

Provincia di Pisa

COMUNE DI MONTEVERDI MARITTIMO

REGOLAMENTO URBANISTICO



VARIANTE SEMPLIFICATA

ex-art.222 e 224 della L.R.T. n°65/2014

FEBBRAIO 2019

Variante semplificata ex-art.222 e 224 della L.R.T. n°65/2014 al Regolamento Urbanistico del Comune di Monteverdi M.mo (PI).

Il comune di Monteverdi M.mo è dotato di Piano Strutturale approvato con D.C.C. n.39 del 31.07.2009 e regolamento Urbanistico approvato con D.C.C. n.7 del 22.03.2012.

Il Regolamento Urbanistico è stato definitivamente approvato con D.C.C. n.63 del 27.09.2013 a seguito dell'adeguamento alle pronunce contenute nei verbali della conferenza paritetica interistituzionale del 04/10/2012 e del 20/11/2012.

A far data dal 27.09.2018, secondo quanto previsto dall'art.55 commi 5 e 6 della L.R.T. n.1/2005 il Regolamento Urbanistico ha perso in parte la sua efficacia.

In particolare è possibile operare varianti con la procedura prevista dall'art.222 della L.R.T. n°65/2014. Le varianti semplificate sono ammesse quando hanno per oggetto previsioni interne al perimetro dei centri abitati.

E' quindi fondamentale procedere preliminarmente alla nuova definizione del perimetro dei centri abitati a norma dell'art.224 della L.R.T. n°65/2014.

Seguendo questo indirizzo sono stati ripresi dagli obbiettivi e dagli indirizzi programmatici del Piano Strutturale i seguenti ambiti:

- ambito a prevalente uso agricolo:
questo ambito oltre ai terreni destinati all'agricoltura identifica le aree di tutela ambientale e di interesse paesaggistico che permettono la percezione di vedute panoramiche ed è caratterizzato dalla presenza diffusa di edifici e manufatti, il cui valore è determinato anche dalle caratteristiche di giacitura.
- ambito ad esclusivo uso agricolo:
in questo ambito le trasformazioni ed utilizzazioni ammissibili nelle aree coltivate sono quelle volte alla salvaguardia della vocazione agricola, intesa come bilancio complessivo delle caratteristiche dei suoli, ed a favorire particolari specializzazioni colturali in relazione alla caratterizzazione sociale ed economica di attività produttive, incluse le attività ricettive in forme agrituristiche.
- ambito ad alta valenza ambientale:
ambito coincidente con le aree boscate, destinate ad un uso collettivo per fini culturali, turistici e di tutela del territorio; all'interno di tali aree è comunque ammesso lo svolgimento della normale attività agricola e le trasformazioni ad essa connesse secondo quanto specificatamente stabilito dalle NTA del RU.

L'unione degli ambiti sopra descritti ha definito il nuovo perimetro del centro abitato di Monteverdi M.mo oggetto della presente variante (Tav2).

Per poter definire la variante in oggetto, anche alla luce della nuova perimetrazione del territorio urbanizzato, occorre ora precisare come il Regolamento Urbanistico definiva le previsioni di sviluppo all'interno di ciascuna UTOE.

Gli ambiti di nuova edificazione erano e rimangono individuati mediante "quadri" di intervento che sono raccolti in un'appendice alle NTA del Regolamento.

Nei quadri sono quindi individuate in cartografia e su foto aeree le nuove previsioni, insieme alle norme specifiche che danno i riferimenti puntuali per i nuovi interventi.

La variante prende in esame i quadri 6 e 7 dell'UTOE 6, riporta lo stato attuale dello strumento urbanistico e le norme di riferimento (Tav.1).

La Tavola 3, per maggiore chiarezza, evidenzia solo gli interventi oggetto di variante, mentre omette di rappresentare tutte le altre previsioni che rimangono vigenti.

Di seguito la descrizione delle varianti:

- Quadro 6 - SR 2 - Aree di saturazione residenziale - loc. Le Fontilame

Le aree di saturazione residenziale SR2 localizzate all'interno del perimetro urbanizzato sono state confermate nella variante; la parte della norma che vincolava la loro edificabilità alla realizzazione di prima casa per residenti nel comune, privi di altra abitazione è stata abrogata.

- Quadro 6 - SR 2 - Aree di saturazione residenziale - loc. Le Querciolaie

La previsione di un'area residenziale con S.L.P. di mq. 1000, soggetta a piano attuativo convenzionato (PAR2) è stata modificata con una consistente decurtazione della suscettibilità edificatoria. Nella variante l'intervento prevede una S.L.P. di mq. 300 e la sua assimilazione ad un'area di saturazione residenziale (SR2) con le stesse prerogative anzi illustrate.

- Quadro 7 - SR 2 - Aree di saturazione residenziale – via della Capannina

In via della Capannina è stata individuata una nuova area di saturazione residenziale SR3, naturale conclusione del tessuto urbano esistente. La suscettibilità prevista di mq. 350 di S.L.P. deriva dalla riduzione operata nell'area PAR2 del Quadro 6 come meglio evidenziato nelle tabelle allegate riassuntive della suscettibilità globale del Regolamento Urbanistico.

Dalle tabelle risulta che la variante ha operato una diversa distribuzione della suscettibilità edificatoria nel tessuto urbano relativo ai quadri 6 e 7 dell'UTOE 6 con una riduzione di SLP pari a mq. 350.

1° REGOLAMENTO URBANISTICO (stato attuale)

| | | Residenza | | | Attività urbane | Attività turistiche | | Attività Produttive | Standards |
|---|---|-----------|----|-------|-----------------|---------------------|------|---------------------|-----------|
| Località | Destinazione | RU mq | ab | AU mq | RU mq | RU mq | p.l. | RU mq | RU mq |
| UTOE 1 Canneto quadro1 | AU1 impianto carburanti esistente | 80 | 2 | 26 | 80 | | | | |
| quadro1 | TR1: Insediamento turistico ricettivo in loc. Fornacelle | | | | | 1500 | 52 | | |
| quadro2 | PAR 1 nuova residenza a Canneto | 480 | 12 | 156 | | | | | |
| quadro2 | AU2 commerciale di vicinato a Canneto | | | | 182 | | | | |
| quadro2 | S1: attrezzature di interesse Comune a Canneto: sede CRI | | | | | | | | 300 |
| quadro2 | S2: parcheggio in via Roma a Canneto | | | | | | | | 600 |
| quadro2 | S3: Verde pubblico a Canneto | | | | | | | | 1000 |
| UTOE 2 Monterufoli - Caselli quadro3 | SR1: sat. Residenziale | 100 | 2 | 6 | | | | | |
| UTOE 3 La Miniera - Poggio al Ginepro quadro4 | SE1: serre | | | | | | | | |
| UTOE 4 Poggio al Cerro - Le Ville | | | | | | | | | |
| UTOE 5 Monte di Canneto quadro5 | PAA1: insediamento artigianale collegato alla geotermia | | | | | | | 2500 | |
| quadro5 | SE2: serre | | | | | | | | |
| quadro5 | Parco eolico | | | | | | | | |
| UTOE 6 Monteverdi quadro6 | PAR2: nuova residenza alle Fontilame | 1500 | 30 | 90 | | | | | |
| quadro6 | SR2: sat. Residenziale Fontilame | 350 | 7 | 21 | | | | | |
| quadro6 | PAR3: nuova residenza alle Querciolaie | 1000 | 20 | 60 | | | | | |
| quadro6 | S4: parcheggio in via Moro | | | | | | | | 600 |
| quadro7 | S5: attrezzature scolastiche: nuova palestra a Piastroni | | | | | | | | 1500 |
| quadro7 | AU3: parcheggi coperti | | | | 200 | | | | |
| quadro7 | TR2: completamento Insed. turistico ricettivo a Piastroni | | | | | 1500 | 33 | | |
| quadro7 | S7: attrezzature pubbliche: cimitero di Monteverdi | | | | | | | | 700 |
| quadro8 | SR3: riqualificazione via delle fonti | 200 | 4 | 12 | | | | | |
| quadro9 | AU4: commercio e ristoro a Monteverdi | | | | 100 | | | | |
| quadro10 | PAA2: insediamento artigianale a Monteverdi | | | | | | | 2500 | |
| UTOE 7 via Maremmana quadro11 | SR4: sat. Residenziale Bagnoli | 100 | 2 | 6 | | | | | |
| quadro12 | TR3: insediamento turistico ricettivo S. Valentino | | | | | 1530 | 34 | | |

| | | | | | | | | | |
|---|---|------|-----|-----|-----|-------|-----|------|------|
| UTOE 8 Poggio Castelluccio - Capanne quadro13 | TR4: insediamento turistico ricettivo Capanne | | | | | 1350 | 30 | | |
| quadro14 | TR5: insediamento turistico ricettivo Poggio Castelluccio | | | | | 400 | 14 | | |
| UTOE 9 Gualda quadro15 | SR5: sat. Residenziale Poggettone | 160 | 3 | 9 | | | | | |
| quadro16 | TR6: insediamento turistico-didattico loc. Perucci | | | | | 1000 | 22 | | |
| UTOE 10 La Badia quadro17 | TR7: complet. insediamento turistico ricettivo Massera | | | | | 700 | 16 | | |
| quadro17 | TR8: insediamento Turistico Ricettivo M.Verdello | | | | | 360 | 8 | | |
| UTOE 11 Macchia Lupaia quadro 18 | TR9: insediamento Turistico Ricettivo Pratellaccia | | | | | 360 | 8 | | |
| UTOE 12 Consalvo - Pratella quadro19 | TR10: insediamento turistico ricettivo La Casetta | | | | | 495 | 11 | | |
| quadro 20 | TR11+SR6: complet. insediamento turist. Pratella | 100 | 2 | 6 | | 200 | | | |
| quadro 20 | TR12: insediamento turistico sportivo Consalvo | | | | | 11505 | 205 | | |
| Recupero del PEE nel sistema territoriale agricolo-ambientale | R: Residenziale | 1300 | 26 | 78 | | | | | |
| | | 5370 | 110 | 470 | 562 | 20900 | 433 | 5000 | 4700 |

| | | | | | | | | |
|---|--|------|-----|-----|-----|-------|-----|------|
| UTOE 7 via Maremmana quadro11 | SR4: sat. Residenziale Bagnoli | 100 | 2 | 6 | | | | |
| quadro12 | TR3: insediamento turistico ricettivo S. Valentino | | | | | 1530 | 34 | |
| UTOE 8 Poggio Castelluccio - Capanne quadro13 | TR4: insediamento turistico ricettivo Capanne | | | | | 1350 | 30 | |
| quadro14 | TR5: insediamento turistico ricettivo Poggio Castelluccio | | | | | 400 | 14 | |
| UTOE 9 Gualda quadro15 | SR5: sat. Residenziale Poggettone | 160 | 3 | 9 | | | | |
| quadro16 | TR6: insediamento turistico- didattico loc. Perucci | | | | | 1000 | 22 | |
| UTOE 10 La Badia quadro17 | TR7: complet. insediamento turistico ricettivo Massera | | | | | 700 | 16 | |
| quadro17 | TR8: insediamento Turistico Ricettivo M.Verdello | | | | | 360 | 8 | |
| UTOE 11 Macchia Lupaia quadro 18 | TR9: insediamento Turistico Ricettivo Pratellaccia | | | | | 360 | 8 | |
| UTOE 12 Consalvo - Pratella quadro19 | insediamento turistico ricettivo La | | | | | 495 | 11 | |
| quadro 20 | TR11+SR6:complet. insediamento turist. Pratella | 100 | 2 | 6 | | 200 | | |
| quadro 20 | TR12: insediamento turistico sportivo Consalvo | | | | | 11505 | 205 | |
| Recupero del PEE nel sistema territoriale agricolo-ambientale | R: Residenziale | 1300 | 26 | 78 | | | | |
| | | 5020 | 103 | 449 | 562 | 20900 | 433 | 5000 |
| | | | | | | | | 4700 |