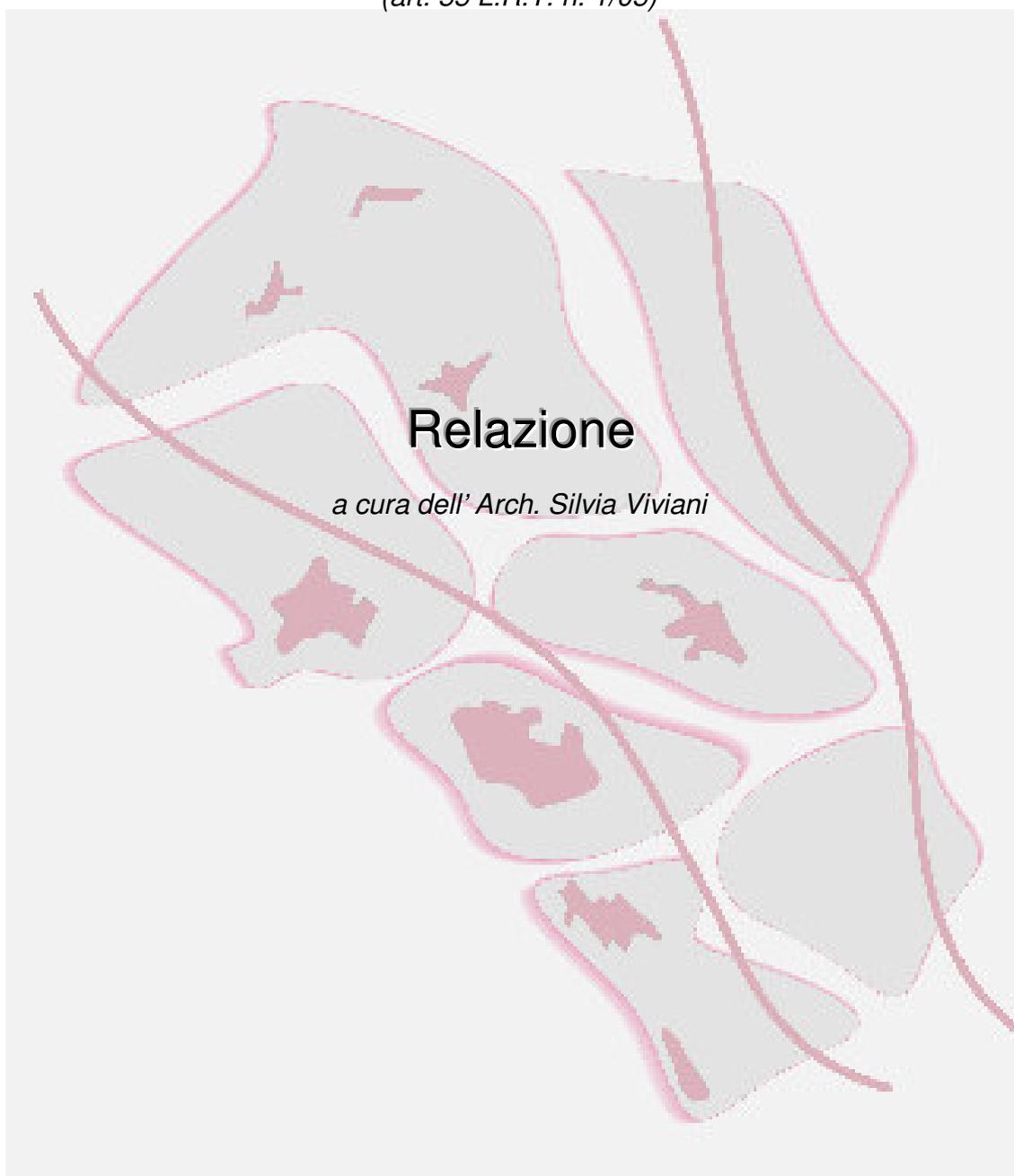




COMUNE DI ROSIGNANO MARITTIMO  
(Provincia di Livorno)

*Regolamento Urbanistico*  
(art. 55 L.R.T. n. 1/05)



## **Indice**

### ***§1 Contenuti del Regolamento urbanistico***

### ***§2 Il Piano strutturale di Rosignano Marittimo***

#### ***§2.1 Il piano strutturale***

#### ***§2.2 Lo Statuto dei luoghi***

#### ***§2.3 La strategia di governo***

#### ***§2.4 Le Unità territoriali organiche elementari -Utoe***

### ***§3 I contenuti principali del Regolamento urbanistico di Rosignano Marittimo***

#### ***§3.1 Il quadro conoscitivo***

#### ***§3.2 Dal piano strutturale al regolamento urbanistico***

#### ***§3.3 Il coordinamento delle azioni comunali***

#### ***§3.4 Le tre parti che compongono il regolamento urbanistico***

##### ***§3.4.1 La componente per la gestione degli interventi sui tessuti urbani e in territorio rurale***

***§3.4.1.1*** Le regole per la risorsa insediativa consolidata

***§3.4.1.2*** Le regole per gli interventi in territorio rurale

***§3.4.1.3*** Le regole per gli interventi in ambito demaniale marittimo

##### ***§3.4.2 La componente per la trasformazione territoriale e urbanistica***

##### ***§3.4.3) La normativa che attua il contenuto paesaggistico del Piano strutturale***

#### ***§3.5 La componente della difesa del suolo e della protezione della risorsa idrica***

### ***§4) La valutazione e il monitoraggio***

## **§1    *Contenuti del Regolamento urbanistico***

Il Regolamento urbanistico si applica all'intero territorio comunale e disciplina l'attività urbanistica ed edilizia sull'intero territorio comunale, in conformità alle condizioni statutarie del Piano strutturale e per attuarne le strategie.

Ai sensi dell'art. 55 della Lr n. 1 del 3 gennaio 2005, il Regolamento urbanistico si compone di due parti:

- la prima parte contiene la disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti, e più precisamente:

- a) il quadro conoscitivo del patrimonio edilizio e urbanistico esistente e delle funzioni in atto;
- b) il perimetro aggiornato dei centri abitati;
- c) la disciplina dell'utilizzazione, del recupero e della riqualificazione del patrimonio edilizio e urbanistico esistente, compresa la tutela e la valorizzazione degli edifici e dei manufatti di valore storico e artistico;
- d) l'individuazione delle aree all'interno del perimetro dei centri abitati nelle quali è permessa l'edificazione di completamento o ampliamento degli edifici esistenti
- e) le aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria
- f) la disciplina del territorio rurale,
- g) la disciplina delle trasformazioni non materiali del territorio che detta criteri per il coordinamento tra le scelte localizzative, la regolamentazione della mobilità e dell'accessibilità, gli atti di competenza del comune in materia di orari e la disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni;
- h) la valutazione di fattibilità idrogeologica;
- i) le aree e gli ambiti sui quali perseguire prioritariamente la riqualificazione insediativa.

- la seconda parte contiene la disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio strutturata in:

- a) gli interventi di addizione agli insediamenti esistenti, interni ed esterni al perimetro dei centri abitati;
- b) gli interventi di riorganizzazione del tessuto urbanistico;
- c) gli interventi che in ragione della loro complessità e rilevanza si attuano tramite piani attuativi;
- d) le aree destinate alle politiche di settore del Comune;
- e) le infrastrutture da realizzare e le relative aree;
- f) gli interventi per l'abbattimento delle barriere architettoniche e urbanistiche, ai fini della fruibilità delle strutture di uso pubblico e degli spazi comuni;
- g) la individuazione dei beni sottoposti a vincolo espropriativo ai sensi degli articoli 9 e 10 del DPR 8 giugno 2001 n. 327;
- h) la disciplina della perequazione.

Mentre la prima parte del RU ha durata a tempo indeterminato, il comma 5 dell'articolo 55 definisce la decadenza delle previsioni di cui alla seconda parte del RU. Decadono infatti le previsioni delle opere pubbliche e gli interventi assoggettati a piano attuativo, di iniziativa pubblica o privata, se nel quinquennio successivo all'approvazione del RU medesimo non vengono stati approvati i progetti delle opere o convenzionati i piani attuativi.

Le previsioni decadute possono essere reiterate con variante al regolamento urbanistico o anche con altro atto che abbia ai sensi di legge medesima efficacia.

Il RU, pertanto, contiene un dimensionamento degli interventi e le scelte della loro localizzazione, con forte connotazione di fattibilità, sia per gli interventi pubblici che per quelli privati.

Al Comune resta, come strumento di pianificazione territoriale a tempo indeterminato il piano strutturale.

Nel corso del maturare della realtà sociale, economica e del progressivo definirsi delle politiche di governo comunale, si formano successivi RU o varianti al primo.

Il RU non può prescindere dalla partecipazione attiva dei soggetti operanti sul territorio, sia pubblici che privati, ma, allo stesso tempo, non può non contenere chiaramente gli indirizzi politici di governo e le scelte che sostanziano la sua natura di atto pubblico.

## ***§2 Il Piano strutturale di Rosignano Marittimo***

### ***§2.1 Il piano strutturale***

Il Piano Strutturale di Rosignano Marittimo è caratterizzato da un articolato quadro conoscitivo, basato sul Sistema informativo territoriale comunale; un taglio programmatico e strategico; un carattere sperimentale, che ha visto, dopo l'approvazione del PS, un pubblico confronto con i proponenti privati e con la programmazione delle opere pubbliche per redigere il primo regolamento urbanistico sulla base della concretezza e della realistica fattibilità delle opere e degli interventi.

Il piano contiene la ricognizione delle risorse e del loro stato (Quadro conoscitivo), per componenti (socio – economica e scenari competitivi, paesaggio, geologico-tecnica ed idrogeologica, inquinamento ambientale, flora e fauna, agricoltura, insediamenti urbani insediamenti rurali, tecnico-amministrativa, fisiografica e idrografica); nella Disciplina e Statuto dei Luoghi indirizzi e condizioni, strategia di governo, ambiti di riferimento per le politiche territoriali (sistemi territoriali, sottosistemi funzionali e unità territoriali organiche elementari), indicazioni per i piani operativi pubblici e privati; requisiti e prestazioni (Valutazione degli effetti ambientali).

### ***§2.2 Lo Statuto dei luoghi***

Lo statuto dei luoghi è inteso come la carta dei diritti e dei doveri nei confronti del territorio.

Le invarianti strutturali sono componenti non negoziabili (gli stati di equilibrio e rigenerazione delle risorse naturali; la particolare configurazione del sistema delle acque e le sue interazioni con le altre risorse e componenti territoriali; la qualità dell'aria; le opere di difesa del suolo; le identità specifiche e quelle complessive in grado di rappresentare una realtà locale).

Il dimensionamento è il limite al quale si tende con le trasformazioni territoriali e non comprende l'evoluzione della risorsa consolidata che attiene alle trasformazioni edilizie.

La valutazione degli effetti ambientali è intesa quale metodo della costruzione del piano. Gli elementi della valutazione sono contenuti nel quadro conoscitivo.

### **§2.3 La strategia di governo**

La strategia di governo definisce gli obiettivi e le componenti soggette a valorizzazione, che sono: la qualità ambientale-paesistica del territorio, la presenza di stratificazioni storiche, la produzione agricola di qualità, l'appartenenza a tre diverse scale di interazione da cui riceve e ricambia impulsi e relazioni (la scala urbano-industriale di Pisa e Livorno, la scala globale dovuta alla presenza dell'impianto Solvay, la scala locale in relazione con Cecina dal punto di vista dei servizi), la dimensione turistica e culturale di rango regionale/nazionale, il rango regionale come Polo trattamento rifiuti

Fa parte della strategia generale il contenuto paesistico del piano: sono aree di rilevante valore ambientale e paesaggistico le aree e i beni già riconosciuti da leggi e da essi assoggettati a specifici vincoli; le aree e i beni individuati come emergenze dal PTC e dal PS; le aree e i beni a gestione speciale quali parchi, riserve.

I sistemi, i sottosistemi e le utoe sono ambiti che rappresentano statuto e strategia di governo.

I sistemi sono territoriali, caratterizzati da fisicità e storia insediativa, e sono della collina occidentale, della collina orientale, della pianura centro meridionale.

I sottosistemi sono funzionali, corrispondono alle definizioni del PTC provinciale e sono di connotato (urbano, rurale, marittimo-costiero), di attività (logistico, turistico; agricolo e della filiera agroalimentare).

### **§2.4 Le Unità territoriali organiche elementari -Utoe**

Le utoe sono ambiti identificati sulla base di relazioni funzionali e assetti morfologici consolidati entro i quali si programmano gli obiettivi e le azioni. Esse coprono l'intero territorio comunale e sono:

1. della pianura bonificata meridionale, (vocazione nel settore produttivo agricolo e della filiera agroalimentare, tutela dei caratteri insediativi dell'appoderamento storico per la pianura bonificata meridionale)
2. della costa urbana e turistica (vocazione all'uso turistico, del divertimento, dello svago e del tempo libero di un tratto di fascia costiera ormai antropizzata)
3. della città di mare e di fabbrica (prevalenza delle grandi funzioni urbane e produttive legate tanto al mare (il porto) quanto alla fabbrica - Solvay e zona Morelline)

4. della città storica (ruolo di centro dell'identità storica e dei servizi pubblici)
5. della costa alta e dei boschi e 6. dei centri storici collinari (forte caratterizzazione delle risorse naturali e storiche e loro valorizzazione per promuovere un turismo alternativo a quello balneare)
7. delle terre nude, dei filari e delle case sparse (tutela della specificità del paesaggio e utilizzazione del territorio per grandi funzioni quali viabilità, attività estrattive, smaltimento rifiuti).

E' utile ricordare gli indirizzi del Piano strutturale vigente per la formazione del Regolamento urbanistico, di seguito riportati, estratti dalla Disciplina e Statuto dei luoghi del Piano strutturale.

#### DISCIPLINA DEL PATRIMONIO EDILIZIO E URBANISTICO

Disciplina e statuto dei luoghi – art. 40, c. 2

Il Regolamento Urbanistico e il Regolamento Edilizio stabiliscono le regole e le condizioni di fattibilità nella progettazione e nell'esecuzione pubblica o privata di:

- interventi sugli edifici e complessi esistenti,
- nuova edificazione,
- aree di pertinenza degli edifici,
- servizi,
- impianti e spazi pubblici, di interesse comune o riservati alle attività collettive,
- viabilità urbana e dei parcheggi,
- arredo urbano e vegetazionale,
- segnaletica, insegne, colori, tecniche e materiali negli interventi sul patrimonio architettonico - di interesse storico, artistico, ambientale,
- pavimentazioni degli spazi pubblici o di uso pubblico.

Disciplina e statuto dei luoghi – art. 40, c. 4

Il regolamento Urbanistico e il Regolamento Edilizio definiscono e regolano:

- le modalità di progettazione e di controllo di progettazione e di realizzazione degli interventi;
- i compiti e le responsabilità dei soggetti di controllo, di autorizzazione, di progettazione e esecuzione degli interventi e delle opere di cui al secondo comma del presente articolo;
- i requisiti di sicurezza e di benessere;
- le tipologie edilizie;
- i parametri urbanistici e edilizi;
- le categorie di intervento sul patrimonio edilizio esistente;
- le condizioni di sicurezza, di tutela della salute e di incolumità pubblica nell'esecuzione delle opere;
- il decoro urbano;
- i caratteri degli spazi pubblici, di uso pubblico o riservati alle attività collettive;
- l'arredo urbano e quello vegetazionale, la segnaletica, le insegne, i colori, i chioschi, le targhe, la toponomastica;
- la viabilità meccanizzata; i percorsi pedonali e ciclabili;

- le aree di pertinenza degli immobili e dei complessi, giardini, porticati, aie, orti, cortili, chiostri, cavedi;
- le recinzioni;
- i colori e le tecniche da utilizzare nei vari contesti, con particolare attenzione ai patrimoni storici, artistici, testimoniali e ambientali;
- le quote di edilizia residenziale pubblica;
- le aree di servizio per la raccolta differenziata, proporzionalmente alla quantità di rifiuti prodotti ed in considerazione della situazione ambientale e paesaggistica.

## CONTENUTI DI PIANO PAESISTICO

Il Piano strutturale ha valenza di piano paesistico, e pertanto contiene sia apposite elaborazioni cartografiche che disposizioni normative. Nelle prime sono individuati tutti i beni assoggettati a vincolo operante per legge o classificati dal Piano medesimo per valori paesaggistici e ambientali, nella seconda sono dettate regole prescrittive che dovevano essere, e sono state, rispettate dal regolamento urbanistico e indirizzi che ne hanno informato la stesura delle regole di ammissibilità degli interventi.

## PROGETTAZIONE PUBBLICA E PRIVATA

Disciplina e statuto dei luoghi – art. 40, c.3

Il Regolamento Urbanistico e il Regolamento Edilizio definiscono e regolano le condizioni di fattibilità, di valutazione e di ammissibilità dei progetti e delle esecuzioni di cui sopra in relazione:

alla compatibilità con gli esistenti sistemi di approvvigionamento idrico, di smaltimento e trattamento dei liquami e dei rifiuti solidi, di accessibilità meccanizzata, di spazi pubblici o di uso comune e collettivo, di impianti e attrezzature. In caso di assenze o carenze di tali sistemi gli interventi debbono assicurarne il potenziamento o la realizzazione di nuovi sistemi, in relazione agli abitanti insediati e insediabili e alle destinazioni d'uso previste;

alla compatibilità tipologica e morfologica con i contesti entro cui si collocano gli interventi;

alla compatibilità ambientale comprese le norme geologico - tecniche di fattibilità;

ai benefici in termini di qualità urbana, ambientale e paesaggistica apportati dall'intervento; agli strumenti di pianificazione urbanistica.

Disciplina e statuto dei luoghi – art. 41, c.1-5

1 - Ai fini della realizzazione degli obiettivi strategici generali, di cui all'art. 7, e specifici di sistema e sottosistema, di cui al Titolo 2° Capo IV, gli operatori pubblici e privati hanno la facoltà di presentare in ogni tempo programmi, progetti e piani di settore di sviluppo residenziale, produttivo, infrastrutturale, agricolo, turistico, dei servizi e delle attrezzature, che interessino una o più risorse, proponendo scopi, contenuti funzionali, caratteristiche morfologiche e dimensionamenti degli interventi.

2 - I programmi, i progetti e i piani di settore, sui quali sia stato espresso parere di ammissibilità con le procedure di cui ai seguenti comma, vengono recepiti dal Regolamento Urbanistico che è strumento operativo, non previsionale.

3 - I programmi, i progetti e i piani di settore saranno proposti dagli operatori, per una valutazione preventiva da parte del Comune, mediante un progetto preliminare i cui contenuti saranno prescritti dal Regolamento Urbanistico, sulla base degli indirizzi di cui al Titolo 2°.

4 - Il progetto preliminare dovrà comunque precisare:

- la rilevazione dello stato della risorsa o delle risorse interessate dal progetto stesso, contribuendo in tal modo allo sviluppo delle informazioni sulle risorse territoriali;
- le azioni di protezione, conservazione e pianificazione delle risorse;
- le destinazioni d'uso e le dimensioni degli interventi, con particolare riferimento alle previsioni edilizie, delle infrastrutture e degli spazi e impianti pubblici e di uso pubblico;
- la fattibilità economico - finanziaria;
- le fasi e i tempi di realizzazione;
- i criteri di perequazione adottati.

5 - Gli elaborati essenziali del progetto preliminare sono stabiliti dal Regolamento Urbanistico o dal Regolamento Edilizio;

## DISCIPLINA DEL TERRITORIO RURALE: APPLICAZIONE DELLA L.R.T. 64/95

Disciplina e statuto dei luoghi – art. 17, c.10

In riferimento alle pratiche agricole si riconoscono le seguenti forme di agricoltura:

- industrializzata

diffusa nelle aree di pianura, irrigue e non, della Valle del Fine e del Piano di Vada. I terreni possono dare elevati livelli di produttività, da cui conseguono anche possibilità per l'allevamento bovino. Oltre ai raccolti, si hanno buoni risultati anche con orticoltura e frutticoltura (podere dello stradone di Vada). Il paesaggio corrispondente è quello della pianura agricola intensiva, eterogeneo, la cui unità è l'azienda, ove sono rimossi gli ostacoli alla massima funzionalità quali le siepi e i filari, incompatibili con la meccanizzazione integrale delle colture.

L'indirizzo per l'applicazione della LR 64/95 è la definizione di aree agricole a esclusiva funzione agricola

- estensiva

diffusa nelle colline argillose della Val di Fine, basata sulla coltivazione dei cereali. Il paesaggio agrario è quello della collina a campi estesi e aperti. Vi appartiene anche la parte dei terreni a sud di Vada, ove il paesaggio si definisce di antica bonifica con dominio di prati umidi e di pascolo.

L'indirizzo per l'applicazione della LR 64/95 è la definizione di aree agricole a esclusiva funzione agricola

- marginale

nelle aree di alta collina di Monte Pelato, Nibbiaia, Gabbro, dove è in atto l'abbandono dei terreni un tempo utilizzati per pastorizia e per coltivazione di cereali, che vedeva il coltivo insinuarsi nel bosco. Si incentiva il ritorno all'allevamento, ovino, bovino equino e l'integrazione con attività turistiche legate al cavallo. Il paesaggio è quello dei seminativi di alta collina, frammisti al bosco e alla macchia.

L'indirizzo per l'applicazione della LR 64/95 è la definizione di aree agricole a prevalente funzione agricola

- mista

presente nelle alluvioni terrazzate della Val di Fine e nelle colline marno argillose dalla SP Traversa alla SS 206. Vigneti e oliveti si inseriscono nei seminativi con maggior diffusione avvicinandosi ai centri urbani di Rosignano M.mo, Castelnuovo e Gabbro. Il paesaggio agrario è diversificato, con presenza di coltivazioni erbacee e arboree della mezza collina con intrusioni di bosco, e sempre crescente presenza di areali di oliveti.

L'indirizzo per l'applicazione della LR 64/95 è la definizione di aree agricole a prevalente funzione agricola.

- di tipo hobbistico- orti periurbani

Si localizzano soprattutto vicino ai centri abitati, predomina il seminativo arborato misto, con l'orto che si consocia a varie specie arboree (alberi da frutto, olivi, viti). Il paesaggio agrario è quello degli orti periurbani.

### **§3 I contenuti principali del Regolamento urbanistico di Rosignano Marittimo**

#### **§3.1 Il quadro conoscitivo**

Il Regolamento urbanistico è dotato di un apparato conoscitivo significativo per quantità e qualità delle elaborazioni, ed è articolato per componenti, che già segnalano la capacità del regolamento di assorbire le separatezze dei piani di settore comunali:

#### **A) Componente tecnico - amministrativa:**

##### **A1: elaborati grafici**

- TA1 Carta generale dei vincoli scala 1:10.000 ( aggiornamento Tav. TA-7 Quadro Conoscitivo Piano Strutturale)
- TA2 Vincoli di rispetto ambientale/igienico-sanitario/idrogeologici/infrastrutturali scala 1:10.000 ( aggiornamento Tav. TA-8a/b/c/d Quadro Conoscitivo Piano Strutturale)

#### **B) Componente geologica**

##### **B1: elaborati grafici:**

- Tav G1 Carta della geologia - scala 1:10.000 ( aggiornamento Tav G2 Quadro Conoscitivo Piano Strutturale)
- Tav G1a – Studio della morfologia costiera, degli ambiti dunali da Punta del Lillatro al limite sud del territorio comunale – scala 1:2.000
- Tav G1b – Studio della morfologia costiera, degli ambiti dunali da Punta del Lillatro al limite sud del territorio comunale – scala 1:2.000
- Tav G2 Carta geomorfologia - scala 1:10.000. ( aggiornamento Tav G3 Quadro Conoscitivo Piano Strutturale)
- Tav G3 Carta della pericolosità geologica - scala 1:10.000 ( aggiornamento Tav G8 Quadro Conoscitivo Piano Strutturale)
- Tav G4 Carta dei pozzi e delle salvaguardie ( aggiornamento Tav G5 Quadro Conoscitivo Piano Strutturale)
- Tav G5 Carta della Pericolosità idraulica 1:10.000 ( aggiornamento Tav G 9 Quadro Conoscitivo Piano Strutturale.)

#### **B2) Documenti:**

- B2.1) Verifiche sul rischio idraulico del territorio comunale a Nord di Vada
- B2.2) Verifiche sul rischio idraulico del territorio comunale a Sud di Vada

#### **C) Componente idrologica e idraulica**

##### **C1) elaborati grafici**

- C1.1) n°27 Carte scala 1:10.000 a supporto degli Studi idrologici e idraulici - Tr 20 anni.
- C1.2 ) progetto preliminare per la messa in sicurezza dell' area delle acque basse di bonifica- Loc. Mazzanta composto da:
  - Tav. 1 Morfologia generale con curve di livello 0.20 cm- scala 1:5000
  - Tav. 2 Aree a pericolosità idraulica elevata ( P.I.E:)) PAI-Nov. 2004 – scala 1:10000
  - Tav. 3 Aree allagabili con tempi di ritorno di 20 anni allo stato attuale degli impianti di sollevamento meccanico – scala 1:5000
  - Tav. 4 Aree allagabili con tempi di ritorno di 200 anni allo stato attuale degli impianti di sollevamento meccanico – scala 1:5000
  - Tav. 5a Planimetria aree a sollevamento meccanico di progetto – scala 1:10000
  - Tav. 5b Aree a sollevamento meccanico di progetto – scala 1:5000
  - Tav. 6 Planimetria con ubicazione degli interventi – scala 1:5000
  - Tav. 7 Perimetrazione aree allagabili con T.R. 20 e 200 anni – scala 1:5000

##### **C2 )documenti**

- C2.1) Relazioni idrauliche “ Studi idrologici e idraulici a supporto del Regolamento Urbanistico del Comune di Rosignano M.mo - Tr 20 anni
- C2.2) Relazione Tecnica progetto preliminare per la messa in sicurezza dell' area delle acque basse di bonifica- Loc. Mazzanta
- C2.3) Assetto geomorfologico dei bacini minori per i quali è stata realizzata la valutazione del rischio idraulico per tempi di ritorno di 20 anni dal Consorzio di Bonifica delle Colline Livornesi (allegata tavola “Assetto geologico studio dei bacini minori per la valutazione del rischio per tempo di ritorno 20 anni)

#### **D) Componente flora e fauna e agricoltura**

##### **D1) elaborati grafici:**

- Tav. FF1 Carta della aree protette, di interesse ambientale e di interesse naturalistico – scala 1:10.000 ( aggiornamento tav FF-2 Quadro conoscitivo Piano Strutturale )
- Tav. AF-1 Carta uso del suolo – scala 1:10.000 ( aggiornamento Tav. AF-1 Quadro Conoscitivo Piano Strutturale )
- Tav. AF-2 Carta della aree agricole di pregio e delle aree agricole residuali – scala 1:20.000 ( aggiornamento Tav. AF-3 Quadro Conoscitivo Piano Strutturale)
- Tav. AF-3 Elementi storici del paesaggio rurale – scala 1:10.000 ( aggiornamento Tav. AF-4 Quadro Conoscitivo Piano Strutturale)

## **E) Componente Rischio di incidente Rilevante ( R.I.R.)**

### E1 )elaborati grafici:

- Tav. R1 Definizioni delle aree di danno in funzione delle categorie territoriali-. Scale varie -
- Tav. R2 Definizioni delle aree di danno in funzione delle categorie di effetti -. Scale varie -
- Tav. R3 Inviluppo delle aree di danno in funzione delle categorie territoriali su base cartografica tecnica (predisposizione degli strumenti di pianificazione urbanistica) - scala 1:5000
- Tav. R3bis Inviluppo delle aree di danno in funzione delle categorie territoriali su foto satellitare ikonos 2003– (predisposizione degli strumenti di pianificazione urbanistica )– scala 1:5000
- Tav. R4 Inviluppo delle aree di danno in funzione delle categorie di effetti su base cartografica tecnica - scala 1:5000
- Tav. R5 Individuazione degli elementi territoriali vulnerabili su base cartografica tecnica ( predisposizione degli strumenti di pianificazione urbanistica) scala 1:5000
- Tav. R6 Individuazione degli elementi territoriali vulnerabili su base cartografica catastale( predisposizione degli strumenti di pianificazione urbanistica) scala 1:5000
- Tav. R7 Sovrapposizione delle aree di danno agli elementi territoriali vulnerabili su base cartografica tecnica scala 1:5000
- Tav. R8 Sovrapposizione delle aree di danno agli elementi territoriali vulnerabili su base cartografica catastale. ( predisposizione degli strumenti di pianificazione urbanistica) scala 1:5000
- Tav. R9 Individuazione degli elementi ambientali vulnerabili su base cartografica tecnica (predisposizione degli strumenti di pianificazione urbanistica) scala 1:5000
- Tav. R10 Individuazione degli elementi ambientali vulnerabili su base cartografica catastale (predisposizione degli strumenti di pianificazione urbanistica ) scala 1:5000
- Tav. R11 Sovrapposizione delle aree di danno con gli elementi ambientali vulnerabili su base cartografica tecnica ( predisposizione degli strumenti di pianificazione urbanistica) scala 1:5000
- Tav. R12 Sovrapposizione delle aree di danno con gli elementi ambientali vulnerabili su base cartografica catastale ( predisposizione degli strumenti di pianificazione urbanistica) scala 1:5000
- Tav. R1p Individuazione degli aspetti territoriali, strutture ed attività del porto su base cartografica tecnica ( predisposizione degli strumenti di pianificazione urbanistica) scala 1:5000
- Tav. R2p Individuazione degli aspetti territoriali, strutture ed attività del porto su base cartografica catastale ( predisposizione degli strumenti di pianificazione urbanistica) scala 1:5000

E2) documenti :

- Relazione Tecnica “ Elaborato tecnico R.I.R. – Rischio di incidente rilevante

**F) Componente Urbanistico Commerciale**

F1) elaborati grafici:

- Tav. UC-1 - Caratteri storico insediativi scala 1:20000
- Tav. UC-2 - Caratteri morfologici dei tessuti urbani scala 1:20000
- Tav. UC-2b - Caratteri morfologici dei tessuti urbani scala 1:5000
- Tav. UC-2c - Caratteri morfologici dei tessuti urbani scala 1:5000
- Tav. UC-2d - Caratteri morfologici dei tessuti urbani scala 1:2000
- Tav. UC-3.1 - Gerarchizzazione funzionale della rete viaria scala 1:20000
- Tav. UC-3.2 - Rete del trasporto pubblico scala 1:20000
- Tav. UC-4 - Distribuzione della popolazione scala 1:20000
- Tav. UC-5 - Distribuzione degli esercizi commerciali scala 1:20000
- Tav. UC-5b - Distribuzione degli esercizi commerciali scala 1:5000
- Tav. UC-5c - Distribuzione degli esercizi commerciali scala 1:5000
- Tav. UC-5d - Distribuzione degli esercizi commerciali scala 1:2000
- Tav. UC-6 - Ambiti territoriali omogenei ai fini commerciali scala 1:20000
- Tav. UC-6b - Ambiti territoriali omogenei ai fini commerciali scala 1:5000
- Tav. UC-6c - Ambiti territoriali omogenei ai fini commerciali scala 1:5000
- Tav. UC-6d - Ambiti territoriali omogenei ai fini commerciali scala 1:2000
- Tav. UC-7 - Zone speciali di programmazione commerciale scale varie
- Tav. UC-8 – Aree di programmazione commerciale scala 1:20000
- Tav. UC-8b – Aree di programmazione commerciale scala 1:5000
- Tav. UC-8c – Aree di programmazione commerciale scala 1:5000
- Tav. UC-8d – Aree di programmazione commerciale scala 1:2000

F2) documenti:

- Relazione

**G) Componente distribuzione e localizzazione delle funzioni**

G1) elaborati grafici :

- Tav. F1, F2, F3, F4 Analisi dei tessuti edilizi

**H) Componente: Programma di intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche ed urbanistiche**

H1: elaborati grafici scala 1:2000 :

- Tav. A1 Gradi di accessibilità – Vada
- Tav. A2 Gradi di accessibilità – Rosignano Solvay
- Tav. A2b Gradi di accessibilità – Rosignano Solvay
- Tav. A3 Gradi di accessibilità – Rosignano Solvay
- Tav. A4 Gradi di accessibilità – Castiglioncello
- Tav. A5 Gradi di accessibilità – Gabbro, Nibbiaia, Castelnuovo della M.dia
- Tav. A6 Gradi di accessibilità Rosignano M.mo
- Tav. A7 Gradi di accessibilità – La Mazzanta
- Tav. 1 Individuazione percorsi primari – Planimetria Generale Vada
- Tav. 2 Individuazione percorsi primari – Planimetria Generale Rosignano Solvay centro

- Tav. 3 Individuazione percorsi primari – Planimetria Generale Rosignano Solvay nord
- Tav. 4 Individuazione percorsi primari – Planimetria Generale Rosignano Solvay sud
- Tav. 5 Individuazione percorsi primari – Planimetria Generale Gabbro
- Tav. 6 Individuazione percorsi primari – Planimetria Generale Rosignano M.mo
- Tav. 7 Individuazione percorsi primari – Planimetria Generale La Mazzanta
- Tav. 8 Individuazione percorsi primari – Planimetria Generale Castiglioncello
- Tav. 9 Individuazione percorsi primari – Planimetria Generale Castelnuovo della M.dia
- Tav. 10 Individuazione percorsi primari – Planimetria Generale Nibbiaia

#### H2: Documenti:

- Relazione
- Vol. I Schedatura strade ( dalla scheda n. 1 alla n. 234)
- Vol. II Schedatura strade ( dalla scheda n. 235 alla n. 469)
- Vol. III Schedatura parcheggi/aree a verde/ edifici

### **I) Componente Demanio M.mo**

#### I1) elaborati grafici:

- Concessioni demaniali per tipologia e percorsi di accesso. Cartografia costituita da n. 8 inquadramenti (scala 1:2000) e denominati D-cd

#### I2) Documenti

- I2.1) Censimento degli accessi al Demanio M.mo
- I2.2) n. 1 fascicolo contenente :Elenco concessioni per zona e Ambito e Elenco stabilimenti balneari con servizi offerti
- I2.3) Studio morfologia costiera degli ambiti dunali da Punta Lillatro al limite sud del Territorio com.le ( a cura dott. Geol. Paolo Squarci)
- I2.4) Studio di fattibilità sugli interventi di protezione e salvaguardia del litorale del Comune di Rosignano M.mo redatto da Marina Cala De Medici Spa costituito da n. 2 volumi ( vol. I “ Analisi delle problematiche relative alle modificazioni della linea di riva e della costa” – Vol. II “Considerazioni circa la riorganizzazione dei punti di ormeggio per la nautica minore”)

### **L) Componente regolamentazione dei tempi e degli orari del territorio**

#### L1) documenti

Relazione

### **M) Componente razionalizzazione e ammodernamento del sistema distributivo dei carburanti:**

#### M1) elaborati grafici

- Tav. IC1 localizzazione degli impianti di distribuzione carburanti in scala 1: 20.000

#### M2) documenti

- M2.1) Censimento impianti di distribuzione carburanti esistenti (n°18 schede)
- M2.2) Relazione

### **§3.2 Dal piano strutturale al regolamento urbanistico**

La formazione del Regolamento urbanistico ha seguito le definizioni di legge, riassunte nel §1 della presente Relazione, e i contenuti del Piano strutturale riassunti nel §2

Il Regolamento Urbanistico rende operative e prescrittive le condizioni d'uso delle risorse contenute nel Piano strutturale (Disciplina e Statuto dei Luoghi Titolo 2° Capi II e III), ne persegue gli obiettivi e le strategie (Disciplina e Statuto dei Luoghi Titolo 2° Capo I e Capo IV – Piano Strutturale), e ne realizza con regole urbanistiche generali e specifiche, gli indirizzi e i parametri gestionali (Disciplina e Statuto dei Luoghi Titolo 3°). (RU art. 1).

Le unità territoriali organiche elementari (UTOE) sono, dal PS, definite come “ambiti identificati sulla base di relazioni funzionali e assetti morfologici consolidati entro i quali si programmano, si attuano e si controllano coerentemente ai principi generali del piano strutturale e per soddisfarne gli obiettivi, le azioni ammissibili e attese e i loro effetti, secondo le specifiche dettate dagli atti operativi e gestionali” (art. 21 Disciplina).

Come si è visto, l'intero territorio comunale risulta articolato in 7 UTOE che coprono l'intera superficie territoriale. Per ogni UTOE, il PS elabora una scheda contenente le seguenti indicazioni:

- Confini;
- Stato di occupazione del suolo;
- Vincoli, prescrizioni, rispetti, condizioni derivanti da ...
- Caratteristiche;
- Richiamo a PTC della Provincia di Livorno;
- Richiamo ai sottosistemi funzionali;
- Richiamo ai principali obiettivi strategici generali;
- Obiettivi specifici;
- Eventuali interventi fatti salvi (previsti dal vigente P.R.G.);
- Destinazioni non ammissibili e/o comunque da disincentivare che il presente Piano
  - Strutturale detta in coordinamento con il Piano delle Funzioni;
- Azioni compatibili e azioni di trasformazione;
- Indirizzi per il Regolamento urbanistico;
- Dimensione massima ammissibile che comporta azione di trasformazione;
- Eventuale dimensione massima per gli interventi fatti salvi.

La disciplina delle UTOE interseca, in questo modo, tutte le indicazioni derivanti da condizioni e strumenti di area vasta, tutti gli obiettivi generali del piano; individua obiettivi specifici; stabilisce le destinazioni e le azioni possibili all'interno dell'UTOE, nonché gli ulteriori approfondimenti che il RU deve elaborare per l'UTOE stessa.

L'UTOE, pertanto, non costituisce solamente un'articolazione del territorio, ma il luogo stesso in cui obiettivi, regole e azioni trovano specifiche caratteristiche.

Il Regolamento Urbanistico mantiene questa articolazione territoriale applicandovi il metodo del coordinamento delle azioni settoriali e la struttura di regole di intervento generali e specifiche.

Nel passaggio dal PS al RU, le UTOE continuano a mantenere il loro carattere di elemento guida per il governo del territorio: dagli obiettivi alle azioni e alle loro regole.

### **§3.3 Il coordinamento delle azioni comunali**

Alla formazione del RU si affida anche il compito nel generale quadro delle attività comunali di essere occasione per il loro coordinamento.

Al Comune spettano molteplici e differenti atti di governo, per lo più da formalizzare con specifici piani di settore definiti da leggi, che la legge 1 a sua volta ha classificato come atti di governo.

Nel tentativo di superare la separatezza degli atti, senza rinunciarne alla specificità, si sono cominciati a formare contestualmente i piani di settore di competenza comunale e il Regolamento Urbanistico fino a farli diventare contenuti del regolamento.

Tale attività si è svolta in forma intersettoriale all'interno del Comune.

Le materie alle quali si è applicata sono:

- rischio di incidente rilevante
- orari e mobilità
- razionalizzazione e ammodernamento sistema distributivo carburanti
- funzioni
- commercio

Come si è visto in precedenza, le componenti del quadro conoscitivo si articolano anche in funzione delle materie oggetto delle pianificazioni settoriali comunali.

Analogamente si ritrovano nelle Norme tecniche di attuazione e nei suoi allegati la disciplina delle funzioni, la disciplina urbanistico commerciale, la disciplina per la razionalizzazione e l'ammodernamento del sistema distributivo dei carburanti, i requisiti tecnico prestazionali per gli edifici, che, obbligatori per il patrimonio edilizio ricadente in aree a rischio di incidente rilevante, possono essere applicate anche agli edifici in altre aree, aumentando le loro prestazioni per esempio in termini di risparmio energetico e di sicurezza. I tessuti urbani ricadenti in ambiti a rischio di incidente rilevante hanno il suffisso *r*, e apposita regolamentazione.

Un contenuto del regolamento, di tipo settoriale, ma che già la Lr 1/2005 inserisce fra i contenuti del Regolamento è la mappa dell'accessibilità urbana, che, svolto come lavoro intersettoriale (settore lavori pubblici) e con larga e significativa partecipazione della cittadinanza e delle specifiche consulte presenti sul territorio, ha permesso di andare oltre l'individuazione di opere puntuali e di giungere a un progetto di rete di accessibilità per parti significative del territorio comunale, contribuendo in tal senso all'innalzamento della qualità della vita ivi offerta. Nelle norme tecniche questa componente si trova fra gli interventi di miglioramento urbanistico.

### **§3.4 Le tre parti che compongono il regolamento urbanistico**

Il Regolamento urbanistico si compone di tre parti:

1. una finalizzata alla gestione del patrimonio edilizio e urbanistico esistente,
2. una finalizzata alla realizzazione delle azioni di trasformazione.
3. una componente trasversale di attuazione del contenuto paesaggistico del Piano strutturale.

### **§3.4.1 la componente per la gestione degli interventi sui tessuti urbani e in territorio rurale**

Si sostanzia in un insieme di regole di uso (funzioni) e di intervento (opere) applicato al patrimonio edilizio e urbanistico esistente sia in ambito urbano (la risorsa insediativa consolidata definita dal piano strutturale in coerenza con i criteri del Piano di Indirizzo Territoriale relativi alla risorsa città e insediamenti produttivi) sia in territorio rurale (risorsa essenziale sia per il citato PIT che per il PS).

Essa risponde agli obiettivi generali del miglioramento dell'assetto esistente senza aggravio sullo stato delle risorse.

Tale componente è contenuta nel regolamento urbanistico nelle Norme tecniche di attuazione al Titolo II Capo , al titolo III, al Titolo IV a cui corrispondono le tavole di progetto ove le regole sono riferite ai tessuti urbani distinti per caratteristiche di evoluzione insediativa nel territorio urbano (origine, morfologia urbanistica, tipologia edilizia) e per caratteri dei suoli e della ruralità.

#### §3.4.1.1 Le regole per la risorsa insediativa consolidata

Sono di tipo generale e specifiche.

Le regole di tipo generale sono finalizzate al miglioramento dei tessuti urbani:

Miglioramento edilizio-urbanistico : Regole per la progettazione, Requisiti di sostenibilità ambientale, Regole per il verde, Miglioramento edilizio-urbanistico: Interventi di manutenzione ordinaria recanti mutamento dell'esteriore aspetto degli immobili, Ristrutturazione edilizia R1, R2, R3, R4, R5, Addizioni R6, Sopraelevazione e ampliamento, demolizioni e addizioni funzionali senza aggravio di carico urbanistico, Sopraelevazione e ampliamento, demolizioni e addizioni con aggravio di carico urbanistico, Frazionamenti e accorpamenti R9, Tamponamenti, elementi architettonico-edilizi (logge, balconi, portici, tettoie), Strutture temporaneamente ancorate al suolo a servizio di attività commerciali, di pubblici esercizi, per la ristorazione e attività turistiche, Ruderì, Manufatti condonati, Piscine – opere pertinenziali, Miglioramento edilizio-urbanistico: Programma di intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche, Miglioramento urbanistico: aree speciali Aree prevalentemente non edificate integrative della risorsa insediativa "apne" e Orti urbani sociali "ou"

Le regole specifiche per il mantenimento e miglioramento del patrimonio edilizio e urbanistico esistente nella risorsa insediativa consolidata sono:

- regole di conservazione quelle che applicano a edifici e complessi esistenti le categorie di intervento delle manutenzioni, del restauro e del risanamento

- conservativo, della ristrutturazione edilizia limitata. Vi sono compresi i cambi di destinazione d'uso nell'ambito di funzioni compatibili con le esigenze conservative;
- regole di evoluzione quelle che applicano ad aree, infrastrutture, edifici e complessi esistenti le categorie di intervento della ristrutturazione edilizia senza particolari limitazioni ed anzi con ampliamenti, della ristrutturazione urbanistica anche con ampliamenti e nuova morfologia urbana, e delle nuova edificazione a completamento dei tessuti urbani (saturazioni). Vi sono compresi cambi di destinazione d'uso, adeguamento delle infrastrutture esistenti, miglioramento delle prestazioni di stato e di efficienza delle urbanizzazioni esistenti. Non devono comportare la formazione di nuova urbanizzazione e infrastrutturazione al di fuori dell'ambito della risorsa insediativa consolidata. Ove comportanti aggravio di carico urbanistico sono stabilite le regole per la formazione di patrimonio aggiuntivo di spazi pubblici o per uso pubblico. In questo caso, i completamenti sono contenuti nelle Schede di intervento (Allegato 1 alle Norme tecniche di attuazione), assimilati pertanto a comparti.

Le regole sono formulate a seguito di uno specifico quadro conoscitivo svolto dal regolamento urbanistico e sua parte integrante.

Il quadro conoscitivo del RU individua edifici, complessi in ambito urbano e rurale, tessuti urbani, nuclei e case sparse attribuendo caratteri e valori in base ai quali stabilire regole conservative o evolutive. Uno specifico aggiornamento è stato dedicato al censimento esistente (elenchi ex Lr 59/80).

Gli Allegati 2 e 3 delle Norme tecniche di attuazione contengono schemi di intervento in particolari tessuti di tipo storico consolidato (villaggio Solvay) e Schede del patrimonio edilizio esistente di particolare valore storico, artistico architettonico

I tessuti per i quali è stabilita apposita regolamentazione per le categorie di intervento e le destinazioni d'uso sono:

*a) edifici di particolare valore storico – culturale e relative pertinenze*

Vi fanno parte gli edifici di particolare valore storico culturale (notificati ai sensi del Dlgs. n. 42/04, ex L. 1089/39) e relative aree pertinenziali.

Comprende edifici di antica formazione ed emergenze storico-architettoniche isolate di particolare valore storico (Castello Pasquini a Castiglioncello) o inglobate nei tessuti urbani (Torre di Vada, Chiesa di S. Ilario e Castello a Rosignano Marittimo, Palazzo Vestrini, Torre Medicea e Chiesa di S. Andrea a Castiglioncello). Rappresentano elementi qualitativamente emergenti e distinguibili rispetto ai tessuti circostanti.

*b) antichi consolidati di formazione storico moderna con edifici a prevalente carattere residenziale e edificazione continua a filo strada*

Sono compresi in questo ambito i tessuti antichi e consolidati con edifici a prevalente carattere residenziale e edificazione continua a filo strada.

c) *residenziali consolidati di formazione storico moderna con edifici arretrati dal filo strada e isolati nel lotto realizzati dalla soc. Solvay*

Sono compresi in questo ambito i tessuti residenziali consolidati con edifici arretrati rispetto al filo strada e isolati nel lotto realizzati a seguito di progetti unitari dalla società Solvay e i tessuti residenziali consolidati con edifici arretrati dal filo strada e isolati nel lotto.

d) *residenziali consolidati sia su filo strada che isolati che accorpati a formare complessi*

Comprende prevalentemente tessuti con edifici di formazione storico moderna, isolati nel lotto, altezze di solito inferiori ai 3 piani fuori terra, e pertinenze solitamente recintate lungo il filo strada a definire compiutamente l'isolato.

d1) *residenziali consolidati di formazione non recente, di origine rurale, inglobati nel centro abitato o nel tessuto urbanizzato*

d2) *viale Trieste nell'utoe 3: edifici che nel complesso costituiscono un insieme unitario per le caratteristiche urbanistico insediative e la loro collocazione fra la città e l'ambito portuale, con tipologie isolate nel lotto*

d3) *villaggio Fanfani nell'utoe 2*

e) *residenziali recenti, con edifici arretrati dal filo strada o isolati nel lotto*

Comprende prevalentemente tessuti con edifici di formazione recente, isolati nel lotto, altezze di solito uguali o inferiori ai 3 piani fuori terra, e pertinenze solitamente recintate lungo il filo strada a definire compiutamente l'isolato.

e1) *residenziali sparsi e isolati con spazi pertinenziali prevalentemente liberi*

f) *residenziali recenti con dominanza di tipologie a schiera discontinua arretrati dal filo strada*

Comprende tessuti residenziali recenti, con dominanza di tipologie a schiera discontinua, arretrati rispetto al filo strada, altezze su 2/3 piani fuori terra, e giardini privati nelle parti antistanti i fronti e sulle pertinenze.

g) *a prevalente carattere residenziale, solitamente recenti, con tipologie differenziate*

Comprende alcuni episodi delle espansioni urbane più recenti (Solvay via della Cava o Piazza Risorgimento, Castiglioncello le Spianate) o più spesso brani di tessuto contenenti edifici realizzati fino al periodo prebellico (alcune zone lungo la vecchia via Aurelia a Solvay, Vada o Castiglioncello, alcune vie interne a Caletta).

g1) *tessuto sotto la ferrovia nell'utoe 3*

h) *residenziali recenti generalmente antecedenti il 1960 su impianto di formazione storica moderna, con dominanza di tipologie in linea prive di relazione diretta con la strada realizzata fino al 1960.*

Comprende le espansioni urbane degli anni cinquanta (Vada nei pressi di via Del Porto; via della Lombarda a Marittimo), edifici realizzati anche con piani unitari alla metà degli anni '70 (Solvay via della Costituzione, via Musselburgh, via Gobetti a Vada) o in epoca più recente (ancora a Solvay in via Tofano, località Cotone, e a Vada, via Etruria, anch'essi spesso frutto di piani attuativi). Prevalentemente tessuti con dominanza della tipologia in linea a edificazione aperta, con edifici vari, per dimensione e conformazione, generalmente non relazionati alla strada. Altezze fino a 6 piani fuori terra. Costituiscono nell'insieme un disegno urbano ordinato e regolare. Sono presenti aree di pertinenza comune, spazi aperti, spazi per il verde pubblico.

*i) residenziali, generalmente realizzati dopo il 1960, con dominanza di tipologie in linea e presenza episodica di funzioni non residenziali.*

Comprende tessuti residenziali con dominanza di tipologie in linea con presenza episodica di funzioni non residenziali, generalmente realizzati dopo il 1960. Edificazione aperta di varia altezza (anche fino a 11 piani) non relazionata alla strada. Presenza ricorrente di pertinenze private e condominiali.

*i1) tessuto residenziale a Vada Mazzanta nell'utote 2*

*k) edifici ad uso prevalentemente commerciale*

*l) residenziali contemporanei formati da tipologie edilizie varie*

Comprende varie tipologie edilizie molto recenti, a maglie larghe, ordinate nel disegno di lottizzazione. Consistente presenza di spazi aperti a uso privato, condominiale e pubblico. Assenza di rapporto diretto tra edifici e la strada.

*ma) industriali a prevalente carattere industriale e artigianale, composti da capannoni di dimensione e orientamento casuale, con esiguità di spazi scoperti pertinenziali*

Comprende le zone industriali e artigianali delle "Morelline" ad est di Rosignano Solvay e vari piccoli agglomerati a Solvay, località Malavolta e Via delle Pescine; questi ultimi insediamenti sono stati realizzati a partire dai primi anni '70.

Le strutture produttive lambiscono talvolta nuclei residenziali anche di impianto storico e cimiteri. Tessuti industriali e artigianali composti da capannoni di dimensione e orientamento abbastanza ordinato, con esiguità di spazi scoperti pertinenziali e rapporti diversificati con la strada; tale organizzazione degli spazi è dovuta ad un piano unitario per insediamenti produttivi, attuato in più fasi (Morelline).

Piccoli insediamenti artigianali di minor dimensione si trovano ai margini dell'abitato di Vada, Solvay (via delle Pescine), i Polveroni e in località Malavolta a Gabbro; mentre ulteriori episodi, sporadici e isolati nella campagna, interessano i Cantieri del Tripesce (lungo la via Aurelia, a sud di Vada) e la località Acquabona.

*mar) aree da sottoporre a specifica regolamentazione in base al D.M. 9.05.2001:*

*Ambito esistente de Le Morelline*

- ma1) stabilimento ex Savia, nell'uto e2, a prevalente carattere industriale e artigianale, composti da capannoni di dimensione e orientamento casuale, con esiguità di spazi scoperti pertinenziali*
- ma2) stabilimento Ecomar, nell'utoe 2, a prevalente carattere industriale e artigianale, composti da capannoni di dimensione e orientamento casuale, con esiguità di spazi scoperti pertinenziali*
- mb) a esclusivo carattere industriale e artigianale, composti da edifici a tipologia specialistica e impianti tecnologici di varia forma e dimensione*
- mb1) stabilimento Solvay, a esclusivo carattere industriale e artigianale, composto da edifici a tipologia specialistica e impianti tecnologici di varia forma e dimensione*
- mc) area a carattere industriale-artigianale a servizio dell'attività estrattiva*
- n) edifici o aree per funzioni speciali (attrezzature sportive, verde urbano, scuole, edifici di interesse generale, attrezzature religiose, ecc.)*  
 Comprende edifici di uso o funzione pubblica, realizzati anche nei primi '900 con l'insediamento della Azienda Solvay fino alle realizzazioni più recenti come la piazza del mercato a Solvay.  
 Presenza di edifici e aree per funzioni speciali a carattere sovracomunale (Enel, depuratore, istruzione secondaria, discarica comprensoriale, stazione FS, ecc.) e locale (attrezzature sportive, verde urbano, verde scolastico, parcheggi, attrezzature religiose, distributori carburante, ecc).
- Per dimensioni, caratterizzazione spaziale e organizzazione funzionale rappresentano elementi di forte discontinuità nei tessuti edificati e nelle aree ad essi limitrofe.
- n1) aree e attrezzature per attività ricreative e culturali private di uso pubblico e pubbliche*
- n2) attrezzature per attività di servizi sanitari e assistenziali*
- n3) attrezzature per servizi didattici pubblici e privati*
- n4) aree e attrezzature cimiteriali*
- n5) aree e attrezzature per i servizi alla mobilità*
- n6) aree destinate a istituti scolastici superiori*
- n7) attrezzature per attività di servizi religiosi per il culto e assimilate*
- n8) aree per infrastrutture e impianti tecnologici di interesse generale*
- n9) aree e attrezzature per la raccolta e smaltimento rifiuti e assimilati (*
- n10) aree e attrezzature per attività dei servizi sportivi di interesse urbano e di quartiere*
- n11) aree e attrezzature per impianti sportivi di livello sovracomunale*
- n12) aree ed edifici destinati a servizi pubblici di interesse generale*

n13) *parchi di interesse sovracomunale*

*o) aree o edifici per funzioni turistico-ricettive (attrezzature specialistiche per la ricettività, la balneazione, il diportismo, alberghi e altre attrezzature esistenti, etc) e intrattenimento*

*oc ) campeggi esistenti:*

*oc1) Campeggio Rifugio del Mare*

*oc2) Colonie in loc. Mazzanta*

Comprende edifici di tipo turistico ricettivo e attrezzature ubicate lungo la fascia costiera.

Alcuni sono alberghi o stabilimenti storici (il Miramare a Castiglioncello) mentre la maggior parte risalgono alla metà degli anni sessanta fino ai più recenti “punti azzurri” a Vada.

I campeggi nella zona tra Vada e Mazzanta risalgono alla fine degli anni sessanta.

Presenza di edifici a carattere fortemente specialistico di tipo ricettivo (residence “Eco del Mare” o “Il Boschetto”, Villa Godilonda a Castiglioncello), aree adibite a campeggio nella zona a sud (Molino a Fuoco, Baia del Marinaio, Rada Etrusca, ecc.), aree con attrezzature inerenti la balneazione (bagni Caletta, lo Scoglietto, la barcaccia, il Lido a Vada, ecc.) o il diporto (circolo Canottieri, il porticciolo a Castiglioncello, il circolo Nautico Fortullino).

Il nuovo porto turistico “Cala de’ Medici” a Solvay con i suoi 650 posti barca già operativi, presenta una serie di strutture e attrezzature di supporto alla nautica compreso l’insediamento di nuove attività commerciali e turistiche (tutte attualmente in fase di realizzazione).

#### §3.4.1.2 Le regole per gli interventi in territorio rurale

Il Regolamento applica le disposizioni della LR 1/2005 e del relativo regolamento di attuazione per gli interventi in territorio rurale.

Esso definisce e perimetra aree a prevalente funzione agricola e aree a esclusiva funzione agricola a partire dagli indirizzi del piano strutturale che individua:

- aree di agricoltura industrializzata, nelle pianure irrigue della valle del Fine e della piana di Vada, con paesaggio basato sull’unità poderale aziendale. Indirizzo: esclusiva
- aree di agricoltura intensiva nelle colline argillose della Val di Fine, a campi estesi aperti. Indirizzo: esclusiva
- aree di agricoltura marginale nelle aree di alta collina di Monte Pelato e del Gabbro, con fenomeni di abbandono. Indirizzo: prevalente
- aree miste nelle alluvioni terrazzate della Val di Fine e nelle colline marno-argillose con paesaggio diversificato. Indirizzo: prevalente.

Sono così definite e perimetrare su apposita cartografia in scala 1:10.000:

aree a tipologia produttiva definite ad esclusiva funzione agricola;

aree a tipologia paesaggistica e di protezione territoriale definite a prevalente funzione agricola;

aree a tipologia residuale definite a prevalente funzione agricola

Ai fini dell'edificazione rurale sono dati coefficienti riassunti in apposite tabelle, diversificati per zona, così come sono differenti le attività ammesse nelle tre aree.

Inoltre, per il territorio rurale è data apposita regolamentazione per: Frazionamenti, Pertinenze, Interventi sui sotto-suoli e sopra suoli, Viabilità di interesse rurale, storico e paesaggistico, Programmi aziendali pluriennali di miglioramento agricolo ambientale, Interventi di miglioramento agricolo e ambientale, Piccoli annessi, Annessi per attività agricola, amatoriale, di autoconsumo, Serre, Recinzioni, Disciplina degli interventi sul patrimonio edilizio con destinazione d'uso agricola, Disciplina degli interventi sul patrimonio edilizio con destinazione d'uso non agricola, Nuove edificazioni

#### **§3.4.1.3** Le regole per gli interventi in ambito demaniale marittimo.

Il Regolamento all'allegato 5 disciplina le aree ricadenti nel demanio marittimo e le aree ad esso adiacenti e definisce:

- le regole generali per l'esistente;
- le regole specifiche di zona e ambito suddivise in :
  - regole d'uso e di intervento sull'esistente
  - regole per i nuovi interventi

Le regole di tipo generale sono finalizzate al mantenimento degli attività esistenti;

Le regole specifiche sono finalizzate sia al miglioramento sotto l'aspetto qualitativo delle attività esistenti sia all'insediamento di nuove strutture.

Il territorio demaniale si articola in zone e ambiti individuati in ordine alle caratteristiche fisiche e all'assetto storicamente consolidato.

Il Regolamento contiene alla componente I) uno specifico quadro conoscitivo e nel progetto di Ru al punto D2.3) l'individuazione dell'ambito demaniale in Zone e ambiti (elaborati grafici individuati con sigla D-za) e l'individuazione delle Aree libere (elaborati grafici individuati con sigla D-al)

#### **§3.4.2** La componente per la trasformazione territoriale e urbanistica

Si compone di regole per la progettazione e realizzazione pubblica e privata delle azioni strategiche rispondenti agli obiettivi specifici dello sviluppo socio-economico che producono o necessitano di effetti territoriali.

Il PS è stato formato dal Comune di Rosignano secondo una logica di pianificazione ex Lr 5/95 che vede il PS quale atto di conoscenza e di condizioni strutturali da un lato (Statuto), e dall'altro quale luogo delle possibilità e della promozione di sviluppo (strategie e politiche territoriali).

Logica secondo la quale, fermo lo scenario strutturale e strategico, maturando nel tempo condizioni di fattibilità per le azioni di trasformazione, il RU possa comprendere e recepire progetti pubblici e privati, previa loro verifica di coerenza agli obiettivi strategici di PS, di conformità alle condizioni ai limiti e ai vincoli del PS e dietro valutazione ambientale operativa comprensiva degli aspetti di fattibilità economica.

Un simile processo di pianificazione ha chiesto l'individuazione di un metodo e di figure a garanzia della sequenza logica e soprattutto della generale coerenza di sistema.

Il metodo scelto è stato quello di definire :

- il piano operativo pubblico non negoziabile
- i campi operativi privati soggetti a valutazione

La figura che è risultata sufficientemente garante di risultati in termini di efficacia è stata quella del comparto.

#### Il piano operativo pubblico

Il Ru ha collegato:

- le risorse esistenti in termini di spazi e attrezzature pubbliche o di uso pubblico, generali e di interesse collettivo e le infrastrutture;
- le risorse future derivanti dal programma delle opere pubbliche;
- le risorse ancora necessarie o attese né esistenti né programmate/bili nel periodo di validità assegnato per legge alle opere pubbliche.

Il coordinamento con i piani di settore comunali, integrato nel Regolamento, come già illustrato, ha fornito i contenuti per la formazione del piano pubblico.

#### I campi operativi privati

In via sperimentale, il Comune ha utilizzato il PS quale strumento di promozione, pubblicando un avviso pubblico di partecipazione, con il quale ha "chiamato" l'operatività privata sulle possibilità di sviluppo nel rispetto delle condizioni di struttura.

Il bando ha dato un esito quantitativamente ingente

Le proposte sono state vagliate progressivamente secondo strumenti di verifica via via più fini:

- a cura dell'Ufficio di piano: accertamento di ammissibilità secondo requisiti oggettivi quali la rispondenza al bando, la conformità a vincoli e condizioni del PS, la coerenza con gli obiettivi del PS;
- a cura della Giunta comunale: valutazione di prestazioni strategiche quali la concorrenza alla realizzazione del piano operativo pubblico e comparazione delle garanzie di fattibilità.

La presentazione delle proposte non ha creato stati di diritto: né diritti acquisiti da parte di chi ha presentato le proposte, né diritti perduti da parte di chi non le ha presentate.

#### Il comparto

Il comparto si è dimostrato lo strumento utile per il raggiungimento degli obiettivi incrociati di realizzazione del piano pubblico e dell'operatività privata, e anche lo strumento necessario per il superamento del concetto quantitativo di standard.

In ogni comparto sono state inserite, applicando il principio della perequazione, opere pubbliche o di interesse collettivo ed edificazione privata.

Ad ogni comparto è stato attribuito un tipo di spazio o attrezzatura pubblica o di interesse collettivo, specificamente rispondente all'esigenza del contesto entro cui si colloca il comparto.

Nell'Allegato 1 *Schede normative e di indirizzo progettuale* alle Norme tecniche di attuazione, tutti i comparti di intervento sono descritti e regolamentati, articolati in comparti di trasformazione (at), di riqualificazione (iru) e di completamento (c)

Per ogni comparto sono dati destinazioni e quantità edificabili. Per gli interventi complessi sono prescritti anche prescrizioni per la salvaguardia delle risorse ambientali geologiche, paesaggistiche, agronomiche, prescrizioni per la realizzazione di dotazioni territoriali (infrastrutture, attrezzature, parcheggi, verde pubblico, edilizia residenziale sociale)

**§3.4.3) La normativa per le aree e i beni che attua il contenuto paesaggistico del Piano strutturale è un insieme di regole operative** che, tramite divieti e obblighi, soddisfa le condizioni di tutela dei valori individuati dal PS per tali aree e beni.

Come si è già detto, il PS contiene una specifica disciplina che gli dà valore di piano paesaggistico, in attuazione del Piano territoriale di coordinamento della Provincia di Livorno.

Il RU contiene regole essenzialmente conservative per il patrimonio di valore e rango di tipo paesaggistico, articolate in regole generali e regole specifiche, regole per la conservazione dei documenti materiali della cultura e regole per gli interventi nella rete ecologica individuata dal Regolamento.

Le aree e i beni assoggettati alla normativa paesaggistica si trovano sia nei centri abitati che nel territorio rurale, e sono individuati sulle tavole "*Aree e beni soggetti a regole paesaggistiche*" e "*Beni storici del paesaggio rurale soggetti a regole paesaggistiche*" in scala 1:10.000

In tali aree sono sempre vietati i seguenti interventi:

- nuove infrastrutture, ivi compresi impianti della telefonia mobile (se non in forme, dimensioni, tecnologie tali da permetterne l'inserimento senza impatti) e impianti per la produzione di energia eolica (fatti salvi i piccoli generatori eolici ad uso agricolo);
- l'apertura di nuove cave;
- il deposito sulla duna mobile e sulla duna embrionale di biomasse vegetali spiaggiate (es. Posidonia oceanica), salvo che nelle aree prive di vegetazione psammofila e in quelle a tale scopo individuate dal Corpo Forestale dello Stato;
- la derivazione di acque superficiali e profonde in quantità superiori al mantenimento del minimo deflusso costante vitale negli alvei sottesi;
- riduzione o trasformazione di vegetazione boschiva e assimilata, dunale, di rupe marina, pioniera delle rocce verdi (garighe), di zone umide e degli acquiferi, di minerali e fossili, di formazioni arboree di argine, ripa e golena, di alberature segnaletiche, monumentali, di arredo e stradali, di siepi rigenerate e residue;
- riduzione o trasformazione di vegetazione forestale presente nelle aree di pregio paesaggistico e/o di verde privato individuate come b20. Sono ammessi interventi di

potatura e tagli selettivi di diradamento a carico di esemplari deperenti e soprannumerari.

- la distruzione e il prosciugamento delle zone umide minori (laghetti collinari, pozze di abbeverata, acquitrini, piccoli stagni);
- distruzione o alterazione della scogliera marina “Calcareniti sabbiose di Castiglioncello (Panchina)”, su tutto il litorale del Comune. Sono fatti salvi limitati e localizzati interventi per la messa in opera di passerelle in legno, anelli d’ormeggio, pali di recinzione negli stabilimenti balneari e per la manutenzione di opere murarie esistenti. Su dette scogliere è obbligatorio segnalare con opportuna cartellonistica, da parte dei gestori o della P.A. (per le scogliere libere), la presenza di eventuali specie rupicole di interesse regionale e comunale. Il cartello, oltre alla foto delle piante, deve riportare il divieto di calpestio e asportazione, nonché l’importo della sanzione;
- la forestazione delle garighe spontanee su affioramenti delle rocce verdi;
- nuova viabilità, se non ai fini dell’adeguamento di tracciati, opere o manufatti esistenti, o per evidenti motivi di utilità generale non altrimenti risolvibili, stabiliti con atto dell’organo politico competente;
- sistemazioni impermeabili dei terreni;
- arredi vegetazionali estranei al contesto ambientale;
- alterazione di crinali, di elementi tipici delle sistemazioni agrarie, di viabilità e tracciati storici, di emergenze geomorfologiche e florofaunistiche;
- frazionamenti poderali che riducano e alterino le unità paesaggistiche, tranne che nel caso delle divisioni ereditarie;
- attività di scarico materiali di riporto e di risulta da scavi, raccolta in superficie di ghiaia, sabbie e sassi, sbarramenti in alveo;
- le serre fisse;
- gli annessi per attività amatoriali.

Sono sempre ammessi:

- restauro e recupero delle opere agrarie minori, delle componenti del paesaggio agrario, delle componenti vegetazionali, di ogni opera che costituisca documento materiale della cultura e della storia insediativa, come censite nella tavola “*Beni storici del paesaggio rurale soggetti a regole paesaggistiche*”;
- la rinaturazione di terreni coltivati ove ne sia dimostrata l’utilità per gli ecosistemi della flora e della fauna;
- la realizzazione di reti ecologiche mediante allargamento di fasce riparie e costituzione di siepi, alberature e boschetti così da ridurre l’ampiezza dei campi aperti e facilitare lo spostamento della fauna selvatica;
- il ripristino di laghetti collinari abbandonati interrati e chiusi dalla vegetazione;
- l’installazione di segnaletica per la conoscenza e la valorizzazione delle aree e dei beni, anche a servizio di attività turistiche e agrituristiche;
- l’adeguamento di segnaletica stradale e di informazione turistica lungo la viabilità esistente;
- l’apertura di piste fuori strada per mezzi motorizzati necessari alle attività agro-silvo-pastorali o all’approvvigionamento di rifugi, posti di soccorso, abitazioni non altrimenti

- raggiungibili, funzioni di vigilanza, spegnimento incendi, prevenzione incendi, realizzazione di opere pubbliche purché compatibili;
- le infrastrutture per protezione civile, difesa idrogeologica, idraulica e del suolo., opere di cantiere funzionali alle attività archeologiche, naturalistiche, strutture precarie di servizio e igienico-sanitarie, per l'informazione turistica e la gestione delle risorse naturalistiche; manutenzione dei tracciati viari esistenti, ed eventuale loro ammodernamento funzionale purché compatibilmente con le caratteristiche del contesto e del tracciato medesimo;
  - interventi necessari per le attività di ricerca, studio o simili ai fini didattici, scientifici, culturali;
  - interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia sugli edifici esistenti, il cui progetto sarà esteso alle sistemazioni esterne, le cui opere saranno disciplinate anche da apposito atto d'obbligo, nel caso di pertinenze superiore a 1 ha;
  - manufatti funzionali alla cura di verde privato (boschi e giardini) di edifici esistenti, di dimensioni massime di mq. 8 e altezza massima di m. 2,20, in legno, con copertura in materiale leggero, non ancorati al suolo, con una unica porta di m. 0,60 e un'unica finestra di m. 0,60;
  - opere di urbanizzazione primaria (verde pubblico, parcheggi pubblici, viabilità pubblica) funzionali ad attività pubbliche, purché siano tutelati i segni storici del paesaggio e le opere agrarie minori;
  - nuove costruzioni solo per finalità pubbliche, per le quali sia dimostrato che il sito sia utilizzabili a tal fine e che non vi sono alternative di pari livello per il soddisfacimento di tali finalità, e sempre che non siano distrutte le caratteristiche ambientali e paesaggistiche
  - nuova edificabilità rurale limitatamente alle aree libere del centro aziendale presente alla data di adozione del RU, o in aree adiacenti al centro aziendale medesimo ma solo per comprovati motivi igienico-sanitari
  - segnaletica e cartellonistica informativa sullo stato delle risorse naturali, servizi ristoro e informazione, noleggio biciclette, manufatti in legno funzionali alla rete escursionistica in aree attrezzate a tal scopo, ubicate di norma lungo la viabilità e i percorsi principali e comunque individuate, come localizzazione, con simbologia sulla tavola "*Itinerari escursionistici*".

La tutela della viabilità storica è regolamentata dall'art. 70 delle Norme tecniche di attuazione.

Le regole specifiche riguardano:

1. i boschi ove sono ammesse attività di coltivazione del bosco, di difesa fitosanitaria, di prevenzione e repressione degli incendi, di tutela degli alberi monumentali, di sistemazione idraulico forestale, di rinaturalizzazione, di manutenzione e realizzazione dei sentieri e delle ippovie, di tempo libero e svago, di didattica, di agriturismo esclusivamente tramite recupero di edifici esistenti e ove sia le aree boscate sia detti edifici siano parte di complessi aziendali unitari, di manutenzione

della viabilità e altre opere esistenti anche ai fini della loro migliore mitigazione ove necessario;

2. i beni puntuali, cartografati nella tavola “*Aree e beni soggetti a regole paesaggistiche*”, dove non sono ammessi interventi di nuova edificazione ed è vietato modificare o distruggere gli habitat:

- lecceta secolare e lembo di cerreta secolare nella valle del Botro Fortulla, rispettivamente in località Sorgente Padula e loc. Cerri bianchi e lecceta a Castiglioncello in loc. Cimitero. Sono ammessi moderati interventi selettivi di diradamento a carico di esemplari deperenti, soprannumerari;
- tratto di costa dal confine sud dello stabilimento I Canottieri a Punta Lillatro, ove sono presenti specie dunali e specie rupicole protette. In dette aree è anche fatto obbligo, da parte degli eventuali gestori, segnalare con opportuna cartellonistica esplicativa le specie vegetali oggetto di protezione;
- sponde del Torrente Chioma e Botro Fortulla, siepe (lato ovest) lungo la strada dei Cavalleggeri nel tratto dei campeggi Mulino a Fuoco-Baia del marinaio, per la presenza di *Periploca graeca*, liana di interesse geobotanico. L'eventuale ripulitura di aste torrentizie e la sostituzione di recinzioni (canale di presa Solvay, Campeggio Tirreno) sono ammesse a condizione di salvaguardare detta specie;
- prati umidi a Mazzanta. E' ammessa la realizzazione di nuovi laghetti artificiali a supporto di attività faunistico-venatorie, in riferimento agli aspetti naturalistici o alle esigenze di individuazione di aree esondabili. Le piantumazioni arboree di corredo all'invaso dovranno prevedere l'impiego di *Tamarix spp.*, *Salix spp.*, *Populus spp.*;
- aree di interesse geologico naturalistico Villa Nardi e Pane e Vino, Orzalesi - Pipistrello, Buca dei Corvi, sorgenti pietrificate con formazione di travertino sul Botro Fortulla (loc. Padula Cerri Bianchi). Da tali sorgenti sono vietate nuove derivazioni di acqua al fine di mantenere la presenza costante di stillicidi e garantire il deflusso minimo vitale del suddetto botro. Nei giacimenti fossiliferi sopraindicati è ammesso il prelievo di fossili solo per motivate e documentate ragioni di studio e ricerca scientifica;
- le pozze di marea del promontorio di Castiglioncello - Punta Righini;
- tratto di costa fra Pietra Bianca e Bagni Lanterna e fosso antistante colonia Virgilio (Riserva Statale Tomboli di Cecina) per la presenza di specie inserite nella lista di attenzione della flora vascolare livornese;
- pratelli aridi seminaturali ricchi di orchidee e bosco idrofilo di frassino ossifillo nell'area di Monte Pelato (Casa le Serre e Bioitaly);
- pineta di pino domestico ubicata nella riserva biogenetica dei Tomboli di Cecina, nell'area compresa tra l'edificio ex Sestante e Campeggio Tirreno, per la ricrescita spontanea da disseminazione naturale. Sono ammessi interventi selettivi a carico di esemplari deperenti, soprannumerari.

Inoltre, allo scopo di salvaguardare la biodiversità del territorio comunale, promuoverne la riqualificazione, migliorare ed arricchire il paesaggio, il regolamento urbanistico istituisce una rete ecologica locale strutturata sui grandi nodi ecologici dei Siti di Interesse Regionale (SIR Monte Pelato, ZPS Tomboli di Cecina), delle Aree Protette dei Monti

Livornesi (Parco Poggetti, A.N.P.I.L. Valle del Chioma), del corridoio ecologico individuato nel P.S. (Fiume Fine – Fabbriche-Orzalesi - La Maestà).

La rete ecologica costituisce una trama reticolare di aree ed elementi di naturalità, che si sovrappone alle destinazioni urbanistiche, e che:

- convive con le attività e gli usi antropici, così che un territorio economicamente competitivo possieda anche caratteristiche ambientali e paesaggistiche tali da assicurare un'adeguata qualità della vita (e della salute) ai cittadini, attuali e futuri;
- può essere collegata con altre eventuali reti ecologiche di Comuni vicini e contribuire in tal modo all'infittimento delle reti ecologiche di livello superiore (regionale, Rete Natura 2000).

### **§3.5 La componente della difesa del suolo e della protezione della risorsa idrica**

Un intero Capo (il capo III del Titolo II) delle Norme tecniche di attuazione contiene regole per la difesa del suolo e dell'acqua, con regole che sono articolate in protezione e governo della risorsa idrica, rischio idraulico, regole di fattibilità geologica ed idrogeologica, tutela delle strutture dunali, direttive generali per la salvaguardia dell'equilibrio costiero condizionamento idrogeologico degli interventi, aree di particolare attenzione per la prevenzione dei dissesti idrogeologici, direttive per le aree di particolare attenzione per la prevenzione da allagamenti, salvaguardia del reticolo di riferimento significativo P.A.I

### **§4) La valutazione e il monitoraggio**

La valutazione integrata degli effetti territoriali, ambientali, sociali ed economici e sulla salute umana comprende la verifica tecnica di compatibilità relativamente all'uso delle risorse essenziali del territorio. Essa interviene, in ogni caso, preliminarmente alla definizione di qualunque determinazione impegnativa, anche al fine di consentire la scelta motivata tra possibili alternative, oltre che per individuare aspetti che richiedano ulteriori integrazioni o approfondimenti. (art. 11 legge regionale 1/2005).

Il rapporto sulla Valutazione Integrata, che fa parte integrante del Regolamento urbanistico, è un documento di

- verifica della compatibilità degli interventi previsti dal Regolamento Urbanistico in attuazione degli obiettivi, delle strategie, delle condizioni e delle prescrizioni stabiliti nel Piano Strutturale;
- verifica nei confronti degli obiettivi di sostenibilità e di qualità definiti dalla legge regionale 1/2005.

La Relazione di Sintesi, anche questa parte integrante del Regolamento urbanistico, è il documento che registra tutte le attività valutative svolte durante il processo di elaborazione dello strumento - atto di pianificazione.

È uno specifico elaborato nel quale sono evidenziate le modalità di verifica delle scelte rispetto agli obiettivi del piano e ai criteri della sostenibilità, individuando le risorse essenziali del territorio di cui si prevede l'utilizzazione, le possibili sinergie e i parametri per il monitoraggio degli effetti.

Occorre ricordare che il piano strutturale contiene una specifica relazione sulle attività di valutazione, redatta ai sensi dell'articolo 32 della legge regionale 5/1995 (oggi abrogata dalla legge regionale 1/2005)

Il Piano Strutturale raggiunge gli obiettivi della conoscenza ambientale tramite il quadro conoscitivo delle risorse, la individuazione dei sistemi e sottosistemi ambientali, lo Statuto dei luoghi.

Il Piano Strutturale raggiunge gli obiettivi della tutela tramite l'individuazione delle invariati e quella delle unità territoriali organiche elementari ove sono definiti gli obiettivi generali (rispetto alle prime) ossia di protezione delle bellezze naturali, di tutela delle zone di particolare interesse ambientale, di divieto di riduzione irreversibile delle risorse naturali; e prestazionali, (per le seconde), in riferimento ai principi per i quali i nuovi impegni di suolo devono concorrere alla prevenzione e al recupero del degrado ambientale da un lato, e dall'altro che per ogni intervento siano garantiti l'approvvigionamento idrico e la depurazione, la difesa del suolo, la messa in sicurezza da esondazioni e frane, lo smaltimento dei rifiuti solidi, la disponibilità di energia, la mobilità, la corretta distribuzione delle funzioni per l'integrazione fra organizzazione degli spazi e organizzazione dei tempi.

Tramite quadro conoscitivo, disciplina e statuto dei luoghi e relazione sulle attività di valutazione, il piano strutturale affida al regolamento urbanistico un bagaglio di dati, parametri e indirizzi riferiti alle condizioni d'uso delle risorse analizzate.

Si assumono anche i criteri di compatibilità e di trasformazione stabiliti dal piano strutturale, che il Regolamento traduce in regole di intervento agli articoli 19 e 20 delle Norme tecniche di attuazione, come segue:

- si definiscono compatibili gli interventi, di livello edilizio o urbanistico, di conservazione o di trasformazione, di cui all'art. 2, lettere c), d), e), f), g) della Prima parte e della lettera f) della Seconda parte del Regolamento Urbanistico, che non riducano o danneggino lo stato e le prestazioni esistenti
- si classificano di trasformabilità gli interventi di livello urbanistico di cui all'art. 2 lettera i) della Prima parte del Regolamento Urbanistico e alle lettere a), b), c), d), e) della Seconda parte del Regolamento Urbanistico.

E' opportuno riportare gli articoli della Disciplina e statuto dei luoghi del Piano strutturale che davano al Regolamento le definizioni entro cui muoversi.

L'art. 38 del PS definisce i criteri di giudizio e di valutazione delle indicazioni strategiche del Piano Strutturale e costituisce indirizzo per gli strumenti di gestione urbanistica comunale.

Nello specifico stabilisce che piani e programmi, compresi quelli di settore, interventi, progetti, opere, di iniziativa pubblica e privata, debbono essere valutati preventivamente in base a criteri e indicatori ambientali costituiti dalle condizioni d'uso delle risorse e dalla strategia del piano.

Il Piano Strutturale distingue nettamente gli interventi in due categorie: quelli che possono essere definiti "carichi compatibili" e quelli che risultano essere "carichi aggiuntivi". I primi non determinano ulteriori consumi di suolo e sono soggetti a verifica di compatibilità;

i secondi sono “attività di trasformazione” che incidono sull’impiego di ulteriore suolo e sono sottoposti alla verifica delle condizioni di trasformabilità.

Ai limiti di compatibilità e alle condizioni di trasformabilità generali, da osservarsi sull'intero territorio comunale, possono essere aggiunti dal Regolamento Urbanistico limiti e condizioni specifici di unità territoriale organica elementare.

#### Carichi compatibili e Limiti di compatibilità

Le caratteristiche degli interventi soggetti a limiti di compatibilità sono intesi come una crescita fisiologica all’interno della risorsa consolidata e sono così definiti dall’art. 38 del PS:

5. Gli interventi compatibili non concorrono al dimensionamento, come definito al 6 comma del precedente art. 10 e saranno normati dal Regolamento Urbanistico;
6. Si intende per compatibilità la conformità alle risorse esistenti degli usi e delle azioni che interessino le risorse stesse, mantenendone la consistenza e le prestazioni, e perseguendo nel contempo la loro ricostituzione in caso di riduzione o di degrado.
7. Nuove prestazioni delle risorse esistenti possono essere attivate a condizione che non vengano ridotte le prestazioni esistenti e che non creino situazioni di degrado e di criticità.
8. Gli interventi e le opere compatibili con le risorse esistenti, che non ne comportino trasformazione, riduzione e degrado, sono ammessi con procedure dirette e senza precostituite indicazioni localizzative e non sono inoltre soggetti alla approvazione preventiva del programma di cui al successivo art. 41.
9. La compatibilità degli interventi e delle opere è soggetta ai limiti di seguito indicati:
  - gli interventi e le opere, di qualsiasi tipo e dimensione, sono tenuti ad osservare le condizioni d'uso delle risorse di cui al Titolo 2°;
  - ove non specificatamente vietati dal presente Piano Strutturale, di quanto indicato nelle UTOE e dalle previsioni della pianificazione pregressa confermata dal Piano Strutturale stesso, gli interventi di nuova edilizia, a destinazione d’uso residenziale, turistico-ricettiva, produttiva e commerciale, con esclusione di quella agricola, devono interessare esclusivamente suolo urbanizzato entro il perimetro dei centri abitati, dotato di urbanizzazioni primarie la cui efficienza risulti tale da poter soddisfare i nuovi fabbisogni; la nuova edilizia deve inoltre risultare accessibile direttamente dalla viabilità esistente o tramite realizzazione di viabilità nuova che non apra fronti di urbanizzazione di nuovo impianto e sia interna alla risorsa insediativa;
  - sono altresì compatibili le costruzioni necessarie all’esercizio delle attività agricole, ancorché soggette a specifiche normative stabilite da leggi nazionali e regionali e dalle discipline urbanistiche della pianificazione pregressa confermate dal presente Piano Strutturale;
  - nell’intero patrimonio insediativo, di vecchia e nuova formazione, da conservarsi nei suoi essenziali elementi tipologici e morfologici, in

quanto considerato risorsa di interesse pubblico, sono ammesse in ogni tempo e con procedure dirette le opere di miglioramento prestazionale, consistenti in adeguamenti funzionali e tecnologici; sono altresì ammessi in ogni tempo e con procedure dirette gli interventi, di iniziativa pubblica o privata, tesi al miglioramento della qualità insediativa, consistenti nell'adeguamento o nella formazione di attrezzature, spazi pubblici e riservati alle attività collettive, di parcheggi e verde pubblico, ad esclusivo servizio degli insediamenti residenziali e produttivi esistenti;

- per le parti del patrimonio insediativo che il presente Piano Strutturale riconosce di particolari interessi storici, artistici, paesaggistici e ambientali, gli interventi sono soggetti alle condizioni di cui all'art 11, e a regole di conservazione prescritte dal Regolamento Urbanistico, in coerenza con la disciplina urbanistica vigente;
- gli interventi e le opere di adeguamento, modificazione e nuovo impianto della viabilità di transito automobilistico devono riguardare esclusivamente strade di servizio agli insediamenti residenziali, produttivi e agricoli esistenti; i percorsi pedonali, al contrario, sono assimilati a opere compatibili, realizzabili in ogni parte del territorio comunale, se non specificatamente vietati in determinate parti del territorio stesso.

#### Carichi aggiuntivi e Condizioni di trasformabilità

Le caratteristiche degli interventi soggetti a condizioni di trasformabilità sono così definiti dall'art. 38 del PS:

10. Si intende per trasformabilità lo sfruttamento di risorse come anche l'efficacia degli usi e delle azioni nella formazione di nuove risorse o nell'accrescimento di quelle esistenti.
11. Le condizioni di trasformabilità comprendono i seguenti criteri:
  - si intendono per usi e azioni soggetti alle condizioni di trasformabilità:
    - il consumo di suolo non urbanizzato;
    - le sostituzioni e trasformazioni urbane in aree dismesse e di degrado;
    - la nuova viabilità, con esclusione di quella a servizio di singoli insediamenti;
    - i nuovi impianti e reti di trasporto dell'energia, approvvigionamento idropotabile, smaltimento dei liquami, raccolta e trattamento dei rifiuti solidi;
    - i nuovi servizi e attrezzature di interesse generale, che non siano di esclusivo servizio a singoli insediamenti;
    - gli interventi di recupero e ripristino delle risorse ambientali e paesaggistiche;
  - le opere e gli interventi riguardanti gli usi e le azioni soggetti a condizioni di trasformabilità devono osservare le condizioni d'uso delle risorse di cui al Titolo 2° del presente Piano Strutturale, in quanto tali

vincoli, limiti e regole costituiscono le condizioni di ammissibilità ambientale, ai sensi della D.G.R. n° 1541 del 14.12.1998;

- gli usi e le azioni soggetti alle condizioni di trasformabilità sono individuati dal presente Piano Strutturale entro gli ambiti delle unità territoriali organiche elementari non sono localizzati in quanto rappresentano indicazioni strategiche;
- è fatta salva la facoltà di proposta da parte di operatori pubblici e privati di interventi e opere, comportanti usi e azioni, soggetti alle condizioni di trasformabilità, non previsti dal presente Piano Strutturale e dal Regolamento Urbanistico;
- gli interventi e le opere, di iniziativa pubblica o privata, che interessino usi e azioni soggetti alle condizioni di trasformabilità, individuati nelle unità territoriali organiche elementari o di iniziativa pubblica e privata, debbono essere valutati preliminarmente dal Comune mediante presentazione da parte degli operatori pubblici o privati di un programma di fattibilità, avente i contenuti di cui all'articolo. 41.

La metodologia adottata per la costruzione del rapporto generale di valutazione integrata tiene conto:

- dello stato dell'arte in materia di procedure valutative alle diverse scale dei progetti e degli strumenti di governo del territorio;
- della natura integrata del documento che si pone l'obiettivo di verificare la compatibilità degli interventi rispetto agli obiettivi di sostenibilità, di salvaguardia e di valorizzazione delle risorse essenziali del territorio;
- della necessità di fornire una valutazione complessiva degli interventi, all'interno delle singole UTOE;
- della necessità fornire una valutazione degli interventi, articolati per natura e consistenza, e soprattutto delle attività di trasformazione;
- della verifica di coerenza rispetto agli obiettivi;
- della considerazione degli effetti urbanistici, in termini di riqualificazione e riorganizzazione del territorio e dei luoghi.

L'ambito di riferimento "chiave" impiegato per la valutazione è costituito dalla UTOE.

Le UTOE risultano essere ambiti territoriali complessi, caratterizzate da assetti insediativi, ambientali, infrastrutturali e storico-paesistici, per le quali "si programmano, si attuano e si controllano coerentemente ai principi generali del piano strutturale e per soddisfarne gli obiettivi, le azioni ammissibili e attese e i loro effetti".

Quindi, la delimitazione delle UTOE tiene conto delle "relazioni funzionali e assetti morfologici consolidati" entro un quadro programmatico e non solo funzionale morfologico. Esse sono strumenti essenziali e operativi per il raggiungimento degli obiettivi e per la definizione di specifiche strategie.

Se si tiene conto che il PS costruisce i suoi obiettivi a partire proprio dalle strategie, l'individuazione di ambiti territoriali legati a funzioni strategiche assume una rilevanza particolare.

Per ognuna delle UTOE, in cui il Regolamento Urbanistico è articolato, il processo valutativo viene elaborato in diversi momenti consecutivi.

Il rapporto è costruito attraverso schede che illustrano le diverse fasi.

### 1. Il rapporto con il Piano Strutturale

Il processo di formazione del Regolamento Urbanistico è stato inteso come continuazione del Piano strutturale.

Il Regolamento Urbanistico rende operative e prescrittive le condizioni d'uso delle risorse contenute nel Piano strutturale (Disciplina e Statuto dei Luoghi Titolo 2° Capi II e III), ne persegue gli obiettivi e le strategie (Disciplina e Statuto dei Luoghi Titolo 2° Capo I e Capo IV – Piano Strutturale), e ne realizza con regole urbanistiche generali e specifiche, gli indirizzi e i parametri gestionali (Disciplina e Statuto dei Luoghi Titolo 3°). (RU art. 1).

Per questo motivo la valutazione integrata inizia con il riportare integralmente le indicazioni della scheda normativa del Piano Strutturale, che contiene la descrizione, gli obiettivi e le indicazioni specifiche per l'UTOE.

Scheda iniziale descrittiva:

- individuazione dell'UTOE
- descrizione da PS dell'UTOE
  - stato di occupazione del suolo
  - richiamo ai sistemi funzionali
  - vincoli, prescrizioni, rispetti, condizioni
  - richiamo al PTC

scheda richiamante gli obiettivi del PS

- obiettivi strategici
- obiettivi specifici

scheda contenente le indicazioni di PS

- indicazioni per il RU
- azioni compatibili
- azioni di trasformazione
- dimensioni massime ammissibili
- dimensioni per azioni di trasformazione
- destinazioni non ammissibili
- interventi fatti salvi
- dimensione interventi fatti salvi

### 2. Interventi previsti dal Regolamento Urbanistico

Sono riportati gli interventi previsti dal RU e alcuni altri dati

Sono elaborate alcune schede e tabelle per illustrare in modo articolato questi dati

Scheda descrizione interventi previsti dal RU

- da azioni compatibili
- da azione di trasformazione
- standard prodotti dalle azioni

tabella/scheda con la quantificazione delle azioni

tabella/scheda con la verifica degli standard

- per abitanti residenti
- per abitanti ipotetici calcolati a partire dalla volumetria

### 3. Valutazione degli impatti per UTOE

Prima valutazione

(livello 1)

È il primo incrocio tra dati della trasformazione, risorse e obiettivi

Verifica l'impatto degli interventi rispetto allo stato delle risorse coinvolte e agli obiettivi

quadri/schede

Scheda sullo STATO DELLE RISORSE COINVOLTE

Si descrivono le risorse coinvolte ed eventuali criticità in relazione agli effetti:

- territoriali
- ambientali
- salute
- economia e società

per ogni effetto viene sintetizzato un grado di prima valutazione:

- positiva
- incerta
- indifferente/poco significativa
- negativa

Scheda sugli EFFETTI DEGLI INTERVENTI PREVISTI NELL'UTOE RISPETTO AGLI OBIETTIVI E ALLO STATO DELLE RISORSE

Si descrivono quali impatti positivi possono avere gli interventi previsti rispetto agli obiettivi prefissati e articolati ancora a seconda degli effetti (ovvero gli impatti sono visti a partire dal loro essere impatti di natura):

- territoriali
- ambientali
- salute
- economia e società

per ogni effetto viene sintetizzato un grado di prima valutazione:

- favorevole
- indifferente
- necessita mitigazioni
- non valutabile

Si descrivono quali impatti positivi possono avere gli interventi previsti rispetto alle risorse sempre a seconda degli effetti (ovvero gli impatti sono visti a partire dal loro essere impatti di natura):

- territoriali

- ambientali
  - salute
  - economia e società
- per ogni effetto viene sintetizzato un grado di prima valutazione:
- migliora
  - stabile/poco influente
  - incerta/non valutabile
  - peggiora

#### 4. Valutazione dei carichi aggiuntivi per UTOE

Seconda valutazione  
(livello 2)

Riguarda aree di trasformazione che per dimensioni e/o complessità richiedono un approfondimento

La valutazione delle aree soggette ad “attività di trasformazione”, come prima definite, presenti all’interno delle singole UTOE costituisce il segmento ambientale della valutazione integrata.

Gli interventi di trasformazione e/o di riqualificazione degli assetti insediativi di queste aree, infatti, sono particolarmente significativi o rilevanti per caratteristiche, dimensionamenti, estensione, condizioni operative, nonché per l’incidenza diretta o indiretta (anche in concorso con altri interventi di trasformazione o di riqualificazione) sugli assetti territoriali, ambientali e socio-economici a livello comunale o sovracomunale.

Date le dimensioni non sempre rilevanti dei singoli interventi, la valutazione sarà condotta per aree significative di trasformazione, cui contribuiscono e partecipano diversi singoli interventi.

Le aree significative sono i singoli centri urbani/frazioni o nuclei o parti di città

Per ognuna di queste aree si elaborano delle schede

Scheda 1 che contiene:

- l’individuazione e la descrizione delle risorse coinvolte
- la descrizione di cosa producono
  - nuovo insediamento
  - spazio pubblico
  - standard
  - edilizia sociale o simile
  - ecc.
- i miglioramenti che producono

Scheda 2 che contiene:

- l’incremento antropico

- la valutazione dell'impatto ambientale sulle risorse (acqua, rifiuti ecc.)
- la sostenibilità degli interventi
- le forme di mitigazione eventualmente necessarie

### 5. Sintesi valutativa per UTOE (livello 3)

6. giudizio complessivo sul nuovo assetto dell'UTOE, bilancio complessivo e integrato di tutti gli aspetti (territoriali, ambientali, salute, economia e società) e delle eventuali indicazioni di mitigazione o altro necessarie.

7. Il rapporto di valutazione contiene anche un giudizio conclusivo sul Regolamento, che qui si riporta:

*La possibilità di valutare l'incidenza dei diversi carichi in relazione alle singole utoe, ha dato luogo, in alcuni casi, al riequilibrio delle previsioni facendo sì che i carichi fossero sopportati dal dimensionamento del piano strutturale (come per esempio nell'utoe 4)*

*Tuttavia, il Ru ha reso operativo quasi totalmente l'intero patrimonio del Ps costituito dagli interventi fatti salvi, dal dimensionamento del nuovo e dal dimensionamento assegnato dal Ps al Ru.*

*L'utilizzo quasi totale del dimensionamento del Ps si determina sia in riferimento alle quantità disponibili che alle localizzazioni stante il fatto che gli interventi interessano indistintamente tutte le utoe*

*Tale previsione appare sproporzionata poiché mette in opera carichi diffusi su tutto il territorio, soprattutto se si considera che il Ps prevede il riequilibrio dei carichi insediativi attribuendo priorità alla rivitalizzazione delle frazioni collinari e abbassando la pressione nelle aree costiere.*

*Si raccomanda inoltre una revisione generale delle previsioni in conformità a quanto disposto dal Pit regionale adottato il 4.4.2007 utilizzando laddove residuo anche il poco dimensionamento del PS per i completamenti che se singolarmente risultano ancora compatibili nell'insieme comportano un carico rilevante.*

Il Regolamento urbanistico contiene specifiche norme per il monitoraggio e per il controllo dei carichi, soprattutto visti gli esiti della valutazione sopra richiamati.

L'art. 12 delle Norme tecniche di attuazione detta al comma 10 quanto segue: *Al fine di monitorare gli effetti dell'attuazione del presente Regolamento urbanistico, come specificato al precedente articolo 4 delle presenti norme, anche interventi che il PS assegna al Regolamento urbanistico quale compito di localizzazione e dimensionamento (ampliamenti edilizi, addizioni urbanistiche, ristrutturazioni urbanistiche e sostituzioni, saturazioni, completamenti compatibili, frazionamenti) sono assoggettati all'esplicita dimostrazione del carico prodotto e della possibilità di utilizzare servizi e urbanizzazioni esistenti oppure dell'aumento dei medesimi in funzione dell'aumento di carico urbanistico.*

L'art. 4 delle Norme tecniche di attuazione disciplina le attività di monitoraggio, obbligatorie con cadenza biennale, e nello specifico al comma 6 obbliga, al fine di controllare l'aumento del carico urbanistico, il Comune al monitoraggio sia gli interventi di

trasformazione che il Regolamento ammette come trasformazioni che utilizzano il dimensionamento del PS sia gli interventi che il Regolamento ammette in conformità al criterio di compatibilità del PS utilizzando il compito assegnatogli dal PS nel quantificarne i carichi.