



**COMUNE DI SASSETTA**  
Provincia di Livorno

Via Roma 15, 57020 SASSETTA  
0565/794223 fax 794203

Area 1  
Servizio ASSETTO DEL TERRITORIO ED AMBIENTE  
Ufficio AMBIENTE E PIANIFICAZIONE

**NUOVO PIANO REGOLATORE GENERALE**  
**PIANO STRUTTURALE**  
(artt. 23 e 24 L.R. n.5/1995)

# RELAZIONE

adozione con delibera C.C. n.23 del 27/11/2003  
integrazioni con delibera C.C. n.17 del 31/05/2005  
approvazione con delibera C.C. n.40 del 28/10/2005

Progettazione:

Tecnici incaricati, Prof.Arch. Romano Viviani e Arch. Silvia Viviani  
Responsabile Area 1, Geom. Alessandro Guarguaglini

maggio 2005

1. Nel 1995 veniva approvata la variante gestionale coordinata del piano regolatore risalente al 1974, in attuazione del disposto di cui agli articoli 8 e 9 della L.r. 74/1984.

In seguito sono state formate e approvate diverse varianti, tra le quali la variante per le zone agricole, di cui alla L.r. 64/1995 e la variante per il centro storico, di cui alla L.r. 59/1980.

Lo strumento urbanistico generale del Comune di Sassetta risulta per questo motivo aggiornato alla disciplina urbanistica più recente: l'intero patrimonio edilizio presente sul territorio comunale è soggetto alle categorie di intervento conseguenti ai valori storici, artistici e paesaggistici dei singoli edifici; il territorio agricolo è stato suddiviso in zone sulla base delle caratterizzazioni economica, agraria e paesaggistica e per ciascuna zona sono state prescritte specifiche norme.

2. Un criterio del piano strutturale è costituito pertanto dalla cosiddetta continuità gestionale, definita dalla normativa di piano; consiste nella conferma dei contenuti del P.R.G. vigente che sono ad oggi ancora condivisibili ai fini del governo del territorio.

Si è ritenuto opportuno confermare la previsione delle tre strutture turistico ricettive che fanno parte del piano originario. Poste nelle località di Brancorsi, Tinaio e Val Canina, queste previsioni sono ritenute dal Comune un importante obiettivo dello sviluppo turistico di Sassetta. La struttura del Tinaio è limitata al recupero di edifici esistenti.

Il piano prevede inoltre il potenziamento dell'esistente struttura turistico - ricettiva della Bandita.

Queste previsioni sono soggette a specifiche prescrizioni di sostenibilità in rapporto alle quali sarà verificato il dimensionamento tratto dal vigente P.R.G.

3. E' evidente che in questo Comune i principali indirizzi di pianificazione riguardano la tutela del patrimonio ambientale e paesaggistico, la promozione delle attività agricole e lo sviluppo turistico nei suoi vari aspetti: agriturismo, didattico, scientifico, escursionistico, residenziale di vacanza.

Nel territorio comunale insistono diverse strutture ricettive che evidenziano le potenzialità che ha Sassetta nel settore. Sono presenti: un albergo di 34 posti letto, tre strutture agrituristiche per 82 posti letto, sette affittacamere per un totale di 56 posti letto ed un residence di 22 posti letto: nel Comune sono quindi disponibili 194 posti letto.

Un altro criterio del piano strutturale consiste nel considerare l'intero territorio del Comune di Sassetta territorio a prevalente od esclusiva funzione agricola ai sensi dell'art.23 del piano di indirizzo territoriale regionale (P.I.T.), nel quale ricadono insediamenti definibili rurali, per la loro esiguità in rapporto all'estensione del territorio agricolo.

Per quanto sopra detto, il piano strutturale è specificatamente coerente con gli obiettivi e le prescrizioni del P.I.T. relativi al territorio rurale, di cui agli articoli 12, 16, da 23 a 33 e 56.

Anche la coerenza con il piano territoriale di coordinamento della Provincia di Livorno (P.T.C.) è caratterizzata dalla identificazione agricola del territorio di Sassetta.

5. In merito all'articolazione del territorio in zone, aree e sistemi ed alle prescrizioni di tutela dell'integrità fisica e identitaria del territorio, sono stati tenuti presenti i relativi contenuti della normativa del P.T.C., di seguito elencati e specificatamente richiamati nella normativa di piano strutturale:

- definizione della Tipologia 1 (Tutela), categoria A (Conservazione) e B (Ripristino-Recupero), per ambiti distinti del territorio di Sassetta, costituenti Unità di Paesaggio Rurale (U.P.R.);
- individuazione delle aree con rilevante funzione ambientale (zone a tipologia agricolo-forestale): ambito delle acque pubbliche, aree boscate, aree delle sorgenti e dei pozzi, zone di interesse storico-artistico, zone di interesse paesaggistico, area naturale protetta di interesse locale;
- individuazione delle tipologie di attività agricolo-rurali, di protezione territoriale e paesaggistica;
- definizione di ambiente rurale con funzioni rilevanti di protezione del territorio, del paesaggio e delle sue tradizioni;
- connotato agricolo-forestale;
- individuazione delle aree ad indirizzo produttivo misto e delle aree agricole di particolare valore ambientale e paesaggistico;
- prescrizioni di tutela del suolo e delle risorse idriche, di riduzione del rischio idraulico, di contenimento dell'uso delle risorse idriche, di rilevazione della vulnerabilità idrogeologica, di tutela della risorsa idrica sotterranea;
- determinazioni di contenimento dell'uso della risorsa energetica;
- orientamenti per i nuovi assetti edilizi.

6. Ai tre contenuti essenziali del piano strutturale fin qui illustrati - coerenza con il P.I.T.; coerenza con il P.T.C.; criterio di continuità gestionale - se ne aggiunge un quarto altrettanto importante: la valutazione.

La normativa di piano strutturale definisce e disciplina tre modalità di valutazione: la valutazione strategica, le condizioni di intervento e il bilancio ambientale locale.

Inoltre, la normativa prescrive che gli interventi non ricadenti nel criterio di compatibilità devono essere preventivamente valutati dal Comune sulla base di un programma di sostenibilità presentato dai soggetti attuatori degli interventi dal quale risulti nello specifico l'impegno relativo ai tempi di attuazione.

Anche i piani di settore sono soggetti alla valutazione preventiva da parte del Comune, su presentazione del programma di sostenibilità.

Non sono soggetti a preventivo programma di sostenibilità gli interventi che rispondono al criterio di compatibilità, tali da non comportare trasformazione della risorsa interessata dall'intervento né aggravio su di essa. Sono ad esempio interventi compatibili, le saturazioni in lotti interclusi facenti parte di aree dotate di adeguate urbanizzazioni, realizzate con tipologie edilizie conformi a quelle del contesto.

7. Un quinto contenuto essenziale del piano consiste nella individuazione delle invarianti strutturali, che assieme ai vincoli, ai limiti d'uso e alle prescrizioni ad esse attinenti, costituiscono lo Statuto dei luoghi. Si tratta, come è evidente, delle disposizioni che assicurano l'integrità fisica e identitaria del territorio.

Ai sensi e per gli effetti degli artt.14, 15, 16 e 17 del titolo IV del P.I.T., il piano strutturale individua le invarianti strutturali relativamente alle seguenti tipologie di risorse; insediamenti, territorio rurale, infrastrutture per la mobilità.

Per ciascuna tipologia di risorse sono prescritti i vincoli prestazionali, i limiti d'uso e le discipline degli interventi, costituenti salvaguardie di cui all'art.24, comma 2, lettera g) della L.r. 5/1995.

Sono invariante strutturali da sottoporre a tutela, ai sensi di quanto prescritto dal comma 6 dell'art.5 della L.r. 5/1995, le seguenti risorse:

- il reticolo idrografico risultante dal quadro conoscitivo con la carta delle acque, idrografia, acquedotti;
- le aree di prevalente ed esclusiva funzione agricola risultanti dal quadro conoscitivo con la carta delle aree di prevalente ed esclusiva funzione agricola;
- le porzioni di territorio aventi preminente valore paesaggistico individuate dal quadro conoscitivo con la carta del vincolo paesaggistico;
- le aree boscate individuate dal quadro conoscitivo con la carta delle aree boscate e dell'uso del suolo;
- il parco di Poggio Neri coincidente con il sub-sistema omonimo di cui alla Tavola n.2 di progetto;
- le porzioni degli insediamenti aventi valore storico, artistico, ambientale e paesaggistico individuate dal quadro conoscitivo con le carte dell'edificato;
- il sistema delle infrastrutture di comunicazione stradale risultante dal quadro conoscitivo con la carta delle strade;
- le attrezzature ed i servizi di interesse generale individuate dal quadro conoscitivo con la carta delle attrezzature e dei servizi di interesse generale.

Per ciascuna invariante strutturale sono prescritti le discipline urbanistiche, i vincoli prestazionali ed i limiti d'uso che ne assicurino le funzioni e le prestazioni, in conformità alla definizione di cui al comma 2 dell'art.14 del P.I.T.

8. In relazione alle strategie generali di sviluppo sostenibile, il piano strutturale individua obiettivi strategici d'area, ai quali corrisponde la suddivisione del territorio comunale in sistemi, sub-sistemi, unità territoriali organiche elementari (utoe) ed aree funzionali per l'artigianato.

Esclusi gli insediamenti costituenti le utoe e le aree funzionali per l'artigianato l'intero ambito comunale viene considerato territorio di prevalente funzione agricola, ai sensi dell'art.12 del P.I.T., con alcune parti aventi preminente valore paesaggistico, suddiviso in sotto-zone agricole denominate E1, E2, E3, individuate in applicazione delle prescrizione di cui al comma 4 dell'art.23 del P.I.T. e della relativa classificazione economico-agraria di cui all'art.24 del P.I.T. Le sotto-zone agricole risultano delimitate nella nuova Tavola n.4 progettuale.

Il territorio comunale è stato suddiviso in quattro sistemi territoriali, a ciascuno di quali attengono specifici obiettivi e prescrizioni d'area:

- Sistema Settentrionale;
- Sistema Centrale;
- Sistema Meridionale;
- Sistema Occidentale.

9. Sono obiettivi del Sistema Settentrionale:

- la tutela del territorio aperto di sistema consistente nei vincoli e nei limiti d'uso delle invariante strutturali di cui allo Statuto dei luoghi;
- la disciplina ambientale ed urbanistica delle sotto-zone agricole E2 ed E3;
- la previsione di una struttura turistico - ricettiva in località Brancorsi;
- la previsione dell'area funzionale per l'artigianato Bocca di Valle nord.

10. Sono obiettivi del Sistema Centrale:

- la tutela e la valorizzazione delle aree a prevalente funzione agricola e lo sviluppo delle attività agricole;
- la conservazione della risorsa insediativa di interesse storico e paesaggistico;
- la disciplina ambientale e paesaggistica della sotto-zona agricola E1;
- la previsione dell'area funzionale per l'artigianato Bocca di Valle est;
- il potenziamento dell'attività turistica mediante la formazione di strutture turistico - ricettive utilizzando il patrimonio edilizio presente nel sistema, in località Tinaio e Bandita.

11. Sono obiettivi del Sistema Meridionale:

- la formazione mediante accordi interistituzionali di un ambito territoriale da includere nel sistema dei parchi della Val di Cornia;
- la protezione delle aree ricadenti nel sistema, ma non facenti parte dell'ambito di cui alla precedente alinea, mediante i vincoli e i limiti d'uso di cui allo Statuto dei luoghi.

12. Sono obiettivi del Sistema Occidentale:

- la tutela del centro storico;
- il consolidamento dell'insediamento recente del capoluogo, i miglioramenti funzionali e tecnologici del patrimonio edilizio, la saturazione dei lotti ricadenti dentro il perimetro del centro abitato ed un intervento di completamento residenziale;
- la previsione di una struttura turistico - ricettiva in località Val Canina;
- la tutela del territorio aperto di sistema soggetto ai vincoli e ai limiti d'uso delle invarianti strutturali di cui allo Statuto dei luoghi ed alla disciplina ambientale ed urbanistica delle sottozone agricole E2 ed E3.

13. I sistemi sono a loro volta suddivisi in sub - sistemi, caratterizzati da obiettivi e costituenti unità di paesaggio rurale:

- sub - sistemi del Sistema Settentrionale:

*Sub - sistema delle Piaggette*

*Sub - sistema della Selvaccia*

*Sub - sistema dell'Incrociata*

- sub - sistemi del Sistema Centrale:

*Sub - sistema di Pian delle Vigne*

*Sub - sistema delle Vignole*

*Sub - sistema del Corsoio*

- sub - sistemi del Sistema Meridionale:

*Sub - sistema di S. Anna*

*Sub - sistema di Seripa*

*Sub - sistema di Bufalaio*

*Sub - sistema di Poggio Neri*

- sub - sistemi del Sistema Occidentale:

*Sub - sistema dei Poggi*

*Sub - sistema Insediativo*

*Sub - sistema della Salvestrina*

14. Sono stati definiti tre sistemi funzionali:

- *delle infrastrutture di mobilità*
- *dell'agricoltura e dei paesaggi*
- *del turismo*

15. Le unità territoriali organiche elementari (utoe) vengono fatte coincidere esclusivamente con le aree insediative del centro capoluogo e delle strutture turistico - ricettive, esistenti e previste dal P.R.G. vigente, quali parti organiche del territorio rurale.

Per ciascuna unità territoriale organica sono definite le azioni sulle risorse, distinte in azioni di protezione, di gestione delle trasformazioni e di creazione di nuove risorse, con specifica indicazione delle destinazioni d'uso, degli interventi sul patrimonio edilizio esistente e degli incrementi volumetrici di tale patrimonio.

Detta disciplina urbanistica ha valore prescrittivo nei confronti del regolamento urbanistico.

Per ciascuna unità territoriale organica elementare (utoe) sono stabilite le seguenti azioni sulle risorse:

- azioni di protezione, mirate al mantenimento integrale della risorsa;
- azioni di conservazione, mirate al controllo e alla gestione degli interventi di usi compatibili, a fini di qualificazione, rivitalizzazione, recupero e ripristino, nel rispetto delle caratteristiche naturali, paesaggistiche, ambientali, morfologiche, strutturali e tipologiche della risorsa;
- azioni di trasformazione della risorsa.

Per ciascuna unità territoriale organica elementare sono altresì stabilite le azioni di creazione di nuove risorse, che si rendano necessarie per perseguire gli obiettivi di piano.

Tutte le tipologie di azioni sopra elencate devono osservare le prescrizioni di vincolo prestazionale e di limite d'uso.

16. Gli interventi di nuova edificazione indicati entro le unità territoriali organiche elementari, sono soggetti alle condizioni di intervento ed al bilancio ambientale locale di cui al Titolo III della presente normativa; sono inoltre soggetti alle disposizioni di cui all'art.27 del P.T.C.

Devono essere prevalentemente valutati dal Comune mediante programma di sostenibilità.

17. Al 2001 gli abitanti di Sassetta ammontavano a 548 unità, 5 in meno rispetto alla popolazione presente al 1991.

Malgrado la stabilità demografica, si è ritenuto opportuno prevedere una quota di nuova residenza, localizzata nell'abitato del capoluogo. Si è stabilita una soglia dimensionale di mc.10.000, pari a  $(mc. 10.000:80 mc./ab.)$  128 abitanti insediabili.

Delle quattro strutture turistico-ricettive previste dal piano strutturale, tre sono conferme di previsioni contenute nel P.R.G. vigente, precisamente:

- struttura turistico-ricettiva in località Brancorsi, ricadente nel sub-sistema delle Piaggette del Sistema Settentrionale, corrispondente all'utoe 1, per una volumetria massima ammissibile di mc. 30.000;
- struttura turistico-ricettiva in località Tinaio, ricadente nel sub-sistema di Pian delle Vigne del Sistema Centrale, corrispondente all'utoe 3, consistente nel recupero di edifici esistenti per una volumetria massima ammissibile di mc. 25.000;
- struttura turistico-ricettiva in località Val Canina, ricadente nel sub-sistema Insediativo del Sistema Occidentale, corrispondente all'utoe 5, per una volumetria massima ammissibile di mc. 21.000.

Il piano strutturale prevede inoltre il rafforzamento della esistente struttura turistico-ricettiva in località La Bandita, ricadente nel sub-sistema di Pian delle Vigne del Sistema Centrale, mediante un incremento di mc. 8.000 quale volumetria massima ammissibile.

18. Le modeste esigenze di nuovo insediamento produttivo per attività di artigianato e di forestazione vengono soddisfatte dal presente piano strutturale con l'individuazione di quattro piccole aree distribuite in vicinanza dell'abitato del capoluogo. L'ubicazione è dovuta al fatto che si è in presenza essenzialmente di artigianato di servizio.

Area denominata Fornaci, per attività artigianali; occupa circa mq. 6.000, originariamente cava di marmo, posta all'estremo settentrionale dell'abitato di capoluogo, lungo la strada del Lodano, ricadente nel sub-sistema Insediativo del Sistema Occidentale.

Si stabilisce la soglia dimensionale di mc.2.000 quale volumetria massima ammissibile.

Area denominata Bocca di Valle Nord, per attività di forestazione, della superficie di mq.5.000, ubicata lungo la strada del Passo di Bocca di Valle, ricadente nel sub-sistema delle Piagette del Sistema Settentrionale.

Si stabilisce la soglia dimensionale di mc.600 quale volumetria massima ammissibile.

Area denominata Bocca di Valle Est, per attività artigianali, della superficie di mq.5.240, prossima alla precedente area, lungo la strada del Passo di Bocca di Valle, ricadente nel sub-sistema delle Vignole del sistema Centrale.

Si stabilisce la soglia dimensionale di mc.1.500 quale volumetria massima ammissibile.

Area denominata Bocca di Valle Ovest, per attività di forestazione, della superficie di mq.2.400, fronteggiante la precedente area Est, ricadente nel sub-sistema dei Poggi del Sistema Occidentale.

Si stabilisce la soglia dimensionale di mc.600 quale volumetria massima ammissibile.

19. La normativa stabilisce infine gli indirizzi di gestione, consistenti nei criteri di continuità gestionale e di compatibilità, nella definizione dei contenuti del regolamento urbanistico e del programma di sostenibilità, nelle regole di luogo e in quelle relative alle infrastrutture stradali e ai servizi, spazi pubblici e di uso pubblico.

20. Gli usi e le azioni compatibili che conservano le risorse esistenti, attuando nel contempo il loro ripristino e recupero in caso di degrado, sono ammessi in ogni tempo e per intervento diretto, anche se non previsti o localizzati dal piano strutturale o dagli strumenti urbanistici operativi. Tali interventi sono soggetti alle regole costituenti contenuto del regolamento urbanistico, che può stabilire altre regole specifiche per parti di territorio e per unità territoriale organica elementare.

21. Le azioni di protezione, conservazione, recupero, ripristino e incremento delle risorse, conseguenti alle strategie di sistema territoriale e specificate per unità territoriali organiche elementari, devono attenersi alle regole di luogo prescritte dal regolamento urbanistico.

22. Si intendono per usi e azioni soggetti alle condizioni di trasformabilità non ricadenti nel criterio di compatibilità: il consumo di suolo non urbanizzato; le sostituzioni e trasformazioni in aree dismesse e di degrado; la nuova viabilità, esclusa quella di servizio degli insediamenti; i nuovi impianti e reti di trasporto dell'energia, di approvvigionamento idropotabile, di smaltimento dei liquami, di raccolta e trattamento dei rifiuti solidi; i nuovi servizi e attrezzature di interesse generale non di esclusivo servizio degli insediamenti; gli interventi di ripristino ambientale e paesaggistico.

Gli interventi e le opere, di iniziativa pubblica o privata, di cui al precedente comma, con particolare riguardo agli impegni relativi ai tempi di attuazione, debbono essere valutati preliminarmente dal Comune mediante presentazione dei relativi programmi di sostenibilità.

23. Il Comune, gli enti pubblici ed i privati, quest'ultimi anche mediante autonome iniziative sulla base del principio di sussidiarietà, hanno la facoltà di attuare in ogni tempo interventi di conservazione, ristrutturazione, incremento funzionale e dimensionale, e nuova costruzione di spazi, servizi, attrezzature ed impianti non previsti, indicati, localizzati e quantificati dal presente piano strutturale, purché siano di interesse pubblico e locale ed a condizione che siano conformi alle strategie di sistema o sub-sistema, osservino i limiti d'uso ed i vincoli, rispettino le regole di luogo.

Le proposte di intervento non classificabili di compatibilità, sono soggette a presentazione del programma di sostenibilità; una volta ritenute ammissibili dal Comune saranno recepite dagli strumenti operativi: regolamento urbanistico e/o programma integrato d'intervento.

L'Amministrazione comunale si riserva comunque la facoltà di procedere a cancellare e/o redistribuire, con apposita variante del piano strutturale, le previsioni di strutture turistico-ricettive che non diano assicurazioni sulla loro attuazione per la mancata presentazione da parte dei privati dei programmi di sostenibilità o per le quantità non considerate negli stessi.