescrizioni per il Regolamento Urbanistico/Piano Operativo e gli altri atti di governo del territorio.

## **Art. 32 Il sub-sistema ambientale della pianura bassa (Pbs).**

Il sub-sistema ambientale della pianura bassa (Pbs) è costituito dal territorio ricompreso tra la strada della Principessa, la strada di Biserno, il tracciato ferroviario ed è delimitato a nord dal centro abitato di San Vincenzo. Ha al suo centro la Tenuta di Rimigliano e i terreni agricoli ottenuti dalla bonifica dell'antico specchio lacustre. Il sub-sistema è attraversato dal corso d'acqua del Botro ai Marmi, dai canali della bonifica e dalla Fossa Calda.

Caratteri statuari ed identificativi.

Il sub-sistema Pbs è caratterizzato da terreni pleistocenici costituiti da sedimenti alluvionali recenti riferibili all'Olocene. Sono presenti forme relitte di superfici allagate e quindi relativamente più depresse rispetto ai terreni circostanti. Facilmente riconoscibili dal punto di vista litologico, si presentano ricche di ristagni isolati e caratterizzate da terreni argillosi e torbosi.

Il sub-sistema ambientale Pbs presenta un interessante mosaico di superfici agricole e aree boscate planiziali con caratteristiche variabili a seconda delle aree ma caratterizzate dalla presenza dei campi aperti e dall'unitarietà fondiaria. Presenta un interessante quadro ecologico, con diversità di ambienti e di tipologie agroforestali.

Alla estensione dei seminativi si alternano boschi in evoluzione di latifoglie, pinete a diverso stadio di maturazione, aree umide, gragmites e tifa, siepi e arbusteti di specie eliofile campestri, fasce ecotonali di particolare interesse naturalistico e boschi con popolamenti ed esemplari faunistici di gran pregio.

Il sub-sistema è caratterizzato dalla presenza dei viali alberati della Tenuta di Rimigliano, elementi di forte caratterizzazione identitaria dei luoghi, ed in particolare dal viale dei Cavalleggeri che si sviluppa dalla strada della Principessa parallelamente al tracciato ferroviario. Sono presenti anche alberature camporili.

Le conduzioni agricole dei suoli, al di là del loro valore economico e produttivo, si svolgono con rispetto della fertilità dei suoli e della necessità di riduzione dei prodotti fitosanitari. Il sub-sistema ambientale Pbs contribuisce in forma determinante al mantenimento della biodiversità del territorio.

Il sub-sistema Pbs è segnato dalla maglia insediativa dei poderi della Tenuta di Rimigliano che sono sorti ai margini di un sistema articolato di viabilità rurale e che hanno al centro il Casone di Tavole, quello che una volta era il nucleo abitato dei salariati dell'azienda agricola e che è stato recentemente recuperato con la riconversione delle superfici in residenze stagionali. I poderi sono stati tutti realizzati tra la fine dell'ottocento e la prima metà del novecento. Si presentano ancora nel loro aspetto formale originario, benché in stato di conservazione talvolta scadente e con un degrado strutturale avanzato.

Il Comune di San Vincenzo nell'anno ha 2012 concluso positivamente l'iter di adeguamento del RU alla preventiva variante al PS con lo stralcio di una previsione insediativa alberghiera per complessivi mq 18.000,00 localizzata ai margini del viale dei Cavalleggeri ed il recupero ai fini residenziali delle superfici con destinazione agricola non più necessarie alla conduzione dell'azienda.

Il QC e lo Statuto del Territorio del PS individuano la presenza dei seguenti elementi di valore ambientale, naturalistico e storico architettonico:

- I boschi di latifoglie e conifere;
- la pineta costiera;
- Le aree a vegetazione palustre;

- I viali alberati e gli alberi camporili;
- I canali della bonifica ed il reticolo idraulico minore;
- La rete dei sentieri;
- La strada della Principessa e la via del Lago, viabilità di matrice storica presente al catasto leopoldino del 1829;
- Il Casone di Tavole ed i poderi della Tenuta di Rimigliano presenti al catasto leopoldino del 1829 ed al catasto d'impianto del 1939.

Le invarianti strutturali del piano per il sub-sistema Pbs sono individuate nell'articolo 61 della presente disciplina.

#### Gli obiettivi del Piano.

Gli obiettivi strategici del PS per il sub-sistema ambientale Pbs sono:

- a) La conservazione dei suoli agricoli, il mantenimento delle pratiche agricole quale fattore determinante di qualità ambientale e territoriale;
- b) La valorizzazione delle risorse agroalimentari e dei circuiti economici e del turismo sostenibile naturalistico e didattico ad esse connesse;
- c) La conservazione delle aree boscate e naturali;
- d) L'incentivazione di sistemi e tecniche per l'accumulo, il trattamento ed il riuso delle acque superficiali;
- e) La riduzione della pericolosità idraulica e dei fenomeni di inondazione;
- f) Il potenziamento e l'estensione delle aree naturali protette, la connessione ecologica con il parco naturale e l'Anpil costiera, secondo i criteri e gli indirizzi forniti dagli articoli 66 e 67 della presente disciplina;
- g) La valorizzazione ai fini sociali e per il turismo sostenibile delle risorse ambientali e naturali;
- h) Il contrasto all'avanzamento del fenomeno dell'ingressione salina nella falda;
- i) Il riordino e la riqualificazione del sistema della sosta lungo la strada della Principessa, ai fini della razionalizzazione della pressione antropica sulla spiaggia e in coerenza con gli obiettivi per la promozione della strada parco di cui agli articoli 64 e 65 della presente disciplina;
- j) La salvaguardia della maglia agraria ed insediativa originaria della Tenuta di Rimigliano.

#### Indirizzi e prescrizioni per il Regolamento Urbanistico/Piano Operativo.

I Regolamenti Urbanistici/Piani Operativi e gli altri atti del governo del territorio dovranno perseguire gli obiettivi strategici del piano per il sub-sistema Pbs. Dovranno elaborare, perseguire e rendere operativi gli indirizzi e le prescrizioni seguenti:

- Gli interventi edilizi ammessi dovranno consentire il recupero del patrimonio edilizio esistente nel sub-sistema fino alla categoria della ristrutturazione edilizia, salvo quanto diversamente contenuto in atti di convenzione già sottoscritti con l'Amministrazione Comunale alla data di adozione della presente disciplina, limitando la eventuale previsione



- di nuove superfici e nuovi volumi esclusivamente per potenziare e qualificare le attività turistiche e commerciali esistenti;
- La riconversione ed il riuso del patrimonio edilizio esistente potrà avvenire con il divieto di trasformazioni verso la destinazione residenziale, ad esclusione di quelle superfici che all'adozione della presente disciplina siano già state dichiarate non funzionali all'attività agricola con PAPMAA approvato. Le superfici esistenti con destinazione agricola potranno essere recuperate per interventi finalizzati alla promozione delle attività integrate, del turismo sostenibile e alla realizzazione di servizi turistici fondati sulla valorizzazione delle aree naturali e delle risorse ambientali;
  - Dovrà essere vietata la realizzazione di nuovi pozzi. Quelli esistenti nel sub-sistema dovranno essere oggetto di censimento e di verifica con lo studio previsto nel precedente articolo 13. Dovrà essere prevista la corretta gestione con la installazione di contatore per gli stessi e la chiusura di quelli ove venga registrato un tasso di salinità della risorsa emunta superiore al limite ammissibile;
  - Le piscine previste dalla disciplina vigente all'entrata in vigore del PS potranno essere alimentate esclusivamente con l'utilizzo di acqua non destinata al consumo umano e con tecniche di trattamento e gestione tese al risparmio idrico;
  - Dovrà essere incentivata l'autosufficienza idrica delle aziende agricole mediante la realizzazione di sistemi di approvvigionamento idrico costituiti da piccoli invasi perfettamente integrati al sistema ambientale e paesaggistico dei luoghi, dalla ristrutturazione delle opere di derivazione e di distribuzione della risorsa idrica;
  - La sosta lungo la Strada della Principessa dovrà essere riordinata elevando gli standards della sicurezza, prevedendo interventi in grado di separare i tracciati per la mobilità pedonale, le piste ciclabili e gli stalli per il parcheggio e in ragione della previsione funzionale della "strada parco" di cui all'articolo 64 della presente disciplina;
  - Gli interventi di adeguamento della Strada della Principessa, di riordino del sistema della sosta e di potenziamento della mobilità leggera e sostenibile dovranno essere previsti con l'impiego di tecniche costruttive e materiali propri dell'ingegneria ambientale, tali da non alterare l'immagine naturale e non urbanizzata del luogo;
  - Dovranno essere previsti interventi per la valorizzazione della rete dei sentieri, per la manutenzione delle strade bianche e dei filari alberati, per l'apertura dei tracciati oggi interclusi. Dovranno essere individuate forme e regole concordate per consentire l'accesso dei sentieri che insistono su proprietà private e per il collegamento degli stessi alla rete dei tracciati pubblici;
  - Dovranno essere previsti interventi di riqualificazione delle aree boscate interposte tra la Strada della Principessa e la Tenuta di Rimigliano, con la riapertura e la manutenzione dei sentieri esistenti e la possibile previsione di aree per la sosta stagionale da realizzazione senza alterazione dello stato dei suoli e della naturalità del luogo;
  - Le aree boscate interne alla Tenuta di Rimigliano e delle Prunicce dovranno essere oggetto di manutenzione e salvaguardia con l'obbligo di prevedere uno specifico piano forestale teso a valorizzare la funzione ambientale, di connessione e di corridoio ecologico tra le aree protette

- costiere e quelle collinari e secondo gli indirizzi contenuti negli articoli 28, 66 e 67 della presente disciplina;
- Dovranno essere previste opere di manutenzione, salvaguardia e valorizzazione dei corsi d'acqua del Botro ai Marmi, dei canali di bonifica e della Fossa Calda, sia degli alvei che della vegetazione riparia, quali elementi di alto valore ambientale con funzione di connessione e corridoio ecologico tra il sistema insediativo, le aree costiere protette costiere e quelle collinari;
  - Dovranno essere incentivata la promozione e la pratica dell'attività agricola biologica quale strumento di tutela dell'ambiente e del territorio;
  - Dovrà essere prevista la realizzazione nella Tenuta di Rimigliano di un vivaio di specie vegetali autoctone ed ecotipi locali;
  - Dovrà essere prevista una nuova viabilità con carattere di strada alberata funzionale ad accedere agli insediamenti turistici con lo svincolo del centro abitato, mediante l'adeguamento di tracciati viari già esistenti, la presenza di pista ciclabile e spazi pedonali con tracciati separati e tali da consentirne l'uso con i massimi standards di sicurezza. L'individuazione del tracciato della nuova viabilità dovrà tutelare e garantire la conservazione degli elementi di discontinuità territoriale e dei corridoi ecologici;
  - Non potranno essere previsti nuovi insediamenti turistico ricettivi, ad eccezione degli agriturismi integrativi dei redditi agricoli, ancorché derivanti dal recupero del patrimonio edilizio esistente, oltre quelli già contemplati dai piani urbanistici vigenti dall'entrata in vigore della presente disciplina, per non caricare ulteriormente la pressione antropica sulla fascia costiera;
  - Potranno essere previsti ampliamenti alle strutture turistiche in esercizio rientranti tra quelle di cui al Titolo III, Capo I, del Regolamento di attuazione del testo unico delle leggi regionali sul turismo n. 18/R del 23.04.2001, sia per il miglioramento dei servizi all'ospite che per il potenziamento della ricettività. Tali previsioni di ampliamento dovranno essere puntualmente verificate con i caratteri qualitativi dell'offerta turistica proposta e con i valori storici, architettonici, ambientali e paesaggistici della struttura esistente del contesto nel quale la stessa è collocata;
  - Per il villaggio turistico di Park Albatros potranno essere previsti solo interventi tesi al miglioramento e al potenziamento dei servizi offerti, senza aumento della ricettività già ammessa dagli strumenti urbanistici vigenti. In particolare dovranno essere previsti interventi sulla viabilità di accesso per favorire l'arrivo alla struttura e per garantire il collegamento pedonale e ciclabile in sicurezza con l'arenile;
  - L'edificio delle ex scuole di Rimigliano dovrà essere recuperato per interventi finalizzati al turismo sostenibile e alla realizzazione di servizi turistici fondati sulla valorizzazione delle aree naturali e delle risorse ambientali;

Per ciò che concerne la disciplina degli interventi finalizzati all'uso agricolo dei suoli, la realizzazione degli impianti di energia da fonti rinnovabili e alle altre attività ad esso connesse si rinvia al Capo 3 delle presenti norme.

Il Regolamento Urbanistico/Piano Operativo potrà, inoltre, nella disciplina vigente per la Tenuta di Rimigliano introdurre le variazioni, nel rispetto dell'invarianza attribuita alla maglia poderale, delle relazioni di intervisibilità e dei valori paesaggistici consolidati, che si rendessero necessarie a seguito dell'attività di monitoraggio sugli effetti degli interventi di trasformazione ammessi, al fine perseguire gli obiettivi prefissati di valorizzazione dell'impianto insediativo dei nuclei poderali originari e di tutela paesaggistica ed identitaria del luogo.

Il sub-sistema Pds è ricompreso nel sistema di paesaggio n. 18 "paesaggio di pianura della Val di Cornia a dominante agricola" individuato dal PTC della Provincia di Livorno e a sua volta articolato dal PS nelle unità di paesaggio di cui al successivo articolo 42. Gli obiettivi strategici per la qualità paesaggistica definiti al Capo 2 della presente disciplina integrano gli indirizzi e le prescrizioni per il Regolamento Urbanistico/Piano Operativo e gli altri atti di governo del territorio.

### **Art. 33 Il sub-sistema ambientale della pianura alta (Pal).**

Il sub-sistema ambientale della pianura alta (Pal) è costituito dal territorio ricompreso tra la strada di Biserno, il centro abitato di San Vincenzo a nord e le pendici collinari. A sud si espande sino al confine del territorio comunale. È caratterizzato dalla esclusiva presenza di suoli agricoli. Il sub-sistema è attraversato dal Botro ai Marmi, dal Botro Bufalone, dal Fosso Val di Gori e dal Fosso Renaione.

#### Caratteri statuari ed identificativi.

Il sub-sistema Pal è caratterizzato da terreni con debole pendenza verso la linea di costa e facenti parte della più ampia pianura di Piombino e Venturina e che assumono le connotazioni di un terrazzo morfologico costituito dai sedimenti delle sabbie rosso arancio di Donoratico riferibili genericamente al Pleistocene Superiore.

Il sub-sistema ambientale Pal presenta una strutturazione delle superfici agricole caratterizzate dalla accentuata divisione proprietaria e dalla frammentazione colturale. La matrice agricola è minuta e tende a rarefarsi ai margini del sistema insediativo. La conformazione dei campi aperti rimane ben percepibile solo nell'area di Biserno. Anche sotto il profilo economico l'agricoltura riveste carattere di marginalità, ad eccezione dei terreni lungo la via della Caduta ove sono insediate alcune aziende le cui produzioni costituiscono un'eccellenza della Val di Cornia.

Il sistema ecologico è molto semplice, tipico delle aree agricole estensive di pianura. Sotto il profilo vegetazionale nel sub-sistema ambientale Pal è da segnalare l'assenza di boschi. Le uniche formazioni arboree sono quelle del viale alberato del Podere Guardamare e la vegetazione riparia dei corsi d'acqua del Botro Bufalone e del Fosso Val di Gori.

Il sub-sistema ambientale Pal è attraversato dalle grandi infrastrutture lineari. Dal tracciato della Variante Aurelia, dalla Strada Provinciale della Vecchia

Aurelia e nella parte terminale a sud anche dalla linea ferroviaria. Tale infrastrutturazione è una delle componenti che ha contribuito al deperimento del valore agronomico ed agricolo dei suoli.

La maglia insediativa del sub-sistema Pal si presenta minuta, con case sparse e fortemente segnata dalla pressione antropica, dai fenomeni del frazionamento fondiario e della frangia urbana. Recenti interventi edilizi hanno fatto perdere la percezione della cadenza alternata dei poderi sorti tra la fine dell'ottocento e i primi del novecento lungo la Vecchia Aurelia. Lungo la via della Caduta la struttura fondiaria è quella tipica dell'appoderamento della riforma fondiaria, ma anche in tale area una eccessiva edificazione ha alterato i caratteri originari della maglia insediativa.

Nelle aree marginali al centro urbano e in particolare lungo la Strada di San Bartolo, nei terreni interposti tra la zona artigianale e il tracciato della Variante Aurelia e nei pressi del depuratore di Guardamare il frazionamento della proprietà e la presenza disorganizzata di micro strutture costituiscono talvolta elementi di degrado ambientale e paesaggistico.

Il QC e lo Statuto del Territorio del PS individuano la presenza dei seguenti elementi di valore ambientale, naturalistico e storico architettonico:

- Le coltivazioni agrarie a frutteto, oliveto e vigneto;
- I viali alberati e gli alberi camporili;
- I corsi d'acqua ed il reticolo idraulico minore;
- La rete dei sentieri;
- La strada della Vecchia Aurelia, la strada per Campiglia Marittima e la via del Lago, viabilità di matrice storica presente al catasto leopoldino del 1829;
- I poderi lungo la Vecchia Aurelia e la via della Caduta presenti al catasto leopoldino del 1829 ed al catasto d'impianto del 1939.

Le invarianti strutturali del piano per il sub-sistema Pal sono individuate nell'articolo 61 della presente disciplina.

#### Gli obiettivi del Piano.

Gli obiettivi strategici del PS per il sub-sistema ambientale Pal sono:

- a) La conservazione dei suoli agricoli, il mantenimento delle pratiche agricole quale fattore determinante di qualità ambientale e territoriale;
- b) La valorizzazione delle risorse agroalimentari e dei circuiti economici e del turismo sostenibile naturalistico e didattico ad esse connesse;
- c) L'incentivazione di sistemi e tecniche per l'accumulo, il trattamento ed il riuso delle acque superficiali;
- d) La riduzione della pericolosità idraulica e dei fenomeni di inondazione;
- e) Il potenziamento e l'estensione delle aree naturali protette, la connessione ecologica con il parco naturale e l'Anpil costiera, secondo i criteri e gli indirizzi forniti dagli articoli 66 e 67 della presente disciplina;
- f) La valorizzazione ai fini sociali e per il turismo sostenibile delle risorse ambientali e naturali;

- g) Il contrasto all'avanzamento del fenomeno dell'ingressione salina nella falda;
- h) L'incentivo all'uso della mobilità leggera e sostenibile. La valorizzazione delle infrastrutture turistiche connesse al sistema della mobilità;
- i) La valorizzazione degli insediamenti rurali di matrice storica con la riorganizzazione e la riqualificazione delle edificazioni recenti sorte intorno ad essi;
- j) Il contrasto alle aggressioni insediative nelle aree ai margini del sistema insediativo e la demarcazione fisica e funzionale delle aree urbane da quelle agricole. La riqualificazione delle aree di frangia urbana e la riconnotazione delle stesse con i caratteri del paesaggio agrario.

#### Indirizzi e prescrizioni per il Regolamento Urbanistico/Piano Operativo.

I Regolamenti Urbanistici/Piani Operativi e gli altri atti del governo del territorio dovranno perseguire gli obiettivi strategici del piano per il sub-sistema Pal. Dovranno elaborare, perseguire e rendere operativi gli indirizzi e le prescrizioni seguenti:

- Gli interventi edilizi ammessi dovranno consentire il recupero del patrimonio edilizio esistente nel sub-sistema. Per i poderi di matrice storica saranno ammessi interventi fino alla categoria della ristrutturazione edilizia, salvo quanto diversamente contenuto in atti di convenzione già sottoscritti con l'Amministrazione Comunale alla data di adozione della presente disciplina, mentre per le edificazioni recenti e i manufatti secondari potranno essere previste anche demolizioni e ricostruzioni tese al riordino complessivo e alla valorizzazione degli impianti edilizi originari;
- Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente con possibilità di demolizione e ricostruzione e di riordino urbanistico dovranno tenere conto degli elementi di discontinuità territoriale e dei corridoi ecologici con la localizzazione degli stessi nelle pertinenze degli edifici esistenti;
- La previsione di nuove superfici e nuovi volumi dovrà essere esclusivamente funzionale al potenziamento e alla qualificazione delle attività turistiche, commerciali e produttive esistenti;
- La riconversione ed il riuso del patrimonio edilizio esistente potrà avvenire con il divieto di trasformazioni verso la destinazione residenziale, ad esclusione di quelle superfici che all'adozione della presente disciplina siano già state dichiarate non funzionali all'attività agricola con PAPMAA approvato. Le superfici esistenti con destinazione agricola potranno essere recuperate per interventi finalizzati alla promozione delle attività integrate, del turismo sostenibile e alla realizzazione di servizi turistici fondati sulla valorizzazione delle aree naturali e delle risorse ambientali;
- Dovranno essere previste misure per il riordino, il recupero funzionale ed ambientale dei manufatti e dei suoli frazionati e di frangia posti lungo la strada di San Bartolo, nell'area dei magazzini comunali e nelle zone adiacenti all'area artigianale. Dovranno essere avviate verifiche e misure per la eliminazione dei fenomeni di abusivismo edilizio e per la demolizione delle opere realizzate in assenza o in difformità dai titoli

- abilitativi e previsti incentivi alla realizzazione di sistemazione dei fondi per il recupero della naturalità degli stessi;
- Dovrà essere vietata la realizzazione di nuovi pozzi. Quelli esistenti nel sub-sistema dovranno essere oggetto di censimento e di verifica con lo studio previsto nel precedente articolo 13. Dovrà essere prevista la corretta gestione con la installazione di contatore per gli stessi e la chiusura di quelli ove venga registrato un tasso di salinità della risorsa emunta superiore al limite ammissibile;
  - Dovrà essere programmato il potenziamento dell'acquedotto irriguo esistente nell'area dei magazzini comunali e a sud del centro urbano, con la previsione di collegamento dello stesso alle reti idriche duali esistenti e di nuova realizzazione e con l'impiego delle acque per usi diversi da quello potabile;
  - Le piscine previste dalla disciplina vigente all'entrata in vigore del PS potranno essere alimentate esclusivamente con l'utilizzo di acqua non destinata al consumo umano e con tecniche di trattamento e gestione tese al risparmio idrico;
  - Dovrà essere incentivata l'autosufficienza idrica delle aziende agricole mediante la realizzazione di sistemi di approvvigionamento idrico costituiti da piccoli invasi perfettamente integrati al sistema ambientale e paesaggistico dei luoghi, dalla ristrutturazione delle opere di derivazione e di distribuzione della risorsa idrica;
  - Dovrà essere previsto l'adeguamento del depuratore di Guardamare per l'approvvigionamento, il trattamento ed il riuso delle acque depurate secondo i programmi del Piano d'Ambito della conferenza territoriale "Toscana Costa";
  - Dovranno essere previsti interventi per la valorizzazione della rete dei sentieri, per la manutenzione delle strade bianche e dei filari alberati, per l'apertura dei tracciati oggi interclusi. Dovranno essere individuate forme e regole concordate per consentire l'accesso dei sentieri che insistono su proprietà private e per il collegamento degli stessi alla rete dei tracciati pubblici;
  - Dovranno essere previste opere di manutenzione, salvaguardia e valorizzazione dei corsi d'acqua del Botro ai Marmi, del Botro Bufalone, del Fosso Val di Gori e del Fosso Renaione, sia degli alvei che della vegetazione riparia, quali elementi di alto valore ambientale con funzione di connessione e corridoio ecologico tra il sistema insediativo, le aree costiere protette costiere e quelle collinari;
  - Dovranno essere incentivate la promozione e la pratica dell'attività agricola biologica quale strumento di tutela dell'ambiente e del territorio;
  - Dovrà essere prevista una nuova viabilità con carattere di strada alberata funzionale ad accedere agli insediamenti turistici con lo svincolo del centro abitato, mediante l'adeguamento di tracciati viari già esistenti, la presenza di pista ciclabile e spazi pedonali con tracciati separati e tali da consentirne l'uso con i massimi standards di sicurezza. L'individuazione del tracciato della nuova viabilità dovrà tutelare e garantire la conservazione degli elementi di discontinuità territoriale e dei corridoi ecologici;
  - Le intersezioni stradali e i nodi viari posti lungo il tracciato della Vecchia Aurelia dovranno essere adeguati e riorganizzati in funzione della necessità di riduzione del traffico, di incentivo delle forme di

- mobilità alternativa all'automobile e della possibilità di accedere agli insediamenti turistici con lo svincolo del centro abitato;
- Non potranno essere previsti nuovi insediamenti turistico ricettivi, ad eccezione degli agriturismi integrativi dei redditi agricoli, ancorché derivanti dal recupero del patrimonio edilizio esistente, oltre quelli già contemplati dai piani urbanistici vigenti dall'entrata in vigore della presente disciplina per non caricare ulteriormente la pressione antropica sulla fascia costiera.
  - Potranno essere previsti nuovi alberghi rurali per una ricettività massima di 30 posti letto cadauno per potenziare il turismo sostenibile legato alla valorizzazione delle risorse naturali e dei prodotti enogastronomici del territorio. La localizzazione delle nuove strutture dovrà avvenire secondo i principi sanciti all'articolo 58 della presente disciplina, in coerenza con la maglia insediativa esistente, senza occupazione di suolo agricolo e senza la realizzazione di nuova viabilità;
  - Potranno essere previsti ampliamenti alle strutture turistiche in esercizio rientranti tra quelle di cui al Titolo III, Capo I, del Regolamento di attuazione del testo unico delle leggi regionali sul turismo n. 18/R del 23.04.2001, sia per il miglioramento dei servizi all'ospite che per il potenziamento della ricettività. Tali previsioni di ampliamento dovranno essere puntualmente verificate con i caratteri qualitativi dell'offerta turistica proposta e con i valori storici, architettonici, ambientali e paesaggistici della struttura esistente e del contesto nel quale la stessa è collocata;
  - Dovrà essere prevista l'adeguamento dell'aviosuperficie in località Roncareggi, quale infrastruttura turistica integrata al sistema della mobilità, agli standards funzionali e di sicurezza previsti per tale genere di impianti;

Per ciò che concerne la disciplina degli interventi finalizzati all'uso agricolo dei suoli, la realizzazione degli impianti di energia da fonti rinnovabili e alle altre attività ad esso connesse si rinvia al Capo 3 delle presenti norme.

Il sub-sistema Pal è ricompreso nel sistema di paesaggio n. 18 "paesaggio di pianura della Val di Cornia a dominante agricola" individuato dal PTC della Provincia di Livorno e a sua volta articolato dal PS nelle unità di paesaggio di cui al successivo articolo 42. Gli obiettivi strategici per la qualità paesaggistica definiti al Capo 2 della presente disciplina integrano gli indirizzi e le prescrizioni per il Regolamento Urbanistico/Piano Operativo e gli altri atti di governo del territorio.

#### **Art. 34 Il sub-sistema ambientale della collina agraria (Cag).**

Il sub-sistema ambientale della collina agraria (Cag) è costituito dal territorio ricompreso tra il limite urbano est di San Vincenzo e che dalla pianura di estende sino all'abitato di San Carlo e alla Valle del Manienti. È caratterizzato da un versante collinare agricolo, continuo e degradante verso il mare in cui pendii non sono mai ciglionati o terrazzati. Il sub-sistema è attraversato dai

corsi d'acqua del Botro alle Rozze, del Fosso Renaione, del Fosso Val di Gori e del Botro Bufalone e del Botro ai Marmi.

#### Caratteri statutari ed identificativi.

Il sub-sistema Cag è caratterizzato da rilievi rotondeggianti, con pendenze poco pronunciate facilmente distinguibili dalle aree montane alle quali si appoggiano attraverso superfici di faglia. I suoli sono costituiti dalle formazioni geologiche liguri e toscane di natura terrigena, spesso ricoperte dalle vulcaniti di San Vincenzo o dalle sabbie limose Pleistoceniche.

Il sub-sistema ambientale Cag è caratterizzato dalla presenza di un mosaico agroforestale complesso ad elevata multifunzionalità, con colture legnose di vite e olivo, seminativi, incolti, aree seminaturali in corso di evoluzione. Sono presenti anche aree boscate a vario grado di continuità. La più importante, sotto il profilo ambientale ed ecologico è il bosco del Masseto con presenza delle specie arboree della macchia mediterranea, il leccio, la quercia da sughero e la roverella.

Il sub-sistema ambientale Cag presenta una maglia agraria particellare complessa con una rete idraulica molto articolata e con colture agricole arboree, per lo più oliveti, curati e alcuni dei quali di formazione storica. Sono presenti elementi naturalistici puntuali e lineari, alberi camporili isolati, filari, siepi, talvolta a corredo delle sistemazioni agrarie tradizionali.

Anche la funzione ecologica e ambientale del sub-sistema è di grande importanza. Rappresenta la connessione naturale e il cuscinetto tra l'habitat costiero e le aree forestali del Monte Calvi. Non secondario il contributo che la manutenzione dei terreni connessa all'agricoltura offre alla stabilizzazione degli equilibri geomorfologici ed idrogeologici del versante collinare.

La complessità della struttura fondiaria e la conduzione agricola ormai consolidata della collina fanno del sub-sistema Cag un elemento a forte connotazione identitaria, paesaggistica e ambientale di pregio, che caratterizza fortemente il territorio e lo rende ben percepibile rispetto alla estensione agraria della pianura.

Le aziende agricole presenti nel sub-sistema si sono specializzate nella produzione del vino e dell'olio e in buona parte si sono indirizzate nelle attività di integrazione dei redditi con l'accoglienza turistica e l'agriturismo. Alcune di esse costituiscono un presidio di assoluta eccellenza nel contesto locale.

La Strada di San Bartolo e la via del Castelluccio costituiscono una sorta di anello che cinge i versanti della collina e presentano punti di vista panoramici sulla pianura e sull'arcipelago di grande valore. La maglia insediativa del sub-sistema Cag è organizzata lungo le due strade. Su di esse si attestano una serie ripetuta di casolari colonici la cui edificazione risulta essere avvenuta a cavallo tra l'ottocento ed il novecento. Alcuni di essi, primo fra tutti il Podere San Vincenzo, conservano l'impianto tipologico originario e l'aspetto formale della casa mezzadrile toscana. Una accentuata edificazione, quasi sempre legata alle nuove esigenze turistiche delle imprese agricole, ha prodotto una



densificazione della maglia insediativa puntuale che si presenta anche con caratteri di continuità lungo il tracciato stradale.

I territori del sub-sistema Cag più a ridosso dell'abitato di San Vincenzo hanno subito l'influenza urbana e i suoli si presentano con forte frammentazione ed una edilizia minuta e diffusa, in particolare nella zona di Poggio Castelluccio. In tale area una fitta rete di strade private da accesso ad un agglomerato rarefatto di piccole costruzioni che si presentano in forma disordinata e talvolta realizzate con materiali impropri e precari. Viene registrata anche la presenza di fenomeni di abusivismo legati, in particolare, all'utilizzo a fini residenziali dei manufatti. Nei primi anni novanta il Comune di San Vincenzo ha provato ad avviare un processo di riqualificazione urbanistica delle aree agricole frazionate di Poggio Castelluccio vanificata dalla emanazione dei provvedimenti legislativi statali sul condono edilizio.

Il QC e lo Statuto del Territorio del PS individuano la presenza dei seguenti elementi di valore ambientale, naturalistico e storico architettonico:

- I boschi di latifoglie e conifere;
- Le coltivazioni agrarie a frutteto, oliveto e vigneto;
- I viali alberati e gli alberi camporili;
- I corsi d'acqua ed il reticolo idraulico minore;
- La rete dei sentieri;
- La strada per Campiglia Marittima, viabilità di matrice storica presente al catasto leopoldino del 1829;
- I poderi lungo la via del Castelluccio e la Strada di San Bartolo presenti al catasto leopoldino del 1829 ed al catasto d'impianto del 1939;
- I resti del pozzo termale dell'acqua salata;
- I resti del forte di Poggio Castelluccio;
- L'area archeologica della Valle di San Dazio;
- I resti di archeologia mineraria di San Silvestro.

Le invarianti strutturali del piano per il sub-sistema Cag sono individuate nell'articolo 61 della presente disciplina.

#### Gli obiettivi del Piano.

Gli obiettivi strategici del PS per il sub-sistema ambientale Cag sono:

- a) La conservazione dei suoli agricoli, il mantenimento delle pratiche agricole quale fattore determinante di qualità ambientale e territoriale;
- b) La valorizzazione delle risorse agroalimentari e dei circuiti economici e del turismo sostenibile naturalistico e didattico ad esse connesse;
- c) L'incentivazione di sistemi e tecniche per l'accumulo, il trattamento ed il riuso delle acque superficiali;
- d) La riduzione della pericolosità idraulica e dei fenomeni di inondazione;
- e) Il potenziamento e l'estensione delle aree naturali protette, la connessione ecologica con il parco naturale e l'Anpil costiera, secondo i criteri e gli indirizzi forniti dagli articoli 66 e 67 della presente disciplina;
- f) La valorizzazione ai fini sociali e per il turismo sostenibile delle risorse ambientali e naturali;

- g) Il contrasto all'avanzamento del fenomeno dell'ingressione salina nella falda;
- h) L'incentivo all'uso della mobilità leggera e sostenibile. La valorizzazione delle infrastrutture turistiche connesse al sistema della mobilità;
- i) La valorizzazione degli insediamenti rurali di matrice storica con la riorganizzazione e la riqualificazione delle edificazioni recenti sorte intorno ad essi;
- j) Il contrasto alle aggressioni insediative nelle aree ai margini del sistema insediativo e la demarcazione fisica e funzionale delle aree urbane da quelle agricole. La riqualificazione delle aree di frangia urbana e la riconnotazione delle stesse con i caratteri del paesaggio agrario.

#### Indirizzi e prescrizioni per il Regolamento Urbanistico/Piano Operativo.

I Regolamenti Urbanistici e gli altri atti del governo del territorio dovranno perseguire gli obiettivi strategici del piano per il sub-sistema Cag. Dovranno elaborare, perseguire e rendere operativi gli indirizzi e le prescrizioni seguenti:

- Gli interventi edilizi ammessi dovranno consentire il recupero del patrimonio edilizio esistente nel sub-sistema. Per i poderi di matrice storica saranno ammessi interventi fino alla categoria della ristrutturazione edilizia, salvo quanto diversamente contenuto in atti di convenzione già sottoscritti con l'Amministrazione Comunale alla data di adozione della presente disciplina, mentre per le edificazioni recenti e i manufatti secondari potranno essere previste anche demolizioni e ricostruzioni tese al riordino complessivo e alla valorizzazione degli impianti edilizi originari;
- Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente con possibilità di demolizione e ricostruzione e di riordino urbanistico dovranno tenere conto degli elementi di discontinuità territoriale e dei corridoi ecologici con la localizzazione degli stessi nelle pertinenze degli edifici esistenti;
- La previsione di nuove superfici e nuovi volumi dovrà essere esclusivamente funzionale al potenziamento e alla qualificazione delle attività turistiche, commerciali e produttive esistenti;
- La riconversione ed il riuso del patrimonio edilizio esistente potrà avvenire con il divieto di trasformazioni verso la destinazione residenziale, ad esclusione di quelle superfici che all'adozione della presente disciplina siano già state dichiarate non funzionali all'attività agricola con PAPMAA approvato. Le superfici esistenti con destinazione agricola potranno essere recuperate per interventi finalizzati alla promozione delle attività integrate, del turismo sostenibile e alla realizzazione di servizi turistici fondati sulla valorizzazione delle aree naturali e delle risorse ambientali;
- Potrà essere prevista la realizzazione di piccoli impianti sportivi a servizio delle attività turistiche esistenti, ivi compresi gli agriturismi, necessari a elevare e qualificare l'offerta turistica e sempre che siano localizzati nelle pertinenze degli edifici esistenti. Tra tali impianti sportivi potrà essere ammessa anche la realizzazione di un impianto per la pratica del golf comprensivo di campo scuola, che non superi le nove

buche, che non comporti la trasformazione ambientale e paesaggistica del suolo, che sia concepito con un uso compatibile ed integrato con la conduzione agricola dei fondi e per il quale siano dimostrate le tecniche di reperimento e l'autosufficienza della risorsa idrica necessaria. La localizzazione di tale impianto dovrà essere preventivamente sottoposta ad una valutazione complessiva sulla dimensione delle aree interessate, sulle strutture di supporto necessarie e alla verifica di compatibilità paesaggistica ed ambientale;

- Dovranno essere previste misure per il riordino, il recupero funzionale ed ambientale dei manufatti e dei suoli frazionati e di frangia di Poggio Castelluccio. Dovranno essere avviate verifiche e misure per la eliminazione dei fenomeni di abusivismo edilizio e per le opere realizzate in assenza o in difformità dei titoli abilitativi. Dovranno essere incentivati gli interventi tesi alla riqualificazione dei manufatti legittimi esistenti, alla apertura, alla sistemazione dei fondi per il recupero della naturalità degli stessi, alla manutenzione e alla apertura al pubblico transito della viabilità anche ai fini della valorizzazione dei beni storici presenti;
- Nuovi pozzi ad uso domestico ed irriguo potranno essere autorizzati solo previa dimostrazione della qualità dell'acqua emunta e dell'assenza di forme di salinizzazione della stessa. I pozzi già esistenti nel sub-sistema dovranno essere oggetto di censimento e di verifica con lo studio previsto nel precedente articolo 13. Dovrà essere prevista la corretta gestione con la installazione di contatore per gli stessi e la chiusura di quelli ove venga registrato un tasso di salinità della risorsa emunta superiore al limite ammissibile;
- Le piscine previste dalla disciplina vigente all'entrata in vigore del PS potranno essere alimentate esclusivamente con l'utilizzo di acqua non destinata al consumo umano e con tecniche di trattamento e gestione tese al risparmio idrico;
- Dovrà essere incentivata l'autosufficienza idrica delle aziende agricole mediante la realizzazione di sistemi di approvvigionamento idrico costituiti da piccoli invasi perfettamente integrati al sistema ambientale e paesaggistico dei luoghi, dalla ristrutturazione delle opere di derivazione e di distribuzione della risorsa idrica;
- Dovranno essere previsti interventi per la valorizzazione della rete dei sentieri, per la manutenzione delle strade bianche e dei filari alberati, per l'apertura dei tracciati oggi interclusi. Dovranno essere individuate forme e regole concordate per consentire l'accesso dei sentieri che insistono su proprietà private e per il collegamento degli stessi alla rete dei tracciati pubblici;
- Potranno essere previsti nuovi alberghi rurali per una ricettività massima di 30 posti letto cadauno per potenziare il turismo sostenibile legato alla valorizzazione delle risorse naturali e dei prodotti enogastronomici del territorio. La localizzazione delle nuove strutture dovrà avvenire secondo i principi sanciti all'articolo 58 della presente disciplina, in coerenza con la maglia insediativa esistente, senza occupazione di suolo agricolo e senza la realizzazione di nuova viabilità;
- Potranno essere previsti ampliamenti alle strutture turistiche in esercizio rientranti tra quelle di cui al Titolo III, Capo I, del Regolamento di attuazione del testo unico delle leggi regionali sul

turismo n. 18/R del 23.04.2001, sia per il miglioramento dei servizi all'ospite che per il potenziamento della ricettività. Tali previsioni di ampliamento dovranno essere puntualmente verificate con i caratteri qualitativi dell'offerta turistica proposta e con i valori storici, architettonici, ambientali e paesaggistici della struttura esistente del contesto nel quale la stessa è collocata;

- Le aree boscate del Masseto, delle Ginepraie e di Poggio alle Strette dovranno essere oggetto di manutenzione e salvaguardia con l'obbligo di prevedere uno specifico piano forestale teso a valorizzare la funzione ambientale, di connessione e di corridoio ecologico tra le aree protette costiere e quelle collinari e secondo gli indirizzi contenuti negli articoli 28, 66 e 67 della presente disciplina;
- Dovranno essere previste opere di manutenzione, salvaguardia e valorizzazione dei corsi d'acqua del Botro alle Rozze, del Botro Bufalone, del Fosso Val di Gori, del Fosso Renaione e del Botro ai Marmi, sia degli alvei che della vegetazione riparia, quali elementi di alto valore ambientale con funzione di connessione e corridoio ecologico tra il sistema insediativo, le aree costiere protette costiere e quelle collinari;
- Dovranno essere incentivata la promozione e la pratica dell'attività agricola biologica quale strumento di tutela dell'ambiente e del territorio;
- Dovrà essere prevista la tutela e la conservazione delle aree archeologiche di San Dazio e San Silvestro con la individuazione di una adeguata zona di protezione entro la quale sia vietata la realizzazione di ogni manufatto, anche quelli con funzione agricola, al fine di non compromettere l'integrità e la percezione dei beni oggetto della tutela;
- Dovrà essere prevista la bonifica delle ex discariche delle Ginepraie e di San Bartolo secondo gli indirizzi e le direttive contenute nell'articolo 24 della presente disciplina;
- La viabilità di servizio alla cava di calcare a San Carlo dovrà essere aperta al libero transito, mediante un accordo tra il Comune di San Vincenzo e la società proprietaria del sedime stradale, così da migliorare e potenziare il collegamento tra San Vincenzo e San Carlo stesso.

Per ciò che concerne la disciplina degli interventi finalizzati all'uso agricolo dei suoli, la realizzazione degli impianti di energia da fonti rinnovabili e alle altre attività ad esso connesse si rinvia al Capo 3 delle presenti norme.

Il Regolamento Urbanistico/Piano Operativo dovrà, inoltre, nella disciplina degli interventi ammessi secondo gli indirizzi sopra riportati individuare forme di valorizzazione di quegli agriturismi e delle attività turistiche e commerciali localizzate nell'anello viario della Strada di San Bartolo e di via del Castelluccio, che hanno nel tempo consolidato il loro ruolo di presidio del territorio rurale e di promozione delle eccellenze ambientali ed enogastronomiche del territorio. Il Comune di San Vincenzo si farà promotore della istituzione di un marchio di qualità e di accordi agro ambientali d'area per la valorizzazione delle produzioni e delle offerte turistiche delle aziende locali.

Il sub-sistema Cag è ricompreso nei sistemi di paesaggio n. 15 “paesaggio collinare delle cave e delle miniere” e n. 18 “paesaggio di pianura della Val di Cornia a dominante agricola” individuato dal PTC della Provincia di Livorno e a loro volta articolati dal PS nelle unità di paesaggio di cui al successivo articolo 42. Gli obiettivi strategici per la qualità paesaggistica definiti al Capo 2 della presente disciplina integrano gli indirizzi e le prescrizioni per il Regolamento Urbanistico/Piano Operativo e gli altri atti di governo del territorio.

### **Art. 35 Il sub sistema ambientale della collina alta (Cal).**

Il sub-sistema ambientale della collina alta (Cal) è costituito dal territorio che si estende ad est dell’abitato di San Carlo ed è caratterizzato, oltre che dalla vasta area estrattiva della cava di calcare, dal versante collinare della Valle del Manienti e dal crinale del Monte Calvi. Nel sub-sistema si trovano le sorgenti che alimentano i corsi d’acqua del Botro alle Rozze, del Fosso Val di Gori e del Botro Bufalone.

#### Caratteri statutari ed identificativi.

Il sub-sistema Cal è caratterizzato da versanti rocciosi molto ripidi, generalmente ricoperti da vegetazione di tipo arbustivo e che corrispondono agli affioramenti della serie carbonatica toscana che gli conferiscono un caratteristico colore biancastro ed un aspetto montano. Il pendio esposto a sud, che si affaccia sulla collina di San Silvestro è ricco della presenza di fenomeni carsici, epigei ed epogei. Le rocce eruttive sono rappresentate da porfiriti e graniti che a contatto con il granito si sono depositati in giacimenti di rame, piombo argentifero e stagno, oggetto in passato di un intenso sfruttamento minerario presente già in epoca etrusca di cui restano testimonianze.

Il sub-sistema ambientale Cal è caratterizzato dalla presenza dominante delle aree forestali che si presentano sotto due diversi tipi.

Il bosco di leccio, di norma ceduo con il forteto prevalente sulle altre sclerofille. Questo tipo raggruppa i boschi aventi la composizione e la fisionomia più rappresentativa della vegetazione mediterranea tipica, cioè con l’alta frequenza e con la dominanza quasi assoluta di sempreverdi sclerofille.

La macchia mediterranea bassa e rada degradata a gariga, tipica delle zone rocciose con presenza di specie particolarmente termo-xerofile, quasi ovunque priva di leccio, con frequenti eriche, ginestre e cisti e con la diffusione di suffrutrici aromatiche.

La quasi totalità dei boschi ricadenti nel sub-sistema Cal rientrano nella categoria dei cosiddetti boschi conservativi secondo la definizione data dall’inventario forestale regionale, ovvero di aree di particolare pregio naturalistico, paesaggistico o turistico, sottoposti a particolari regimi di protezione naturalistica o paesistica. La cima ed il crinale di Monte Calvi sono, infatti, sottoposti al regime di tutela del SIC e sono direttamente collegati all’Anpil di San Silvestro nel comune di Campiglia Marittima.

I pochi spazi aperti sono ridotti a aree in cui le colture agrarie sono affiancate da spazi naturali importanti, filari arborei o arbustivi le cui dimensioni non rientrano nella classificazione di bosco della legge forestale, oppure da colture temporanee sotto copertura arborea o da seminativi semplici con elevato numero di piante camporili.

La funzione ambientale ed ecologica del sub-sistema Cal è rilevante e valorizzata dalla quasi naturalità dei luoghi e dalla presenza di un habitat straordinario. Le formazioni secche erbose e la presenza di facies coperte su substrato calcareo permettono nella stagione primaverile la stupenda fioritura di orchidee selvatiche.

L'asperità dei luoghi ha fatto sì che non siano riscontrabili insediamenti, nemmeno puntuali. L'attività antropica ha però profondamente segnato il sub-sistema con l'apertura, all'inizio del secolo scorso, della cava di calcare che si estende al margine nord di San Carlo. La cava è ancora in esercizio e la presenza degli impianti industriali, dei gradoni e delle trincee caratterizzano l'identità del luogo. Le diverse tecniche di coltivazioni utilizzate permettono di individuare le varie fasi di crescita della cava. Il piano di coltivazione prevede il recupero ambientale di quelle aree nelle quali la fase di estrazione del calcare è esaurita. Il materiale estratto arriva ad un impianto di frantumazione di recente realizzazione e da lì trasportato su gomma alla ferrovia e all'impianto di produzione del bicarbonato a Rosignano Solvay.

Il QC e lo Statuto del Territorio del PS individuano la presenza dei seguenti elementi di valore ambientale, naturalistico e storico architettonico:

- I boschi di latifoglie e conifere;
- Le formazioni arbustive di valore ambientale;
- I corsi d'acqua ed il reticolo idraulico minore;
- La rete dei sentieri;
- Gli impianti industriali della cava di calcare risalenti alla prima metà del '900;
- Le cavità carsiche della cima di Monte Calvi e della Valle del Manienti;
- La buca del Biserno;
- I resti di archeologia mineraria della Valle del Manienti e di Valle Lungo;
- I resti del forte della Scala Santa;

Le invarianti strutturali del piano per il sub-sistema Cal sono individuate nell'articolo 61 della presente disciplina.

#### Gli obiettivi del Piano.

Gli obiettivi strategici del PS per il sub-sistema ambientale Cal sono:

- a) La conservazione dell'integrità fisica e geomorfologica dei versanti collinari, del crinale e della cima di Monte Calvi;
- b) La difesa e la conservazione dei boschi di conifere e latifoglie, della macchia mediterranea bassa e degli ecosistemi naturali;
- c) Il potenziamento e l'estensione delle aree naturali protette, la connessione ecologica con il parco naturale costiero e le Anpil di

- Rimigliano e Rocca di San Silvestro, secondo i criteri e gli indirizzi forniti agli articoli 66 e 67 della presente disciplina;
- d) La valorizzazione delle risorse agroalimentari e dei circuiti economici e del turismo sostenibile naturalistico e didattico ad esse connesse;
  - e) Il potenziamento della sentieristica, dei percorsi trekking, la individuazione di forme per la regolamentazione dell'accesso alle aree boscate e dei siti di interesse naturalistico;
  - f) L'integrazione paesaggistica e funzionale delle attività di estrazione del calcare e l'habitat naturale.

#### Indirizzi e prescrizioni per il Regolamento Urbanistico/Piano Operativo.

I Regolamenti Urbanistici/Piani Operativi e gli altri atti del governo del territorio dovranno perseguire gli obiettivi strategici del piano per il sub-sistema Cal. Dovranno elaborare, perseguire e rendere operativi gli indirizzi e le prescrizioni seguenti:

- Gli interventi edilizi ammessi dovranno consentire esclusivamente il recupero del patrimonio edilizio esistente nel sub-sistema, fino alla categoria della ristrutturazione edilizia, salvo quanto diversamente contenuto in atti di convenzione già sottoscritta con l'Amministrazione Comunale alla data di adozione della presente disciplina, con il divieto di prevedere nuove superfici e nuovi volumi;
- La riconversione ed il riuso del patrimonio edilizio esistente potrà avvenire con il divieto di trasformazioni verso la destinazione residenziale, ad esclusione di quelle superfici che all'adozione della presente disciplina siano già state dichiarate non funzionali all'attività agricola con PAPMAA approvato. Le superfici esistenti con destinazione agricola potranno essere recuperate per interventi finalizzati al turismo sostenibile e alla realizzazione di servizi turistici fondati sulla valorizzazione delle aree naturali e delle risorse ambientali;
- Gli interventi di trasformazione edilizia, ivi comprese la costruzione dei nuovi impianti e delle nuove strutture aziendali, all'interno delle aree soggette all'attività estrattiva della cava di calcare dovranno essere disciplinati in funzione delle esigenze del ciclo produttivo e dei contenuti dei piani di coltivazione. Dovrà essere vietata la demolizione degli impianti e delle strutture che presentano valore testimoniale e di archeologia industriale;
- Nuovi pozzi ad uso domestico ed irriguo potranno essere autorizzati solo previa dimostrazione della qualità dell'acqua emunta e dell'assenza di forme di salinizzazione della stessa. I pozzi già esistenti nel sub-sistema dovranno essere oggetto di censimento e di verifica con lo studio previsto nel precedente articolo 13. Dovrà essere prevista la corretta gestione con la installazione di contatore per gli stessi e la chiusura di quelli ove venga registrato un tasso di salinità della risorsa emunta superiore al limite ammissibile;
- Le aree boscate della Valle del Manienti e di Monte Calvi dovranno essere oggetto di manutenzione e salvaguardia con l'obbligo di prevedere uno specifico piano forestale teso a valorizzare la funzione ambientale, di connessione e di corridoio ecologico tra le aree protette

costiere e quelle collinari e secondo gli indirizzi contenuti negli articoli 28, 66 e 67 della presente disciplina;

- Dovranno essere previsti interventi per la valorizzazione della rete dei sentieri, per la manutenzione delle strade bianche e dei filari alberati, per l'apertura dei tracciati oggi interclusi. Dovranno essere individuate forme e regole concordate per consentire l'accesso dei sentieri che insistono su proprietà private e per il collegamento degli stessi alla rete dei tracciati pubblici;
- Dovranno essere previste opere di manutenzione e salvaguardia delle sorgenti dei corsi d'acqua del Botro alle Rozze, del Fosso Val di Gori e del Botro Bufalone con la individuazione di specifici ambiti di tutela integrale;
- Dovrà essere prevista la tutela e la conservazione delle aree archeologiche della Valle del Manienti e di Valle Lungo, dei resti del forte della Scala Santa con la individuazione di una adeguata zona di protezione entro la quale sia vietata la realizzazione di ogni trasformazione fisica dello stato dei luoghi;
- Dovrà essere prevista la tutela e la conservazione delle emergenze geomorfologiche e delle cavità carsiche epigee ed epogee con la individuazione di una adeguata zona di protezione entro la quale sia vietata la realizzazione di ogni trasformazione fisica dello stato dei luoghi.

Per ciò che concerne la disciplina degli interventi finalizzati all'uso agricolo dei suoli, la realizzazione degli impianti di energia da fonti rinnovabili e alle altre attività ad esso connesse si rinvia al Capo 3 delle presenti norme.

Il sub-sistema Cal è ricompreso nei sistemi di paesaggio n. 14 "paesaggio collinare a dominante forestale di Sassetta e Monte Calvi" e n. 15 "paesaggio collinare delle cave e delle miniere" individuato dal PTC della Provincia di Livorno e a loro volta articolati dal PS nelle unità di paesaggio di cui al successivo articolo 42. Gli obiettivi strategici per la qualità paesaggistica definiti al Capo 2 della presente disciplina integrano gli indirizzi e le prescrizioni per il Regolamento Urbanistico/Piano Operativo e gli altri atti di governo del territorio.

### **Art. 36 I sistemi e i sub-sistemi insediativi di San Vincenzo e San Carlo (I).**

Il sistema insediativo (I) è costituito dalle parti del territorio edificato che si caratterizza dalla presenza di tessuti ed organismi edilizi di tipo urbano. Esso è composto dai centri abitati di San Vincenzo e San Carlo. Il QC del PS contiene le indagini e gli studi sulla morfologia insediativa, sulla evoluzione e sulla crescita delle aree urbane e sulle loro caratteristiche strutturali e tipologiche.

Il sistema insediativo di San Vincenzo si sviluppa nell'estremità nord della pianura costiera e la sua crescita è avvenuta parallelamente alla linea di costa



in funzione dello sviluppo dell'economia turistica. L'organizzazione urbana risulta condizionata dalla presenza delle infrastrutture lineari della Strada Statale Aurelia e della ferrovia Pisa – Roma.

Il sistema insediativo di San Carlo è posto nella collina e la sua esistenza è dovuta allo sfruttamento della cava di calcare. Si presenta ancora con l'impianto originario del nucleo minerario degli inizi del novecento.

Il PS suddivide, a loro volta, il sistema insediativo in sub-sistemi aventi caratteri morfologici, tipologici e formali omogenei. I sub-sistemi permettono alla disciplina del piano una definizione meno generale degli obiettivi da perseguire e delle strategie delle politiche di governo del territorio, più rispondenti alla complessità dei sistemi urbani. I sub-sistemi costituiscono la struttura dello statuto del territorio del PS.

Il sistema insediativo (I) è suddiviso nei seguenti sub-sistemi:

- Sub-sistema insediativo della città consolidata (Ics);
- Sub-sistema insediativo della città sul mare (Icm);
- Sub-sistema insediativo della città nuova (Icn);
- Sub-sistema insediativo delle appendici recenti (Iar).

Per ognuno dei sub-sistemi la disciplina del PS individua:

- Caratteri statutari ed identificativi;
- Obiettivi del piano;
- Indirizzi e prescrizioni per il Regolamento Urbanistico.

I nuclei sparsi e dei poderi diffusi nel sistema ambientale, sebbene talvolta interessati da processi di trasformazione edilizia consistente, non presentano caratteristiche morfologiche e strutturali di tipo urbano e non sono perciò da considerarsi elementi facenti parte del sistema insediativo. Gli indirizzi del PS per tali nuclei, di conservazione, riqualificazione e riorganizzazione, sono contenuti nella disciplina del sistema ambientale

Gli obiettivi e gli indirizzi formulati per i sistemi insediativi si integrano con quelli delle strategie di sviluppo previste per le Unità Territoriali Organiche Elementari, di cui al Titolo IV, capo 2 della presente disciplina.

### **Art. 37 Il sub-sistema insediativo della città consolidata (Ics).**

Il sub-sistema insediativo della città consolidata (Ics) è costituito a San Vincenzo dai tessuti edilizi di formazione storica sviluppatosi intorno alla torre pisana e alla Villa Alliata, nonché dagli isolati di impianto novecentesco che hanno come matrici la via Piave e la via del Castelluccio. L'intero nucleo di San Carlo è stato considerato come facente parte del sub-sistema della città consolidata (Ics). Nel sub sistema Ics l'organismo urbano è impostato per

isolati, la maglia insediativa ed i rapporti tra gli spazi privati e quelli pubblici sono generalmente ben percepibili.

#### Caratteri statutari ed identificativi.

Il sub-sistema Ics rappresenta la parte di territorio edificato la cui formazione risale al periodo ottocentesco e novecentesco.

Nei tessuti presenti a San Vincenzo i caratteri identificativi e strutturali sono sostanzialmente differenziati tra l'edificato sorto intorno alla torre pisana lungo l'allora tracciato della vecchia via Aurelia riconducibile oggi al corso Vittorio Emanuele, parallelo alla costa, e l'organizzazione urbana degli isolati a scacchiera di formazione novecentesca posti oltre la ferrovia che vanno a formare quella porzione urbana definita "paese nuovo".

A valle della ferrovia i tessuti edilizi presentano una organizzazione lineare lungo l'asse formato dalla via della Principessa, dal corso Italia e dal corso Vittorio Emanuele. Le strade trasversali di arrivo all'arenile delimitano forme di isolato a nord e a sud della parte centrale sviluppatosi di fronte alla Villa Alliata e alla ex Fattoria della Gherardesca. Le vie trasversali costituiscono l'accesso pubblico alla spiaggia e agli stabilimenti balneari. In tale parte urbana l'edilizia è contrassegnata dalla presenza dei villini liberty, testimonianza della nascita del rapporto tra la città ed il mare. Lungo il corso Vittorio Emanuele sono conservate palazzine dal tipico aspetto formale dell'edilizia del novecento, con fronti caratterizzati dalla simmetria delle aperture, dalla presenza di balconi, fasce marcapiano e decori stilistici. Su di esse spicca l'immobile dell'ex officina Bensi, edificio dalla imponente facciata liberty sorto intorno al 1930. Il nuovo porto turistico costituisce la più marcata trasformazione recente che ha interessato anche uno dei luoghi di maggiore valore identitario di San Vincenzo, l'area dell'ex Kimera e della antistante piazza.

A monte della ferrovia il sub-sistema Ics è caratterizzato dagli isolati di matrice novecentesca e dal tessuto edilizio a scacchiera con un discreto ordine urbanistico e una buona organizzazione del sistema viario e degli spazi pubblici. L'edilizia non presenta elementi di particolare pregio. Alle tipologie a due piani, dall'aspetto sobrio e ordinato dei primi anni del novecento si contrappongono i palazzi pluripiani edificati negli anni sessanta e settanta.

Il sub-sistema insediativo Ics è segnato a nord dalla presenza dell'ex Silos Solvay, opera di ingegneria industriale che aveva funzione di raccolta degli inerti di cava per essere trasferiti, via ferrovia, allo stabilimento di Rosignano. A sud il parco urbano del Paradisino costituisce un'area a verde di alto valore ecologico ed ambientale per la presenza di pini e lecci secolari di notevole pregio, che svolge funzioni di svago, sport e di riposo e che rappresenta una identità consolidata per la comunità locale e per i turisti.

A San Carlo il sub-sistema Ics è costituito dall'intero nucleo urbano che per la sua omogeneità urbanistica e le sue caratteristiche di insediamento legato all'attività estrattiva della cava di Monte Calvi rappresenta un modello insediativo dal grande valore identitario e fortemente legato al territorio. Al centro dei tessuti edilizi è posta la piazza, sulla quale si affacciano gli edifici che presentano o presentavano originariamente le funzioni pubbliche e

collettive. L'edilizia presenta un rapporto ordinato con gli spazi pubblici e valori formali ancora ben conservati.

L'unico intervento di trasformazione dei tessuti della parte del sub-sistema Ics di San Carlo è rappresentato dalla realizzazione in luogo dell'originario campo di calcio, nei primi anni novanta, del velodromo, senza che però venisse alterato l'equilibrio consolidato dell'insediamento.

Il QC e lo Statuto del Territorio del PS individuano la presenza dei seguenti elementi di valore ambientale, naturalistico e storico architettonico:

- I corsi d'acqua;
- La spiaggia e l'arenile;
- Il verde urbano e l'area antropizzata ad alto valore ambientale del Paradisino;
- Gli edifici storici presenti al catasto leopoldino del 1829 ed al catasto d'impianto del 1939;
- I tessuti edilizi a forte connotazione tipologica e morfologica. Le aree del centro di San Vincenzo, gli isolati del "paese nuovo" ed il villaggio industriale di San Carlo;
- Il silos Solvay di carico del calcare della cava di San Carlo;
- La villa Alliata oggi sede del palazzo comunale;
- Il cimitero monumentale;
- La torre pisana di San Vincenzo;
- La torre Malfatti;
- La chiesa di San Vincenzo Ferreri;
- Il tracciato di Corso Italia, di Corso Vittorio Emanuele, di via Alliata, viabilità urbana di matrice storica presente al catasto leopoldino del 1829.

Oltre a ciò è da segnalare la presenza degli edifici di proprietà pubblica realizzati da almeno cinquanta anni della fattoria degli Alliata, oggi sede della biblioteca comunale, del palazzo delle ex scuole elementari Fucini e del palazzo delle scuole medie statali.

Le invarianti strutturali del piano per il sub-sistema Ics sono individuate negli articoli 60 e 62 della presente disciplina.

#### Gli obiettivi del Piano.

Gli obiettivi strategici del PS per il sub-sistema insediativo Ics sono:

- a) La salvaguardia e la tutela dell'organizzazione urbana e dei tessuti di formazione storica;
- b) La valorizzazione e la tutela del villaggio industriale di San Carlo e del suo rapporto con il patrimonio ambientale e territoriale come "porta dei parchi della Val di Cornia";
- c) La riconversione ambientale complessiva del patrimonio edilizio, l'incentivo all'uso di tecniche edilizie per favorire la sostenibilità ambientale e la riqualificazione energetica;
- d) L'incentivo all'uso della mobilità leggera e sostenibile, il riordino degli spazi per la sosta e l'abbattimento del traffico nel centro urbano;

- e) La riqualificazione del sistema degli spazi pubblici e la valorizzazione dell'identità urbana dei luoghi;
- f) Il potenziamento delle relazioni funzionali tra la parte dei tessuti edilizi a monte e a valle del tracciato ferroviario e l'incentivazione a forme di organizzazione trasversale dei sistemi urbani;
- g) L'integrazione funzionale tra le aree del nuovo porto turistico, il corso Vittorio Emanuele ed il centro urbano;
- h) La valorizzazione del rapporto funzionale e del paesaggio urbano tra la città ed il mare;
- i) La difesa della costa urbana e dell'arenile dai fenomeni erosivi e dagli usi impropri;
- j) La crescita dei residenti stabili.

#### Indirizzi e prescrizioni per il Regolamento Urbanistico/Piano Operativo.

I Regolamenti Urbanistici/Piani Operativi e gli altri atti del governo del territorio dovranno perseguire gli obiettivi strategici del piano per il sub-sistema Ics. Dovranno elaborare, perseguire e rendere operativi gli indirizzi e le prescrizioni seguenti:

- Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente dovranno essere indicati e commisurati al valore storico, architettonico e formale degli edifici. Contestualmente alla formazione del primo Regolamento Urbanistico/Piano Operativo dovrà essere redatta la schedatura ed il censimento degli edifici presenti nel sub-sistema con la individuazione degli elementi strutturali, tipologici, architettonici e stilistici meritevoli di essere conservati, tutelati e valorizzati;
- Gli interventi edilizi dovranno, comunque, privilegiare il recupero delle strutture esistenti con la riqualificazione energetica degli organismi e la possibilità di demolizione solo dei volumi secondari con la loro ricostruzione e riorganizzazione all'interno del lotto di pertinenza;
- Potranno essere previsti interventi di ampliamento con addizioni volumetriche del patrimonio edilizio esistente nel rispetto dei caratteri tipologici e dei principi insediativi consolidati e ferma restando la tutela degli edifici di pregio architettonico e di valore storico-documentale;
- Dovrà essere prevista la tutela integrale dei villini liberty sul mare, con la eliminazione degli elementi non coerenti per tipologia e per materiale ed in contrasto con l'impianto architettonico originario;
- Dovrà essere prevista la tutela e la conservazione dei fronti degli edifici che si affacciano sul corso Vittorio Emanuele, ad eccezione di quelli con caratteristiche formali di tipo ordinario e non meritevoli di essere conservate;
- Per il patrimonio edilizio esistente posto a valle dell'asse urbano di corso Italia, corso Vittorio Emanuele, al fine di non pregiudicare la percezione visiva del contesto dal mare, gli interventi edilizi di ristrutturazione edilizia potranno prevedere la sopraelevazione purché la nuova sagoma sia contenuta nel profilo del panorama dal mare delineato dagli edifici presenti e dai punti più elevati delle relative sagome; il rialzamento delle coperture potrà comunque essere ammesso per esigenze tecniche di consolidamento statico, di adeguamento sismico ed igienico sanitario o nel caso di riorganizzazione dei volumi esistenti,

- Nell'edificio delle ex officine Bensi dovranno essere previste destinazioni d'uso e funzioni compatibili con la struttura originaria. Per il fronte che si affaccia sul corso Vittorio Emanuele dovranno essere ammessi solo interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo;
- Gli esercizi commerciali e i servizi di vicinato dovranno essere mantenuti e valorizzati con il divieto di variazione delle destinazioni d'uso dei piani terreno. Tale cambio d'uso potrà essere consentito solo in ambiti periferici e di margine;
- Nel silos Solvay dovranno essere previsti interventi di salvaguardia e valorizzazione delle strutture originarie di archeologia industriale in calcestruzzo armato e ferro. Dovrà essere prevista la sua riorganizzazione funzionale come "porta di accesso nord" a San Vincenzo con la localizzazione di un parcheggio scambiatore, di servizi per la cultura, per il turismo e la promozione dei beni ambientali e territoriali;
- Dovrà essere prevista la realizzazione di una struttura per il turismo giovanile, sostenibile e fondato sulla valorizzazione delle risorse naturali ed ambientali a San Carlo;
- Dovrà essere prevista la valorizzazione e la riqualificazione delle strade trasversali di penetrazione e degli accessi all'arenile pubblico con l'impiego di materiali in grado di elevare la qualità architettonica e l'identità urbana degli spazi;
- L'area pedonale del corso Vittorio Emanuele dovrà essere potenziata e valorizzata con il prolungamento della stessa anche nel tratto a nord sino alla nuova rotatoria di accesso all'area portuale. Dovrà essere previsto il riordino delle superfici e delle strutture per il commercio sulle aree pubbliche secondo gli indirizzi progettuali contenuti nel "masterplan" per la riqualificazione delle aree pubbliche del centro urbano di San Vincenzo;
- Le aree verdi urbane dovranno essere tutelate ed oggetto di interventi di manutenzione e riqualificazione in grado di favorirne la frequentazione pubblica. Per il parco del Paradisino dovranno essere previsti interventi di valorizzazione degli spazi privati aperti senza alcuna previsione di nuove capacità insediative a destinazione turistica o residenziale;
- Dovrà essere previsto il riordino delle concessioni demaniali all'uso dell'arenile pubblico per le strutture turistico ricettive in rapporto alla capacità dei posti letto delle strutture medesime;
- Gli interventi di difesa della costa e di ripascimento dell'arenile dovranno essere realizzati con materiali naturali ambientalmente e paesaggisticamente compatibili;
- Gli interventi sulle strutture a servizio della balneazione dovranno essere improntati al recupero e alla riqualificazione architettonica delle superfici esistenti senza aumento dei carichi insediativi attuali, alla eliminazione delle parti degradate, all'impiego di materiali leggeri ed ecocompatibili e con tecnologie in grado di non costituire alcun impatto, che consentano la facile rimozione e che valorizzino l'immagine e il paesaggio della costa urbana;
- Dovrà essere completata la rete delle piste ciclabili urbane, dei percorsi pedonali e il loro collegamento ai sottopassi esistenti di attraversamento della ferrovia.

Gli indirizzi e le prescrizioni sopra riportate dovranno essere rapportate ed integrate da quelle specifiche per il sistema funzionale dell'ecologia e per il sistema funzionale della mobilità di cui agli articoli 64, 65, 66 e 67 della presente disciplina, in riferimento a:

- La valorizzazione delle aree verdi urbane e delle aree antropizzate ad alto valore ambientale con funzione di corridoio ecologico, di protezione degli habitat e della biodiversità;
- Il potenziamento della stazione ferroviaria di San Vincenzo e la sua integrazione al sistema di "people mover" dello scalo aeroportuale Galileo Galilei di Pisa;
- La valorizzazione e il potenziamento funzionale delle banchine del porto turistico per la navigazione turistica e il collegamento con le altre strutture diportistiche della costa e dell'arcipelago senza previsione di nuove opere e manufatti a terra o a mare;
- La riconversione e la riqualificazione delle aree di sosta presenti nel porto turistico con finalità di parcheggi scambiatori;
- La razionalizzazione dei flussi viari nel periodo estivo ed il ruolo del nodo urbano di Largo Berlese per liberare dal traffico le aree del centro urbano di San Vincenzo.

Sulle strategie di sviluppo del sub-sistema insediativo Ics il Regolamento Urbanistico/Piano Operativo e gli altri atti di governo del territorio dovranno attuare gli indirizzi e disciplinare le capacità insediative massime previste per l'Unità Territoriali Organiche Elementari (UTOE) 1.1 della città, San Vincenzo e 1.2 della città, San Carlo.

### **Art. 38 Il sub-sistema insediativo della città sul mare (Icm).**

Il sub-sistema insediativo della città sul mare (Icm) è presente a San Vincenzo ed è costituito dai tessuti edilizi formati lungo la costa, a nord e a sud del nucleo storico, a seguito dello sviluppo turistico degli anni sessanta e settanta. Nel sub sistema Icm l'organismo urbano è rappresentato da tipologie di singole case, a lotti contigui ed aggregati, spesso bene integrati agli elementi dell'ambiente naturale, corsi d'acqua, aree boscate e pinete costiere. È la parte della città dove meno sono i residenti stabili e che più vive l'alternanza stagionale. Vissuta e frequentata nei mesi estivi è per lo più deserta nel periodo invernale.

#### Caratteri statutari ed identificativi.

Il sub-sistema Icm rappresenta la parte di territorio edificato la cui formazione risale alla crescita di San Vincenzo con lo svilupparsi del fenomeno della seconda casa per la vacanza e alla nascita dei villaggi per il turismo. Le caratteristiche insediative ed architettoniche che si riscontrano nel sub-sistema hanno contribuito in modo determinante all'immagine di San Vincenzo come cittadina di mare tranquilla e a misura d'uomo.

I tessuti a nord si sono sviluppati lungo l'asse di viale Serristori piazza del Sole con strade perpendicolari che dipartono da essa e che vanno a formare un sistema insediativo semplice ed organizzato per lotti singoli con un'edilizia riconducibile al villino di mare. Le costruzioni si sono ben integrate con l'ambiente preesistente, con la pineta e con la duna. La destinazione prevalente è quella residenziale, con la presenza di strutture ricettive, per lo più piccoli alberghi a conduzione familiare, alcuni delle quali oggetto di recente ristrutturazione.

La parte a sud del sub-sistema Icm si estende sino al limite del centro abitato ed è anch'essa organizzata con una organizzazione insediativa lineare che si sviluppa a valle del tracciato ferroviario, attestandosi lungo la strada della Principessa.

Nella parte iniziale presenta le medesime caratteristiche dei tessuti a nord, con la presenza concentrata di residenze utilizzate come casa per le vacanze frequentate solamente nei mesi estivi. Successivamente è caratterizzata dalla presenza dei grandi villaggi turistici edificati a partire dagli anni settanta quale risposta alla crescente domanda dell'economia balneare che si strutturano come complessi edilizi autoreferenziali, autonomi e privi di alcuna relazione con le altre parti del sistema insediativo. Nella parte sul mare l'Hotel I Lecci e il villaggio di Riva degli Etruschi. A monte della strada della Principessa il villaggio San Luigi e il Garden Club.

Anche nei tessuti a sud il sub-sistema Icm presenta un rapporto organico e integrato tra la matrice insediativa e gli elementi della naturalità che conferiscono, nella parte più prospiciente la duna e l'arenile, pregio e valore alle costruzioni. Ben consolidata è la presenza di vaste aree che seppur antropizzate conservano valori naturali ed identitari di grande pregio. Fra queste emerge la minuta organizzazione delle unità ricettive del villaggio di Riva degli Etruschi e il parco privato della Svizzera con la presenza di una porzione consistente di bosco urbano.

Il sub-sistema Icm, sia nei tessuti a nord che a sud è attraversato dai corsi d'acqua provenienti dalla collina, il Botro delle Rozze al confine con il Comune di Castagneto Carducci ed il Botro delle Prigioni, che contribuiscono anch'essi al permanere di importanti elementi di naturalità e di equilibrio ecologico.

Il QC e lo Statuto del Territorio del PS individuano la presenza dei seguenti elementi di valore ambientale, naturalistico e storico architettonico:

- I corsi d'acqua;
- La spiaggia, l'arenile e i residui della duna consolidata;
- Il verde urbano, il parco della Svizzera e le aree antropizzate ad alto valore ecologico dell'Hotel I Lecci, del villaggio di Riva degli Etruschi e di Villa Biserno;
- Gli edifici storici presenti al catasto leopoldino del 1829 ed al catasto d'impianto del 1939;
- Il tracciato della strada della Principessa, viabilità urbana di matrice storica presente al catasto leopoldino del 1829.

Le invarianti strutturali del piano per il sub-sistema Icm sono individuate negli articoli 60 e 62 della presente disciplina.

#### Gli obiettivi del Piano.

Gli obiettivi strategici del PS per il sub-sistema insediativo Icm sono:

- a) La riconversione ambientale complessiva del patrimonio edilizio, l'incentivo all'uso di tecniche edilizie per favorire la sostenibilità ambientale e la riqualificazione energetica;
- b) Il miglioramento della possibilità di accesso alle grandi strutture alberghiere e ai villaggi turistici;
- c) L'incentivo all'uso della mobilità leggera e sostenibile, il riordino degli spazi per la sosta e l'abbattimento del traffico nel centro urbano;
- d) La riqualificazione del sistema degli spazi pubblici e la valorizzazione dell'identità urbana dei luoghi;
- e) La valorizzazione del rapporto funzionale e del paesaggio urbano tra la città ed il mare;
- f) La difesa della costa urbana e dell'arenile dai fenomeni erosivi e dagli usi impropri;
- g) La riqualificazione ed il potenziamento dell'offerta turistica degli alberghi e dei villaggi;
- h) La crescita dei residenti stabili.

#### Indirizzi e prescrizioni per il Regolamento Urbanistico/Piano Operativo.

I Regolamenti Urbanistici/Piani Operativi e gli altri atti del governo del territorio dovranno perseguire gli obiettivi strategici del piano per il sub-sistema Icm. Dovranno elaborare, perseguire e rendere operativi gli indirizzi e le prescrizioni seguenti:

- Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente dovranno essere indicati e commisurati al valore storico, architettonico e formale degli edifici. Contestualmente alla formazione del primo Regolamento Urbanistico/Piano Operativo dovrà essere redatta la schedatura ed il censimento degli edifici presenti nel sub-sistema con la individuazione degli elementi strutturali, tipologici, architettonici e stilistici meritevoli di essere conservati, tutelati e valorizzati;
- Gli interventi edilizi dovranno, comunque, privilegiare il recupero delle strutture esistenti con la riqualificazione energetica degli organismi e la possibilità di demolizione solo dei volumi secondari o di quegli edifici senza nessun pregio architettonico e formale con la loro ricostruzione e riorganizzazione all'interno del lotto di pertinenza;
- Potranno essere previsti interventi di ampliamento con addizioni volumetriche del patrimonio edilizio esistente sempre che non si realizzino nuovi corpi di fabbrica disgiunti rispetto a quelli preesistenti e non si vada a pregiudicare il rapporto misurato tra l'edificazione e il contesto ambientale e degli elementi residui della naturalità;
- Potranno essere previsti interventi di nuova edificazione per il completamento urbano dei lotti rimasti liberi senza alterazione della maglia insediativa con tipologie edilizie e quantità insediative rapportate allo stato dei luoghi, al contesto ambientale e agli elementi



- naturali in essi presenti. Non potranno essere ammesse nuove edificazioni nelle zone dunali;
- Per le nuove edificazioni dovranno essere prescritte dimensioni degli alloggi, condizioni d'uso e forme di realizzazione tali da essere destinate alla residenza stabile;
  - Per il patrimonio edilizio esistente posto a valle dell'asse urbano di viale Serristori e di via della Principessa, al fine di non pregiudicare la percezione visiva del contesto dal mare, gli interventi edilizi di ristrutturazione edilizia potranno prevedere la sopraelevazione purché la nuova sagoma sia contenuta nel profilo del panorama dal mare delineato dagli edifici presenti e dai punti più elevati delle relative sagome; il rialzamento delle coperture potrà comunque essere ammesso per esigenze tecniche di consolidamento statico, di adeguamento sismico ed igienico sanitario o nel caso di riorganizzazione dei volumi esistenti,
  - Le strutture turistiche ricettive esistenti potranno essere oggetto di riqualificazione ed ampliamento con tipologie edilizie e quantità insediative rapportate allo stato dei luoghi, al contesto ambientale e agli elementi naturali in esso presenti, alla dotazione dei servizi e alla qualificazione e all'innalzamento dell'offerta turistica. Non potranno essere ammesse nuove edificazioni nelle zone dunali;
  - Per ogni tipo di intervento sulle strutture turistico ricettive dovrà essere sancita la gestione unitaria ed il divieto di frazionamento della proprietà;
  - Potranno essere previsti interventi edilizi per la demolizione delle unità ricettive del villaggio turistico di Riva degli Etruschi poste in prossimità dell'arenile, tali da liberare la duna e consentire la sua rinaturalizzazione, con possibilità della loro ricostruzione in aree contigue più arretrate. Tale previsione dovrà essere subordinata alla redazione di un accurato studio complessivo che dimostri l'efficacia dell'intervento in termini ambientali;
  - Le aree verdi urbane dovranno essere tutelate ed oggetto di interventi di manutenzione e riqualificazione in grado di favorirne la frequentazione pubblica. Per il parco della Svizzera dovranno essere previsti interventi di valorizzazione degli spazi privati aperti e della loro funzione ecologica senza alcuna previsione di nuove capacità insediative.
  - Gli esercizi commerciali e i servizi di vicinato dovranno essere mantenuti e valorizzati con il divieto di variazione delle destinazioni d'uso dei piani terreno. Tale cambio d'uso potrà essere consentito solo in ambiti periferici e di margine urbano;
  - Dovrà essere prevista la valorizzazione e la riqualificazione delle strade trasversali di penetrazione e degli accessi all'arenile pubblico con l'impiego di materiali in grado di elevare la qualità architettonica e l'identità urbana degli spazi;
  - Dovrà essere prevista la realizzazione un nuovo sottopasso della ferrovia nella zona del villaggio di San Luigi per il collegamento delle grandi strutture alberghiere e dei villaggi turistici alla viabilità extraurbana di arrivo a San Vincenzo e liberare dal traffico estivo le aree del centro urbano;
  - Dovrà essere previsto il riordino delle concessioni demaniali all'uso dell'arenile pubblico per le strutture turistico ricettive in rapporto alla capacità dei posti letto delle strutture medesime;

- Gli interventi di difesa della costa e di ripascimento dell'arenile dovranno essere realizzati con materiali naturali ambientalmente e paesaggisticamente compatibili;
- Gli interventi sulle strutture a servizio della balneazione dovranno essere improntati al recupero e alla riqualificazione architettonica delle superfici esistenti senza aumento dei carichi insediativi attuali, alla eliminazione delle parti degradate, all'impiego di materiali leggeri ed ecocompatibili e con tecnologie in grado di non costituire alcun impatto, che consentano la facile rimozione e che valorizzino l'immagine e il paesaggio della costa urbana;
- Dovrà essere completata la rete delle piste ciclabili urbane, dei percorsi pedonali e il loro collegamento ai sottopassi esistenti e di progetto di attraversamento della ferrovia e alla pista ciclabile che conduce al parco naturale di Rimigliano;

Gli indirizzi e le prescrizioni sopra riportate dovranno essere rapportate ed integrate da quelle specifiche per il sistema funzionale dell'ecologia e per il sistema funzionale della mobilità di cui agli articoli 64, 65, 66 e 67 della presente disciplina, in riferimento a:

- La valorizzazione delle aree verdi urbane e delle aree antropizzate ad alto valore ambientale con funzione di corridoio ecologico di protezione degli habitat e della biodiversità;
- La tutela, la conservazione, la difesa e la rinaturalizzazione della duna e dell'integrità fisica della costa;
- La individuazione del tracciato e delle modalità di esecuzione di un nuovo asse viario funzionale al collegamento tra l'uscita sud della Variante Aurelia e le grandi strutture alberghiere ed i villaggi turistici senza interferire con la viabilità urbana;
- Il riordino del sistema delle aree per la sosta e il loro uso regolamentato nel periodo estivo ed invernale;
- La razionalizzazione dei flussi viari nel periodo estivo in ragione dell'uso del tratto extraurbano della strada della Principessa con funzione di "strada parco".

Sulle strategie di sviluppo del sub-sistema insediativo Icm il Regolamento Urbanistico/Piano Operativo e gli altri atti di governo del territorio dovranno attuare gli indirizzi e disciplinare le capacità insediative massime previste per l'Unità Territoriali Organiche Elementari (UTOE) 1.1 della città, San Vincenzo.

### **Art. 39 Il sub-sistema insediativo della città nuova (Icn).**

Il sub-sistema insediativo della città nuova (Icn) è presente a San Vincenzo ed è costituito dalle parti urbane formatesi a monte della ferrovia ed intorno ai tessuti novecenteschi consolidati. Si tratta di parti di città poco relazionate al resto del sistema insediativo con usi monofunzionali e vaste aree destinate a servizi. Gli organismi urbani sono rappresentati da tipi edilizi di vario genere e nei quali il rapporto con il sistema viario e gli spazi pubblici non sempre è compiuto. In essa sono ricompresi i quartieri di edilizia economica e popolare che contribuiscono a rendere il sub-sistema come quello a maggiore presenza di residenti stabili.

### Caratteri statuari ed identificativi.

Il sub-sistema Icn rappresenta l'avvenuto sviluppo dell'organismo urbano a seguito delle scelte programmatiche della fine degli anni settanta e degli anni ottanta con la scelta dell'espansione trasversale alla linea di costa e il tentativo di riequilibrare la precedente crescita lineare. Vengono perciò interessati dalla espansione edilizia le aree collinare poste immediatamente a ridosso della ferrovia e dell'Aurelia. Il sub-sistema è perciò rappresentato dagli insediamenti della "Piana", dall'edificazione a nord avvenuta intorno al quartiere dell'Acquaviva, dalla lottizzazione collinare del Belvedere.

Il sub-sistema Icn è composto da parti di città che non risultano integrate al resto dell'organismo urbano. Sono vissute come insediamenti autosufficienti che, benché realizzati quasi sempre con progetti urbanistici unitari, sono stati concepiti con l'intento di una ricerca qualitativa e di una dotazione di standards pubblici rapportati solo al singolo intervento e mai come elementi da relazionare al resto della città. Fanno parte del sub-sistema Icn anche le grandi aree a servizi degli impianti sportivi e del villaggio scolastico. Questi rappresentano una importante dotazione di spazi pubblici per l'intero centro urbano e svolgono un ruolo essenziale nella vita sociale della comunità di San Vincenzo.

Il sub-sistema insediativo Icn presenta tipologie edilizie prevalentemente costituite da edifici pluripiano in linea, dalle forme compatte e possenti e a maglia urbanistica indefinita. L'occupazione dei suoli pedecollinari fa sì che gli organismi edilizi presentino un notevole e non positivo impatto ambientale, particolarmente percepibile dal mare e dalla pianura agricola. La lottizzazione del Belvedere, posta all'estremità est del sistema ed in posizione dominante ha costituito il primo intervento immobiliare fondato sulla realizzazione di "villette" ad elevato consumo di territorio e a bassa qualità urbana ed insediativa.

Il sub-sistema si completa con il nucleo dell'area artigianale e produttiva posta lungo il tracciato della vecchia Aurelia.

Sono stati inglobati nel sub-sistema porzioni di tessuti realizzati precedentemente agli anni settanta e che risultavano periferici e marginali alla città di impianto novecentesco. Sono ancora percepibili per i loro connotati formali e sono rappresentati dal quartiere dell'Acquaviva, dai complessi edilizi dell'ex Conservificio e del Girarrosto.

Il quartiere dell'Acquaviva, dalle tipologie edilizie sobrie e contenute, è connotato come un organismo urbano di tipo popolare ma contraddistinto da un tessuto edilizio ordinato, ben conservato e ben organizzato nel rapporto tra la maglia insediativa e l'organizzazione degli spazi pubblici.

Nei complessi edilizi dell'ex Conservificio e del Girarrosto sono stati approvati e sono in corso interventi edilizi di densificazione edilizia che ne alterano i caratteri originari.

Il QC e lo Statuto del Territorio del PS individuano la presenza dei seguenti elementi di valore ambientale, naturalistico e storico architettonico:

- I corsi d'acqua;
- Il verde urbano;
- Gli edifici storici presenti al catasto leopoldino del 1829 ed al catasto d'impianto del 1939;
- I tessuti edilizi a forte connotazione tipologica e morfologica. Il quartiere dell'Acquaviva;
- Il tracciato della via Aurelia, viabilità urbana di matrice storica presente al catasto leopoldino del 1829.

Le invarianti strutturali del piano per il sub-sistema Ics sono individuate negli articoli 60 e 62 della presente disciplina.

#### Gli obiettivi del Piano.

Gli obiettivi strategici del PS per il sub-sistema insediativo Icn sono:

- a) La salvaguardia e la tutela dell'organizzazione urbana e dei tessuti di formazione storica del quartiere dell'Acquaviva;
- b) La riconversione ambientale complessiva del patrimonio edilizio, l'incentivo all'uso di tecniche edilizie per favorire la sostenibilità ambientale e la riqualificazione energetica;
- c) L'incentivo all'uso della mobilità leggera e sostenibile, il riordino degli spazi per la sosta e l'abbattimento del traffico nel centro urbano;
- d) La riqualificazione del sistema degli spazi pubblici e la valorizzazione dell'identità urbana dei luoghi;
- e) La riqualificazione ed il potenziamento dell'offerta turistica degli alberghi e dei villaggi;
- f) Il potenziamento, la qualificazione del sistema dei servizi sociali e delle dotazioni pubbliche e collettive;
- g) Il potenziamento, la qualificazione delle politiche per il lavoro e del sistema produttivo, commerciale ed artigianale;
- h) La crescita dei residenti stabili.

#### Indirizzi e prescrizioni per il Regolamento Urbanistico/Piano Operativo.

I Regolamenti Urbanistici/Piani Operativi e gli altri atti del governo del territorio dovranno perseguire gli obiettivi strategici del piano per il sub-sistema Icn. Dovranno elaborare, perseguire e rendere operativi gli indirizzi e le prescrizioni seguenti:

- Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente dovranno essere indicati e commisurati al valore storico, architettonico e formale degli edifici. Contestualmente alla formazione del primo Regolamento Urbanistico/Piano Operativo dovrà essere redatta la schedatura ed il censimento degli edifici presenti nel sub-sistema con la individuazione degli elementi strutturali, tipologici, architettonici e stilistici meritevoli di essere conservati, tutelati e valorizzati;
- Gli interventi edilizi dovranno, comunque, privilegiare il recupero delle strutture esistenti con la riqualificazione energetica degli organismi e la possibilità di demolizione solo dei volumi secondari o di quegli edifici

- senza nessun pregio architettonico e formale con la loro ricostruzione e riorganizzazione all'interno del lotto di pertinenza;
- Potranno essere previsti interventi di ampliamento con addizioni volumetriche del patrimonio edilizio esistente sempre che non si realizzino nuovi corpi di fabbrica disgiunti rispetto a quelli preesistenti e non si vada a pregiudicare il rapporto misurato tra l'edificazione e il contesto ambientale e gli scorci panoramici verso il mare e la pianura;
  - Potranno essere previsti interventi di nuova edificazione per il completamento urbano dei lotti rimasti liberi senza alterazione della maglia insediativa con tipologie edilizie e quantità insediative rapportate allo stato dei luoghi, al contesto ambientale e agli elementi naturali in essi presenti. Le nuove costruzioni non dovranno ostruire o alterare gli scorci panoramici dagli spazi pubblici verso il mare e la pianura secondo i punti di osservazione individuati dal piano;
  - Per le nuove edificazioni dovranno essere prescritte dimensioni degli alloggi, condizioni d'uso e forme di realizzazione tali da essere destinate alla residenza stabile;
  - Per il completamento dell'area artigianale dovrà essere incentivato l'insediamento di attività produttive i cui processi produttivi non prevedano l'impiego di sostanze inquinanti. Potrà essere previsto l'insediamento di attività commerciali, direzionali e di servizio. Sia nelle nuove strutture che negli edifici esistenti dovrà essere incentivata l'installazione nelle coperture di impianti fotovoltaici per la produzione di energia. Dovrà essere prevista la realizzazione di idonee opere di mitigazione paesaggistica;
  - Le strutture turistiche ricettive esistenti potranno essere oggetto di riqualificazione ed ampliamento con tipologie edilizie e quantità insediative rapportate allo stato dei luoghi, al contesto ambientale e agli elementi naturali in esso presenti, alla dotazione dei servizi e alla qualificazione e all'innalzamento dell'offerta turistica.
  - Per ogni tipo di intervento sulle strutture turistico ricettive dovrà essere sancita la gestione unitaria ed il divieto di frazionamento della proprietà;
  - Dovranno essere salvaguardati e valorizzati i corsi d'acqua, le sponde e la vegetazione riparia del Botro delle Rozze, del Fosso del Renaione, del Fosso delle Prigioni e del Botro Bufalone per il loro valore ambientale, idraulico ed ecologico e quali elementi di connessione in grado di favorire le relazioni tra gli spazi urbani a monte e a valle della ferrovia;
  - Dovrà essere previsto il potenziamento dei servizi educativi e scolastici, la realizzazione di nuovi servizi sanitari assistenziali e sociali attraverso la riqualificazione complessiva delle aree e degli immobili pubblici secondo scelte che privilegino il recupero, la riqualificazione energetica delle strutture esistenti e la valorizzazione degli spazi urbani da elaborare nel "masterplan" del Villaggio Scolastico. Le previsioni insediative sugli immobili e sulle aree private potranno essere funzionali e propedeutiche alla realizzazione degli interventi di natura pubblica e connesse alla attivazione di procedure di project financing per la realizzazione delle opere;
  - Dovrà essere prevista la riqualificazione ed il potenziamento delle aree e delle attrezzature degli impianti sportivi anche in funzione di sinergie

con gli operatori e le strutture turistiche per la promozione del turismo sportivo nei periodi primaverili ed autunnali;

- Le aree verdi urbane dovranno essere tutelate ed oggetto di interventi di manutenzione e riqualificazione in grado di favorirne la frequentazione pubblica. Sia quelle esistenti che di nuova previsione dovranno concorrere a configurare un sistema del verde connesso ai corridoi ecologici di scala territoriale. Particolare attenzione dovrà essere posta nella conservazione della naturalità dell'area boscata presente lungo la via di Biserno, ai margini della attuale area sosta camper, per il suo valore ambientale ed ecologico;
- Gli esercizi commerciali e i servizi di vicinato dovranno essere mantenuti e valorizzati con il divieto di variazione delle destinazioni d'uso dei piani terreno. Tale cambio d'uso potrà essere consentito solo in ambiti periferici e di margine urbano;
- Dovrà essere individuata una adeguata area attrezzata per la sosta dei camper connessa al sistema infrastrutturale di accesso alla città e che presenti caratteristiche tali da poter essere utilizzata per funzioni diverse nel periodo invernale;
- I parcheggi pubblici localizzati lungo l'Aurelia dovranno essere riordinati in relazione alla necessità di snellimento del traffico urbano e alla loro connessione con gli attraversamenti pedonali del tracciato ferroviario esistenti e in progetto;
- L'attuale sovrappasso della stazione ferroviaria dovrà essere rimosso per essere sostituito da un sottopasso in grado di essere collegato anche ai parcheggi pubblici posti lungo l'Aurelia. La qualità progettuale delle opere dovrà essere tale da valorizzare l'identità urbana del luogo;
- Dovranno essere localizzati i parcheggi scambiatori per favorire l'accesso a San Vincenzo nel periodo estivo, decongestionare dal traffico le aree urbane e agevolare gli spostamenti con sistemi di mobilità leggera e sostenibile. I parcheggi scambiatori dovranno essere previsti con opere leggere, ambientalmente sostenibili, presenza di spazi verdi ed alberati ed in grado di poter essere utilizzati per funzioni diverse nel periodo invernale;
- Dovrà essere completata la rete delle piste ciclabili urbane, dei percorsi pedonali e il loro collegamento ai sottopassi esistenti e di progetto di attraversamento della ferrovia.

Gli indirizzi e le prescrizioni sopra riportate dovranno essere rapportate ed integrate da quelle specifiche per il sistema funzionale dell'ecologia e per il sistema funzionale della mobilità di cui agli articoli 64, 65, 66 e 67 della presente disciplina, in riferimento a:

- La valorizzazione delle aree verdi urbane e delle aree antropizzate ad alto valore ambientale con funzione di corridoio ecologico di protezione degli habitat e della biodiversità;
- La individuazione del tracciato e delle modalità di esecuzione di un nuovo asse viario funzionale al collegamento tra l'uscita sud della Variante Aurelia e le grandi strutture alberghiere ed i villaggi turistici senza interferire con la viabilità urbana;
- La razionalizzazione dei flussi viari nel periodo estivo ed il ruolo dei nodi delle uscite della Variante Aurelia di San Vincenzo nord e San Vincenzo sud per liberare dal traffico le aree del centro urbano;

- Il riordino del sistema delle aree per la sosta e il loro uso regolamentato nel periodo estivo ed invernale;

Sulle strategie di sviluppo del sub-sistema insediativo Icn il Regolamento Urbanistico/Piano Operativo e gli altri atti di governo del territorio dovranno attuare gli indirizzi e disciplinare le capacità insediative massime previste per l'Unità Territoriali Organiche Elementari (UTOE) 1.1 della città, San Vincenzo.

#### **Art. 40 Il sub-sistema insediativo delle appendici recenti (Iar).**

Il sub-sistema insediativo delle appendici recenti (Iar) è presente a San Vincenzo ed è costituito dai quei suoli oggetto di recente edificazione immediatamente esterni al perimetro urbano consolidato. Non costituiscono tessuti urbani veri e propri, in essi non è identificabile alcuna maglia insediativa, e anche il sistema della viabilità e degli spazi pubblici non presenta alcuna organizzazione se non quella specifica di servire alla nuova edificazione. Il tipo edilizio è quello della "villetta", talvolta organizzato in lotti ripetuti, quasi sempre senza nessuna relazione rispetto al contesto circostante.

##### Caratteri statutari ed identificativi.

Il sub-sistema Iar costituisce il prodotto delle scelte dell'ultima stagione urbanistica con le previsioni a scopo edificatorio delle aree a ridosso del villaggio scolastico, di quelle poste lungo la strada della Vecchia Aurelia e della parte collinare interposta tra la via Piave, limite del sub-sistema della città nuova, e la lottizzazione della Belvedere. Il risultato insediativo ottenuto è di scarsa qualità con interventi edilizi autoreferenziali e concepiti solo in ragione della massimizzazione dei profitti immobiliari.

La lottizzazione lungo la via di San Bartolo, le nuove edificazioni lungo la vecchia Aurelia, la lottizzazione della "Cerniera", le aree della lottizzazione Belvedere, le aree di Podere San Giovanni e di via del Prato presentano tutte le medesime caratteristiche con tipi edilizi ad alta occupazione di suolo e che non contribuiscono alla connotazione dei valori urbani del sistema insediativo. Siamo in presenza di un labile sistema che ha interessato i suoli agricoli, che si frappone tra la città precedentemente definita e il sistema ambientale. La diffusione degli insediamenti prevale sulle aree residue ancora coltivate che hanno perso ogni valore agronomico e produttivo ma che hanno ancora una vitale funzione ambientale ed ecologica.

È il tipico prodotto dello sviluppo immobiliare degli anni novanta, che ha provocato la disgregazione e la frammentazione dei tessuti edilizi, ha accentuato il fenomeno dei suoli di frangia e la progressiva dissipazione dei connotati di ruralità delle aree immediatamente esterne al perimetro urbano.

Anche il sistema delle aree pubbliche, individuate nei piani attuativi delle nuove lottizzazioni, non presenta alcun valore e non contribuisce ad arricchire le dotazioni collettive della città.

Il QC e lo Statuto del Territorio del PS individuano la presenza dei seguenti elementi di valore ambientale, naturalistico e storico architettonico:

- I corsi d'acqua;
- Le coltivazioni agrarie ad oliveto interposte agli insediamenti;
- Gli edifici storici presenti al catasto leopoldino del 1829 ed al catasto d'impianto del 1939;
- Il tracciato della via Aurelia, viabilità urbana di matrice storica presente al catasto leopoldino del 1829.

Le invarianti strutturali del piano per il sub-sistema Iar sono individuate negli articoli 60 e 62 della presente disciplina.

#### Gli obiettivi del Piano.

Gli obiettivi strategici del PS per il sub-sistema insediativo Iar sono:

- a) La riconversione ambientale complessiva del patrimonio edilizio, l'incentivo all'uso di tecniche edilizie per favorire la sostenibilità ambientale e la riqualificazione energetica;
- b) Il riordino insediativo e la demarcazione fisica e funzionale delle aree urbane da quelle agricole;
- c) L'incentivo all'uso della mobilità leggera e sostenibile, il potenziamento degli spazi per la sosta e l'abbattimento del traffico nel centro urbano;
- d) La valorizzazione del rapporto tra il paesaggio urbano e quello agrario;
- e) La riqualificazione e il potenziamento del sistema degli spazi pubblici e la valorizzazione dell'identità urbana dei luoghi;
- f) Il potenziamento, la qualificazione del sistema dei servizi sociali e delle dotazioni pubbliche e collettive;
- g) Il potenziamento, la qualificazione delle politiche per il lavoro e del sistema produttivo, commerciale ed artigianale;
- h) La crescita dei residenti stabili.

#### Indirizzi e prescrizioni per il Regolamento Urbanistico/Piano Operativo.

I Regolamenti Urbanistici/Piani Operativi e gli altri atti del governo del territorio dovranno perseguire gli obiettivi strategici del piano per il sub-sistema Iar. Dovranno elaborare, perseguire e rendere operativi gli indirizzi e le prescrizioni seguenti:

- Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente dovranno essere indicati e commisurati al valore storico, architettonico e formale degli edifici. Contestualmente alla formazione del primo Regolamento Urbanistico/Piano Operativo dovrà essere redatta la schedatura ed il censimento degli edifici presenti nel sub-sistema con la individuazione degli elementi strutturali, tipologici, architettonici e stilistici meritevoli di essere conservati, tutelati e valorizzati;



- Gli interventi edilizi dovranno, comunque, privilegiare il recupero delle strutture esistenti con la riqualificazione energetica degli organismi e la possibilità di demolizione solo dei volumi secondari o di quegli edifici senza nessun pregio architettonico e formale con la loro ricostruzione e riorganizzazione all'interno del lotto di pertinenza;
- Potranno essere previsti interventi di ampliamento con addizioni volumetriche del patrimonio edilizio esistente sempre che non si realizzino nuovi corpi di fabbrica disgiunti rispetto a quelli preesistenti e non si vada a pregiudicare il rapporto misurato tra l'edificazione e il contesto ambientale e gli scorci panoramici verso il mare e la pianura;
- Potranno essere previsti interventi di nuova edificazione per il completamento urbano dei lotti rimasti liberi senza alterazione della maglia insediativa con tipologie edilizie e quantità insediative rapportate allo stato dei luoghi, al contesto ambientale e agli elementi naturali in essi presenti. Le nuove costruzioni non dovranno ostruire o alterare gli scorci panoramici dagli spazi pubblici verso il mare e la pianura secondo i punti di osservazione individuati dal piano;
- Per le nuove edificazioni dovranno essere prescritte dimensioni degli alloggi, condizioni d'uso e forme di realizzazione tali da essere destinate alla residenza stabile;
- Nelle zone di Podere San Giovanni, via del Prato e lungo la vecchia Aurelia gli interventi di nuova edificazione per il completamento urbano dovranno essere relazionati alla definizione di una maglia insediativa organizzata, al potenziamento e al completamento delle opere di urbanizzazione primaria in grado di produrre un organismo urbano ben definito e connesso al resto del sistema insediativo;
- Dovranno essere salvaguardati e tutelati gli spazi agricoli residui aventi valore ambientale ed ecologico;
- Dovrà essere previsto un sistema di aree verdi urbane in grado di arricchire le dotazioni collettive del sistema insediativo e di essere relazionate e connesse agli altri spazi pubblici della città. Sia quelle esistenti che di nuova previsione dovranno concorrere a configurare un sistema del verde connesso ai corridoi ecologici di scala territoriale. La qualità progettuale degli spazi deve essere tale da rafforzare l'identità urbana dei luoghi;
- Per il completamento dell'area artigianale dovrà essere incentivato l'insediamento di attività produttive i cui processi produttivi non prevedano l'impiego di sostanze inquinanti. Potrà essere previsto l'insediamento di attività commerciali, direzionali e di servizio. Sia nelle nuove strutture che negli edifici esistenti dovrà essere incentivata l'installazione nelle coperture di impianti fotovoltaici per la produzione di energia. Dovrà essere prevista la realizzazione di idonee opere di mitigazione paesaggistica;
- Dovranno essere salvaguardati e valorizzati i corsi d'acqua, le sponde e la vegetazione riparia del del Fosso del Renaione, del Fosso delle Prigioni e del Botro Bufalone per il loro valore ambientale, idraulico ed ecologico e quali elementi di connessione in grado di favorire le relazioni tra gli spazi urbani a monte e a valle della ferrovia;
- Dovrà essere previsto il potenziamento dei servizi educativi e scolastici, la realizzazione di nuovi servizi sanitari assistenziali e sociali attraverso la riqualificazione complessiva delle aree e degli immobili pubblici secondo scelte che privilegino il recupero, la

riqualificazione energetica delle strutture esistenti e la valorizzazione degli spazi urbani da elaborare nel “masterplan” del Villaggio Scolastico. Le previsioni insediative sugli immobili e sulle aree private potranno essere funzionali e propedeutiche alla realizzazione degli interventi di natura pubblica e connesse alla attivazione di procedure di project financing per la realizzazione delle opere;

- Dovranno essere previsti nuovi esercizi commerciali e di vicinato anche mediante la variazione delle destinazioni d’uso dei piani terreno degli edifici già realizzati;
- Dovranno essere localizzati i parcheggi scambiatori per favorire l’accesso a San Vincenzo nel periodo estivo, decongestionare dal traffico le aree urbane e agevolare gli spostamenti con sistemi di mobilità leggera e sostenibile. I parcheggi scambiatori dovranno essere previsti con opere leggere, ambientalmente sostenibili, presenza di spazi verdi ed alberati ed in grado di poter essere utilizzati per funzioni diverse nel periodo invernale;
- Dovrà essere completata la rete delle piste ciclabili urbane, dei percorsi pedonali e il loro collegamento ai sottopassi esistenti e di progetto di attraversamento della ferrovia.

Gli indirizzi e le prescrizioni sopra riportate dovranno essere rapportate ed integrate da quelle specifiche per il sistema funzionale dell’ecologia e per il sistema funzionale della mobilità di cui agli articoli 64, 65, 66 e 67 della presente disciplina, in riferimento a:

- La valorizzazione delle aree naturali e di quelle agricole residue con funzione di corridoio ecologico di protezione degli habitat e della biodiversità;
- La individuazione del tracciato e delle modalità di esecuzione di un nuovo asse viario funzionale al collegamento tra l’uscita sud della Variante Aurelia e le grandi strutture alberghiere ed i villaggi turistici senza interferire con la viabilità urbana;
- La razionalizzazione dei flussi viari nel periodo estivo ed il ruolo del nodo dell’intersezione tra la vecchia Aurelia e il Largo Berlese sud per liberare dal traffico le aree del centro urbano di San Vincenzo;
- Il riordino del sistema delle aree per la sosta e il loro uso regolamentato nel periodo estivo ed invernale;

Sulle strategie di sviluppo del sub-sistema insediativo Iar il Regolamento Urbanistico e gli altri atti di governo del territorio dovranno attuare gli indirizzi e disciplinare le capacità insediative massime previste per l’Unità Territoriali Organiche Elementari (UTOE) 1.1 della città, San Vincenzo.

## **Capo 2 – Il paesaggio.**

### **Art. 41     Gli ambiti di paesaggio della Val di Cornia. Strategie ed obiettivi di tutela e valorizzazione.**

Il PS del comune di San Vincenzo fa proprie ed elabora le strategie di tutela e valorizzazione del paesaggio contenute nella Convenzione Europea del

Paesaggio, nel Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, nell'implementazione del PIT della Regione Toscana, avente valore di piano paesaggistico, e nel PTC della Provincia di Livorno.

Ai fini della presente disciplina sono stati presi a riferimento i contenuti della Scheda 23 Val di Cornia del PIT e le Norme Tecniche di Attuazione della Risorsa Paesaggio del PTC. Nel piano paesaggistico regionale in corso di redazione il territorio del Comune di San Vincenzo è ricompreso nell'Ambito n. 16 delle Colline Metallifere – Isola d'Elba. Gli indirizzi e le strategie sugli obiettivi di tutela e valorizzazione del paesaggio del PS dovranno essere rapportati e armonizzati alle disposizioni che saranno contenuti nella nuova scheda d'ambito una volta approvata.

Il PTC della Provincia di Livorno ricomprende l'unità geografica della Val di Cornia nel sistema della pianura del Cornia e delle Colline Metallifere, interessata dai seguenti Ambiti di Paesaggio:

- Ambito 14. Paesaggio collinare a dominante seminaturale (Sassetta e Monte Calvi);
- Ambito 15. Paesaggio collinare delle cave e delle miniere (Rocca di San Silvestro e Monte Robolo);
- Ambito 18. Paesaggio di pianura del Cornia a dominante agricola orticola (San Vincenzo, Torre Mozza, Riotorto e Venturina).

I caratteri costitutivi e i valori percettivi presenti in tali ambiti costituiscono il riferimento per la individuazione delle seguenti strategie di tutela e valorizzazione del paesaggio:

- Salvaguardia e valorizzazione dei paesaggi di bonifica del Cornia;
- Salvaguardia e valorizzazione del mosaico paesaggistico e rurale dei versanti collinari;
- Salvaguardia e valorizzazione degli ecosistemi costieri;
- Riquilificazione e valorizzazione delle aree periferiche in espansione e ridefinizione dei margini urbani.

In ragione di tali strategie il Piano definisce una serie di obiettivi per la qualità del paesaggio articolati per ognuna delle unità di paesaggio definite al successivo articolo 42.

Nel comune di San Vincenzo insiste un'area sottoposta a vincolo paesaggistico individuata con D.M. 25.01.1967. Per essa, oltre a quanto riportato nella presente disciplina, valgono gli indirizzi e le strategie per il controllo delle trasformazioni contenute nel PIT e nel piano paesaggistico regionale in corso di redazione.

## **Art. 42 Le unità di paesaggio.**

Il PS suddivide il territorio comunale in unità di paesaggio (UP) rappresentativi dei caratteri paesaggistici e dei suoi valori estetico percettivi. La identificazione delle unità di paesaggio rappresenta l'articolazione dei contenuti e delle strategie di tutela degli ambiti di paesaggio del PIT e del PTC.

In relazione alla struttura dei sistemi territoriali di cui al precedente Capo 1, sono state definite unità di paesaggio di pianura e di collina.

Le unità di paesaggio di pianura sono:

- UP1, aree costiere boscate con residui palustri;
- UP2, aree pianeggianti agricole estensive con presenza di spazi naturali boscati;
- UP3, aree pianeggianti con boschi misti a prevalenza di specie quercine;
- UP4, aree pianeggianti agricole estensive con presenza di nuclei frazionati;
- UP5, aree pianeggianti agricole con matrice prevalentemente arborea;

Le unità di paesaggio di collina sono:

- UP6, aree collinari e pedecollinari agricole con mosaico complesso e insediamenti minuti diffusi;
- UP7, aree collinari boscate della macchia mediterranea;
- UP8, aree collinari con vegetazione arborea arbustiva rada e roccia affiorante;
- UP9, aree di cava.

Alle unità di paesaggio sono stati riferiti gli obiettivi di qualità paesaggistica che il PS deve perseguire, quali strumento per la verifica prestazionale nell'attività di redazione dei Regolamenti Urbanistici/Piani Operativi e la definizione progettuale delle azioni comunali in applicazione degli indirizzi dei sub-sistemi ambientali ed insediativi.

#### **Art. 43 Le aree costiere boscate con residui palustri (UP1).**

L'unità di paesaggio delle aree costiere boscate con residui palustri (UP1) si estende nei sub-sistemi ambientali della duna e della spiaggia (Pds) e della pianura bassa (Pbs).

La percezione estetica dell'UP1 è caratterizzata dalla continuità del litorale sabbioso, dal cordone dunale, dalla vegetazione retrodunale con arbusteti densi e pineta e dai suoli idromorfi residui del padule di Rimigliano. L'UP1 è ben visibile dal mare, dalla strada della Principessa, dalla strada delle Caldanelle, dai tratti collinari della strada di San Bartolo e della via del Castelluccio.

Gli obiettivi di qualità paesaggistica individuati dal PS per l'UP1 da perseguire nell'attuazione degli indirizzi dello stesso sono i seguenti:

- Tutela ed incremento della naturalità della costa sabbiosa e della pineta costiera;

- Tutela integrale dei sistemi dunali e retrodunali. Controllo dell'erosione marina, della fruizione antropica e delle opere di urbanizzazione legate al turismo balneare;
- Salvaguardia dell'assetto idraulico-agrario dei paesaggi della bonifica, tutela della vegetazione riparia e del reticolo idraulico minore anche attraverso la definizione di specifiche norme per interventi di taglio e ripulitura delle sponde;
- Mantenimento degli ambienti naturali e seminaturali esistenti nelle aree umide e degli elementi di naturalità presenti nelle aree circostanti anche al fine di favorire e potenziare la presenza di avifauna e la connessione tra gli ecosistemi della costa e dell'entroterra;
- Valorizzazione del sistema di relazioni fra aree in grado, per caratterizzazione eco sistemica, di costituire corridoi ecologici utili a favorire la connessione tra sistemi di aree protette anche a scala interprovinciale;
- Valorizzazione delle relazioni ecosistemiche, storiche e visuali del litorale con il paesaggio agrario, in particolare della continuità delle pinete e del rapporto tra queste e i nuclei boschivi più interni;
- Valorizzazione del patrimonio di interesse paesaggistico ed in particolare del sistema difensivo delle torri costiere della Torraccia e di Torrenuova. Tutela anche da un punto di vista dei rapporti visuali, mantenendone in particolare la visibilità reciproca e individuazione di un'area di rispetto e di servizio per la fruizione culturale del bene;
- Tutela delle visuali panoramiche percepite dalla strada della Principessa;
- Miglioramento della gestione idraulica nelle aree umide e della qualità delle acque;
- Salvaguardia delle aree umide residue e dell'assetto idraulico agrario della bonifica del lago di Rimigliano quale elemento di alto valore ecologico ed ambientale per l'avifauna stanziale e migratoria;
- Attenzione alle problematiche di approvvigionamento idrico per la manifesta criticità del fenomeno di ingressione salina nelle falde.

Gli obiettivi di qualità paesaggistica vanno intesi quali finalità prestazionali delle politiche di governo del territorio, complementari ed integrativi agli indirizzi del PS per i sub-sistemi ambientali della duna e della spiaggia (Pds) e della pianura bassa (Pbs) contenuti negli articoli 31 e 32 della presente disciplina.

L'UP1 è soggetta a vincolo paesaggistico con l'avvenuta dichiarazione di notevole interesse pubblico, ai sensi dell'art. 136 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, con D.M. 18.12.1953 successivamente modificato con D.M. 25.01.1967. Gli obiettivi di qualità paesaggistica sopradescritti devono essere rapportati alle strategie per il controllo delle trasformazioni contenute nel PIT e nel piano paesaggistico regionale in corso di redazione.

**Art. 44 Le aree pianeggianti agricole estensive con presenza di spazi naturali boscati (UP2).**

L'unità di paesaggio delle aree pianeggianti agricole estensive con presenza di spazi naturali boscati (UP2) è ricompresa nel sub-sistema ambientale della pianura bassa (Pbs).

La percezione estetica dell'UP2 è segnata dai suoli agricoli a coltivazione estensiva cerealicola e foraggera della Tenuta di Rimigliano, dalla conformazione dei campi aperti delimitati da fasce boscate e dalle strade alberate, dagli spazi ampi e dalla possibilità di libere vedute prospettiche. Ben percepibile sono le zone depresse una volta occupate dal Lago di Rimigliano. L'UP2 è ben visibile dalla ferrovia, dalla strada della Principessa, dalla via del Lago, dalla strada delle Caldanelle e dai tratti collinari della strada di San Bartolo e della via del Castelluccio.

Gli obiettivi di qualità paesaggistica individuati dal PS per l'UP2 da perseguire nell'attuazione degli indirizzi dello stesso sono i seguenti:

- Salvaguardia dell'assetto idraulico-agrario dei paesaggi della bonifica, tutela del reticolo idraulico minore e della vegetazione riparia anche attraverso la definizione di specifiche norme per interventi di taglio e ripulitura delle sponde;
- Tutela, recupero e salvaguardia della trama fondiaria, della rete della viabilità podereale, dei filari alberati e delle siepi campestri. Valorizzazione della via dei Cavalleggeri e dei manufatti che ne costituiscono annessi ed elementi di arredo quali muri di cinta, ponticelli, cippi ed edicole;
- Mantenimento degli ambienti naturali e seminaturali esistenti nelle aree umide e degli elementi di naturalità presenti nelle aree circostanti anche al fine di favorire e potenziare la presenza di avifauna e la connessione tra gli ecosistemi della costa e dell'entroterra;
- Conservazione dei suoli agricoli quale elemento della struttura eco sistemica di connessione tra le pinete litoranee, i boschi planiziali e le aree forestali collinari;
- Salvaguardia degli elementi della diversità biologica con il mantenimento delle aree agricole e delle radure intercluse ai boschi, la conservazione e l'incentivazione degli elementi di differenziazione culturale;
- Mantenimento delle aree aperte a prato pascolo e delle grandi alberature sparse per l'alto valore percettivo oltre che di differenziazione del mosaico culturale;
- Controllo sulle nuove piantagioni al fine di evitare l'oscuramento di visuali interessanti, di suggestione paesaggistica o di osservazione su particolarità di valore naturalistico;
- Tutela dei caratteri di ruralità espressi dalle modalità insediative e conservazione dei caratteri tipologici degli edifici rurali di impianto storico;
- Valorizzazione del sistema di relazioni fra aree in grado, per caratterizzazione eco sistemica, di costituire corridoi ecologici utili a favorire la connessione tra sistemi di aree protette anche a scala interprovinciale;
- Tutela delle visuali panoramiche percepite dalla strada della Principessa;

- Miglioramento della gestione idraulica nelle aree umide e della qualità delle acque;
- Salvaguardia delle aree umide residue e dell'assetto idraulico agrario della bonifica del lago di Rimigliano quale elemento di alto valore ecologico ed ambientale per l'avifauna stanziale e migratoria;
- Attenzione alle problematiche di approvvigionamento idrico per la manifesta criticità del fenomeno di ingressione salina nelle falde.
- Mitigazione degli impatti delle reti infrastrutturali e tecnologiche esistenti e valorizzazione paesaggistica per l'inserimento dei nuovi tracciati;
- Contenimento della dispersione insediativa in area agricola e contrasto alla polverizzazione dei nuclei fondiari con insediamenti residenziali stagionali, regolamentazione delle trasformazioni delle aree a campeggio, valorizzazione dell'edificato esistente con la coerente relazione con il contesto paesaggistico.

Gli obiettivi di qualità paesaggistica vanno intesi quali finalità prestazionali delle politiche di governo del territorio, complementari ed integrativi agli indirizzi del PS per il sub-sistemi ambientali della pianura bassa (Pbs) contenuti nell'articolo 32 della presente disciplina.

L'UP2 è, nella parte prossima alla strada della Principessa, soggetta a vincolo paesaggistico con l'avvenuta dichiarazione di notevole interesse pubblico, ai sensi dell'art. 136 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, con D.M. 18.12.1953 successivamente modificato con D.M. 25.01.1967. Gli obiettivi di qualità paesaggistica sopradescritti devono essere rapportati alle strategie per il controllo delle trasformazioni contenute nel PIT e nel piano paesaggistico regionale in corso di redazione.

#### **Art. 45 Le aree pianeggianti boscate a prevalenza di querceti o boschi misti (UP3).**

L'unità di paesaggio delle aree pianeggianti boscate a prevalenza di querceti o boschi misti (UP3) si estende nei sub-sistemi ambientali della pianura bassa (Pbs), della pianura alta (Pal) e della collina agraria (Cag)

La percezione estetica dell'UP3 è segnata dal sistema boscato di Rimigliano, delle Prunicce, del Massetto e delle Ginepraie, con presenza di pinete, boschi in evoluzione di latifoglie e macchia mediterranea nelle aree pedecollinari. Nel pinetone di Rimigliano è insediata un'attività faunistico-venatoria. All'estremità del bosco delle Ginepraie è presente il sito della vecchia discarica dei rifiuti urbani. Le aree boscate di Rimigliano e delle Prunicce sono visibili dalla ferrovia, dalla strada delle Caldanelle e dalla via della Caduta. Le aree boscate delle Ginepraie e del Massetto sono visibili dal tracciato della Vecchia Aurelia, dalla Variante Aurelia e dalla strada per Campiglia Marittima. L'intera UP3 è visibile dai tratti collinari della strada di San Bartolo e della via del Castelluccio.

Gli obiettivi di qualità paesaggistica individuati dal PS per l'UP3 da perseguire nell'attuazione degli indirizzi dello stesso sono i seguenti:

- Tutela del valore naturalistico delle aree al fine di potenziare la presenza faunistica e la connessione tra gli ecosistemi della costa e dell'entroterra;
- Valorizzazione del sistema di relazioni fra aree in grado, per caratterizzazione eco sistemica, di costituire corridoi ecologici utili a favorire la connessione tra sistemi di aree protette anche a scala interprovinciale;
- Salvaguardia del mosaico forestale di interesse eco sistemico e storico, con particolare attenzione alla conservazione del patrimonio vegetazionale costituito dalle essenze quercine, della macchia mediterranea e della garica mediante un attento monitoraggio della consistenza e dello stato delle aree boschive;
- Controllo al mantenimento dei margini delle aree boschive e degli arbusteti, con pratiche silvocolturali annuali per limitare la progressiva ricolonizzazione e mantenere un elevato grado di biodiversità;
- Mantenimento dei caratteri di diversificazione delle aree boschive e delle relazioni con le aree aperte intercluse attraverso pratiche di modesta entità quali sfalci annuali, che garantiscano la permanenza di diversificazione della matrice paesaggistica;
- Potenziamento e differenziazione della composizione vegetale con attenzione all'utilizzo di alberi ed arbusti autoctoni utili al nutrimento di uccelli e piccoli mammiferi per favorirne la distribuzione sul territorio;
- Attenzione alle problematiche di approvvigionamento idrico per la manifesta criticità del fenomeno di ingressione salina nelle falde;
- Mitigazione degli impatti delle reti infrastrutturali e tecnologiche esistenti e valorizzazione paesaggistica per l'inserimento dei nuovi tracciati;
- Riqualficazione dei paesaggi compromessi dalla presenza di attività ed usi non compatibili e reinserimento ambientale di aree degradate attraverso interventi di rinaturalizzazione dei siti;

Gli obiettivi di qualità paesaggistica vanno intesi quali finalità prestazionali delle politiche di governo del territorio, complementari ed integrativi agli indirizzi del PS per il sub-sistemi ambientali della pianura bassa (Pbs), della pianura alta (Pal) e della collina agraria (Cag) contenuti negli articoli 32, 33 e 34 della presente disciplina.

#### **Art. 46 Le aree pianeggianti agricole estensive con presenza di nuclei frazionati (UP4).**

L'unità di paesaggio delle aree pianeggianti agricole estensive con presenza di nuclei frazionati (UP4) si estende nei sub-sistemi ambientali della pianura bassa (Pbs) e della pianura alta (Pal).

La percezione estetica dell'UP4 è segnata dai suoli agricoli a coltivazione cerealicola ed orticola estensiva in campo aperto, oggetto di intenso frazionamento e interessati dal fenomeno delle frange urbane nelle aree prossime al sistema insediativo. L'UP4 è ben visibile dalla ferrovia, dalla Vecchia Aurelia, dalla Variante Aurelia e dai tratti collinari della strada di San Bartolo e della via del Castelluccio.



Gli obiettivi di qualità paesaggistica individuati dal PS per l'UP4 da perseguire nell'attuazione degli indirizzi dello stesso sono i seguenti:

- Salvaguardia dell'assetto idraulico-agrario dei paesaggi della bonifica, tutela del reticolo idraulico minore e della vegetazione riparia anche attraverso la definizione di specifiche norme per interventi di taglio e ripulitura delle sponde;
- Tutela, recupero e salvaguardia della trama fondiaria, della rete della viabilità podereale, dei filari alberati e delle siepi campestri. Valorizzazione della via Biserno e dei manufatti che ne costituiscono annessi ed elementi di arredo quali muri di cinta, ponticelli, cippi ed edicole;
- Conservazione dei suoli agricoli quale elemento della struttura eco sistemica di connessione tra le pinete litoranee, i boschi planiziali e le aree forestali collinari;
- Salvaguardia degli elementi della diversità biologica con il mantenimento delle aree agricole e delle radure contigue ai boschi, la conservazione e l'incentivazione degli elementi di differenziazione culturale;
- Mantenimento delle aree aperte a prato pascolo e delle grandi alberature sparse per l'alto valore percettivo oltre che di differenziazione del mosaico culturale;
- Salvaguardia del mosaico paesaggistico rurale dagli effetti dell'espansione edilizia ed infrastrutturale attraverso la conservazione dei varchi tra gli insediamenti puntuali in grado di favorire la connessione ecologica;
- Controllo delle trasformazioni al fine di favorire una ricomposizione con i sistemi paesaggistici rurali, la tutela dei caratteri di ruralità espressi dalle modalità e conservazione dei caratteri tipologici degli edifici rurali di impianto storico;
- Controllo degli interventi edilizi comportanti opere di demolizione e di ricostruzione e di riordino urbanistico, in modo tale da tenere conto degli elementi di discontinuità territoriale e dei corridoi ecologici, e con la localizzazione degli stessi nelle pertinenze degli edifici esistenti;
- Recupero paesaggistico ed ambientale delle aree agricole frazionate con la previsione di fasce alberate quali elementi di limite fisico e filtro tra usi del suolo diversi e con un recupero edilizio attento ai colori e ai materiali, alla localizzazione coerente con il contesto e alla introduzione di vegetazione idonea al mantenimento delle relazioni paesaggistiche;
- Riqualificazione delle aree di margine urbano, con particolare attenzione alla matrice insediativa, all'innalzamento della qualità degli spazi, al potenziamento dell'equipaggiamento vegetale delle aree pertinenziali;
- Reinserimento ambientale di aree degradate o in abbandono culturale, attraverso la ricostituzione di manti vegetali permanenti di vegetazione locale che favoriscano la connessione ecologica;
- Valorizzazione del sistema di relazioni fra aree in grado, per caratterizzazione eco sistemica, di costituire corridoi ecologici utili a favorire la connessione tra sistemi di aree protette anche a scala interprovinciale;

- Controllo sulle nuove piantagioni al fine di evitare l'oscuramento di visuali interessanti, di suggestione paesaggistica o di osservazione su particolarità di valore naturalistico;
- Attenzione alle problematiche di approvvigionamento idrico per la manifesta criticità del fenomeno di ingressione salina nelle falde.
- Mitigazione degli impatti delle reti infrastrutturali e tecnologiche esistenti e valorizzazione paesaggistica per l'inserimento dei nuovi tracciati;
- Contenimento della dispersione insediativa in area agricola e contrasto alla polverizzazione dei nuclei fondiari con insediamenti residenziali stagionali, regolamentazione delle trasformazioni delle aree a campeggio, valorizzazione dell'edificato esistente con la coerente relazione con il contesto paesaggistico;

Gli obiettivi di qualità paesaggistica vanno intesi quali finalità prestazionali delle politiche di governo del territorio, complementari ed integrativi agli indirizzi del PS per il sub-sistemi ambientali della pianura bassa (Pbs) e della pianura alta (Pal) contenuti negli articoli 32 e 33 della presente disciplina.

#### **Art. 47 Le aree pianeggianti agricole con matrice prevalentemente arborea (UP5).**

L'unità di paesaggio delle aree pianeggianti agricole con matrice prevalentemente arborea (UP5) è ricompreso nel nei sub-sistema ambientale della pianura alta (Pal).

La percezione estetica dell'UP5 è segnata dai suoli agricoli con sistemazioni a vigneto, frutteto ed oliveto e dall'assetto dell'appoderamento della riforma fondiaria. L'UP5 è ben visibile dalla ferrovia, dalla Vecchia Aurelia, dalla Variante Aurelia, dalla via della Caduta e dai tratti collinari della strada di San Bartolo e della via del Castelluccio.

Gli obiettivi di qualità paesaggistica individuati dal PS per l'UP5 da perseguire nell'attuazione degli indirizzi dello stesso sono i seguenti:

- Salvaguardia dell'assetto idraulico-agrario della riforma fondiaria, tutela del reticolo idraulico minore e della vegetazione riparia anche attraverso la definizione di specifiche norme per interventi di taglio e ripulitura delle sponde;
- Tutela, recupero e salvaguardia della trama fondiaria geometrica storicizzata e dell'appoderamento, della rete della viabilità podereale, dei filari alberati e delle siepi campestri. Valorizzazione della via della Caduta quale percorso di valorizzazione dei prodotti agricoli di qualità e del turismo culturale ed enogastronomico;
- Conservazione dei suoli agricoli quale elemento della struttura eco sistemica di connessione tra le pinete litoranee, i boschi planiziali e le aree forestali collinari;
- Salvaguardia degli elementi della diversità biologica con il mantenimento delle aree agricole e delle radure contigue ai boschi, la conservazione e l'incentivazione degli elementi di differenziazione culturale;

- Qualificazione e manutenzione dei coltivi a vigneto ed oliveto esistenti quali elementi di valorizzazione identitaria e paesaggistica, nonché di nutrimento di uccelli e piccoli mammiferi per favorirne la distribuzione sul territorio;
- Mantenimento del sistema delle siepi interpoderali, anche con interventi di potenziamento e ricomposizione per recuperare una caratterizzazione del paesaggio agrario di altro valore percettivo oltre che funzionale ai sistemi colturali;
- Salvaguardia del mosaico paesaggistico rurale dagli effetti dell'espansione edilizia ed infrastrutturale attraverso la conservazione dei varchi tra gli insediamenti puntuali in grado di favorire la connessione ecologica;
- Recupero paesaggistico ed ambientale delle aree agricole frazionate con la previsione di fasce alberate quali elementi di limite fisico e filtro tra usi del suolo diversi e con un recupero edilizio attento ai colori e ai materiali, alla localizzazione coerente con il contesto e alla introduzione di vegetazione idonea al mantenimento delle relazioni paesaggistiche;
- Riqualficazione delle aree di margine urbano, con specifico riferimento al contesto di Poggio Castelluccio, con particolare attenzione alla matrice insediativa, all'innalzamento della qualità degli spazi, al potenziamento dell'equipaggiamento vegetale delle aree pertinentiali;
- Reinserimento ambientale di aree degradate o in abbandono colturale, attraverso la ricostituzione di manti vegetali permanenti di vegetazione locale che favoriscano la connessione ecologica;
- Valorizzazione del sistema di relazioni fra aree in grado, per caratterizzazione eco sistemica, di costituire corridoi ecologici utili a favorire la connessione tra sistemi di aree protette anche a scala interprovinciale;
- Controllo sulle nuove piantagioni al fine di evitare l'oscuramento di visuali interessanti, di suggestione paesaggistica o di osservazione su particolarità di valore naturalistico;
- Controllo delle trasformazioni al fine di favorire una ricomposizione con i sistemi paesaggistici rurali, la tutela dei caratteri di ruralità espressi dalle modalità e conservazione dei caratteri tipologici degli edifici rurali di impianto storico;
- Controllo degli interventi edilizi comportanti opere di demolizione e di ricostruzione e di riordino urbanistico, in modo tale da tenere conto degli elementi di discontinuità territoriale e dei corridoi ecologici, e con la localizzazione degli stessi nelle pertinenze degli edifici esistenti;
- Attenzione alle problematiche di approvvigionamento idrico per la manifesta criticità del fenomeno di ingressione salina nelle falde.
- Mitigazione degli impatti delle reti infrastrutturali e tecnologiche esistenti e valorizzazione paesaggistica per l'inserimento dei nuovi tracciati;
- Recupero della discontinuità dell'edificato quale valore identificativo dell'appoderamento storicizzato;
- Contenimento della dispersione insediativa in area agricola e contrasto alla polverizzazione dei nuclei fondiari con insediamenti residenziali stagionali, regolamentazione delle trasformazioni a carattere turistico, valorizzazione dell'edificato esistente con la coerente relazione con il

contesto paesaggistico e con la trama insediativa dell'appoderamento storicizzato.

Gli obiettivi di qualità paesaggistica vanno intesi quali finalità prestazionali delle politiche di governo del territorio, complementari ed integrativi agli indirizzi del PS per il sub-sistema ambientale della pianura alta (Pal) contenuti nell' articolo 33 della presente disciplina.

**Art. 48 Le aree collinari e pedecollinari agricole con mosaico complesso ed insediamenti minuti diffusi (UP6).**

L'unità di paesaggio delle aree collinari e pedecollinari agricole con mosaico complesso ed insediamenti minuti diffusi (UP6) si estende nel nei sub-sistema ambientale della pianura alta (Pal) e della collina agraria (Cag).

La percezione estetica dell'UP6 è segnata dai suoli agricoli in pendio, dalla diffusione degli oliveti che degradano verso il fondovalle e dagli insediamenti lineari lungo la viabilità di collegamento di arrivo a San Carlo. L'UP6 è ben visibile dalla ferrovia, dalla Vecchia Aurelia, dalla Variante Aurelia. La strada di San Bartolo e la via del Castelluccio che attraversano l'UP6, oltre a permettere l'affaccio sui territori interni facenti parte della stessa costituiscono i principali punti di osservazione panoramica verso il fondovalle, la pianura ed il mare.

Gli obiettivi di qualità paesaggistica individuati dal PS per l'UP6 da perseguire nell'attuazione degli indirizzi dello stesso sono i seguenti:

- Salvaguardia dei tessuti agrari storici attraverso la conservazione delle sistemazioni idrauliche di versante e delle colture arborate in pendio e su terrazzamento, in particolare degli oliveti di impianto storico, quali elementi di valorizzazione identitaria e paesaggistica, nonché di nutrimento di uccelli e piccoli mammiferi per favorirne la distribuzione sul territorio;
- Salvaguardia degli elementi della diversità biologica con il mantenimento delle aree agricole e delle radure contigue ai boschi, la conservazione e l'incentivazione degli elementi di differenziazione culturale;
- Tutela, recupero e salvaguardia della trama fondiaria lineare alla viabilità di collina, della rete della viabilità poderale, dei filari alberati e delle siepi campestri. Valorizzazione della via del Castelluccio e della strada di San Bartolo quali percorsi di valorizzazione dei prodotti agricoli di qualità e del turismo culturale ed enogastronomico;
- Salvaguardia dell'integrità storica e visuale degli insediamenti lineari storicizzati, potenziamento e valorizzazione della panoramicità delle strade pubbliche di arrivo a San Carlo, con limitazione alle trasformazioni culturali e alterazione del profilo dei terreni;
- Conservazione dei suoli agricoli quale elemento della struttura eco sistemica di connessione tra le pinete litoranee, i boschi planiziali e le aree forestali collinari;
- Mantenimento del sistema delle siepi interpoderali, anche con interventi di potenziamento e ricomposizione per recuperare una caratterizzazione

- del paesaggio agrario di altro valore percettivo oltre che funzionale ai sistemi colturali;
- Salvaguardia del mosaico paesaggistico rurale dagli effetti dell'espansione edilizia ed infrastrutturale attraverso la conservazione dei varchi tra gli insediamenti puntuali in grado di favorire la connessione ecologica;
  - Valorizzazione del sistema di relazioni fra aree in grado, per caratterizzazione eco sistemica, di costituire corridoi ecologici utili a favorire la connessione tra sistemi di aree protette anche a scala interprovinciale;
  - Controllo delle trasformazioni al fine di favorire una ricomposizione con i sistemi paesaggistici rurali, la tutela dei caratteri di ruralità espressi dalle modalità e conservazione dei caratteri tipologici degli edifici rurali di impianto storico;
  - Controllo degli interventi edilizi comportanti opere di demolizione e di ricostruzione e di riordino urbanistico, in modo tale da tenere conto degli elementi di discontinuità territoriale e dei corridoi ecologici, e con la localizzazione degli stessi nelle pertinenze degli edifici esistenti;
  - Mitigazione degli impatti delle reti infrastrutturali e tecnologiche esistenti e valorizzazione paesaggistica per l'inserimento dei nuovi tracciati;
  - Recupero della discontinuità dell'edificato quale valore identificativo dell'appoderamento storicizzato;
  - Contenimento della dispersione insediativa in area agricola e contrasto alla polverizzazione dei nuclei fondiari con insediamenti residenziali stagionali, regolamentazione delle trasformazioni a carattere turistico, valorizzazione dell'edificato esistente con la coerente relazione con il contesto paesaggistico e con la trama insediativa storicizzata lungo la strada di San Bartolo e la via del Castelluccio;
  - Riqualficazione e valorizzazione del sistema insediativo minuto posto lungo la strada della Valle al fine di incentivare la ripresa di attività silvo-pastorali accentuando i principi di presidio, di difesa del suolo e prevenzione dagli incendi e di valorizzazione didattica e ricreativa del territorio;
  - Potenziamento della rete dei percorsi e dei sentieri quale elementi di valorizzazione e osservazione panoramica e paesaggistica del territorio;
  - Valorizzazione delle permanenze storico-architettoniche legate all'antico sfruttamento minerario dell'area di San Silvestro e San Dazio per la creazione ed il potenziamento dei circuiti turistici, didattici e ricreativi;
  - Controllo e limitazione per la installazione di elementi tecnologici quali impianti per la telefonia mobile, impianti eolici, impianti a rete per la distribuzione dell'energia a rischio di compromissione del contesto ad alta valenza paesaggistica nell'apertura visuale dal mare e dalla pianura.

Gli obiettivi di qualità paesaggistica vanno intesi quali finalità prestazionali delle politiche di governo del territorio, complementari ed integrativi agli indirizzi del PS per il sub-sistemi ambientali della pianura alta (Pal) e della collina agraria (Cag) contenuti negli articoli 33 e 34 della presente disciplina.

## **Art. 49 Le aree collinari boscate della macchia mediterranea (UP7).**

L'unità di paesaggio delle aree collinari boscate della macchia mediterranea (UP7) si estende nei sub-sistemi ambientali della collina agraria (Cag) e della collina alta (Cal).

La percezione estetica dell'UP7 è segnata dal sistema boscato della Valle delle Rozze, del Poggio Le Strette e dalla parte orientale del Monte Calvi con la presenza dei boschi di leccio, di norma ceduo, con prevalenza del forteto e la dominanza quasi assoluta di specie sempreverdi. L'UP7 è ben visibile dalla ferrovia, dalla Vecchia Aurelia, dalla Variante Aurelia, dalla strada di San Bartolo e dalla via del Castelluccio. L'area boscata della Valle delle Rozze è visibile dalla strada della Valle.

Gli obiettivi di qualità paesaggistica individuati dal PS per l'UP7 da perseguire nell'attuazione degli indirizzi dello stesso sono i seguenti:

- Salvaguardia dell'integrità morfologica e dell'articolazione dei rilievi con valli profondamente incise e copertura continua di boschi e latifoglie e conservazione del patrimonio forestale di interesse storico culturale;
- Tutela del valore naturalistico delle aree al fine di potenziare la presenza faunistica e la connessione tra gli ecosistemi della costa e dell'entroterra;
- Valorizzazione del sistema di relazioni fra aree in grado, per caratterizzazione eco sistemica, di costituire corridoi ecologici utili a favorire la connessione tra sistemi di aree protette anche a scala interprovinciale;
- Salvaguardia del mosaico forestale di interesse eco sistemico e storico, con particolare attenzione alla conservazione del patrimonio vegetazionale costituito dalle essenze quercine, della macchia mediterranea e della garica mediante un attento monitoraggio della consistenza e dello stato delle aree boschive;
- Controllo al mantenimento dei margini delle aree boschive e degli arbusteti, con pratiche silvocolturali annuali per limitare la progressiva ricolonizzazione e mantenere un elevato grado di biodiversità;
- Mantenimento dei caratteri di diversificazione delle aree boschive e delle relazioni con le aree aperte intercluse attraverso pratiche di modesta entità quali sfalci annuali, che garantiscano la permanenza di diversificazione della matrice paesaggistica;
- Potenziamento e differenziazione della composizione vegetale con attenzione all'utilizzo di alberi ed arbusti autoctoni utili al nutrimento di uccelli e piccoli mammiferi per favorirne la distribuzione sul territorio;
- Potenziamento della rete dei percorsi e dei sentieri quale elementi di valorizzazione e osservazione panoramica e paesaggistica del territorio;
- Valorizzazione delle permanenze storico-architettoniche legate all'antico sfruttamento minerario e ai resti del sistema insediativo difensivo collinare con recupero della viabilità forestale per il potenziamento dei circuiti turistici, didattici e ricreativi;

- Mitigazione degli impatti delle reti infrastrutturali e tecnologiche esistenti e valorizzazione paesaggistica per l'inserimento dei nuovi tracciati;
- Riqualificazione dei paesaggi compromessi dalla presenza di attività ed usi non compatibili e reinserimento ambientale di aree degradate attraverso interventi di rinaturalizzazione dei siti;
- Controllo e limitazione per la installazione di elementi tecnologici quali impianti per la telefonia mobile, impianti eolici, impianti a rete per la distribuzione dell'energia a rischio di compromissione del contesto ad alta valenza paesaggistica nell'apertura visuale dal mare e dalla pianura.

Gli obiettivi di qualità paesaggistica vanno intesi quali finalità prestazionali delle politiche di governo del territorio, complementari ed integrativi agli indirizzi del PS per il sub-sistemi ambientali della collina agraria (Cag) e della collina alta (Cal) contenuti negli articoli 34 e 35 della presente disciplina.

#### **Art. 50 Le aree collinari con vegetazione arbustiva e roccia affiorante (UP8).**

L'unità di paesaggio delle aree collinari con vegetazione arbustiva e roccia affiorante (UP8) è ricompresa nel sub-sistema ambientale della collina alta (Cal).

La percezione estetica dell'UP8 è segnata dagli affioramenti del massiccio calcareo delle pendici meridionali di Monte Calvi. L'UP8 è ben visibile, dalla Vecchia Aurelia, dalla Variante Aurelia, dalla strada di San Bartolo e dalla via del Castelluccio.

Gli obiettivi di qualità paesaggistica individuati dal PS per l'UP8 da perseguire nell'attuazione degli indirizzi dello stesso sono i seguenti:

- Tutela del valore naturalistico delle aree al fine di potenziare la presenza faunistica e la connessione tra gli ecosistemi della costa e dell'entroterra;
- Valorizzazione del sistema di relazioni fra aree in grado, per caratterizzazione eco sistemica, di costituire corridoi ecologici utili a favorire la connessione tra sistemi di aree protette anche a scala interprovinciale;
- Potenziamento della ricolonizzazione delle rocce affioranti, favorendo l'impianto di vegetazione spontanea per favorire il mantenimento dei caratteri naturalistici e ampliare il sistema delle connessioni ecologiche;
- Potenziamento e differenziazione della composizione vegetale con attenzione all'utilizzo di alberi ed arbusti autoctoni utili al nutrimento di uccelli e piccoli mammiferi per favorirne la distribuzione sul territorio;
- Potenziamento della rete dei percorsi e dei sentieri quale elementi di valorizzazione e osservazione panoramica e paesaggistica del territorio. Conservazione dei sentieri della caccia;

- Valorizzazione dei coni visuali verso la collina interna, la pianura ed il mare, quali elementi di riferimento geografico e di valorizzazione territoriale;
- Controllo al mantenimento dei margini delle aree boschive e degli arbusteti, con pratiche silvocolturali annuali per limitare la progressiva ricolonizzazione e mantenere un elevato grado di biodiversità;
- Valorizzazione delle permanenze storico-architettoniche legate all'antico sfruttamento minerario e metallurgico, dall'epoca etrusca a quella contemporanea dell'area di Monte Calvi, dei geositi e delle cavità carsiche per la creazione ed il potenziamento dei circuiti turistici, didattici e ricreativi;
- Controllo e limitazione per la installazione di elementi tecnologici quali impianti per la telefonia mobile, impianti eolici, impianti a rete per la distribuzione dell'energia a rischio di compromissione del contesto ad alta valenza paesaggistica nell'apertura visuale dal mare e dalla pianura.
- Salvaguardia delle interrelazioni tra il contesto paesaggistico ed il Parco di San Silvestro.

Gli obiettivi di qualità paesaggistica vanno intesi quali finalità prestazionali delle politiche di governo del territorio, complementari ed integrativi agli indirizzi del PS per il sub-sistema ambientale della collina alta (Cal) contenuti nell' articolo 35 della presente disciplina.

#### **Art. 51 Le aree di cava (UP9).**

L'unità di paesaggio delle aree di cava (UP9) è ricompresa nel sub-sistema ambientale della collina alta (Cal).

La percezione estetica dell'UP9 è segnata dalle aree destinate alla escavazione del calcare di Monte Calvi e dagli impianti della cava in esercizio. L'UP9 è visibile solo nella parte terminale del tracciato collinare della via del Castelluccio.

Gli obiettivi di qualità paesaggistica individuati dal PS per l'UP9 da perseguire nell'attuazione degli indirizzi dello stesso sono i seguenti:

- Tutela del valore naturalistico delle aree al fine di potenziare la presenza faunistica e la connessione tra gli ecosistemi della costa e dell'entroterra;
- Potenziamento della ricolonizzazione delle rocce affioranti, favorendo l'impianto di vegetazione spontanea per favorire il mantenimento dei caratteri naturalistici e ampliare il sistema delle connessioni ecologiche;
- Recupero ambientale e paesaggistico a fini non esclusivamente di carattere naturalistico delle aree estrattive dismesse, anche attraverso opere di rimodellamento dei fronti di scavo e l'introduzione di funzioni di culturali e ricreative di servizio alla popolazione residente o al turismo;
- Attivazione di specifiche valutazioni di compatibilità paesaggistica per interventi di ampliamento delle aree estrattive esistenti attraverso la



considerazione di ambiti sufficientemente estesi per valutare le effettive relazioni ecosistemiche e percettive degli interventi di trasformazione ed attivare efficaci interventi di minimizzazione degli impatti e di ricomposizione paesaggistica;

- Riqualificazione dei paesaggi compromessi dalla presenza delle attività estrattive, attraverso mitigazione degli impatti delle attività in corso e degli impianti di servizio alla lavorazione del materiale estratto;
- Potenziamento della rete dei percorsi e dei sentieri quale elementi di valorizzazione e osservazione panoramica e paesaggistica del territorio;
- Valorizzazione dei coni visuali verso la collina interna, la pianura ed il mare, quali elementi di riferimento geografico e di valorizzazione territoriale;
- Controllo al mantenimento dei margini delle aree boschive e degli arbusteti, con pratiche silvocolturali annuali per limitare la progressiva ricolonizzazione e mantenere un elevato grado di biodiversità;
- Valorizzazione delle permanenze di archeologia industriale dell'area di Monte Calvi per la creazione ed il potenziamento dei circuiti turistici, didattici e ricreativi;
- Salvaguardia delle interrelazioni tra il contesto paesaggistico ed il Parco di San Silvestro.

Gli obiettivi di qualità paesaggistica vanno intesi quali finalità prestazionali delle politiche di governo del territorio, complementari ed integrativi agli indirizzi del PS per il sub-sistema ambientale della collina alta (Cal) contenuti nell' articolo 35 della presente disciplina.

### **Capo 3 – Il territorio rurale.**

#### **Art. 52 La classificazione economico-agraria del territorio rurale.**

Ai fini di quanto sancito nell'articolo 40 della L.R. n. 1/2005 il PS classifica tutto il territorio ricompreso nel sistema ambientale, così come definito nel titolo III, capo 1, i sistemi territoriali, il sistema ambientale ed insediativo, della presente disciplina, come area a prevalente funzione agricola.

Sono considerate attività agricole nel territorio rurale quelle previste dall'art. 2135 del codice civile, nonché quelle definite tali dalle disposizioni comunitarie, nazionali e regionali.

La disciplina del Piano individua le trasformazioni e gli interventi ammissibili nel territorio rurale in ragione della funzione di valorizzazione paesaggistica e di presidio del territorio, che si integrano a quella della produttività agricola.

Il QC del PS fornisce una classificazione economica ed agraria del territorio rurale in ragione della sua struttura fondiaria e delle caratteristiche della conduzione dei suoli. La classificazione individuata compiutamente nelle cartografie del Piano risulta essere la seguente:

- Sistema agricolo naturale o orientato alla naturalità;

- Sistema agricolo a matrice semplice;
- Sistema agricolo a matrice complessa;
- Sistema agricolo influenzato dalla presenza del sistema insediativo.

Tale classificazione rappresenta i connotati del sistema produttivo agrario e concorre alla definizione dei sistemi ambientali e della disciplina delle trasformazioni ammissibili negli stessi.

**Art. 53 Obiettivi generali da perseguire per la qualità del territorio rurale.**

Il mantenimento e lo sviluppo della pratica dell'attività agricola rappresenta la condizione essenziale per la manutenzione in efficienza del territorio e la conservazione attiva dei suoi valori ambientali e paesaggistici e costituisce, perciò, un obiettivo strategico delle politiche del Piano.

Il PS riconosce alla qualità del territorio rurale un fattore di sviluppo e di promozione economica e fornisce una disciplina organica, che per ogni ambito territoriale, si pone di raggiungere i seguenti obiettivi:

- L'incentivo e la riconversione delle conduzioni dei suoli verso l'agricoltura integrata, biologica e biodinamica;
- L'incentivo alla conduzione dei suoli verso pratiche agricole di qualità tese alla salubrità e all'efficienza del sistema produttivo;
- La valorizzazione del sistema di commercializzazione a filiera corta e di promozione delle colture locali di qualità;
- La sinergia tra le imprese agricole e quelle turistiche con la promozione del consumo e della commercializzazione dei prodotti locali all'interno delle strutture ricettive;
- La promozione di forme di turismo alternativo e complementare a quello legato allo sfruttamento della risorsa mare, tese alla valorizzazione delle aree naturali, delle risorse ambientali, della cultura rurale, della didattica e delle produzioni eno-gastronomiche.

La difesa del suolo agricolo dalle trasformazioni non compatibili e la sua immediata riconoscibilità quale fattore identitario del territorio dovrà, inoltre, essere assunto quale obiettivo strategico delle politiche generali e di settore del governo del territorio.

**Art. 54 Unità fondiaria minime ed indirizzi per i Programmi Aziendali Pluriennali di Miglioramento Agricolo Ambientale (PAMA)**

Le superficie fondiaria minime da mantenere in produzione, di cui all'articolo 84 della L.R. n. 65/2014, per consentire gli interventi edilizi previsti dalla normativa vigente sono quelle determinate dal Regolamento approvato con D.P.G.R. n. 63/R 25.08.2016 e successive modificazioni ed integrazioni.

In considerazione delle qualità territoriali del Comune di San Vincenzo, sottoposto alla pressione antropica costiera, ai fini della corretta disciplina

degli interventi di edificazione dei nuovi edifici rurali ad uso abitativo e dei nuovi annessi agricoli, il PS fornisce i seguenti indirizzi che i Regolamenti Urbanistici e gli altri atti di governo del territorio dovranno elaborare e rendere operativi per la redazione dei Programmi Aziendali pluriennali di Miglioramento Agricolo Ambientale (PAPMAA):

- L'incentivo all'approvvigionamento idrico mediante la realizzazione di piccoli invasi collinari perfettamente integrati al sistema ambientale e paesaggistico dei luoghi e in grado di contribuire alla salvaguardia della risorsa idrica complessiva;
- L'incentivo al recupero paesaggistico dei suoli degradati o soggetti all'influenza urbana mediante il riordino del patrimonio edilizio esistente, la reintroduzione degli apparati vegetali e delle pratiche agricole;
- La conduzione di pratiche agricole rispettose e compatibili con le esigenze di regimazione delle acque superficiali, con il ripristino laddove possibile di sistemi di irrigazione naturali mediante l'impiego di fosse e canali di scolo esistenti e attraverso la costante manutenzione del reticolo idraulico di superficie;
- Il mantenimento, la salvaguardia ed il ripristino delle aree agricole in pendio, terrazzate o gradonate, sia per il loro valore paesaggistico e sia quale elemento di contrasto del fenomeno del dilavamento dei suoli;
- La definizione dei caratteri insediativi per la localizzazione delle nuove costruzioni, secondo quanto ulteriormente stabilito dal successivo articolo 56 della presente disciplina.

**Art. 55    Gli interventi nel territorio rurale. Interventi ordinari, interventi straordinari e destinazioni d'uso ammesse.**

Sono definiti interventi ordinari nel territorio rurale quelli funzionali alla conduzione delle pratiche agricole e al presidio attivo del territorio.

Sono da considerarsi interventi straordinari quelli che, seppure caratterizzati da un interesse collettivo, hanno effetti sul territorio rurale e ne determinano una trasformazione e uno sfruttamento delle risorse. Gli interventi straordinari possono essere puntualmente individuati e disciplinati dai Regolamenti Urbanistici/Piani Operativi solo mediante una attenta verifica di compatibilità di tipo paesaggistico, ambientale e di non incidenza sulle risorse essenziali. Per i criteri che i Regolamenti Urbanistici/Piani Operativi e gli altri atti di governo del territorio dovranno seguire nella disciplina del territorio rurale si rinvia alle disposizioni del Piano per i singoli sistemi e sub-sistemi ambientali.

I Regolamenti Urbanistici/Piani Operativi e gli altri atti di governo del territorio potranno ammettere, nel territorio rurale, solo le destinazioni d'uso funzionali alla conduzione agricola dei suoli. Destinazioni d'uso diverse potranno essere disciplinate solo previa la sopradetta verifica di compatibilità di tipo paesaggistico ed ambientale.

Di seguito sono riportati gli interventi di trasformazione edilizia ammessi nel territorio agricolo distinti tra soggetti riconducibili alla figura di Imprenditore Agricolo Professionale (IAP) e soggetti diversi:

#### Imprenditore Agricolo Professionale (IAP).

È ammessa la nuova edificazione nei limiti di cui alla presente disciplina e alle disposizioni nazionali e regionali vigenti in materia per:

- L'uso abitativo dell'IAP;
- L'uso abitativo per i coadiuvanti familiari e per gli addetti a tempo indeterminato impegnati nell'attività agricola;
- La realizzazione di strutture, annessi ed altro, per la conduzione agricola del fondo;
- La realizzazione di strutture pertinenziali per le pratiche sportive, piscine, campi da tennis ed altro;
- La realizzazione degli ampliamenti esistenti in ragione di quanto determinato dall'articolo 43 della L.R. n. 1/2005;

È ammesso il riuso del patrimonio edilizio esistente, anche attraverso il mutamento dell'utilizzazione per:

- L'uso abitativo dell'IAP;
- L'uso abitativo per i coadiuvanti familiari e per gli addetti a tempo indeterminato impegnati nell'attività agricola;
- La realizzazione di strutture, annessi ed altro, per la conduzione agricola del fondo;
- La realizzazione di strutture connesse ed integrative all'agricoltura, di cui all'articolo 39, comma 2 della L.R. n. 1/2005.

#### Soggetti diversi dall'IAP.

Non è ammessa la nuova edificazione. I Regolamenti Urbanistici/Piani Operativi e gli altri atti di governo del territorio potranno prevedere la realizzazione di nuove superfici funzionali al potenziamento e alla qualificazione delle attività turistiche e commerciali ricomprese, comunque, nel dimensionamento complessivo del piano.

È ammesso il recupero del patrimonio edilizio esistente, anche attraverso il mutamento dell'utilizzazione per:

- La realizzazione di strutture, annessi ed altro, per la conduzione agricola del fondo;
- La realizzazione di strutture connesse ed integrative all'agricoltura, di cui all'articolo 39, comma 2 della L.R. n. 1/2005.

Per gli edifici rurali non più connessi alla conduzione dei fondi già all'adozione della presente disciplina il primo Regolamento Urbanistico/Piano Operativo dovrà disciplinarne gli interventi di trasformazione e le destinazioni d'uso ammissibili secondo gli indirizzi forniti dalla presente disciplina per i sistemi e i sub-sistemi ambientali. Non saranno comunque ammessi interventi

oltre la manutenzione straordinaria e di variazione della destinazione d'uso di quei manufatti, quali serre, non costituenti volume edilizio.

La realizzazione dell'agricampeggio, quale attività integrativa all'agricoltura, è ammessa esclusivamente per quelle aziende presenti nel sub-sistema ambientale della collina agraria (Cag), di cui all'articolo 34 della presente disciplina e come regolamentati dalla normativa sovraordinata.

Per ciò che riguarda la previsione dei nuovi alberghi rurali si rinvia al successivo articolo 58.

### **Art. 56 Nuove abitazioni rurali, definizione e dimensionamento delle attività integrative nel territorio rurale.**

La realizzazione di nuove abitazioni rurali per l'Imprenditore Agricolo a Titolo Principale (IAP) o per i coadiuvanti familiari e gli addetti a tempo indeterminato impegnati nell'attività agricola è ammessa con superficie utile lorda massima di mq 150 e con una elevazione non superiore a due piani fuori terra.

I criteri insediativi da rispettare per la localizzazione delle nuove abitazioni sono i seguenti:

- La localizzazione degli interventi dovrà avvenire coerentemente al rispetto della maglia insediativa esistente, possibilmente all'interno di pertinenze già consolidate e comunque senza consumo di suolo agricolo produttivo;
- Le nuove costruzioni dovranno essere servite dalla viabilità pubblica e podereale esistente, senza previsione di nuovi tracciati stradali;
- I caratteri tipologici e morfologici delle nuove costruzioni dovranno essere quelli tipici dell'edilizia rurale storicizzata, costituita da fabbricati compatti, di forma geometrica semplice, copertura a falde tradizionali e con la limitazione di portici, scale esterne e loggiati;
- Le tecniche costruttive e tecnologie adottate dovranno essere tese alla sostenibilità edilizia, al confort abitativo e all'efficienza energetica;
- Il trattamento delle pertinenze esterne e degli spazi scoperti delle nuove costruzioni dovrà avvenire nel rispetto del carattere rurale dei luoghi, dell'organizzazione insediativa, con il divieto d'uso di recinzioni, arredi vegetazionali e materiali non compatibili con i caratteri del luogo;
- La localizzazione delle nuove costruzioni dovrà avvenire nel rispetto del reticolo idrografico superficiale e della rete scolante delle acque meteoriche.

I Regolamenti Urbanistici/Piani Operativi e gli altri atti del governo del territorio dovranno fornire gli ulteriori elementi dimensionali e i caratteri edilizi di dettaglio per la realizzazione delle nuove abitazioni rurali.

I Regolamenti Urbanistici/Piani Operativi e gli altri atti del governo del territorio dovranno fornire anche i limiti dimensionali massimi ammissibili per

le attività integrative all'agricoltura, per ogni sistema e sub-sistema ambientale, in ragione delle valutazioni e degli effetti sulle risorse e sulle condizioni territoriali e paesaggistiche da salvaguardare e conservare.

### **Art. 57    Gli impianti di produzione energetica da fonti rinnovabili nel territorio rurale.**

Nel territorio rurale sono ammessi impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili esclusivamente per l'autoconsumo e quale fonte di reddito integrativo a quello agricolo. È vietata la realizzazione di impianti diversi di produzione energetica nel territorio rurale in quanto non compatibili con i caratteri territoriali e funzionali, con i valori paesaggistici consolidati, dello stesso.

Oltre a quanto già stabilito all'articolo 27 della presente disciplina per la previsione e la localizzazione degli impianti energetici da fonti rinnovabili per l'autoconsumo o integrativi ai redditi agricoli devono essere applicate le seguenti regole.

#### Impianti fotovoltaici.

- È ammessa la installazione di impianti solari e fotovoltaici integrati alle coperture dei fabbricati rurali ed agricoli dimensionati in ragione al fabbisogno aziendale. I Regolamenti Urbanistici/Piani Operativi e gli altri atti del governo del territorio dovranno disciplinare i caratteri costruttivi, le salvaguardie e le tutele per gli edifici che presentano valori storici, tipologici e formali;
- È ammessa la realizzazione di impianti a terra nelle aree agricole secondo gli indirizzi descritti nel precedente articolo 27, e secondo le prescrizioni impartite dalla Regione Toscana con D.C.R. n. 15 del 11.02.2013.

#### Impianti eolici.

- Sono ammessi solo impianti di microeolico per l'autoconsumo con generatori aventi altezza al rotore non superiore a ml 15.00;
- La localizzazione dei generatori dovrà avvenire in contiguità a manufatti edilizi esistenti. I Regolamenti Urbanistici/Piani Operativi e gli altri atti del governo del territorio dovranno individuare le salvaguardie e le tutele per gli edifici che presentano valori storici, tipologici e formali nonché gli ambiti con connotati morfologici, paesaggistici e insediativi tali da limitare o vietare la installazione degli impianti.

#### Impianti da biomasse vegetali.

- È ammessa la realizzazione di impianti da biomassa vegetale da residui delle produzioni agricole o delle attività di coltivazione dei boschi dimensionati in ragione del fabbisogno aziendale e sempre che il reperimento della biomassa avvenga nel territorio del Comune di San Vincenzo o dei Comuni limitrofi;

- Le aziende agricole potranno mettere in produzioni colture dedicate alla produzione per l'alimentazione di impianti a biomassa con una estensione di superficie di suolo non superiore al 20% della superficie agricola utile complessiva dell'azienda stessa. Tali colture non potranno essere piantumate nelle aree agricole classificate, dallo Statuto del Territorio del Piano, come invariati strutturali e di valore paesaggistico, ambientale ed identitario;
- La localizzazione degli impianti a biomasse vegetali dovrà avvenire in modo tale da poter essere serviti dalla viabilità pubblica e poderale esistente e senza la previsione di nuovi tracciati stradali. I Regolamenti Urbanistici/Piani Operativi e gli altri atti di governo del territorio dovranno individuare i caratteri costruttivi, gli elementi tipologici e le opere necessarie alla mitigazione e all'inserimento paesaggistico degli impianti. Potranno, altresì, individuare ambiti territoriali nei quali, per le loro caratteristiche ambientali e paesaggistiche, sia vietata la realizzazione di tale genere di impianti.

### **Art. 58     Gli alberghi rurali.**

Gli alberghi rurali sono considerati elementi per la promozione e lo sviluppo del turismo sostenibile legato alla valorizzazione del territorio, delle risorse naturali e dei prodotti eno-gastronomici.

La realizzazione degli alberghi rurali, per una ricettività massima di 30 posti letto cadauno, è ammessa esclusivamente nelle zone agricole del sub-sistema ambientale della pianura alta (Pal) di cui all'articolo 33 della presente disciplina e del sub-sistema ambientale della collina agraria (Cag), di cui all'articolo 34 della presente disciplina e sempreché all'interno di aziende agricole già in attività. La destinazione urbanistica di tali strutture rientra tra quelle disciplinate dal Titolo III, Capo I, del Regolamento di attuazione del testo unico delle leggi regionali sul turismo n. 18/R del 23.04.200.

I Regolamenti Urbanistici/Piani Operativi e gli altri atti del governo del territorio dovranno disciplinare la localizzazione degli alberghi rurali in ragione della capacità insediativa massima del sub-sistema Cag e secondo i seguenti criteri:

- Dovrà essere rispettata la maglia insediativa esistente storicizzata. La localizzazione delle nuove costruzioni dovrà avvenire all'interno di pertinenze già consolidate e comunque senza consumo di suolo agricolo produttivo;
- Gli alberghi potranno essere realizzati mediante il recupero di fabbricati aziendali non più necessari alla conduzione dell'azienda. Laddove sono previste nuove costruzioni esse dovranno essere servite dalla viabilità pubblica e poderale esistente, senza previsione di nuovi tracciati stradali;
- I caratteri tipologici e morfologici delle nuove costruzioni dovranno essere quelli tipici dell'edilizia rurale storicizzata, costituita da fabbricati compatti, di forma geometrica semplice, copertura a falde tradizionali e con la limitazione di portici, scale esterne e loggiati;

- Le tecniche costruttive e tecnologie adottate dovranno essere tese alla sostenibilità edilizia, al confort abitativo e all'efficienza energetica;
- Il trattamento delle pertinenze esterne e degli spazi scoperti delle nuove costruzioni dovrà avvenire nel rispetto del carattere rurale dei luoghi, dell'organizzazione insediativa, con il divieto d'uso di recinzioni, arredi vegetazionali e materiali non compatibili con i caratteri del luogo;
- La localizzazione delle nuove costruzioni dovrà avvenire nel rispetto del reticolo idrografico superficiale e della rete scolante delle acque meteoriche.

Per favorire migliore inserimento nel contesto territoriale degli alberghi rurali i Regolamenti Urbanistici/Piani Operativi e gli altri atti del governo del territorio dovranno stabilire la preventiva redazione di un Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale (PAPMAA) che contempli la quantità delle superfici pertinenziali da vincolare alla struttura, i rapporti funzionali e morfologici con gli edifici agricoli già esistenti, l'organizzazione degli spazi per la sosta degli ospiti e la eventuale dislocazione degli eventuali servizi esterni.

Il PAPMAA dovrà prevedere anche gli equipaggiamenti vegetazionali, le modalità di approvvigionamento della risorsa idrica, le modalità di depurazione dei reflui, le sistemazioni esterne e gli arredi necessari al corretto inserimento paesaggistico ed ambientale della struttura.

## **Capo 4 – Le invarianti strutturali.**

### **Art. 59 L'identità territoriale e le invarianti strutturali.**

Le invarianti strutturali sono state definite nel PS in ottemperanza all'articolo 4 della L.R.T. n. 1/2005 e costituiscono i livelli prestazionali minimi dei beni, delle risorse e delle regole d'uso che compongono lo Statuto del Territorio.

Le invarianti strutturali individuano i caratteri naturali, storici, culturali economici e sociali che contribuiscono a definire il valore identitario di un luogo. La finalità della disciplina del Piano è quella di determinare le regole per la loro tutela, la loro conservazione e il loro riconoscimento quale patrimonio pubblico collettivo della comunità locale.

La conservazione delle invarianti strutturali ed il mantenimento in efficienza dei loro requisiti prestazionali costituiscono i limiti entro i quali ordinare le strategie per lo sviluppo sostenibile e determinare la programmazione e l'utilizzazione delle risorse territoriali.

Il PS individua le invarianti strutturali con le regole determinate dal PIT e dal PTC e le classifica secondo la seguente classificazione:

- Invarianti strutturali degli insediamenti urbani;
- Invarianti strutturali del territorio rurale;
- Invarianti strutturali delle infrastrutture.



Con la formazione dei Regolamenti Urbanistici le invarianti classificate dal PS possono essere oggetto di ulteriore articolazione, in funzione di rendere più efficace la loro conservazione nella traduzione in previsioni operative degli indirizzi e delle prescrizioni del Piano.

## **Art. 60 Le invarianti strutturali degli insediamenti urbani.**

Le invarianti strutturali degli insediamenti urbani sono state determinate con le finalità di:

- a) Assicurare la continuità del rapporto tra la cultura del sistema insediativo e della “città” espressa dai luoghi storici e la comunità locale garantendo, nel contempo, l’attivazione dei processi di riqualificazione dei luoghi pubblici e la riappropriazione degli spazi di relazione;
- b) Assicurare il miglioramento delle condizioni di vivibilità e di funzionalità degli organismi urbani, della qualità ambientale degli insediamenti, della dotazione dei servizi e della completa accessibilità e fruibilità dei luoghi;
- c) Costituire l’elaborazione al livello della pianificazione comunale delle invarianti della “città policentrica toscana” contenute nel PIT.

Le invarianti strutturali degli insediamenti urbani sono costituite da:

### I tessuti edilizi con connotazione tipologica e morfologica.

- I tessuti edilizi di formazione storica intorno alla torre pisana e alla Villa Alliata di San Vincenzo;
- I tessuti edilizi di impianto novecentesco a San Vincenzo;
- Il quartiere dell’Acquaviva;
- Il villaggio industriale di San Carlo.

### Il corso pedonale Vittorio Emanuele.

### Le aree verdi ed i boschi urbani.

- Il parco del Paradisino;
- Il parco della Svizzera;
- L’area boscata alla foce del Botro delle Prigioni;
- Le aree boscate a nord e a sud del complesso turistico dell’Hotel I Lecci;
- Le aree verdi degli impianti sportivi e del villaggio scolastico;
- Le aree verdi del velodromo di San Carlo;
- Le aree del sistema del verde urbano.

### La spiaggia, le dune e gli arenili.

- L’arenile a nord del porto turistico e sino al confine comunale;
- L’arenile a sud del porto turistico e sino ai limiti del sistema insediativo.

#### Le aree antropizzate ad alto valore ecologico.

- Il complesso turistico dell'Hotel I Lecci;
- Il villaggio turistico Riva degli Etruschi;
- Il complesso residenziale di Villa Biserno.

#### Gli accessi pubblici al mare.

- Gli accessi al mare dalle strade di penetrazione perpendicolari al viale Serristori;
- Gli accessi al mare dalle strade di penetrazione perpendicolari al Corso Italia;
- Gli accessi al mare dalle strade di penetrazione perpendicolari alla via della Principessa;
- Gli accessi pubblici al mare dalle strade del quartiere della Lanterna e della Barcaccina.

#### I corsi d'acqua.

- Il tratto urbano e le relative sponde del Botro delle Rozze;
- Il tratto urbano e le relative sponde del Fosso del Renaione;
- Il tratto urbano e le relative sponde del Botro delle Prigioni.

#### Le aree di laminazione e le casse di espansione.

- La cassa di espansione nella lottizzazione della Piana degli Olivi.

#### Le aree a pericolosità idraulica molto elevata.

- Le aree urbane di possibile esondazione del Fosso dei Cipressetti;
- Le aree urbane di possibile esondazione del Botro delle Rozze.

#### L'impianto industriale dell'ex silos Solvay.

#### Il patrimonio storico ed archeologico.

- La Villa Alliata oggi sede del Palazzo Comunale;
- Il cimitero monumentale;
- La torre pisana;
- La torre Malfatti;
- La chiesa di San Vincenzo Ferreri.

Le regole per la tutela, la salvaguardia e l'uso delle invariati, tali da mantenerne i livelli prestazionali ottimali a garantirne la fruizione da parte delle generazioni future, sono contenute nel titolo II, disposizioni per la tutela del territorio e delle risorse ambientali, e nel titolo III capo 1, i sistemi territoriali, il sistema ambientale ed insediativo, articoli da 36 a 40 della presente disciplina.

Le invarianti descritte risultano individuate nella cartografia dello Statuto del Territorio del PS.

### **Art. 61 Le invarianti strutturali del territorio rurale.**

Le invarianti strutturali del territorio rurale sono state determinate con le finalità di:

- a) Assicurare la salvaguardia delle risorse naturali e la loro riproducibilità, oltre che testimoniare la cultura della civiltà agricola ed il paesaggio maremmano;
- b) Assicurare le condizioni per il mantenimento della funzione agricola e produttiva del territorio rurale e per il godimento del territorio stesso;
- c) Costituire l'elaborazione al livello della pianificazione comunale delle invarianti del "patrimonio collinare della Toscana" e del "patrimonio costiero, insulare e marino della Toscana" contenute nel PIT.

Le invarianti strutturali del territorio rurale sono costituite da:

#### I boschi, le pinete e le formazioni arbustive di valore ambientale.

- I boschi della Valle delle Rozze;
- I boschi e gli arbusteti del Monte Calvi, di Poggio alle Strette e della Valle dei Manienti;
- Il bosco delle Ginepraie;
- Il bosco del Masseto;
- Il bosco delle Prunicce;
- Il bosco del Pinetone di Rimigliano;
- Il bosco costiero di Rimigliano;
- La vegetazione riparia dei corsi d'acqua;
- Le formazioni boscate a corredo delle aree agricole di pianura e di collina.

#### I residui delle aree umide e la vegetazione palustre.

- I residui del padule di Rimigliano;

#### Le spiagge, le dune e gli arenili.

- L'arenile e la duna di Rimigliano e della Torraccia;

#### I corsi d'acqua.

- Il tratto extraurbano del Botro delle Rozze;
- Il tratto extraurbano del Fosso del Renaione;
- Il tratto extraurbano del Fosso Val di Gori – Botro Bufaloni – Botro delle Prigioni;
- Il Botro ai Marmi;

- Il Canale di Rimigliano Orientale – Centrale – Fossa Calda;

#### Il reticolo idraulico minore.

#### Gli accessi pubblici al mare.

- Gli accessi al mare dalla Strada della Principessa.

#### I filari di alberi.

- La via dei Cavalleggeri e i viali alberati di Rimigliano;
- I viali alberati di Biserno;

#### Gli alberi camporili.

#### Gli oliveti di impianto storico.

- Gli oliveti della collina agraria;
- Gli oliveti della pianura agraria della Caduta.

#### Le aree di laminazione e le casse di espansione.

- La cassa di espansione prevista all'Acquaviva;
- La cassa di espansione prevista in località Ginepraie.

#### Le aree a pericolosità idraulica molto elevata.

- Le aree di possibile esondazione del Botro delle Rozze;
- Le aree di possibile esondazione del Fosso del Renaione;
- Le aree di possibile esondazione del Botro Bufalone;
- Le aree di possibile esondazione del Botro ai Marmi;
- Le aree di possibile esondazione del Canale di Rimigliano Orientale – Centrale – Fossa Calda.

#### Gli insediamenti rurali di impianto storico.

- La maglia poderale originaria di via del Castelluccio e della strada di San Bartolo;
- La maglia poderale originaria sulla Vecchia Aurelia;
- La maglia poderale originaria della via della Caduta;
- La maglia poderale originaria di Biserno;
- La maglia poderale originaria della Tenuta di Rimigliano.

#### Il patrimonio storico archeologico.

- I resti del pozzo termale dell'acqua salata del Castelluccio;
- I resti di Forte Castelluccio;
- La chiesetta di Villa Biserno;
- La necropoli di età orientalizzante di San Dazio;
- L'area mineraria di San Silvestro;
- I resti dell'attività mineraria e metallurgica nella Valle dei Manienti;

- I resti del Forte della Scala Santa;
- Le cavità carsiche e i geositi della Valle dei Manienti;
- Le cavità carsiche e i geositi della cima di Monte Calvi;
- La torre costiera della Torraccia;
- La torre costiera di Torrenova.

Le regole per la tutela, la salvaguardia e l'uso delle invarianti, tali da mantenerne i livelli prestazionali ottimali a garantirne la fruizione da parte delle generazioni future, sono contenute nel titolo II, disposizioni per la tutela del territorio e delle risorse ambientali, nel titolo III, capo 1, i sistemi territoriali, il sistema ambientale ed insediativo, articoli da 29 a 35, nel titolo III, capo 2, il paesaggio e nel titolo III capo 3, il territorio rurale della presente disciplina.

Le invarianti descritte risultano individuate nella cartografia dello Statuto del Territorio del PS.

## **Art. 62 Le invarianti strutturali delle infrastrutture.**

Le invarianti strutturali delle infrastrutture sono state determinate con le finalità di:

- a) Assicurare il miglioramento delle relazioni territoriali, il rapporto funzionale tra il sistema ambientale e quello insediativo e la completa accessibilità dei luoghi;
- b) Assicurare il miglioramento delle condizioni di vivibilità e di funzionalità degli organismi urbani, della qualità ambientale attraverso l'organizzazione di un sistema infrastrutturale in grado di consentire la promozione delle forme di mobilità sostenibile;
- c) Costituire l'elaborazione al livello della pianificazione comunale delle invarianti del "sistema infrastrutturale unitario" contenute nel PIT.

Le invarianti strutturali delle infrastrutture sono costituite da:

Il tracciato della Vecchia Aurelia.

Il tracciato della Strada della Principessa.

La rete dei sentieri.

- La sentieristica e le strade poderali della Valle delle Rozze;
- La sentieristica della collina agraria, di Poggio alle Strette e della Valle dei Manienti;
- La viabilità poderale di Biserno;
- La viabilità poderale della Tenuta di Rimigliano;
- La viabilità poderale di via della Caduta.

I nodi della viabilità urbana ed extraurbana.

- Il nodo di collegamento tra lo svincolo nord della Variante Aurelia e la Vecchia Aurelia;
- Il nodo di collegamento tra la Vecchia Aurelia, la via del Berlese e la via Matteotti;
- Il nodo di collegamento tra il Corso Italia, la via Berlese e la via della Principessa;
- Il nodo di collegamento tra il tratto urbano della via della Principessa e il tratto extraurbano della strada della Principessa;
- Il nodo di collegamento tra la strada della Principessa e la strada di accesso al Park Albatros.

Le regole per la tutela, la salvaguardia e l'uso delle invarianti, tali da mantenerne i livelli prestazionali ottimali a garantirne la fruizione da parte delle generazioni future, sono contenute nel titolo II, disposizioni per la tutela del territorio e delle risorse ambientali, nel titolo III, capo 1, i sistemi territoriali, il sistema ambientale ed insediativo nel titolo III, capo 2, il paesaggio e nel titolo III capo 3, il territorio rurale della presente disciplina.

Le invarianti descritte risultano individuate nella cartografia dello Statuto del Territorio del PS.

## **Titolo IV - Il modello di funzionamento del territorio e le strategie per lo sviluppo.**

### **Capo 1 – I sistemi funzionali.**

#### **Art. 63 I sistemi funzionali.**

Il PS individua i sistemi funzionali con l'obiettivo di organizzare strategie per l'uso corretto delle risorse, per potenziare le relazioni territoriali e le interconnessioni all'interno e fra i sistemi territoriali e per indirizzare lo sviluppo economico locale verso le forme della sostenibilità ambientale e sociale.

Il territorio del Comune di San Vincenzo risulta interessato dai seguenti sistemi funzionali:

- Sistema funzionale della mobilità;
- Sistema funzionale dell'ecologia.

I sistemi funzionali rappresentano indirizzi strategici e programmatici la cui composizione è stata individuata in funzione della valorizzazione delle risorse ambientali, naturali e paesaggistiche, della crescita della qualità della vita della comunità locale e degli obiettivi di relazionare il territorio comunale di San Vincenzo, nel quadro delle scelte della pianificazione della Val di Cornia operate con il Piano Strutturale d'Area.

Dalla organizzazione strutturale di area vasta della Val di Cornia discendono gli elementi dei singoli sistemi funzionali per organizzare il modello d'uso che il PS definisce per il territorio comunale di San Vincenzo.

Il principale riferimento normativo per il sistema funzionale della mobilità è costituito dal D.M. 05.11.2001 "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade".

Il principale riferimento normativo per il sistema funzionale dell'ecologia è costituito dalla L.R. n. 49/1995 "Norme sui parchi, le riserve naturali e le aree naturali protette di interesse locale" e dalla L.R. n. 56/2000 "Norme per la conservazione degli habitat naturali e seminaturali, della flora e della fauna selvatica".

#### **Art. 64 Il sistema funzionale della mobilità.**

Il sistema funzionale della mobilità rappresenta l'articolazione alla scala comunale dell'organizzazione infrastrutturale e della gerarchia funzionale di area vasta della Val di Cornia composta dai seguenti elementi:

Infrastrutture viarie.

- L'autostrada Tirrenica A12 di interesse nazionale (adeguamento funzionale del tracciato della Variante Aurelia);
- La viabilità di bacino;
- I caselli autostradali di San Vincenzo nord, San Vincenzo sud, Campiglia Marittima e Riotorto di interconnessione tra l'autostrada A12 e la viabilità di bacino;
- I nodi infrastrutturali di interconnessione dei singoli elementi della viabilità di bacino.

#### La ferrovia.

- La ferrovia di interesse nazionale Pisa-Roma;
- La ferrovia Campiglia Marittima-Piombino Porto;
- Le stazioni ferroviarie di Campiglia Marittima e di San Vincenzo;

#### La portualità.

- Il porto commerciale ed industriale di Piombino;
- I porti turistici di Salivoli, Poggio Batteria, Ponte d'Oro a Piombino e il porto turistico di San Vincenzo.

Il sistema funzionale della mobilità del PS del Comune di San Vincenzo è organizzato secondo la seguente struttura:

#### Infrastrutture territoriali.

- L'autostrada tirrenica A12 di interesse nazionale (adeguamento funzionale del tracciato della Variante Aurelia);
- La viabilità di bacino;
- La viabilità locale;
- La "strada parco" della Principessa;
- I caselli autostradali di San Vincenzo nord e San Vincenzo sud di interconnessione tra l'autostrada A12 e la viabilità di bacino;
- I nodi infrastrutturali di interconnessione tra la viabilità di bacino e la viabilità urbana;
- La linea ferroviaria Pisa-Roma;
- La stazione ferroviaria;
- I poli scambiatori principali;
- I nuovi assi funzionali.

#### Infrastrutture turistiche.

- La banchina del porto turistico e la navigazione marittima;
- L'aviosuperficie di Podere Roncareggi;
- I poli del turismo dei villaggi di via della Principessa e del Park Albatros;
- I poli scambiatori secondari;
- La rete dei sentieri;
- La viabilità di matrice storica.



Obiettivo principale per il sistema funzionale della mobilità è quello di innalzare la qualità della vita e degli spazi urbani, favorire le relazioni territoriali e incentivare la mobilità sostenibile, attraverso la individuazione del seguente sistema di previsioni e di strategie di progetto da perseguire e rendere operativi con i Regolamenti Urbanistici/Piani Operativi e gli altri atti di governo del territorio:

- a) La riduzione e la decongestione del traffico urbano attraverso la riorganizzazione delle aree per la sosta ed il completamento della rete delle piste ciclabili e dei percorsi pedonali, per favorire ed incentivare gli spostamenti dei residenti all'interno del centro abitato senza l'ausilio dell'automobile;
- b) La localizzazione nell'area dell'ex Silos Solvay di un parcheggio scambiatore per i flussi di traffico provenienti da nord, per permettere la sosta soprattutto nel periodo estivo e garantire gli spostamenti verso il centro urbano, le strutture turistiche e le spiagge con un sistema integrato di bike-sharing, navetta elettrica, rete delle piste ciclabili e pedonali;
- c) La localizzazione nelle aree del Villaggio Scolastico e dell'attuale sosta camper di due parcheggi scambiatori per i flussi di traffico provenienti da sud, per permettere la sosta soprattutto nel periodo estivo e garantire gli spostamenti verso il centro urbano, le strutture turistiche e le spiagge con un sistema integrato di bike-sharing, navetta elettrica, rete delle piste ciclabili e pedonali;
- d) L'individuazione di un nuovo asse viario funzionale all'accesso, dall'uscita sud della Variante Aurelia, dei villaggi turistici di via della Principessa, senza l'attraversamento delle aree urbane. Il nuovo tracciato dovrà essere individuato con l'applicazione dei seguenti criteri:
  - Il riutilizzo e l'adeguamento dei tracciati esistenti;
  - La previsione di caratteristiche geometriche della strada comprensive di percorso pedonale e pista ciclabile;
  - L'adozione di caratteristiche formali, progettuali e di percezione estetica tipiche dei viali urbani alberati;
  - La tutela della discontinuità dell'edificato territoriale e la salvaguardia dei corridoi ecologici;
  - La previsione dell'attraversamento della linea ferroviaria mediante sottopasso.
- e) L'adeguamento della strada di accesso al Park Albatros comprensiva di percorso pedonale e pista ciclabile verso il mare;
- f) La riconversione del tratto extraurbano della via della Principessa in "strada parco", funzionale alla valorizzazione delle risorse naturali e paesaggistiche e alla promozione del turismo sostenibile. Gli interventi da prevedere dovranno rispondere ai seguenti criteri:
  - La possibile diversa regolamentazione delle forme e dei modi di accesso nel periodo estivo ed in quello invernale;
  - Il riordino degli stalli per la sosta con la suddivisione della pista ciclabile dal percorso pedonale;
  - L'incentivazione dell'arrivo dei flussi turistici di traffico al Park Albatros da sud, attraverso l'uscita di Venturina della Variante Aurelia e l'uso della strada delle Caldanelle;

- g) Il potenziamento della stazione ferroviaria, la sua relazione al sistema del “people mover” dello scalo aeroportuale Galileo Galilei di Pisa e la previsione di un sistema integrato di bike-sharing, navetta elettrica e rete delle piste ciclabili e pedonali per incentivare l’arrivo a San Vincenzo con il treno e garantire gli spostamenti verso il centro urbano, le strutture turistiche e le spiagge;
- h) L’organizzazione di un sistema delle infrastrutture per il turismo in grado di offrire forme di mobilità alternativa e coniugare l’offerta di servizi al turismo con il potenziamento delle relazioni territoriali. Il sistema è composto da:
  - L’aviosuperficie di Podere Roncareggi;
  - Il porto turistico per la navigazione marittima verso i porti della costa e dell’arcipelago;
  - La rete dei sentieri per il trekking, la mountain bike ed il cavallo.
- i) L’adeguamento e la riorganizzazione delle forme del trasporto pubblico locale verso un sistema integrato di servizi al turismo ed agli spostamenti ad esso connessi.

Le strategie di progetto e gli indirizzi per la pianificazione vanno a correlarsi, ad integrare e ad essere elaborati in modo integrato e trasversale con quelli definiti dal Piano per i sub-sistemi insediativi ed ambientali di cui al titolo III, capo 1, i sistemi territoriali, il sistema ambientale ed insediativo, della presente disciplina.

**Art. 65 L’accesso alla città, i parcheggi scambiatori e l’incentivo alla mobilità sostenibile.**

Il sistema funzionale della mobilità fonda un modello d’uso degli organismi urbani e del territorio concepito per elevare la qualità di vita dei residenti stabili e dei turisti ospiti e per migliorare l’immagine degli spazi pubblici.

Le caratteristiche strutturali del territorio e dell’economia turistica di San Vincenzo fa sì che venga concepita una regolamentazione di accesso alla città, dei flussi di traffico e delle modalità di uso degli spazi di sosta con caratteristiche diverse tra il periodo estivo e quello invernale. Per tale motivo la previsione dei parcheggi scambiatori, da rendere operativa con il Regolamento Urbanistico/Piano Operativo dovrà considerare la possibilità del loro utilizzo, nella stagione invernale con finalità diverse e legate alle attività dei residenti stabili, quali area sosta per le scuole ed i servizi sociali o parco urbano attrezzato.

La rete dei sentieri e delle piste ciclabile dovrà costituire un incentivo per la comunità locale all’uso della mobilità sostenibile anche nel periodo invernale e di servizio alla pratica sportiva amatoriale e all’attività motoria all’aria aperta.

**Art. 66 Il sistema funzionale dell’ecologia.**

Il sistema funzionale dell’ecologia rappresenta l’articolazione alla scala comunale del mosaico dei parchi e delle aree protette della Val di Cornia

composto dai seguenti ambiti soggetti a politiche di governo e a forme gestionali di tutela, conservazione e valorizzazione dell'ambiente e delle risorse naturali:

Aree protette ex L. 394/'91.

- L'area protetta della Marsiliana;
- L'area protetta di Poggio Tre Cancelli;

Aree protette ex L.R. 49/'95.

- Il parco naturalistico interprovinciale di Montioni;
- La riserva naturale provinciale del Padule di Orti Bottagone;
- L'ANPIL del parco archeologico minerario di Rocca San Silvestro;
- L'ANPIL del parco di Montioni;
- L'ANPIL del parco della Sterpaia;
- L'ANPIL del parco di Baratti e Populonia;
- Il parco naturale di Rimigliano (costituenda ANPIL).

Siti di Importanza Regionale ex L.R. 56/'00.

- Il SIR di Monte Calvi;
- Il SIR del Promontorio di Piombino e di Monte Massoncello;
- Il SIR del Padule di Orti Bottagone;
- Il SIR delle Bandite di Follonica.

Il sistema funzionale dell'ecologia del PS del Comune di San Vincenzo è organizzato secondo la seguente struttura:

Aree con funzione ecologica ed ambientale.

- I boschi costieri del Parco di Rimigliano;
- I boschi planiziali del Pinetone di Rimigliano e delle Prunicce;
- I boschi pedecollinari del Masseto e delle Ginepraie;
- I boschi collinari e le formazioni arbustive di Monte Calvi;
- I corsi d'acqua e il reticolo idrografico minore;
- Le aree residue del Padule di Rimigliano;
- La vegetazione riparia e le formazioni arbustive delle zone agricole;
- Le dune e le spiagge;
- Gli oliveti, i vigneti e le aree agricole di pregio;
- Le aree antropizzate urbane ad alto valore ambientale.

Aree ed infrastrutture per la valorizzazione ambientale.

- La strada parco della Principessa;
- La viabilità locale di pianura e di collina;
- La rete dei sentieri;
- Il parco naturale di Rimigliano;
- Il SIC di Monte Calvi;
- La previsione ANPIL per la Tenuta di Rimigliano;
- Le aree di reperimento ANPIL.

Obiettivo principale per il sistema funzionale dell'ecologia è quello di tutelare le aree naturali e di valorizzarle per uno sviluppo sostenibile fondato sul turismo culturale, didattico attraverso la individuazione del seguente sistema di previsioni e di strategie di progetto da perseguire e rendere operativi con i Regolamenti Urbanistici e gli altri atti di governo del territorio.

- a) La conservazione e la appropriata gestione forestale delle aree boscate, di conifere, latifoglie e della macchia mediterranea quali elementi di un sistema complesso e polifunzionale di valore ecologico, ambientale e di valorizzazione turistica. Gli specifici piani forestali dovranno valutare la possibilità della reintroduzione delle attività storiche legate alla conduzione ordinaria dei boschi;
- b) La conservazione e la valorizzazione della vegetazione riparia e spondale dei corsi d'acqua, delle aree boscate a coronamento dei suoli agricoli, delle aree agricole di pregio, con funzione di valorizzazione paesaggistica e di corridoio ecologico. La previsione delle attività ammesse dovranno essere improntate alla valorizzazione delle attività del presidio agricolo, alla conservazione dei segni del paesaggio rurale ed agrario;
- c) La disciplina delle regole di conduzione agraria dei suoli fondata sulla valorizzazione alla biodiversità, quale fattore di qualità territoriale e di tutela del paesaggio rurale,
- d) La previsione di una unica area naturale protetta di interesse locale (ANPIL) che dal bosco costiero di Rimigliano si estenda alla Tenuta di Rimigliano ed attraverso i boschi delle Prunicce, del Masseto e delle Ginepraie arrivi sino alla cima di Monte Calvi, organizzando così un sistema di tutela ambientale di connessione degli habitat marini con quelli collinari;
- e) La relazione delle aree protette del territorio comunale con il sistema dei parchi della Val di Cornia e con la definizione di un circuito unico comprendente:
  - L'ANPIL unitaria come definita al precedente punto d);
  - L'ANPIL di Rocca San Silvestro;
  - Il parco di Montioni;
  - L'ANPIL della Sterpaia;
  - La riserva naturale del Padule di Orti Bottagone;
  - L'ANPIL di Baratti e Populonia.
- f) La riconversione del tratto extraurbano della via della Principessa in "strada parco", funzionale alla valorizzazione delle risorse naturali e paesaggistiche e alla promozione del turismo sostenibile. Gli interventi da prevedere dovranno rispondere ai seguenti criteri:
  - La valorizzazione ai fini didattici e culturali delle aree boscate contigue e dei valori naturalistici della costa;
  - Un uso disciplinato e sostenibile degli arenili e del loro utilizzo ai fini della balneazione.
- g) Il completamento e la valorizzazione della rete dei sentieri e della viabilità locale collinare quale fattore di presidio del territorio, di promozione delle eccellenze eno-gastronomiche e di promozione di forme di valorizzazione turistica sostenibile dei valori ambientali;
- h) La previsione di un sistema del verde urbano, comprensivo delle aree verdi e dei parchi pubblici esistenti e di nuova previsione, in grado di

conservare e tutelare la discontinuità dell'edificato e di connettersi e relazionarsi ai corridoi ecologici e alle aree naturali protette di scala territoriale.

Le strategie di progetto e gli indirizzi per la pianificazione vanno a correlarsi, ad integrare e ad essere elaborati in modo integrato e trasversale con quelli definiti dal Piano per i sub-sistemi insediativi ed ambientali di cui al titolo III, capo 1, i sistemi territoriali, il sistema ambientale ed insediativo, della presente disciplina.

### **Art. 67 I corridoi ecologici e le aree di reperimento per l'Anpil.**

Il sistema funzionale dell'ecologia individua, nella relativa cartografia dello Statuto del Territorio del PS, le aree di reperimento necessarie alla istituzione dell'ANPIL unitaria di connessione tra la costa e la collina.

Con procedimento indipendente dalla formazione del Regolamento Urbanistico/Piano Operativo il Comune di San Vincenzo si impegna alla conclusione del percorso amministrativo per l'istituzione ed il riconoscimento dell'ANPIL, intrapreso in coerenza alle politiche di sostenibilità ambientali e in accordo con la Regione Toscana e la Provincia di Livorno.

Con gli indirizzi e le prescrizioni contenuti per i sub-sistemi insediativi ed ambientali di cui al titolo III, capo 1, i sistemi territoriali, il sistema ambientale ed insediativo, della presente disciplina i Regolamenti Urbanistici/Piani Operativi e gli altri atti di governo del territorio dovranno disciplinare la conservazione di quelle aree che, pur non ricomprese, tra quelle di reperimento ai fini dell'ANPIL, si presentano come di alto valore per la loro funzione ambientale ed ecologica. Tali aree sono state così classificate nel sistema funzionale dell'ecologia:

- I corsi d'acqua e il reticolo idrografico minore;
- Le aree a vegetazione palustre;
- Gli oliveti, i vigneti e le aree agricole di pregio;
- Le aree antropizzate urbane ad alto valore ambientale.

Il sistema del verde urbano, comprensivo delle aree verdi e dei parchi pubblici esistenti e di nuova previsione, dovrà essere organizzato e concepito quale forma di conservazione e tutela della discontinuità dell'edificato e di connessione ai corridoi ecologici e alle aree naturali protette di scala territoriale.

## **Capo 2 – Le strategie per lo sviluppo.**

### **Art. 68 Le Unità Territoriali Organiche Elementari (UTOE).**

Il PS individua le Unità Territoriale Organiche Elementari (UTOE) quali ambiti territoriali per la definizione delle strategie di progetto per il

raggiungimento degli obiettivi dello sviluppo sostenibile e delle politiche di governo del territorio contenuti nel Piano stesso.

Le UTOE sono state determinate andando ad interessare territori ricompresi in sistemi e sub-sistemi diversi, allo scopo di fornire le condizioni territoriali per l'articolazione delle scelte del recupero e del riordino insediativo. Le UTOE costituiscono, perciò, gli elementi del progetto della città del Piano, relativamente alla riqualificazione urbanistica dei tessuti edilizi che caratterizzano il sistema insediativo e alle aree esterne ad esso, con funzione di tutela paesaggistica e di protezione e salvaguardia del sistema ambientale.

Il PS individua le seguenti UTOE, a loro volta, articolate in sub-UTOE:

- L'UTOE 1 della città;
- L'UTOE 2 delle aree periurbane.

L'UTOE 1 della città è suddivisa nelle seguenti sub-UTOE:

- Sub-UTOE 1.1 della città, San Vincenzo;
- Sub-UTOE 1.2 della città, San Carlo.

L'UTOE 2 delle aree periurbane è suddivisa nelle seguenti sub-UTOE:

- Sub-UTOE 2.1 delle aree periurbane, San Vincenzo;
- Sub-UTOE 2.2 delle aree periurbane, San Carlo.

Le sub-UTOE sono state individuate come ambiti territoriali idonei alla definizione delle strategie del progetto e per la loro applicazione ottimale alle scelte della pianificazione urbanistica. Per ogni sub-UTOE la disciplina definisce:

- La strategia del progetto;
- La componente statutaria;
- Il dimensionamento.

La strategia del progetto rappresenta l'insieme degli indirizzi programmatici per lo sviluppo sostenibile, in funzione ed in coerenza con gli obiettivi e gli indirizzi che il Piano definisce per i sub-sistemi ambientali ed insediativi e per i sistemi funzionali relazionati all'ambito di ogni singola sub-UTOE. La strategia del progetto è articolata in:

- a) Le strategie insediative;
- b) Le strategie per il lavoro;
- c) Le strategie per l'ecologia;
- d) Le strategie per la mobilità.

La componente statutaria ricomprende l'insieme dei valori naturali, storici, architettonici e le invarianti che concorrono alla definizione dell'identità dei luoghi della sub-UTOE che la strategia del progetto deve assumere per la determinazione delle regole utili alla sua valorizzazione, quale fondamento del patrimonio pubblico e collettivo della comunità locale.

Il dimensionamento rappresenta la capacità insediativa massima del progetto per gli obiettivi dello sviluppo sostenibile, in ragione delle risorse ambientali e territoriali e della loro riproducibilità. Il dimensionamento è espresso in superficie edificabile (o edificata) (SE) il cui criterio di calcolo è espresso negli atti legislativi regionali.

Il perimetro delle sub-UTOE 1.1 e 1.2 costituisce un limite non modificabile nella formazione dei Regolamenti Urbanistici/Piani Operativi e degli altri atti di governo del territorio.

Il perimetro delle sub-UTOE 2.1 e 2.2 è stato determinato in ragione delle indagini territoriali svolte nel QC del PS. Con il primo Regolamento Urbanistico/Piano Operativo potrà subire leggere variazioni e piccoli adeguamenti in funzione degli approfondimenti svolti ad una scala di dettaglio maggiore, senza che ciò costituisca variante sostanziale al PS.

### **Art. 69 La sub-UTOE 1.1 della città, San Vincenzo.**

La sub-UTOE 1.1 della città, San Vincenzo rappresenta l'ambito del progetto dell'organismo edilizio individuato dal PS per l'elevazione della qualità urbana e l'organizzazione delle politiche insediative.

Il perimetro della sub-UTOE 1.1 è individuato nelle tavole della strategia del progetto del PS. Oltre al sistema insediativo, così come definito dallo Statuto del Territorio, sono ricomprese nella sub-UTOE 1.1 porzioni di aree a sud degli impianti sportivi facenti parte del sub-sistema ambientale della pianura bassa (Pbs), lungo la Vecchia Aurelia a nord dell'area artigianale facenti parte del sub-sistema ambientale della pianura alta (Pal) e ai margini della zona dell'Acquaviva facenti parte del sub-sistema ambientale della collina agraria (Cag).

*La strategia del progetto.*

Il progetto del Piano per la sub-UTOE 1.1 è composto dalle seguenti strategie che, unitamente agli indirizzi ed agli obiettivi che la presente disciplina articola per ogni sub-sistema ambientale, insediativo e per i sistemi funzionali, devono essere elaborate e tradotte in previsioni dai Regolamenti Urbanistici/Piani Operativi e dagli altri atti di governo del territorio:

a) Le strategie insediative:

**a.1) La ridefinizione dei margini urbani.**

Dovrà essere definito un disegno compiuto della città, attraverso previsioni di progettazione urbanistica attuativa tese a una riorganizzazione degli insediamenti recenti sorti lungo il tracciato della Vecchia Aurelia e nella zona dell'Acquaviva, tali da rendere immediatamente percettibile il limite fisico tra la città e la campagna e da integrare l'edificazione con un sistema organizzato di spazi pubblici, parcheggi, aree di relazione e di verde urbano in grado di definire dei tessuti edilizi compiuti.

Dovrà essere tutelata e valorizzata la discontinuità dell'edificato urbano e la conservazione delle aree che presentano valori ambientali, ecologici e naturali.

**a.2) La riqualificazione dei tessuti radi.**

Dovrà essere prevista la riorganizzazione insediativa delle zone della città oggetto degli interventi di lottizzazione recenti lungo la via del Castelluccio, l'area di Podere San Giovanni e della Piana degli Olivi attraverso previsioni tese al completamento, al miglioramento della qualità degli spazi pubblici, del sistema viario e del verde pubblico in grado di conferire maggiore identità urbana ai luoghi.

Dovrà essere tutelata e valorizzata la discontinuità dell'edificato urbano e la conservazione delle aree che presentano valori ambientali, ecologici e naturali.

**a.3) La tutela dei tessuti di impianto storico.**

Dovranno essere previste regole per la tutela dei tessuti di impianto storico delle aree centrali del paese e della scacchiera novecentesca, attraverso la conservazione dei valori formali, storici ed architettonici del patrimonio edilizio esistente, il divieto di trasformare l'uso dei fondi commerciali posti al piano terreno, la riqualificazione degli spazi pubblici, la regolamentazione delle insegne commerciali e della segnaletica stradale.

Particolare attenzione dovrà essere posta alla salvaguardia dei villini liberty e dell'edificato posto tra la linea di costa e l'asse urbano composto di via della Principessa, Corso Italia e viale Serristori al fine di non pregiudicare la percezione estetica e i reciproci rapporti tra la città ed il mare.

Per la riqualificazione dell'immagine urbana e delle aree di relazione della città dovranno essere tenuti a riferimento i contenuti progettuali del "masterplan" per la riqualificazione delle aree pubbliche del centro urbano di San Vincenzo. Particolare attenzione dovrà essere posta alle scelte per l'integrazione degli spazi pubblici dell'area portuale con il centro della città ed il corso pedonale.

**a.4) La riqualificazione edilizia complessiva del patrimonio edilizio esistente.**

Il recupero del patrimonio edilizio esistente dovrà costituire la priorità dei dispositivi normativi attuativi.

Dovranno essere organizzate previsioni tese ad incentivare il recupero edilizio, la manutenzione delle facciate sulla strada pubblica, il miglioramento della qualità abitativa e la riqualificazione energetica del patrimonio edilizio esistente.

Dovranno essere messi in atto meccanismi di incentivo fiscale e regole edilizie per favorire la riconversione dell'uso delle seconde case in residenza stabile.



**a.5) L'organizzazione dell'edilizia residenziale pubblica.**

Dovranno essere rese operative previsioni per fornire una risposta alla domanda della prima casa attraverso un programma organico di edilizia residenziale pubblica e di edilizia convenzionata.

Gli interventi dovranno prioritariamente interessare aree già in possesso della pubblica amministrazione e già servite dalle urbanizzazioni così da poter contenere i prezzi per la cessione degli alloggi.

**a.6) Il potenziamento dei servizi scolastici, culturali e sociali.**

Le previsioni dovranno prevedere la polifunzionalità degli spazi e il potenziamento della dotazione dei servizi pubblici e collettivi per l'innalzamento della qualità della vita dei residenti.

Gli interventi per la realizzazione dei nuovi servizi potranno avvenire attraverso forme di compartecipazione di capitali pubblici e privati.

L'area del Villaggio Scolastico, la cittadella delle associazioni, il polo sanitario e sociale dovranno essere oggetto di un progetto urbanistico attuativo secondo gli indirizzi contenuti nel relativo "masterplan".

Le previsioni insediative sugli immobili e sulle aree private previsti dal "masterplan" del Villaggio Scolastico potranno essere funzionali e propedeutiche alla realizzazione degli interventi di natura pubblica, anche attraverso l'attivazione di procedure di project financing.

Dovrà essere tutelata e valorizzata la discontinuità dell'edificato urbano e la conservazione delle aree che presentano valori ambientali, ecologici e naturali.

**b) Le strategie per il lavoro.**

**b.1) Il completamento dell'area artigianale.**

Dovrà essere previsto il completamento dell'area produttiva artigianale con l'inserimento e l'integrazione nella stessa dell'impianto di distributore del metano e della stazione ecologica per il riciclaggio degli inerti.

Le previsioni dovranno tendere a qualificare le attività esistenti, ad incentivare l'insediamento di attività produttive non inquinanti, alla possibilità della commercializzazione diretta delle produzioni e alla riqualificazione degli spazi pubblici e alla realizzazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili.

Dovrà essere prevista la realizzazione di idonee opere di mitigazione paesaggistica;

**b.2) La riqualificazione dell'offerta turistica.**

Dovranno essere previste norme in grado di qualificare le strutture ricettive esistenti con l'incentivo al potenziamento dei servizi offerti.

Dovrà essere prevista una progettazione urbanistica attuativa per la previsione di una nuova struttura ricettiva in grado di promuovere forme di turismo che interessino la stagione primaverile ed autunnale.

Potrà essere prevista la sinergia tra gli operatori privati e la pubblica amministrazione per il potenziamento e la riqualificazione degli impianti sportivi ed il loro uso convenzionato per la promozione turistica.

Dovrà essere prevista la riqualificazione urbanistica del villaggio turistico Riva degli Etruschi con la rimozione delle strutture poste sulla duna e la loro ricostruzione, senza aumento del carico insediativo, nelle aree più interne e prossime alla via della Principessa. Tale previsione dovrà essere subordinata alla redazione di un accurato studio complessivo che dimostri l'efficacia dell'intervento in termini ambientali;

Per la rilevanza che il settore del turismo riveste nel contesto territoriale ed economico i Regolamenti Urbanistici/Piani Operativi dovranno contenere uno studio dell'offerta turistica che contenga l'analisi dettagliata delle singole attività e la compatibilità sotto il profilo paesaggistico ed ambientale delle previsioni che contengano incrementi edificatori, ivi comprese quelle per il potenziamento dei servizi e delle attrezzature connesse al turismo.

c) Le strategie per l'ecologia.

**c.1) Le tutela delle aree boscate urbane.**

Dovrà essere prevista la tutela di tutte le aree boscate urbane quali il parco del Paradisino, il parco della Svizzera, della via di Biserno, della vegetazione riparia dei tratti urbani dei corsi d'acqua per preservare la qualità ambientale, la continuità ecologica del territorio e la discontinuità dell'edificato quale valore estetico percettivo.

Il sistema del verde urbano, comprensivo delle aree verdi e dei parchi pubblici esistenti e di nuova previsione, dovrà essere organizzato e concepito con funzione di connessione ai corridoi ecologici e alle aree naturali protette di scala territoriale.

**c.2) La conservazione dei caratteri naturali delle aree antropizzate ad alto valore ecologico.**

Dovranno essere previste delle regole di intervento per il mantenimento dei valori ambientali ed ecologici delle aree antropizzate in aree che conservano elementi di pregio ambientale e paesaggistico.

Gli interventi sul patrimonio edilizio del villaggio turistico Riva degli Etruschi, del complesso turistico dell'Hotel I Lecci, del complesso residenziale di Villa Biserno, delle aree della costa

urbana in genere dovranno essere previsti in modo tale da non alterare il contesto ambientale e gli elementi della naturalità ancora presenti.

d) Le strategie per la mobilità.

**d.1) Il completamento della rete delle piste ciclabili e pedonali.**

Le previsioni di tipo insediativo e per la riqualificazione degli spazi pubblici dovranno prevedere e favorire il potenziamento e il completamento della rete delle piste ciclabili e dei percorsi pedonali. Ogni tipo di intervento sulla viabilità, sui tracciati urbani esistenti e su quelli di nuova previsione, dovranno contenere tutte le disposizioni utili a favorire le relazioni urbane e lo spostamento pedonale e ciclabile.

**d.2) La realizzazione dei parcheggi scambiatori.**

Per la decongestione del traffico urbano dovranno essere localizzati dei parcheggi scambiatori nelle aree dell'ex Silos Solvay, nelle aree del Villaggio Scolastico e nell'attuale area per la sosta dei camper.

I parcheggi scambiatori dovranno consentire l'integrazione delle forme di mobilità sostenibile per raggiungere le aree del centro urbano, le strutture turistiche e le spiagge, con opere leggere, non invadenti che nel periodo invernale possano essere utilizzate come parchi urbani.

Il parcheggio scambiatore da localizzare nell'ex Silos Solvay dovrà essere integrato alla struttura con la previsione, in essa, di funzioni culturali, ricreative, commerciali e di servizi per il turismo e la cittadinanza.

**d.3) La viabilità funzionale ai poli del turismo.**

Dovrà essere programmato il tracciato dell'asse funzionale per accedere, dallo svincolo dell'uscita San Vincenzo sud della Variante Aurelia, ai poli del turismo posti lungo la via della Principessa e per la decongestione del traffico urbano nel periodo estivo.

La previsione del tracciato dovrà prevedere le caratteristiche di un viale alberato urbano comprendente percorso pedonale e pista ciclabile, considerare il riutilizzo e l'adeguamento della viabilità esistente e non costituire elemento invasivo e di rottura con la maglia agraria ed idraulica dei suoli agricoli.

L'individuazione del tracciato della nuova viabilità dovrà tutelare e garantire la conservazione degli elementi di discontinuità territoriale e dei corridoi ecologici;

*La componente statutaria.*

La sub-UTOE 1.1 presenta le invariati, i valori ambientali, storici ed architettonici di seguito elencati, che determinano i caratteri identitari del territorio e costituiscono patrimonio pubblico e collettivo della comunità locale:

- I tessuti edilizi di formazione storica attigui alla torre pisana e alla Villa Alliata;
- I tessuti edilizi a scacchiera di impianto novecentesco e del quartiere dell'Acquaviva;
- Il corso pedonale di via Vittorio Emanuele;
- Il parco del Paradisino;
- Il parco della Svizzera;
- L'area boscata alla foce del Botro delle Prigioni;
- Le aree verdi degli impianti sportivi, del villaggio scolastico ed il sistema del verde pubblico;
- L'arenile e la spiaggia;
- Le aree antropizzate ad alto valore ecologico del villaggio turistico di Riva degli Etruschi, dell'Hotel I Lecci e del complesso residenziale di Villa Biserno;
- Gli accessi pubblici al mare dalle strade urbane;
- I tratti urbani, le sponde e la vegetazione riparia dei corsi d'acqua del Botro delle Rozze, del Fosso del Renaione e del Botro delle Prigioni;
- La cassa di espansione della Piana degli Olivi;
- Le aree urbane di possibile esondazione del Fosso dei Cipressetti;
- Le aree urbane di possibile esondazione del Botro delle Rozze;
- L'impianto industriale dell'ex Silos Solvay;
- La Villa Alliata, oggi sede del Palazzo Comunale;
- Il cimitero monumentale;
- La torre pisana;
- La torre Malfatti;
- La chiesa di San Vincenzo Ferreri;
- Il tracciato urbano della Vecchia Aurelia;
- Il tracciato della via della Principessa;
- Il nodo di collegamento tra lo svincolo nord della Variante Aurelia e la Vecchia Aurelia;
- Il nodo di collegamento tra la Vecchia Aurelia, la via del Berlese e la via Matteotti;
- Il nodo di collegamento tra il Corso Italia, la via Berlese e la via della Principessa;
- Il nodo di collegamento tra il tratto urbano della via della Principessa e il tratto extraurbano della strada della Principessa;

Le scelte della pianificazione atte ad attuare le strategie del progetto contenute nel PS dovranno prevedere le regole d'uso necessarie alla conservazione del valore identitario dei luoghi, alla valorizzazione dei beni pubblici ed alla tutela dei valori ambientali e paesaggistici.

*Il dimensionamento.*

In ragione dello stato delle risorse ambientali, del loro uso disciplinato e della loro riproducibilità, nonché del mantenimento in efficienza dei servizi di erogazione pubblica, nell'UTOE 1.1 è ammesso il seguente dimensionamento di progetto:

Destinazione residenziale.

SE mq 12.000 Ristrutturazione urbanistica e riqualificazione urbana

SE mq 9.800 Nuova costruzione  
dei quali:

- SEmq 6.500 Edilizia privata;
- SE mq 3.300 Edilizia residenziale pubblica e sociale.

Totale SE per destinazione residenziale mq 21.800

Destinazione commerciale.

SE mq 2.800 Ristrutturazione urbanistica e riqualificazione urbana  
dei quali:

- SE mq 1.500 per medie strutture di vendita;
- SE mq 1.300 per esercizi di vicinato.

SE mq 700 Nuova costruzione  
dei quali:

- SE mq 700 per esercizi di vicinato.

Totale SE per destinazione commerciale mq 3.500

Destinazione turistico ricettiva.

SE mq 3.500 Riqualificazione e Ampliamento strutture turistiche esistenti.

SE mq 1.500 Nuova costruzione.

Totale SE per destinazione turistico ricettiva mq 5.000

Destinazione direzionale e servizi privati.

SE mq 1.200 Ristrutturazione urbanistica e riqualificazione urbana.

SE mq 600 Nuova costruzione.

Totale SE per destinazione direzionale mq 1.800

Destinazione produttiva.

SE mq 4.000 Nuova costruzione.

Totale SE per destinazione produttiva

mq 4.000

Per il dimensionamento complessivo del PS comprensivo di quello ammissibile nel sistema ambientale e per le funzioni agricole si rinvia al successivo articolo 73 della presente disciplina.

## **Art. 70 La sub-UTOE 1.2 della città, San Carlo.**

La sub-UTOE 1.2 della città, San Carlo rappresenta l'ambito del progetto dell'organismo edilizio individuato dal PS per l'elevazione della qualità urbana e l'organizzazione delle politiche insediative.

Il perimetro della sub-UTOE 1.2 è individuato nelle tavole della strategia del progetto del PS. Oltre al sistema insediativo, così come definito dallo Statuto del Territorio, sono ricomprese nella sub-UTOE 1.2 porzioni di aree poste sul lato destro nel tratto urbano della via del Castelluccio all'ingresso dell'abitato facenti parte del sistema ambientale della collina agraria (Cag).

*La strategia del progetto.*

Il progetto del Piano per la sub-UTOE 1.2 è composto dalle seguenti strategie che, unitamente agli indirizzi ed agli obiettivi che la presente disciplina articola per ogni sub-sistema ambientale, insediativo e per i sistemi funzionali, devono essere elaborate e tradotte in previsioni dai Regolamenti Urbanistici/Piani Operativi e dagli altri atti di governo del territorio:

a) Le strategie insediative:

### **a.1) La tutela dei tessuti di impianto storico.**

Dovranno essere previste regole per la tutela dei tessuti di impianto storico e dell'unitarietà formale e tipologica dell'organismo edilizio attraverso la conservazione dei valori storici ed architettonici del patrimonio edilizio esistente, la riqualificazione degli spazi pubblici, la regolamentazione delle insegne commerciali e della segnaletica stradale.

La riqualificazione dei giardini interposti tra il velodromo e l'area della cava dovrà avvenire con il rispetto del disegno urbano originario.

### **a.2) La riqualificazione edilizia complessiva del patrimonio edilizio esistente.**

Il recupero del patrimonio edilizio esistente dovrà costituire la priorità dei dispositivi normativi attuativi.

Dovranno essere organizzate previsioni tese ad incentivare il recupero edilizio, la manutenzione delle facciate sulla strada pubblica, il miglioramento della qualità abitativa e la riqualificazione energetica del patrimonio edilizio esistente.

Dovranno essere messi in atto meccanismi di incentivo fiscale e regole edilizie per favorire la riconversione dell'uso delle seconde case in residenza stabile.

**a.3) Lo sviluppo progettato dell'organismo urbano.**

Dovranno essere elaborate previsioni di crescita del sistema insediativo secondo un disegno urbano coerente ed omogeneo all'impianto novecentesco.

La crescita insediativa dovrà essere programmata attraverso la replica della maglia attuale ed il prolungamento della viabilità di accesso alle abitazioni.

Anche le tipologie edilizie ammesse dovranno presentare i caratteri dimensionali e i rapporti volumetrici di quelle esistenti. Dovrà essere tutelata e valorizzata la discontinuità dell'edificato urbano e la conservazione delle aree che presentano valori ambientali, ecologici e naturali.

**a.4) Il potenziamento dei servizi.**

Le previsioni dovranno prevedere ed incentivare il potenziamento del sistema dei servizi e delle funzioni commerciali, quale strumento per accrescere la qualità della vita dei residenti.

Dovrà essere previsto il divieto della possibilità del cambio d'uso dei fondi commerciali posti al piano terreno del patrimonio edilizio esistente, ed oltre a ciò dovrà essere incentivato l'insediamento di nuove attività anche quale strumento di promozione e valorizzazione dei prodotti agricoli ed enogastronomici locali.

Il velodromo dovrà essere oggetto di un progetto di riqualificazione in grado di rilanciarne l'attività.

**b) Le strategie per il lavoro.**

**b.1) Il turismo dei parchi e della natura.**

San Carlo rappresenta la naturale "porta di accesso" ai parchi collinari della Val di Cornia.

Le previsioni insediative dovranno contenere una nuova capacità insediativa per una struttura turistico ricettiva rivolta al turismo sostenibile, fondato sulla valorizzazione delle aree naturali e delle risorse ambientali.

Tale nuova struttura dovrà contenere anche i necessari servizi per divenire il caposaldo delle attività escursionistiche, didattiche e di promozione delle emergenze ambientali e territoriali della Val di Cornia.

**c) Le strategie per l'ecologia.**

**c.1) Le tutela delle aree boscate urbane.**

Dovrà essere prevista la tutela di tutte le aree boscate urbane per preservare la qualità ambientale, la continuità ecologica del territorio e la discontinuità dell'edificato quale valore estetico percettivo.

Il sistema del verde urbano, comprensivo delle aree verdi e dei parchi pubblici esistenti e di nuova previsione, dovrà essere organizzato e concepito con funzione di connessione ai corridoi ecologici e alle aree naturali protette di scala territoriale.

#### **c.2) La conoscenza dell'ambiente, della flora e della fauna**

Dovrà essere avviata, anche attraverso la sinergia tra gli operatori privati e la pubblica amministrazione ed il coinvolgimento dell'associazionismo locale, una continua attività scientifica di studio e di divulgazione delle conoscenze sui caratteri del patrimonio ambientale, della flora e della fauna degli ecosistemi delle aree naturali della Val di Cornia.

#### d) Le strategie per la mobilità.

##### **d.1) Il collegamento del mare con la collina.**

Dovranno essere previste regole di gestione del trasporto pubblico locale in grado di potenziare il collegamento con San Vincenzo e la costa, sia per potenziare il servizio dei residenti che per i flussi del turismo sostenibile verso la collina.

Attraverso la sinergia con le aziende del trasporto pubblico dovrà essere prevista la possibilità di noleggio e trasporto delle biciclette per incentivare la mobilità turistica e sportiva nella rete dei sentieri collinari.

In accordo con la società esercente la cava di calcare dovrà essere aperta al pubblico transito la viabilità di servizio della strada della Valle, così da agevolare e potenziare il collegamento tra San Vincenzo e San Carlo.

#### *La componente statutaria.*

La sub-UTOE 1.2 presenta le invarianti, i valori ambientali, storici ed architettonici di seguito elencati, che determinano i caratteri identitari del territorio e costituiscono patrimonio pubblico e collettivo della comunità locale:

- I tessuti edilizi e la maglia insediativa del villaggio minerario;
- Le aree boscate e le aree verdi dei giardini del velodromo;

Le scelte della pianificazione atte ad attuare le strategie del progetto contenute nel PS dovranno prevedere le regole d'uso necessarie alla conservazione del valore identitario dei luoghi, alla valorizzazione dei beni pubblici ed alla tutela dei valori ambientali e paesaggistici.



### *Il dimensionamento.*

In ragione dello stato delle risorse ambientali, del loro uso disciplinato e della loro riproducibilità, nonché del mantenimento in efficienza dei servizi di erogazione pubblica, nell'UTOE 1.2 è ammesso il seguente dimensionamento di progetto:

#### Destinazione residenziale.

SE mq 1.700 Nuova costruzione  
dei quali:

- SE mq 1.000 Edilizia privata;
- SE mq 700 Edilizia residenziale pubblica e sociale.

Totale SE per destinazione residenziale                      mq 1.700

#### Destinazione commerciale.

SE mq 300 Nuova costruzione  
dei quali:

- SE mq 300 per esercizi di vicinato.

Totale SE per destinazione commerciale                      mq 300

#### Destinazione turistico ricettiva.

SE mq 500 Nuova edificazione.

Totale SE per destinazione turistico ricettiva                      mq 500

#### Destinazione direzionale e servizi privati.

SE mq 200 Nuova edificazione.

Totale SE per destinazione direzionale                      mq 200

#### Destinazione produttiva.

Non è prevista nuova capacità insediativa con destinazione produttiva nell'UTOE 1.2.

Per il dimensionamento complessivo del PS comprensivo di quello ammissibile nel sistema ambientale e per le funzioni agricole si rinvia al successivo articolo 73 della presente disciplina.

## **Art. 71 La sub-UTOE 2.1 delle aree periurbane, San Vincenzo.**

La sub-UTOE 2.1 delle aree periurbane, San Vincenzo, rappresenta l'ambito del progetto di tutela, contenimento e valorizzazione dell'organismo edilizio individuato dal PS per l'elevazione della qualità insediativa e dei caratteri e paesaggistici del territorio agricolo. La sua funzione essenziale è quella di costituire la "cintura verde" a tutela dei tessuti edilizi e di costituire strumento per il contrasto alla pressione antropica e alle spinte espansive di crescita edilizia incontrollata.

Il perimetro della sub-UTOE 2.1 è individuato nelle tavole della strategia del progetto del PS. Fanno parte della stessa le aree agricole ricomprese tra il quartiere dell'Acquaviva ed il complesso edilizio del Girarrosto, le aree in prossimità del sistema insediativo della Valle delle Rozze, il Poggio Castelluccio, la zona di Podere San Giovanni e Val di Gori, le aree della Strada di San Bartolo e le aree agricole che dalla zona di Guardamare si estendono sino al perimetro della sub-UOE 1.1.

La sub-UTOE 2.1 si estende nel sub-sistema ambientale della pianura bassa (Pbs), della pianura alta (Pal) e della collina agraria (Cag).

*La strategia del progetto.*

Il progetto del Piano per la sub-UTOE 2.1 è composto dalle seguenti strategie che, unitamente agli indirizzi ed agli obiettivi che la presente disciplina articola per ogni sub-sistema ambientale, insediativo e per i sistemi funzionali, devono essere elaborate e tradotte in previsioni dai Regolamenti Urbanistici/Piani Operativi e dagli altri atti di governo del territorio:

a) Le strategie insediative:

**a.1) La tutela del patrimonio edilizio di impianto storico.**

Dovranno essere previste regole per la tutela e la valorizzazione degli edifici rurali di impianto storico anche attraverso la demolizione e la ricostruzione dei manufatti recenti finalizzata alla valorizzazione dei corpi di fabbrica originari e alle relative pertinenze.

**a.2) La riqualificazione edilizia complessiva del patrimonio edilizio esistente.**

Il recupero del patrimonio edilizio esistente dovrà costituire la priorità dei dispositivi normativi attuativi.

Dovranno essere disciplinati gli interventi tesi al recupero qualitativo con la eliminazione delle superfetazioni e dei materiali precari, fatiscenti e non congrui con le caratteristiche formali dell'edilizia rurale.

La consistenza degli interventi possibilità di demolizione e ricostruzione e di riordino urbanistico va adeguatamente

verificata sotto il profilo della compatibilità paesaggistica, della discontinuità territoriale e della tutela dei corridoi ecologici. La localizzazione degli stessi dovrà essere limitata alle pertinenze degli edifici esistenti.

**a.3) Contrasto ai fenomeni dell'abusivismo edilizio.**

Dovranno essere avviate verifiche sullo stato di legittimità del patrimonio edilizio, con particolare riferimento alla zona di Poggio Castelluccio, e attuate misure per la demolizione dei manufatti realizzati in assenza di titolo abilitativo.

Dovrà essere potenziato il sistema dei controlli sul territorio.

**b) Le strategie per il lavoro.**

**b.1) La valorizzazione del patrimonio storico.**

Dovrà essere previsto il recupero, anche attraverso la sinergia tra gli operatori privati e la pubblica amministrazione ed il coinvolgimento dell'associazionismo locale, delle aree archeologiche di Poggio Castelluccio e dei resti del pozzo termale dell'acqua salata ai fini del loro inserimento in un circuito complessivo di valorizzazione e promozione turistica e culturale, anche mediante l'impiego di cooperative giovanili.

**b.2) I servizi al turismo sostenibile naturalistico ed enogastronomico.**

Potranno essere previsti interventi puntuali e specifici per il riuso del patrimonio edilizio consolidato finalizzato all'insediamento di attività di servizio al turismo naturalistico ed enogastronomico per la valorizzazione della rete dei sentieri e delle risorse territoriali.

**c) Le strategie per l'ecologia.**

**c.1) Le tutela delle aree con valore ambientale.**

Dovrà essere prevista la tutela delle aree boscate, degli oliveti e delle aree agricole, dei corsi d'acqua e della vegetazione riparia e del reticolo idraulico minore per preservare la qualità ambientale e la continuità ecologica del territorio.

Dovranno essere salvaguardate le aree destinate alla cassa di laminazione idraulica dell'Acquaviva.

**c.2) La riqualificazione paesaggistica ed ambientale.**

Dovranno essere disciplinati ed incentivati gli interventi di riqualificazione ambientale e paesaggistica delle aree degradate e dei nuclei agricoli frazionati con il potenziamento dell'equipaggiamento vegetazionale, la rimozione delle specie

arboree non autoctone, la ricostituzione di manti vegetali permanenti che favoriscano la connessione ecologica.

### **c.3) Gli orti sociali.**

Sui suoli frazionati e nelle aree agricole più a ridosso del perimetro della sub-UTOE 1.1 dovrà essere incentivata la realizzazione degli orti urbani quali elementi in grado di favorire la manutenzione del territorio, la permanenza dei caratteri della ruralità e la connessione ecologica.

## d) Le strategie per la mobilità.

### **d.1) La rete dei sentieri.**

Dovranno essere previste norme in grado di garantire la riapertura e l'accesso pubblico della viabilità poderale e delle strade bianche, la loro riqualificazione paesaggistica ed il loro collegamento per realizzare una rete dei sentieri in grado di favorire la mobilità sostenibile e la valorizzazione del territorio.

### *La componente statutaria.*

La sub-UTOE 2.1 presenta le invariati, i valori ambientali, storici ed architettonici di seguito elencati, che determinano i caratteri identitari del territorio e costituiscono patrimonio pubblico e collettivo della comunità locale:

- I resti di Forte Castelluccio;
- I resti del pozzo termale dell'acqua salata del Castelluccio;
- I boschi della Valle delle Rozze e le aree boscate a corredo delle aree agricole di pianura e di collina;
- I corsi d'acqua, le sponde e la vegetazione riparia del Botro delle Rozze, del Fosso del Renaione e del Botro Bufalone;
- Il reticolo idraulico minore;
- Gli oliveti di impianto storico della collina agraria;
- Le aree di possibile esondazione del Botro alle Rozze;
- Le aree di possibile esondazione del Fosso Renaione;
- Le aree di possibile esondazione del Botro Bufalone;
- La sentieristica e le strade poderali della Valle delle Rozze e di Poggio Castelluccio;
- La viabilità poderale di Biserno;
- Il tracciato della Vecchia Aurelia.

Le scelte della pianificazione atte ad attuare le strategie del progetto contenute nel PS dovranno prevedere le regole d'uso necessarie alla conservazione del valore identitario dei luoghi, alla valorizzazione dei beni pubblici ed alla tutela dei valori ambientali e paesaggistici.

*Il dimensionamento.*

Non è prevista nuova capacità insediativa nell'UTOE 2.1.

Per il dimensionamento complessivo del PS comprensivo di quello ammissibile nel sistema ambientale e per le funzioni agricole si rinvia al successivo articolo 73 della presente disciplina.

## **Art. 72 La sub. UTOE 2.2 delle aree periurbane, San Carlo.**

La sub-UTOE 2.2 delle aree periurbane, San Carlo, rappresenta l'ambito del progetto di tutela, contenimento e valorizzazione dell'organismo edilizio individuato dal PS per l'elevazione della qualità insediativa e dei caratteri e paesaggistici del territorio agricolo. La sua funzione essenziale è quella di costituire la "cintura verde" a tutela dei tessuti edilizi e di costituire strumento per il contrasto alla pressione antropica e alle spinte espansive di crescita edilizia incontrollata.

Il perimetro della sub-UTOE 2.2 è individuato nelle tavole della strategia del progetto del PS. Fanno parte della stessa le aree agricole rivolte verso la pianura ricomprese tra il tracciato della strada della Valle ed il corso d'acqua del Botro delle Rozze.

La sub-UTOE 2.2 si estende nel sub-sistema ambientale della collina agraria (Cag).

*La strategia del progetto.*

Il progetto del Piano per la sub-UTOE 2.2 è composto dalle seguenti strategie che, unitamente agli indirizzi ed agli obiettivi che la presente disciplina articola per ogni sub-sistema ambientale, insediativo e per i sistemi funzionali, devono essere elaborate e tradotte in previsioni dai Regolamenti Urbanistici/Piani Operativi e dagli altri atti di governo del territorio:

a) Le strategie insediative:

**a.1) La riqualificazione edilizia complessiva del patrimonio edilizio esistente.**

Il recupero del patrimonio edilizio esistente dovrà costituire la priorità dei dispositivi normativi attuativi.

Dovranno essere disciplinati gli interventi tesi al recupero qualitativo con la eliminazione delle superfetazioni e dei materiali precari, fatiscenti e non congrui con le caratteristiche formali dell'edilizia rurale.

**a.2) Contrasto ai fenomeni dell'abusivismo edilizio.**

Dovranno essere avviate verifiche sullo stato di legittimità del patrimonio edilizio e attuate misure per la demolizione dei manufatti realizzati in assenza di titolo abilitativo.

Dovrà essere potenziato il sistema dei controlli sul territorio.

b) Le strategie per il lavoro.

**b.1) I servizi al turismo sostenibile naturalistico ed enogastronomico.**

Potranno essere previsti interventi puntuali e specifici per il riuso del patrimonio edilizio consolidato finalizzato all'insediamento di attività di servizio al turismo naturalistico ed enogastronomico per la valorizzazione della rete dei sentieri e delle risorse territoriali.

Potrà essere prevista la localizzazione di impianti sportivi a servizio delle attività turistiche esistenti, ivi compresi gli agriturismi. La realizzazione di tali tipi di impianti dovrà essere localizzata all'interno delle pertinenze degli edifici esistenti.

Le caratteristiche degli impianti sportivi dovranno essere tali da integrarsi con le caratteristiche ambientali, paesaggistiche e con l'uso agricolo del territorio.

c) Le strategie per l'ecologia.

**c.1) Le tutela delle aree con valore ambientale.**

Dovrà essere prevista la tutela delle aree boscate, degli oliveti e delle aree agricole, dei corsi d'acqua e della vegetazione riparia e del reticolo idraulico minore per preservare la qualità ambientale e la continuità ecologica del territorio.

**c.2) La riqualificazione paesaggistica ed ambientale.**

Dovranno essere disciplinati ed incentivati gli interventi di riqualificazione ambientale e paesaggistica delle aree degradate e dei nuclei agricoli frazionati con il potenziamento dell'equipaggiamento vegetazionale, la rimozione delle specie arboree non autoctone, la ricostituzione di manti vegetali permanenti che favoriscano la connessione ecologica.

**c.3) Gli orti sociali.**

Sui suoli frazionati e nelle aree agricole più a ridosso del perimetro della sub-UTOE 1.2 dovrà essere incentivata la realizzazione degli orti urbani quali elementi in grado di favorire la manutenzione del territorio, la permanenza dei caratteri della ruralità e la connessione ecologica.

d) Le strategie per la mobilità.

**d.1) La rete dei sentieri.**

Dovranno essere previste norme in grado di garantire la riapertura e l'accesso pubblico della viabilità podereale e delle strade bianche, la loro riqualificazione paesaggistica ed il loro collegamento per realizzare una rete dei sentieri in grado di favorire la mobilità sostenibile e la valorizzazione del territorio.

#### *La componente statutaria.*

La sub-UTOE 2.2 presenta le invariati, i valori ambientali, storici ed architettonici di seguito elencati, che determinano i caratteri identitari del territorio e costituiscono patrimonio pubblico e collettivo della comunità locale:

- I boschi della Valle delle Rozze e le aree boscate a corredo delle aree agricole di collina;
- I corsi d'acqua, le sponde e la vegetazione riparia del Botro delle Rozze;
- Il reticolo idraulico minore;
- Gli oliveti di impianto storico della collina agraria;

Le scelte della pianificazione atte ad attuare le strategie del progetto contenute nel PS dovranno prevedere le regole d'uso necessarie alla conservazione del valore identitario dei luoghi, alla valorizzazione dei beni pubblici ed alla tutela dei valori ambientali e paesaggistici.

#### *Il dimensionamento.*

Non è prevista nuova capacità insediativa nell'UTOE 2.2.

Per il dimensionamento complessivo del PS comprensivo di quello ammissibile nel sistema ambientale e per le funzioni agricole si rinvia al successivo articolo 73 della presente disciplina.

### **Art. 73 Il dimensionamento complessivo e la nuova capacità insediativa del PS.**

Il QC del PS contiene l'indagine sullo stato di attuazione delle previsioni dello strumento urbanistico in vigore per le destinazioni d'uso residenziale, commerciale, turistico ricettiva, produttiva e la quantificazione delle previsioni residue. Il dimensionamento complessivo del PS costituisce il limite del nuovo carico insediativo ammesso in funzione dello stato delle risorse territoriali, comprensivo delle quantità residue che, laddove confermate, in tutto o in parte, concorrono alla determinazione del dato complessivo.

**Stato di attuazione del Piano Strutturale approvato nel 1998.**

#### *Destinazione residenziale.*

Previsione complessiva SE mq 58.977

Previsione attuata	SE mq 47.037
Previsione residua	SE mq 11.940

Destinazione commerciale.

Previsione complessiva	SE mq 19.670
Previsione attuata	SE mq 11.770
Previsione residua	SE mq 7.900

Destinazione turistico ricettiva.

Previsione complessiva	SE mq 46.753
Previsione attuata	SE mq 29.463
Previsione residua	SE mq 17.290

Destinazione produttiva.

Previsione complessiva	SE mq 48.016
Previsione attuata	SE mq 47.699
Previsione residua	SE mq 317

Per le superfici con destinazione direzionale e a servizi privati non è stato determinato il dato delle previsioni attuate e residue. Le stesse si intendono ricomprese in quelle commerciali poiché nello strumento urbanistico in vigore sono entrambe accorpate nella definizione di attività urbane.

Il resoconto delle previsioni specifiche è contenuto nel SIT comunale e riportato nella Relazione del Quadro Conoscitivo.

Il dimensionamento di progetto del PS riguarda la funzione residenziale, commerciale, turistico ricettiva, direzionale, produttiva ed agricola, ivi comprese le attività complementari e l'agriturismo, come previsto nel Regolamento di attuazione del titolo V della L.R. n. 1/2005, approvato con D.P.G.R. n. 3/R del 09.02.2007. Il dimensionamento risulta così articolato e definito per ogni UTOE e per il sistema ambientale.

**Dimensionamento di progetto.**

Destinazione residenziale.

Ristrutturazione urbanistica e riqualificazione urbana.

Sub-UTOE 1.1, San Vincenzo	SE mq 12.000
Sub-UTOE 1.2, San Carlo	SE mq 0
Sub-UTOE 2.1, San Vincenzo	SE mq 0
Sub-UTOE 2.2, San Carlo	SE mq 0
Sistema ambientale	SE mq 16.000 (1)

Nuova costruzione

Sub-UTOE 1.1, San Vincenzo	SE mq 9.800 (2)
Sub-UTOE 1.2, San Carlo	SE mq 1.700 (2)
Sub-UTOE 2.1, San Vincenzo	SE mq 0



Sub-UTOE 2.2, San Carlo	SE mq	0
Sistema ambientale	SE mq	0

*Dimensionamento complessivo SE mq 39.500*

Note:

- (1) Dato comprensivo delle previsioni vigenti per la Tenuta di Rimigliano.
- (2) Per la ripartizione tra SE di edilizia privata e SE per l'edilizia residenziale pubblica e sociale si faccia riferimento alle disposizioni per le singole sub-UTOE, articoli 69 e 70 della presente disciplina.

Destinazione commerciale.

Ristrutturazione urbanistica e riqualificazione urbana.

Sub-UTOE 1.1, San Vincenzo	SE mq	2.800 (3)
Sub-UTOE 1.2, San Carlo	SE mq	0
Sub-UTOE 2.1, San Vincenzo	SE mq	0
Sub-UTOE 2.2, San Carlo	SE mq	0
Sistema ambientale	SE mq	300 (4)

Nuova costruzione

Sub-UTOE 1.1, San Vincenzo	SE mq	700 (3)
Sub-UTOE 1.2, San Carlo	SE mq	300 (3)
Sub-UTOE 2.1, San Vincenzo	SE mq	0
Sub-UTOE 2.2, San Carlo	SE mq	0
Sistema ambientale	SE mq	200 (4)

*Dimensionamento complessivo SE mq 4.300*

Note:

- (3) Per la ripartizione tra SE per medie strutture di vendita e SE per esercizi di vicinato si faccia riferimento alle disposizioni per le singole sub-UTOE, articoli 69 e 70 della presente disciplina.
- (4) Nel sistema ambientale non è ammessa la realizzazione di medie strutture di vendita.

Destinazione turistico ricettiva.

Riqualificazione ed ampliamento strutture esistenti (10)

Sub-UTOE 1.1, San Vincenzo	SUL mq	3.500
Sub-UTOE 1.2, San Carlo	SUL mq	0
Sub-UTOE 2.1, San Vincenzo	SUL mq	0
Sub-UTOE 2.2, San Carlo	SUL mq	0
Sistema ambientale	SUL mq	2.000 (5)

Nuova costruzione

Sub-UTOE 1.1, San Vincenzo	SE mq	1.500
Sub-UTOE 1.2, San Carlo	SE mq	500
Sub-UTOE 2.1, San Vincenzo	SE mq	0
Sub-UTOE 2.2, San Carlo	SE mq	0
Sistema ambientale	SE mq	7.500

*Dimensionamento complessivo SE mq 15.000*

Note:

(10) Si intendono esclusi gli interventi diffusi di riqualificazione e/o ampliamento funzionale degli spazi di servizio, con incremento percentuale della SE esistente non superiore al 25%.

(5) Dato complessivo delle previsioni vigenti per la Tenuta di Rimigliano.

Destinazione direzionale.

Ristrutturazione urbanistica e riqualificazione urbana.

Sub-UTOE 1.1, San Vincenzo	SE mq	1.200
Sub-UTOE 1.2, San Carlo	SE mq	0
Sub-UTOE 2.1, San Vincenzo	SE mq	0
Sub-UTOE 2.2, San Carlo	SE mq	0
Sistema ambientale	SE mq	0

Nuova costruzione

Sub-UTOE 1.1, San Vincenzo	SE mq	600
Sub-UTOE 1.2, San Carlo	SE mq	200
Sub-UTOE 2.1, San Vincenzo	SE mq	0
Sub-UTOE 2.2, San Carlo	SE mq	0
Sistema ambientale	SE mq	0

*Dimensionamento complessivo SE mq 2.000*

Destinazione produttiva.

Nuova costruzione (compresi riqualificazione e ampliamento delle strutture esistenti) (11)

Sub-UTOE 1.1, San Vincenzo	SE mq	4.000
Sub-UTOE 1.2, San Carlo	SE mq	0
Sub-UTOE 2.1, San Vincenzo	SE mq	0
Sub-UTOE 2.2, San Carlo	SE mq	0
Sistema ambientale	SE mq	2.000 (6)

*Dimensionamento complessivo SE mq 6.000*

Note:

(6) Dato riferito all'ampliamento della struttura produttiva esistente del Molino Bartalini e alla Cava Solvay in esercizio.

(11) Si intendono esclusi gli interventi diffusi di riqualificazione e/o ampliamento funzionale, con incremento percentuale della SE esistente non superiore al 35%.

### Destinazione agricola.

#### Riqualificazione e recupero strutture esistenti

Sub-UTOE 1.1, San Vincenzo	SE mq	0
Sub-UTOE 1.2, San Carlo	SE mq	0
Sub-UTOE 2.1, San Vincenzo	SE mq	0
Sub-UTOE 2.2, San Carlo	SE mq	0
Sistema ambientale	SE mq	4.500 (8)

#### Nuova costruzione

Sub-UTOE 1.1, San Vincenzo	SE mq	0
Sub-UTOE 1.2, San Carlo	SE mq	0
Sub-UTOE 2.1, San Vincenzo	SE mq	0
Sub-UTOE 2.2, San Carlo	SE mq	0
Sistema ambientale	SE mq	15.000 (9)

*Dimensionamento complessivo* SE mq 19.500

Note:

(8) Il dato è ripartito in SE mq 1.500 per gli usi abitativi dello IAP e degli addetti e in SE mq 3.000 per l'agriturismo e le funzioni connesse all'agricoltura.

(9) Il dato è ripartito in SE mq 3.000 per gli usi abitativi dello IAP e degli addetti e in SE mq 12.000 per le superfici produttive per la conduzione aziendale.

Il dimensionamento della destinazione agricola è stato determinato in ragione della estensione complessiva del territorio rurale agricolo e della struttura fondiaria attuale. Esso è stato utilizzato quale parametro utile alle verifiche sulla sostenibilità ambientale delle strategie del piano, ma non può essere assunto a riferimento per le previsioni puntuali dei Piani Operativi. La possibilità di realizzare interventi nelle aree agricole è, infatti, ammessa esclusivamente in funzione della conduzione produttiva dei fondi secondo quanto disposto dalla legislazione regionale vigente e con i criteri contenuti nel Titolo III, capo 3 della presente disciplina.

Il dimensionamento del PS dovrà essere sottoposto a monitoraggio e verifica alla elaborazione di ogni Regolamento Urbanistico/Piano Operativo.

I Regolamenti Urbanistici/Piani Operativi e gli altri atti di governo del territorio nel dichiarare ammissibili gli interventi di trasformazione del

territorio comportanti aumento del carico insediativo hanno l'obbligo di verificare la effettiva disponibilità delle risorse, ed in particolare di quella idrica, le tecniche di erogazione della stessa e le capacità di smaltimento delle acque reflue, secondo le direttive e gli indirizzi contenuti nel titolo II, disposizioni per la tutela del territorio e delle risorse ambientali, della presente disciplina.

#### **Art. 74     Gli standards urbanistici.**

Nel QC del PS sono raccolti i dati relativi alle dotazioni pubbliche e delle attività collettive classificabili come standards urbanistici, ai sensi del D.M. n. 1.444/1968.

La dotazione complessiva degli standards urbanistici nel territorio comunale risulta essere la seguente:

- Aree per l'istruzione	mq 15.287
- Attrezzature di interesse comune	mq 31.851
- Parcheggi	mq 88.082
- Verde e aree per lo sport	mq 601.695

Oltre a questi vi è da considerare la superficie del parco territoriale di Rimigliano per complessivi mq 1.317.739 che costituisce un importante elemento per la qualità della vita della comunità locale.

I Regolamenti Urbanistici/Piani Operativi e gli altri atti di governo del territorio dovranno elaborare un insieme di previsioni tese a valorizzare la funzione e la qualità delle dotazioni pubbliche e degli standards urbanistici secondo i seguenti indirizzi:

- La quantità pro-capite per residente degli standards urbanistici e il rapporto tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi, in ragione dei nuovi carichi insediativi previsti non dovrà diminuire rispetto a quella riscontrata nel QC del Piano;
- Gli interventi previsti dovranno portare alla qualificazione delle aree a standards, ad incentivarne la fruizione pubblica, a potenziarne le relazioni reciproche e a costituire una rete del verde pubblico urbano.

#### **Art. 75     La partecipazione alle scelte della pianificazione.**

Il processo di formazione del PS è stato coordinato con il percorso partecipativo nel quale, in varie fasi, si è svolto il confronto sulle scelte da adottare, tra il Comune di San Vincenzo e la comunità locale.

Il percorso partecipativo ha consentito di conoscere il legame tra la cittadinanza e il proprio territorio, di valutare le relazioni economiche e sociali e le forme d'uso delle risorse.

Le previsioni del PS e i contenuti della presente disciplina rappresentano la elaborazione tecnica e la valutazione strategica sui contenuti del percorso partecipativo.

La formazione dei Regolamenti Urbanistici/Piani Operativi e degli altri atti del governo del territorio che attueranno le strategie del progetto e gli indirizzi del Piano dovranno svolgersi, anch'essi, con percorsi partecipativi e con il costante confronto con la cittadinanza.

## **Art. 76 Obiettivi ed indirizzi per la perequazione urbanistica.**

I Regolamenti Urbanistici/Piani Operativi e gli altri atti del governo del territorio nell'elaborazione delle strategie e degli obiettivi del PS attueranno i principi della perequazione urbanistica finalizzata al superamento della diversità di condizione giuridico-economica che si determina per effetto della pianificazione urbanistica, promuovendo forme di equa distribuzione dei benefici e degli oneri derivanti dagli interventi di trasformazione degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio comunale.

Gli ambiti urbani soggetti alla disciplina urbanistica sono individuati con i Regolamenti Urbanistici/Piani Operativi, nel rispetto degli indirizzi dettati dalla presente disciplina.

Per ciascun ambito soggetto alla disciplina della perequazione urbanistica i Regolamenti Urbanistici/Piani Operativi o gli altri atti del governo del territorio dovranno dettare specifiche disposizioni volte a garantire una equa distribuzione dei diritti edificatori per tutte le proprietà immobiliari ricomprese nell'ambito medesimo. Nella stessa misura proporzionale dei diritti edificatori sono ripartiti, salvo diverso accordo tra gli aventi titolo:

- I quantitativi di SE edificabile relativi alle singole funzioni previste nell'ambito soggetto a perequazione;
- Gli oneri economici per realizzare le opere di urbanizzazione e gli interventi di interesse pubblico che il Regolamento Urbanistico/Piano Operativo prescrive come condizione obbligatoria per la trasformazione degli assetti insediativi dell'ambito;
- Gli oneri relativi alla cessione gratuita al demanio comunale di aree a destinazione pubblica quali sedi stradali, verde pubblico, parcheggi pubblici, attrezzature pubbliche o di interesse pubblico;
- Gli eventuali ulteriori benefici pubblici che il Regolamento Urbanistico prescrive come condizione obbligatoria per la trasformazione degli assetti insediativi nell'ambito soggetto a perequazione.

Per favorire e programmare interventi residenziali per la prima casa i Regolamenti Urbanistici/Piani Operativi e gli altri atti del governo del territorio dovranno prevedere, quale condizione per la realizzazione delle trasformazioni degli assetti insediativi di iniziativa privata, la cessione al comune di aree idonee ad essere utilizzate per la realizzazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica.

La realizzazione degli interventi previsti nell'ambito soggetto a perequazione urbanistica presuppone la redazione di un piano di ricomposizione fondiaria comprendente le permutate o le cessioni immobiliari fra tutti i soggetti aventi titolo. Il rilascio o l'efficacia dei titoli abilitativi è subordinata alla sottoscrizione degli atti con i quali sono effettuate le permutate o le cessioni immobiliari.

## **Titolo V**

### **Disposizioni finali e transitorie**

#### **Art. 77 Salvaguardie generali e specifiche.**

Le presenti salvaguardie sono tese a tutelare le condizioni territoriali e lo stato delle risorse in modo da non pregiudicare il raggiungimento degli obiettivi previsti dal PS fino alla approvazione del primo Regolamento Urbanistico/Piano Operativo, ed hanno validità per tre anni decorrenti dalla data di adozione della presente disciplina.

Per effetto delle salvaguardie l'autorità comunale competente sospende ogni determinazione sulle domande di permesso a costruire, sulle S.C.I.A., sui Piani Attuativi di iniziativa pubblica e privata, e sui progetti unitari d'intervento e piani volumetrici convenzionati, quando riconosca gli interventi proposti siano non conformi con il PS, nonché con le salvaguardie contenute nel PIT Regionale e nel PTC Provinciale.

Fino all'approvazione del primo Regolamento Urbanistico/Piano Operativo, nei sistemi ambientali così come individuati nella presente disciplina sono vietati i seguenti interventi:

- Gli interventi di cambio della destinazione d'uso del patrimonio edilizio in contrasto con la presente disciplina;
- Le opere di modifica del sistema dei canali esistenti se non inseriti in progetti organici per la risoluzione dei problemi e degli effetti del rischio idraulico;
- Gli interventi di trasformazione del territorio interferenti con le casse di espansione e le aree di laminazione ricomprese tra le Invarianti Strutturali;
- Le opere di bitumazione o impermeabilizzazione della viabilità podereale esistente;
- I nuovi tracciati in linea aerea per il trasporto dell'energia elettrica a media ed alta tensione.

Sono inoltre applicate, le seguenti misure, ai fini della salvaguardia della risorsa idrica profonda:

- È vietata l'apertura di nuovi pozzi nei sistemi ambientali della pianura, così come definiti nella presente disciplina;
- L'uso dei pozzi esistenti è condizionato al rispetto di valori massimi determinato dal Comune in relazione al controllo annuale dei livelli piezometrici, articolati in funzione delle colture e verificati mediante contatori da installare in ciascun pozzo secondo quanto sancito nell'articolo 13 della presente disciplina.

Sono fatte salve le previsioni del Regolamento Urbanistico vigente non in contrasto con la presente disciplina, nonché quelle dei Piani Attuativi approvati e convenzionati soggetti ad atto unilaterale d'obbligo o convenzione

sottoscritti prima dell'adozione del PS. Sono fatte salve le previsioni del Piano Particolareggiato della Spiaggia.

Sono comunque fatti salvi:

- Gli interventi di ristrutturazione urbanistica ed edilizia che non comportino incrementi del carico insediativo;
- Gli interventi di completamento riguardanti la nuova edificazione ove siano già presenti adeguate opere di urbanizzazione e servizi;
- Gli interventi nel territorio rurale previsti dai PAPMAA approvati antecedentemente all'adozione del PS.

Le previsioni del Regolamento Urbanistico vigente non attuate, che saranno oggetto di riconferma nei Regolamenti Urbanistici/Piani Operativi o nelle varianti anticipatrici di cui al successivo articolo 78, dovranno essere sottoposte ad uno specifico approfondimento valutativo che ne attesti la compatibilità ambientale e paesaggistica, ed in particolare:

- La tutela dei con visivi e di percezione degli elementi caratterizzanti il paesaggio agrario costiero;
- La salvaguardia dei corsi d'acqua e dei relativi assetti vegetazionali;
- Il mantenimento della discontinuità territoriale, dei corridoi ecologici e dei vuoti urbani residuali.

#### **Art. 78 Criteri per la formazione delle varianti anticipatrici delle previsioni del RU.**

Gli obiettivi, gli indirizzi e le strategie di progetto contenuti nel PS possono essere oggetto di attuazione mediante varianti anticipatrici ai contenuti del Regolamento Urbanistico vigente.

Le varianti anticipatrici potranno disciplinare interventi aventi interesse pubblico e potranno perciò riguardare le seguenti previsioni:

- La realizzazione di opere pubbliche di interesse strategico per la comunità locale;
- Le previsioni insediative produttive e per l'economia turistica in grado di promuovere nuove forme di sviluppo economico per la comunità locale;
- I piani ed i programmi per l'edilizia residenziale pubblica e sociale.

Non possono essere oggetto di varianti anticipatorie previsioni riguardanti interventi residenziali di iniziativa privata.

Nelle more della formazione del primo Regolamento Urbanistico/Piano Operativo potrà essere adeguato il piano particolareggiato della spiaggia e degli arenili ai contenuti della presente disciplina.

Le previsioni insediative ed il dimensionamento delle varianti anticipatorie si intendono ricompresi tra quello ammissibile per il primo Regolamento Urbanistico/Piano Operativo.