

Provincia di Pisa

COMUNE DI MONTEVERDI MARITTIMO

PIANO STRUTTURALE



Norme Tecniche di Attuazione

luglio 2009

*norme variate in recepimento alle condizioni del verbale della conferenza del
26.02.2009*

*modificate in base alle osservazioni accolte
evidenziate le modifiche accolte*



Provincia di Pisa

COMUNE DI MONTEVERDI MARITTIMO

PIANO STRUTTURALE

Norme Tecniche di Attuazione

SINDACO

Carlo Giannoni

VICESINDACO

Claudia Giomi

SEGRETARIO COMUNALE

Ilaria Luciano

IL RESPONSABILE

Arch. M. Elena Pirrone

IL GARANTE DELLA COMUNICAZIONE

Giorgio Piglia

IL PROGETTISTA

Arch. Massimo Bartolozzi

CONSULENTI AGRONOMICI

Dr. Agr. Gabriele Macelloni

Dr. Agr. Francesco Lunardini

Adozione

Approvazione

INDICE

<i>Premessa</i>	<i>pag.</i>	1
-----------------	-------------	---

Parte I: disposizioni generali

<i>Art. 1 Finalità e caratteristiche del Piano Strutturale.</i>	7
<i>Art. 2 Elaborati del Piano Strutturale</i>	10
<i>Art. 3 Categorie di intervento territoriale</i>	12
<i>Art. 4 Destinazioni d'uso</i>	13
<i>Art. 5 Parametri urbanistici - definizioni</i>	14
<i>Art. 6 Diritti edificatori</i>	16
<i>Art. 7 Aree per servizi</i>	17
<i>Art. 8 Salvaguardie</i>	18

Parte II: disposizioni RELATIVE ALLE ARTICOLAZIONI DEL TERRITORIO

Titolo I: Tutela dell'Integrità Fisica del Territorio

Capo 1: Disciplina delle trasformazioni e delle utilizzazioni derivanti dalle condizioni di pericolosità geologica ed idraulica

<i>Art. 9 Prescrizioni di carattere idraulico</i>	20
<i>Art. 10 Prescrizioni di carattere geomorfologico</i>	26
<i>Art. 11 Prescrizioni di carattere idrogeologico ed ambientale</i>	30

Capo 2: Condizioni e limitazioni alla disciplina delle trasformazioni e delle utilizzazioni derivanti dalle condizioni di fragilità ambientale

<i>Art. 12 Direttive ambientali</i>	33
<i>Art. 13 Riserva idrica, acquedotto e depurazione</i>	34
<i>Art. 14 Aria</i>	36
<i>Art. 15 Energia</i>	37
<i>Art. 16 Suolo e sottosuolo</i>	38
<i>Art. 17 Rifiuti</i>	39
<i>Art. 18 Aziende insalubri</i>	40
<i>Art. 19 Radiazioni non ionizzanti</i>	41

Titolo II: Tutela Dell'identità Fisica E Culturale Del Territorio

Capo 1: Statuto del territorio

<i>Art. 20 Statuto del territorio</i>	42
<i>Art. 21 Sistemi territoriali, sistemi funzionali e U.T.O.E.</i>	43

<i>Art. 22 Sistema territoriale agricolo-ambientale</i>	45
<i>Art. 23 Sotto-sistema territoriale agricolo-ambientale Monterufoli-Caselli</i>	48
<i>Art. 24 Sotto-sistema territoriale agricolo-ambientale La miniera/Poggio al Ginepro</i>	51
<i>Art. 25 Sotto-sistema territoriale agricolo-ambientale Poggio al Cerro/Le Ville</i>	55
<i>Art. 26 Sotto-sistema territoriale agricolo-ambientale di Gualda</i>	58
<i>Art. 27 Sotto-sistema territoriale agricolo-ambientale di via Maremmana</i>	61
<i>Art. 28 Sotto-sistema territoriale agricolo-ambientale La Badia</i>	64
<i>Art. 29 Sotto-sistema territoriale agricolo-ambientale Macchia Lupaia</i>	67
<i>Art. 30 Sotto-sistema territoriale agricolo-ambientale Consalvo/Pratella</i>	70
<i>Art. 31 Sistema funzionale con carattere insediativo</i>	74
<i>Art. 32 Sotto-sistema funzionale insediativo di Canneto</i>	76
<i>Art. 33 Sotto-sistema funzionale insediativo di Monteverdi</i>	79
<i>Art. 34 Sotto-sistema funzionale insediativo di Poggio Castelluccio/Capanne</i>	82
<i>Art. 35 Sistema funzionale infrastrutturale</i>	85
<i>Art. 36 Sotto-sistema funzionale infrastrutturale del Monte di Canneto</i>	86

Capo 2: La disciplina delle aree agricole

<i>Art. 37 Disposizioni applicative</i>	90
<i>Art. 38 Classificazione degli ambiti</i>	90
<i>Art. 39 Disposizioni relative agli ambiti agricoli ad esclusivo uso agricolo</i>	91
<i>Art. 40 Disposizioni relative agli ambiti agricoli a prevalente uso agricolo</i>	93
<i>Art. 41 Disposizioni relative agli ambiti agricoli ad alta valenza ambientale</i>	94

Capo 3: Componenti insediative ed infrastrutturali

<i>Art. 42 Classificazione delle componenti insediative ed infrastrutturali</i>	96
<i>Art. 43 Ambito infrastrutturale: aree monofunzionali, definibili come parte del territorio, urbanizzato ed edificato, in funzione degli impianti relativi alle centrali geotermoelettriche; viabilità, rete fognante, rete idrica, rete del gas, teleriscaldamento,</i>	97

Capo 4: Risorse del Territorio: Invarianti Strutturali

<i>Art. 44 Invarianti strutturali</i>	99
<i>Art. 45 Risorse morfologico-paesaggistiche: linee di crinale, punti panoramici</i>	100
<i>Art. 46 Risorse ambientali: reticolo idrografico,</i>	101
<i>Art. 47 Risorse ambientali: Aree boscate</i>	102
<i>Art. 48 Risorse ambientali: Riserva naturale</i>	104
<i>Art. 49 Gli insediamenti storici</i>	105
<i>Art. 50 Beni storici e culturali</i>	106
<i>Art. 51 La viabilità storicizzata</i>	107

Capo 5: LE UTOE

<i>Art. 52 Criteri per il dimensionamento delle UTOE</i>	108
<i>Art. 53 UTOE 01 – Canneto</i>	111
<i>Art. 54 UTOE 02 - Monterufoli/Caselli</i>	114
<i>Art. 55 UTOE 03 – La Miniera/Poggio al Ginepro</i>	116
<i>Art. 56 UTOE 04 –Poggio al Cerro/Le Ville</i>	118
<i>Art. 57 UTOE 05 – Monte di Canneto</i>	120
<i>Art. 58 UTOE 06 – Monteverdi</i>	123
<i>Art. 59 UTOE 07 – Via Maremmana</i>	127
<i>Art. 60 UTOE 08 – Poggio Castelluccio/Capanne</i>	130
<i>Art. 61 UTOE 09 –Gualda</i>	133
<i>Art. 62 UTOE 10 – La Badia</i>	136
<i>Art. 63 UTOE 11 – Macchia Lupaia</i>	138
<i>Art. 64 UTOE 12 –Consalvo/Pratella</i>	140

Parte III: INDIRIZZI DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Titolo I: Contenuti del Governo del Territorio

Capo 1: Contenuti degli Atti di Governo del Territorio

<i>Art. 65 Atti di governo del territorio</i>	144
<i>Art. 66 Programma di fattibilità</i>	146

Titolo II: Indirizzi Gestionali

Capo 1: Indirizzi gestionali

<i>Art. 67 Criterio di Compatibilità</i>	148
<i>Art. 68 Indirizzi degli interventi di conservazione</i>	150
<i>Art. 69 Indirizzi degli interventi di completamento e sostituzione</i>	151
<i>Art. 70 Indirizzi di intervento nelle zone agricole</i>	153
<i>Art. 71 Attrezzature e servizi</i>	154
<i>Art. 72 Opere infrastrutturali e tecnologiche</i>	155

Capo 2: Perequazione

<i>Art. 73 Indirizzi di perequazione</i>	157
--	-----

Capo 3: Valutazione integrata

<i>Art. 74 La valutazioen integrata del Piano Strutturale</i>	158
<i>Art. 75 indirizzi per la valutazione integrata delle azioni di trasformazione e nei piani complessi di intervento</i>	159
<i>Art. 76 Criteri per la valutazione dei piani e programmi di settore</i>	161

BIBLIOGRAFIA

163

Premessa

Il Piano Strutturale del Comune di Monteverdi Marittimo basa la sua strategia per la pianificazione del territorio su alcuni elementi di forza per raggiungere obiettivi di innalzamento della qualità dell'abitare, di ridefinizione dei tessuti edilizi ed infrastrutturali esistenti, di rilancio economico ed occupazionale, di conservazione e valorizzazione dell'ambiente naturale.

Residenza

L'approfondimento del Quadro Conoscitivo, che ha completato l'analisi e la verifica della situazione attuale, ha consentito di rilevare limitate trasformazioni dovute ai cambiamenti strutturali dell'ultimo secolo ed ha evidenziato come, solo nel periodo 2004–2007, si sia compiuta la quasi completa attuazione delle previsioni del PRG, portando gli abitanti residenti nel Comune a 760 unità.

Dato l'aumento di popolazione locale, è necessario in primo luogo garantire, nel presente P.S., il soddisfacimento delle sue esigenze, sia in termini di aumento della popolazione residente, che di miglioramento degli standard abitativi della popolazione esistente.

L'incremento del numero di famiglie residenti viene promosso con la disponibilità di nuove abitazioni a prezzi di mercato competitivi rispetto a quelli rilevabili nei vicini comuni costieri, con la sostenibilità sociale e ambientale sotto i profili energetico, idrico e di trattamento dei rifiuti, (cfr. PIT art. 4), con la presenza ancora di standards di buona qualità.

Inoltre lo sviluppo delle attività turistico-ricettive previste dal P.S. sarà oggetto di una forte ricaduta occupazionale sul territorio che porterà sicuramente ad innalzare la richiesta di nuovi alloggi per residenti.

Anche la previsione di aree produttive per l'artigianato di servizio e per lo sfruttamento delle basse entalpie contribuirà ad aumentare i posti di lavoro e conseguentemente la richiesta di nuove abitazioni

Il perseguimento di questi obiettivi può consentire all'A.C. di mantenere in vita sul territorio comunale la Scuola Materna, la Scuola Elementare e la Scuola Media localizzate nel capoluogo, mantenere il presidio medico, la farmacia, l'ufficio postale, la banca.

Lo sviluppo della residenza può inoltre contribuire al riordino del tessuto urbanistico con il miglioramento ed incremento degli standards esistenti.

Il Piano individua una quantità di aree residenziali, servizi, standards, strutture ricettive, aree artigianali, necessarie per ospitare la nuova popolazione e le nuove attività.

Oggi la popolazione tendenzialmente invecchia e se non diminuisce è per un fenomeno di immigrazione. La struttura sociale è diventata più dinamica con la crescita del numero delle famiglie che diventano più piccole.

I problemi maggiori sono quelli di gestire ed operare in ambiti strutturalmente complessi, dove è necessario razionalizzare gli spazi e qualificare le infrastrutture, o in aree parzialmente urbanizzate, dove il risultato dello sviluppo apre problemi di recupero e di ricucitura con il tessuto circostante, di controllo delle trasformazioni dell'esistente e della crescita.

La fase in cui dobbiamo operare è complessa: accanto alle necessità primarie dell'abitare, emergono altri valori: culturali, storici, civili, determinati da modi di vita, tecniche e culture precedenti,

dall'equilibrio fra parti edificate e territorio, da ritrovare per riconciliare i ritmi e i modi della vita quotidiana con quelli della natura e della storia. (cfr. PIT art. 5)

Per questo bisogna rivedere l'idea secondo la quale lo sviluppo debba comunque corrispondere solo ad una crescita fisica, quantitativa, per puntare invece a fare emergere anche gli aspetti qualitativi.

Il Piano, dopo aver valutato il risultato delle urbanizzazioni e del consumo di suolo effettuato negli anni precedenti, considera con maggiore attenzione la ristrutturazione e il recupero dell'esistente, valuta le trasformazioni e le permanenze territoriali e continua a considerare l'ambiente una risorsa decisiva per una nuova crescita economica.

Per questo motivo abbiamo ipotizzato, con il presente P.S., il raggiungimento di un numero di circa 1000 abitanti quale quota minima per assicurare a tutta la comunità i servizi essenziali.

In coerenza con quanto previsto dal PTC provinciale, il Piano prevede la possibilità di nuovi insediamenti a carattere prevalentemente residenziale, definendo le regole localizzative e conformative ed i rapporti ponderali tra le varie funzioni ammissibili.

Turismo

Uno degli obiettivi primari del Piano strutturale è oggi quello di trovare l'equilibrio fra le esigenze della popolazione residente, in aumento, lo sviluppo turistico, da controllare e rendere compatibile, e le risorse del territorio.

Poiché il turismo è una delle principali risorse ed occasione di sviluppo di questo territorio, è necessario che le sue forme siano coerenti e sostenibili con le risorse del territorio stesso e che non distruggano in maniera irreparabile gli equilibri fra ambiente, risorse ed insediamenti. (cfr PIT art.24).

Rendere sostenibile lo sviluppo turistico e la realizzazione di attrezzature turistiche sia nei centri abitati che nel territorio rurale è l'obiettivo primario del presente P.S., e riguarda le attrezzature già realizzate, le attrezzature in corso di realizzazione, le eventuali possibilità di sviluppo futuro.

Il P.T.C. dedica un'ampia sezione agli spazi per insediamenti turistico-ricettivi, e definisce specifiche discipline sia per i centri edificati che per il territorio rurale.

Il P.S., nel perseguire lo sviluppo sostenibile del turismo, fa propri gli obiettivi e le discipline del P.T.C., che prescrive prioritariamente che le nuove urbanizzazioni specialistiche destinate a insediamenti turistici siano riservate ad alberghi, villaggi albergo e residenze turistico-alberghiere.

Nel "Sistema territoriale delle Colline Interne e Meridionali" il P.T.C. prescrive che nuove strutture alberghiere possano essere previste nei centri urbani, in aree adiacenti i centri urbani, nelle aree di recupero, riqualificazione e di ristrutturazione urbanistica ad integrazione della complessiva offerta turistica. In particolare il P.S. individua nuove espansioni solo dove già esistono strutture di tipo turistico, ovvero, come nel caso di Canneto in volumi esistenti inutilizzati all'interno del centro storico.

Il P.T.C. prescrive inoltre che nuove strutture ricettive possano altresì essere previste in ambito rurale, salvo le verifiche richieste, anche in attuazione degli obiettivi per il territorio rurale espressi dal P.I.T., per alleggerire la pressione turistica presente nei comuni litoranei della provincia di Livorno, in stretta relazione con la fruizione delle risorse culturali concentrate in Volterra, ma espresse anche da tutti i territori collinari nelle diverse componenti insediative, naturali, paesaggistiche ed ambientali.

La promozione turistica del territorio, prevista dal presente P.S., è incentrata sul potenziamento del complesso turistico-ricettivo con annesso campo di golf di Consalvo, il cui piano attuativo è stato approvato e convenzionato nel 2005; in questo piano si prevede la realizzazione di un percorso regolamentare a 18 buche e di un percorso "executive" a 9 buche, oltre al recupero degli edifici esistenti per destinarli a supporto dell'attività sportiva e la realizzazione di una nuova struttura ricettiva per mc.7000; inoltre la presenza in loco di un'aviosuperficie in erba di 1.000 ml. di lunghezza, sita lungo la sponda destra del fiume Cornia, che assicura l'atterraggio di velivoli biturbina di fino a 6000 Kg di peso, consente di coprire un bacino di utenza a livello nazionale.

Il potenziamento di questa struttura sportiva, previsto dal P.S., prevede di aumentare la dotazione di nuovi posti letto con la realizzazione di un albergo e residenze turistico-alberghiere in modo da rendere congruo l'investimento ad operatori nazionali ed esteri. La ricaduta sul territorio, oltre a creare nuovi posti di lavoro può valorizzare tutte le altre strutture turistiche esistenti e di progetto.

Altre interessanti offerte turistiche riguardano interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente a Canneto, in particolar modo a Est del centro storico, ove sono presenti numerosi immobili ad oggi sottoutilizzati per i quali il P.S. prevede il cambio di destinazione d'uso.

Anche nella zona di Poggio Castelluccio/Capanne il P.S. prevede di implementare gli insediamenti turistici esistenti con strutture turistico-alberghiere integrative della dotazione dei servizi ricettivi esistenti.

Geotermia

Il P.S. assume come propri obiettivi il consolidamento ed il rafforzamento delle attività geotermiche, attraverso il riconoscimento urbanistico degli ambiti, dei siti, delle attrezzature ed impianti presenti e la messa a punto di normative e di regole che ne consentano il futuro sviluppo, sia mediante ulteriore ricerca di fluido che mediante lo sviluppo insediativo degli impianti di produzione elettrica e la ricerca per l'applicazione di nuove fonti energetiche (eolico). (cfr PIT art.30)

Assumendo come obiettivo il risparmio energetico, il P.S. ha approfondito il Q.C. riguardante la geotermia, ed è stato verificato che lo sfruttamento dell'energia geotermica per l'approvvigionamento di aree produttive per particolari settori dell'artigianato, per la coltivazione in serre, come previsto dal PTC provinciale, è possibile solo collocando tali interventi in prossimità delle aree geotermiche per sfruttare il vapore di re-iniezione o fluidi a bassa entalpia.

Attualmente l'A.C. è impegnata nella realizzazione di un impianto di teleriscaldamento che dovrà servire i centri di Monteverdi e Canneto.

Per il ruolo centrale che il Comune ha nell'organizzazione dei circuiti turistici e didattici, avendo realizzato le strutture di accoglienza e documentazione nel centro del Capoluogo, si prevede anche la possibilità di realizzare un parco tematico nella zona di pertinenza delle centrali geotermoelettriche funzionale alla comprensione dei fenomeni geotermici.

E' inoltre prevista l'individuazione di un'area, compresa tra le centrali geotermoelettriche di San Luciano e Granaiolo, in località La Steccaia per l'insediamento di un impianto eolico per la produzione di energia elettrica. La Centrale eolica che ENEL Produzione S.P.A. intende realizzare nel Comune sarà della potenza complessiva di 18 MW e l'energia elettrica prodotta potrà essere ceduta alla rete di trasmissione nazionale.

Il sito scelto per la realizzazione della centrale è posto a circa 4 km dall'abitato di Monteverdi e 1.5 km da quello di Canneto. Si prevede l'installazione di 9 aerogeneratori del tipo Vestas V90 - 2 MW, per un totale di 18 MW installati;

L'intervento, analizzato alla luce della normativa vigente, recepisce fortemente i più recenti indirizzi della politica energetica nazionale che promuove la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili.

Seppur con un certo ritardo (L. 1 giugno 2002, n. 120), infatti, l'Italia ha ratificato e dato esecuzione al Protocollo di Kyoto dell'11/12/1997. Nel contempo però, il c.d. "Decreto Bersani" del 16 marzo 1999, n. 79, riconosciuta l'importanza delle fonti rinnovabili, aveva fissato un obbligo preciso per i soggetti che importavano o producevano più di 100 GWh/anno da fonti tradizionali: quello cioè di immettere nella rete elettrica almeno il 2% dell'energia tali fonti rinnovabili. Tale obbligo è stato incrementato dello 0,35% dal 2004 al 2006.

Con il successivo D.M. 11 novembre 1999 venivano adottate le direttive per disciplinare l'obbligo di immissione nel sistema elettrico nazionale di energia elettrica prodotta a mezzo di fonti rinnovabili, attraverso i Certificati Verdi (CV), titoli annuali attribuiti all'energia elettrica prodotta da fonti rinnovabili, che hanno raccolto l'eredità del CIP 6/92.

Ulteriore contributo alla promozione delle fonti energetiche rinnovabili nel mercato interno all'elettricità è dato dal D.Lgs. n. 387 del 29 dicembre 2003 .

Il Comune, mediante pubbliche assemblee e dibattiti, ha promosso a tutti i livelli il coinvolgimento della società cittadina sul tema delle scelte energetiche ed ambientali, sottoponendo ad un referendum consultivo (29.04.2007) la scelta del parco eolico. L'89 % dei votanti si è espressa a favore del parco eolico.

Lo sfruttamento delle fonti energetiche rinnovabili è uno degli obiettivi primari del P.T.C. e del presente P.S.: nel territorio di Monteverdi non vi sono ad oggi situazioni di incompatibilità fra l'attività geotermica, la tutela delle risorse e lo sviluppo del territorio, ed i programmi di ampliamento futuro avranno le stesse caratteristiche.

Attività produttive artigianali e commerciali

Il P.T.C. introduce i criteri per la valutazione dei fabbisogni di nuovi insediamenti a carattere prevalentemente produttivo di beni e di servizi, per il sistema territoriale di appartenenza, che il P.S. fa propri tenendo conto della particolare situazione comunale, in cui non sono presenti ad oggi aree produttive artigianali.

La necessità di individuazione di aree produttive risponde alle necessità di trasferimento e/o ampliamento di imprese locali attualmente collocate in zone improprie.

Per le attività presenti di carattere artigianale a servizio della comunità, data la loro modesta entità, viene individuata un'area nelle vicinanze del Capoluogo.

Viene valutata anche la possibilità di insediamento di attività artigianali nella zona del Monte Canneto, ove è possibile utilizzare le basse entalpie, provenienti dai pozzi geotermici, per la produzione di calore industriale, collegata anche alla ricerca ed alla innovazione tecnologica (cfr. PIT art. 19).

Il Piano Strutturale, nel prevedere nuovi impegni di suolo per insediamenti produttivi, detta disposizioni che garantiscono idonei livelli prestazionali e funzionali delle infrastrutture viarie di accesso e di servizio, delle infrastrutture tecnologiche, delle strutture edilizie, e qualità ambientale.

Il Piano Strutturale intende garantire altresì la valorizzazione degli elementi del paesaggio rurale eventualmente presenti nell'area e prevedere idonee misure atte ad assicurare il corretto inserimento dei nuovi insediamenti, prevedendo fasce di rispetto, da piantumare, attorno agli insediamenti previsti, con lo scopo di mitigare gli effetti, anche visivi, indotti dalle trasformazioni sul paesaggio.

Nei centri abitati e nel territorio rurale, compatibilmente con lo Statuto del territorio, viene valorizzato ed incrementato il commercio di prodotti tipici dell'agricoltura locale e gli esercizi di ristorazione tipici, che possono realizzare una integrazione positiva fra afflusso turistico e sviluppo di risorse locali. (cfr. PIT Art. 14).

Standards

La verifica delle aree, degli edifici, dei servizi e delle attrezzature presenti, evidenzia una situazione di sovrabbondanza delle quantità minime di aree ed attrezzature pubbliche ai sensi del D.M. 1444/68.

Per quanto riguarda l'Istruzione sono presenti sul territorio comunale la Scuola Materna, la Scuola Elementare e la Scuola Media localizzate nel capoluogo, che soddisfano attualmente le necessità della popolazione attuale.

Le strutture scolastiche esistenti possono soddisfare le esigenze attuali e future, anche con la razionalizzazione, il miglioramento ed il pieno utilizzo degli edifici e delle aree esistenti, nonché con il coordinamento con i Comuni limitrofi.

Nella valutazione delle necessità di aree a standard il P.S. tiene conto delle modalità di utilizzo collettivo e sociale del territorio agricolo, delle aree boscate, degli spazi pubblici interni ai centri abitati, nonché della vicinanza di altri centri urbani dove sono collocati servizi ed attrezzature non presenti sul territorio comunale di Monteverdi.

In particolare per la qualità del clima e la ricchezza dell'ambiente collinare viene individuata la possibilità di realizzare un'attrezzatura di interesse generale (R.S.A.) nelle adiacenze del Capoluogo.

Il Paesaggio

Al fine di garantire lo sviluppo sostenibile e la tutela delle risorse essenziali del territorio, il P.S. individua le Invarianti Strutturali del territorio aperto quali elementi cardine delle identità dei luoghi.

Lo Statuto del territorio, che costituisce un contenuto fondamentale del presente P.S., contiene tutte le Invarianti ovvero i principi condivisi, rappresentativi di valori non negoziabili relativi alle risorse territoriali.

Il quadro conoscitivo del P.S. ha verificato le caratteristiche paesaggistiche, ambientali e naturalistiche delle zone e degli ambiti assoggettati a discipline di tutela sovraordinate, il P.S. nello Statuto del territorio ne conferma la valenza paesaggistica e le norme di tutela.

Nel riconoscimento delle risorse essenziali e delle invarianti strutturali il presente P.S. ha integrato le indicazioni degli strumenti sovraordinati con i risultati del Quadro conoscitivo a livello comunale, che ha consentito di individuare e valorizzate tutte le specificità presenti sul territorio

comunale, sia di tipo culturale-produttivo che paesaggistico-ambientale, che costituiscono risorse essenziali del territorio. (cfr. PIT art.31)

In un territorio che ha subito limitate trasformazioni dovute ai cambiamenti strutturali dell'ultimo secolo, la struttura storica lo connota sostanzialmente, e costituisce uno dei suoi valori specifici e risorsa principale da salvaguardare e valorizzare.

Il P.S. si pone come obiettivo prioritario il riconoscimento e la tutela delle risorse individuate attraverso la messa a punto di regole, costituite dai principi del governo del territorio e dal complesso di norme di tutela, salvaguardia e sviluppo.

Il P.S. nel territorio aperto non prevede nuovi insediamenti ma ha come obiettivo il superamento del degrado del patrimonio edilizio rurale, attraverso il recupero prioritario e il riutilizzo del patrimonio edilizio esistente, ed il rafforzamento degli insediamenti rurali, prioritariamente finalizzati all'uso residenziale, al turismo rurale e all'agriturismo. Il P.S. individua il dimensionamento massimo di recupero edilizio come sostenibilità massima del territorio.

Tale obiettivo è da perseguirsi principalmente attraverso l'individuazione di azioni di valorizzazione finalizzate al recupero funzionale e architettonico, e la disciplina degli interventi edilizi in modo tale da garantire la tutela e la conservazione delle caratteristiche di ruralità degli edifici. (cfr. PIT art. 21).

Sistema infrastrutturale

Per la legge regionale sul governo del territorio i sistemi infrastrutturali e tecnologici sono risorse essenziali del territorio, e i nuovi insediamenti e gli interventi di sostituzione dei tessuti insediativi sono consentiti se esistono o sono contestualmente realizzate le infrastrutture che consentono la tutela delle risorse essenziali del territorio. In tal senso sono comunque da garantire: l'approvvigionamento idrico e la depurazione; la difesa del suolo per rendere l'insediamento non soggetto a rischi di esondazione o di frana; lo smaltimento dei rifiuti solidi; la disponibilità dell'energia e la mobilità.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Parte I°

Disposizioni Generali

Art.1 - Finalità e caratteristiche del Piano Strutturale.

Il Piano Strutturale, al fine di garantire lo sviluppo sostenibile, nel rispetto dei caratteri ambientali, storico – artistici e insediativi che connotano il territorio comunale ed in conformità con i principi generali e gli obiettivi da perseguire descritti agli articoli 1, 3, 4, 5 e 6 della L.R.T. n°1/05, definisce le trasformazioni territoriali compatibili attraverso lo Statuto del territorio e ne delinea la strategia di sviluppo attraverso la definizione di sistemi e sottosistemi territoriali, funzionali e con l'articolazione di unità territoriali organiche elementari (U.T.O.E).

Il P.S. assume alcuni temi peculiari del territorio comunale come elementi determinanti per la definizione degli obiettivi e per la scelta degli interventi ammissibili:

Residenza:

- promozione di interventi mirati all'aumento della popolazione residente;
- consolidamento degli standards esistenti;
- riordino urbanistico;
- recupero del patrimonio edilizio esistente.

Turismo:

- recupero del patrimonio edilizio esistente a fini turistico-ricettivi.
- Consolidamento delle strutture ricettive esistenti sul territorio.

Geotermia:

- potenziamento dell'attività geotermica;
- sfruttamento delle energie rinnovabili;
- sfruttamento delle basse entalpie per attività agricolo-produttive.

Attività produttive artigianali e commerciali:

- riqualificazione di attività artigianali presenti nel territorio;
- sfruttamento delle basse entalpie per attività artigianali;
- incremento del commercio dei prodotti tipici.

Standards:

- mantenimento ed adeguamento dei servizi e delle infrastrutture presenti sul territorio.

Paesaggio:

- tutela delle risorse colturali-produttive;
- tutela delle risorse paesaggistico-ambientali;
- recupero del patrimonio rurale.

Infrastrutture:

- realizzazione del teleriscaldamento;
- potenziamento della rete per l'approvvigionamento idrico;
- potenziamento della rete per la depurazione;
- riqualificazione della rete per lo smaltimento dei rifiuti.

Definizione del Piano

L'intero territorio è letto e regolato dal P.S. con l'obiettivo di definire una strategia che inneschi sinergismi positivi volti all'integrazione delle attività nel rispetto delle prestazioni delle risorse essenziali individuate dallo Statuto del territorio.

Il P.S. con lo Statuto del Territorio definisce l'articolazione dei connotati territoriali ed alcune regole fondamentali attraverso l'individuazione di tre sistemi:

- *agricolo-ambientale (che copre tutto il territorio comunale);*
- *funzionale insediativo (che interessa le concentrazioni insediative maggiori);*
- *funzionale infrastrutturale (che interessa il Monte di Canneto e la rete infrastrutturale sparsa sull'intero territorio).*
- *dodici sotto-sistemi così caratterizzati: otto sotto-sistemi territoriali, tre sotto-sistemi funzionali insediativi e un sottosistema funzionale infrastrutturale;*
- *invarianti strutturali costituiti dal reticolo idrografico principale, le aree boscate, le sorgenti, gli edifici di riconosciuto valore storico testimoniale, il sistema degli insediamenti urbani, la struttura agraria consolidata, le aree archeologiche, la maglia dei percorsi storici, i coni visivi;*

I sistemi indicano gli obiettivi e le disposizioni generali strategiche; attraverso i quali il P.S. indica gli obiettivi e le politiche peculiari di ogni settore territoriale; essi si articolano in:

- **SISTEMA AGRICOLO AMBIENTALE, così suddiviso:**
 - **sotto-sistema territoriale agricolo ambientale di Monterufoli/Caselli;**
 - **sotto-sistema territoriale agricolo-ambientale La miniera/Poggio al Ginepro;**
 - **sotto-sistema territoriale agricolo ambientale di Poggio al Cerro/Le Ville;**
 - **sotto-sistema territoriale agricolo ambientale di Gualda;**
 - **sotto-sistema territoriale agricolo ambientale di via Maremmana;**
 - **sotto-sistema territoriale agricolo ambientale di La Badia**
 - **sotto-sistema territoriale agricolo ambientale di Macchia Lupaia;**
 - **sotto-sistema territoriale agricolo ambientale di Consalvo/Pratella;**
- **SISTEMA FUNZIONALE INSEDIATIVO, così suddiviso:**
 - **sotto sistema funzionale insediativo di Canneto;**
 - **sotto-sistema funzionale insediativo di Monteverdi;**
 - **sotto-sistema funzionale insediativo di Poggio Castelluccio/Capanne;**
- **SISTEMA FUNZIONALE INFRASTRUTTURALE, così individuato:**
 - **sotto-sistema funzionale infrastrutturale del Monte di Canneto.**

Il sistema funzionale è costituito inoltre dal complesso delle reti infrastrutturali diffuse sul territorio.

Il P.S. individua inoltre i caratteri e le disposizioni generali relative alle aree boscate, alle aree agricole ed alle componenti insediative ed infrastrutturali.

Il P.S. individua le Unità Territoriali Organiche Elementari (UTOE) con particolari indirizzi inerenti la trasformazione territoriale e la loro progettazione. Le UTOE si sovrappongono territorialmente ai sotto-sistemi:

- UTOE 01 – Canneto*
- UTOE 02 – Monterufoli/Caselli*
- UTOE 03 – La Miniera/Poggio al Ginepro*
- UTOE 04 – Poggio al Cerro/Le Ville*
- UTOE 05 – Monte di Canneto*
- UTOE 06 – Monteverdi*
- UTOE 07 – via Maremmana*
- UTOE 08 – Poggio Castelluccio/Capanne*
- UTOE 09 –Gualda*
- UTOE 10 – La Badia*
- UTOE 11 – Macchia Lupaia*
- UTOE 12 – Consalvo/Pratella*

Art. 2 - Elaborati del Piano Strutturale.

Il Piano Strutturale è composto dai seguenti elaborati:

Indagini geologico-tecniche di supporto alla pianificazione urbanistica (scala 1:10.000) costituite, secondo il Reg. Reg. 26/R del 2007, da:

- Tavole 1a e 1b - Carta Geologica con sezioni: si basa su criteri di distinzione litostratigrafica in base alle caratteristiche litologiche, paleontologiche, sedimentologiche, petrografiche, mineralogiche e morfologiche riconoscibili alla scala dell'affioramento e distinguibili da quelle adiacenti; Scala 1:10.000*
- Tavole 2a e 2b - Carta Geomorfologica: contiene informazioni sui processi e sui fenomeni morfologici quali: fenomeni dovuti alla gravità, processi fluviali e di dilavamento, forme antropiche, idrografia superficiale ed elementi tettonici; Scala 1:10.000*
- Tavola 3 - Carta dei Dati di base: indica l'ubicazione delle indagini in sito effettuate in occasione di precedenti studi, quali sondaggi geognostici, prove penetrometriche statiche e dinamiche, indagini geofisiche, pozzi a stratigrafia nota e saggi di scavo utilizzate per la caratterizzazione stratigrafica e fisico- meccanica dei terreni; Scala 1:15.000*
- Tavole 4a e 4b - Carta Litotecnica: è la Carta delle caratteristiche litologico-tecniche degli ammassi affioranti, integrate con indicazioni ed informazioni relative al comportamento in caso di propagazione di onde sismiche; Scala 1:10.000*
- Tavole 5a e 5b - Carta Clivometrica: vi sono distinte le aree a differenti classi di acclività (7) ritenute significative in rapporto al quadro altimetrico locale ed alle "soglie" che rivestono importanza nei confronti della propensione al dissesto dei terreni; Scala 1:10.000*
- Tavola 6 - Carta Idrogeologica: è la Carta della permeabilità delle varie Formazioni affioranti, della posizione dei pozzi, delle sorgenti e dei reticoli drenanti; Scala 1:15.000*
- Tavola 7 - Carta della Vulnerabilità Idrogeologica redatta secondo le indicazioni del PTC provinciale, tende ad individuare il grado di vulnerabilità della risorsa idrica sulla base delle caratteristiche delle formazioni affioranti e degli acquiferi. Scala 1:15.000*
- Tavole 8a e 8b - Carta della Pericolosità Geomorfologica-Idraulica PAI: redatta secondo le norme P.A.I. approvate del Bacino Regionale Toscana Costa. Sulla carta sono distinte le pericolosità di frana ed idraulica elevata e molto elevata; Scala 1:10.000*
- Tavole 9a e 9b - Carta della Pericolosità Geomorfologica: vi sono distinte le varie porzioni del territorio comunale ricondotte alle quattro classi di pericolosità previste dal Reg. 26/R adeguate al PAI: Bassa (=G. 1), Media (=G. 2), Elevata (=G. 3) e Molto Elevata (=G. 4). La Classe 3 è stata frazionata rispettivamente in 2 sottoclassi (a – b) per meglio definire il grado di pericolosità; Scala 1:10.000*
- Tavole 10a e 10b - Carta della Pericolosità Idraulica: vi sono distinte le varie porzioni del territorio comunale ricondotte alle quattro classi di pericolosità previste dal Reg. 26/R adeguate al PAI: Bassa (=I. 1), Media (=I. 2), Elevata (=I. 3) e Molto Elevata (=I. 4). Scala 1:10.000*
- Tavole 11a, 11b, 11c – Carta delle Zone a Maggior Pericolosità Sismica Locale (ZMPSL) e della Pericolosità Sismica: redatta per i tre centri abitati principali: Monteverdi M.mo, Canneto e Gualda, vi sono distinte le varie porzioni del territorio comunale ricondotte*

alle quattro classi di pericolosità previste dal Reg. 26/R: Bassa (=S. 1), Media (=S. 2), Elevata (=S. 3) e Molto Elevata (=S. 4). Scala 1:2.000 o 1:5.000

Relazione tecnica, descrittiva della metodologia seguita e dei vari elaborati prodotti, sintetizza gli elementi che da esse emergono e che possono talvolta rappresentare controindicazioni con limitazioni alle utilizzazioni di Piano che verranno previste.

1) Quadro Conoscitivo:

Raccolta dei dati di base (la CTR, in scala 1/10.000 viene ridotta alla scala 1/15.000 per motivi gestionali).

Tavola 01 - Inquadramento generale

Tavola 02 - Carta del territorio

Tavola 03 - Uso del suolo

Tavola 04 - Carta forestale

Tavola 05 - Emergenze ambientali, paesaggistiche, architettoniche

Tavola 06 - Storia del territorio

Tavola 07 - PRG vigente

Tavola 08 a - Censimento del patrimonio immobiliare extra-urbano

Tavola 08 b - Censimento del patrimonio immobiliare nei centri urbani

Tavola 09 - Destinazione d'uso degli edifici e stato di conservazione

Tavola 10 - Infrastrutture a rete

Tavola 11 - Infrastrutture puntuali ed a rete

Tavola 12 - Vincoli

Tavola 13 - Emergenze naturalistiche ambientali derivanti da atti e piani di settore

Tavola 14 - Aziende agricole

Tavola 15 - Caratterizzazione economica agraria

Schede di censimento del PEE riferite alle tavv. 08a – 08b

2) Statuto del territorio:

(la CTR, in scala 1/10.000 viene ridotta alla scala 1/15.000 per motivi gestionali).

Tavola 1 - Sistemi, sotto-sistemi, UTOE

Tavola 2 - Risorse ed invarianti

Tavola 3 - Criticità

Tavola 4 - Ambiti agricoli ad uso prevalente ed esclusivo

3) Valutazione integrata degli effetti ambientali

4) La disciplina del Piano Strutturale:

Relazione generale

Norme Tecniche di Attuazione e U.T.O.E.

In caso di discordanza tra gli elaborati grafici e la descrizione normativa, prevalgono le norme di Piano Strutturale.

Art. 3 - Categorie d'intervento territoriale

Ai sistemi, sottosistemi e UTOE il P.S. attribuisce le seguenti categorie d'intervento territoriali:

Trasformazione

Indirizzo finalizzato all'inserimento di nuove qualità. Nel sistema funzionale insediativo è finalizzato all'integrazione dell'edificato esistente con i nuovi interventi. Il piano assoggetta gli ambiti di trasformazione ad interventi che ne modificano sia l'assetto fisico sia gli usi oggi in atto.

I nuovi interventi hanno l'obiettivo di soddisfare nuove domande e riqualificare l'insediamento esistente mediante contributi alla dotazione di spazi pubblici e all'organizzazione organica dello spazio e degli usi.

Riqualificazione

Indirizzo finalizzato al consolidamento dell'esistente, all'adeguamento degli insediamenti alle attività compatibili, alla realizzazione degli spazi di supporto agli insediamenti.

In particolare:

- *nei sottosistemi territoriali l'indirizzo si attua attraverso interventi urbanistici volti al potenziamento di attività connesse con la fruizione del territorio; complesso di azioni finalizzate al:
 - *miglioramento della dotazione di servizi, impianti ed infrastrutture;*
 - *adeguamento del patrimonio edilizio esistente ai nuovi utilizzi indicati dal P.S.**
- *nei sottosistemi insediativi l'indirizzo si attua attraverso interventi urbanistici integrati volti alla realizzazione di nuovi spazi pubblici e più articolate destinazioni d'uso; gli interventi puntuali rivolti al completamento del sistema insediativo sono da disciplinare con specifiche prescrizioni relative all'inserimento degli edifici e delle attività al fine di massimizzare la riqualificazione dell'esistente; complesso di azioni finalizzate al:
 - *ripristino e miglioramento della qualità ambientale e urbana;*
 - *miglioramento della dotazione di servizi, impianti ed infrastrutture;*
 - *adeguamento del patrimonio edilizio esistente ai nuovi utilizzi indicati dal P.S.**

Tutela e Valorizzazione

Complesso di azioni finalizzate alla conservazione dei caratteri del paesaggio naturale, agrario e di valore testimoniale nei sottosistemi territoriali e alla valorizzazione delle caratteristiche ambientali con l'integrazione di attività compatibili; alla difesa e al ripristino ambientale dove sono evidenti le alterazioni apportate da dissesti e modificazioni naturali; relative alla coltivazione del bosco; realizzazione di interventi di salvaguardia idraulica e forestale. Realizzazione di interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente. Gli interventi di tutela si accompagnano ad azioni volte a contrastare i processi di degrado.

Art. 4 - Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso sono definite dalle classi di attività di seguito elencate. Il piano precisa per ciascuna area (sottosistemi e unità territoriali organiche elementari) le destinazioni d'uso ammesse all'interno.

Per cambiamento di destinazione d'uso di un'area, di un edificio o parte di esso, anche se effettuato senza esecuzione di opere edilizie, s'intende il passaggio dall'una all'altra delle classi distintamente elencate nel presente articolo e può effettuarsi soltanto nel rispetto della destinazione e degli specifici parametri urbanistici dell'area ed in conformità a quanto prescritto dalle presenti norme. Le limitazioni ad alcune categorie della medesima classe sono esplicitate dal P.S.

Residenza

In questa classe sono compresi gli edifici residenziali, inclusi gli spazi di pertinenza (cantine, soffitte, spazi per i parcheggi pertinenziali ecc.). Sono incluse le attività di affittacamere per una porzione dell'edificio. Standard minimi inderogabili secondo il DI 1444/68: 18 mq/ab per servizi e 15 mq/ab per parchi pubblici territoriali.

Attività ricettive (così definite dalla L.R.T. n°42/2000)

In queste attività sono comprese le strutture ricettive alberghiere.

Attività urbane

In queste attività sono comprese:

- *attività commerciali al dettaglio;*
- *unità di vicinato per la vendita di prodotti alimentari,*
- *attività per la ristorazione;*
- *pubblici esercizi*
- *direzionale.*

Attività produttive

Sono comprese le attività di produzione dell'energia da fonti rinnovabili e le attività di trasformazione di beni, le attività di deposito e stoccaggio, le attività per il commercio all'ingrosso, le attività di servizi alle imprese. Sono inclusi gli spazi di supporto all'attività di ogni impresa: un alloggio per impresa, per residenza del custode o del proprietario, uffici amministrativi, ecc.

Standard minimi secondo il DI 1444/68. Standard minimi per le attività assimilabili agli insediamenti di carattere commerciale e direzionale: 100 mq ogni 100 mq SLP.

Attività agricole

Sono comprese quelle attività legate alla produzione agraria, all'allevamento e alla forestazione. Sono inclusi gli spazi di supporto all'attività di ogni impresa e le attività collaterali di agriturismo, commercializzazione delle produzioni aziendali e tipiche, l'allevamento ed addestramento animali, la sperimentazione agronomica, ecc.

Servizi (DI 1444/68)

1. Servizi - standard a livello comunale:

- *istruzione inferiore (asili nido, scuole materne, scuole dell'obbligo),*

- attrezzature di interesse comune (attrezzature religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi - uffici P.T., protezione civile- ed altre);
 - parco, gioco e giardini, spazi pubblici alberati;
 - sport;
 - parcheggi.
- 2. Attrezzature di interesse generale:**
- altre attrezzature: culturali, amministrative, socio-sanitarie, impianti urbani, ecc.;
 - parchi territoriali.
- 3. Servizi - standard per insediamenti di carattere industriale e assimilabili:**
- attrezzature (mense, pronto soccorso, attrezzature culturali, sociali, assistenziali, uffici P.T., protezione civile, ecc.) se su aree pubbliche;
 - verde pubblico e impianti sportivi;
 - parcheggi.
- 4. Servizi - standard per insediamenti di carattere commerciale, direzionale e assimilabili:**
- attrezzature (mense, pronto soccorso, attrezzature culturali, sociali, assistenziali, uffici P.T., protezione civile, ecc.) se su aree pubbliche;
 - verde pubblico e impianti sportivi;
 - parcheggi.

Art. 5 - Parametri urbanistici - definizioni

Il Piano Strutturale adotta le seguenti definizioni

Superficie Lorda di Pavimento (mq) -SLP

Per gli edifici residenziali è la somma della superfici abitabili di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati misurate al lordo dei muri perimetrali. Per gli edifici con destinazione d'uso diversa dalla residenza è la somma della superfici agibili di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati misurate al lordo dei muri perimetrali.

Perequazione

Come cita l'articolo 60 della L.R. 1/05 "La perequazione urbanistica è finalizzata al perseguimento degli obiettivi individuati dagli strumenti della pianificazione territoriale ed alla equa distribuzione dei diritti edificatori per tutte le proprietà immobiliari ricomprese in ambiti oggetto di trasformazione urbanistica."

Invariante

Condizione attribuita a parti del territorio con specifico riferimento agli assetti paesistici, ambientali e storico-ambientali che il Piano Strutturale intende tutelare e valorizzare. Le modificazioni sono volte all'obiettivo prioritario del mantenimento del bene nelle condizioni di funzionalità con interventi di manutenzione.

Alle parti del territorio classificate invariante è attribuita la Categoria d'intervento territoriale: Tutela e Valorizzazione.

Urbanizzazione primaria

L'urbanizzazione primaria è costituita da quell'insieme di servizi, di aree e di opere che costituiscono i requisiti atti e necessari per rendere edificabile un'area nel rispetto dei requisiti di qualità urbana, ai sensi dell'art. 37 della L.R. 1/2005 e successive modifiche e integrazioni. Le opere di urbanizzazione primaria indicate dall'art. 37 comma 5 della L.R. 1/2005 sono:

- *strade residenziali, piazze, piste ciclabili o pedonali;*
- *spazi di sosta o di parcheggio (dimensionati, per la quota privata pertinenziale delle nuove costruzioni in conformità all'art. 2 L.122/89, e per la quota pubblica o di uso pubblico secondo i minimi inderogabili del DI 1444/68);*
- *fognature;*
- *rete idrica;*
- *rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;*
- *teleriscaldamento;*
- *pubblica illuminazione;*
- *Spazi di verde attrezzato (le aree pubbliche, in prossimità e al servizio diretto di singoli edifici, mantenute a verde con alberatura ed eventuali attrezzature).*

Urbanizzazione secondaria

L'urbanizzazione secondaria è costituita da quell'insieme di servizi, aree, opere e relative attrezzature tecnologiche che sono occorrenti per soddisfare esigenze dell'intero Comune o di alcune zone dello stesso. Le opere di urbanizzazione secondaria indicate dall'art. 37 comma 6 della L.R. 1/2005 sono:

- *asili nido e scuole materne; scuole dell'obbligo; mercati di quartiere; uffici comunali; chiese ed altri edifici per servizi religiosi;*
- *impianti sportivi di quartiere;*
- *centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie;*
- *impianti di potabilizzazione, di depurazione e di smaltimento dei rifiuti solidi urbani;*
- *aree verdi di quartiere;*
- *strutture con funzioni di centri servizi avanzati alle imprese per l'innovazione e per la società dell'informazione.*

Devono inoltre essere considerate opere di urbanizzazione secondaria, le attrezzature amministrative e pubblici servizi (uffici P.T., Protezione Civile, ecc.); le opere di livello comunale accessorie alla viabilità e le relative aree; le aree o strutture per il trasporto urbano e gli impianti di depurazione a livello comunale o sovracomunale; le attrezzature urbane in genere.

Art. 6 - Diritti edificatori

Il P.S. sostiene la necessità di promuovere tecniche di pianificazione, progettazione urbanistica e gestione degli interventi territoriali attinenti la perequazione, al fine di ridurre l'impatto economico delle scelte di piano sui valori dei singoli lotti e per promuovere l'acquisizione pubblica di aree senza esborso.

Nei vari ambiti il R.U. indicherà la capacità edificatoria mediante un Indice Territoriale od un valore assoluto. A tutte le aree comprese dentro l'ambito (Superficie Territoriale) appartengono i diritti edificatori, pro quota, a prescindere dalla eventuale precisazione delle aree destinate a servizi e viabilità.

Il Regolamento Urbanistico definirà il dettaglio della disciplina della perequazione.

Art. 7- Aree per servizi

Il P.S. indica le quantità destinate a servizi pubblici e di uso pubblico nel rispetto delle disposizioni del DM 1444/68 e della L.R. 1/05.

Le aree per servizi (e attrezzature di interesse generale) possono essere di proprietà pubblica o di proprietà privata con asservimento all'uso pubblico.

Art. 8 - Salvaguardie.

Fino all'approvazione del Regolamento Urbanistico e comunque non oltre 3 anni dall'approvazione del presente P.S., l'autorità comunale competente, ai sensi della L.R.T. n°1/2005, sospende ogni determinazione sulle domande di permessi di costruire, sulle denunce di inizio dell'attività, sui piani e progetti attuativi, quando accertati che risultino in contrasto con il presente P.S. o con le norme cautelari di cui all'art. 49 della L.R.T. n°1/2005.

Costituiscono specifiche salvaguardie del P.S. le misure di tutela, i vincoli e i limiti d'uso di cui allo statuto del territorio.

Ove il presente Piano indichi limiti all'uso delle risorse derivanti dai rischi idraulici e geologici che non possono essere superati se non dopo la realizzazione di specifiche opere come indicate nelle Indagini di supporto, non sono ammessi interventi se non dopo il superamento di detti rischi o analoghi, ancorché derivanti da atti di altri Enti istituzionalmente competenti, d'intesa con il Comune.

Le presenti salvaguardie entrano in vigore con l'adozione del P.S. da parte del Consiglio comunale e decadono con l'approvazione del Regolamento Urbanistico.

Sono fatte salve le previsioni dello strumento urbanistico generale non in contrasto con la presente disciplina, nonché quelle degli strumenti urbanistici attuativi e dei piani o programmi approvati dal Consiglio Comunale e convenzionati alla data del 31.12.2005.

In particolare:

Nell'ambito storico sono fatte salve le indicazioni e le prescrizioni per gli edifici storici o che ricadano all'interno degli insediamenti storici individuati dal PRG 2000.

Nell'ambito agricolo, fino alla approvazione del Regolamento Urbanistico, sono consentiti, sul patrimonio edilizio esistente avente una consistenza di almeno mq. 30 di SLP e realizzato anteriormente al 26.02.2000, gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia con ampliamento "una Tantum" di un massimo di mc. 100.

La SLP complessiva massima della sommatoria di detti interventi viene stabilita in mq. 650 complessivi su tutto il territorio comunale. Gli interventi di recupero anzi detti equivalgono a nuovo impegno di suolo, in coerenza con quanto previsto dalla LRT n°01/05 e dal PIT, conseguentemente dovranno essere considerati nel dimensionamento generale del Piano e dovranno essere localizzati in ambiti già dotati di infrastrutture e servizi.

Nell'ambito agricolo, è ammessa:

- *la realizzazione di autorimesse pertinenziali riferite agli edifici appartenenti al patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola;*
- *la realizzazione di modeste attrezzature sportive con carattere pertinenziale (piscine, campi da tennis, ecc.);*

Detti interventi dovranno essere integrati con il paesaggio e gli insediamenti esistenti, essi dovranno essere localizzati in ambiti liberi da vegetazione boschiva. La localizzazione degli interventi di nuova edificazione dovrà essere soggetta alla verifica di compatibilità rispetto alle visuali ed ai valori percettivi presenti, definiti attraverso una specifica analisi delle qualità visive, tutelando le aree naturali boscate e gli assetti morfologici dei luoghi.

Nell'ambito urbano sono fatti salvi:

- *gli interventi in aree già urbanizzate e/o di completamento o soggette ad intervento diretto, purché siano garantite le elementari condizioni alla trasformabilità (approvvigionamento idrico, approvvigionamento energetico, fognatura, smaltimento rifiuti);*

Sono sempre ammessi:

- *gli interventi di pubblico interesse proposti da enti pubblici istituzionalmente competenti, purché ne venga assicurato il corretto inserimento secondo le finalità e gli obiettivi del presente P.S.*
- *le varianti ai piani attuativi approvati purché coerenti con il presente Piano strutturale;*
- *le varianti urbanistiche parziali al P.R.G vigente, purché coerenti con il presente Piano strutturale;*
- *le opere pubbliche già approvate dall'Amministrazione Comunale o inserite nei programmi comunali in coerenza con il presente Piano strutturale;*
- *gli interventi di bonifica e riqualificazione relativi ad aree in condizioni di degrado fisico e ambientale;*
- *gli interventi di manutenzione della rete dei fossi e dei canali, atti a ridurre il rischio idrogeologico nonché di prevenzione e soccorso in caso di emergenza per eventi naturali eccezionali.*

Parte II°

Disposizioni relative alle articolazioni del Territorio

TITOLO I°

TUTELA DELL'INTEGRITA' FISICA DEL TERRITORIO

CAPO I°

DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI E DELLE UTILIZZAZIONI DERIVANTI DALLE CONDIZIONI DI PERICOLOSITA' GEOLOGICA ED IDRAULICA

Art. 9 - Prescrizioni di carattere idraulico

*Nelle aree inserite in Classe di Pericolosità Idraulica PAI "4" o P.I.M.E. (Tav.8) e nella "1.4" (Tav.10) gli interventi consentiti sono elencati nella **Del. Reg. n.13/05 all'Art.5; dette aree interessate da fenomeni di inondazione con Tr< 20 anni e le pertinenze fluviali non potranno essere oggetto di nuove previsioni edificatorie, salvo che per infrastrutture a rete non diversamente localizzabili.***

1. *Nelle aree P.I.M.E. sono consentiti interventi idraulici atti a ridurre il rischio idraulico, autorizzati dalla autorità idraulica competente, tali da migliorare le condizioni di funzionalità idraulica, da non aumentare il rischio di inondazione a valle, da non pregiudicare l'attuazione della sistemazione idraulica definitiva e tenuto conto del presente Piano di Assetto Idrogeologico.*

I progetti preliminari degli interventi sono sottoposti al parere del competente Bacino che si esprime in merito alla coerenza degli stessi rispetto agli obiettivi del presente Piano e alle previsioni generali di messa in sicurezza dell'area.

Sono altresì consentiti gli interventi di recupero, valorizzazione e mantenimento della funzionalità idrogeologica, anche con riferimento al riequilibrio degli ecosistemi fluviali.

2. *Tali aree potranno essere oggetto di atti di pianificazione territoriali per previsioni edificatorie non diversamente localizzabili, subordinando l'attuazione delle stesse alla preventiva o contestuale esecuzione di interventi di messa in sicurezza per eventi con tempo di ritorno di 200 anni.*

Gli interventi, definiti sulla base di idonei studi idrologici e idraulici tenendo anche conto del reticolo di acque superficiali di riferimento del presente P.A.I., non devono aumentare il livello di rischio in altre aree con riferimento anche agli effetti dell'eventuale incremento dei picchi di piena a valle.

Le aree che risulteranno interessate da fenomeni di inondazioni per eventi con tempi di ritorno non superiore a 20 anni, non potranno essere oggetto di previsioni edificatorie, salvo che per infrastrutture a rete non diversamente localizzabili con le condizioni di cui al successivo comma 11 lettera c.

3. *Gli studi di cui al comma 2 devono attenersi ai criteri definiti dal Bacino, il quale si esprime sulla coerenza degli stessi con gli obiettivi e gli indirizzi del PAI e dei propri atti di pianificazione e, ove positivamente valutati, costituiscono implementazione del quadro conoscitivo del presente Piano.*

4. *Nelle aree P.I.M.E. il Bacino si esprime sugli atti di pianificazione di cui alla L.R. 5/95 in relazione alla coerenza degli stessi rispetto al presente Piano, nonché alla coerenza con il complesso degli strumenti di pianificazione di bacino delle valutazioni sugli effetti ambientali riferiti alle risorse acqua e suolo.*

I pareri di cui sopra si intendono espressi in senso favorevole decorsi 90 giorni dalla presentazione della relativa istanza istruttoria in assenza di determinazioni o di comunicazioni da parte del Bacino.

5. *La realizzazione di nuovi interventi pubblici o privati, previsti dai vigenti strumenti di governo del territorio alla data di entrata in vigore del presente Piano, fatto salvo quanto previsto al successivo comma 8, è subordinata alla preventiva o contestuale esecuzione di interventi di messa in sicurezza per eventi con tempo di ritorno di 200 anni.*
Gli interventi, definiti sulla base di idonei studi idrologici e idraulici, tenendo anche conto del reticolo di acque superficiali di riferimento del presente P.A.L., non devono aumentare il livello di rischio in altre aree con riferimento anche agli effetti dell'eventuale incremento dei picchi di piena a valle.
I progetti preliminari degli interventi strutturali di messa in sicurezza sono sottoposti al parere del Bacino che si esprime in merito alla coerenza degli stessi rispetto agli obiettivi del presente Piano e alle previsioni generali di messa in sicurezza dell'area.
La messa in sicurezza rispetto ad eventi con tempo di ritorno di 200 anni potrà essere conseguita anche tramite adeguati sistemi di autosicurezza, nel rispetto delle seguenti condizioni:
- *dimostrazioni dell'assenza o dell'eliminazione di pericolo per le persone e i beni;*
 - *dimostrazione che l'intervento non determina aumento delle pericolosità a monte e a valle.*
- Della sussistenza delle condizioni di cui sopra deve essere dato atto nel procedimento amministrativo relativo al titolo abilitativo all'attività edilizia (concessione, autorizzazione, dichiarazione di inizio attività).*
6. *In merito alla contestuale- realizzazione degli interventi di messa in sicurezza connessi alla realizzazione di interventi edificatori o infrastrutturali, è necessario che il titolo abilitativo all'attività edilizia (concessione, autorizzazione, dichiarazione di inizio attività) contenga la stretta relazione con i relativi interventi di messa in sicurezza evidenziando anche le condizioni che possono pregiudicare l'abitabilità o l'agibilità dell'intervento.*
7. *Il soggetto attuatore, pubblico o privato, degli interventi di messa in sicurezza idraulica, è tenuto a trasmettere al Comune e al Bacino dichiarazione a firma di tecnico abilitato, degli effetti conseguiti con la realizzazione degli interventi, ivi compresa la delimitazione delle aree risultanti in sicurezza per eventi con tempo di ritorno di 200 anni. Quanto sopra costituisce implementazione del quadro conoscitivo del presente Piano.*
8. *Nelle aree P.I.M.E., la realizzazione di edifici e nuovi volumi in singoli lotti nell'ambito di un contesto edificato, nonché il completamento di zone di espansione che risultino già convenzionate, previsti dagli strumenti urbanistici vigenti alla data di entrata in vigore del presente Piano, è consentita, nelle more della messa in sicurezza complessiva, nel rispetto delle seguenti condizioni :*
- *dimostrazione di assenza o di eliminazione di pericolo per le persone e i beni, anche tramite sistemi di autosicurezza, compatibilmente con la natura dell'intervento ed il contesto territoriale;*
 - *dimostrazione che l'intervento non determina aumento delle pericolosità a monte e a valle.*
- Della sussistenza delle condizioni di cui sopra deve essere dato atto nel procedimento amministrativo relativo al titolo abilitativo all'attività edilizia (concessione, autorizzazione, dichiarazione di inizio attività).*
9. *Nelle aree P.I.M.E., le utilizzazioni per finalità ambientali, ricreative e agricole dovranno comunque garantire la sicurezza degli utenti anche attraverso specifici piani di sicurezza.*
10. *Sul patrimonio edilizio esistente, sono consentiti gli interventi che non comportino aumenti di superficie coperta né di nuovi volumi interrati, fatti salvi volumi tecnici e tettoie senza tamponature laterali.*
Sono altresì consentiti gli interventi di ampliamento della superficie coperta di fabbricati esistenti nei seguenti casi:
- *interventi funzionali alla riduzione della vulnerabilità del fabbricato;*
 - *interventi necessari alla messa a norma di strutture ed impianti in ottemperanza ad obblighi derivanti da norme vigenti in materia igienico sanitaria, di sicurezza sull'ambiente di lavori, di superamento delle barriere architettoniche e di adeguamento antisismico.*
11. *Nelle aree P.I.M.E. sono inoltre consentiti:*
- a. *gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere pubbliche e delle infrastrutture pubbliche, di interesse pubblico e private;*
 - b. *gli interventi di ampliamento e di adeguamento delle opere pubbliche e delle infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico, purché siano realizzate in condizioni di sicurezza idraulica in relazione alla natura dell'intervento ed al contesto territoriale e, previo parere del Bacino, non precludano la possibilità di attenuare o eliminare le cause che determinano le condizioni di rischio e non concorrano ad aumentare il rischio in altre aree;*
 - c. *la realizzazione di nuove opere e infrastrutture pubbliche o di interesse pubbliche non diversamente localizzabili, purché siano realizzate in condizioni di sicurezza idraulica per tempi di ritorno di 200 anni, non precludano la possibilità di*

attenuare o eliminare le cause che determinano le condizioni di rischio e non concorrano ad aumentare il rischio in altre aree.

Quanto sopra deve risultare da idonei studi idrologici ed idraulici che dovranno attenersi ai criteri definiti dal Bacino, il quale si esprime sulla coerenza degli stessi con gli obiettivi e gli indirizzi del presente Piano e dei propri atti di pianificazione, ed ove positivamente valutati costituiscono implementazione del quadro conoscitivo del presente Piano;

d. nelle zone del territorio destinate ad usi agricoli, le opere e gli impianti per usi agricoli, zootecnici ed assimilabili purché siano realizzati in condizioni di sicurezza idraulica in relazione alla natura dell'intervento ed al contesto territoriale e senza aggravio di rischio nelle aree limitrofe, nonché la realizzazione di annessi agricoli risultanti indispensabili alla conduzione del fondo e con destinazione agricola vincolata fino ad una dimensione planimetrica massima di 100 mq.;

e. l'installazione di strutture mobili temporanee stagionali per il tempo libero a condizione che sia comunque garantita l'incolumità pubblica, fermo restando la necessità di acquisire il parere dell'autorità idraulica competente.

Nelle aree inserite in Classe di Pericolosità Idraulica PAI "3" o P.I.E. (Tav.8) e nella "1.3" (Tav.10) gli interventi consentiti sono elencati nella Del. Reg. n.13/05 all'Art.6; le nuove previsioni edificatorie dovranno essere subordinate alla preventiva e contestuale esecuzione di interventi di messa in sicurezza per eventi con $Tr \geq 200$ anni.

1. Nelle aree P.I.E. sono consentiti interventi idraulici atti a ridurre il rischio idraulico, autorizzati dalla autorità idraulica competente, tali da migliorare le condizioni di funzionalità idraulica, da non aumentare il rischio di inondazione a valle, da non pregiudicare l'attuazione della sistemazione idraulica definitiva e tenuto conto del presente Piano di Assetto Idrogeologico.

I progetti preliminari degli interventi sono sottoposti al parere del competente Bacino che si esprime in merito alla coerenza degli stessi rispetto agli obiettivi del presente Piano e alle previsioni generali di messa in sicurezza dell'area.

Sono altresì consentiti gli interventi di recupero, valorizzazione e mantenimento della funzionalità idrogeologica, anche con riferimento al riequilibrio degli ecosistemi fluviali.

2. Tali aree potranno essere oggetto di atti di pianificazione territoriali per previsioni edificatorie non diversamente localizzabili, subordinando l'attuazione delle stesse alla preventiva o contestuale esecuzione di interventi di messa in sicurezza per eventi con tempo di ritorno di 200 anni.

Gli interventi, definiti sulla base di idonei studi idrologici e idraulici tenendo anche conto del reticolo di acque superficiali di riferimento del presente P.A.L., non devono aumentare il livello di rischio in altre aree con riferimento anche agli effetti dell'eventuale incremento dei picchi di piena a valle.

3. Gli studi di cui al comma 2 devono attenersi ai criteri definiti dal Bacino, il quale si esprime sulla coerenza degli stessi con gli obiettivi e gli indirizzi del PAI e dei propri atti di pianificazione e, ove positivamente valutati, costituiscono implementazione del quadro conoscitivo del presente Piano.

4. Nelle aree P.I.E. il Bacino si esprime sugli atti di pianificazione di cui alla L.R. 5/95 in relazione alla coerenza degli stessi rispetto al presente Piano, nonché alla coerenza con il complesso degli strumenti di pianificazione di bacino delle valutazioni sugli effetti ambientali riferiti alle risorse acqua e suolo.

I pareri di cui sopra si intendono espressi in senso favorevole decorsi 90 giorni dalla presentazione della relativa istanza istruttoria in assenza di determinazioni o di comunicazioni da parte del Bacino.

5. La realizzazione di nuovi interventi pubblici o privati, previsti dai vigenti strumenti di governo del territorio alla data di entrata in vigore del presente Piano, fatto salvo quanto previsto al successivo comma 8, è subordinata alla preventiva o contestuale esecuzione di interventi di messa in sicurezza per eventi con tempo di ritorno di 200 anni.

Gli interventi, definiti sulla base di idonei studi idrologici e idraulici, tenendo anche conto del reticolo di acque superficiali di riferimento del presente P.A.L., non devono aumentare il livello di rischio in altre aree con riferimento anche agli effetti dell'eventuale incremento dei picchi di piena a valle.

I progetti preliminari degli interventi strutturali di messa in sicurezza sono sottoposti al parere del Bacino che si esprime in merito alla coerenza degli stessi rispetto agli obiettivi del presente Piano e alle previsioni generali di messa in sicurezza dell'area.

La messa in sicurezza rispetto ad eventi con tempo di ritorno di 200 anni potrà essere conseguita anche tramite adeguati sistemi di autosicurezza, nel rispetto delle seguenti condizioni:

- dimostrazioni dell'assenza o dell'eliminazione di pericolo per le persone e i beni;

- dimostrazione che l'intervento non determina aumento delle pericolosità a monte e a valle.

Della sussistenza delle condizioni di cui sopra deve essere dato atto nel procedimento amministrativo relativo al titolo abilitativo all'attività edilizia (concessione, autorizzazione, dichiarazione di inizio attività).

6. In merito alla contestuale realizzazione degli interventi di messa in sicurezza connessi alla realizzazione di interventi edificatori o infrastrutturali, è necessario che il titolo abilitativo all'attività edilizia (concessione, autorizzazione, dichiarazione di inizio attività) contenga la stretta relazione con i relativi interventi di messa in sicurezza evidenziando anche le condizioni che possono pregiudicare l'abitabilità o l'agibilità dell'intervento.
7. Il soggetto attuatore, pubblico o privato, degli interventi di messa in sicurezza idraulica, è tenuto a trasmettere al Comune e al Bacino dichiarazione a firma di tecnico abilitato, degli effetti conseguiti con la realizzazione degli interventi, ivi compresa la delimitazione delle aree risultanti in sicurezza per eventi con tempo di ritorno di 200 anni. Quanto sopra costituisce implementazione del quadro conoscitivo del presente Piano
8. Nelle aree P.I.E., la realizzazione di edifici e nuovi volumi in singoli lotti nell'ambito di un contesto edificato, nonché il completamento di zone di espansione che risultino già convenzionate, previsti dagli strumenti urbanistici vigenti alla data di entrata in vigore del presente Piano, è consentita, nelle more della messa in sicurezza complessiva, nel rispetto delle seguenti condizioni:
 - dimostrazione di assenza o di eliminazione di pericolo per le persone e i beni, anche tramite sistemi di autosicurezza compatibilmente con la natura dell'intervento ed il contesto territoriale;
 - dimostrazione che l'intervento non determina aumento delle pericolosità a monte e a valle

Della sussistenza delle condizioni di cui sopra deve essere dato atto nel procedimento amministrativo relativo al titolo abilitativo all'attività edilizia (concessione, autorizzazione, dichiarazione di inizio attività).

9. Nelle aree P.I.E., le utilizzazioni per finalità ambientali, ricreative e agricole dovranno comunque garantire la sicurezza degli utenti anche attraverso di specifici piani di sicurezza.
10. Nelle aree P.I.E., le utilizzazioni per finalità ambientali, sono consentiti oltre agli interventi di cui i commi 10 e 11 dell'Art.5: a gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che possono pervenire ad un assetto complessivo degli organismi edilizi esistenti e degli spazi urbani ad essi appartenenti, alle seguenti condizioni:
 - dimostrazione di assenza o di eliminazione di pericolo per le persone e i beni, anche tramite sistemi di autosicurezza;
 - dimostrazione che l'intervento non determina aumento delle pericolosità a monte e a valle;b le opere che non siano qualificabili come volumi edilizi, perché realizzati con criteri di sicurezza idraulica e senza aumento di rischio in altre aree.

Nelle aree inserite in Classe di Pericolosità Idraulica "1.2 ed 1.1" (Tav.10) gli interventi previsti dovranno garantire un efficace sistema di allontanamento e di regimazione delle acque meteoriche (fognature).

Nelle aree inserite in Classe di Pericolosità Idraulica "1.3 ed 1.4" (Tav.10), dovrà essere vietata la creazione di locali interrati e semi-interrati anche se utilizzati come magazzini, parcheggi o alloggiamento di apparati tecnici e tecnologici.

Le aree di pertinenza fluviale (fascia di mobilità funzionale del fiume, nelle aree non urbanizzate, interessate da divagazione del corso d'acqua nell'ultimo secolo e da probabile rimodellazione per erosione laterale) non potranno essere oggetto di previsioni edificatorie.

All'interno delle **A.S.I.P. – Aree Strategiche per Interventi di Prevenzione** (Tav.2), individuate nel PAI, **non sono ammesse nuove destinazioni urbanistiche di carattere insediativo (Art.10 Del. Reg. n.13/05).**

Può essere consentita la realizzazione di nuove infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico riferite a servizi essenziali e non diversamente localizzabili, purché compatibili con la realizzazione degli interventi previsti e previo parere favorevole del Bacino.

Per i manufatti esistenti all'interno delle aree A.S.I.P. Sono consentiti gli interventi che non comportano aumento di superficie coperta, fatti salvi volumi tecnici e tettoie senza tamponature laterali, nonché adeguamenti minimi necessari alla messa a norma della strutture e degli impianti relativamente a quanto previsto in materia igienico-sanitaria, di sicurezza ed igiene sul lavoro, di superamento delle barriere architettoniche.

Il Bacino potrà, a seguito di numerosi studi e verifiche, ovvero su proposta delle amministrazioni interessate, individuare ulteriori aree strategiche per interventi di prevenzione.

Negli ambiti agricoli, la rete di drenaggio delle acque di pioggia dovrà garantire una volumetria di accumulo non inferiore a 200 mc per Ha.

E' vietata la copertura ed il tombamento dei corsi d'acqua ricompresi nel reticolo idraulico individuato dal PAI e comunque anche in caso di attraversamento non potrà essere ridotta la sezione idraulica di sicurezza relativa alla portata con tempo di ritorno duecentennale.

Per le nuove urbanizzazioni le reti fognarie dovranno prevedere adeguati volumi di invaso al fine di garantire opportune condizioni di sicurezza, in relazione alla previsione urbanistica ed al contesto territoriale, tenuto conto della necessità di mitigare gli effetti prodotti da eventi pluviometrici critici con $T_r=200$ anni; tali verifiche dovranno essere progressivamente estese alle reti fognarie esistenti.

Il recapito finale di scarichi meteorici o depurati, nei corsi d'acqua inseriti nel reticolo PAI, dovrà essere verificato in termini di sicurezza idraulica.

Si dovrà mantenere, conservare e recuperare la funzionalità e l'efficienza del reticolo idraulico esistente.

Il recapito di acque piovane in fognatura o in corsi d'acqua deve essere evitato quando è possibile dirigere le acque in aree adiacenti con superficie permeabile senza che si determinino danni dovuti a ristagno.

Per i corsi d'acqua elencati nella Deliberazione della Regione Toscana n 72 del 2007 (P.I.T.),

Corso d'acqua	Codice	Ex-Ambiti D.C.R n 12/00
Torrente Balconai o Cornazzaro	PI 2465	AB
Botro Calcinaia o Marisaglia	PI 265	A
Fiume Cornia	PI 717	AB
Botro del Guardigiano	PI 1286	AB
Botro La Vetrice e di Boccanera	PI 304	A
Torrente Màssera	PI 2699	AB
Torrente Masserella	PI 2700	AB
Torrente Ritasso	PI 2804	AB
Botro Rivivo	PI 441	A
Botro del Rivivo	PI 442	A
Torrente Sterza	PI 2871	AB
Torrente Sterzola	PI 2873	A
Torrente Lodano o Venante	PI 501	AB

*all'interno degli alvei, delle golene, degli argini e dell'ex-Ambito A1 (nelle due fasce della larghezza di 10 m dal piede esterno dell'argine o dal ciglio esterno di sponda), **non è consentito il rilascio o l'adozione di concessioni o autorizzazioni edilizie relativamente a nuove edificazioni o a manufatti di qualsiasi natura.** Sono fatte salve le opere idrauliche, le opere di attraversamento del corso d'acqua, gli interventi trasversali di captazione e restituzione delle acque, nonché gli adeguamenti di infrastrutture esistenti senza avanzamento verso il corso d'acqua a condizione che si attuino le precauzioni necessarie per la riduzione del rischio idraulico relativamente alla natura dell'intervento e si consenta comunque il miglioramento dell'accessibilità al corso d'acqua stesso.*

Art. 10 - Prescrizioni di carattere geomorfologico

Nelle aree inserite in Classe di Pericolosità Geomorfologica PAI "4" o P.F.M.E. (Tav.8) e nella "G.4" (Tav.9) gli interventi consentiti sono elencati nella Del. Reg. n.13/05 all'Art.13; nelle aree interessate da fenomeni franosi attivi, nuove previsioni edificatorie non diversamente localizzabili, saranno subordinate alla preventiva esecuzione di interventi di consolidamento, bonifica, protezione e sistemazione;

1. *Nelle aree P.F.M-E sono consentiti gli interventi di consolidamento, bonifica, protezione, sistemazione dei fenomeni franosi, nonché quelli atti a controllare e mitigare i processi geomorfologici che determinano le condizioni di pericolosità molto elevata approvati dall'Ente competente, tenuto conto del presente Piano di Assetto Idrogeologico.*

Gli interventi dovranno essere tali da non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti, da non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione dei fenomeni franosi, da consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza.

I progetti preliminari degli interventi sono sottoposti al parere del competente Bacino che si esprime in merito alla coerenza degli stessi rispetto agli obiettivi del presente Piano e alle previsioni generali di messa in sicurezza dell'area.

2. *Tali aree potranno essere oggetto di atti di pianificazione territoriale per previsioni edificatorie non diversamente localizzabili, subordinando l'attuazione delle stesse alla preventiva esecuzione di interventi di consolidamento, bonifica, protezione e sistemazione.*

Gli interventi, definiti sulla base di idonei studi geologici, idrogeologici e geotecnici, che documentano la dinamica complessiva del versante e l'areale potenzialmente coinvolgibile, dovranno essere tali da non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti, da non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione dei fenomeni franosi, da consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza.

3. *Gli studi di cui al comma 2 devono attenersi ai criteri definiti dal Bacino il quale si esprime sulla coerenza degli stessi con gli obiettivi e gli indirizzi del PAI e dei propri atti di pianificazione e, ove positivamente valutati, costituiscono implementazione del quadro conoscitivo del presente Piano.*

4. *Nelle aree P.F.M.E il Bacino si esprime sugli atti di pianificazione di cui alla L.R. 5/95 in relazione alla coerenza degli stessi rispetto al presente Piano, nonché alla coerenza con il complesso degli strumenti di pianificazione di bacino delle valutazioni sugli effetti ambientali riferiti alle risorse acqua e suolo.*

I pareri di cui sopra si intendono espressi in senso favorevole decorsi 90 giorni dalla presentazione della relativa istanza istruttoria in assenza di determinazioni o di comunicazioni da parte del Bacino.

5. *La realizzazione di nuovi interventi pubblici o privati, previsti dai vigenti strumenti di governo del territorio alla data di entrata in vigore del presente Piano e subordinata alla preventiva realizzazione degli interventi di messa in sicurezza.*

Gli interventi, definiti sulla base di idonei studi geologici, idrogeologici e geotecnici, che documentano la dinamica complessiva del versante e l'areale potenzialmente coinvolgibile, essere tali da non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti, da non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione dei fenomeni franosi, da consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza.

I progetti preliminari degli interventi sono sottoposti al parere del competente Bacino che si esprime in merito alla coerenza degli stessi rispetto agli obiettivi del presente Piano e alle previsioni generali di messa in sicurezza dell'area.

6. *Il soggetto attuatore, pubblico o privato, degli interventi di messa in sicurezza di cui sopra è tenuto a trasmettere al Comune ed al Bacino dichiarazione, a firma di tecnico abilitato, relativa agli effetti conseguiti con la realizzazione degli interventi di messa in sicurezza, all'eventuale sistema individuato per il monitoraggio ed alla delimitazione delle aree risultanti in sicurezza.*

Quanto sopra costituisce implementazione del quadro conoscitivo del presente Piano.

7. Nelle aree P.F.M.E., sono consentiti i seguenti interventi:

- a) gli interventi di demolizione senza ricostruzione, gli interventi sul patrimonio edilizio di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo, così come definiti alle lettere a), b) e c) dell'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001 e successive modifiche e integrazioni e nelle leggi regionali vigenti in materia;
- b) interventi di ristrutturazione edilizia così come definiti alla lettera d) dell'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001 e successive modifiche e integrazioni e nelle leggi regionali vigenti in materia che non comportino aumento di superficie o di volume, purché siano realizzati senza aggravare le condizioni di instabilità e non compromettano la possibilità di realizzare il consolidamento del movimento franoso e la manutenzione delle opere di consolidamento;
- c) gli interventi strettamente necessari a ridurre la vulnerabilità degli edifici esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e volume;
- d) gli interventi sul patrimonio edilizio per adeguamenti minimi necessari alla messa a norma delle strutture e degli impianti relativamente a quanto previsto dalla normativa in materia igienico-sanitaria, di sicurezza ed igiene sul lavoro, di superamento delle barriere architettoniche;
- e) gli interventi di ampliamento e di adeguamento di opere e infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico, non delocalizzabili, purché siano realizzati senza aggravare le condizioni di stabilità delle aree adiacenti e non compromettano la possibilità di realizzare la bonifica del movimento franoso, previo parere del Bacino sulla compatibilità degli interventi con gli obiettivi della pianificazione di bacino;
- f) nuove opere e infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico non diversamente localizzabili, a condizione che venga dimostrato il non aumento del rischio nelle aree adiacenti previa realizzazione delle opere funzionali alla messa in sicurezza. Queste ultime devono essere supportate da idonei studi geologici, geotecnici ed idrogeologici; il Bacino si esprime sulla coerenza degli studi e del progetto preliminare delle suddette opere con gli obiettivi e gli indirizzi del presente Piano e dei propri atti di pianificazione.

In queste aree potranno prevedersi esclusivamente interventi di sistemazione idraulica, idraulico-forestali, geomorfologici e quant'altro necessario ai fini della messa in sicurezza o riqualificazione dei luoghi, ma senza nuove espansioni urbanistiche. L'indagine geologico-tecnica a supporto dell'intervento diretto (D.M. 11/03/88 e D.M. 14.1.2008 -Ministero delle Infrastrutture - "Nuove Norme tecniche per le costruzioni" G.U. n. 29 del 4.2.2008, Suppl. Ord. n. 30, in vigore dal 5 marzo 2008) dovrà sempre essere supportata da un progetto preliminare di indagini in situ, che dovrà comprendere analisi geotecniche, stratigrafiche, sismiche e topografiche, in corrispondenza dell'intera area e di un suo intorno ritenuto significativo.

Nelle aree inserite in Classe di Pericolosità Geomorfologica PAI "3" o P.F.E. (Tav.8) e nella "G.3" (Tav.9) gli interventi consentiti sono elencati nella Del. Reg. n.13/05 all'Art.14; **si ricorda comunque che nelle aree interessate da fenomeni franosi inattivi nuove previsioni edificatorie saranno subordinate all'esito di idonei studi geologici, idrogeologici e geotecnici finalizzati alla verifica delle effettive condizioni di stabilità ed alla preventiva realizzazione degli interventi di messa in sicurezza;**

1. Nelle aree P.F.E. sono consentiti gli interventi di consolidamento, bonifica, sistemazione, protezione e prevenzione dei fenomeni franosi, nonché quelli atti a controllare, prevenire e mitigare gli altri processi geomorfologici che determinano le condizioni di pericolosità elevata, approvati dall'Ente competente, tenuto conto del presente Piano di Assetto Idrogeologico.

Gli interventi dovranno essere tali da non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti, da non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione e prevenzione dei fenomeni franosi e dei diversi processi geomorfologici, da consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza.

I progetti preliminari degli interventi sono sottoposti al parere del competente Bacino che si esprime in merito alla coerenza degli stessi rispetto agli obiettivi del presente Piano e alle previsioni generali dimessa in sicurezza dell'area.

2. *Tali aree potranno essere oggetto di atti di pianificazione, territoriale per previsioni edificatorie, subordinando l'attuazione delle stesse all'esito di idonei studi geologici, idrogeologici e geotecnici finalizzati alla verifica delle effettive condizioni di stabilità ed alla preventiva realizzazione degli eventuali interventi di messa in sicurezza.*

Gli interventi di messa in sicurezza dovranno essere tali da non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti, da non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione e prevenzione dei fenomeni, da consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza.

3. *Gli studi di cui al comma 2 devono attenersi ai criteri definiti dal Bacino il quale si esprime sulla coerenza degli stessi con gli obiettivi e gli indirizzi del PAI e dei propri atti di pianificazione e, ove positivamente valutati, costituiscono implementazione del quadro conoscitivo del presente Piano.*
4. *Nelle aree P.F.E il Bacino si esprime sugli atti di Pianificazione di cui alla L.R. 5/95 in relazione alla coerenza degli stessi rispetto al presente Piano, nonché alla coerenza con il complesso degli strumenti di pianificazione di bacino delle valutazioni sugli effetti ambientali riferiti alle risorse acqua e suolo.*

I pareri di cui sopra si intendono espressi in senso favorevole decorsi 90 giorni dalla presentazione della relativa istanza istruttoria in assenza di determinazioni o di comunicazioni da parte del Bacino.

5. *La realizzazione di nuovi interventi pubblici o privati, previsti dai vigenti strumenti di governo del territorio alla data di approvazione del presente Piano è subordinata alla preventiva realizzazione degli interventi di messa in sicurezza.*

Gli interventi di messa in sicurezza dovranno essere tali da non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti, da non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione e prevenzione dei fenomeni, da consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza.

I progetti preliminari degli interventi sono sottoposti al parere del competente Bacino che si esprime in merito alla coerenza degli stessi rispetto agli obiettivi del presente Piano e alle previsioni generali di messa in sicurezza dell'area.

6. *Qualora le opere di consolidamento e messa in sicurezza costituiscano elemento strutturale e sostanziale degli interventi previsti, la realizzazione di questi ultimi potrà essere contestuale alle opere di consolidamento e messa in sicurezza.*
7. *Il soggetto attuatore, pubblico o privato, degli interventi di messa in sicurezza di cui sopra è tenuto a trasmettere al Comune ed al Bacino dichiarazione, a firma di tecnico abilitato, relativa agli effetti conseguiti con la realizzazione degli interventi di messa in sicurezza, all'eventuale sistema individuato per il monitoraggio ed alla delimitazione delle aree risultanti in sicurezza, sicurezza.*

Quanto sopra costituisce implementazione del quadro conoscitivo del presente Piano.

8. *Nelle aree P.F.E., sono consentiti, oltre agli interventi di cui al comma 7 dell'art. 13, i seguenti interventi:*
 - a) *interventi di ampliamento fino ad un massimo del 30% una tantum del volume esistente alla data di adozione del progetto di piano;*
 - b) *opere che non siano qualificabili come volumi edilizi.*

in queste aree i nuovi interventi urbanistici di trasformazione dovranno essere fortemente limitati. L'indagine geologico-tecnica a supporto dell'intervento diretto (D.M. 11/03/88 e D.M. 14.1.2008 -Ministero delle Infrastrutture - " Nuove Norme tecniche per le costruzioni" G.U. n. 29 del 4.2.2008, Suppl. Ord. n. 30, in vigore dal 5 marzo 2008) dovrà sempre essere supportata, in situ, da specifiche analisi geotecniche, stratigrafiche e sismiche (in coltri detritiche), condotte su rilievi topografici di dettaglio, in corrispondenza dell'intero lotto interessato dalla trasformazione e di un suo intorno

ritenuto significativo, valutando la tipologia fondazionale, i cedimenti, il grado di stabilità del versante ante-operam e post-operam, gli interventi di consolidamento e la regimazione delle acque.

Nelle aree inserite in Classe di Pericolosità Geomorfologica "G.2" (Tav.9), i nuovi interventi urbanistici di trasformazione dovranno essere limitati nella sottoclasse "2b", mentre nella sottoclasse "2a" sarà possibile prevedere zone di espansione urbanistica o trasformazione escluse quelle limitate o condizionate da vincoli superiori. L'indagine geologico-tecnica a supporto dell'intervento diretto (D.M. 11/03/88 e D.M. 14.1.2008 -Ministero delle Infrastrutture - "Nuove Norme tecniche per le costruzioni" G.U. n. 29 del 4.2.2008, Suppl. Ord. n. 30, in vigore dal 5 marzo 2008) dovrà sempre essere supportata, in situ, da specifiche analisi geotecniche, stratigrafiche e sismiche (in coltri detritiche), condotte su rilievi in scala 1:2.000 o di maggior dettaglio, in corrispondenza della zona interessata dalla trasformazione, valutando la tipologia fondazionale, i cedimenti, il grado di stabilità del versante e la regimazione delle acque.

Nelle aree inserite in Classe di Pericolosità Geomorfologica "G.1" (Tav.9), sarà possibile qualsiasi previsione urbanistica o trasformazione escluse quelle limitate o condizionate da vincoli superiori. L'indagine geologico-tecnica a supporto dell'intervento diretto (D.M. 11/03/88 e D.M. 14.1.2008 -Ministero delle Infrastrutture - "Nuove Norme tecniche per le costruzioni" G.U. n. 29 del 4.2.2008, Suppl. Ord. n. 30, in vigore dal 5 marzo 2008) dovrà essere supportata, in situ, da specifiche analisi geotecniche, stratigrafiche e sismiche (in terreni alluvionali) in corrispondenza del punto/lotto interessato dalla trasformazione.

Per la **prevenzione dei dissesti idrogeologici** nelle aree agricole e boscate, attraverso l'impiego di tecniche di ingegneria naturalistica, dovranno essere incentivati: la manutenzione ed il ripristino di terrazzamenti, delle gradonature, le canalizzazione delle acque diffuse, l'aratura a giropoggio, la salvaguardia di impianti arbustivi e boschivi di pregio, l'avviamento ad alto fusto, la rinaturalizzazione delle aree incolte ed abbandonate dalle pratiche agricole, il mantenimento ed il recupero di viabilità podereale, sentieri e mulattiere; dovranno invece essere evitati il pascolo in aree denudate, le lavorazioni agricole in prossimità delle sedi stradali e/o di cigli di scarpate.

Art. 11- Prescrizioni di carattere idrogeologico ed ambientale

Ai fini di proteggere l'integrità degli acquiferi, in materia di Vulnerabilità Idrogeologica (Tav.7), le fattibilità delle nuove previsioni urbanistiche dovranno tener di conto del livello di rischio collegato ad ogni nuova trasformazione secondo quanto previsto dall'Art.20 della Del.C.P. di Pisa n.100/2006 (P.T.C.);

Trasformazioni e attività	Classi e sottoclassi di vulnerabilità					
	1	2	3a	3b	4a	4b
Interventi sui manufatti esistenti nei nuclei urbani storici ed assimilabili (espansioni urbane consolidate, insediamenti di interesse storico non urbani, altre unità di spazio di interesse storico)	I	I	I	II	(a) III	(a) III
Interventi di nuova edificazione od equivalenti nei nuclei urbani storici ed assimilabili (espansioni urbane consolidate, insediamenti di interesse storico non urbani, altre unità di spazio di interesse storico)	I	I	II	(a) III	(a) III	(b) VI
Interventi sui manufatti esistenti nelle espansioni periferiche	I	I	II	II	(a) III	(a) III
Interventi di nuova edificazione od equivalenti nelle espansioni periferiche	I	II	II	(a) III	(a) III	(b) IV
Nuove urbanizzazioni	I	II	II	(c) III	(c) IV	N.F.
Nuove edificazioni ed ampliamenti di manufatti per la produzione di beni	I	II	III	(d) III	(e) III/IV	N.F.
Ristrutturazione di manufatti per la produzione di beni	I	I	II	III	(d) III	(d) III
Attività estrattiva di cava	I	II	III	(f) III/IV	(f) III/IV	N.F.
Nuove edificazioni ed ampliamenti di depositi di esplosivi	I	I	II	(f) III	(f) III	N.F.
Ristrutturazione di depositi di esplosivi	I	I	II	III	(g) III	(g) III
Realizzazione ed ampliamenti di depositi di rottami	I	I	(g) III	IV	N.F.	N.F.
Ristrutturazione di deposito di rottami	I	I	II	(f) III	(f) III	IV
Interventi sui manufatti esistenti privi di interesse storico in territorio non urbano	I	I	I	II	(a) III	(a) III
Nuove edificazioni di manufatti in territorio non urbano	I	I	II	III	(a) III/IV	N.F.
Ordinaria coltivazione del suolo	I	I	II	II	(h) III	(h) III
Attività silvo-colturali	I	I	I	II	(h) III	(h) III
Realizzazioni ed ampliamenti di manufatti edilizi costituenti attrezzature pubbliche o per l'uso collettivo	I	II	III	III	(b) IV	N.F.
Ristrutturazioni di manufatti edilizi costituenti attrezzature pubbliche o per l'uso collettivo	I	II	II	III	(a) III	(a) III
Realizzazioni di ampliamenti di cimiteri	I	II	III	IV	N.F.	N.F.
Nuove edificazioni ed ampliamenti di centrali termoelettriche, geotermoelettriche, turbogas e assimilati	I	I	II	IV	N.F.	N.F.
Ristrutturazione di centrali termoelettriche, geotermoelettriche, turbogas e assimilati	I	I	II	II	(g) III	(g) III
Nuove edificazioni ed ampliamenti di distributori di carburante	I	II	(g) III	IV	N.F.	N.F.
Ristrutturazioni di distributori di carburante	I	I	II	III	(g) III	IV
Realizzazioni ed ampliamenti di impianti di depurazione	I	II	III	IV	N.F.	N.F.
Ristrutturazioni di impianti di depurazione	I	I	II	III	(f) III	IV
Realizzazioni ed ampliamenti di discariche per inerti (II categoria tipo A)	I	II	II	III	IV	N.F.
Ristrutturazioni di discariche per inerti (II categoria tipo A)	I	I	II	III	III	IV
Realizzazione ed ampliamenti di discariche per i rifiuti solidi urbani e speciali assimilabili (I categoria e II categoria tipo B)	I	II	IV	N.F.	N.F.	N.F.
Ristrutturazioni di discariche per rifiuti solidi urbani e speciali assimilabili I categoria e II categoria tipo B)	I	I	II	III	(1)III	(1)III
Realizzazione di parcheggi	I	II	II	II	III	IV
Realizzazioni della rete tecnologica (oleodotti, gasdotti, fognature e altre opere non interrato)	I	II	II	III	(1)IV	(1)IV
Realizzazioni della rete tecnologica (oleodotti, gasdotti, fognature e altre opere interrato)	I	II	II	II	III	(1)IV
Risistemazioni della rete tecnologica (oleodotti, gasdotti, fognature e simili)	I	I	II	II	III	III
Realizzazioni della rete viaria e ferroviaria	I	I	II	III	III	(1) IV
Risistemazione delle rete viaria e ferroviaria	I	I	I	II	III	III
Realizzazioni di nuovi pozzi per l'acqua	I	I	I	II	III	III

Livello I – rischio inesistente
 Livello II – rischio basso
 Livello III – rischio medio alto
 Livello IV – rischio elevato

NOTE:

- (a) Ogni trasformazione di edifici soggetta a provvedimento abilitativo è subordinata all'allacciamento dell'edificio interessato alla pubblica fognatura dinamica, ove tale allacciamento non preesista.

La pianificazione degli interventi di trasformazione urbanistica dovrà essere subordinata anche alla **verifica dell'esistenza delle infrastrutture e dei servizi idrici** necessari per soddisfare la domanda in materia di approvvigionamento, distribuzione e depurazione. L'eventuale esigenza di potenziamento delle infrastrutture e dei servizi idrici già esistenti dovrà essere soddisfatta compatibilmente con l'uso sostenibile della risorsa. I nuovi incrementi edificatori dovranno essere previsti solo ove sarà prevista la contestuale realizzazione della rete fognaria e degli impianti di depurazione.

La realizzazione di pozzi per la captazione di acque sotterranee, da parte di privati e/o enti pubblici, dovrà essere vietata nelle aree di frana attiva (Classe di Pericolosità Geomorfologica "G.4").

Ai sensi del D.L. n.258/00 – Art. 21 comma 7, ai **pozzi o sorgenti per uso potabile** pubblici e/o privati dovrà essere garantita una **fascia di tutela assoluta pari a 10 metri** ed una **fascia di rispetto di raggio pari a 200 metri** all'interno della quale non sarà possibile svolgere le seguenti attività:

- a) dispersione di fanghi e acque reflue anche se depurati;
- b) accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
- c) spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;
- d) dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche provenienti da piazzali e strade;
- e) aree cimiteriali;
- f) apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;
- g) apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione della estrazione ed alla protezione delle caratteristiche qualitative della risorsa idrica;
- h) gestione di rifiuti;
- i) stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
- l) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- m) pozzi perdenti;
- n) pascolo e stazzo di bestiame che ecceda i 170 chilogrammi per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione; è comunque vietata la stabulazione nella zona di rispetto ristretta.

Per gli insediamenti o attività sopra citate preesistenti, ove possibile e comunque ad eccezione delle aree cimiteriali, sono adottate misure per il loro allontanamento: in ogni caso deve esser garantita la loro messa in sicurezza.

Pozzi e sorgenti, utilizzati per fini domestici, dovranno comunque avere una fascia di rispetto con raggio minimo pari a 30 metri.

Le aree di ricarica idrogeologica e gli acquiferi a monte dei campi pozzi potabili di utilizzo pubblico (Dorsale di Monteverdi, Le Celle, Monte di Canneto e Valle del Cornia) dovranno essere protetti e non essere interessati da ulteriori emungimenti per fini irrigui ed industriali; sarà invece consentita, secondo la vigente normativa, la terebrazione di pozzi ad uso domestico;

Dovrà essere vietato lo smaltimento nel sottosuolo dei reflui domestici tramite sub-irrigazioni e praticata la fertirrigazione nelle aree in frana attive e non (Classi G.4 e G.3), nelle zone con pendenze > 15%, nelle zone a vulnerabilità idrogeologica molto elevata (Classi 4b – Tav.7) e nei suoli impermeabili (Classi 5 e 6 – Tav.6).

Nelle zone di frana attiva ed inattiva (Classe G.4 e G.3) dovranno essere evitati interventi di disboscamento, livellamento con abbattimento di terrazzamenti, escavazione, riporto e riempimento (anche temporaneo) con creazione di terrapieni o accumuli ingiustificati.

Nelle zone a Pericolosità media (Classe G.2) e/o con pendenze superiori al 25% gli accumuli ed i riporti di terreno, superiori al metro, dovranno essere protetti da opere di contenimento (muri, terre armate, palificate, etc.), opere antierosive (inerbimento, geostuoie, viminate, etc.) e di regimazione delle acque, previa verifica di stabilità dei luoghi.

Al fine di prevenire dissesti idrogeologici, avere una migliore conservazione paesaggistica ed evitare trasformazioni morfologiche ed idrauliche, nelle zone agricole e rurali dovranno essere evitati ultra-frazionamenti fondiari al di sotto dei 3000 mq.

Dovranno essere incentivate, per le nuove previsioni urbanistiche e per le aziende agricole, tecnologie atte al risparmio idrico, come il recupero ed il riutilizzo di acque piovane per usi irrigui (giardini pertinenziali, orti), igienico-assimilati (cassette wc e lavatrici) e la creazione di invasi.

Trattandosi di un comune inserito nel paesaggio della geotermia, si dovrà promuovere l'utilizzo dell'energia geotermica nei sistemi produttivi agricoli e promuovere verso i soggetti produttori di energia geotermica tecnologie finalizzate al miglioramento di performances ambientali (mitigazione dell'impatto visivo di elettrodotti e vapedotti, eliminazione di maleodoranze, interramenti di tracciati aerei, rinaturalizzazione e ripristino dell'aree interessate dalla realizzazione dei pozzi).

All'interno del comune non sono presenti geositi paleontologici o mineralogici di particolare valenza; seppur di scarso interesse minerario e scientifico sono ancora presenti tracce dell'attività mineraria presso Poggio Castiglione (miniera di calcedonio e magnesite - 1914-1924), Guardigiano-Monterufoli (miniera di lignite - 1916-1920) e Canneto (manganese – 1930-1942).

CAPO II°
CONDIZIONI E LIMITAZIONI ALLA DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI E
DELLE UTILIZZAZIONI DERIVANTI DALLE CONDIZIONI DI FRAGILITA'
AMBIENTALE

Art. 12 – Direttive ambientali.

Le Direttive Ambientali costituiscono indirizzi generali da perseguire su tutto il territorio comunale e, per ogni risorsa ambientale così come delineato all'art. 3 della L.R. 1 /2005, fanno riferimento a disposizioni di legge in materia sia di carattere nazionale che regionale, nonché alle indicazioni del P.T.C. della Provincia di Pisa e al P.I.T. della Regione Toscana oltre che agli indirizzi specifici degli Enti sovracomunali preposti alla gestione delle singole risorse e alle scelte di politica amministrativa del Comune di Monteverdi M.mo.

Art. 13 – Risorsa idrica, acquedotto e depurazione.

Gli obbiettivi da perseguire nell'uso di questa essenziale risorsa ambientale, desunti dalle disposizioni di legge in materia sia di carattere nazionale che regionale (Risorse idriche:, D. Lgs. dell' 11 maggio 1999 n. 152, D. Lgs del 18 agosto 2000 n. 258,, D. Lgs del 3 aprile 2006, n. 152. L.R. del 21 luglio 1995 n. 81, L.R. del 7 aprile 1997 n. 26, - Difesa idrogeologica: R.D. del 30 dicembre 1923 n. 3267, L. del 18 maggio 1989 n. 183, L. del 3 agosto 1998 n. 267, D. Lgs 152/2006, L.R. dell'11 dicembre 1998 n. 91), nonché dai piani di settore predisposti dagli enti sovracomunali preposti alla gestione delle risorse idriche e alla difesa del suolo, sono:

- a) favorire il risparmio idrico nei consumi industriali e nei consumi civili, in particolare per operazioni di irrigazione, al fine di ridurre il continuo emungimento delle falde sotterranee, causa di fenomeni di subsidenza e soprattutto di riduzione di acqua per uso idropotabile;*
- b) prevenire fenomeni di esondazione dai corsi d'acqua nei confronti degli insediamenti umani, onde evitare danni a persone, cose e beni culturali e ambientali;*
- c) favorire il miglioramento della qualità delle acque superficiali e impedire l'inquinamento di quelle sotterranee;*
- d) prevenire fenomeni franosi nelle zone collinari.*

A tale scopo le misure da intraprendere, del presente Piano in coerenza con quanto contenuto nella valutazione integrata del Piano Strutturale al cap. 5.1, che fa parte integrante e sostanziale, possono così riassumersi:

- a) incentivare il recupero di acque pluviali in invasi o depositi privati o consortili per un successivo riuso nei cicli produttivi, o per l'irrigazione;*
- b) mantenere in efficienza i corsi d'acqua principali e il reticolo dei corsi minori, attraverso il risezionamento, il rialzamento o rinforzo degli argini, e comunque attraverso l'attuazione delle misure di difesa idraulica già previste dagli Enti preposti alla difesa del suolo, l'Autorità di A.T.O. n. 5 Toscana Costa, l'URTT di Pisa, o con la proposta di nuove misure idrauliche destinate a scopi di difesa idraulica da sottoporre alla approvazione degli enti preposti;*
- c) disincentivare l'uso di fitofarmaci o fertilizzanti chimici in agricoltura;*
- d) bonificare siti che risultano inquinati onde evitare inquinamenti delle falde acquifere;*
- e) impedire fenomeni di percolamento di sostanze inquinanti nelle falde sotterranee.*

In particolare, per quel che concerne la risorsa idrica a fini civili il P.S. prevede i seguenti interventi volti, essenzialmente, a ridurre gli sprechi ed eliminare le perdite della rete idraulica:

- a) mantenere in efficienza ed estendere la rete fognaria sia bianca che nera e gli impianti di depurazione (pubblici e) privati; favorire, in particolare in campagna, soluzioni depurative naturali quale la fitodepurazione; negli interventi di ampliamento della rete idrica esistente verificare l'efficienza dei tratti limitrofi e apportare gli interventi necessari a ridurre le perdite fisiche eventualmente rinvenute;*
- b) impedire nuovi interventi edificatori privi dei necessari collegamenti alle reti fognarie pubbliche e ai sistemi di smaltimento e depurazione;*

- c) ogni nuovo intervento di nuova espansione urbana o di semplice ristrutturazione con aumento dei carichi urbanistici deve essere subordinato alla verifica del dimensionamento e del funzionamento complessivo dei sistemi di approvvigionamento idrico e di smaltimento di liquami; in caso di insufficienza di questi il P.S. subordina gli stessi interventi all'adeguamento dei collettori principali o alla realizzazione degli altri interventi necessari;*
- d) negli interventi di nuova edificazione dovranno essere realizzati quegli accorgimenti atti a ridurre il consumo idrico passivo quali scarichi con doppia pulsantiera, lavabi con frangigetto di nuova generazione ecc.*
- f) favorire il recupero di acque depurate per usi industriali non potabili.*

Art. 14 – Aria.

L'obiettivo è quello di migliorare la qualità dell'aria affinché non si verifichi il superamento degli standard minimi di qualità, stabiliti da leggi, decreti e norme in vigore. In particolare le disposizioni di legge in materia di inquinamento acustico sono la L. 26 ottobre 1995 n. 447, il D.P.C.M. 14 novembre 1997 e la L.R.T. 1 dicembre 1998 n. 89, per l'inquinamento atmosferico si fa riferimento al D.P.R. 24 maggio 1988 n. 203, alla L.R.T. 5 maggio 1994 n. 33 e alla L.R.T. 13 agosto 1998 n. 63.

Per il raggiungimento di tali obiettivi, in coerenza con quanto contenuto nell'elaborato relativo alla valutazione integrata al cap.5.3, che fa parte integrante e sostanziale del presente Piano, è necessario:

- a) imporre ad ogni nuova iniziativa industriale l'adozione e il mantenimento degli standard di legge relativamente all'inquinamento acustico e atmosferico;*
- b) incentivare l'utilizzo di processi produttivi che non prevedano un elevato impiego di inquinanti quali ad esempio i composti organici volatili;*
- c) incentivare la sostituzione dei vecchi impianti di riscaldamento con impianti dotati di bruciatori a bassa emissione di ossido di azoto;*
- d) mantenere in efficienza ed incrementare il ripristino delle aree boscate e la creazione di nuovi parchi urbani e di aree a verde diffuso all'interno degli insediamenti e nelle aree produttive;*
- e) razionalizzare il sistema infrastrutturale mantenendo ben rigida la distinzione fra strade urbane di scorrimento e strade urbane di quartiere, in modo da ridurre all'interno del centro urbano il traffico di semplice attraversamento sia di vetture che di mezzi pesanti;*
- f) favorire l'ampliamento della pedonalizzazione delle aree urbane centrali con la creazione di parcheggi scambiatori fuori dal centro e vicino alla viabilità urbana di scorrimento destinati alla sosta prolungata, incentivando lo spostamento all'interno della città attraverso l'uso di mezzi pubblici elettrici o a bassa emissione inquinante; creazione di parcheggi da destinare alla sosta breve e per i residenti in prossimità delle aree pedonali;*
- g) incrementare barriere verdi lungo la viabilità in particolare quella a traffico pesante per ridurre l'inquinamento acustico, o l'uso di pavimentazioni stradali ad assorbimento sonoro.*
- h) incentivare la trasformazione degli impianti di riscaldamento da metano a teleriscaldamento prodotto con la geotermia.*
- i) favorire le attività di recupero della CO₂ dai processi produttivi delle centrali geotermoelettriche, favorendo la diffusione di impianti A.M.I.S. recentemente sperimentati da parte dell'ENEL, con buoni risultati rispetto alla riduzione della produzione di CO₂.*

Art. 15 – Energia.

Gli obiettivi sono quelli della riduzione e razionalizzazione dei consumi energetici; l'uso di fonti rinnovabili; l'integrazione di fonti rinnovabili con attività produttive, economiche ed urbane. Tali obiettivi sono desunti dalle disposizioni di legge in materia ed in particolare la L. 9 gennaio 1991 n. 9, la L. 9 Gennaio 1991 n. 10, la L.R. 27 Giugno 1997 n. 45, la L.R.T. 9 giugno 1998, n. 31 e la L.R.T. del 24 febbraio 2005 n. 39 e s. m. e i. e dai relativi regolamenti di attuazione.

Le misure da intraprendere per il territorio di Monteverdi, in coerenza con quanto contenuto nell'elaborato relativo alla valutazione integrata al cap.5.5, che fa parte integrante e sostanziale del presente Piano, sono le seguenti:

- a) incentivare l'uso di energie alternative e rinnovabili per il riscaldamento o l'elettrificazione degli edifici, sempre comunque in armonia con le caratteristiche architettoniche degli insediamenti;*
- b) incentivare soluzioni tecnologiche nella costruzione di nuovi edifici o nella ristrutturazione di quelli esistenti tese a ridurre il consumo energetico;*
- c) ottimizzare le reti esistenti evitando insediamenti diffusi o sparsi a favore di nuclei sia residenziali che produttivi compatti;*
- d) incentivare la rete del teleriscaldamento per usi domestici e produttivi;*
- e) razionalizzare le infrastrutture per la mobilità in modo da ridurre il traffico nelle aree del centro urbano incentivando l'uso di mezzi a minor consumo di energia e minor produzione di emissioni inquinanti;*
- f) sviluppare nelle zone individuate impianti per lo sfruttamento dell'energia eolica.*

Art. 16 – Suolo e sottosuolo.

Gli obbiettivi sono quelli della tutela del paesaggio, delle aree protette e della difesa del suolo così come definiti dalle disposizioni legislative in materia sia di carattere nazionale che regionale (R.D. 3267/1923, L. 183/1989, D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 (ex D. Lgs. 29 ottobre 1999, n. 490, ex L. 29 giugno 1939 n. 1497, ex L. 8 agosto 1985 n. 431), L.R.T. 23 gennaio 1989 n. 10, L.R.T. 5 maggio 1994 n. 34, L.R.T. dell'11 aprile 1995 n. 45, L.R.T. 91/1998, L.R.T. del 20 marzo 2000 n. 39 e relativo regolamento) al fine di evitare fenomeni franosi o erosivi in collina e fenomeni esondativi in pianura oltre che mantenere l'efficienza delle aree agricole per la loro naturale funzione produttiva nonché per il mantenimento delle caratteristiche ambientali e paesaggistiche ivi presenti.

Le misure da attivare in coerenza con quanto contenuto nell'elaborato relativo alla valutazione integrata al cap.5.4, che fa parte integrante e sostanziale del presente Piano, sono le seguenti:

- a) mantenere e migliorare il reticolo idraulico principale e secondario, di collina e di pianura al fine di garantire il regolare deflusso delle acque meteoriche;*
- b) istituire lungo i corsi d'acqua adeguate fasce di rispetto, per la manutenzione dei corsi stessi, compatibilmente con la conservazione e il ripristino della vegetazione ripariale;*
- c) nelle operazioni di trasformazione urbanistica ed edilizia garantire il rispetto delle superfici minime permeabili e incentivare l'uso di materiali che riducano la impermeabilità dei piazzali e degli spazi aperti sia pubblici che privati;*
- d) mantenere in stato di stabilità scarpate e pendii con opportune opere di piantumazione e regimazione idraulica e iniziative di consolidamento possibilmente non invasive dal punto di vista paesaggistico;*
- e) definire in modo certo la distinzione fra aree agricole e insediamenti urbani per ragioni paesaggistiche ed ambientali e per non scoraggiare le attività agricole nelle aree esterne ai centri abitati;*
- f) favorire la presenza dell'uomo nei territori rurali con il mantenimento e lo sviluppo delle attività agricole compatibili, della coltivazione di orti familiari, delle attività ricreative legate al tempo libero, quali garanzie di presidio e di tutela dell'ambiente;*
- g) impedire insediamenti in aree instabili dal punto di vista geologico.*

Art. 17 – Rifiuti.

L'obiettivo è quello di smaltire tutti i rifiuti sia industriali che urbani, in modo da salvaguardare il territorio, e di risanarne le parti compromesse, alla luce di quanto previsto dal D. Lgs. 5 febbraio 1997 n. 22 (Ripristino ambientale dei siti inquinati), dalla L.R.T. 18 maggio 1998 n. 25 e del D.P.G.R. 25 febbraio 2004 14/R e s.m. e i. (Gestione dei rifiuti).

In particolare le misure e gli indirizzi atti a perseguire gli obiettivi di che concerne i rifiuti voluminosi o ingombranti; a tal fine prevedere, all'interno delle aree di nuova espansione, specifiche aree destinate ad accogliere i contenitori per la raccolta differenziata secondo le indicazioni (ubicazione, quantità, dimensione) concordate con l'ente gestore; nella tutela, in coerenza con quanto contenuto nell'elaborato relativo alla valutazione integrata al cap.5.3, che fa parte integrante e sostanziale del presente Piano, sono i seguenti:

- a) incentivare la raccolta differenziata dei rifiuti solidi urbani e il loro recupero nei cicli produttivi; vedi D.Lgs. 152/06;*
- b) integrare la raccolta di R.S.U. con "isole ecologiche" soprattutto per quel predisposizione di nuove isole ecologiche ed incremento del servizio di raccolta si dovrà tener conto dell'incremento di popolazione in alcuni periodi dell'anno a causa dei flussi turistici;*
- c) incentivare la raccolta dei rifiuti industriali in modo consortile all'interno nelle aree produttive;*
- d) introdurre soluzioni di arredo urbano che favoriscano isole ecologiche ambientalmente e architettonicamente accettabili per la gestione della raccolta differenziata dei R.S.U.;*
- e) impedire la diffusione delle discariche abusive nelle campagne attraverso interventi di controllo e iniziative incentivanti la raccolta dei rifiuti ingombranti e degli inerti da demolizione;*
- f) risanare le discariche incontrollate e abusive e razionalizzare le attività di rottamazione con il trasferimento forzoso nelle discariche autorizzate interne e/o esterne al Comune;*
- g) favorire la raccolta del verde e delle sostanze organiche attraverso la creazione di una o più aree di*
- h) imporre la bonifica di siti inquinati presenti nel Comune;*

Il R.U., in osservanza dell'art.186 del D.Lgs. n°152/06 come modificato dal D.Lgs. n°4/08, definirà le modalità per l'integrazione delle procedure di esclusione delle terre e rocce di scavo dalla normativa sui rifiuti nelle procedure del rilascio dei titoli abilitativi.

Art. 18 – Aziende insalubri.

Non possono essere dichiarate ammissibili, trasformazioni, fisiche o funzionali, che comportino l'attivazione di industrie a rischio di incidente rilevante, o insalubri di classe I, se non ad adeguata distanza dai centri abitati, e comunque in aree tali per cui i fenomeni di trasporto degli inquinanti in atmosfera non comportino la ricaduta degli stessi sui centri abitati, e questi ultimi siano adeguatamente tutelati dagli effetti di eventuali, stimabili incidenti rilevanti.

Deve essere previsto il progressivo trasferimento in siti aventi le caratteristiche di cui al comma 1 delle industrie a rischio di incidente rilevante, o insalubri di classe I, esistenti in siti impropri.

Nelle scelte localizzative delle funzioni, deve essere adeguatamente considerata l'ubicazione in essere delle industrie a rischio di incidente rilevante, e delle industrie insalubri.

Art. 19– Radiazioni non ionizzanti.

L'obiettivo è quello di razionalizzare sul territorio la presenza di elettrodotti, cabine di trasformazione, ecc., in riferimento alla legislazione vigente: D.M. del 29.05.08 "Approvazione delle metodologie di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto per gli elettrodotti".

Per quel che concerne le reti elettriche ad alta tensione le normative di riferimento prescrivono che i Comuni possono richiedere ai Gestori, per le linee di propria competenza, la fornitura delle Dpa (distanze di prima approssimazione) per individuare ambiti territoriali e norme idonee ad assicurare il rispetto permanente dei limiti e delle prescrizioni in riferimento al raggiungimento degli obiettivi di qualità ambientale e di salute pubblica.

Alla luce di quanto sopra esposto, ed al fine di salvaguardare la salute pubblica, il P.S. definisce le seguenti misure:

- a) in accordo con gli enti competenti, spostamento di quelle parti di elettrodotti ad alta tensione che attraversano centri abitati, in posizione più lontana dagli insediamenti;*
- b) in caso di istituzione di nuove linee, verificare la possibilità di adozione di linee sotterranee;*
- c) evitare nuovi insediamenti in prossimità di linee elettriche ad alta tensione.*

Per quel che riguarda gli impianti di ricetrasmittenza:

- a) si dovrà fare riferimento alle norme vigenti in materia di carattere sia regionale che nazionale.*
- b) in base a detta normativa fra le funzioni comunali rientrano:
 - 1- il rilascio dell'autorizzazione all'installazione o alla notifica, anche solo radioelettrica, degli impianti di telefonia mobile e di quelli radiotelevisivi;*
 - 2- l'attuazione di misure di risanamento ove necessario;*
 - 3- l'esercizio delle funzioni di vigilanza e controllo sull'attuazione delle disposizioni della legge;*
 - 4- lo svolgimento dei compiti di educazione e di informazione delle popolazioni interessate, con riferimento alle tematiche ed agli scopi di tutela disciplinati dalla legge.**

Tale normativa prevede, inoltre, che ogni Comune proceda ad una zonizzazione che individui, all'interno di uno specifico Piano Comunale per le Antenne per la ricetrasmittenza, aree idonee o compatibili all'installazione di ripetitori telefonici e radiotelevisivi e che identifichi aree sensibili (di interesse storico, ambientale o limitrofe ad asili, scuole, ospedali, case di cura ecc.) dove tali impianti non possono sorgere.

Le presenti N.T.A. prescrivono, in caso di installazione di nuove antenne ricetrasmittenti, la collocazione lontano dai centri abitati, in particolare da scuole, centri socio-sanitari, luoghi pubblici e dalle altre "aree sensibili".

TITOLO II°
TUTULA DELL'INTEGRITA' FISICA E CULTURALE DEL TERRITORIO
CAPO I°
STATUTO DEL TERRITORIO

Art. 20 – Statuto del Territorio.

Il P.S., ai sensi dell'art. 5 della L.R. 1/2005 e in coerenza con il P.T.C. della Provincia di Pisa e con il P.I.T. della Regione Toscana definisce lo Statuto del Territorio del Comune di Monteverdi Marittimo attraverso:

- a) l'individuazione delle risorse che costituiscono la struttura identitaria del territorio comunale, attuata attraverso la lettura e l'organizzazione del territorio comunale per sistemi territoriali e funzionali; (tav.1)*
- b) i criteri per l'utilizzazione delle risorse essenziali del territorio tradotti in Prescrizioni all'interno delle presenti N.T.A., relative ai Sistemi Territoriali e Funzionali e delle U.T.O.E.;*
- c) la disciplina della valorizzazione del paesaggio e dei beni culturali e ambientali;*
- d) l'individuazione delle Invarianti Strutturali ai sensi dell'art. 4 della L.R. 1/2005 a scala comunale come le funzioni e le prestazioni atte a salvaguardare e a valorizzare le diverse tipologie di risorse del territorio comunale;(tav.2)*
- e) individuazione grafica delle criticità del territorio; (tav.3)*

Le Invarianti Strutturali di cui al punto d) sono così di seguito definite:

- a) Invarianti Strutturali relative al territorio rurale e all'ambiente naturale.*
- b) Invarianti Strutturali relative agli insediamenti e alle infrastrutture per la mobilità.*

Le Invarianti Strutturali ipotizzano un complesso di misure di protezione e iniziative di valorizzazione delle risorse ambientali e antropiche, e puntualizzano le salvaguardie e i vincoli esistenti, consentendo di definire per il territorio una ipotesi di sviluppo sostenibile così come enunciato agli artt. 1 e 4 (comma 2) della L.R. 1/2005; l'articolazione del grado di invariabilità verrà definita in modo puntuale in sede di R.U.

Art. 21 – Sistemi territoriali, sistemi funzionali e U.T.O.E.

Il Comune di Monteverdi Marittimo fa parte, all'interno del PTC della provincia di Pisa del "Sistema territoriale delle Colline interne e meridionali"; il P.S. articola il sistema territoriale del P.T.C. in tre sistemi:

- 1) SISTEMA TERRITORIALE AGRICOLO AMBIENTALE;
- 2) SISTEMA FUNZIONALE INSEDIATIVO;
- 3) SISTEMA FUNZIONALE INFRASTRUTTURALE.

Per Sistema si intende una entità territoriale funzionale o ambientale con caratteristiche comuni suscettibili di essere analizzate e pianificate in modo unitario.

Il Sistema Territoriale consente di interpretare il territorio in base alle proprie specificità geomorfologiche e ambientali. Attraverso una lettura paesaggistica, secondo gli indirizzi utilizzati dal P.T.C. provinciale, il Sistema Territoriale è stato suddiviso in sotto-sistemi che rappresentano, entità territoriali e ambientali di maggior omogeneità, e per i quali sono definite le strategie di sviluppo.

Il Sistema Funzionale è riferibili alle attività e alle funzioni che si svolgono sul territorio; attraverso di esso vengono interpretate le potenzialità di sviluppo dei vari settori di attività e delle funzioni presenti. Esso è interconnesso con il Sistema Territoriale.

Gli interventi infrastrutturali e di qualificazione delle attività, dettati dal sistema funzionale, devono mostrare la massima attenzione alle diversità dei territori interessati rispettando le specificità dei diversi sottosistemi territoriali. Gli interventi relativi al sistema funzionale sono stati regolati dalle norme dei sottosistemi territoriali, al fine di stimolare la adeguatezza di ogni intervento all'ambiente circostante.

Le U.T.O.E. sviluppano in modo più specifico gli obiettivi e gli indirizzi programmatici propri dei Sistemi Territoriali e dei Sistemi Funzionali ed in particolare del Sistema Funzionale insediativo.

Le U.T.O.E. infatti corrispondono a entità ampie del territorio comunale ove localizzare insediamenti residenziali, turistici, produttivi, di servizio, all'interno delle quali sono individuate anche aree a prevalente connotazione rurale, limitrofe ai centri abitati da conservare e valorizzare.

Per ogni U.T.O.E. sono definiti le caratteristiche, gli obiettivi, gli indirizzi di intervento territoriale, le destinazioni d'uso, le modalità di intervento e gli indirizzi per gli interventi.

Sistema Territoriale, Sistema Funzionale ed U.T.O.E. sono individuati nelle tavole di progetto di Piano Strutturale come già specificato nell'art.1 delle presenti norme.

I sottosistemi corrispondono nel loro perimetro alle UTOE: esse sono ambiti identificati sulla base di relazioni funzionali ed assetti morfologici consolidati entro i quali si programmano, si attuano e si controllano, coerentemente ai principi generali del P.S., le azioni ammissibili ed attese ed i loro effetti.

Il dimensionamento espresso in ciascuna Utoe è anche il dimensionamento del sottosistema corrispondente.

- SISTEMA TERRITORIALE AGRICOLO AMBIENTALE, così suddiviso:
 - sotto-sistema territoriale agricolo ambientale di Monterufoli/Caselli; UTOE 2
 - sotto-sistema territoriale agricolo-ambientale La miniera/Poggio al Ginepro; UTOE 3
 - sotto-sistema territoriale agricolo ambientale di Poggio al Cerro/Le Ville; UTOE 4

- *sotto-sistema territoriale agricolo ambientale di Gualda; UTOE 9*
- *Sotto-sistema territoriale agricolo-ambientale di via Maremmana; UTOE 7*
- *sotto-sistema territoriale agricolo ambientale di La Badia; UTOE 10*
- *sotto-sistema territoriale agricolo ambientale di Macchia Lupaia; UTOE 11*
- *sotto-sistema territoriale agricolo ambientale di Consalvo/Pratella; UTOE 12*

- *SISTEMA FUNZIONALE INSEDIATIVO, così suddiviso:*
 - *sotto sistema funzionale insediativo di Canneto; UTOE 1*
 - *sotto-sistema funzionale insediativo di Monteverdi; UTOE 6*
 - *sotto-sistema funzionale insediativo di Poggio Castelluccio/Capanne; UTOE 8*

- *SISTEMA FUNZIONALE INFRASTRUTTURALE, così individuato:*
 - *sotto-sistema funzionale infrastrutturale del Monte di Canneto. UTOE 5*

Art. 22 – Sistema territoriale agricolo ambientale

Definizione

Il Sistema Territoriale Agricolo Ambientale comprende tutta la parte del territorio comunale in cui la caratterizzazione morfologica e pedologica ha favorito lo sviluppo di un agro-ecosistema con permanenza di boschi importanti soprattutto all'estremità Nord-Ovest, in corrispondenza della Riserva Naturale di Monterufoli-Caselli.

L'intero sistema è caratterizzato dalla scarsa incidenza delle attività antropica unita alla presenza di una fitta vegetazione diffusa costituita da boschi di lecci, sughere, castagni e da macchia mediterranea.

L'omogeneità delle zone boscate unite alla presenza capillare dei corsi d'acqua e delle fonti ha favorito la conservazione di un sistema ambientale pressoché intatto e di grande qualità all'interno del quale mantengono il proprio habitat numerose specie della flora e della fauna tipiche della fascia costiera tirrenica.

Per il sistema si è operato un confronto fra la Carta Regionale dell'uso del suolo, le foto aeree, la carta forestale ed i sopralluoghi che ha permesso la predisposizione della cartografia aggiornata dell'uso del suolo forestale con la corretta individuazione delle zone boscate, riconosciute nella consistenza e nella qualità, correggendo le difformità presenti fra la cartografia del P.T.C. della Provincia di Pisa e le aree verdi acquisite dalla C.T.R.

Le aree libere del sistema, destinate all'agricoltura di tipo semi-estensivo o arborato, sono ridotte e frammentarie, soprattutto concentrate prevalentemente nei fondovalle circostanti i due centri abitati di Monteverdi e Canneto e lungo i corsi dei fiumi e dei torrenti che attraversano o lambiscono il territorio comunale: in queste zone si alternano poderi coltivati ad aree a seminativi arborati.

L'agricoltura è svolta da un piccolo numero di aziende a conduzione familiare e con manodopera principalmente appartenente al medesimo nucleo familiare, ad eccezione della presenza di due grosse fattorie che occupano la porzione a Nord-Est di Canneto. La superficie agricola utilizzata è coltivata utilizzando mezzi meccanici impegnati nella semina, nella raccolta e nel trattamento fitosanitario dei prodotti agricoli.

Le attività prevalenti sono relative alle coltivazioni di cereali, girasole e di foraggio, con modeste porzioni impegnate dalle coltivazioni permanenti avvicendate, in misura minore viti ed in prevalenza olivi, per metà questi, misti a seminativo e per metà in coltura specializzata. Le restanti porzioni di territorio sono impegnate dai prati da sfalcio e dai pascoli ad uso della modesta attività zootecnica presente sul territorio comunale.

E' presente una vasta area coltivata ad oliveto in coltura specializzata a sud ed a ovest del capoluogo e nella porzione Nord-Est del sistema è presente un vigneto D.O.C. di nuovo impianto.

Dal confronto dei dati del 4° e 5° censimento dell'agricoltura, rispettivamente del 1990 e del 2000, l'attività agricola si presenta in contrazione, lasciando numerosi poderi e nuclei rurali in stato di abbandono e le aree boscate, a prevalenza di bosco ceduo, sono interrotte da ampi campi inerbiti ed incolti, in particolare in corrispondenza dei crinali a Nord e ad Ovest del capoluogo.

Il sistema include vaste porzioni dei bacini idrografici dei fiumi Cornia e Sterza; lungo il corso dei fiumi e dei torrenti, un fitto reticolo distribuito in modo uniforme sull'intero territorio comunale, è

presente una fascia quasi continua di vegetazione ripariale che costituisce una sorta di corridoio ecologico all'interno del quale trovano un habitat ideale numerose specie della flora e della fauna autoctona.

Dall'indagine conoscitiva è stato possibile inoltre, ricollocare sul territorio comunale le memorie delle fonti e degli abbeveratoi utilizzate sia nella conduzione agricola dei fondi che, fino al momento della realizzazione dell'acquedotto pubblico, per l'approvvigionamento idrico degli abitanti.

Il territorio si caratterizza per la presenza di edificato sparso anche di pregio e di valore storico ambientale, con una pluralità di insediamenti sparsi e funzioni insediate, di interesse paesaggistico.

Una serie di edifici ed insediamenti agrari presentano caratteri di interesse per il valore di testimonianza della cultura agricola.

L'obiettivo del P.S. è quello del mantenimento delle produzioni agricole tipiche (vite e ulivo), l'incremento di tali attività oltre a costituire una certa redditività, va salvaguardato per gli aspetti legati al paesaggio ed all'ambiente.

La sostenibilità verificata in sede di valutazione integrata ammette il recupero del patrimonio edilizio esistente per fini residenziali e turistici nei limiti del dimensionamento indicato nelle tabelle generali del dimensionamento contenute nell'art.59 delle presenti norme .

Gli interventi di recupero degli annessi agricoli per destinarli ad altri usi, mediante ristrutturazione, equivalgono a nuovo impegno di suolo, in coerenza con quanto previsto dalla LRT n°01/05 e dal PIT.

Per questo sistema territoriale è possibile sviluppare la fruizione collettiva delle risorse, con attenzione alle soglie di pressione oltre le quali la risorsa naturalistica, ambientale, agraria può deteriorarsi.

Il R.U. individuerà i nuovi interventi da sottoporre a Piano attuativo che dovranno essere coerenti con quanto previsto dal PIT regionale. Inoltre gli atti di governo del territorio successivi al Piano Strutturale (Regolamento Urbanistico, Piano Complesso d'intervento, Piani Attuativi, ecc.) dovranno rispettare le indicazioni contenute nelle condizioni e limitazioni alla disciplina delle trasformazioni e delle utilizzazioni derivanti dalle condizioni di fragilità ambientale (parte II, capo II delle presenti norme) ed adeguarsi ai criteri definiti all'art. 14 della L.R.T. n° 01/05 per la valutazione integrata. Il R.U. definirà gli atti comunali di governo del territorio che, nel rispetto del citato art. 14, per la loro dimensione e marginalità potranno essere esclusi dalla valutazione integrata.

Nel Sistema Territoriale Agricolo Ambientale per le aree occupate da boschi si dovranno rispettare i vincoli e le prescrizioni dettate dalla legge Forestale Toscana (Titolo V, Capo I della LRT n39/2000) e la disciplina prevista dal Regolamento Forestale della Toscana (DPGR n.48/R/2003), in coerenza con quanto previsto dal PTC provinciale.

La localizzazione degli interventi di nuova edificazione deve essere preventivamente sottoposta ad una serie di verifiche anche sul piano paesaggistico, ambientale economico e sociale coerentemente con i metaobiettivi presenti nel PIT. Pertanto tutti gli interventi devono soddisfare le condizioni elencate nell'art. 21 comma 1 lettere a-f. La localizzazione dei nuovi interventi edificatori non dovrà interessare aree boscate o radure panoramiche e dovranno essere finalizzati al recupero e riqualificazione del contesto paesaggistico d'insieme. In particolare occorrerà assicurare i seguenti obbiettivi di qualità ed azioni prioritarie:

- *la tutela della presenza di masse arboree nelle aree di crinale, mediante la conservazione ed il mantenimento delle formazioni boscate anche ai fini della tutela dei versanti, il mantenimento della bio-diversità dovuta all'alternarsi di lembi di bosco e a seminativi e alla vegetazione riparia al fine della realizzazione di un efficiente rete ecologica;*
- *al fine di tutelare la percezione dei paesaggi costituiti dai centri storici e dalle aree agricole intorno ad essi, i completamenti e le espansioni edilizie dovranno essere limitate e controllate in relazione agli effetti paesaggistici sia sulle immediate vicinanze che nelle vedute d'insieme, assicurando il mantenimento del ruolo ambientale e produttivo dei suoli;*
- *la progettazione degli assetti urbani dovrà essere coerente con la matrice e le regole insediative storiche e pertanto dovranno essere definite regole che assicurino la qualità progettuale dei nuovi insediamenti in rapporto al riconoscimento degli elementi identitari locali controllando la dimensione dell'intervento in rapporto alla consistenza dell'insediamento esistente.*
- *la verifica, in linea con l'art. 25 del PIT, della fattibilità degli interventi connessi al turismo, agli impianti sportivi e al tempo libero in territorio rurale che prevedano nuove strutture ricettive subordinando la loro ammissibilità alle seguenti condizioni:*
 - a) *non sussistano possibilità di recupero del patrimonio edilizio esistente;*
 - b) *siano interventi finalizzati al recupero, alla riqualificazione e alla valorizzazione paesaggistica di specifici ambiti territoriali e che comunque non alterino la struttura del paesaggio e si promuova la riqualificazione di quelli degradati, recuperando un idoneo assetto agrario ed idrogeologico.*

Il SISTEMA TERRITORIALE AGRICOLO AMBIENTALE è così suddiviso:

- *sotto-sistema territoriale agricolo ambientale di Monterufoli/Caselli; UTOE 2*
- *sotto-sistema territoriale agricolo-ambientale La miniera/Poggio al Ginepro; UTOE 3*
- *sotto-sistema territoriale agricolo ambientale di Poggio al Cerro/Le Ville; UTOE 4*
- *sotto-sistema territoriale agricolo ambientale di Gualda; UTOE 9*
- *Sotto-sistema territoriale agricolo-ambientale di via Maremmana; UTOE 7*
- *sotto-sistema territoriale agricolo ambientale di La Badia; UTOE 10*
- *sotto-sistema territoriale agricolo ambientale di Macchia Lupaia; UTOE 11*
- *sotto-sistema territoriale agricolo ambientale di Consalvo/Pratella; UTOE 12.*

Art. 23 – Sotto-Sistema territoriale agricolo ambientale Monterufoli-Caselli

Definizione

Il sistema è individuato all'estremo nord del territorio comunale, confina a ovest con la provincia di Livorno, a nord e a est con i comuni di Montecatini Val di Cecina e Pomarance. A Sud e Sud/Est con i sotto-sistemi individuati: sotto-sistema territoriale agricolo ambientale La Miniera/Poggio al Ginepro e sotto-sistema territoriale agricolo ambientale Poggio al Cerro/Le Ville.

Il territorio afferente il sotto-sistema è occupato prevalentemente dalla Riserva Naturale di Monterufoli-Caselli, che interessa anche i comuni confinanti a nord; è attraversato dal torrente Sterza, il cui ampio fondovalle divide in due parti il territorio boscato.

A est il territorio è attraversato dal torrente Ritasso, che a nord del sistema confluisce nello Sterza.

Pur non raggiungendo quote elevate, con una altezza massima di 490 mt s.l.m., il paesaggio della zona è dominato da un'insieme di piccole alture isolate costituite perlopiù da rocce ofiolitiche, le cosiddette rocce verdi, che hanno condizionato in modo marcato l'ecologia dell'intera zona.

Nella Riserva sono presenti siti minerari, legati alla ricerca ed allo sfruttamento del calcedonio, della magnesite e della lignite.

Il sotto-sistema comprende aree ad alta valenza ecologica:

- le aree boscate;
- il SIR di Caselli;
- il SIR di Monterufoli;
- la Riserva Naturale Provinciale “Foresta di Monterufoli-Caselli”;
- la vegetazione riparia;
- le formazioni vegetazionali lineari;
- il rilievo di Poggicciola.

La Riserva Naturale Provinciale “Foresta di Monterufoli-Caselli” è stata istituita dalla Regione Toscana con la L.R. dell'11 aprile 1995 n. 49 e sono state recepite dalla Provincia di Pisa, che insieme alla Comunità Montana dell'Alta Val di Cecina costituisce l'ente gestore, nel proprio Piano Territoriale di Coordinamento; ~~il P.S. fa propri e riporta in cartografia i confini delle aree protette così come individuati dagli organi competenti. La Riserva Naturale Provinciale “Foresta di Monterufoli-Caselli”, in gran parte ricomprende il S.I.R. 68 (pSic) Complesso di Monterufoli (5035,85 ha), che si estende per la maggior parte nel Comune di Pomarance e ricomprende piccole parti del Comune di Montecatini Val di Cecina e Monteverdi Marittimo ed il SIR B13 Caselli (1613,79 ha) sito in parte compreso nella riserva Naturale Provinciale “Foresta di Monterufoli-Caselli” e nella riserva statale di “Caselli”.~~

~~Nella Riserva Naturale Provinciale “Foresta di Monterufoli-Caselli” e nella Riserva Statale “Caselli” è compreso il SITO DI IMPORTANZA REGIONALE (SIR) B13 Caselli (IT5170103), non incluso nella rete ecologica europea Natura 2000.~~

Alle aree ad alta valenza ecologica è riconosciuta dal P.S. la funzione di connessione ecologica in quanto contribuiscono al mantenimento degli ecosistemi della flora e della fauna, favoriscono la biodiversità e la composizione ambientale e paesaggistica del territorio.

Obiettivi

Gli obiettivi del P.S., in coerenza con gli strumenti della pianificazione territoriale, sono:

- *la tutela e la conservazione dello standard di biopotenzialità della riserva di Monterufoli – Caselli; la Riserva Naturale Provinciale “Foresta di Monterufoli-Caselli” svolge una importante funzione di conservazione degli ecosistemi della flora e della fauna da tutelare per ragioni ambientali, paesaggistiche, culturali ed economiche per cui il P.S. riconosce come proprio obiettivo fondamentale il mantenimento della prestazione ecologica e naturalistica svolta dalle aree protette;*
- *l’obiettivo di tutela e salvaguardia dovrà dimostrare preventivamente la totale assenza di effetti negativi che possano causare la riduzione del potenziale naturale di questo ambito;*
- *il recupero degli insediamenti ancora in abbandono per la loro utilizzazione per il turismo rurale, escursionistico ed eco-turismo coordinato con le attività della riserva naturale, in coerenza con quanto previsto dal PTC provinciale; tali utilizzazioni dovranno essere compatibili con la conservazione dei caratteri tipologici ed architettonici di pregio e dei caratteri di ruralità sia degli edifici che delle pertinenze;*
- *il recupero delle relazioni perdute sia di crinale che trasversali ad essi, per il collegamento degli ambiti di fondovalle e per consentire circuiti escursionistici didattici e connessi ai servizi del settore.*

Il P. S. indica una serie di tutele e priorità:

- *Il mantenimento/incremento della maturità degli ecosistemi forestali;*
- *la messa in sicurezza rispetto ai rischi idraulici,*
- *la rinaturalizzazione delle sponde dei corsi d’acqua;*
- *la salvaguardia e la valorizzazione del sistema idrografico minore;*
- *la limitazione dell’emungimento idrico privato;*
- *la conservazione degli ambienti aperti;*
- *le modificazioni territoriali che devono realizzarsi con il massimo dell’attenzione per il delicato sotto-sistema ambientale;*
- *la valorizzazione delle risorse naturali e culturali ai fini dello sviluppo di attività compatibili per il tempo libero;*
- *il recupero del patrimonio edilizio esistente;*
- *il mantenimento e sviluppo dell’attività agricola;*
- *recupero e valorizzazione degli ambiti di cava del calcedonio, da inserire in un circuito turistico-didattico curato dalla Comunità Montana Alta Val di Cecina..*

Il sotto-sistema territoriale deve essere, altresì, preservato da attività non compatibili e previsioni insediative non necessarie.

Indirizzi di intervento territoriale

L’indirizzo generale per il sottosistema è: Tutela e Valorizzazione;

Invarianti

Gli elementi che costituiscono invarianti strutturali sono indicati nella tavola dello Statuto del Territorio. (tav.2) e sono normati al Capo 4° del Titolo II delle presenti norme.

Il R.U. definirà puntualmente i tipi di intervento ammessi a seguito di indagini di dettaglio.

Fra le Invarianti che individuano le risorse, le funzioni e le prestazioni fondamentali del sotto-sistema rivestono particolare rilevanza:

- *i corsi d'acqua ed il reticolo idraulico minore; gli acquiferi dello Sterza e del Ritasso sono fondamentali per la risorsa idrica del Comune;*
- *l'ambito della Riserva naturale forestale Monterufoli e Caselli.*

Modalità d'intervento

Gli usi consentiti all'interno della Riserva **sono normati** dal "Regolamento del sistema delle Riserve Naturali di Berignone, Monterufoli-Caselli e Montenero" **approvato dalla Provincia di Pisa e pubblicato sul B.U.R.T. n. 16 del 17/04/2002.**

Il Regolamento contiene disposizioni **relative agli assetti infrastrutturali, all'utilizzazione ed agli interventi** sul patrimonio edilizio **esistente (oggetto di specifica schedatura), alle attività agricole e forestali, alla fruizione delle risorse dell'area protetta da parte del pubblico, alla conservazione ed alla gestione della flora e della fauna.**

Indirizzi per gli atti di governo del territorio

Gli insediamenti del sistema, nella quasi totalità di valore storico-testimoniale, sono da tutelare sia per le caratteristiche architettoniche e tipologiche sia per la giacitura, elevata sui poggi nel territorio collinare, o nei fondovalle dei corsi d'acqua.

Nessun insediamento del sistema può essere assoggettato ad interventi che ne alterino le caratteristiche storiche e le relazioni con i paesaggi.

A questo scopo le norme contenute nel Regolamento della Riserva devono essere estese anche agli insediamenti esterni al suo perimetro, nelle aree contermini. Il R.U. individuerà la perimetrazione delle aree esterne alla Riserva, ma assoggettate a tali prescrizioni.

La tutela del paesaggio perseguita dal regolamento della riserva deve essere estesa ai territori contermini boscati ed ai fondovalle dei corsi d'acqua, in quanto elementi di un paesaggio legati storicamente da relazioni complesse che riguardano i boschi, l'agricoltura, i corsi d'acqua e gli insediamenti presenti.

Ogni intervento suscettibile di avere un'incidenza sul sotto-sistema dovrà essere sottoposto alla procedura di valutazione di incidenza prevista dall'art. 5 del DPR 357/97 e succ. mod. ed integr.

Art. 24 – Sotto-Sistema territoriale agricolo ambientale La Miniera/Poggio al Ginepro.

Definizione

Il sotto-sistema si estende dalla riserva di Monterufoli-Caselli fino a Sud del Poggio al Ginepro, confina lungo il limite Nord/Ovest con la riserva, a Est con il comune di Pomarance e a Sud/Est con i sotto-sistemi individuati: sotto-sistema territoriale agricolo-ambientale Poggio al Cerro/Le Ville, sotto-sistema territoriale agricolo-ambientale di via Maremmana, sotto-sistema funzionale insediativo di Canneto; sotto-sistema funzionale infrastrutturale del Monte di Canneto.

Il territorio è prevalentemente collinare, con altitudine compresa fra 450 e 150 m.s.l.m..

Le pendici del crinale principale degradano verso il fondovalle del Torrente Sterza a nord-ovest, e ad ovest verso il fondovalle del Torrente Rinotri; a est, verso il confine con il comune di Pomarance, il territorio è in parte interessato dal corso del torrente Ritasso.

Nell'area è presente una fitta rete di corsi d'acqua, sorgenti e aree umide. Lo Sterza e il Ritasso sono acquiferi primari, con corsi segnati da paleo-alvei e divagazioni storiche.

Il sotto-sistema è composto in buona parte da terreni pesanti brecciosi, caratterizzati da elevata suscettibilità all'erosione; l'agricoltura è presente in maniera estensiva nella parte nord, dove sono presenti due grandi aziende agricole, le cui attività produttive comprendono la coltivazione di vigneti e di oliveti nelle zone collinari, di seminativi nelle aree di fondovalle, in particolare fra il Ritasso a est lo Sterza a ovest e vaste aree a pascolo per l'allevamento di bovini; una delle due aziende ha recentemente realizzato una cantina in loc. La Cantoniera.

La vegetazione è caratterizzata dalla prevalenza di boschi di quercia mista a roverella, intervallati da ampie porzioni di formazioni boscate di tipo misto.

Nella zona sud del sotto-sistema la coltivazione del bosco è l'attività agricola prevalente. Il sotto-sistema è percorso da strade comunali non asfaltate, che percorrono i crinali e danno accesso agli edifici presenti.

Le strade comunali presenti sono tracciati storici già presenti sul catasto Leopoldino.

Nel sotto-sistema gli insediamenti sono costituiti da edifici isolati o da gruppi di edifici di antica costruzione, di tipo rurale con annessi rustici, situati sulle sommità dei crinali, in aree non boscate.

A ovest del corso del torrente Sterza, in posizione elevata, il toponimo La Pieve indica il luogo in cui sono presenti i ruderi della pieve di Caselli, intitolata a San Quirico, che appare citata nei documenti fin dal X secolo.

Nel sotto-sistema è presente il tracciato della ferrovia lignitifera, costruita fra la fine del 1800 e gli inizi del 1900, a servizio delle attività minerarie, che da Villetta di Monterufoli, lungo il Ritasso, raggiungeva a nord Casino di Terra lungo lo Sterza.

Il tracciato, alcuni ponti rimasti, i canyons realizzati nella roccia per il passaggio della linea, insieme ai manufatti testimoni della attività mineraria, costituiscono documenti di archeologia industriale di estremo valore ambientale e testimoniale.

Il patrimonio edilizio esistente in zona agricola è in buona parte poco o scarsamente utilizzato, alcuni edifici e complessi sono utilizzati per turismo e agriturismo.

Obiettivi

Gli obiettivi del P.S., in coerenza con gli strumenti della pianificazione territoriale, sono:

- la tutela e la conservazione dello standard di biopotenzialità della valle del Torrente Sterza e Sterzola e delle aree adiacenti la riserva di Monterufoli – Caselli;*
- l’obiettivo di tutela e salvaguardia dovrà dimostrare preventivamente la totale assenza di effetti negativi che possano causare la riduzione del potenziale naturale di questo ambito;*
- il recupero degli insediamenti in abbandono, con possibilità di utilizzazione anche per il turismo rurale, in coerenza con quanto previsto dal PTC provinciale; tali utilizzazioni dovranno essere compatibili con la conservazione dei caratteri tipologici ed architettonici di pregio e dei caratteri di ruralità sia degli edifici che delle pertinenze, che il RU definirà con apposita schedatura;*
- il recupero delle relazioni perdute sia di crinale che trasversali ad essi, per il collegamento degli ambiti di fondovalle e per consentire circuiti escursionistici didattici e connessi ai servizi del settore;*
- il recupero dei ruderi della Pieve, quale testimonianza della presenza umana su questo territorio fin dal X secolo;*
- il recupero delle testimonianze dell’attività mineraria, in accordo con i programmi della Comunità Montana dell’Alta Val di Cecina, da inserire nella rete dei percorsi legati alle Riserve naturali;*
- la tutela della concessione della “sorgente Rivivo” (per la parte di pertinenza del Comune di Monteverdi M.mo);*
- la valorizzazione delle aziende agricole presenti;*
- la localizzazione nell’area del Monte di Canneto, nell’ambito del territorio destinato all’agricoltura, di serre che sfruttino la risorsa geotermica.*

Il P. S. indica una serie di tutele e priorità:

- Il mantenimento/incremento della maturità degli ecosistemi forestali;*
- la messa in sicurezza rispetto ai rischi idraulici,*
- la rinaturalizzazione delle sponde dei corsi d’acqua;*
- la salvaguardia e la valorizzazione del sistema idrografico minore;*
- la limitazione dell’emungimento idrico privato;*
- la conservazione degli ambienti aperti;*
- le modificazioni territoriali che devono realizzarsi con il massimo dell’attenzione per il delicato sottosistema ambientale;*
- la valorizzazione delle risorse naturali e culturali ai fini dello sviluppo di attività per il tempo libero compatibili;*
- il mantenimento e sviluppo dell’attività agricola;*

Il sotto-sistema territoriale deve essere, altresì, preservato da attività non compatibili e previsioni insediative non necessarie.

Indirizzi di intervento territoriale

Gli indirizzi generali per il sottosistema sono:

- Riqualificazione degli insediamenti esistenti;*
- Tutela e Valorizzazione del paesaggio naturale, agrario e di valore testimoniale;*

Invarianti

Gli elementi che costituiscono invarianti strutturali sono indicati nella tavola dello Statuto del Territorio. (tav.2) e sono normati al Capo 4° del Titolo II delle presenti norme.

Il R.U. definirà puntualmente i tipi di intervento ammessi a seguito di indagini di dettaglio.

Fra le Invarianti che individuano le risorse, le funzioni e le prestazioni fondamentali del sotto-sistema rivestono particolare rilevanza:

- *i corsi d'acqua ed il reticolo idraulico minore; gli acquiferi dello Sterza, dello Sterzola e del Ritasso sono fondamentali per la risorsa idrica del Comune;*

Modalità d'intervento

Il Regolamento Urbanistico articolerà le norme per le singole parti del territorio in modo che, in coerenza con gli obiettivi ed i principi del sottosistema territoriale, siano regolamentate le possibilità di adeguamento e valorizzazione delle attività di accoglienza turistica, dell'attività produttiva e urbana esistenti.

Indirizzi per gli atti di governo del territorio

Nel sotto-sistema territoriale agricolo ambientale gli interventi di recupero dovranno valutare anzitutto la pericolosità idraulica e geomorfologica, individuando, dopo indagini specifiche, misure di riduzione dei rischi.

Gli interventi di recupero dovranno relazionarsi con l'ambito agricolo di appartenenza individuato sulle tavole di Q.C. e normato al Titolo II, Capo II delle presenti NTA.

La Pieve, sita sul poggio omonimo, dovrà essere consolidata come rudere monumentale, e inserita nel sistema escursionistico.

I principi generali per gli interventi sono:

- *la tutela degli ambiti boscati,*
- *la minima occupazione di suolo agrario,*
- *il minimo movimento di suolo,*
- *il controllo dell'impatto visivo da percorsi e crinali.*

Si dovranno adottare misure gestionali e contrattuali relative alla gestione forestale, per il raggiungimento degli obiettivi di conservazione. In particolare:

- *la tutela e l'incremento della maturità dei nuclei di latifoglie di pregio (ad esempio nelle formazioni di rovere);*
- *la rinaturalizzazione degli impianti di conifere; la conservazione di aree con stadi intermedi delle successioni (macchia, forteto).*
- *l'adozione di misure gestionali o contrattuali (incentivazioni) per il mantenimento o il recupero degli ambienti aperti.*

Le aree contermini alla riserva di Monterufoli/Caselli ed al SIR, che saranno oggetto di particolare individuazione da parte del R.U., dovranno essere assoggettate alle stesse norme previste per la riserva, al fine di garantire la tutela idrogeologica del bacino dello Sterza dello Sterzola e del Ritasso, la continuità ambientale delle aree agricole e la tutela del patrimonio edilizio esistente.

Il R.U. definirà quali interventi, suscettibili di avere un'incidenza sul sotto-sistema e sull'area della riserva, dovranno essere sottoposti alla procedura di valutazione di incidenza prevista dall'art. 5 del DPR 357/97 e succ. mod. ed integr..

Art. 25 – Sotto-Sistema territoriale agricolo ambientale di Poggio al Cerro/Le Ville;

Definizione

Si estende dalla riserva di Monterufoli-Caselli fino al poggio Le Ville, lungo il limite Ovest del territorio comunale confina con la provincia di Livorno, a nord, a est ed a sud con i sotto-sistemi individuati: sotto-sistema territoriale agricolo ambientale Monterufoli/Caselli, sotto-sistema territoriale agricolo ambientale La miniera/Poggio al Ginepro, sotto-sistema territoriale agricolo ambientale Poggio Capanne/Gualda.

Il territorio è prevalentemente collinare, con altitudine compresa fra 438 e 100 m.s.l.m.; i crinali principali, in direzione nord-sud, uniscono, il primo da est, Poggio la Radice con Poggio al Cerro e Poggio Matronata; il secondo, Il Puntone con S. Biagio; il terzo, loc. Nicchio con loc. Le Ville.

Le pendici del crinale del Poggio al Cerro principale degradano verso il fondovalle del Torrente Sterzola a est, che ha origine in questo sotto-sistema. Nel fondovalle compreso tra il Puntone e le Ville scorre il torrente Sterza.

Nell'area è inoltre presente una fitta rete di corsi d'acqua, sorgenti e aree umide.

La vegetazione è caratterizzata dalla prevalenza di boschi di quercia mista a roverella, intervallati da ampie porzioni di formazioni boscate di tipo misto.

La ridotta presenza di insediamenti umani e la scarsa attitudine all'agricoltura dei terreni ha fatto sì che le zone boscate in questa parte del territorio comunale abbiano conservato caratteristiche di elevata naturalità.

E' presente una azienda agricola in località Le Ville, ed una azienda agrituristica in loc. S.Biagio.

Il sotto-sistema è percorso da strade comunali non asfaltate, che percorrono i crinali e danno accesso agli scarsi edifici presenti.

Le strade comunali presenti sono tracciati storici già presenti sul catasto Leopoldino.

Nel sotto-sistema gli insediamenti sono scarsi, costituiti da edifici isolati o da gruppi di 2-3 edifici di antica costruzione, di tipo rurale con annessi rustici, situati sulle sommità dei crinali, in aree non boscate. Alcuni edifici e complessi sono utilizzati per turismo e agriturismo.

Alcuni fabbricati di recente costruzione od in corso di realizzazione sono localizzati nella zona di Poggio al Cerro, con la sostituzione e l'ampliamento di annessi agricoli, finalizzati all'uso residenziale turistico.

Il paesaggio collinare è caratterizzato dalla presenza di boschi di alto pregio naturalistico e paesaggistico, dove i crinali si alternano ai fondovalle dei rami minori di alcuni dei corsi d'acqua principali del comprensorio, che hanno origine nel sistema.

Obiettivi

Gli obiettivi del P.S., in coerenza con gli strumenti della pianificazione territoriale, sono:

- la tutela e la conservazione dello standard di biopotenzialità della valle del Torrente Sterza e Sterzola e delle aree adiacenti la riserva di Monterufoli – Caselli; comprendendovi il crinale che congiunge Poggiciola con Poggio al Cerro;*
- l'obiettivo di tutela e salvaguardia dovrà dimostrare preventivamente la totale assenza di effetti*

- negativi che possano causare la riduzione del potenziale naturale di questo ambito;*
- il recupero degli insediamenti in abbandono, con possibilità di utilizzazione anche per il turismo rurale; in coerenza con quanto previsto dal PTC provinciale; tali utilizzazioni dovranno essere compatibili con la conservazione dei caratteri tipologici ed architettonici di pregio e dei caratteri di ruralità sia degli edifici che delle pertinenze, che il RU definirà con apposita schedatura;*
- il recupero delle relazioni perdute sia di crinale che trasversali ad essi, per il collegamento degli ambiti di fondovalle e per consentire circuiti escursionistici didattici e connessi ai servizi del settore;*
- la valorizzazione della azienda agricola Le Ville attraverso lo strumento del PMAA;*
- il potenziamento della azienda agrituristica di San Biagio attraverso il completo recupero degli edifici esistenti;*

Il P. S. indica una serie di tutele e priorità:

- Il mantenimento/incremento della maturità degli ecosistemi forestali;*
- la messa in sicurezza rispetto ai rischi idraulici,*
- la rinaturalizzazione delle sponde dei corsi d'acqua;*
- la salvaguardia e la valorizzazione del sistema idrografico minore;*
- la limitazione dell'emungimento idrico privato;*
- la conservazione degli ambienti aperti;*
- le modificazioni territoriali che devono realizzarsi con il massimo dell'attenzione per il delicato sottosistema ambientale;*
- la valorizzazione delle risorse naturali e culturali ai fini dello sviluppo di attività per il tempo libero compatibili;*
- il mantenimento e sviluppo dell'attività agricola;*

Il sotto-sistema territoriale deve essere, altresì, preservato da attività non compatibili e previsioni insediative non necessarie.

Indirizzi di intervento territoriale

Gli indirizzi generali per il sottosistema sono:

- Riqualificazione degli insediamenti esistenti;*
- Tutela e Valorizzazione del paesaggio naturale, agrario e di valore testimoniale;*

Invarianti

Gli elementi che costituiscono invarianti strutturali sono indicati nella tavola dello Statuto del Territorio. (tav.2) e sono normati al Capo 4° del Titolo II delle presenti norme.

Il R.U. definirà puntualmente i tipi di intervento ammessi a seguito di indagini di dettaglio.

Fra le Invarianti che individuano le risorse, le funzioni e le prestazioni fondamentali del sottosistema rivestono particolare rilevanza:

- i corsi d'acqua ed il reticolo idraulico minore; gli acquiferi dello Sterza e dello Sterzola sono fondamentali per la risorsa idrica del Comune.*

Modalità d'intervento

Il Regolamento Urbanistico articolerà le norme per le singole parti del territorio in modo che, in coerenza con gli obiettivi ed i principi del sottosistema territoriale, siano regolamentate le possibilità di

adeguamento e valorizzazione delle attività di accoglienza turistica, dell'attività produttiva e urbana esistenti.

Indirizzi per gli atti di governo del territorio

Nel sotto-sistema territoriale agricolo ambientale gli interventi di recupero dovranno valutare anzitutto la pericolosità idraulica e geomorfologica, individuando, dopo indagini specifiche, misure di riduzione dei rischi.

Gli interventi dovranno relazionarsi con l'ambito agricolo di appartenenza individuato sulle tavole di Q.C. e normato al Titolo II, Capo II delle presenti NTA.

I principi generali per gli interventi sono:

- la tutela degli ambiti boscati,*
- la minima occupazione di suolo agrario,*
- il minimo movimento di suolo,*
- il controllo dell'impatto visivo da percorsi e crinali circostanti.*

Si dovranno adottare misure gestionali e contrattuali relative alla gestione forestale, per il raggiungimento degli obiettivi di conservazione. In particolare:

- la tutela e l'incremento della maturità dei nuclei di latifoglie di pregio (ad esempio nelle formazioni di rovere);*
- la rinaturalizzazione degli impianti di conifere; la conservazione di aree con stadi intermedi delle successioni (macchia, forteto).*
- l'adozione di misure gestionali o contrattuali (incentivazioni) per il mantenimento o il recupero degli ambienti aperti.*

Le aree contermini alla riserva di Monterufoli/Caselli ed al SIR, che saranno oggetto di particolare individuazione da parte del R.U., dovranno essere assoggettate alle stesse norme previste per la riserva, al fine di garantire la tutela idrogeologica del bacino dello Sterza e dello Sterzola, la continuità ambientale delle aree agricole e la tutela del patrimonio edilizio esistente.

Il R.U. definirà quali interventi, suscettibili di avere un'incidenza sul sotto-sistema e sull'area della riserva, dovranno essere sottoposti alla procedura di valutazione di incidenza prevista dall'art. 5 del DPR 357/97 e succ. mod. ed integr..

Art. 26 – Sotto-Sistema territoriale agricolo ambientale di Gualda.

Definizione

Il sotto-sistema è situato nella zona sud-ovest del territorio comunale, al confine con i comuni di Castagneto e Sassetta (provincia di Livorno). Confina a nord e a est con i sotto-sistemi individuati: sotto-sistema territoriale agricolo ambientale Poggio al Cerro/Le Ville, sotto-sistema territoriale agricolo-ambientale di via Maremmana, sotto-sistema territoriale agricolo ambientale Macchia Lupaia, sotto-sistema funzionale insediativo di Poggio Castelluccio/Capanne.

All'interno del sotto-sistema è individuato il sotto-sistema funzionale insediativo di Poggio Castelluccio/Capanne. Il territorio è prevalentemente collinare, con altitudine compresa fra 390 e 130 mt. s.l.m..

Le pendici del crinale principale degradano verso il fondovalle del Torrente Balconai, affluente del Massera, a sua volta affluente del Cornia, che ha qui le sorgenti, ed è parte del bacino del Cornia.

La vegetazione è caratterizzata dalla prevalenza di boschi di quercia mista a roverella, intervallati da ampie porzioni di formazioni boscate di tipo misto.

La coltivazione del bosco è l'attività agricola prevalente del sistema, principalmente per la produzione di legname.

La S.P. 329 di Bocca di Valle, che costeggia a nord il sotto-sistema, costituisce l'asse principale di collegamento del territorio comunale e dei comuni limitrofi, collegando la costa e Castagneto con molti comuni dell'entroterra e la zona geotermica (Castelnuovo V.C., Pomarance) passando per Monteverdi e Canneto.

Le strade comunali presenti sono tracciati storici già presenti sul catasto Leopoldino.

Il sotto-sistema è percorso da strade comunali non asfaltate, che seguono i crinali e danno accesso agli edifici presenti.

L'edificazione storica è diffusa lungo la S.P., che corre sul crinale; molti fabbricati isolati e gruppi di 2-3 fabbricati rurali con annessi sono collocati lungo le strade non asfaltate che si diramano dalla S.P. verso Est, sui crinali, e si alternano ai fondovalle dei rami secondari del torrente Balconai, che ha qui le sorgenti.

Alcuni edifici sono interessati da operazioni di trasformazione d'uso con ristrutturazione, a fini residenziali, turistici ed agrituristici.

Obiettivi

Gli obiettivi del P.S., in coerenza con gli strumenti della pianificazione territoriale, sono:

- *il mantenimento ed il potenziamento della coltivazione del bosco, delle attività agricole e di quelle connesse all'agricoltura anche attraverso l'integrazione delle stesse con altre forme di attività compatibili con le caratteristiche ambientali del territorio quali l'agriturismo ed il turismo rurale;*
- *la realizzazione di un bio-parco ove poter osservare la flora e la fauna del luogo, con recupero degli edifici esistenti e possibilità di realizzare strutture ricettive a scopo turistico-didattico;*
- *il recupero degli insediamenti in abbandono, con possibilità di utilizzazione anche per il turismo rurale, in coerenza con quanto previsto dal PTC provinciale; tali utilizzazioni dovranno essere*

- compatibili con la conservazione dei caratteri tipologici ed architettonici di pregio e dei caratteri di ruralità sia degli edifici che delle pertinenze, che il RU definirà con apposita schedatura;*
- *il recupero della viabilità minore sia di crinale che trasversale ad esso, per il collegamento degli ambiti di fondovalle e per consentire circuiti escursionistici didattici;*

Il P. S. indica una serie di tutele e priorità:

- *la messa in sicurezza rispetto ai rischi idraulici;*
- *la salvaguardia e la valorizzazione del sistema idrografico minore;*
- *la limitazione dell'emungimento idrico privato;*
- *la conservazione degli ambienti aperti;*
- *le modificazioni territoriali che devono realizzarsi con il massimo dell'attenzione per il delicato sottosistema ambientale;*
- *la valorizzazione delle risorse naturali e culturali ai fini dello sviluppo di attività per il tempo libero compatibili;*
- *il mantenimento e sviluppo dell'attività agricola.*

Indirizzi di intervento territoriale

L'indirizzo generale per il sottosistema è:

- *Riqualificazione degli insediamenti;*
- *Tutela e Valorizzazione del paesaggio naturale, agrario e di valore testimoniale.*

Invarianti

Gli elementi che costituiscono invarianti strutturali sono indicati nella tavola dello Statuto del Territorio. (tav.2) e sono normati al Capo 4° del Titolo II delle presenti norme.

Il R.U. definirà puntualmente i tipi di intervento ammessi a seguito di indagini di dettaglio.

Fra le Invarianti che individuano le risorse, le funzioni e le prestazioni fondamentali del sottosistema rivestono particolare rilevanza:

- *i corsi d'acqua ed il reticolo idraulico minore, l'acquifero del torrente Balconai, fondamentale per la risorsa idrica del Comune;*

Modalità d'intervento

Il Regolamento Urbanistico articolerà le norme per le singole parti del territorio in modo che, in coerenza con gli obiettivi ed i principi del sottosistema territoriale, siano regolamentate le possibilità di adeguamento e valorizzazione delle attività di accoglienza turistica, dell'attività produttiva e urbana esistenti.

Le funzioni insediabili sono collegate ad interventi di riqualificazione ambientale, in particolare è ammessa la riqualificazione della superficie boscata là dove sono presenti impianti di pinete ed altre conifere, sostituendola con impianti di latifoglie mediterranee anche su diverso perimetro.

Indirizzi per gli atti di governo del territorio

Nel sotto-sistema territoriale agricolo ambientale gli interventi di recupero e valorizzazione finalizzati all'offerta turistica, in coerenza con quanto previsto all'art.21 del PIT, dovranno valutare anzitutto la pericolosità idraulica e geomorfologica, individuando, dopo indagini specifiche, misure di riduzione dei rischi.

Gli interventi suddetti dovranno relazionarsi con l'ambito agricolo di appartenenza, individuato sulle tavole di Q.C. e normato al Titolo II, Capo II delle presenti NTA, e dovranno perseguire l'obiettivo di valorizzare il sotto-sistema ed armonizzarsi con lo stesso.

Detti interventi dovranno essere integrati con il paesaggio e gli insediamenti esistenti, essi dovranno essere localizzati in ambiti liberi da vegetazione boschiva. Il R.U. nell'individuare puntualmente gli interventi definirà altresì le possibilità di ricorso al rimboschimento compensativo.

La localizzazione degli interventi dovrà essere soggetta alla verifica di compatibilità rispetto alle visuali ed ai valori percettivi presenti, definiti attraverso una specifica analisi delle qualità visive, tutelando le aree naturali boscate e gli assetti morfologici dei luoghi.

Gli interventi di ampliamento e nuova edificazione dovranno costituire insieme organico all'edificato esistente controllando le caratteristiche dimensionali, localizzative, tipologiche, costruttive e formali, in coerenza con quanto previsto all'art.23 e 24 del PIT.

I principi generali per gli interventi sono:

- la tutela degli ambiti boscati,*
- la minima occupazione di suolo agrario,*
- il minimo movimento di suolo,*
- il controllo dell'impatto visivo da percorsi e crinali circostanti.*

Sarà il R.U. a dettare norme specifiche puntuali.

Per gli interventi edilizi il RU definirà quali dovranno essere sottoposti ad intervento edilizio diretto e/o convenzionato, gli interventi insediativi su aree da urbanizzare o su aree soggette a consistenti interventi di riqualificazione urbanistica saranno comunque sottoposti a piano attuativo.

In coerenza con quanto previsto all'art.22 del PIT, si dovranno adottare misure gestionali e contrattuali relative alla gestione forestale, per il raggiungimento degli obiettivi di conservazione. In particolare:

- la tutela e l'incremento della maturità dei nuclei di latifoglie di pregio (ad esempio nelle formazioni di rovere);*
- la rinaturalizzazione degli impianti di conifere; la conservazione di aree con stadi intermedi delle successioni (macchia, forteto).*
- l'adozione di misure gestionali o contrattuali (incentivazioni) per il mantenimento o il recupero degli ambienti aperti.*

Art. 27 – Sotto-Sistema territoriale agricolo ambientale di Via Maremmana.

Definizione

Il sotto-sistema è situato nella zona centrale del territorio comunale, confina a nord-ovest con il sotto-sistema territoriale agricolo ambientale la Miniera/Poggio al Ginepro, a nord con il sotto-sistema funzionale insediativo di Monteverdi, a nord-est e est con il sotto-sistema territoriale agricolo ambientale La Badia, a sud-est con il sotto-sistema territoriale agricolo ambientale Consalvo/Pratella, a sud con il sotto-sistema territoriale agricolo ambientale Macchia Lupaia, a ovest con il sotto-sistema territoriale agricolo ambientale Poggio Capanne/Gualda.

Il territorio è prevalentemente collinare, con altitudine compresa fra 320 e 115 mt. s.l.m., da nord esso degrada verso sud-est, con forte acclività, ed è interrotto dal crinale intermedio su cui corre la via Maremmana che unisce il centro storico di Monteverdi con il fondovalle del Massera a sud, alla confluenza con il torrente Balconai.

Il sottosistema è prevalentemente agricolo e costituisce il territorio di riferimento del centro abitato, con l'alternarsi di oliveti, prevalenti sui rilievi e sui crinali, e terreni agricoli seminativi nei fondovalle.

Nel sistema risulta la presenza di numerose fonti e sorgenti di antica origine: la fonte di Bagnoli anord-ovest e la fonte Leggera a nord-est.

La parte nord del sotto-sistema è boscata, con prevalenza di formazioni di tipo misto, e zone di querceto misto a roverella.

Le attività agricole contraddistinguono gran parte del territorio a sud ed a est con piccoli appezzamenti coltivati a cereali, zone a pascolo ovino, colture arboree con prevalenza di olivo, intervallate da macchie boscate e attraversate da sistemi continui di alberature lungo i botri e a delimitazione degli appezzamenti.

La continuità fra le zone boscate e la rete delle formazioni lineari lungo i torrenti e i botri, ed a bordura degli appezzamenti coltivati, costituisce elemento della rete ecologica.

A sud del centro storico, in località S. Valentino, il toponimo La Vecchia Badia indica il luogo in cui sono stati ritrovati i resti della prima badia di Monteverdi, poi trasferita in epoca successiva nel territorio posto a est, in posizione più elevata.

Obiettivi

Nel territorio rurale è necessario sostenere e incentivare l'attività agricola, anche nelle forme part-time o di autoconsumo, proprio in connessione con gli obiettivi di recupero e il mantenimento degli assetti idraulico-agrari e idraulico-forestali, delle sistemazioni agrarie paesaggisticamente significative e del quadro ambientale e paesaggistico d'insieme.

Per gli insediamenti storici, costituiti da edifici rurali isolati od in complessi di edifici, deve essere promosso il pieno utilizzo, attraverso l'insediamento di funzioni che garantiscano la conservazione e la valorizzazione dell'impianto tipo-morfologico storico e del rapporto con il territorio, come l'agriturismo.

Il P. S. indica una serie di tutele e priorità:

- *il recupero e la valorizzazione manufatti delle fonti, in questo sistema di particolare rilevanza, deve costituire elemento qualificante del sistema dei beni culturali, da inserire nei percorsi turistici e nella rete escursionistica;*
- *il recupero della viabilità minore di collegamento tra Monteverdi e La Badia;*
- *il recupero degli insediamenti abitativi in abbandono, con possibilità di utilizzazione anche per il turismo rurale, in coerenza con quanto previsto dal PTC provinciale; tali utilizzazioni dovranno essere compatibili con la conservazione dei caratteri tipologici ed architettonici di pregio e dei caratteri di ruralità sia degli edifici che delle pertinenze, che il RU definirà con apposita schedatura;*
- *il recupero del patrimonio edilizio esistente, quali annessi agricoli, per destinarlo ad altri usi;*
- *la messa in sicurezza rispetto ai rischi idraulici,*
- *la salvaguardia e la valorizzazione del sistema idrografico minore;*
- *la limitazione dell'emungimento idrico privato;*
- *la conservazione degli ambienti aperti;*
- *le modificazioni territoriali che devono realizzarsi con il massimo dell'attenzione per il delicato sottosistema ambientale;*
- *la valorizzazione delle risorse naturali e culturali ai fini dello sviluppo di attività per il tempo libero compatibili;*
- *il mantenimento e sviluppo dell'attività agricola;*

Indirizzi di intervento territoriale

L'indirizzo generale per il sottosistema è:

- *Riqualificazione degli insediamenti;*
- *Tutela e Valorizzazione del paesaggio naturale, agrario e di valore testimoniale.*

Invarianti

Gli elementi che costituiscono invarianti strutturali sono indicati nella tavola dello Statuto del Territorio. (tav.2) e sono normati al Capo 4° del Titolo II delle presenti norme.

Il R.U. definirà puntualmente i tipi di intervento ammessi a seguito di indagini di dettaglio.

Fra le Invarianti che individuano le risorse, le funzioni e le prestazioni fondamentali del sottosistema rivestono particolare rilevanza:

- *i corsi d'acqua ed il reticolo idraulico minore, il torrente Balconai, il botro della Marisaglia ed il torrente Massera, fondamentali per la risorsa idrica del Comune;*

Modalità d'intervento

Il Regolamento Urbanistico articolerà le norme per le singole parti del territorio in modo che, in coerenza con gli obiettivi ed i principi del sottosistema territoriale, siano regolamentate le possibilità di adeguamento e valorizzazione delle attività di accoglienza turistica, dell'attività produttiva e urbana esistenti.

Il Regolamento Urbanistico, in sintonia con i parametri indicati in ogni singola Utoe, definirà la soglia massima di posti letto ricavabili da interventi di recupero per fini turistici.

E' ammessa la possibilità di ampliamento degli insediamenti e dei fabbricati esistenti, considerando che il sistema è già oggi interessato in alcune zone dalla trasformazione degli annessi agricoli in residenze panoramiche.

Le funzioni insediabili sono quindi quelle compatibili con le tipologie residenziali e rurali presenti.

Indirizzi per gli atti di governo del territorio

Nel sotto-sistema territoriale agricolo ambientale gli interventi di recupero finalizzati all'offerta turistica, in coerenza con quanto previsto all'art.21 del PIT, dovranno valutare anzitutto la pericolosità idraulica e geomorfologica, individuando, dopo indagini specifiche, misure di riduzione dei rischi.

Gli interventi suddetti dovranno relazionarsi con l'ambito agricolo di appartenenza individuato sulle tavole di Q.C. e normato al Titolo II, Capo II delle presenti NTA, e dovranno perseguire l'obiettivo di valorizzare il sotto-sistema ed armonizzarsi con lo stesso.

Detti interventi dovranno essere integrati con il paesaggio e gli insediamenti esistenti.

La localizzazione degli interventi dovrà essere soggetta alla verifica di compatibilità rispetto alle visuali ed ai valori percettivi presenti, definiti attraverso una specifica analisi delle qualità visive, tutelando le aree naturali boscate e gli assetti morfologici dei luoghi.

Gli interventi di ampliamento e nuova edificazione dovranno costituire insieme organico all'edificato esistente controllando le caratteristiche dimensionali, localizzative, tipologiche, costruttive e formali, in coerenza con quanto previsto all'art.23 e 24 del PIT.

I principi generali per gli interventi sono:

- la tutela degli ambiti boscati,*
- la minima occupazione di suolo agrario,*
- il minimo movimento di suolo,*
- il controllo dell'impatto visivo da percorsi e crinali circostanti.*

Sarà il R.U. a dettare norme specifiche puntuali.

Per gli interventi edilizi il RU definirà quali dovranno essere sottoposti ad intervento edilizio diretto e/o convenzionato, gli interventi insediativi su aree da urbanizzare o su aree soggette a consistenti interventi di riqualificazione urbanistica saranno comunque sottoposti a piano attuativo.

In coerenza con quanto previsto all'art.22 del PIT, si dovranno adottare misure gestionali e contrattuali relative alla gestione del territorio agricolo, per il raggiungimento degli obiettivi di conservazione.

Art. 28– Sotto-Sistema territoriale agricolo ambientale La Badia.

Definizione

Il sotto-sistema è situato nella zona est del territorio comunale, al confine con il comune di Pomarance. Confina a nord e a ovest con i sotto-sistemi individuati: sotto-sistema funzionale infrastrutturale del Monte di Canneto, sotto-sistema funzionale insediativo di Canneto, sotto-sistema territoriale agricolo ambientale La Miniera/Poggio al Ginepro, sotto-sistema territoriale agricolo ambientale di via Maremmana, sotto-sistema territoriale agricolo ambientale di Consalvo/Pratella; a ovest è delimitato dal corso del torrente Massera.

Il territorio è prevalentemente collinare, con altitudine compresa fra 320 e 115 mt. s.l.m.; nella parte sud-ovest prevale il rilievo della Badia.

L'andamento orografico si sviluppa lungo la direttrice nord-sud partendo a nord dalle pendici del Monte di Canneto e passando per la sommità del Poggio alla Badia prosegue a sud, fino alla Badia ed al Poggio alle Poste.

Il sotto-sistema, dominato dalla emergenza monumentale della antica abbazia di S.Pietro, in corso di restauro, è prevalentemente boscato e attraversato dai torrenti Massera e Masserella, con bacini fluviale di elevato valore naturalistico.

Lungo il corso del Torrente Massera è attiva una struttura turistico-ricettiva in loc. Podere il Mulino di recente ristrutturazione.

Nel sotto-sistema risulta la presenza di due fonti e sorgenti di antica origine: la fonte Monteverdello, a nord della Badia, ancora in funzione, e la fonte dell'Acqua Ferrata, nei pressi di Badia, attualmente non in funzione.

Il Sotto-sistema è uniformemente ed interamente boscato, con prevalenza di formazioni boscate di tipo misto a nord e ad est, soggette ad interventi di mantenimento e consolidamento, e da boschi di sclerofille sempreverdi, a sud-ovest, intervallate sui crinali da ampie superfici non boscate, a prato e pascolo.

La S.P. 329 di Bocca di Valle costeggia il sotto-sistema da ovest a est.

La SP del Lodano n. 20 unisce Canneto con la Val di Cornia.

Il sotto-sistema è percorso da strade e sentieri secondari non asfaltati, che percorrono i crinali e le zone boscate, non tutti percorribili, una parte dei quali dà accesso agli scarsi edifici presenti.

Il sotto-sistema è attraversato da una linea elettrica ad A.T.

Obiettivi

Gli obiettivi del P.S., in coerenza con gli strumenti della pianificazione territoriale, sono:

- *il restauro dell'importante sito monumentale della Badia;*
- *il recupero della viabilità minore di collegamento tra la Badia e l'abitato di Monteverdi;*
- *il recupero delle fonti ancora esistenti, quale testimonianza della storia del territorio ed elemento di interesse a fini escursionistici;*
- *la tutela e la conservazione dello standard di biopotenzialità della valle del Torrente Massera e Masserella e delle aree adiacenti;*
- *il recupero degli insediamenti in abbandono, con possibilità di utilizzazione anche per il turismo rurale, in coerenza con quanto previsto dal PTC provinciale; tali utilizzazioni dovranno essere*

compatibili con la conservazione dei caratteri tipologici ed architettonici di pregio e dei caratteri di ruralità sia degli edifici che delle pertinenze, che il RU definirà con apposita schedatura;

- *potenziamento dell'attività turistico-ricettiva in località "Podere il Mulino";*
- *il recupero delle relazioni perdute sia di crinale che trasversali ad essi, per il collegamento degli ambiti di fondovalle e per consentire circuiti escursionistici;*

Il P.S. indica una serie di tutele e priorità:

- *la messa in sicurezza rispetto ai rischi idraulici,*
- *la rinaturalizzazione delle sponde dei corsi d'acqua;*
- *la salvaguardia e la valorizzazione del sistema idrografico minore;*
- *la limitazione dell'emungimento idrico privato;*
- *la conservazione degli ambienti aperti;*
- *le modificazioni territoriali che devono realizzarsi con il massimo dell'attenzione per il delicato sottosistema ambientale;*
- *la valorizzazione delle risorse naturali e culturali ai fini dello sviluppo di attività per il tempo libero compatibili;*
- *il mantenimento e sviluppo dell'attività agricola;*
- *il recupero e la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente.*

Indirizzi di intervento territoriale

Gli indirizzi generali per il sottosistema sono:

- *Riqualificazione degli insediamenti esistenti;*
- *Tutela e Valorizzazione del paesaggio naturale, agrario e di valore testimoniale;*

Invarianti

Gli elementi che costituiscono invarianti strutturali sono indicati nella tavola dello Statuto del Territorio. (tav.2) e sono normati al Capo 4° del Titolo II delle presenti norme.

Il R.U. definirà puntualmente i tipi di intervento ammessi a seguito di indagini di dettaglio.

Fra le Invarianti che individuano le risorse, le funzioni e le prestazioni fondamentali del sottosistema rivestono particolare rilevanza:

- *i corsi d'acqua ed il reticolo idraulico minore, l'acquifero del torrente Massera e del torrente Massarella, fondamentali per la risorsa idrica del Comune;*
- *il sito monumentale della antica abbazia di S. Pietro.*

Regole d'intervento

Il Regolamento Urbanistico articolerà le norme per le singole parti del territorio in modo che, in coerenza con gli obiettivi ed i principi del sottosistema territoriale, siano regolamentate le possibilità di adeguamento e valorizzazione delle attività di accoglienza turistica, dell'attività urbana esistente.

Indirizzi per gli atti di governo del territorio

Nel sotto-sistema territoriale agricolo ambientale gli interventi di recupero e valorizzazione, in coerenza con quanto previsto all'art.21 del PIT, dovranno valutare anzitutto la pericolosità idraulica e geomorfologica, individuando, dopo indagini specifiche, misure di riduzione dei rischi.

Gli interventi suddetti dovranno relazionarsi con l'ambito agricolo di appartenenza individuato sulle tavole di Q.C. e normato al Titolo II, Capo II delle presenti NTA, e dovranno perseguire l'obiettivo di valorizzare il sotto-sistema ed armonizzarsi con lo stesso.

Detti interventi dovranno essere integrati con il paesaggio e gli insediamenti esistenti.

La localizzazione degli interventi dovrà essere soggetta alla verifica di compatibilità rispetto alle visuali ed ai valori percettivi presenti, definiti attraverso una specifica analisi delle qualità visive, tutelando le aree naturali boscate e gli assetti morfologici dei luoghi.

Gli interventi di recupero e valorizzazione, ove consentiti, dovranno costituire insieme organico all'edificato esistente controllando le caratteristiche dimensionali, localizzative, tipologiche, costruttive e formali, in coerenza con quanto previsto all'art.23 e 24 del PIT.

I principi generali per gli interventi sono:

- la tutela degli ambiti boscati,*
- la minima occupazione di suolo agrario,*
- il minimo movimento di suolo,*
- il controllo dell'impatto visivo da percorsi e crinali circostanti.*

In coerenza con quanto previsto all'art.22 del PIT, si dovranno adottare misure gestionali e contrattuali relative alla gestione forestale, per il raggiungimento degli obiettivi di conservazione. In particolare:

- la tutela e l'incremento della maturità dei nuclei di latifoglie di pregio (ad esempio nelle formazioni di rovere);*
- la rinaturalizzazione degli impianti di conifere; la conservazione di aree con stadi intermedi delle successioni (macchia, forteto).*
- l'adozione di misure gestionali o contrattuali (incentivazioni) per il mantenimento o il recupero degli ambienti aperti.*

Art. 29 – Sotto-Sistema territoriale agricolo ambientale Macchia Lupaia.

Definizione

Il sotto-sistema è situato nella parte sud del territorio comunale, al confine con il comune di Sassetta (provincia di Livorno); confina a ovest, a nord e ad est con i sotto-sistemi individuati: sotto-sistema territoriale agricolo ambientale La Gualda, sotto-sistema territoriale agricolo ambientale di via Maremmana, sotto-sistema territoriale agricolo ambientale di Consalvo/Pratella.

Il Territorio misto è costituito dai fondovalle dei fiumi Lodano a sud, Balconai a nord, e dal territorio collinare boscato circostante, che degrada verso i fondovalle.

Nella Macchia Lupaia i massicci più elevati raggiungono i 250 ml. s.l.m.

Il sistema è fortemente caratterizzato dalla presenza di alcuni dei corsi d'acqua principali del bacino del Cornia, che sono fondamentali per la risorsa idrica del comune e dei territori circostanti.

La vegetazione è caratterizzata dalla prevalenza di boschi di sclerofille sempreverdi.

La pianura del Lodano è fra le più ampie del territorio comunale, ed è occupata da colture agrarie e prati-pascoli.

Le colline sono costituite da terreni brecciosi, non idonei per coltivazioni erbacee e caratterizzati da elevata suscettibilità all'erosione.

La coltivazione del bosco è l'attività agricola prevalente del sotto-sistema.

La SP 22 del Pian di Lodano è l'arteria principale del sistema, unica strada asfaltata, che attraversa il sistema da sud a nord e lo collega con la Val di Cornia.

Viabilità comunali e viabilità secondaria non asfaltata attraversano il sistema, consentendo l'accesso a tutti gli edifici esistenti, anche se in disuso.

Fitta la rete escursionistica su percorsi minori, unico accesso alle zone boscate.

Tutte le viabilità e i percorsi minori ricalcano i tracciati storici.

Nel sistema gli insediamenti sono scarsi, costituiti da edifici isolati o da gruppi di edifici di antica costruzione, di tipo rurale con eventuali annessi rustici. Alcuni edifici e complessi utilizzati per turismo e agriturismo.

La quasi totalità dei fabbricati presenti nel sotto-sistema è elencata nel regesto dei beni culturali del P.T.C. come esempi di architettura rurale di valore architettonico e testimoniale; sono inoltre presenti alcuni ruderi di case in località Cornazzana a ovest, lungo il confine comunale e numerosi esempi di architettura rurale di valore.

Obiettivi

Gli obiettivi del P.S., in coerenza con gli strumenti della pianificazione territoriale, sono:

- *il mantenimento ed il potenziamento della coltivazione del bosco, delle attività agricole e di quelle connesse all'agricoltura anche attraverso l'integrazione delle stesse con altre forme di attività compatibili con le caratteristiche ambientali del territorio quali l'agriturismo ed il turismo rurale;*
- *il recupero degli insediamenti in abbandono, con possibilità di utilizzazione anche per il turismo rurale, in coerenza con quanto previsto dal PTC provinciale; tali utilizzazioni dovranno essere compatibili con la conservazione dei caratteri tipologici ed architettonici di pregio e dei caratteri di ruralità sia degli edifici che delle pertinenze, che il RU definirà con apposita schedatura;*

- *il recupero della viabilità minore sia di crinale che trasversale ad esso, per il collegamento degli ambiti di fondovalle e per consentire circuiti escursionistici didattici;*

Il P. S. indica una serie di tutele e priorità:

- *la messa in sicurezza rispetto ai rischi idraulici,*
- *la salvaguardia e la valorizzazione del sistema idrografico minore;*
- *la limitazione dell'emungimento idrico privato;*
- *la conservazione degli ambienti aperti;*
- *le modificazioni territoriali che devono realizzarsi con il massimo dell'attenzione per il delicato sottosistema ambientale;*
- *la valorizzazione delle risorse naturali e culturali ai fini dello sviluppo di attività per il tempo libero compatibili;*
- *il mantenimento e sviluppo dell'attività agricola;*
- *il pieno utilizzo del patrimonio edilizio esistente per garantirne la conservazione, attraverso l'insediamento di funzioni che garantiscano il recupero e la valorizzazione dell'impianto tipomorfologico storico;*

Indirizzi di intervento territoriale

Gli indirizzi generali per il sottosistema sono:

- *Riqualificazione degli insediamenti esistenti;*
- *Tutela e Valorizzazione del paesaggio naturale, agrario e di valore testimoniale;*

Invarianti

Gli elementi che costituiscono invarianti strutturali sono indicati nella tavola dello Statuto del Territorio. (tav.2) e sono normati al Capo 4° del Titolo II delle presenti norme.

Il R.U. definirà puntualmente i tipi di intervento ammessi a seguito di indagini di dettaglio.

Fra le Invarianti che individuano le risorse, le funzioni e le prestazioni fondamentali del sottosistema rivestono particolare rilevanza:

- *i corsi d'acqua ed il reticolo idraulico minore, l'acquifero del torrente Lodano e del torrente Balconio, fondamentali per la risorsa idrica del Comune.*

Regole d'intervento

Il Regolamento Urbanistico articolerà le norme per le singole parti del territorio in modo che, in coerenza con gli obiettivi ed i principi del sottosistema territoriale, siano regolamentate le possibilità di adeguamento e valorizzazione delle attività di accoglienza turistica, dell'attività urbana esistente.

Indirizzi per gli atti di governo del territorio

Il sottosistema è destinato all'attività agricola ed alla fruizione delle risorse ambientali.

Nel sotto-sistema territoriale agricolo ambientale gli interventi di recupero, in coerenza con quanto previsto all'art.21 del PIT, dovranno valutare anzitutto la pericolosità idraulica e geomorfologica, individuando, dopo indagini specifiche, misure di riduzione dei rischi.

Gli interventi di recupero dovranno relazionarsi con l'ambito agricolo di appartenenza individuato sulle tavole di Q.C. e normato al Titolo II, Capo II delle presenti NTA e dovranno perseguire l'obiettivo di valorizzare il sotto-sistema ed armonizzarsi con lo stesso.

I principi generali per gli interventi sono:

- la tutela degli ambiti boscati,*
- la minima occupazione di suolo agrario,*
- il minimo movimento di suolo,*
- il controllo dell'impatto visivo da percorsi e crinali circostanti.*

In coerenza con quanto previsto all'art.22 del PIT, si dovranno adottare misure gestionali e contrattuali relative alla gestione forestale, per il raggiungimento degli obiettivi di conservazione. In particolare:

- la tutela e l'incremento della maturità dei nuclei di latifoglie di pregio (ad esempio nelle formazioni di rovere);*
- la rinaturalizzazione degli impianti di conifere; la conservazione di aree con stadi intermedi delle successioni (macchia, forteto).*
- l'adozione di misure gestionali o contrattuali (incentivazioni) per il mantenimento o il recupero degli ambienti aperti.*

Art. 30 – Sotto-Sistema territoriale agricolo ambientale Consalvo/Pratella.

Definizione

Il sotto-sistema è situato nella parte sud-est del territorio comunale, al confine con i comuni di Sassetta e Suvereto nella provincia di Livorno, di Monterotondo nella provincia di Grosseto. Confina a ovest e a nord con i sotto-sistemi individuati: sotto-sistema territoriale agricolo ambientale Macchia Lupaia, sotto-sistema territoriale agricolo ambientale di via Maremmana, sotto-sistema territoriale agricolo ambientale La badia.

Il Territorio misto è costituito dal fondovalle del fiume Cornia che lambisce il territorio comunale da est a ovest, dal fondovalle dei torrenti Massera e Masserella che attraversano il territorio in direzione nord-sud, e dal territorio collinare boscato circostante, che degrada verso i fondovalle.

L'altitudine prevalente è compresa fra 65 e 200 ml. s.l.m.; il sotto-sistema è fortemente caratterizzato dalla presenza dei corsi d'acqua principali del bacino del Cornia, che sono fondamentali per la risorsa idrica del comune e dei territori circostanti.

Anche in passato i fondovalle dei fiumi erano interessati da opere di captazione e regimazione delle acque, come i mulini; sono ancora leggibili le divagazioni storiche dei fiumi Massera e Cornia.

La vegetazione è caratterizzata dalla prevalenza di boschi e dalla presenza di un sistema continuo di vegetazione ripariale lungo i corsi d'acqua.

La pianura del Massera è fra le più ampie del territorio comunale, ed è occupata da colture agrarie e prati-pascoli.

Nella parte centrale e nord sono presenti formazioni miste, di cui una porzione rilevante è parte della foresta regionale di Lustignano, di particolare valore; la parte sud è interessata da un ampio querceto misto a roverella.

Tutte le superfici boscate sono di elevato pregio.

La coltivazione del bosco è l'attività agricola prevalente del sotto-sistema.

Lungo il Cornia e il Massera, ed in parte lungo la strada di Consalvo, sono presenti ampie zone di seminativi e prati pascoli, con porzioni di oliveto. Non sono segnalate particolari colture.

La SP 22 del Pian di Lodano è l'arteria principale del sistema, unica strada asfaltata, che attraversa il sistema da sud a nord e lo collega con la Val di Cornia.

Viabilità comunali e viabilità secondaria non asfaltata attraversano il sistema, consentendo l'accesso a tutti gli edifici esistenti, anche se in disuso.

Fitta la rete escursionistica su percorsi minori, unico accesso alle zone boscate.

Tutte le viabilità e i percorsi minori ricalcano i tracciati storici.

Nella zona di Consalvo è presente una avio-superficie, non censita dal master plan "il sistema aeroportuale toscano". L'avio-superficie in erba di 1.000 ml. di lunghezza, è sita lungo la sponda destra del fiume Cornia, nella piana alluvionale coltivata a seminativo; la distanza dai rilievi collinari posti a nord ed a sud del fiume consente una buona accessibilità e sicurezza del movimento aereo. L'avio-superficie identificata con codice ICAO: PI03 (lat. N43°06.92' long. E010°43.91'), è orientata NE-SO e assicura l'atterraggio di velivoli biturbina di fino a 6000 Kg di peso. L' Hangar esistente può ospitare due velivoli. L'area in oggetto è utilizzata dal proprietario e non costituisce particolare rilevanza dal punto di vista dell'inquinamento acustico ed atmosferico.

Nella zona sud del sottosistema, alla confluenza di torrente Massera con il fiume Cornia è in programma la realizzazione di un complesso turistico-ricettivo con annesso campo di golf di Consalvo, il cui piano attuativo è stato approvato e convenzionato nel 2005; in questo piano si prevede la realizzazione di un percorso regolamentare a 18 buche e di un percorso "executive" a 9 buche, oltre al recupero degli edifici esistenti per destinarli a supporto dell'attività sportiva e la realizzazione di una nuova struttura ricettiva per mc.7000; la presenza in loco dell'aviosuperficie consente di coprire un bacino di utenza a livello nazionale.

Il P.S. prevede di aumentare la dotazione di nuovi posti letto con la realizzazione di strutture ricettive in modo da rendere congruo l'investimento ad operatori nazionali ed esteri. La ricaduta sul territorio, oltre a creare nuovi posti di lavoro può valorizzare tutte le altre strutture turistiche esistenti e di progetto. L'intervento riveste una particolare importanza strategica per la valorizzazione turistica di Monteverdi, sia per la facile accessibilità dalla costa sia per le qualità ambientali e paesaggistiche presenti.

Le pianure alluvionali del Massera e del Cornia sono aree a permeabilità primaria e acquiferi potenziali (così definiti dall'ente gestore la risorsa idrica) e sono interessati dai progetti di ampliamento dell'acquedotto; lungo il loro corso è inoltre possibile realizzare invasi per la raccolta di acque.

Obiettivi

Gli obiettivi del P.S., in coerenza con gli strumenti della pianificazione territoriale, sono:

- la tutela e la conservazione dello standard di biopotenzialità delle valli del Torrente Massera e Masserella e del fiume Cornia;*
- la tutela e la conservazione della foresta di Lustignano (appartenente al demanio regionale), nella parte est del sistema, ambito di elevato valore naturalistico;*
- il potenziamento della zona turistico-ricettiva di Pian Largo/Pratella;*
- il potenziamento dell'avio-superficie esistente, per la quale dovranno essere messe in atto tutte quelle tutele per la compatibilità ambientale senza penalizzare l'accessibilità ed il traffico aereo;*
- la ridefinizione dell'ambito relativo al Golf Consalvo per il quale si prevede il potenziamento delle attrezzature connesse;*
- il recupero degli insediamenti in abbandono, con possibilità di utilizzazione anche per il turismo rurale, in coerenza con quanto previsto dal PTC provinciale; tali utilizzazioni dovranno essere compatibili con la conservazione dei caratteri tipologici ed architettonici di pregio e dei caratteri di ruralità sia degli edifici che delle pertinenze, che il RU definirà con apposita schedatura;*
- il recupero delle relazioni perdute sia di crinale che trasversali ad essi, per il collegamento degli ambiti di fondovalle e per consentire circuiti escursionistici;*

Il P. S. indica una serie di tutele e priorità:

- la messa in sicurezza rispetto ai rischi idraulici,*
- la rinaturalizzazione delle sponde dei corsi d'acqua;*
- la salvaguardia e la valorizzazione del sistema idrografico minore;*
- la limitazione dell'emungimento idrico privato;*
- la conservazione degli ambienti aperti;*

- le modificazioni territoriali che devono realizzarsi con il massimo dell'attenzione per il delicato sottosistema ambientale;
- la valorizzazione delle risorse naturali e culturali ai fini dello sviluppo di attività per il tempo libero compatibili;
- il mantenimento e sviluppo dell'attività agricola;
- il recupero e la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente.

Indirizzi di intervento territoriale

Gli indirizzi generali per il sottosistema sono:

- *Riqualificazione degli insediamenti esistenti;*
- *Tutela e Valorizzazione del paesaggio naturale, agrario e di valore testimoniale;*

Invarianti

Gli elementi che costituiscono invarianti strutturali sono indicati nella tavola dello Statuto del Territorio. (tav.2) e sono normati al Capo 4° del Titolo II delle presenti norme.

Il R.U. definirà puntualmente i tipi di intervento ammessi a seguito di indagini di dettaglio.

Fra le Invarianti che individuano le risorse, le funzioni e le prestazioni fondamentali del sottosistema rivestono particolare rilevanza:

- *i corsi d'acqua ed il reticolo idraulico minore, l'acquifero del fiume Cornia, del torrente Massera del torrente Massarella, fondamentali per la risorsa idrica del Comune.*

Regole d'intervento

Il Regolamento Urbanistico articolerà le norme per le singole parti del territorio in modo che, in coerenza con gli obiettivi ed i principi del sottosistema territoriale, siano regolamentate le possibilità di adeguamento e valorizzazione delle attività di accoglienza turistica, dell'attività urbana esistente.

Indirizzi per gli atti di governo del territorio

Il sottosistema è destinato all'attività agricola ed alla fruizione delle risorse ambientali.

Nel sotto-sistema territoriale agricolo ambientale gli interventi di recupero e/o ampliamento dovranno valutare anzitutto la pericolosità idraulica e geomorfologica, individuando, dopo indagini specifiche, misure di riduzione dei rischi. Gli interventi connessi al turismo ed agli impianti sportivi dovranno relazionarsi con l'ambito agricolo di appartenenza, individuato sulle tavole di Q.C. e normato al Titolo II, Capo II delle presenti NTA, e dovranno essere coerenti con quanto previsto all'art.24 e 25 del PIT.

L'attuazione delle strutture ricettive con annesso campo da golf è subordinata a piano attuativo che garantisca la contestuale realizzazione di tutti i servizi e le attività. Inoltre gli atti di governo del territorio successivi al Piano Strutturale (Regolamento Urbanistico, Piano Complesso d'intervento, Piani Attuativi, ecc.) dovranno rispettare le indicazioni contenute nelle condizioni e limitazioni alla disciplina delle trasformazioni e delle utilizzazioni derivanti dalle condizioni di fragilità ambientale (parte II, capo II delle presenti norme) ed adeguarsi ai criteri definiti all'art. 14 della L.R.T. n° 01/05 per la valutazione integrata. Il R.U. definirà gli atti comunali di governo del territorio che, nel rispetto del citato art. 14, per la loro dimensione e marginalità potranno essere esclusi dalla valutazione integrata.

Il R.U. definirà la pianificazione degli impianti sportivi golfistici in coerenza con la normativa vigente.

Detti interventi dovranno essere integrati con il paesaggio e gli insediamenti esistenti. In particolare nella realizzazione del campo di golf si dovranno rispettare le zone boscate e la morfologia del terreno.

La localizzazione degli interventi di completamento e di nuova edificazione dovrà essere soggetta alla verifica di compatibilità rispetto alle visuali ed ai valori percettivi presenti, definiti attraverso una specifica analisi delle qualità visive, tutelando le aree naturali boscate e gli assetti morfologici dei luoghi.

Gli interventi di ampliamento e nuova edificazione, ove consentiti, dovranno costituire insieme organico all'edificato esistente controllando le caratteristiche dimensionali, localizzative, tipologiche, costruttive e formali, in coerenza con quanto previsto dall'art.21 del PIT; inoltre si dovranno verificare l'esistenza delle infrastrutture e dei servizi idrici necessari a soddisfare la domanda di approvvigionamento, distribuzione e depurazione.

I principi generali per gli interventi sono:

- la tutela degli ambiti boscati, in particolar modo la foresta di Lustignano;*
- la minima occupazione di suolo agrario,*
- il minimo movimento di suolo,*
- il controllo dell'impatto visivo da percorsi e crinali circostanti.*

Si dovranno adottare misure gestionali e contrattuali relative alla gestione forestale.

Art. 31 – Sistema funzionale con carattere insediativo.

Il P.S. individua gli ambiti del territorio interessati da attività edificatoria storica e recente che abbiano destinazione d'uso prevalente residenziale. Il sistema funzionale detta regole generali per la destinazione d'uso insediativa.

Definizione

Il sistema è composto da ambiti insediati consolidati e da ambiti da consolidare.

In essi il R.U. individuerà i nuovi interventi di rilevanza urbanistica, al fine di soddisfare i fabbisogni di spazi per la residenza, per il turismo, per le attività urbane definendo luoghi ed aree pubbliche.

Gli interventi di recupero e di nuova edificazione dovranno essere collegati con progetti di incremento della qualità urbana promossi dall'A.C., in particolare:

- *opere di recupero delle difese del suolo in corrispondenza dei due centri abitati;*
- *potenziamento degli impianti di smaltimento dei reflui urbani;*
- *impianti per l'utilizzazione delle acque reflue depurate;*
- *opere di recupero della viabilità storica esistente;*
- *teleriscaldamento;*
- *tutela degli spazi verdi e delle aree agricole residuali presenti ai margini dei centri abitati.*

Le nuove previsioni insediative o le trasformazioni del tessuto edilizio esistente dovranno prevedere sistemi, prodotti e tecnologie efficienti per il risparmio energetico.

In considerazione poi dell'affluenza turistica stagionale il P.S. tiene conto della dotazione di servizi ed attrezzature per rispondere alle diverse esigenze.

Gli interventi di recupero degli annessi agricoli per destinarli ad altri usi, mediante ristrutturazione, equivalgono a nuovo impegno di suolo, in coerenza con quanto previsto dalla LRT n°01/05 e dal PIT.

Il R.U. individuerà i nuovi interventi da sottoporre a Piano attuativo che dovranno essere coerenti con quanto previsto dal PIT regionale. Inoltre gli atti di governo del territorio successivi al Piano Strutturale (Regolamento Urbanistico, Piano Complesso d'intervento, Piani Attuativi, ecc.) dovranno rispettare le indicazioni contenute nelle condizioni e limitazioni alla disciplina delle trasformazioni e delle utilizzazioni derivanti dalle condizioni di fragilità ambientale (parte II, capo II delle presenti norme) ed adeguarsi ai criteri definiti all'art. 14 della L.R.T. n° 01/05 per la valutazione integrata. Il R.U. definirà gli atti comunali di governo del territorio che, nel rispetto del citato art. 14, per la loro dimensione e marginalità potranno essere esclusi dalla valutazione integrata.

I sottosistemi indagati corrispondono nel loro perimetro alle UTOE: esse sono ambiti identificati sulla base di relazioni funzionali ed assetti morfologici consolidati entro i quali si programmano, si attuano e si controllano coerentemente ai principi generali del P.S., e per soddisfarne gli obiettivi, le azioni ammissibili ed attese ed i loro effetti.

Il dimensionamento espresso in ciascuna Utoe è anche il dimensionamento del sottosistema corrispondente.

Il SISTEMA FUNZIONALE INSEDIATIVO è così suddiviso:

- *sotto sistema funzionale insediativo di Canneto; UTOE 1*
- *sotto-sistema funzionale insediativo di Monteverdi; UTOE 6*
- *sotto-sistema funzionale insediativo di Poggio Castelluccio/Capanne; UTOE 8*

Art. 32 – Sottosistema funzionale insediativo di Canneto.

Definizione

Il sotto-sistema occupa la parte centrale nord del territorio comunale. Confina a nord, a sud, ad est e ad ovest con i sotto-sistemi individuati: sotto-sistema territoriale agricolo ambientale La miniera/Poggio al Ginepro, sotto-sistema territoriale agricolo ambientale La Badia, sotto-sistema funzionale infrastrutturale del Monte di Canneto.

Il Territorio è prevalentemente collinare, con altitudine compresa fra 200 e 350 ml. s.l.m.

Il crinale principale che attraversa il sistema parte a nord dalla sommità del rilievo di Canneto e, costeggiando le pendici del monte Canneto, prosegue verso Est lungo la S.P. 329.

Il borgo murato di Canneto costituisce emergenza di singolare valore all'interno di un territorio agricolo-collinare, composto da appezzamenti coltivati a seminativi, oliveti e bordure alberate e cespugliate dei campi e dei botri, che ne consente la visibilità e ne rende fruibili le qualità paesaggistiche ed architettoniche.

Il territorio collinare che circonda l'emergenza del borgo murato di Canneto è agricolo, con alternanza di seminativi e oliveti e fasce di vegetazione ripariale, a segnare i botri e le divisioni fra i campi.

La S.P. 329 di Bocca di Valle attraversa il sistema da ovest a est, passando per Canneto.

La SP del Lodano n. 20 unisce Canneto con la Val di Cornia; la SP n. 18, dei Quattro Comuni, collega Canneto con la S.R. 68 della Val di Cecina.

Il sotto-sistema è caratterizzato dall'emergenza del centro storico di Canneto, borgo murato in posizione elevata di eccezionale valore, e da un sistema di insediamenti sparsi, costituiti da edifici di tipo rurale, isolati o a gruppi di edifici di antica costruzione, situati lungo la viabilità provinciale, a nord del centro storico, e intorno al monte Canneto, sui crinali più bassi e lungo le strade che ne percorrono le pendici a nord, ovest e sud.

Il centro storico si è sviluppato verso sud con alcune aree di completamento residenziale, realizzate negli ultimi anni.

Le due zone di espansione residenziale ad est ed a sud, sono in avanzato stato di attuazione.

Un elettrodotto percorre il sotto-sistema da nord a sud.

Obiettivi

Il borgo murato di Canneto, emergenza insediativa monumentale del sotto-sistema, deve essere tutelato e valorizzato sia sotto l'aspetto storico-artistico, consentendo solo interventi di restauro e risanamento conservativo, sia sotto il profilo paesaggistico ambientale, tutelando il suo territorio di riferimento e costruendo relazioni fra i monumenti ed il paesaggio circostante, salvaguardando le caratteristiche di elementi isolati ed emergenti nel paesaggio.

Canneto deve essere recuperato sia dal punto di vista fisico che funzionale, attraverso l'insediamento di funzioni capaci di conservare e valorizzare l'edificato.

Per gli insediamenti storici, costituiti da edifici rurali isolati od in complessi di edifici, deve essere promosso il pieno utilizzo, attraverso l'insediamento di funzioni che garantiscano la conservazione e la valorizzazione dell'impianto tipo-morfologico storico.

Il P.S. prevede interventi di recupero del P.E.E. funzionali al mantenimento della residenza e all'insediamento di attività turistico-ricettive.

Per le espansioni residenziali recenti il P.S. prevede interventi di ricucitura per la riqualificazione del tessuto esistente.

Il recupero e la valorizzazione dei manufatti delle fonti costituirà elemento qualificante della rete escursionistica.

Indirizzi di intervento territoriale

L'indirizzo generale per il sottosistema è: Trasformazione Riqualificazione. Gli interventi sono volti sia alla definizione di nuovi insediamenti, sia alla qualificazione dell'ambiente urbano e al recupero del patrimonio edilizio esistente, con azioni complessive di manutenzione urbana.

Per l' UTOE individuata sono indicati indirizzi d'intervento specifici.

Invarianti

Gli elementi che costituiscono invarianti strutturali sono indicati nella tavola dello Statuto del Territorio. (tav.2) e sono normati al Capo 4° del Titolo II delle presenti norme.

Il R.U. definirà puntualmente i tipi di intervento ammessi a seguito di indagini di dettaglio.

Fra le Invarianti che individuano le risorse, le funzioni e le prestazioni fondamentali del sottosistema rivestono particolare rilevanza:

- il patrimonio edilizio esistente con valore storico testimoniale costituisce invariante strutturale, sono considerati tali gli edifici presenti al 1825;*
- il tessuto agricolo con ruolo di interesse paesaggistico, quali oliveti, vigneti, formazioni arboree lineari o puntuali,*
- i coni visivi panoramici;*
- i corsi d'acqua ed il reticolo idraulico minore (torrente Rinotri).*

Modalità di intervento

Ogni intervento urbanistico è realizzato sulla base di indirizzi e regole puntuali, coerentemente con gli obiettivi generali, gli approfondimenti sviluppati e le compatibilità valutate.

Gli interventi dovranno relazionarsi con l'ambito agricolo di appartenenza individuato sulle tavole di Q.C. e normato al Titolo II, Capo II delle presenti NTA.

Sarà il R.U. a dettare norme specifiche puntuali.

La localizzazione degli interventi di completamento e di nuova edificazione dovrà essere soggetta alla verifica di compatibilità rispetto alle visuali ed ai valori percettivi presenti, definiti attraverso una specifica analisi delle qualità visive, tutelando le aree naturali boscate e gli assetti morfologici dei luoghi.

Gli interventi di nuova edificazione dovranno garantire la salvaguardia delle aree libere e delle frange agricole contigue agli insediamenti urbani, per la loro funzione di valorizzazione e tutela dei nuclei storici e delle visuali.

L'acquisizione delle aree per servizi da parte dell'Amministrazione comunale può avvenire, in alternativa all'esproprio, con procedure di perequazione. Il RU stabilirà adeguate forme di compensazione finalizzate all'ottenimento della cessione gratuita delle aree destinate a servizi anche attraverso l'attribuzione di capacità edificatoria nei limiti del dimensionamento del P.S..

Art. 33 – Sottosistema funzionale insediativo di Monteverdi.

Definizione

Il sotto-sistema occupa la parte centrale del territorio comunale. Confina con i sotto-sistemi individuati: sotto-sistema territoriale agricolo ambientale La Miniera/Poggio al Ginepro, sotto-sistema territoriale agricolo ambientale di via Maremmana.

Il territorio del sotto-sistema è compreso fra il crinale che collega Poggio San Martino con Poggio Le Querciolaie a nord, la viabilità vicinale che collega la S.P. 329 con la via Maremmana a ovest, e la S.P. 329 a est.

Il territorio è prevalentemente collinare, con altitudine compresa fra 300 ml. s.l.m. lungo la via maremmana e 400 ml. s.l.m. nei poggi più alti sul crinale a nord di Monteverdi.

Dal crinale superiore a nord il territorio degrada verso sud-est, con forte acclività, ed è interrotto dal crinale intermedio, con altitudine 350 ml., su cui corre il tracciato della strada provinciale, che attraversa il sistema da ovest a est.

Nel sottosistema sono presenti alcune fonti e sorgenti di antica origine (Fonte di Fondo e Fonte di Cima a sud-ovest del centro storico).

Le attività agricole contraddistinguono gran parte del territorio a sud-est ed a sud-ovest del capoluogo, ad esso storicamente legato, con piccoli appezzamenti coltivati a cereali, zone a pascolo ovino, colture arboree con prevalenza di olivo, intervallate da macchie boscate e attraversate da sistemi continui di alberature lungo i botri e a delimitazione degli appezzamenti.

Il centro storico si è sviluppato verso ovest, con insediamenti residenziali consolidati a nord della provinciale e insediamenti recenti e in corso di realizzazione a nord e a sud della statale (loc. Querciolaie e Fontilame).

Lo sviluppo turistico del capoluogo conta sulla zona turistica di Piastroni, a nord-est, e sull'intervento che interessa la villa delle Querciolaie e il suo parco, a ovest, che sono oggetto di un piano di sviluppo turistico, che sta portando alla realizzazione di alloggi e attrezzature.

Obiettivi

Il centro storico di Monteverdi, emergenza insediativa dell'intero territorio, deve essere tutelato e valorizzato sia sotto l'aspetto storico-artistico, consentendo solo interventi di recupero per il patrimonio storico funzionali al mantenimento della residenza, sia sotto il profilo paesaggistico ambientale, tutelando le relazioni fra il centro storico, la viabilità di accesso ed il territorio agricolo di riferimento.

Monteverdi deve inoltre essere confermato e consolidato nel suo ruolo di centro ordinatore di funzioni amministrative e di servizio, nonché di luogo privilegiato per la residenza stabile. Dovrà inoltre essere incentivata l'attività ricettiva.

Nel territorio rurale è necessario sostenere e incentivare l'attività agricola, anche nelle forme part-time o di autoconsumo, proprio in connessione con gli obiettivi di recupero e il mantenimento degli assetti idraulico-agrari e idraulico-forestali, delle sistemazioni agrarie paesaggisticamente significative e del quadro ambientale e paesaggistico d'insieme.

Per gli insediamenti storici, costituiti da edifici rurali isolati od in complessi di edifici, deve essere promosso il pieno utilizzo, attraverso l'insediamento di funzioni che garantiscano la conservazione e la valorizzazione dell'impianto tipo-morfologico storico e del rapporto con il territorio, come l'agriturismo.

Per le espansioni residenziali recenti il P.S. prevede interventi di ricucitura per la riqualificazione del tessuto esistente.

La tutela dell'identità culturale di tale territorio è legata alla conservazione del centro storico anche come emergenza percettiva, in particolare a sud, dove il centro storico è racchiuso e sostenuto da muri di sostegno e da terrazzamenti.

In questo sistema assume quindi particolare rilevanza la tutela dei paesaggi strutturati sia del crinale di Monteverdi, percorso dalla viabilità principale del sistema da est a ovest e interessato dalla tipica vegetazione arbustiva, sia dalla viabilità che dal centro storico si espande a raggiera a sud e collega storicamente gli insediamenti agricoli con il capoluogo.

Compatibilmente con le risorse individuate, nel sistema può essere inserita la localizzazione di un'area produttiva necessaria all'artigianato di servizio per il territorio Comunale.

Tale area con destinazione artigianale è individuata a nord della S.R. 329 in posizione prossima all'area sportiva ed ai magazzini comunali, in adiacenza cioè ad aree già urbanizzate.

Indirizzi di intervento territoriale

L'indirizzo generale per il sottosistema è: Trasformazione Riqualificazione. Gli interventi sono volti sia alla definizione di nuovi insediamenti, sia alla qualificazione dell'ambiente urbano e al recupero del patrimonio edilizio esistente, con azioni complessive di manutenzione urbana.

Per le UTOE individuate sono indicati indirizzi d'intervento specifici.

Invarianti

Gli elementi che costituiscono invarianti strutturali sono indicati nella tavola dello Statuto del Territorio. (tav.2) e sono normati al Capo 4° del Titolo II delle presenti norme.

Il R.U. definirà puntualmente i tipi di intervento ammessi a seguito di indagini di dettaglio.

Fra le Invarianti che individuano le risorse, le funzioni e le prestazioni fondamentali del sottosistema rivestono particolare rilevanza:

- il patrimonio edilizio esistente con valore storico testimoniale costituisce invariante strutturale, sono considerati tali gli edifici presenti al 1825;*
- il tessuto agricolo con ruolo di interesse paesaggistico, quali oliveti, vigneti, formazioni arboree lineari o puntuali,*
- i con visivi panoramici.*

Modalità di intervento

Ogni intervento urbanistico è realizzato sulla base di indirizzi e regole puntuali, coerentemente con gli obiettivi generali, gli approfondimenti sviluppati e le compatibilità valutate.

Gli interventi dovranno relazionarsi con l'ambito agricolo di appartenenza individuato sulle tavole di Q.C. e normato al Titolo II, Capo II delle presenti NTA.

Sarà il R.U. a dettare norme specifiche puntuali.

Per gli interventi edilizi il RU definirà quali dovranno essere sottoposti ad intervento edilizio diretto e/o convenzionato, gli interventi insediativi su aree da urbanizzare o su aree soggette a consistenti interventi di riqualificazione urbanistica saranno comunque sottoposti a piano attuativo.

La localizzazione degli interventi di completamento e di nuova edificazione dovrà essere soggetta alla verifica di compatibilità rispetto alle visuali ed ai valori percettivi presenti, definiti

attraverso una specifica analisi delle qualità visive, tutelando le aree naturali boscate e gli assetti morfologici dei luoghi.

Gli interventi di nuova edificazione dovranno garantire la salvaguardia delle aree libere e delle frange agricole contigue agli insediamenti urbani, per la loro funzione di valorizzazione e tutela dei nuclei storici e delle visuali.

L'acquisizione delle aree per servizi da parte dell'Amministrazione comunale può avvenire, in alternativa all'esproprio, con procedure di perequazione. Il RU stabilirà adeguate forme di compensazione finalizzate all'ottenimento della cessione gratuita delle aree destinate a servizi anche attraverso l'attribuzione di capacità edificatoria nei limiti del dimensionamento del P.S..

Art. 34 – Sottosistema funzionale insediativo di Poggio Castelluccio/Capanne.

Definizione

Il sotto-sistema situato nella zona sud-ovest del territorio comunale. Confina con il sotto-sistema Gualda.

Il territorio è prevalentemente collinare, con altitudine compresa fra 350 e 400 ml. s.l.m.; il crinale principale, in direzione nord-sud, unisce il podere Le Capanne a nord con Poggio Castelluccio a sud. Le pendici del crinale principale degradano verso il fondovalle del torrente Balconaio, affluente del Massera, a sua volta affluente del Cornia.

La vegetazione è caratterizzata dalla prevalenza di boschi di quercia mista a roverella, intervallati da ampie porzioni di formazioni boscate di tipo misto.

La S.P. 329 di Bocca di Valle attraversa il sotto-sistema da sud-ovest a nord-est, le strade comunali presenti costituiscono la viabilità dell'insediamento turistico-residenziale di recente realizzazione al Poggio Castelluccio.

Lo S.U. vigente (PRG 2000) conteneva una sola previsione specificatamente destinata a nuovi insediamenti turistico-residenziali la zona D8 a Poggio Castelluccio; l'area era stata scelta per la sua stabilità geologica e perché caratterizzata da un alternarsi di radure miste a vegetazione arborea (benché non rappresentate cartograficamente); peculiarità questa derivante dalla composizione geologica dei suoli costituiti da un substrato roccioso affiorante e zone con più abbondante humus. (cfr. tav. 2 P.S.)

L'area è stata lottizzata a partire dal '95, l'edificazione è costituita da edifici unifamiliari di un piano fuori terra, con tetto a capanna, di modeste dimensioni, con resede e giardino privato e aree di parcheggio comuni e private. Il Piano Attuativo per il 1° lotto ha consentito la realizzazione di unità residenziali; con la realizzazione ancora in atto del 2° lotto sono previsti nuovi volumi comprendenti anche un centro servizi, con market, bar, ristorante ed attrezzature sportive.

Nella zona nord del sottosistema è presente un edificio in loc. Podere Capanne, censito nel regesto allegato al QC del PTC provinciale, per il quale si prevede il recupero a fini turistici.

Obiettivi

Considerando che il sotto-sistema è già interessato da interventi edilizi per residenze turistiche, servizi ed attrezzature si prevede l'ampliamento degli insediamenti esistenti per innalzare la qualità del complesso per realizzare attrezzature turistico-ricettive, garantendo un presidio territoriale lungo tutto il corso dell'anno, garantendo inoltre l'inserimento paesaggistico-ambientale, in coerenza con l'art.24 del PIT regionale, gli interventi edilizi dovranno rispettare quanto previsto al successivo art. 54 delle presenti NTA.

Il R.U. nell'individuare puntualmente gli interventi, in alcuni specifici ambiti territoriali privi di vegetazione, definirà altresì le possibilità di ricorso al rimboschimento compensativo in aree con insufficiente boscosità.

Le funzioni insediabili di tipo ricettivo alberghiero, aventi le caratteristiche di "albergo rurale", sono localizzate al podere Le Capanne ed a Poggio Castelluccio in adiacenza alle strutture già

realizzate; il podere Le capanne sarà oggetto di restauro in armonia con le tipologie residenziali e rurali presenti.

Sarà condizione vincolante per l'attuazione degli interventi la conservazione, sia negli aspetti paesaggistici che in quelli naturalistici, intesi come insieme di elementi in equilibrio fra loro.

Indirizzi di intervento territoriale

L'indirizzo generale per il sottosistema è: *Trasformazione Riqualficazione*. Gli interventi sono volti sia alla definizione degli insediamenti, sia alla qualificazione dell'ambiente urbano e al recupero del patrimonio edilizio esistente, con azioni complessive di manutenzione urbana.

Per le UTOE individuate sono indicati indirizzi d'intervento specifici.

Invarianti

Gli elementi che costituiscono invarianti strutturali sono indicati nella tavola dello Statuto del Territorio. (tav.2) e sono normati al Capo 4° del Titolo II delle presenti norme.

Il R.U. definirà puntualmente i tipi di intervento ammessi a seguito di indagini di dettaglio.

Fra le Invarianti che individuano le risorse, le funzioni e le prestazioni fondamentali del sottosistema rivestono particolare rilevanza:

- il patrimonio edilizio esistente con valore storico testimoniale costituisce invariante strutturale, sono considerati tali gli edifici presenti al 1825;
- il tessuto agricolo con ruolo di interesse paesaggistico, quali oliveti, vigneti, formazioni arboree lineari o puntuali,
- i con visivi panoramici.

Modalità di intervento

Ogni intervento urbanistico sarà realizzato sulla base di indirizzi e regole puntuali, coerentemente con gli obiettivi generali, gli approfondimenti sviluppati e le compatibilità valutate. Sarà il R.U. a dettare norme specifiche puntuali.

Per gli interventi edilizi il RU definirà quali dovranno essere sottoposti ad intervento edilizio diretto e/o convenzionato, gli interventi insediativi su aree da urbanizzare o su aree soggette a consistenti interventi di riqualificazione urbanistica saranno comunque sottoposti a piano attuativo.

L'acquisizione delle aree per servizi da parte dell'Amministrazione comunale può avvenire, in alternativa all'esproprio, con procedure di perequazione. Il RU stabilirà adeguate forme di compensazione finalizzate all'ottenimento della cessione gratuita delle aree destinate a servizi anche attraverso l'attribuzione di capacità edificatoria nei limiti del dimensionamento del P.S..

Indirizzi per gli atti di governo del territorio

Nel sotto-sistema gli interventi dovranno valutare anzitutto la pericolosità idraulica e geomorfologica, individuando, dopo indagini specifiche, misure di riduzione dei rischi.

Gli interventi connessi al turismo dovranno relazionarsi con l'ambito agricolo di appartenenza, individuato sulle tavole di Q.C. e normato al Titolo II, Capo II delle presenti NTA, e dovranno essere coerenti con quanto previsto all'art.24 e 25 del PIT..

Detti interventi dovranno essere integrati con il paesaggio e gli insediamenti esistenti. La localizzazione degli interventi di completamento e di nuova edificazione dovrà essere soggetta alla

verifica di compatibilità rispetto alle visuali ed ai valori percettivi presenti, definiti attraverso una specifica analisi delle qualità visive, tutelando le aree naturali boscate e gli assetti morfologici dei luoghi.

Gli interventi di ampliamento e nuova edificazione, ove consentiti, dovranno costituire insieme organico all'edificato esistente controllando le caratteristiche dimensionali, localizzative, tipologiche, costruttive e formali, in coerenza con quanto previsto dall'art.21 del PIT; inoltre si dovranno verificare l'esistenza delle infrastrutture e dei servizi idrici necessari a soddisfare la domanda di approvvigionamento, distribuzione e depurazione.

I principi generali per gli interventi sono:

- la tutela degli ambiti boscati;*
- la minima occupazione di suolo agrario,*
- il minimo movimento di suolo,*
- il controllo dell'impatto visivo da percorsi e crinali circostanti.*

Si dovranno adottare misure gestionali e contrattuali relative alla gestione forestale.

Gli interventi di nuova edificazione dovranno garantire la salvaguardia delle aree libere e delle frange agricole contigue agli insediamenti urbani, per la loro funzione di valorizzazione delle visuali.

Art. 35 – Sistema funzionale infrastrutturale.

Il P.S. individua nel territorio comunale un ambito particolarmente interessato da attività legate allo sfruttamento della geotermia comprendente i siti delle centrali geotermoelettriche ed i siti per lo sfruttamento delle energie rinnovabili.

Il P.S. individua poi il complesso delle reti infrastrutturali diffuse sul territorio quali: la viabilità, la rete fognante, la rete idrica, la rete per il teleriscaldamento che sono puntualmente normate all'art.50 delle presenti NTA.

Gli interventi sul sistema infrastrutturale devono mostrare la massima attenzione alle diversità dei territori interessati rispettando le specificità dei diversi sotto-sistemi

Il sistema è composto da ambiti insediati consolidati e da ambiti di nuovo insediamento.

In essi il R.U. individuerà i nuovi interventi di rilevanza urbanistica, al fine di soddisfare le necessità tecnologiche e produttive definendo eventualmente luoghi ed aree pubbliche.

Gli atti di governo del territorio successivi al Piano Strutturale (Regolamento Urbanistico, Piano Complesso d'intervento, Piani Attuativi, ecc.) dovranno rispettare le indicazioni contenute nelle condizioni e limitazioni alla disciplina delle trasformazioni e delle utilizzazioni derivanti dalle condizioni di fragilità ambientale (parte II, capo II delle presenti norme) ed adeguarsi ai criteri definiti all'art. 14 della L.R.T. n° 01/05 per la valutazione integrata. Il R.U. definirà gli atti comunali di governo del territorio che, nel rispetto del citato art. 14, per la loro dimensione e marginalità potranno essere esclusi dalla valutazione integrata.

Il sistema funzionale ed il relativo sottosistema, secondo gli indirizzi utilizzati dal PTC provinciale, rappresentano entità territoriali di maggiore omogeneità, per i quali sono definite le strategie di sviluppo.

Il sottosistema indagato corrisponde nel suo perimetro alla UTOE individuata; in tal senso il dimensionamento espresso nell' Utoe è anche il dimensionamento del sottosistema corrispondente.

Art. 36 – Sottosistema funzionale infrastrutturale del Monte di Canneto.

Definizione

Il sistema occupa la parte nord est del territorio comunale, a confine con il Comune di Pomarance. Confina a nord, ovest ed a sud con i sotto-sistemi individuati: La Miniera/Poggio al Ginepro, Canneto, La Badia.

Il territorio è prevalentemente collinare, con altitudine compresa fra 200 e 550 ml s.l.m. nella parte nord), dove prevale il rilievo del monte Canneto.

Il sottosistema è interessato nella parte nord dal bacino imbrifero del torrente Ritasso, affluente dello Sterza.

Il monte Canneto alimenta i bacini imbriferi di alcuni dei corsi d'acqua principali: il torrente Massera a sud, il Rinotri e lo Sterzola a ovest, lo Sterza a nord, il Ritasso a nord-est.

La parte est del sistema è area geotermica, e fa parte del più ampio sistema della geotermia che interessa i comuni limitrofi: qui sono presenti i pozzi e le centrali.

Sul versante sud del monte Canneto è presente un sito di cava, oggi dismesso.

Il sottosistema è uniformemente ed interamente boscato, con prevalenza di formazioni boscate di tipo misto a nord e ad est, soggette ad interventi di mantenimento e consolidamento, e da boschi di sclerofille sempreverdi.

Il sotto-sistema è composto in buona parte da terreni pesanti brecciosi, caratterizzati da elevata suscettibilità all'erosione; l'agricoltura è presente in maniera estensiva nella parte nord, dove è presente una grande azienda agricola, la cui attività produttiva comprende la coltivazione di vigneti e di oliveti nelle zone collinari, di seminativi nelle aree di fondovalle, e vaste aree a pascolo per l'allevamento di bovini.

La S.P. 329 di Bocca di Valle attraversa il sotto-sistema da ovest a est.

Il sotto-sistema è interessato da strade e sentieri secondari non asfaltati, che percorrono i crinali e le zone boscate, non tutti percorribili, una parte dei quali dà accesso agli scarsi edifici presenti.

Il sotto-sistema è attraversato da una linea elettrica ad A.T.

Obiettivi

Il potenziamento dall'attività geotermica: nella zona a est sono presenti le concessioni minerarie di Canneto e Lustignano, i pozzi e le centrali geotermiche; l'attività è in espansione, sia per la coltivazione di nuovi pozzi sia per la realizzazione di un impianto di teleriscaldamento che dovrà servire i centri di Monteverdi e Canneto; è inoltre prevista l'individuazione di un'area, compresa tra le centrali geotermoelettriche di San Luciano e Granaiolo, in località La Steccaia per l'insediamento di un impianto eolico per la produzione di energia elettrica la cui attuazione è subordinata alla procedura di VIA in corso.

La Centrale eolica che ENEL Produzione S.P.A. intende realizzare nel Comune di Monteverdi Marittimo (PI) sarà della potenza complessiva di 18 MW e l'energia elettrica prodotta potrà essere ceduta alla rete di trasmissione nazionale,

Il sito scelto per la realizzazione della centrale è posto a circa 4 km dall'abitato di Monteverdi e 1.5 km da quello di Canneto. Si prevede l'installazione di 9 aerogeneratori del tipo Vestas V90 - 2 MW, per un totale di 18 MW installati;

L'intervento, analizzato alla luce della normativa vigente, recepisce fortemente i più recenti indirizzi della politica energetica nazionale che promuove la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili.

Seppur con un certo ritardo (L. 1 giugno 2002, n. 120), infatti, l'Italia ha ratificato e dato esecuzione al Protocollo di Kyoto dell'11/12/1997. Nel contempo però, il c.d. "Decreto Bersani" del 16 marzo 1999, n. 79, riconosciuta l'importanza delle fonti rinnovabili, aveva fissato un obbligo preciso per i soggetti che importavano o producevano più di 100 GWh/anno da fonti tradizionali: quello cioè di immettere nella rete elettrica almeno il 2% dell'energia tali fonti rinnovabili. Tale obbligo è stato incrementato dello 0,35% dal 2004 al 2006.

Con il successivo D.M. 11 novembre 1999 venivano adottate le direttive per disciplinare l'obbligo di immissione nel sistema elettrico nazionale di energia elettrica prodotta a mezzo di fonti rinnovabili, attraverso i Certificati Verdi (CV), titoli annuali attribuiti all'energia elettrica prodotta da fonti rinnovabili, che hanno raccolto l'eredità del CIP 6/92.

Ulteriore contributo alla promozione delle fonti energetiche rinnovabili nel mercato interno all'elettricità è dato dal D.Lgs. n. 387 del 29 dicembre 2003 .

Il comune di Monteverdi Marittimo mediante pubbliche assemblee e dibattiti, ha promosso a tutti i livelli il coinvolgimento della società cittadina sul tema delle scelte energetiche ed ambientali, sottoponendo ad un referendum consultivo (29.04.2007) la scelta del parco eolico. L'89 % dei votanti si è espressa a favore del parco eolico.

Lo sfruttamento delle fonti energetiche rinnovabili è uno degli obiettivi primari del P.T.C. e del presente P.S.: nel territorio di Monteverdi non vi sono ad oggi situazioni di incompatibilità fra l'attività geotermica, la tutela delle risorse e lo sviluppo del territorio, ed i programmi di ampliamento futuro avranno le stesse caratteristiche.

Deve essere utilizzata l'energia geotermica a bassa entalpia per utilizzi diversi, quali il teleriscaldamento o l'approvvigionamento di calore per insediamenti produttivi.

Per la presenza della geotermia nel sotto-sistema può essere localizzata l'area produttiva necessaria per il Comune al fine di incentivare l'uso delle basse entalpie per scopi produttivi nella zona compresa tra le loc. la Steccaia e S. Luciano.

Sempre nell'area del sotto-sistema, nell'ambito del territorio destinato all'agricoltura, è possibile localizzare serre che sfruttino la risorsa geotermica.

Lo sfruttamento della geotermia costituisce inoltre una risorsa in termini turistico-didattici: a tale scopo si prevede la possibilità di realizzare un parco tematico con percorsi guidati sul territorio ed all'interno delle centrali per la comprensione dei fenomeni geotermici.

Nel sottosistema sono presenti numerosi documenti della attività mineraria consistenti in resti di pozzi minerari presenti sul versante nord del monte di Canneto, da inserire in un sistema di percorsi turistico-didattico curato dalla Comunità Montana Alta Val di Cecina.

Obiettivo prioritario del P.S. è la tutela dei pozzi realizzati sul versante sud del monte Canneto per il prelievo di acqua potabile.

Indirizzi di intervento territoriale

L'indirizzo generale per il sottosistema è: *Trasformazione in relazione allo sfruttamento del fluido geotermico.*

Riqualificazione: in questo sistema di connessioni paesaggistiche ed ambientali fra paesaggio ad elevata naturalità e gli elementi della antropizzazione assume un ruolo fondamentale il paesaggio delle miniere e le opere relative ancora leggibili, importanti documenti della storia del territorio da inserire nei percorsi didattici ed escursionistici.

Per l' UTOE individuata sono indicati indirizzi d'intervento specifici.

Invarianti

Gli elementi che costituiscono invarianti strutturali sono indicati nella tavola dello Statuto del Territorio. (tav.2) e sono normati al Capo 4° del Titolo II delle presenti norme.

Il R.U. definirà puntualmente i tipi di intervento ammessi a seguito di indagini di dettaglio.

Fra le Invarianti che individuano le risorse, le funzioni e le prestazioni fondamentali del sottosistema rivestono particolare rilevanza:

- il patrimonio edilizio esistente con valore storico testimoniale costituisce invariante strutturale, sono considerati tali gli edifici presenti al 1825;*
- i corsi d'acqua ed il reticolo idraulico minore (torrente Ritasso)*
- il monte Canneto che alimenta i bacini imbriferi di alcuni dei corsi d'acqua principali: il torrente Massera a sud, il Rinotri e lo Sterzola a ovest, lo Sterza a nord, il Ritasso a nord-est.*
- il tessuto agricolo con ruolo di interesse paesaggistico, quali oliveti, vigneti, formazioni arboree lineari o puntuali,*
- i coni visivi panoramici.*

Modalità di intervento

Ogni intervento urbanistico è realizzato sulla base di indirizzi e regole puntuali, coerentemente con gli obiettivi generali, gli approfondimenti sviluppati e le compatibilità valutate. Sarà il R.U. a dettare norme specifiche puntuali.

Per gli interventi edilizi il RU definirà quali dovranno essere sottoposti ad intervento edilizio diretto e/o convenzionato, gli interventi insediativi su aree da urbanizzare o su aree soggette a consistenti interventi di riqualificazione urbanistica saranno comunque sottoposti ad accordo di pianificazione.

La localizzazione degli interventi di completamento e di nuova edificazione dovrà essere soggetta alla verifica di compatibilità rispetto alle visuali ed ai valori percettivi presenti, definiti attraverso una specifica analisi delle qualità visive, tutelando le aree naturali boscate e gli assetti morfologici dei luoghi.

Gli interventi di nuova edificazione dovranno garantire la salvaguardia delle aree libere e delle frange agricole.

L'acquisizione delle aree per servizi da parte dell'Amministrazione comunale può avvenire, in alternativa all'esproprio, con procedure di perequazione. Il RU stabilirà adeguate forme di

compensazione finalizzate all'ottenimento della cessione gratuita delle aree destinate a servizi anche attraverso l'attribuzione di capacità edificatoria nei limiti del dimensionamento del P.S..

CAPO II° LA DISCIPLINA DELLE AREE AGRICOLE

Art. 37 - Disposizioni applicative.

La lettura del territorio finalizzata alla redazione del quadro conoscitivo ha fornito un elenco degli elementi costitutivi dell'assetto agricolo (desunto dall'uso del suolo) ed una loro individuazione territoriale.

La pianificazione nel dettare le discipline di propria competenza definisce le trasformazioni fisiche e le utilizzazioni dei terreni e degli immobili ricompresi in tale ambito a norma delle vigenti disposizioni sovra-comunali, e nell'osservanza delle disposizioni di cui ai successivi articoli. La realizzazione di annessi rustici dovrà avvenire in coerenza con la normativa vigente e con le norme del P.S..

Per la disciplina concernente la realizzazione di manufatti per l'autoconsumo e per il ricovero degli animali domestici, si rimanda ai contenuti del Regolamento Urbanistico e del Regolamento Edilizio.

Art. 38 - Classificazione degli ambiti.

In coerenza con quanto previsto dall'art.40 della LRT 01/05 "per zone con esclusiva o prevalente funzione agricola si intendono quelle individuate in considerazione del sistema aziendale agricolo esistente, della capacità produttiva del suolo, delle limitazioni di ordine fisico, della presenza di infrastrutture agricole di rilevante interesse, della vulnerabilità delle risorse nonché della caratterizzazione sociale ed economica del territorio".

Il P.S. individua nei terreni componenti l'assetto agricolo tre ambiti, (Tav. n°4) nei quali sono ammessi gli interventi previsti dalle presenti norme:

- *ambiti agricoli ad esclusivo uso agricolo;*
- *ambiti agricoli a prevalente uso agricolo;*
- *ambiti agricoli ad alta valenza ambientale.*

Il P.S. definisce gli ambiti di cui sopra attraverso una perimetrazione di massima. Il R.U. definirà con verifiche di maggior dettaglio l'esatta perimetrazione degli ambiti.

Art. 39 - Disposizioni relative agli ambiti agricoli ad esclusivo uso agricolo.

L'ambito è composto dai terreni a vocazione agricola, coltivati o a pascolo, identificato come ambito ad esclusiva funzione agricola per le seguenti caratteristiche:

- la vocazione specificatamente agricola, intesa come bilancio complessivo delle caratteristiche dei suoli, l'assetto dei terreni e la dotazione individuale di strutture aziendali (stalle, fienili ecc...);
- le strutture aziendali esistenti (estensione delle proprietà, strutture edilizie, ambiti omogenei per tipo di coltura, trend produttivi e gestionali);
- per il ruolo assunto dalle attività agricole ai fini della caratterizzazione ambientale, sociale ed economica del territorio;
- per la presenza di aree a particolare specializzazione (vigneti DOC).

Le aree ad agricoltura sviluppata estensiva, ad esclusiva funzione agricola, sono risorsa essenziale del territorio, limitata e non riproducibile.

Nelle zone con esclusiva funzione agricola sono consentiti impegni di suolo esclusivamente per finalità collegate con la conservazione e/o lo sviluppo dell'agricoltura e delle attività connesse (di cui all'art. 40 L.R.T. n°1/05). Il P.S. individua l'ambito in cui potranno essere realizzate serre che sfruttino la risorsa geotermica, secondo quanto previsto dal P.T.C. della Provincia di Pisa.

Le aree ad agricoltura sviluppata estensiva sono caratterizzate dalla presenza di numerosi edifici ed annessi agricoli, molti dei quali in disuso ed in grave stato di degrado.

La disciplina per queste aree promuove il recupero ed il riuso dei fabbricati esistenti con l'insediamento di funzioni compatibili ed integrative secondo quanto definito nelle UTOE di appartenenza.

La nuova edificazione di edifici agricoli ad uso abitativo e di annessi rustici ad uso agricolo è subordinata al rispetto delle disposizioni e dei rapporti tra superfici fondiarie minime mantenute in produzione ed edifici secondo le specifiche stabilite dal P.T.C..

Il R.U. stabilirà i casi in cui i Piani di Miglioramento Agricolo Ambientale (P.M.A.A.) relativi ad aziende agricole i cui terreni siano situati, in tutto o in parte, all'interno delle Aree ad agricoltura sviluppata estensiva, avranno valore di Piano Attuativo, ai sensi dell'art. 42 comma 1 della L.R.T. n°1/05.

Relativamente alle aree ad agricoltura sviluppata estensiva il regolamento urbanistico deve contenere:

- la disciplina dei nuovi edifici agricoli ad uso abitativo (dimensioni, materiali, elementi tipologici per la salvaguardia della tradizione architettonica ed eventuali divieti in determinate zone);
- la disciplina degli annessi rurali e la loro eventuale esclusione in determinate zone;
- la disciplina dei materiali ed elementi tipologici degli annessi, confacenti ad un congruo inserimento ambientale;
- la disciplina per l'individuazione, da parte degli imprenditori agricoli, degli interventi per la tutela e la valorizzazione ambientale da prevedere nei P.M.A.A.;
 - la disciplina per gli interventi sugli edifici esistenti con apposita schedatura.

Nelle zone ad esclusiva funzione agricola non è consentita la realizzazione di annessi agricoli destinati all'agricoltura, esercitata da soggetti diversi dagli imprenditori agricoli, né la realizzazione di annessi agricoli che eccedano le capacità produttive delle aziende.

La nuova edificazione di edifici e annessi agricoli, previa approvazione di Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale, deve essere funzionalmente e spazialmente integrata con l'esistente, deve prevedere il pieno utilizzo del patrimonio edilizio esistente o giustificarne l'eventuale non utilizzo e deve comprendere i necessari interventi di riqualificazione edilizia e di riordino urbanistico degli edifici, degli annessi e delle superfetazioni eventualmente esistenti.

La realizzazione di fabbricati ed annessi ad uso agricolo non integrati spazialmente con gli insediamenti esistenti è di norma esclusa; è ammissibile esclusivamente se il P.M.A.A. dimostra a seguito di specifiche analisi di tipo agronomico-produttivo l'impossibilità di collocare tali edifici in prossimità degli edifici esistenti per imprescindibili esigenze produttive.

Art.40 - Disposizioni relative agli ambiti agricoli a prevalente uso agricolo.

Nelle zone a prevalente funzione agricola deve essere consolidato e valorizzato il ruolo multifunzionale svolto dall'attività agricola, che, pur rimanendo prevalente, può essere integrata con altre funzioni e settori produttivi coerenti con la tutela e la valorizzazione delle risorse del territorio, ai sensi del Capo III del Titolo IV della L.R.T. n°1/05 e succ. mod. ed int.

La disciplina per le aree a prevalente funzione agricola persegue:

l'individuazione e classificazione delle risorse, che dovranno essere soggette a piani di gestione ai fini di garantire la stabilità dei versanti e la sicurezza idrogeologica degli insediamenti;

- la tutela degli assetti idraulici per superare il degrado geomorfologico;*
- la tutela dell'assetto della viabilità podereale ed interpoderale storica o storicizzata;*
- l'individuazione e classificazione del patrimonio edilizio rurale ai fini del recupero e della riutilizzazione anche per le attività connesse all'agricoltura od integrative del reddito delle aziende;*
- lo sviluppo sinergico delle attività agricole integrate con le attività turistiche, potenziando il turismo rurale e l'agriturismo e incentivando, attraverso adeguate attrezzature e servizi, il turismo ecologico e naturalistico ed il turismo escursionistico;*
- l'individuazione ed attivazione di percorsi turistico-escursionistici legati alle aziende agricole ed alla coltivazione dei fondi, al fine del recupero e della valorizzazione della maglia viaria dei percorsi rurali;*

La nuova edificazione di edifici agricoli ad uso abitativo e di annessi rustici ad uso agricolo è subordinata al rispetto delle disposizioni e dei rapporti tra superfici fondiarie minime mantenute in produzione ed edifici secondo le specifiche stabilite dal P.T.C..

Il R.U. stabilirà i casi in cui i Piani di Miglioramento Agricolo Ambientale (P.M.A.A.) relativi ad aziende agricole i cui terreni siano situati, in tutto o in parte, all'interno delle Aree a prevalente funzione agricola, avranno valore di Piano Attuativo, ai sensi dell'art. 42 comma 1 della L.r. 1/05.

Nelle zone a prevalente funzione agricola è consentita la realizzazione di annessi agricoli in relazione a superfici agricole al di sotto dei minimi aziendali; il R.U. definirà la dimensione massima e le caratteristiche tipologiche e costruttive. Non saranno comunque ammessi frazionamenti di fondi rustici con superficie risultante inferiore a mq. 3.000. Gli annessi agricoli per autoconsumo ed attività amatoriali saranno ammessi di norma in aree agricole ad economia debole, contigue ad insediamenti urbani.

Relativamente alle aree a prevalente funzione agricola, il regolamento urbanistico disciplinerà gli interventi sugli edifici esistenti con apposita schedatura.

Art. 41.- Disposizioni relative agli ambiti agricoli ad alta valenza ambientale.

Le aree individuate come ambiti agricoli ad alta valenza ambientale costituiscono ambiti specifici di verifica della eventuale rilevanza naturalistica (habitat, flora, fauna, specificità geologiche) o paesaggistica da gestire con una specifica disciplina o attraverso gli strumenti previsti dalla L.R.T. n°49/95 e dalla L. n°394/91.

Alcune delle aree individuate sono normate da Leggi e regolamenti vigenti, e sono:

- Riserva naturale di Monterufoli-Caselli (L.R.T. n° 49/95) di cui all'art.55 delle presenti NTA;
- Riserve naturali biogenetiche dello Stato;
- S.I.R. di Monterufoli e Caselli (L.R.T. n°56/2000);

Sono inoltre individuate in questa categoria:

- Foresta regionale di Lustignano (complesso forestale di particolare valore, individuato al n. 38, dell'all. B della L.R.T. n°39/2000, situato a sud-est del territorio comunale, di proprietà regionale);
- le aree boscate disciplinate dall'art. 54 delle presenti NTA.

Gli atti di governo del territorio, ivi compresi i piani di miglioramento agricolo-ambientale, verificano la significatività dell'incidenza su tutte le componenti biotiche ed abiotiche sottoposte a modificazione, tenendo conto della capacità di rigenerazione delle risorse naturali, della capacità di carico dell'ambiente, nonché degli effetti cumulativi prodotti dai diversi impatti (rumore, inquinamento luminoso, inquinamento atmosferico, consumi idrici, consumo del suolo, inquinamento delle falde ecc.), in relazione ai piani o progetti ricadenti all'interno delle zone ad alta valenza ambientale, ma anche a piani e progetti che, pur sviluppandosi al di fuori, possano avere incidenze significative su di essi, singolarmente o congiuntamente ad altri piani, progetti ed attività, in relazione alla perdita della superficie dell'habitat o la frammentazione o la perturbazione o la densità di popolazione o la quantità e qualità della risorsa acqua.

All'interno delle zone ad alta valenza ambientale sono presenti alcuni usi civici agricoli, soggetti alle leggi e norme vigenti e nei quali deve essere tutelata l'esclusiva funzione agricola.

La Riserva Naturale di Monterufoli-Caselli è disciplinata dal **Regolamento approvato dalla Provincia di Pisa e pubblicato sul B.U.R.T. n. 16 del 17/04/2002.**

Gli interventi sugli edifici esistenti interni **e le relative destinazioni d'uso** sono disciplinati **dagli artt. 4-5-6 del citato Regolamento e dalla Schedatura ad esso allegata.**

Gli interventi sugli edifici esistenti esterni alla Riserva saranno disciplinati dal regolamento urbanistico con apposita analogha schedatura.

Ai sensi dell'art. 43 della L.R.T. n°01/05 e succ. mod. ed int., sul patrimonio edilizio ad uso agricolo, in assenza di schedatura e successiva disciplina degli interventi, sono ammessi solo gli interventi di cui alle lett. a) e d) del medesimo articolo.

Ai sensi dell'art. 44 della L.R.T. n°01/05 e succ. mod. ed int. sul patrimonio edilizio non agricolo, in assenza di schedatura sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo. Non sono ammessi interventi di nuova edificazione, salvo quanto previsto da specifiche norme derivanti da regolamenti sovraordinati.

Negli altri ambiti ad alta valenza ambientale, non specificatamente normati da disciplina nazionale o regionale, si applicano le disposizioni di cui alla LRT n°32/2000 e al Capo III del Titolo IV della LRT n°01/05.

CAPO III°

COMPONENTI INSEDIATIVE ED INFRASTRUTTURALI

Art.42 - Classificazione delle Componenti del Sistema Insediativo e del Sistema infrastrutturale.

Le Componenti del Sistema Insediativo saranno individuate in sede di redazione del R.U.

Le Componenti del Sistema Infrastrutturale sono costituite da:

- *Ambito infrastrutturale riferito alle aree monofunzionali, definibili come parte del territorio, urbanizzato ed edificato, in funzione degli impianti relativi alle centrali geotermoelettriche;*
- *Ambito infrastrutturale: viabilità, rete fognante, rete idrica, rete del gas, teleriscaldamento..*

Art.43 - Ambito infrastrutturale: aree monofunzionali, definibili come parte del territorio, urbanizzato ed edificato in funzione degli impianti relativi alle centrali geotermoelettriche; viabilità, rete fognante, rete idrica, rete del gas, teleriscaldamento.

Per aree monofunzionali esistenti si intendono le parti di territorio urbanizzate ed edificate, specifiche dei siti delle centrali geotermoelettriche, (Tav. 10) dislocate prevalentemente nella parte est del territorio comunale e funzionalmente legate alla presenza di vapori endogeni.

Il R.U. effettuerà una ricognizione al fine di costruire un quadro conoscitivo di dettaglio anche attraverso l'esame dei piani aziendali che le aziende interessate dovranno fornire alla Amministrazione Comunale.

Nelle nuove aree monofunzionali il R.U. potrà individuare zone per lo sfruttamento delle fonti energetiche rinnovabili.

Viabilità

Il sistema infrastrutturale viario è costituito dalle strade comunali e provinciali il cui tracciato ricalca antichi percorsi e da una rete di viabilità minore storica o storicizzata costituita dai percorsi poderali ed interpoderali.

Il sistema infrastrutturale si articola dunque in:

- *viabilità principale (strade regionali: S.P. del Passo di Bocca di Valle n° 329; strade provinciali: S.P. n° 18 dei quattro comuni, S.P. n° 20 del Lodano, strade comunali);*
- *viabilità poderale ed interpoderale storica e/o storicizzata.*

La disciplina delle trasformazioni ammissibili dovrà dare le disposizioni necessarie al fine di preservare i connotati del territorio e del paesaggio. Sono pertanto da evitare quelle trasformazioni che alterino gli aspetti strutturali degli elementi della rete.

Il Regolamento Urbanistico definirà nei dettagli le modalità ed i tipi di intervento da attuarsi sulle principali vie di collegamento affinché siano mantenuti gli aspetti strutturali quali il tracciato, la giacitura e le caratteristiche dimensionali essenziali.

Nell'ambito della viabilità principale viene prevista dal PTC la manutenzione della S.P. del Lodano

La previsione del P.T.C. è recepita dal Piano Strutturale ed inserita all'interno della tavola relativa ai sistemi e sub-sistemi (Tav. 10). Gli eventuali interventi di rettifica, ammodernamento, ecc. saranno oggetto di nuovi accordi di pianificazione e/o programmazione tra gli Enti interessati.

Dei percorsi storici (viabilità poderale) dovranno essere tutelati: la giacitura, la conformazione e gli eventuali esemplari arborei presenti. Il Regolamento Urbanistico definirà gli interventi per il recupero, la manutenzione e la gestione di tali percorsi.

Il Regolamento Urbanistico definirà altresì gli interventi sulla viabilità minore (piste, strade Enel) individuando modalità di attuazione, recupero e trasformazione.

Sarà inoltre compito del Regolamento Urbanistico individuare la sentieristica di tipo escursionistico (non carrabile) assumendo come contenuti quelli elaborati dalla Comunità Montana.

Rete fognante

La rete fognante comprende tutta la rete comunale di raccolta delle acque reflue e gli impianti di depurazione. Il R.U. valuterà, in funzione dello sviluppo comunale previsto, l'efficienza degli impianti di depurazione e l'ampliamento della rete di raccolta delle acque reflue.

Rete idrica

La rete idrica comprende tutta la rete dell'acquedotto comunale, i depositi e le stazioni di sollevamento.

Il R.U. dovrà:

- prevedere e localizzare l'ampliamento della rete dell'acquedotto;*
- individuare le aree potenzialmente idonee alla realizzazione di nuovi pozzi;*
- monitorare lo stato della rete al fine di evitare pericoli per la salute pubblica;*
- promuovere criteri progettuali volti alla salvaguardia della risorsa.*

Il R.U. promuoverà politiche alternative che siano improntate al risparmio idrico ed alla conoscenza e diffusione di pratiche ecologicamente sostenibili al fine di ridurre il consumo di risorse essenziali.

Rete del gas, teleriscaldamento,

La rete del gas liquido (GPL) comprende tutta la rete di distribuzione ed i relativi depositi. Oltre all'ampliamento ed al potenziamento della rete di distribuzione, il R.U. dovrà promuovere politiche energetiche alternative improntate al risparmio energetico. La presenza nel territorio di calore endogeno ha determinato lo sfruttamento dei reflui delle centrali geotermoelettriche per lo sviluppo di reti di teleriscaldamento; l'attuazione di tale progetto prevede al momento di interessare gli abitati di Monteverdi e Canneto. Il R.U. dovrà, al fine di ottimizzare lo sfruttamento delle risorse energetiche, prevedere la possibilità di servire un territorio più ampio.

CAPO IV°

RISORSE DEL TERRITORIO: INVARIANTI STRUTTURALI

Art. 44 – Invarianti strutturali

Le prestazioni delle risorse fondamentali che il P.S., alla luce degli elaborati del Quadro Conoscitivo e del progetto di Piano Strutturale, (Tav. 2 PS) intende salvaguardare ed incentivare vengono definite all'interno delle presenti norme.

Le Invarianti Strutturali ipotizzano un complesso di misure di protezione e iniziative di valorizzazione delle risorse ambientali e antropiche, e puntualizzano le salvaguardie e i vincoli esistenti, consentendo di definire per il territorio una ipotesi di sviluppo sostenibile così come enunciato agli artt. 1 e 4 (comma 2) della L.R.T. n°01/05; l'articolazione del grado di invariabilità verrà definita in modo puntuale in sede di R.U.

Le invarianti sono integrate con gli elementi di paesaggio e con le Tavv. 3, 6, 8a, 8b, 13 di QC.

Art. 45 – Risorse morfologico-paesaggistiche: linee di crinale, punti panoramici.

Le risorse morfologico-paesaggistiche (Tavv. 4 e 5 di QC) costituite dalle linee di crinale, dai punti panoramici e dai con visivi sono intese nella loro accezione più ampia di paesaggio naturale e urbano, costituito da una determinata parte di territorio, così come è percepita dalle popolazioni, il cui carattere deriva dall'azione di fattori naturali e/o umani e dalle loro interrelazioni.

Il Comune di Monteverdi Marittimo rappresenta una interessante testimonianza di paesaggio storico collinare toscano in quanto non ha subito, nel corso degli ultimi decenni, trasformazioni di tipo industriale e urbanistico.

Nelle zone rurali anche le trasformazioni di tipo agricolo sono state sufficientemente rispettose.

Per questi motivi il paesaggio costituisce una risorsa anche dal punto di vista turistico, economico e culturale che deve essere salvaguardata, protetta e conosciuta profondamente nei suoi aspetti trasformativi ed evolutivi.

Prescrizioni:

Le attività di coltivazione agraria e gli interventi di recupero e trasformazione edilizia e urbanistica sugli insediamenti dislocati nel territorio e che costituiscono tutt'uno con il paesaggio circostante dovranno essere realizzati in modo rispettoso dei caratteri morfologici dei vari ambiti di paesaggio.

Laddove il paesaggio in alcune sue parti dovesse essere stato compromesso si dovranno attivare interventi tesi a reintrodurre elementi vegetazionali, materiali e tipologie tipici della zona.

Negli interventi di modifica e di risanamento delle infrastrutture stradali si dovrà:

- *incentivare la realizzazione di percorsi cicloturistici e di aree di sosta in punti panoramici al fine di facilitare la valorizzazione della risorsa paesaggio creando circuiti lungo le visuali di pregio;*
- *rendere accessibili al pubblico i punti panoramici attraverso l'individuazione di destinazioni urbanistiche adeguate;*
- *creare un circuito di valorizzazione agro-ambientale, da integrarsi con l'invariante della viabilità storica e con le risorse storico-paesaggistiche;*
- *promuovere opere di rinaturalizzazione di parti di territorio compromesse;*
- *sostenere azioni per lo sviluppo di tipi di agricoltura tradizionale e /o ecocompatibile.*

In ogni caso in sede di R.U. dovranno essere rispettati tutti gli elementi caratterizzanti il paesaggio rurale, attraverso specifiche prescrizioni tali da non compromettere i valori paesaggistici anche in caso di trasformazioni, in coerenza con quanto previsto dal PTC provinciale.

Art. 46 – Risorse ambientali: reticolo idrografico.

Costituiscono Invariante strutturale tutti i corsi d'acqua che si trovano all'interno del territorio comunale. (tav.2 dello Statuto)

La risorsa fondamentale rappresentata dalla presente invariante è costituita dall'importante funzione di drenaggio delle acque che i corsi d'acqua svolgono all'interno del territorio comunale, sia nei territorio collinari che in quelli pianeggianti; il mantenimento in efficienza della funzione da essi svolta costituisce un importante elemento di tenuta in sicurezza del territorio comunale dal punto di vista idraulico e dal punto di vista geomorfologico costituisce la prestazione fondamentale che il P.S. intende salvaguardare e garantire, anche in considerazione che il reticolo idraulico ricompreso nella presente invariante contribuisce ad arricchire il ciclo delle acque nel suo complesso anche al di là dei confini comunali e costituisce anche corridoi ecologici oltre che elementi di notevole interesse paesaggistico.

Prescrizioni:

Garantire la conservazione e la percorribilità degli argini dei corsi d'acqua.

Evitare, nelle aree non urbanizzate, tombamenti e rettifiche ai tracciati naturali.

Sono consentiti gli interventi di manutenzione delle opere di regimazione idraulica e di difesa del suolo esistenti, tutti gli interventi di difesa dal rischio, nonché quelli previsti dai programmi e piani di bonifica e dai piani di bacino approvati in base alle norme vigenti in materia.

Incentivare la fruizione degli spazi aperti per attività ludico-ricreative e per scopi naturalistici; a tal fine è consentita la realizzazione di nuovi attraversamenti, senza riduzione della sezione idraulica, per il collegamento di percorsi pedonali e ciclabili.

Modifiche alla configurazione morfologica ed interventi tesi alla riqualificazione e valorizzazione delle risorse botaniche e zoologiche, ai fini sia di adeguamento funzionale, sia di un ripristino ecosistemico dovranno essere verificate con gli Organismi ed Enti settoriali (A.A.T.O. n. 5 Toscana Costa, Provincia, Regione), realizzate per quanto possibile, con criteri di ingegneria naturalistica.

Art. 47 – Risorse ambientali: Aree Boscate.

Le aree boscate sono costituite dai boschi (v. L.R.T. n°39/2000 e s.m.i.), dalla vegetazione riparia, dalle formazioni lineari e dagli elementi isolati che caratterizzano il territorio comunale.

Alle aree boscate è riconosciuta dal P.S. una prestazione di connessione ecologica particolarmente rilevante in quanto contribuiscono al mantenimento degli ecosistemi della flora e della fauna, arricchiscono la qualità ambientale e favoriscono la conservazione della tipicità ambientale e paesaggistica con evidenti ricadute anche in ambito economico.

Prescrizioni:

Non sono ammessi interventi che comportino un ridimensionamento di tali aree al di sotto della quota attuale né che interrompano la continuità del sistema ambientale, salvo quelle possibili nell'ambito della specifica normativa regionale vigente.

Sono ammessi interventi di riconfigurazione e valorizzazione degli areali.

Le formazioni lineari che ancora caratterizzano il territorio e il paesaggio collinare delimitando poderi e fondi agrari, dovranno essere conservate e mantenute in efficienza e laddove, ridotte per esigenze agrarie, ripristinate.

Dovranno essere riscoperti e mantenuti in efficienza i percorsi pedonali e cicloturistici presenti all'interno delle aree boscate come elementi di valorizzazione turistica del territorio.

Dovranno essere prese tutte le misure necessarie atte alla prevenzione degli incendi boschivi in coerenza con quanto previsto dal PTC provinciale.

In sede di R.U. dovranno, inoltre, essere perimetrate esattamente le aree percorse dal fuoco, che ai sensi della normativa vigente regionale ricadono all'interno del vincolo idrogeologico e per le quali valgono le normative vigenti in materia.

Dovrà essere tutelata la flora e la fauna presente nelle aree boscate.

Il regolamento urbanistico dovrà disciplinare le possibilità di intervento in queste aree, con le seguenti indicazioni:

- 1. La superficie totale delle aree attualmente destinate a bosco ed indicate nelle tavole di progetto del piano non potrà per nessun motivo essere ridotto nei tempi futuri. Qualora si debba trasformare una porzione di bosco ad altro uso si dovrà contemporaneamente prevedere il reimpianto di bosco per una superficie pari almeno a quella originaria nelle modalità previste dalla LR 39\2000 e dal relativo regolamento di attuazione.*
- 2. Dovrà essere previsto il divieto di ogni nuova costruzione all'interno delle aree boscate, mentre norme apposite potranno disciplinare il recupero degli edifici esistenti, che sarà possibile solo nei casi in cui l'utilizzo di questi sia compatibile con la destinazione delle aree circostanti. Dovrà essere previsto ogni azione necessaria per la localizzazione e il passaggio di strutture necessarie alla produzione e trasferimento di energie rinnovabili.*
- 3. La apertura di nuove strade o passaggi dovrà essere vietata, salvo che per motivi di pubblica utilità, per la difesa dei boschi dagli incendi o per la valorizzazione delle aree a sviluppo programmato. Dovrà essere comunque ammessa l'apertura di piste temporanee per le operazioni silvocolturali*

4. *Gli interventi di coltivazione del patrimonio boschivo dovranno essere favoriti ed incentivati prevedendo contemporaneamente anche le misure di tutela ecologica necessarie per la salvaguardia di tutti gli aspetti della vita naturale presente nel bosco.*
5. *Norme particolari potranno essere previste per le aree protette di interesse locale, quando queste siano istituite nelle forme di legge.*

Art. 48 – Risorse ambientali: Riserva Naturale.

La Riserva Naturale Monterufoli-Caselli è stata istituita nel 1997, ai sensi della L.r. 49/95, nell'ambito del patrimonio agricolo-forestale regionale e costituisce oggi la più estesa Riserva Naturale della Toscana.

Situata al centro delle Colline Metallifere si estende, su circa 4.828 ettari, nei comuni di Pomarance, Monteverdi Marittimo e Montecatini Val di Cecina, tutti in Provincia di Pisa.

La Riserva, con i territori ad essa contermini a sud-ovest (che sono parte del sistema ambientale 5 nella zona di Poggicciola), è Sito di Importanza Regionale, denominato SIR Caselli, di superficie totale pari a ha 1.613,79, ai sensi L.r. 56/2000, il cui valore naturalistico è oggi riconosciuto a livello di Unione Europea e di Regione Toscana.

La Riserva comprende tre porzioni di Riserva Biogenetica dello Stato Caselli, gestita direttamente dal Corpo Forestale dello Stato, ed il Biotopo Forno-Renzano (340 ha circa di superficie), individuato dalla Società Botanica Italiana che, pur non afferendo ad una specifica legislazione, rappresenta una emergenza vegetazionale notevole.

Trattandosi di un'area pressochè completamente boscata e quasi interamente appartenente al Patrimonio Agricolo-Forestale Regionale rivestono fondamentale importanza i Piani di gestione forestale elaborati dalla Comunità Montana dell' Alta Val di Cecina (Ente competente per la gestione dei complessi forestali regionali di Monterufoli e di Caselli ai sensi della L.R. n. 39/2000) ed approvati dalla Regione Toscana. Di tali Piani si tiene conto nel Regolamento del sistema delle Riserve Naturali dell' Alta Val di Cecina, approvato dalla Provincia di Pisa; La gestione ~~svolta mediante un Piano di gestione forestale ed un apposito Regolamento della Comunità Montana,~~ è finalizzata all'uso sostenibile del territorio ed alla valorizzazione delle innumerevoli risorse naturali e culturali, con la partecipazione delle comunità locali.

Obiettivo di tali siti è la conservazione attiva di particolari presenze faunistiche o floristiche o di particolari habitat, sempre più rari a livello comunitario; una conservazione da attuarsi anche mediante la valorizzazione delle attività umane tradizionali.

Prescrizioni:

Per quanto riguarda le prescrizioni da rispettare, nonché gli indirizzi da perseguire, si fa riferimento a quanto prescritto dal Regolamento **approvato dalla Provincia di Pisa**, dalla legge regionale istitutiva della riserva naturale ed alle normative nazionali e comunitarie in materia di tutela ambientale e protezione delle aree protette (Dir. CE del 21 maggio 1992 n. 43, Dir CE del 2 aprile 1979 n. 409 e s. m. e i.)

Oltre alle specifiche prescrizioni di carattere ambientale e naturalistico dovranno essere salvaguardati gli elementi di rilevanza paesaggistica e di percezione visuale tipici del paesaggio agrario, dovrà essere prevista la progressiva sostituzione delle essenze non autoctone ed infestanti al fine ripristinare la caratteristica tipologia del bosco ceduo e della macchia mediterranea e dovrà essere incentivato il recupero dei vecchi tracciati storici e rurali volti a valorizzare gli aspetti ambientali e turistici del territorio.

Art. 49 – Gli insediamenti storici.

Si individua negli insediamenti storicizzati, in particolare nei centri storici e nella matrice urbanistica degli insediamenti urbani, una importante testimonianza storica della loro funzione originaria; i centri storici dislocati sul territorio, individuati con riferimento al catasto di impianto, compongono uno schema insediativo che assieme alla rete infrastrutturale di collegamento svolge la funzione di presidio di tutto il territorio integrandosi armoniosamente con il paesaggio agrario.

La matrice urbanistica degli insediamenti storici può e deve rappresentare elemento d'indirizzo per la riqualificazione dei nuclei di più recente costituzione e/o per le eventuali nuove espansioni degli insediamenti stessi, in modo da non contraddire, anzi esaltare l'identità urbanistica degli insediamenti; proprio detta "matrice" di sviluppo costituisce la prestazione fondamentale che il P.S. riconosce agli insediamenti storici.

Il recupero e la riqualificazione dei centri storici e degli insediamenti urbani di origine storica deve costituire uno degli obiettivi prioritari del P.S..

Prescrizioni:

I centri storici e gli insediamenti storici dovranno essere dotati dei necessari servizi per facilitare il recupero e il riuso degli stessi anche attraverso incentivi tesi alla permanenza e, ove non ne siano presenti, all'inserimento di strutture commerciali al dettaglio e di attività ricettive all'interno dei centri storici.

Al fine di facilitare il riuso del patrimonio edilizio storicizzato dei centri si dovrà:

- facilitare i cambi di destinazione degli edifici, purché compatibili con la struttura urbanistica e architettonica degli stessi;*
- ampliare la pedonalizzazione delle aree urbane centrali con la creazione di parcheggi scambiatori fuori dal centro e vicino alla viabilità urbana di scorrimento.*

Art. 50 – Beni storici e culturali.

Sono compresi in questa definizione gli edifici compresi nella schedatura del PEE (v. Tavv. 6, 8°, 8b) con particolare riferimento a:

- nuclei sparsi, gli edifici storicizzati presenti all'interno del tessuto urbano e nel territorio aperto (ad esempio: ville, chiese, fattorie, case coloniche, mulini, rocche);*
- testimonianze storiche residuali (ad esempio i siti archeologici o di interesse archeologico);*
- elementi caratterizzanti i luoghi quali documenti viventi della memoria collettiva dei luoghi per la valorizzazione culturale, sociale ed economica degli stessi.*

Il recupero e la valorizzazione dei beni di interesse storico, architettonico e ambientale rappresenta, così come per gli insediamenti storicizzati, l'obiettivo prioritario del P.S..

Prescrizioni:

Il P.S. individua il complesso dei beni storici come un insieme suscettibile di essere tutelato per le funzioni che può svolgere, tuttavia il grado di tutela e le tipologie di recupero saranno attribuite in sede di Regolamento Urbanistico.

Il R.U. dovrà prevedere un circuito culturale che coinvolga i percorsi individuati e colleghi i beni storici, artistici ed ambientali del territorio comunale.

Art. 51 – La viabilità storicizzata.

Il Comune di Monteverdi Marittimo è ricco di una viabilità minore storicizzata (v. Tav. 6 QC) che collega tutti gli insediamenti minori e i centri storici, così come si evince dalle carte del Catasto Leopoldino; in molti casi la viabilità storicizzata è tuttora esistente e utilizzata per fini agricoli, mentre in altri casi è occultata da vegetazione perché non più utilizzata ed abbandonata.

La riscoperta della viabilità minore storicizzata deve essere quindi tesa al recupero della duplice prestazione che questa svolge all'interno del territorio: da un lato costituisce una risorsa ambientale e paesaggistica nell'ambito degli attuali usi agricoli del suolo, dall'altro rappresenta una importante testimonianza storica dell'uso del suolo nelle epoche passate e può costituire una interessante opportunità per lo sviluppo turistico del territorio comunale in quanto consente di collegare in modo ambientalmente e paesaggisticamente compatibili i centri storici con gli insediamenti minori e le emergenze turistiche.

Prescrizioni:

Si prescrive la conservazione delle strade minori storicizzate sia per quanto riguarda i tracciati che le caratteristiche dimensionali, salvo esigenze di forza maggiore conseguenti agli usi agricoli del suolo; nei casi di provate necessità di modifiche ai tracciati, ciò dovrà essere fatto in maniera rispettosa delle caratteristiche geomorfologiche dei suoli e con caratteristiche analoghe a quelle esistenti e senza distruggere i vecchi tracciati da recuperare come spazi di sosta.

In caso di costruzione di nuove viabilità per ragioni urbanistiche si dovranno ripercorrere possibilmente i precedenti tracciati in modo da conservarne in modo duraturo la funzione anche modificando le caratteristiche, ovvero, qualora ciò non fosse possibile, riutilizzare i vecchi tracciati per la mobilità pedonale e ciclabile.

Recuperare i percorsi poderali ed antichi nel territorio aperto come percorsi ciclabili e pedonali a scopo turistico.

CAPO V° LE U.T.O.E.

Art. 52 – Criteri per il dimensionamento delle U.T.O.E.

Le Unità Territoriali Organiche Elementari – UTOE sono ambiti identificati sulla base di relazioni funzionali ed assetti morfologici consolidati entro i quali si programmano, si attuano e si controllano coerentemente ai principi generali del P.S., e per soddisfarne gli obiettivi, le azioni ammissibili ed attese ed i loro effetti secondo le specifiche contenute nei sotto-sistemi indagati.

Il presente capo detta la dimensione massima ammissibile degli insediamenti sull'intero territorio comunale suddiviso in UTOE.

Ai sensi dell'Art.7 del Regolamento di attuazione delle disposizioni del titolo V della LRT 01/05 il dimensionamento delle funzioni residenziali è espresso in mq di SLP pari a mq/ab 53.

La dimensione massima sostenibile degli insediamenti dell'intero territorio comunale è data dalla somma di quelle indicate negli articoli relativi ad ogni singola UTOE, oltre all'indicazione data per il sistema territoriale agricolo-ambientale e si riferisce sia alle azioni di trasformazione che comportino nuovo consumo di suolo, sia agli interventi attinenti alla gestione dell'esistente ove questi incrementino il carico urbanistico e necessitino di nuova infrastrutturazione o trasformazione di quella esistente.

Il piano individua nelle Utoe afferenti il sistema funzionale insediativo una quota di questo dimensionamento, mentre la restante parte resta a disposizione degli interventi che il Regolamento urbanistico, sulla scorta della schedatura del patrimonio edilizio esistente, individuerà nelle Utoe afferenti i sotto sistemi territoriali agricolo ambientali.

In riferimento al numero massimo di abitanti residenti, e di conseguenza di alloggi e di mq., nell'arco di validità del P.S., il primo R.U., individuerà una quota di abitanti residenti pari al fabbisogno del primo quinquennio e comunque non superiore al 40% del dimensionamento massimo. Attraverso successivi RR.UU. sarà possibile utilizzare il residuo dimensionamento solo al raggiungimento del 40% previsto dal primo R.U., salvo le necessarie verifiche circa lo stato di attuazione degli interventi in corso.

In riferimento al numero massimo di posti letto destinati alle attività ricettive, il primo RU, privilegiando il recupero, individuerà i posti letto pari al fabbisogno del primo quinquennio in relazione alle congruità funzionali degli interventi ed alle dotazioni di servizi infrastrutturali esistenti e di previsione; privilegiando il potenziamento di attività di alta qualità alberghiera dando garanzie sulla riqualificazione dell'assetto agrario di pertinenza ed ambientale.

Le specificazioni localizzative, funzionali e dimensionali, che devono comunque risultare coerenti con le condizioni statutarie e le strategie del presente strumento, saranno indifferentemente stabilite dal R.U. o proposte dai programmi, dai progetti e dai piani di settore.

Gli interventi di carattere turistico ricettivo potranno comprendere anche spazi destinati a servizi ed attività complementari, per cui il numero di posti letto è espresso mediamente in mq/pl 45, quale soglia massima di riferimento.

Per le Attività produttive e per Attrezzature di interesse generale il dimensionamento è espresso in mq. di SLP.

Per le aree destinate a Parcheggi e Verde Pubblico è indicata la ST.

Nelle tabelle seguenti sono raccolti i dati complessivi del dimensionamento del P.S.

La superficie minima degli alloggi nelle zone residenziali non potrà essere inferiore a mq. 80 di SLP.

In merito alle perimetrazioni ed ai parametri dimensionali delle Utoe si precisa che elementi di flessibilità non potranno investire aspetti strutturali o sostanziali del Piano.

Limitate modifiche di perimetrazione delle Utoe, ovverosia modifiche non sostanziali delle stesse, non comporteranno variante al piano.

In merito ai parametri dimensionali, la flessibilità in aumento sarà consentita fino ad un massimo del 10%, mentre la flessibilità in riduzione non avrà limiti se non nel rispetto degli indirizzi dettati dal P.S.

POTENZIALITA' DEL PIANO STRUTTURALE

RESIDENZA	Mq.	Abitanti	Alloggi¹
Utoe 1 Canneto	2650	50	23
Utoe 6 Monteverdi	7400	140	64
Utoe 8 Poggio Castelluccio/Capanne	420	8	3
Sistema territoriale agricolo-ambientale (interventi di recupero)	2780	52	24
	13250	250	114

TURISTICO RICETTIVO	Mq.	Posti letto
Utoe 1 Canneto	3000	66
Utoe 6 Monteverdi	3000	92
Utoe 7 via Maremmana	1700	34
Utoe 8 Poggio Castelluccio/Capanne	5700	120
Utoe 9 Gualda	1000	32
Utoe 10 La Badia	700	16
Utoe 12 Consalvo/Pratella	12000	216
Sistema territoriale agricolo-ambientale (interventi di recupero)	700	16
	27800	592

ARTIGIANALE	Mq.
Utoe 6 Monteverdi	2500
Utoe 5 Monte di Canneto	2500
	5000

INCREMENTO DEGLI STANDARDS URBANISTICI

ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE	Mq.
Utoe 1 Canneto	300
Utoe 6 Monteverdi	6200
	6500

¹ Per la verifica indicativa degli alloggi si considera la superficie destinata alla residenza depurata di una percentuale del 15% da destinare ad attività urbane e si ipotizza un numero medio di abitanti per alloggio pari a 2,2, ottenendo una superficie media per alloggio di mq. 98.

ATTREZZATURE PER L'ISTRUZIONE	Mq.
<i>Utoe 6 Monteverdi</i>	3285
	3285

PARCHEGGI	Mq.
<i>Utoe 1 Canneto</i>	500
<i>Utoe 6 Monteverdi</i>	1000
<i>Utoe 8 Poggio Castelluccio/Capanne</i>	200
<i>Utoe 9 Gualda</i>	300
	2000

VERDE PUBBLICO	Mq.
<i>Utoe 1 Canneto</i>	1200
<i>Utoe 6 Monteverdi</i>	2330
	3530

Art. 53 – UTOE 01 - Canneto

Processo di formazione

L'u.t.o.e. n°1 di Canneto corrisponde territorialmente al sotto-sistema funzionale insediativo di Canneto, al quale si fa riferimento per gli aspetti normativi generali.

Obiettivi

Obiettivo strategico di conservazione e di potenziamento insediativo-ricettivo e di qualità dei servizi.

Obiettivo di tutela del territorio aperto: gli interventi dovranno valutare anzitutto la pericolosità idraulica e geomorfologica, individuando, dopo indagini specifiche, misure di riduzione dei rischi. Gli interventi dovranno relazionarsi con l'ambito agricolo di appartenenza individuato sulla Tav. 4 e normato al Titolo II, Capo II delle presenti NTA.

Obiettivo di recupero ambientale: ad ovest del centro urbano sarà definita un'area che si configura come cintura filtro tra l'area propriamente urbana ed il territorio aperto (orti urbani). Per quest'area, data la sua stretta pertinenza con il centro abitato, si prevedono interventi di riqualificazione che dovranno tenere conto prioritariamente delle risorse ambientali presenti.

Obiettivo di recupero del centro storico, finalizzato ad eliminare le attuali situazioni di degrado ed a migliorarne gli aspetti funzionali. La trasformazione ed il recupero a fini abitativi per residenti, turistici o agrituristici delle unità edilizie sparse attualmente non utilizzate avverrà a condizione che possa essere soddisfatto il carico urbanistico relativo all'approvvigionamento idrico, che possa essere realizzato l'impianto fognario e venga adeguatamente potenziato il depuratore commisurandolo alle necessità degli insediamenti.

Obiettivo di ridefinizione delle zone residenziali: in un'ottica di rivitalizzazione del centro urbano si inserisce la previsione di un modesto incremento della suscettibilità abitativa che interessi l'espansione periferica di Canneto tesa alla riqualificazione del tessuto esistente. La quantità di incremento prevista deve essere intesa, comunque, come ricucitura di frange dell'attuale perimetro urbano al fine di integrare nella zona urbana zone agricole altrimenti di risulta. La quota prevista di espansione, computata in un massimo di mq. 2.185, potrà essere ridistribuita nell'ambito dell'utoe secondo le modalità che saranno determinate in sede di R.U.

Le nuove previsioni residenziali equivalgono a 50 nuovi abitanti residenti.

La realizzazione delle zone residenziali potrà avvenire a condizione che si possa provvedere a :

- approvvigionamento idro-potabile attraverso l'ammodernamento ed il potenziamento delle strutture esistenti dell'acquedotto comunale;*
- approvvigionamento idrico per eventuali altri usi (giardinaggio, usi non domestici, ecc.) attraverso la riutilizzazione dell'acqua reflua del depuratore e la riutilizzazione delle sorgenti presenti sul territorio con opportune opere di captazione ed eventuali invasi di accumulo;*
- realizzazione della fognatura nera separata diretta al depuratore posto a valle del centro storico di Canneto.*
- adeguamento della raccolta e smaltimento dei rifiuti;*

- *contenimento dei consumi energetici.*

Obiettivo di valorizzazione dell'accoglienza turistica: la realizzazione di attività turistico-ricettive previste in via prioritaria nella parte est del centro storico con il recupero di volumi sotto-utilizzati e nel territorio dell'uteo con l'ampliamento di complessi edilizi ex-rurali potrà avvenire a condizione che possano essere soddisfatte le nuove necessità derivanti dal carico urbanistico relativamente a:

- *approvvigionamento idro-potabile;*
- *approvvigionamento idrico per eventuali altri usi (giardinaggio piscina, usi non domestici, ecc.) attraverso la riattivazione delle sorgenti presenti in loco;*
- *realizzazione di impianto fognario e di un depuratore e/o fitodepuratore commisurato alle esigenze dell'insediamento da localizzarsi in un ambito che non rivesta particolare valore dal punto di vista ambientale-paesaggistico, comunque mitigando l'impatto visivo con opportuni schermi di verde;*
- *adeguamento della raccolta e smaltimento dei rifiuti;*
- *contenimento dei consumi energetici.*

Obiettivo strategico infrastrutturale: realizzazione dell'impianto di teleriscaldamento in modo da coprire i fabbisogni di tutto il centro urbano.

Obiettivo di incremento delle aree per attrezzature di interesse generale: il R.U. individuerà un'area da destinare a sede della C.R.I.

Obiettivo di incremento degli standards: Il P.S. prevede la realizzazione di nuove aree a parcheggio e verde pubblico a nord ed a sud dell'abitato in funzione dell'incremento di popolazione residente e per limitare l'ingresso degli autoveicoli nel centro storico nell'ottica di un suo recupero e di una complessiva valorizzazione nella sua qualità di bene culturale. Il R.U provvederà alla localizzazione in funzione del sistema infrastrutturale.

Elementi di valutazione degli effetti ambientali

Gli interventi dovranno essere effettuati tenendo conto delle indicazioni contenute al Capo II° delle presenti NTA: "Condizioni e limitazioni alla disciplina delle trasformazioni e delle utilizzazioni derivanti dalle condizioni di fragilità ambientale".

Indirizzi di intervento territoriale

L'indirizzo generale è: *Trasformazione Riqualficazione*. Gli interventi sono volti sia alla definizione di nuovi insediamenti, sia alla qualificazione dell'ambiente urbano e al recupero del patrimonio edilizio esistente, con azioni complessive di manutenzione urbana.

Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso sono:

- *Residenza;*
- *Attività urbane;*
- *Servizi;*
- *Attività ricettive: strutture ricettive alberghiere;*
- *Attività agricole;*

Nel sistema insediativo sono ammessi cambi di destinazione d'uso del PEE all'interno delle funzioni ammesse nella presente Utoe. Il cambio di destinazioni d'uso del PEE rurale è computato ai fini del dimensionamento. Il RU definirà le regole e le modalità di intervento.

Regole di intervento

Il RU individuerà le aree da sottoporre a Piano Attuativo di iniziativa privata o pubblica e le aree dove sarà possibile intervenire mediante atto abilitativo diretto.

La nuova edificazione dovrà preferibilmente essere realizzata in stretta contiguità con gli insediamenti esistenti.

La destinazione d'uso ricettiva prevede anche una percentuale di recupero del PEE.

Dimensionamento

Destinazione	SLP residuale da PRG 2000 (mq)	SLP prevista dal PS (mq)	Totale PS (mq)	Abitanti da nuova edificazione	Abitanti da recupero PEE	Totale abitanti
Residenziale - Attività urbane	465	2185	2650	50		50

Destinazione	SLP residuale da PRG 2000 (mq)	SLP prevista dal PS (mq)	Totale PS (mq)	Posti letto da nuova edificazione	Posti letto da recupero PEE pari al 45%	Totale Posti letto
Turistico-Ricettiva e servizi		3000	3000 ²	36	30	66

Incremento degli standards urbanistici

Destinazione	SLP residuale da PRG 2000 (mq)	SLP prevista dal PS (mq)	Totale PS (mq)
Attrezzature di interesse generale		300	300
Parcheggi		500	500
Verde Pubblico		1000	1000

Le attività urbane vengono considerate all'interno delle superfici destinate alla residenza in quanto trattasi di attività di modesta dimensione ed a questa strettamente connesse.

² Superficie complessiva comprensiva della quota di recupero.

Art. 54 – UTOE 02 – Monterufoli/Caselli

Processo di formazione

L'u.t.o.e. n°2 di Monterufoli/Caselli corrisponde territorialmente al sotto-sistema territoriale agricolo ambientale di Monterufoli/Caselli, al quale si fa riferimento per gli aspetti normativi generali.

Obiettivi

Obiettivo strategico di tutela e valorizzazione degli ambiti naturalistici di preminente interesse ambientale e paesaggistico: il territorio dell'U.T.O.E. si caratterizza per i suoi valori paesaggistici, ambientali, panoramici; ogni azione rispetto al sub-sistema individuato ed agli insediamenti esistenti è quindi da intendersi volta al mantenimento ed alla valorizzazione delle risorse. Anche tutte le attività presenti sul territorio dovranno essere rese compatibili con questo principio generale di valorizzazione.

Obiettivo di recupero del patrimonio edilizio esistente: il recupero del tessuto edilizio esistente dovrà essere volto alla definizione di un quadro ambientale di pregio in cui già si colloca la vocazione turistica del sito. La trasformazione ed il recupero a fini turistici o agrituristici delle unità edilizie sparse attualmente non utilizzate potranno avvenire a condizione che possano essere soddisfatte le nuove necessità derivanti dal carico urbanistico relativamente a:

- approvvigionamento idro-potabile;
- realizzazione dell'impianto fognario e di un depuratore commisurato alle necessità degli insediamenti;
- contenimento dei consumi energetici.

Obiettivo di recupero ambientale: le cave di calcedonio costituiscono una particolarità geologica e naturalistica interessanti, la cui valorizzazione è mirata alla fruizione turistico-culturale e turistico-didattica, il progetto viene promosso dalla Comunità Montana Alta Val di Cecina.

Elementi di valutazione degli effetti ambientali

Gli interventi dovranno essere effettuati tenendo conto delle indicazioni contenute al Capo II° delle presenti NTA: "Condizioni e limitazioni alla disciplina delle trasformazioni e delle utilizzazioni derivanti dalle condizioni di fragilità ambientale".

Indirizzi di intervento territoriale

L'indirizzo generale è: Tutela e Valorizzazione;

Destinazioni d'uso

L'ambito è destinato all'attività **agro-forestale** ed alla fruizione delle risorse della Riserva.

Negli insediamenti esistenti sono ammesse le destinazioni previste dagli strumenti di pianificazione superiore e la normativa vigente in materia.

Regole di intervento

Gli usi consentiti all'interno della Riserva **sono normati** dal "Regolamento del sistema delle Riserve Naturali di Berignone, Monterufoli-Caselli e Montenero" **approvato dalla Provincia di Pisa e pubblicato sul B.U.R.T. n. 16 del 17/04/2002.**

Il Regolamento contiene disposizioni **relativa agli assetti infrastrutturali, alla fruizione delle risorse delle aree protette da parte del pubblico, alla conservazione e gestione della flora e della fauna, alle attività agricole e forestali, nonché** all'utilizzo e gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, che è stato oggetto di schedatura analitica.

Dimensionamento

Il R.U, per il dimensionamento complessivo dell'UTOE, definirà le singole quantità facendo riferimento ai valori massimi contenuti nelle tabelle dell'art. 52 delle presenti NTA alla voce: sistema territoriale agricolo ambientale (interventi di recupero).

Art. 55 – UTOE 03 – La Miniera-Poggio al Ginepro.

Processo di formazione

L'u.t.o.e. n°3 di La Miniera/Poggio al Ginepro corrisponde territorialmente al sotto-sistema territoriale agricolo-ambientale La miniera/Poggio al Ginepro, al quale si fa riferimento per gli aspetti normativi generali.

Obiettivi

Obiettivo strategico di tutela e valorizzazione degli ambiti naturalistici di preminente interesse ambientale e paesaggistico e sviluppo delle attività agricole: il territorio dell'U.T.O.E. si caratterizza per l'alternanza tra aree coltivate e zone boscate. Le caratteristiche del paesaggio fanno emergere un maggior sfruttamento delle risorse naturali, associato ad una costante e progressiva trasformazione dell'ambiente da parte dell'uomo. Gli interventi dovranno valutare anzitutto la pericolosità idraulica e geomorfologica, individuando, dopo indagini specifiche, misure di riduzione dei rischi. Gli interventi dovranno relazionarsi con l'ambito agricolo di appartenenza individuato sulla Tav. 4 e normato al Titolo II, Capo II delle presenti NTA.

Obiettivo di recupero del patrimonio edilizio esistente: l'uso del patrimonio edilizio esistente nella sua qualità di presidio del territorio agricolo e la coltivazione dei terreni hanno favorito lo sviluppo di forti relazioni tra il paesaggio e le caratteristiche degli edifici. In questo caso, dunque, le previsioni di recupero del patrimonio edilizio non utilizzato o sottoutilizzato possono indirizzarsi verso la residenza o la riconversione agrituristica.

La trasformazione ed il recupero delle unità edilizie sparse attualmente non utilizzate potranno avvenire a condizione che si possa provvedere a :

- approvvigionamento idro-potabile, sufficiente ai fabbisogni;
- realizzazione dell'impianto fognario di smaltimento tipo himoff e fitodepurazione, nel caso di nuclei rurali, di un depuratore commisurato alle necessità degli insediamenti;
- adeguamento della raccolta e smaltimento dei rifiuti;
- contenimento dei consumi energetici.

Obiettivo di recupero dell'archeologia industriale: nel territorio dell'U.T.O.E. potrà essere attuato il recupero dei manufatti dell'attività mineraria che dovrà avvenire nel totale rispetto dei caratteri tipologici e degli elementi di valore storico-architettonico e storico-testimoniale con interventi tesi al recupero ed alla conservazione dell'immagine architettonica originale, mirata alla fruizione turistico-culturale e turistico-didattica, secondo progetti promossi dalla Comunità Montana Alta Val di Cecina.

Obiettivo di recupero del sito della Pieve di Caselli: nel territorio dell'U.T.O.E. potrà essere attuato il recupero del sito della pieve di Caselli e dei suoi ruderi, che dovrà avvenire nel totale rispetto dei caratteri tipologici e degli elementi di valore storico-testimoniale, mirato alla fruizione turistico-culturale e turistico-didattica, secondo progetti promossi dalla Comunità Montana Alta Val di Cecina.

Obiettivo di potenziamento delle attività agricole: nel territorio dell'U.T.O.E., nell'area del Monte di Canneto nelle aree destinate all'agricoltura, viene indicata la possibilità di localizzare coltivazioni in serra che sfruttino la risorsa geotermica.

Elementi di valutazione degli effetti ambientali

Gli interventi dovranno essere effettuati tenendo conto delle indicazioni contenute al Capo II° delle presenti NTA: “Condizioni e limitazioni alla disciplina delle trasformazioni e delle utilizzazioni derivanti dalle condizioni di fragilità ambientale”.

Indirizzi di intervento territoriale

Gli indirizzi generali sono:

- *Riqualificazione degli insediamenti esistenti;*
- *Tutela e Valorizzazione del paesaggio naturale, agrario e di valore testimoniale;*

Destinazioni d'uso

L'ambito è destinato all'attività agricola ed alla fruizione delle risorse ambientali.

Negli insediamenti esistenti sono ammesse le destinazioni:

- *Residenza; (solo da recupero)*
- *Attività ricettive alberghiere; (solo da recupero)*
- *Attività agricole;*
- *Attività urbane (esclusivamente le tipologie: attività commerciali al dettaglio, unità di vicinato per la vendita di prodotti alimentari, attività per la ristorazione e pubblici esercizi);*
- *Servizi.*

Regole di intervento

Il RU individuerà le aree da sottoporre a Piano Attuativo di iniziativa privata o pubblica e le aree dove sarà possibile intervenire mediante atto abilitativo diretto.

Dimensionamento

Il R.U, per il dimensionamento complessivo dell'UTOE, definirà le singole quantità facendo riferimento ai valori massimi contenuti nelle tabelle dell'art. 52 delle presenti NTA alla voce: sistema territoriale agricolo ambientale (interventi di recupero).

Art. 56 – UTOE 04 – Poggio al Cerro – Le Ville

Processo di formazione

L'u.t.o.e. n°4 di Poggio al Cerro/Le Ville corrisponde territorialmente al sotto-sistema territoriale agricolo ambientale di Poggio al Cerro/Le Ville, al quale si fa riferimento per gli aspetti normativi generali.

Obiettivi

Obiettivo strategico di tutela e valorizzazione degli ambiti naturalistici di preminente interesse ambientale e paesaggistico: il R.U., in accordo con la Provincia di Pisa, individuerà le modalità di recupero dell'area del "Poggettone" (ex-discardica), ed attivare la procedura per la caratterizzazione del sito e la bonifica e/o messa in sicurezza. .

Obiettivo di sviluppo delle attività agricole: il territorio dell'U.T.O.E. si caratterizza per l'alternanza tra aree coltivate e zone boscate. Le caratteristiche del paesaggio fanno emergere un maggior sfruttamento delle risorse naturali, associato ad una costante e progressiva trasformazione dell'ambiente da parte dell'uomo. Gli interventi dovranno valutare anzitutto la pericolosità idraulica e geomorfologica, individuando, dopo indagini specifiche, misure di riduzione dei rischi. Gli interventi dovranno relazionarsi con l'ambito agricolo di appartenenza individuato sulla Tav. 4 e normato al Titolo II, Capo II delle presenti NTA.

Obiettivo di recupero del patrimonio edilizio esistente: la predominanza di unità edilizie sparse abitate da residenti dimostra la tendenza alla conservazione ed alla riacquisizione dei legami con il luogo da parte della popolazione locale o naturalizzata; il recupero in ambito extraurbano del patrimonio edilizio attualmente abbandonato o non utilizzato in parte a fini abitativi per residenti, in parte secondo destinazioni d'uso complementari alla generale destinazione turistica o agrituristica del territorio è reso plausibile dalla tendenza già in atto. Il P.S. non solo recepisce questa tendenza ma intende trasformarla in caratteristica identificativa di una particolare zona rispetto alle altre individuate.

Le trasformazioni previste ed il recupero delle unità edilizie sparse attualmente non utilizzate potranno avvenire a condizione che possano essere soddisfatte le nuove necessità derivanti dal carico urbanistico relativamente a:

- approvvigionamento idro-potabile attraverso l'ammodernamento ed il potenziamento delle strutture esistenti dell'acquedotto comunale;
- approvvigionamento idrico per eventuali altri usi (giardinaggio piscina, usi non domestici, ecc.) attraverso la riutilizzazione delle sorgenti presenti sul territorio con opportune opere di captazione ed eventuali invasi di accumulo;
- realizzazione di impianti di depurazione e/o fitodepurazione;
- adeguamento della raccolta e smaltimento dei rifiuti;
- contenimento dei consumi energetici.

Elementi di valutazione degli effetti ambientali

Gli interventi dovranno essere effettuati tenendo conto delle indicazioni contenute al Capo II° delle presenti NTA: “Condizioni e limitazioni alla disciplina delle trasformazioni e delle utilizzazioni derivanti dalle condizioni di fragilità ambientale”.

Indirizzi di intervento territoriale

Gli indirizzi generali sono:

- *Riqualificazione degli insediamenti esistenti;*
- *Tutela e Valorizzazione del paesaggio naturale, agrario e di valore testimoniale;*

Destinazioni d'uso

L'ambito è destinato all'attività agricola ed alla fruizione delle risorse ambientali.

Negli insediamenti esistenti sono ammesse le destinazioni:

- *Residenza; (solo da recupero)*
- *Attività ricettive alberghiere; (solo da recupero)*
- *Attività agricole;*
- *Attività urbane (esclusivamente le tipologie: attività commerciali al dettaglio, unità di vicinato per la vendita di prodotti alimentari, attività per la ristorazione e pubblici esercizi);*
- *Servizi.*

Regole di intervento

Il RU individuerà le aree da sottoporre a Piano Attuativo di iniziativa privata o pubblica e le aree dove sarà possibile intervenire mediante atto abilitativo diretto.

Dimensionamento

Il R.U, per il dimensionamento complessivo dell'UTOE definirà le singole quantità facendo riferimento ai valori massimi contenuti nelle tabelle dell'art. 52 delle presenti NTA alla voce: sistema territoriale agricolo ambientale (interventi di recupero).

Art. 57 – UTOE 05 – Monte di Canneto

Processo di formazione

L'u.t.o.e. n°5 del Monte di Canneto corrisponde territorialmente al sotto-sistema funzionale infrastrutturale del Monte di Canneto, al quale si fa riferimento per gli aspetti normativi generali.

Obiettivi

Obiettivo strategico di sviluppo della geotermia e delle altre fonti energetiche rinnovabili: la presenza delle centrali geo-termo-elettriche nell'ambito dell'unità territoriale impone la previsione di programmi di ristrutturazione tesi al miglioramento delle condizioni di lavoro interne, ma soprattutto ad una riqualificazione dell'ambiente circostante. L'area delle centrali potrà essere oggetto di un parco tematico a scopo turistico-didattico per la comprensione dei fenomeni geo-termici ed il loro sfruttamento. Particolare attenzione dovrà essere volta alla definizione del parco eolico che potrà essere individuato in loc. La steccaia al confine con il Comune di Pomarance.

Il R.U. detterà norme specifiche sia per la zona delle centrali esistenti, sia per le nuove aree destinate allo sfruttamento delle energie rinnovabili.

Obiettivo di individuazione di aree per la produzione di beni e servizi: la previsione si colloca in un ambito già compromesso nella sua organicità, lungo la S.P. n° 329, quindi già dotato di un'accessibilità strutturata. La previsione è inoltre motivata dalle esigenze espresse da parte della A.C. di individuare un'area vicina ad impianti di trasporto del fluido geotermico. A questo proposito si dovranno prevedere infrastrutture di accesso utilizzando la viabilità esistente in modo da regolare il traffico di mezzi pesanti sulla S.P. n° 329 e creare -zone verdi con alberature e siepi arbustive per mitigarne l'impatto.

Le trasformazioni previste potranno avvenire a condizione che possano essere soddisfatte le nuove necessità derivanti dal carico urbanistico relativamente a:

- realizzazione dell'impianto fognario e di un depuratore commisurato alle necessità degli insediamenti.
- approvvigionamento idro-potabile attraverso l'ammodernamento ed il potenziamento delle strutture esistenti dell'acquedotto comunale;
- approvvigionamento idrico per eventuali altri usi attraverso la regolamentazione delle sorgenti presenti sul territorio, attualmente sottoutilizzate per incuria, con opportune opere di captazione ed eventuali invasi di accumulo;
raccolta e smaltimento dei rifiuti;
- realizzazione di spazi verdi alberati interposti tra il territorio urbanizzato e quello rurale al fine di mitigare l'impatto sull'ambiente e ricostituire i collegamenti con le aree a verde presenti.

Obiettivo di recupero dell'archeologia industriale: il R.U. darà prescrizioni particolari per il recupero dei siti minerari storici da inserire in un circuito turistico-didattico in accordo con i programmi della Comunità Montana Alta Val di Cecina.

Obiettivo di recupero del patrimonio edilizio esistente: l'attuazione degli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, mirati all'adeguamento del PEE per utilizzarlo come civile abitazione, potrà avvenire a condizione che si possa provvedere a:

- *approvvigionamento idro-potabile attraverso l'ammodernamento ed il potenziamento delle strutture esistenti dell'acquedotto comunale;*
- *realizzazione di impianti di depurazione e/o fitodepurazione;*
- *adeguamento della raccolta e smaltimento dei rifiuti;*
- *contenimento dei consumi energetici.*

Obiettivo di valorizzazione delle attività agricole: nel territorio dell'U.T.O.E., nelle aree destinate all'agricoltura a nord-est del monte di Canneto, viene indicata la possibilità di localizzare coltivazioni in serra che sfruttino la risorsa geotermica.

Elementi di valutazione degli effetti ambientali

Gli interventi dovranno essere effettuati tenendo conto delle indicazioni contenute al Capo II° delle presenti NTA: "Condizioni e limitazioni alla disciplina delle trasformazioni e delle utilizzazioni derivanti dalle condizioni di fragilità ambientale".

Indirizzi di intervento territoriale

L'indirizzo generale è:

- *Trasformazione in relazione allo sfruttamento del fluido geotermico e delle fonti rinnovabili.*
- *Riqualificazione: in questo ambito di connessioni paesaggistiche ed ambientali fra paesaggio ad elevata naturalità e gli elementi della antropizzazione assume un ruolo fondamentale il paesaggio delle miniere e le opere relative ancora leggibili, importanti documenti della storia del territorio da inserire nei percorsi didattici ed escursionistici.*

Destinazioni d'uso

La destinazione sono:

- *Residenza; (solo da recupero)*
- *Attività urbane;*
- *Servizi;*
- *Attività agricole;*
- *Attività produttive per lo sfruttamento delle fonti rinnovabili (centrali geotermoelettriche, parco eolico);*
- *Attività artigianali per lo sfruttamento delle basse entalpie.*

Regole di intervento

Il RU individuerà le aree da sottoporre a Piano Attuativo di iniziativa privata o pubblica e le aree dove sarà possibile intervenire mediante atto abilitativo diretto.

Dimensionamento

Il R.U, per il dimensionamento complessivo dell'UTOE, definirà la quantità facendo anche riferimento al valore massimo contenuto nella tabella dell'art. 52 delle presenti NTA alla voce: sistema territoriale agricolo ambientale (interventi di recupero).

La Superficie massima funzionale per interventi collegati con la geotermia e lo sfruttamento di fonti rinnovabili sarà definita a seguito di accordo di pianificazione.

<i>Destinazione</i>	<i>SLP residuale da PRG 2000 (mq)</i>	<i>SLP prevista dal PS (mq)</i>	<i>Totale PS (mq)</i>	
<i>Attività produttive per lo sfruttamento delle fonti rinnovabili</i>		<i>A seguito di accordo di pianificazione</i>	<i>A seguito di accordo di pianificazione</i>	
<i>Attività artigianali per lo sfruttamento delle basse entalpie</i>		2500	2500	

Il R.U. per il dimensionamento complessivo dell'UTOE definirà le singole quantità facendo riferimento anche ai valori massimi contenuti nelle tabelle dell'art. 52 delle presenti NTA alla voce: sistema territoriale agricolo ambientale (interventi di recupero), relativamente alle destinazioni non dimensionate nella presente tabella.

Art. 58 – UTOE 06 – Monteverdi

Processo di formazione

L'u.t.o.e. n°6 di Monteverdi corrisponde territorialmente sotto-sistema funzionale insediativo di Monteverdi, al quale si fa riferimento per gli aspetti normativi generali.

Obiettivi

Obiettivo di tutela del territorio aperto: *gli interventi dovranno valutare anzitutto la pericolosità idraulica e geomorfologica, individuando, dopo indagini specifiche, misure di riduzione dei rischi. Gli interventi dovranno relazionarsi con l'ambito agricolo di appartenenza individuato sulla Tav. 4 e normato al Titolo II, Capo II delle presenti NTA.*

Obiettivo di recupero ambientale: *ad est ed a ovest del centro urbano sarà definita un'area che si configura come cintura filtro tra l'area propriamente urbana ed il territorio aperto (orti urbani). Per quest'area si prevedono interventi di riqualificazione che dovranno tenere conto prioritariamente delle risorse ambientali presenti.*

Obiettivo di recupero del centro storico, *finalizzato ad eliminare le attuali situazioni di degrado ed a migliorarne gli aspetti funzionali. La trasformazione ed il recupero a fini abitativi per residenti, turistici delle unità edilizie attualmente non utilizzate avverrà a condizione che possa essere soddisfatto il carico urbanistico relativo all'approvvigionamento idrico, che possa essere realizzato l'impianto fognario e venga adeguatamente potenziato il depuratore commisurandolo alle necessità degli insediamenti.*

Obiettivo strategico di conservazione e di potenziamento insediativo e di qualità dei servizi: *la quantità di incremento prevista deve essere intesa, come saturazione di frange dell'attuale perimetro urbano; la quota prevista di espansione, computata in un massimo di mq. 7.400, potrà essere ridistribuita nell'ambito dell'utoe secondo le modalità che saranno determinate in sede di R.U. Le nuove previsioni residenziali equivalgono a 140 nuovi abitanti residenti. Le trasformazioni previste ed il recupero delle unità edilizie sparse attualmente non utilizzate potranno avvenire a condizione che possano essere soddisfatte le nuove necessità derivanti dal carico urbanistico relativamente a:*

- approvvigionamento idro-potabile attraverso l'ammodernamento ed il potenziamento delle strutture esistenti dell'acquedotto comunale;*
- approvvigionamento idrico per eventuali altri usi (giardinaggio, usi non domestici, ecc.) attraverso la riutilizzazione dell'acqua reflua del depuratore e la riutilizzazione delle sorgenti presenti sul territorio con opportune opere di captazione ed eventuali invasi di accumulo;*
- potenziamento dell'impianto di fognatura comunale e dell'impianto di depurazione e fitodepurazione posto a valle del centro urbano;*
- adeguamento della raccolta e smaltimento dei rifiuti;*
- contenimento dei consumi energetici.*

Obiettivo di valorizzazione dell'accoglienza turistica: *il P.S. intende potenziare con ulteriori attività turistico-ricettive il polo turistico di "Piastroni" a Nord del capoluogo, e le attività ricettive esistenti il loc. Le Querciolaie ad ovest del Capoluogo. L'incremento dei posti letto previsti per le*

strutture ricettive esistenti è finalizzato all'innalzamento della qualità dell'offerta turistica garantendo anche la gestione unitaria delle attività.

Detti interventi potranno essere realizzati a condizione che le nuove strutture siano assoggettate alla realizzazione delle infrastrutture individuate dall'A.C.. In particolare l'ampliamento turistico del polo turistico le Querciolaie è subordinato oltre agli oneri di legge anche alla realizzazione della viabilità da via IV novembre fino alla località Piastroni con annessi interventi di infrastrutturazione e di opere di regimazione idraulica.

Potranno inoltre essere realizzati a condizione che possano essere soddisfatte le nuove necessità derivanti dal carico urbanistico relativamente a:

- approvvigionamento idro-potabile;
- approvvigionamento idrico per eventuali altri usi (giardinaggio piscina, usi non domestici, ecc.) attraverso la riattivazione delle sorgenti presenti in loco;
- realizzazione di impianto fognario e di un depuratore e/o fitodepuratore commisurato alle esigenze dell'insediamento da localizzarsi in un ambito che non rivesta particolare valore dal punto di vista ambientale-paesaggistico, comunque mitigando l'impatto visivo con opportuni schermi di verde;
- adeguamento della raccolta e smaltimento dei rifiuti;
- contenimento dei consumi energetici.

Obiettivo di individuazione di aree per la produzione di beni e servizi: la previsione si colloca in un ambito già compromesso nella sua organicità, lungo la S.P. n° 329, in adiacenza alla zona sportiva ed ai magazzini comunali, quindi già dotato di un'accessibilità strutturata e dotata di servizi.

La previsione è localizzata in una piccola area pianeggiante ed è motivata dalle esigenze espresse da parte della A.C. di individuare un'area prossima al centro abitato per soddisfare le esigenze dell'artigianato di servizio.

A questo proposito si dovranno prevedere infrastrutture di accesso utilizzando la viabilità esistente in modo da regolare il traffico di mezzi pesanti sulla S.P. n° 329 e creare zone verdi con alberature e siepi arbustive per mitigarne l'impatto.

Le trasformazioni previste potranno avvenire a condizione che possano essere soddisfatte le nuove necessità derivanti dal carico urbanistico relativamente a:

- approvvigionamento idro-potabile attraverso l'ammodernamento ed il potenziamento delle strutture esistenti dell'acquedotto comunale;
- approvvigionamento idrico per eventuali altri usi attraverso la riutilizzazione dell'acqua reflua del depuratore;
- realizzazione del collegamento diretto al depuratore posto a valle del centro storico di Monteverdi o in alternativa realizzazione di depurazione autonomo.
- contenimento dei consumi energetici.

Obiettivo strategico infrastrutturale: realizzazione dell'impianto di teleriscaldamento in modo da coprire i fabbisogni di tutto il centro urbano.

Obiettivo di incremento delle aree per attrezzature di interesse generale: il territorio dell'U.T.O.E. si caratterizza per i suoi valori paesaggistici, ambientali, panoramici; per tali ragioni, in prossimità del centro abitato il R.U. individuerà un'area da destinare a R.S.A. per complessivi mq. 6.200.

Le trasformazioni previste potranno avvenire a condizione che possano essere soddisfatte le nuove necessità derivanti dal carico urbanistico relativamente a:

- approvvigionamento idro-potabile attraverso l'ammodernamento ed il potenziamento delle strutture esistenti dell'acquedotto comunale;
- approvvigionamento idrico per eventuali altri usi (giardinaggio, usi non domestici, ecc.) attraverso la riutilizzazione dell'acqua reflua del depuratore e la riutilizzazione delle sorgenti presenti sul territorio con opportune opere di captazione ed eventuali invasi di accumulo;
- potenziamento dell'impianto di fognatura comunale e dell'impianto di depurazione e fitodepurazione posto a valle del centro urbano;
- contenimento dei consumi energetici.

Obiettivo di incremento degli standards: per gli standards urbanistici, in accordo con le tendenze espresse dalla Amministrazione Comunale, si è convenuto di consolidare le strutture scolastiche nel centro urbano del Capoluogo e la riconversione delle zone già individuate dallo strumento urbanistico vigente nell'ambito delle frazioni a diversa tipologia di attrezzature di servizio. Questa scelta, unitamente alle previsioni di incremento di popolazione residente nel periodo di validità del Piano, impone il potenziamento dello standard attraverso il reperimento di una nuova zona da destinarsi ad attrezzature scolastiche la cui individuazione avverrà in sede di R.U. per una superficie pari a mq. 3.285.

Il P.S. prevede la realizzazione di nuove aree a parcheggio e verde pubblico per l'abitato di Monteverdi in funzione dell'incremento di popolazione residente e per limitare l'ingresso degli autoveicoli nel centro storico, nell'ottica di un suo recupero e di una complessiva valorizzazione nella sua qualità di bene culturale. Il R.U provvederà alla localizzazione in funzione del sistema infrastrutturale.

Elementi di valutazione degli effetti ambientali

Gli interventi dovranno essere effettuati tenendo conto delle indicazioni contenute al Capo II° delle presenti NTA: "Condizioni e limitazioni alla disciplina delle trasformazioni e delle utilizzazioni derivanti dalle condizioni di fragilità ambientale".

Indirizzi di intervento territoriale

L'indirizzo generale per il sottosistema è:

- *Trasformazione Riqualficazione.* Gli interventi sono volti sia alla definizione di nuovi insediamenti, sia alla qualificazione dell'ambiente urbano e al recupero del patrimonio edilizio esistente, con azioni complessive di manutenzione urbana.

Destinazioni d'uso

La destinazione principale sono:

- Residenza;
- Attività urbane;

- Servizi;
- Attività agricole;
- Attività produttive;
- Attività ricettive: Strutture ricettive alberghiere.

Nel sistema insediativo sono ammessi cambi di destinazione d'uso del PEE all'interno delle funzioni ammesse nella presente Utoe. Il cambio di destinazioni d'uso del PEE rurale è computato ai fini del dimensionamento. Il RU definirà le regole e le modalità di intervento.

Regole di intervento

Il RU individuerà le aree da sottoporre a Piano Attuativo di iniziativa privata o pubblica e le aree dove sarà possibile intervenire mediante atto abilitativo diretto.

La nuova destinazione ad uso residenziale dovrà essere realizzata in stretta contiguità con gli insediamenti esistenti.

Dimensionamento

Destinazione	SLP residuale da PRG 2000 (mq)	SLP prevista dal PS (mq)	Totale PS (mq)	Abitanti da nuova edificazione	Abitanti da recupero PEE pari al 10%	Totale abitanti
Residenziale - Attività urbane	265	7135	7400 ³	126	14	140

Destinazione	SLP residuale da PRG 2000 (mq)	SLP prevista dal PS (mq)	Totale PS (mq)	Posti letto da nuova edificazione	Posti letto da recupero PEE	Posti letto
Turistico-Ricettiva e servizi		3000	3000	92		92

Destinazione	SLP residuale da PRG 2000 (mq)	SLP prevista dal PS (mq)	Totale PS (mq)
Attività produttive		2500	2500

Incremento degli standards urbanistici

Destinazione	SLP residuale da PRG 2000 (mq)	SLP prevista dal PS (mq)	Totale PS (mq)
Attrezzature di interesse generale		6200	6200
Attrezzature per l'istruzione		3285	3285
Parcheggi		1000	1000
Verde Pubblico		2330	2330

Le attività urbane vengono considerate all'interno delle superfici destinate alla residenza in quanto trattasi di attività di modesta dimensione ed a questa strettamente connesse.

³ *Superficie complessiva comprensiva della quota di recupero.*

Art. 59 – UTOE 07 – via Maremmana

Processo di formazione

L'u.t.o.e. n°7 di via Maremmana corrisponde territorialmente Sotto-sistema territoriale agricolo-ambientale di via Maremmana, al quale si fa riferimento per gli aspetti normativi generali.

Obiettivi

Obiettivo di tutela del territorio aperto: recupero e mantenimento degli assetti idraulico-agrari e idraulico-forestali, delle sistemazioni agrarie paesaggisticamente significative e tipiche delle periferie dei borghi rurali. Tutela e valorizzazione degli ambiti naturalistici di preminente interesse ambientale e paesaggistico e sviluppo delle attività agricole. Gli interventi dovranno valutare anzitutto la pericolosità idraulica e geomorfologica, individuando, dopo indagini specifiche, misure di riduzione dei rischi. Gli interventi dovranno relazionarsi con l'ambito agricolo di appartenenza individuato sulla Tav. 4 e normato al Titolo II, Capo II delle presenti NTA.

Obiettivo di recupero del patrimonio edilizio esistente: le trasformazioni previste ed il recupero delle unità edilizie sparse attualmente non utilizzate potranno avvenire a condizione che possano essere soddisfatte le nuove necessità derivanti dal carico urbanistico relativamente a:

- approvvigionamento idro-potabile attraverso l'ammodernamento ed il potenziamento delle strutture esistenti dell'acquedotto comunale;
- approvvigionamento idrico per eventuali altri usi (giardinaggio, usi non domestici, ecc.) attraverso la riutilizzazione dell'acqua reflua del depuratore e la riutilizzazione delle sorgenti presenti sul territorio con opportune opere di captazione ed eventuali invasi di accumulo;
- realizzazione di impianti di depurazione e/o fitodepurazione;
- adeguamento della raccolta e smaltimento dei rifiuti;
- contenimento dei consumi energetici.

Obiettivo di recupero monumentale: nel territorio dell'U.T.O.E. potranno essere sviluppati gli scavi ed i progetti di recupero dei resti dell'abbazia di S. Pietro in Palazzolo (antica badia), che dovrà avvenire nel totale rispetto degli elementi di valore storico-architettonico e storico-testimoniale con interventi tesi al recupero ed alla conservazione dell'impianto architettonico, mirati alla fruizione turistico-culturale e turistico-didattica, secondo progetti promossi dalla Università di Siena.

Obiettivo di valorizzazione dell'accoglienza turistica: in prossimità dei recenti scavi archeologici che hanno portato alla luce i resti dell'abbazia di S. Pietro in Palazzolo (antica badia), il P.S. intende migliorare l'accoglienza delle attività ricettive in loc. San Valentino nell'ambito degli interventi di recupero del PEE in collegamento con la zona archeologica, il P.S. intende inoltre arricchire il panorama dell'offerta turistica con la previsione di un agri-campeggio nel Nord-ovest dell'utoe.

Gli interventi potranno avvenire a condizione che possano essere soddisfatte le nuove necessità derivanti dal carico urbanistico relativamente a:

- approvvigionamento idro-potabile;
- approvvigionamento idrico per eventuali altri usi (giardinaggio piscina, usi non domestici, ecc.) attraverso la riattivazione delle sorgenti presenti in loco;

- *realizzazione di impianto fognario e di un depuratore e/o fitodepuratore commisurato alle esigenze dell'insediamento da localizzarsi in un ambito che non rivesta particolare valore dal punto di vista ambientale-paesaggistico, comunque mitigando l'impatto visivo con opportuni schermi di verde;*
- *adeguamento della raccolta e smaltimento dei rifiuti;*
- *contenimento dei consumi energetici.*

Elementi di valutazione degli effetti ambientali

Gli interventi dovranno essere effettuati tenendo conto delle indicazioni contenute al Capo II° delle presenti NTA: "Condizioni e limitazioni alla disciplina delle trasformazioni e delle utilizzazioni derivanti dalle condizioni di fragilità ambientale".

Indirizzi di intervento territoriale

L'indirizzo generale per il sottosistema è:

- *Riqualificazione degli insediamenti;*
- *Tutela e Valorizzazione del paesaggio naturale, agrario e di valore testimoniale.*

Destinazioni d'uso

Il sottosistema è destinato all'attività agricola ed alla fruizione delle risorse ambientali.

Destinazioni d'uso ammesse attraverso il recupero e l'adeguamento delle pertinenze dell'edificato:

- *Residenza; (solo da recupero)*
- *Attività ricettive:*
 - *Strutture ricettive alberghiere;*
 - *Agri-campeggio;*
 - *aree di sosta;*
- *Attività urbane (esclusivamente le tipologie attività commerciali al dettaglio, unità di vicinato per la vendita di prodotti alimentari, attività per la ristorazione e pubblici esercizi)*
- *Attività agricole;*
- *Servizi.*

Regole di intervento

Il RU individuerà le aree da sottoporre a Piano Attuativo di iniziativa privata o pubblica e le aree dove sarà possibile intervenire mediante atto abilitativo diretto.

Recupero del patrimonio edilizio esistente.

La destinazione d'uso ricettiva comprenderà eventuali edifici da recuperare.

PMAA nei casi previsti.

Dimensionamento

<i>Destinazione</i>	<i>SLP residuale da PRG 2000 (mq)</i>	<i>SLP prevista dal PS (mq)</i>	<i>Totale PS (mq)</i>	<i>Posti letto da nuova edificazione</i>	<i>Posti letto da recupero PEE pari a 25%</i>	<i>Posti letto</i>
<i>Turistico- Ricettiva e servizi</i>		1700	1700 ⁴	26	8	34

Il R.U, per il dimensionamento complessivo dell'UTOE definirà le singole quantità facendo riferimento anche ai valori massimi contenuti nelle tabelle dell'art. 52 delle presenti NTA alla voce: sistema territoriale agricolo ambientale (interventi di recupero), relativamente alle destinazioni non dimensionate nella presente tabella.

⁴ *Superficie complessiva comprensiva della quota di recupero.*

Art. 60 – UTOE 08 – Poggio Castelluccio/ Capanne

Processo di formazione

L'u.t.o.e. n°8 di Poggio Castelluccio/Capanne corrisponde territorialmente **in parte** al sottosistema funzionale insediativo di Poggio Castelluccio/Capanne, al quale si fa riferimento per gli aspetti normativi generali.

Obiettivi

Obiettivo strategico di tutela e valorizzazione degli ambiti naturalistici di preminente interesse ambientale e paesaggistico e sviluppo delle attività agricole: il territorio dell'U.T.O.E. si caratterizza per l'alternanza di radure e zone boscate. Gli interventi dovranno valutare anzitutto la pericolosità idraulica e geomorfologica, individuando, dopo indagini specifiche, misure di riduzione dei rischi. Gli interventi dovranno relazionarsi con l'ambito agricolo di appartenenza individuato sulla Tav. 4 e normato al Titolo II, Capo II delle presenti NTA.

Obiettivo strategico di conservazione e di potenziamento insediativo e di qualità dei servizi: dovranno essere localizzate aree per la realizzazione di strutture turistico-ricettive a supporto degli insediamenti esistenti. Le nuove attrezzature turistiche dovranno essere di limitate dimensioni ed assumere la connotazione di "albergo rurale" che assicuri una permanenza stabile di presidio per tutto l'anno, strettamente correlata al contesto agricolo-ambientale circostante, mitigando il più possibile gli effetti sul paesaggio con particolare attenzione al mantenimento della morfologia dei suoli ed in prossimità delle urbanizzazioni e viabilità esistenti.

Il R.U. preciserà, con apposita scheda-norma:

- la pianificazione unitaria dell'intervento nel suo complesso con l'esatta ubicazione delle strutture ricettive, delle infrastrutture viarie e dei parcheggi e della sistemazione delle aree a verde;
- le caratteristiche relative alla tipologia turistica alberghiera finalizzata all'attuazione delle opere in modo unitario dal punto di vista gestionale al fine di garantire un intervento di alta qualità ricettiva;
- la prescrizione che le funzioni ricettive siano concentrate in pochi nuclei, evitando insediamenti diffusi, anche attraverso il recupero e riqualificazione del PEE, al fine di una ottimizzazione dei servizi e delle infrastrutture;
- la prescrizione che gli interventi vengano realizzati con criteri che minimizzino l'impatto ambientale, mediante la valorizzazione del patrimonio paesaggistico e culturale, privilegiando la filiera agricolo-forestale, che le strutture edilizie siano localizzate in maniera tale da richiedere il minimo grado di infrastrutturazione e con criteri ed uso di materiali da renderle conformi alle caratteristiche tipologiche ed architettoniche prevalenti nel contesto in cui si inseriscono (turismo rurale).
- la definizione delle tipologie delle strutture turistico-ricettive ammesse che dovranno essere di elevata qualità e tipologia alberghiera;
- le specifiche dei materiali naturali per la realizzazione delle strade e dei percorsi;
- la tutela dell'assetto vegetazionale complessivo che dovrà prevedere la piantumazione di specie arboree ed arbustive autoctone idonee a integrare in modo corretto l'inserimento dei nuovi interventi edificatori;

- la verifica dell'esistenza delle infrastrutture e dei servizi idrici necessari a soddisfare la domanda di approvvigionamento, distribuzione e depurazione, in considerazione delle caratteristiche del bacino idrico di riferimento;
- adeguamento della raccolta e smaltimento dei rifiuti;
- il contenimento dei consumi energetici.

il R.U. individuerà, ove necessario, le aree e le modalità di ricorso al rimboschimento compensativo; l'intervento dovrà prevedere inoltre:

- la salvaguardia di tutte le risorse essenziali presenti;
- la convenzione delle opere di miglioramento ambientale;

Obiettivo di recupero del patrimonio edilizio esistente: l'attuazione degli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente potrà avvenire a condizione che si possa provvedere a:

- approvvigionamento idro-potabile attraverso l'ammodernamento ed il potenziamento delle strutture esistenti dell'acquedotto comunale;
- approvvigionamento idrico per eventuali altri usi attraverso la regolamentazione delle sorgenti presenti sul territorio, attualmente sottoutilizzate per incuria, con opportune opere di captazione ed eventuali invasi di accumulo;
- realizzazione di impianti di depurazione e/o fitodepurazione;
- adeguamento della raccolta e smaltimento dei rifiuti;
- contenimento dei consumi energetici.

Elementi di valutazione degli effetti ambientali

Gli interventi dovranno essere effettuati tenendo conto delle indicazioni contenute al Capo II° delle presenti NTA: "Condizioni e limitazioni alla disciplina delle trasformazioni e delle utilizzazioni derivanti dalle condizioni di fragilità ambientale".

Indirizzi di intervento territoriale

L'indirizzo generale per il sottosistema è:

- Riqualficazione degli insediamenti;
- Tutela e Valorizzazione del paesaggio naturale, agrario e di valore testimoniale.

Destinazioni d'uso

Destinazioni d'uso ammesse (anche con recupero del patrimonio edilizio esistente):

- Residenza; (solo da recupero)
- Attività ricettive: Strutture ricettive alberghiere;
- Attività urbane (esclusivamente le tipologie attività commerciali al dettaglio -unità di vicinato per la vendita di prodotti alimentari, attività per la ristorazione e pubblici esercizi)
- Attività agricole;
- Servizi.

Regole di intervento

Il RU individuerà le aree da sottoporre a Piano Attuativo di iniziativa privata o pubblica e le aree dove sarà possibile intervenire mediante atto abilitativo diretto.

Dimensionamento

<i>Destinazione</i>	<i>SLP residuale da PRG 2000 (mq)</i>	<i>SLP prevista dal PS (mq)</i>	<i>Totale PS (mq)</i>	<i>Abitanti da nuova edificazione</i>	<i>Abitanti da recupero PEE</i>	<i>Totale abitanti</i>
<i>Residenziale - Attività urbane</i>		420	420 ⁵		8	8

<i>Destinazione</i>	<i>SLP residuale da PRG 2000 (mq)</i>	<i>SLP prevista dal PS (mq)</i>	<i>Totale PS (mq)</i>	<i>Posti letto da nuova edificazione</i>	<i>Posti letto da recupero PEE</i>	<i>Totale posti letto</i>
<i>Turistico-Ricettiva e servizi</i>	2450	3250	5700	120		120

Incremento degli standards urbanistici

<i>Destinazione</i>	<i>SLP residuale da PRG 2000 (mq)</i>	<i>SLP prevista dal PS (mq)</i>	<i>Totale PS (mq)</i>	
<i>Attrezzature di interesse generale</i>				
<i>Parcheggi</i>		200	200	
<i>Verde Pubblico</i>				

Le attività urbane vengono considerate all'interno delle superfici destinate alla residenza in quanto trattasi di attività di modesta dimensione ed a questa strettamente connesse.

⁵ Superficie complessiva di recupero.

Art. 61 – UTOE 09 – Gualda

Processo di formazione

L'u.t.o.e. n°9 di Gualda corrisponde territorialmente al sotto-sistema territoriale agricolo ambientale di Gualda, al quale si fa riferimento per gli aspetti normativi generali.

Obiettivi

Obiettivo strategico di tutela e valorizzazione degli ambiti naturalistici di preminente interesse ambientale e paesaggistico e sviluppo delle attività agricole: il territorio dell'U.T.O.E. si caratterizza per l'alternanza di radure e zone boscate. Gli interventi dovranno valutare anzitutto la pericolosità idraulica e geomorfologica, individuando, dopo indagini specifiche, misure di riduzione dei rischi. Gli interventi dovranno relazionarsi con l'ambito agricolo di appartenenza individuato sulla Tav. 4 e normato al Titolo II, Capo II delle presenti NTA.

Obiettivo strategico di conservazione e di potenziamento insediativo e di qualità dei servizi: in una logica generale di valorizzazione degli insediamenti esistenti si inserisce un'area da destinare a verde, ed in parte a strutture ricettive che si integrino con il contesto naturale. Si intende Individuare un'area da destinare a bio-parco per lo svolgimento di attività turistico-didattiche che il Piano Strutturale intende valorizzare.

Per la realizzazione del bio-parco si dovrà tenere conto delle seguenti condizioni:

- l'area riveste particolare valore ambientale, pertanto l'intervento dovrà essere attuato nel rispetto delle risorse naturali presenti;
- i fabbricati facenti parte della struttura ricettiva dovranno essere collegati ad un impianto di depurazione e/o fitodepurazione;
- approvvigionamento idro-potabile attraverso l'ammodernamento ed il potenziamento delle strutture esistenti dell'acquedotto comunale;
- approvvigionamento idrico per eventuali altri usi attraverso la regolamentazione delle sorgenti presenti sul territorio, attualmente sottoutilizzate per incuria, con opportune opere di captazione ed eventuali invasi di accumulo;
- realizzazione di impianti di depurazione e/o fitodepurazione;
- adeguamento della raccolta e smaltimento dei rifiuti;
- contenimento dei consumi energetici.

La previsione è mirata al mantenimento della attuale destinazione agricola attraverso la conservazione dell'assetto vegetazionale esistente; l'individuazione della funzione complementare di parco turistico-didattico è volta alla integrazione dell'economia locale in connessione con la caratterizzazione di servizio ambientale delle attività agricole.

Obiettivo di recupero del patrimonio edilizio esistente: l'attuazione degli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente potrà avvenire a condizione che si possa provvedere a:

- approvvigionamento idro-potabile attraverso l'ammodernamento ed il potenziamento delle strutture esistenti dell'acquedotto comunale;

- *approvvigionamento idrico per eventuali altri usi attraverso la regolamentazione delle sorgenti presenti sul territorio, attualmente sottoutilizzate per incuria, con opportune opere di captazione ed eventuali invasi di accumulo;*
- *realizzazione di impianti di depurazione e/o fitodepurazione;*
- *adeguamento della raccolta e smaltimento dei rifiuti;*
- *contenimento dei consumi energetici.*

Elementi di valutazione degli effetti ambientali

Gli interventi dovranno essere effettuati tenendo conto delle indicazioni contenute al Capo II° delle presenti NTA: “Condizioni e limitazioni alla disciplina delle trasformazioni e delle utilizzazioni derivanti dalle condizioni di fragilità ambientale”.

Indirizzi di intervento territoriale

Gli indirizzi generali sono:

- *Riqualificazione degli insediamenti esistenti;*
- *Tutela e Valorizzazione del paesaggio naturale, agrario e di valore testimoniale;*

Destinazioni d'uso

Destinazioni d'uso ammesse (anche con recupero del patrimonio edilizio esistente):

- *Residenza; (solo da recupero)*
- *Attività ricettive: Struttura ricettiva alberghiera legata alla realizzazione del bio-parco;*
- *Attività urbane (esclusivamente le tipologie attività commerciali al dettaglio -unità di vicinato per la vendita di prodotti alimentari, attività per la ristorazione e pubblici esercizi)*
- *Attività agricole;*
- *Servizi.*

Regole di intervento

Il RU individuerà le aree da sottoporre a Piano Attuativo di iniziativa privata o pubblica e le aree dove sarà possibile intervenire mediante atto abilitativo diretto.

Dimensionamento

<i>Destinazione</i>	<i>SLP residuale da PRG 2000 (mq)</i>	<i>SLP prevista dal PS (mq)</i>	<i>Totale PS (mq)</i>	<i>Posti letto da nuova edificazione</i>	<i>Posti letto da recupero PEE pari al 25%</i>	<i>Totale posti letto</i>
<i>Turistico-Ricettiva e servizi</i>		1000	1000 ⁶	24	8	32

Incremento degli standards urbanistici

<i>Destinazione</i>	<i>SLP residuale da PRG 2000 (mq)</i>	<i>SLP prevista dal PS (mq)</i>	<i>Totale PS (mq)</i>
<i>Attrezzature di interesse generale</i>			
<i>Parcheggi</i>		300	300

⁶ *Superficie complessiva comprensiva della quota di recupero.*

Verde Pubblico				
----------------	--	--	--	--

Il R.U, per il dimensionamento complessivo dell'UTOE, definirà le singole quantità facendo riferimento anche ai valori massimi contenuti nelle tabelle dell'art. 52 delle presenti NTA alla voce: sistema territoriale agricolo ambientale (interventi di recupero), relativamente alle destinazioni non dimensionate nella presente tabella.

Art. 62 – UTOE 10 – La Badia

Processo di formazione

L'u.t.o.e. n°10 la Badia corrisponde territorialmente al sotto-sistema territoriale agricolo ambientale di La Badia, al quale si fa riferimento per gli aspetti normativi generali.

Obiettivi

Obiettivo strategico di tutela e valorizzazione degli ambiti naturalistici di preminente interesse ambientale e paesaggistico e sviluppo delle attività agricole: il territorio dell'U.T.O.E. si caratterizza per l'alternanza di radure e zone boscate. Gli interventi dovranno valutare anzitutto la pericolosità idraulica e geomorfologica, individuando, dopo indagini specifiche, misure di riduzione dei rischi. Gli interventi dovranno relazionarsi con l'ambito agricolo di appartenenza individuato sulla Tav. 4 e normato al Titolo II, Capo II delle presenti NTA.

Obiettivo di recupero del patrimonio edilizio esistente: l'attuazione degli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente potrà avvenire a condizione che si possa provvedere a:

- approvvigionamento idro-potabile attraverso l'ammodernamento ed il potenziamento delle strutture esistenti dell'acquedotto comunale;
- approvvigionamento idrico per eventuali altri usi attraverso la regolamentazione delle sorgenti presenti sul territorio, attualmente sottoutilizzate per incuria, con opportune opere di captazione ed eventuali invasi di accumulo;
- realizzazione di impianti di depurazione e/o fitodepurazione; adeguamento della raccolta e smaltimento dei rifiuti;
- contenimento dei consumi energetici.

Obiettivo di valorizzazione dell'accoglienza turistica: in una logica generale di valorizzazione degli insediamenti esistenti si inserisce un'area da destinare a strutture ricettive che si integrino con il contesto naturale; l'ampliamento di attività esistenti a fini turistico ricettivi, dovrà considerare che il sito riveste particolare valore ambientale, pertanto l'intervento dovrà essere attuato nel rispetto delle risorse naturali presenti, e potrà realizzarsi a condizione che possano essere soddisfatte le nuove necessità derivanti dal carico urbanistico, pertanto:

- i fabbricati facenti parte della struttura ricettiva dovranno essere collegati ad un impianto di depurazione e/o fitodepurazione;
- l'approvvigionamento idro-potabile avverrà attraverso l'ammodernamento ed il potenziamento delle strutture esistenti dell'acquedotto comunale;
- l'approvvigionamento idrico per eventuali altri usi sarà attuato con la regolamentazione delle sorgenti presenti sul territorio, attualmente sottoutilizzate per incuria, con opportune opere di captazione ed eventuali invasi di accumulo;
- adeguamento della raccolta e smaltimento dei rifiuti;
- contenimento dei consumi energetici.

Obiettivo di recupero monumentale: il restauro della Badia si inserisce nell'ambito del complessivo intervento di riqualificazione del territorio che costituisce l'obiettivo principale del P.S. La creazione di un'area archeologica costituita dal monumento e dal contesto ambientale di riferimento

permetterà di costruire un'altro importante momento nell'ambito dei circuiti turistico-culturali e turistico-didattici che il P.S. intende promuovere sull'intero territorio comunale.

Elementi di valutazione degli effetti ambientali

Gli interventi dovranno essere effettuati tenendo conto delle indicazioni contenute al Capo II° delle presenti NTA: "Condizioni e limitazioni alla disciplina delle trasformazioni e delle utilizzazioni derivanti dalle condizioni di fragilità ambientale".

Indirizzi di intervento territoriale

Gli indirizzi generali per il sottosistema sono:

- Riqualficazione degli insediamenti esistenti;
- Tutela e Valorizzazione del paesaggio naturale, agrario e di valore testimoniale;

Destinazioni d'uso

L'ambito è destinato all'attività agricola ed alla fruizione delle risorse ambientali.

Destinazioni d'uso ammesse (anche con recupero del patrimonio edilizio esistente):

- Residenza; (solo da recupero)
- Attività ricettive: Strutture ricettive alberghiere;
- Attività urbane (esclusivamente le tipologie attività commerciali al dettaglio -unità di vicinato per la vendita di prodotti alimentari, attività per la ristorazione e pubblici esercizi)
- Attività agricole;
- Servizi.

Regole di intervento

Il RU individuerà le aree da sottoporre a Piano Attuativo di iniziativa privata o pubblica e le aree dove sarà possibile intervenire mediante atto abilitativo diretto.

Dimensionamento

Destinazione	SLP residuale da PRG 2000 (mq)	SLP prevista dal PS (mq)	Totale PS (mq)	Posti letto da nuova edificazione	Posti letto da recupero PEE	Totale posti letto
Turistico-Ricettiva e servizi		700	700	16		16

Il R.U, per il dimensionamento complessivo dell'UTOE, definirà le singole quantità facendo riferimento anche ai valori massimi contenuti nelle tabelle dell'art. 52 delle presenti NTA alla voce: sistema territoriale agricolo ambientale (interventi di recupero), relativamente alle destinazioni non dimensionate nella presente tabella.

Art. 63 – UTOE 11 – Macchia Lupaia

Processo di formazione

L'u.t.o.e. n°11 di Macchia Lupaia corrisponde territorialmente al sotto-sistema territoriale agricolo ambientale di Macchia Lupaia, al quale si fa riferimento per gli aspetti normativi generali.

Obiettivi

Obiettivo strategico di tutela e valorizzazione degli ambiti naturalistici di preminente interesse ambientale e paesaggistico e sviluppo delle attività agricole: il territorio dell'U.T.O.E. si caratterizza per l'alternanza di radure e zone boscate. Gli interventi dovranno valutare anzitutto la pericolosità idraulica e geomorfologica, individuando, dopo indagini specifiche, misure di riduzione dei rischi. Gli interventi dovranno relazionarsi con l'ambito agricolo di appartenenza individuato sulla Tav. 4 e normato al Titolo II, Capo II delle presenti NTA.

Obiettivo di recupero del patrimonio edilizio esistente: le trasformazioni previste ed il recupero delle unità edilizie sparse attualmente non utilizzate potranno avvenire a condizione che possano essere soddisfatte le nuove necessità derivanti dal carico urbanistico relativamente a:

- approvvigionamento idro-potabile attraverso l'ammodernamento ed il potenziamento delle strutture esistenti dell'acquedotto comunale;
- approvvigionamento idrico per eventuali altri usi (giardinaggio, usi non domestici, ecc.) attraverso la riutilizzo dell'acqua reflua del depuratore e la riutilizzo delle sorgenti presenti sul territorio con opportune opere di captazione ed eventuali invasi di accumulo;
- realizzazione di impianti di depurazione e/o fitodepurazione;
- adeguamento della raccolta e smaltimento dei rifiuti;
- contenimento dei consumi energetici.

Elementi di valutazione degli effetti ambientali

Gli interventi dovranno essere effettuati tenendo conto delle indicazioni contenute al Capo II° delle presenti NTA: "Condizioni e limitazioni alla disciplina delle trasformazioni e delle utilizzazioni derivanti dalle condizioni di fragilità ambientale".

Indirizzi di intervento territoriale

Gli indirizzi generali per il sottosistema sono:

- Riqualificazione degli insediamenti esistenti;
- Tutela e Valorizzazione del paesaggio naturale, agrario e di valore testimoniale;

Destinazioni d'uso

L'ambito è destinato all'attività agricola ed alla fruizione delle risorse ambientali.

Negli insediamenti esistenti sono ammesse le destinazioni:

- Residenza; (solo da recupero)
- Attività ricettive: Strutture ricettive alberghiere; (solo da recupero)
- Attività urbane (esclusivamente le tipologie attività commerciali al dettaglio -unità di vicinato per la vendita di prodotti alimentari, attività per la ristorazione e pubblici esercizi)
- Attività agricole;
- Servizi.

Regole di intervento

Il RU individuerà le aree da sottoporre a Piano Attuativo di iniziativa privata o pubblica e le aree dove sarà possibile intervenire mediante atto abilitativo diretto.

Dimensionamento

Il R.U, per il dimensionamento complessivo dell'UTOE, definirà le singole quantità facendo riferimento ai valori massimi contenuti nelle tabelle dell'art. 52 delle presenti NTA alla voce: sistema territoriale agricolo ambientale (interventi di recupero).

Art. 64 – UTOE 12 – Consalvo/Pratella

Processo di formazione

L'u.t.o.e. n°12 di Consalvo/Pratella corrisponde territorialmente al sotto-sistema territoriale agricolo ambientale di Consalvo/Pratella, al quale si fa riferimento per gli aspetti normativi generali.

Obiettivi

Obiettivo strategico di tutela e valorizzazione degli ambiti naturalistici di preminente interesse ambientale e paesaggistico e sviluppo delle attività agricole: il territorio dell'U.T.O.E. si caratterizza per l'alternanza di radure e zone boscate. Gli interventi dovranno valutare anzitutto la pericolosità idraulica e geomorfologica, individuando, dopo indagini specifiche, misure di riduzione dei rischi. Gli interventi dovranno relazionarsi con l'ambito agricolo di appartenenza individuato sulla Tav. 4 e normato al Titolo II, Capo II delle presenti NTA.

Obiettivo di recupero del patrimonio edilizio esistente: le trasformazioni previste ed il recupero delle unità edilizie sparse attualmente non utilizzate potranno avvenire a condizione che possano essere soddisfatte le nuove necessità derivanti dal carico urbanistico relativamente a:

- approvvigionamento idro-potabile attraverso l'ammodernamento ed il potenziamento delle strutture esistenti dell'acquedotto comunale;*
- approvvigionamento idrico per eventuali altri usi (giardinaggio, usi non domestici, ecc.) attraverso la riutilizzazione dell'acqua reflua del depuratore e la riutilizzazione delle sorgenti presenti sul territorio con opportune opere di captazione ed eventuali invasi di accumulo;*
- realizzazione di impianti di depurazione e/o fitodepurazione;*
- adeguamento della raccolta e smaltimento dei rifiuti;*
- contenimento dei consumi energetici.*

Obiettivo strategico di conservazione e di potenziamento insediativo e di qualità dei servizi: gli indirizzi del P.I.T. e del P.T.C. attribuiscono al Sistema Territoriale della Toscana interna e meridionale una forte vocazione turistica collinare e culturale; l'incremento costante negli ultimi anni delle attività agrituristiche e ricettive conferma tale tendenza; la realizzazione del complesso turistico-ricettivo con annesso campo di golf di Consalvo e il consolidamento dell'attività turistico-ricettiva di Pratella, implementano l'offerta turistica; la previsione è volta alla valorizzazione turistico-sportiva dell'ambito e degli edifici di valore storico-architettonico presenti nell'area. La trasformazione avverrà nel rispetto dei caratteri storico-architettonici e storico-testimoniali. Il R.U definirà con apposita scheda-norma gli interventi ammissibili e le destinazioni compatibili, e, in relazione agli interventi di ampliamento, preciserà, le modalità di intervento individuando le aree da lasciare libere, le aree dove concentrare le volumetrie, gli schemi tipologici in riferimento al sito, i materiali e l'inserimento nel sistema ambientale dell'intervento mediante un progetto unitario di riqualificazione complessiva che comprenda le attrezzature e la viabilità esistenti. L'intervento complessivo non dovrà incidere sull'assetto vegetazionale; ove si renda necessario si potrà fare ricorso al rimboschimento compensativo; dovranno essere messi a dimora alberi di alto fusto e idonei arredi vegetazionali autoctoni.

Nella realizzazione del campo di golf si dovranno preservare le aree boscate, particolarmente le formazioni vegetali lineari, la morfologia dei luoghi e si dovrà recuperare e mantenere la viabilità rurale

di matrice storica. Poiché il mantenimento di un campo da golf richiede notevoli quantità d'acqua per mantenere i fairways, si dovrà prevedere la possibilità di utilizzare le acque degli invasi da realizzare in pianura, come elementi del percorso golfistico. In base a quanto stabilito dalla DGRT n° 646/98 e prendendo in esame un campo da 18 buche di 15-20 ha, possiamo ipotizzare i seguenti consumi:

Fabbisogno idrico per irrigazione: mc/anno 100.000

Fabbisogno idrico per utenza di circa 300 posti letto: mc/anno 23.500

Capacità degli invasi previsti sul campo di golf: mc. 155.000

Da questa previsione si deduce che, prevedendo un impiego idrico per irrigazione di 100.000 mc/anno, sarà necessario attingere agli invasi previsti lungo il percorso, mentre per il soddisfacimento delle esigenze turistiche ricettive saranno richiesti 23.500 mc /anno, considerando un consumo medio di 215 litri/posto letto al giorno, che non dovranno gravare sulla rete idrica comunale.

L'intervento dovrà prevedere inoltre:

- il contenimento dei consumi energetici;
- la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti;
- la salvaguardia di tutte le risorse essenziali presenti;
- la convenzione delle opere di miglioramento ambientale;
- la verifica dell'approvvigionamento idrico e le modalità di smaltimento dei reflui in considerazione della vicinanza del Fiume Cornia.

L'intervento sarà assoggettato alla redazione di piano attuativo integrativo di quello già approvato dall'A.C., secondo le modalità previste dalle leggi vigenti e le prescrizioni particolari previste dal R.U. In sede di presentazione di Piani Attuativi o altri atti di governo del territorio dovranno essere prodotte, opportune Valutazioni di Impatto Ambientale di livello comunale che costituiranno procedure di verifica della fattibilità degli interventi proposti.

Obiettivo strategico infrastrutturale: il P.S. conferma, nella zona di Consalvo, l'avio-superficie esistente su un'area pianeggiante lungo il fiume Cornia; essa è costituita da un fondo in erba di 1.000 ml. di lunghezza. Il R.U. indicherà gli interventi di manutenzione dell'area e la sua integrazione con il complesso del golf di Consalvo. L'infrastruttura potrà inoltre essere funzionale all'incremento della ricettività.

Elementi di valutazione degli effetti ambientali

Gli interventi dovranno essere effettuati tenendo conto delle indicazioni contenute al Capo II° delle presenti NTA: "Condizioni e limitazioni alla disciplina delle trasformazioni e delle utilizzazioni derivanti dalle condizioni di fragilità ambientale".

Indirizzi di intervento territoriale

Gli indirizzi generali sono:

- Riqualificazione degli insediamenti esistenti;
- Tutela e Valorizzazione del paesaggio naturale, agrario e di valore testimoniale;

Destinazioni d'uso

L'ambito è destinato all'attività agricola ed alla fruizione delle risorse ambientali ed al turismo.

Destinazioni d'uso ammesse:

- *Residenza; (solo da recupero)*
- *Attività ricettive: Strutture ricettive alberghiere;*
- *Attività urbane (esclusivamente le tipologie attività commerciali al dettaglio -unità di vicinato per la vendita di prodotti alimentari, attività per la ristorazione e pubblici esercizi)*
- *Attività agricole;*
- *Servizi – standard a livello comunale: sport - Campo da golf.*

Regole di intervento

Il RU individuerà le aree da sottoporre a Piano Attuativo di iniziativa privata o pubblica e le aree dove sarà possibile intervenire mediante atto abilitativo diretto.

La destinazione d'uso ricettiva potrà comprendere eventuali edifici da recuperare.

Per le aree agricole potrà essere previsto il ricorso a PMAA.

Il R.U. dovrà articolare una scheda-norma contenente:

- *la pianificazione unitaria dell'intervento nel suo complesso con l'esatta ubicazione delle strutture ricettive, degli impianti sportivi, delle infrastrutture viarie e dei parcheggi e della sistemazione delle aree a verde non utilizzate dalle attività sportive; ;*
- *l'individuazione delle attività ricreative a supporto del golf, all'interno delle strutture sportive golfistiche;*
- *la prescrizione che la realizzazione delle strutture golfistiche avvenga contemporaneamente o precedentemente a quella delle strutture turistiche-ricettive e di servizio;*
- *le specifiche dei materiali naturali per la realizzazione delle strade e dei percorsi;*
- *la quota di dimensionamento relativa alla nuova edificazione deve essere mirata alla realizzazione di una struttura alberghiera di elevata qualità a gestione unitaria e collegata alla realizzazione dell'attrezzatura golfistica;*
- *l'intervento deve essere mirato ad un inserimento paesaggistico di alta qualità anche attraverso il recupero del PEE e dell'assetto agrario complessivo dei fondi;*
- *si deve altresì tenere conto delle "Istruzioni tecniche per la "pianificazione degli impianti per il gioco del golf" approvate con DGR 646/98;*
- *le nuove costruzioni dovranno essere realizzate con criteri che riducano al minimo l'impatto ambientale e localizzate in maniera tale da richiedere il minimo grado di infrastrutturazione e con modalità costruttive conformi alle caratteristiche tipologiche ed architettoniche tipiche del contesto di riferimento;*
- *la tutela dell'assetto vegetazionale complessivo che dovrà prevedere la piantumazione di specie arboree ed arbustive autoctone idonee a integrare in modo corretto l'inserimento dei nuovi interventi edificatori; la tutela e/o il ripristino, ove siano degradate, delle composizioni arbustive, delle formazioni lineari e della vegetazione riparia, con il fine principale di costituire corridoi ecologici che circondino le aree sportive e consentano il loro superamento da parte delle specie faunistiche; in materia di mantenimento delle superfici a verde dovrà essere privilegiato l'utilizzo di specie erbacee che necessitano di un limitato uso di fertilizzanti.*

Gli interventi dovranno essere sostenibili nel senso che dovranno essere verificate le compatibilità ambientali con particolare attenzione alla disponibilità della risorsa acqua sia per usi potabili che per

irrigazione dei campi da golf. in particolare il fabbisogno idrico necessario per l'irrigazione di campi da golf dovrà utilizzare le acque provenienti da laghetti ed invasi, mentre per l'uso idropotabile potrà essere soddisfatto attraverso l'utilizzo pozzi autonomi.

L'intera struttura sportivo-golfistica potrà essere attuata solo successivamente o contestualmente alla realizzazione degli impianti idrici e dei servizi idrici necessari.

Per quel che concerne le compatibilità ambientali, inoltre, la struttura golfistica dovrà essere dotata di impianto di depurazione autonomo affinché i liquami da questa derivanti e le acque sporche provenienti dai lavori di pulizia ordinaria non gravino sull'ambiente circostante.

Le acque derivanti dal drenaggio del percorso golfistico dovranno essere controllate attraverso idonei impianti di raccolta a valle finalizzati al riutilizzo previo trattamento secondo le normative vigenti in materia.

Dimensionamento

<i>Destinazione</i>	<i>SLP residuale da PRG 2000 (mq)</i>	<i>SLP prevista dal PS (mq)</i>	<i>Totale PS (mq)</i>	<i>Posti letto da nuova edificazione</i>	<i>Posti letto da recupero PEE</i>	<i>Totale posti letto</i>
<i>Turistico-Ricettiva e servizi</i>		12000	12000 ⁷	216		216

Il R.U, per il dimensionamento complessivo dell'UTOE, definirà le singole quantità facendo riferimento anche ai valori massimi contenuti nelle tabelle dell'art. 52 delle presenti NTA alla voce: sistema territoriale agricolo ambientale (interventi di recupero), relativamente alle destinazioni non dimensionate nella presente tabella.

⁷ Superficie complessiva di intervento comprendente la dotazione di posti letto e spazi per attività complementari all'offerta turistica e sportiva.

PARTE III

INDIRIZZI DI GOVERNO DEL TERRITORIO

TITOLO I

CONTENUTI DEL GOVERNO DEL TERRITORIO

CAPO I

CONTENUTI DEGLI ATTI DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Art. 65 - Atti di governo del territorio

Ai sensi dell'art. 10 della L.R.T. n°1/2005 costituiscono atti di governo del territorio il regolamento urbanistico, i piani complessi d'intervento, i programmi e piani di settore, i piani attuativi, il regolamento edilizio, in conformità alle disposizioni generali, alle strategie generali e d'area, alle condizioni statutarie, alle salvaguardie contenute nella presente normativa.

In qualunque momento, per le azioni indicate in ciascuna U.T.O.E., il Comune potrà adottare, in conformità col presente P.S., i Piani complessi d'intervento ai sensi e per gli effetti dell'art. 56 della L.R.T. n°1/2005, previa perimetrazione dell'area o delle aree oggetto del piano, tramite atto dell'organo competente.

Il Regolamento Urbanistico definisce la quantificazione e la localizzazione dei singoli interventi ed insieme al Regolamento Edilizio persegue la semplificazione delle procedure e l'attuazione della trasparenza delle disposizioni.

Il Regolamento Urbanistico ed 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 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.

Il Regolamento Urbanistico e il Regolamento Edilizio disciplinano:

- *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, chioschi, cavedi;*
- *le recinzioni;*
- *i colori e le tecniche da utilizzare nei vari contesti, con particolare attenzione ai patrimoni storici, artistici, testimoniali e ambientali.*

Tutti gli interventi di trasformazione, di recupero e potenziamento del PEE con aumento del carico urbanistico e nuova edificazione, ad esclusione delle aree di completamento, sono da assoggettare a Piano Attuativo.

Il progetto di Piano Attuativo documenterà la possibilità di far fronte alle esigenze indotte attraverso la verifica ed il nulla-osta, a termini di legge, dei gestori dei servizi relativi alle seguenti reti: acquedottistica, fognaria e depurativa, raccolta e smaltimento rifiuti.

Art. 66 - Programma di fattibilità

S'intendono per usi e azioni soggetti alle condizioni di trasformabilità non ricadenti nel criterio di compatibilità di cui al successivo articolo: 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, debbono essere valutati preliminarmente dal Comune mediante presentazione dei relativi programmi di sostenibilità.

Gli operatori pubblici e privati hanno la facoltà di presentare in ogni tempo, di propria iniziativa, programmi e piani di settore che interessino una o più risorse, purché compatibili con il P.S. e il Regolamento Urbanistico.

I programmi di fattibilità e i piani di settore, sui quali sia stato espresso parere di ammissibilità, vengono recepiti dal Regolamento Urbanistico o dal programma integrato di intervento.

Il Comune potrà chiamare la Regione, la Provincia o altri Enti a esprimere parere di coerenza, del programma o del piano di settore con le pianificazioni regionale e provinciale e con i piani di settore vigenti.

I programmi devono presentare condizioni di sostenibilità ambientale, economica e sociale, assicurando la conservazione del patrimonio storico, artistico e ambientale presente nell'area interessata dal programma e la promozione dello sviluppo economico e sociale, con riferimento alla creazione di occupazione.

All'attuazione del programma concorreranno risorse finanziarie pubbliche e/o private; deve essere comunque assicurata, mediante specifiche convenzioni, la completa realizzazione del programma, sia pure, quando necessario, per successive fasi.

Il programma contiene:

- i dati identificativi dei soggetti proponenti;*
- la perimetrazione dell'area interessata dal programma;*
- l'indicazione delle finalità degli usi, delle azioni e delle opere di conservazione e trasformazione delle risorse;*
- la verifica della conformità degli usi, delle azioni e delle opere previsti dal programma agli atti di pianificazione e di programmazione vigenti;*
- il rispetto dei vincoli e limiti d'uso delle risorse, stabilite nel Titolo II della parte seconda del presente P.S.;*
- l'articolazione del programma per fasi e tempi e di realizzazione;*
- la relazione sui costi e sui finanziamenti pubblici e/o privati;*

- *l'indicazione degli spazi e impianti pubblici, di uso pubblico o riservati alle attività collettive la cui realizzazione e gestione sono assunti dai soggetti proponenti il programma.*

Il programma sarà corredato inoltre dai seguenti contenuti:

- *l'indicazione delle risorse soggette a modificazione, presenti nell'area di intervento, del loro stato, delle pressioni che su di esse conseguono e delle misure di mitigazione;*
- *il rilievo delle invarianti storiche, artistiche, paesaggistiche e ambientali ricadenti nell'area;*
- *la dimensione massima ammissibile degli spazi e degli impianti pubblici, di uso pubblico o riservati ad attività collettive;*
- *la dimensione massima ammissibile delle destinazioni d'uso previste nell'intervento;*
- *i fabbisogni idropotabili, di depurazione, di raccolta dei rifiuti solidi ed energetici, dovuti all'intervento;*
- *i provvedimenti di risparmio idrico e energetico;*
- *le indicazioni di rimboschimento compensativo in presenza di superfici boscate soggette a trasformazione.*

A seguito della valutazione del programma il Comune stabilirà ai fini della progettazione dell'intervento:

- *l'ammissibilità del programma o di sue parti;*
- *le procedure da attivare;*
- *le localizzazioni delle destinazioni d'uso e degli spazi, degli edifici e degli impianti pubblici, di uso pubblico o riservati alle attività collettive;*
- *le parti di spazi, edifici e impianti pubblici, di uso pubblico o riservati alle attività collettive da realizzarsi dai proponenti il programma e le gestioni a loro carico;*
- *le quantità di nuova edificazione;*
- *le norme tipologiche e morfologiche per la progettazione delle opere edilizie previste nell'area;*
- *le garanzie fideiussorie;*
- *i tempi e le fasi di realizzazione del programma.*

TITOLO II INDIRIZZI GESTIONALI

CAPO I INDIRIZZI GESTIONALI

Art. 67 - Criterio di compatibilità

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 P.S. o dagli strumenti urbanistici operativi. Tali interventi sono soggetti alle seguenti regole costituenti contenuto del Regolamento Urbanistico, che può stabilire altre regole specifiche per parti di territorio e per unità territoriale organica elementare:

- *la nuova edilizia di saturazione, a destinazione d'uso residenziale, turistico-ricettiva, produttiva, commerciale e per attrezzature e servizi, deve interessare esclusivamente suolo ricadente entro i perimetri dei centri abitati, dotato di urbanizzazioni primarie la cui efficienza risulti tale da poter soddisfare i nuovi fabbisogni e deve essere accessibile direttamente dalla viabilità esistente;*
- *i miglioramenti prestazionali, consistenti in adeguamenti funzionali e tecnologici, non devono alterare gli elementi tipologici e morfologici essenziali; fanno eccezione gli immobili, complessi edilizi e aree individuati dal presente P.S. come patrimonio di interesse storico, artistico, paesaggistico e ambientale, per i quali è ammesso unicamente l'intervento di conservazione;*
- *i miglioramenti prestazionali e gli interventi di recupero, ammodernamento, ristrutturazione e limitati incrementi degli spazi pubblici e di uso pubblico, impianti, servizi e attrezzature esistenti;*
- *la realizzazione di spazi, servizi, attrezzature e impianti, pubblici e di uso pubblico, necessari per la funzionalità di esistenti insediamenti residenziali e produttivi;*
- *nuovi edifici o il mutamento d'uso di quelli esistenti, nella misura maggiore del 25% dell'uso in atto, non sono ammessi nel caso che comportino aumento della domanda di parcheggio autoveicoli in aree dove i parcheggi risultino insufficienti, a meno che con la realizzazione del nuovo edificio o del nuovo uso dell'edificio esistente sia assicurata la formazione di area pubblica di sosta, in aggiunta a quella privata prescritta dalla legge n.122/1989;*
- *i nuovi edifici non debbono comprendere più di due piani su piano interrato o seminterrato, né debbono coprire più del 30% della superficie del lotto di insediamento; deve essere comunque assicurata una superficie permeabile non inferiore al 50% della superficie del lotto; detti interventi devono conformarsi alle tipologie ed ai tessuti urbani degli abitati di cui costituiscono saturazione, in conformità alle regole di luogo;*
- *il fabbisogno idropotabile conseguente agli interventi deve risultare compatibile con l'erogazione in atto, senza richiedere ulteriori approvvigionamenti e potenziamenti della rete idrica pubblica principale;*

- *il fabbisogno di smaltimento liquami conseguente agli interventi deve risultare soddisfatto dalla rete fognaria e dagli impianti esistenti;*
- *il fabbisogno di raccolta e trattamento dei rifiuti solidi conseguente agli usi e alle azioni deve risultare soddisfatto dal servizio in atto;*
- *gli usi e le azioni non debbono dar luogo a inquinamenti atmosferici ed acustici superiori ai limiti stabiliti dalle disposizioni vigenti.*

In adempimento dei presenti indirizzi ed in attuazione del criterio di continuità gestionale, si ritengono altresì compatibili gli interventi sul patrimonio edilizio stabiliti dalla vigente pianificazione comunale, recepiti dal regolamento urbanistico che stabilirà per ciascun immobile, complesso edilizio o area di patrimonio edilizio, la regola urbanistica di conservazione e di trasformazione, costituita da una o più categorie di intervento.

A seguito di approfondimenti delle conoscenze, il regolamento urbanistico potrà apportare modifiche ed integrazioni di lieve entità alla disciplina degli interventi contenuta nella pianificazione vigente.

Mediante interventi diretti saranno ammessi sui singoli immobili, complessi edilizi, isolati ed aree, esclusivamente le opere facenti parte delle regole urbanistiche generali di cui ai precedenti commi.

Il Comune si riserva la facoltà di limitare l'ammissibilità degli interventi di cui al precedente comma 1° alle sole aree di saturazione, equiparabili alle zone omogenee B di cui al D.M. n.1444/1968, che il Comune intende indicare con apposite perimetrazioni nel regolamento urbanistico.

In questo caso il Comune prescriverà per i lotti interclusi limiti tipologici e dimensionali diversi da quelli prescritti dal comma 1°; in assenza di tali prescrizioni, sui lotti singoli sono ammissibili solo gli interventi rispondenti alle regole di compatibilità di cui al comma stesso.

Art. 68 - Indirizzi degli interventi di conservazione

In merito agli interventi di qualsiasi natura sul patrimonio insediativo di interesse storico, artistico, testimoniale e paesaggistico individuato dal presente P.S., gli atti di governo del territorio di cui all'art. 10 della L.R.T. n°1/2005, devono attenersi al rispetto delle prescrizioni contenute nelle invarianti strutturali.

Le opere sul patrimonio di cui al precedente comma si devono conformare ai criteri della categoria di intervento del restauro e del risanamento conservativo.

Le discipline d'intervento che regolano la ricostituzione della morfologia insediativa dei nuclei storici devono fondarsi sul recupero o sulla riapplicazione delle regole caratterizzanti la vicenda urbanizzativa storica, come desumibili dalla cartografia storica, dalla lettura critica del tracciato dei lotti, degli isolati, della rete stradale e degli altri elementi testimoniali superstiti, ovvero dall'interpretazione della vicenda conformativa degli insediamenti.

Tali discipline devono essere atte a conservare e/o ripristinare le qualità formali del tessuto urbano, anche nei suoi elementi di arredo, coloritura, finitura e di verde, in relazione alle rilevate caratteristiche tipologiche e formali e al grado di significatività e di permanenza delle stesse.

Art. 69 - Indirizzi degli interventi di completamento e sostituzione

A seguito della previsione di nuovi insediamenti a carattere residenziale, turistico-ricettivo e produttivo, il regolamento urbanistico definirà le regole localizzative e conformative ed i rapporti ponderali tra le varie funzioni ammissibili al fine di garantire:

- *la predominanza della funzione abitativa permanente,*
- *una marcata compresenza di pluralità di utilizzazioni,*
- *l'integrazione tra queste ed i preesistenti, al fine di realizzare, o ricostituire, una sostanziale unitarietà del territorio urbanizzato.*

Il regolamento urbanistico in merito agli insediamenti produttivi detterà disposizioni che garantiscano idonei livelli prestazionali e funzionali delle infrastrutture viarie di accesso e di servizio, delle infrastrutture tecnologiche, delle strutture edilizie, e della qualità ambientale; garantirà altresì la valorizzazione degli elementi del paesaggio rurale eventualmente presenti nell'area di insediamento e prevedrà idonee misure atte ad assicurarne il corretto inserimento prevedendo fasce di rispetto, da piantumare, attorno agli insediamenti previsti, con lo scopo di mitigare gli effetti, anche visivi, indotti dalle trasformazioni del paesaggio.

Le nuove previsioni sono subordinate alla conservazione della qualità dell'aria e degli obiettivi di qualità fissati dalla vigente normativa nazionale e regionale.

Per il risparmio energetico negli insediamenti civili costituisce obiettivo l'integrazione tra il sito e gli involucri edilizi, con la finalità di recupero in forma passiva della maggior parte dell'energia necessaria a garantire le migliori prestazioni per i diversi usi finali.

Data la presenza di centrali geotermiche sul territorio comunale, dovrà essere valutata la fattibilità di reti di teleriscaldamento che sfruttino sia la geotermia che altre fonti energetiche rinnovabili.

Devono essere minimizzati i seguenti effetti dovuti allo sfruttamento dei campi geotermici:

- *effetti dovuti ai costituenti maggiori, minori ed in traccia (sia stabili che radioattivi) dei fluidi geotermici;*
- *effetti ascrivibili alla subsidenza e sismicità indotta dallo sfruttamento dei campi geotermici;*
- *effetti dovuti a disturbi superficiali (rumore, trasformazione del territorio, danni al paesaggio, ecc).*

Lo sfruttamento deve essere ampliato anche ai cascami di vapore degli impianti esistenti (centrali e pozzi), in modo da raggiungere un utilizzo ottimale delle risorse geotermiche ad alta temperatura e sia allargato l'impiego delle risorse geotermiche a bassa entalpia, sia estendendo le possibilità del teleriscaldamento, che incentivando lo sviluppo di insediamenti industriali idonei all'impiego delle suddette risorse.

Nella definizione dei nuovi insediamenti abitativi, commerciali e produttivi, nonché nella trasformazione degli insediamenti esistenti, devono essere tenuti presenti le esigenze del servizio di gestione (raccolta, riutilizzo, recupero, riciclaggio e smaltimento) dei rifiuti urbani e rispettate le prescrizioni sulla produzione e lo smaltimento dei rifiuti definite dalla vigente normativa nazionale e regionale in materia, nonché nel Piano Regionale e nel Piano Provinciale di gestione dei rifiuti.

Le trasformazioni sono tenute a soddisfare le condizioni definite dal Piano di Classificazione Acustica ed in particolare esse devono:

- *verificare la compatibilità della localizzazione di ogni intervento con la relativa classe acustica di riferimento;*
- *controllare il livello sonoro degli impianti e delle attività potenzialmente rumorosi esistenti e valutare l'inquinamento acustico potenzialmente prodotto da nuove attività;*
- *garantire in ogni caso il rispetto dei limiti ed il perseguimento degli obiettivi di riduzione dei livelli di inquinamento acustico stabiliti dalla vigente normativa.*

Art. 70 - Indirizzi di intervento nelle zone agricole

Gli interventi di edificazione di edifici ad uso abitativo, di annessi agricoli, di mutamento di destinazione d'uso, di strutture turistico-ricettive, quando ammesse dal P.S., devono attenersi alle discipline prescritte dal P.T.C. per gli ambiti agricoli omogenei.

I piani di miglioramento agricolo-ambientale sono tenuti all'osservanza della disciplina prescritta dal P.T.C.

Le discipline degli interventi nelle zone agricole, di cui al precedente comma, saranno fatte proprie dalla normativa di regolamento urbanistico.

Il regolamento urbanistico potrà specificare e integrare dette discipline con apposite disposizioni.

Art. 71 - Attrezzature e servizi

La previsione di nuove aree per servizi ed attrezzature deve rispondere ad una logica di riqualificazione delle aree urbanizzate e delle aree contermini, in particolare per quanto riguarda le aree di verde urbano ed i parcheggi.

Le aree verdi devono integrarsi con le aree agricole e boscate del territorio aperto, e configurarsi per caratteristiche e localizzazione come elementi della rete ecologica territoriale, come definita dal P.T.C..

I parcheggi devono essere funzionali agli insediamenti e costituire elementi di innalzamento della qualità, da perseguire attraverso il calibrato dimensionamento, la morfologia, le alberature di arredo, le pavimentazioni.

Art. 72 - Opere infrastrutturali e tecnologiche

Il regolamento urbanistico disciplina il miglioramento della compatibilità della rete delle infrastrutture rispetto ai diversi ambiti territoriali attraversati, individuando criteri progettuali e realizzativi finalizzati a migliorare l'inserimento paesaggistico ed ambientale a salvaguardare gli assetti degli ecosistemi.

Obiettivo del regolamento urbanistico per la risorsa idrica è l'utilizzo della risorsa sostenibile, come quantificata dall'ente gestore, alla luce dello stato attuale e delle ricerche e progetti in atto.

Sulla base della relazione sullo stato delle risorse idriche, si ritiene quindi necessario che siano definite le specifiche condizioni alle trasformazioni in relazione alle risorse idriche locali.

Per il Comune di Monteverdi è necessario prevedere quanto prescritto dal P.T.C. per i comuni che presentano un livello di attenzione medio-alto per gli indicatori relativi ai fabbisogni idrici civili, ovvero:

- *la razionalizzazione del sistema acquedottistico e il risanamento degli acquedotti inefficienti, anche al fine di ridurre le perdite ai valori tecnicamente accettabili (non più del 20%) e di eliminare ogni problema di deficit idrico;*
- *la razionalizzazione dei consumi di acqua idropotabile, attraverso l'utilizzo di fonti di approvvigionamento differenziate in relazione agli usi delle risorse idriche, riservando prioritariamente le acque di migliore qualità d'uso per il consumo umano e abbandonando progressivamente il ricorso ad esse per usi che non richiedono elevati livelli qualitativi;*
- *la individuazione di programmi di raccolta e riutilizzo delle acque reflue depurate ai fini agro-ambientali.*

Su indicazione del P.I.T. per la risorsa idrica ai fini agro-ambientali, e su specifica indicazione del tecnico dell'ente gestore della risorsa idrica anche per l'uso idro-potabile, vengono assunti come obiettivi del P.S. l'individuazione e la tutela di siti d'invaso potenziali per la raccolta di acque da immettere nella rete acquedottistica.

Gli interventi di trasformazione che comportano un incremento della necessità di depurazione dei reflui e/o un incremento del carico inquinante sono soggetti alle seguenti condizioni alla fattibilità:

- *soddisfare la necessità complessiva di depurazione, favorendo, in particolare per le piccole comunità, laddove esistano spazi adeguati, il ricorso a sistemi di fitodepurazione. Per le acque reflue di case o ville isolate, laddove non sia possibile e/o economicamente conveniente il collegamento alla pubblica fognatura, si dovrà ricorrere a sistemi individuali di smaltimento (trattamenti preliminari con fosse settiche o fosse Imhoff e subirrigazione, piccoli impianti di tipo aerobico al servizio di più abitazioni e subirrigazione, stagni di ossidazione o fitodepurazione), tenendo conto, nella progettazione degli stessi, della vulnerabilità idrogeologica;*
- *effettuare una verifica dello stato di efficienza della rete fognaria, con progressivo miglioramento dell'impermeabilità e completamento della stessa in funzione delle esigenze attuali e/o dei nuovi interventi;*
- *prevedere un miglioramento delle capacità autodepurative dei corsi d'acqua superficiali attraverso interventi di manutenzione volti alla conservazione e/o al ripristino delle caratteristiche di naturalità*

dell'alveo fluviale, degli ecosistemi e delle fasce verdi riparali e il rispetto delle aree di naturale espansione.

Dovranno, in ogni caso, essere rispettate le prescrizioni per la depurazione definite dalla vigente normativa nazionale e regionale in materia di risorse idriche.

Per il sistema radiazioni non ionizzanti si devono:

- garantire il rispetto dei limiti di esposizione della popolazione ai campi elettromagnetici fissati dalla vigente normativa, in particolare per le zone residenziali, le scuole e i luoghi per l'infanzia;*
- prevedere particolari misure, onde evitare danni irreparabili ai valori paesaggistici e ambientali tutelati causati dagli elettrodotti, nelle aree soggette a tutela degli interessi storici, artistici, architettonici, archeologici e ambientali.*

CAPO II

PEREQUAZIONE

Art. 73 - Indirizzi di perequazione

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 60 della L.R.T. n°1/2005, la perequazione urbanistica persegue gli obiettivi e le azioni individuati dal presente Piano e dagli altri strumenti della pianificazione territoriale, essa sarà disciplinata dal regolamento urbanistico ai fini della equa distribuzione dei diritti edificatori per tutte le proprietà immobiliari ricadenti in ambiti oggetto di trasformazione urbanistica.

La distribuzione dei diritti edificatori negli ambiti di cui al precedente comma è soggetta comunque alle limitazioni di edificabilità e alle misure di tutela di cui allo statuto del territorio.

La perequazione urbanistica consente la messa in atto di meccanismi di controllo delle dinamiche legate alle rendite dei suoli connesse alle previsioni del piano.

In particolare essa permette, nei nuovi interventi edilizi, una maggiore equità di trattamento nei confronti della proprietà privata, e favorisce la dotazione negli insediamenti urbani di spazi da destinare a verde e parcheggi, ed aree da destinare a servizi ed attrezzature pubbliche.

Il Regolamento Urbanistico dovrà individuare le procedure amministrative necessarie al controllo delle cessioni delle aree, nonché delle dimensioni degli insediamenti, e disciplinare gli eventuali trasferimenti di capacità edificatoria, per mezzo dell'indice di utilizzazione territoriale, nelle aree di trasformazione e di recupero individuate.

CAPO III

VALUTAZIONE INTEGRATA

Art. 74 - La valutazione integrata del piano strutturale

1. *La valutazione integrata è il documento che evidenzia, nel corso di formazione del PS, le coerenze interne ed esterne e la valutazione degli effetti attesi che ne derivano sul piano ambientale, territoriale, economico, sociale e sulla salute umana considerati nel loro complesso.*

Il percorso valutativo è stato assicurato dalla completezza del quadro conoscitivo che si configura come quell'insieme di conoscenze che sono ritenute necessarie e sufficienti per definire, ponderare e giustificare le scelte progettuali, nonché dimostrare e misurare la sostenibilità delle trasformazioni previste.

La valutazione integrata è stata eseguita con riferimento alla Direttiva CEE n. 42/01, all'Art. 11 della L.R.T. n. 01/05 e al Regolamento di attuazione 4R/07.

Il processo di valutazione integrata comprende:

- a) la partecipazione di soggetti esterni all'Amministrazione Comunale e la messa a disposizione delle informazioni relative alla valutazione stessa;*
- b) il monitoraggio degli effetti attraverso l'utilizzo di indicatori predeterminati;*
- c) la valutazione ambientale di cui alla Dir. 2001/42 (compresa la relazione di incidenza ai sensi dell'Art. 15 della L.R.T. n.56/00 e s.m..)*

Il processo di valutazione ambientale costituisce parte integrante del procedimento ordinario di approvazione del piano strutturale. La relazione di sintesi, ossia il documento che descrive tutte le fasi del processo di valutazione svolto, è allegata agli atti, prima dell'adozione, ai sensi dell'Art. 16, comma 3, della L.R.T. n. 01/05.

2. *Gli interventi programmati dal R.U. nelle parti di territorio sottoposte alla disciplina per la gestione degli insediamenti ai sensi del comma 1 lettera a) di cui all'Art. 55 della L.R.T. n. 01/2005 non sono sottoposti alla valutazione integrata. Tali interventi devono in ogni modo garantire il rispetto delle prescrizioni ambientali contenute nelle presenti norme.*

3. *Gli interventi urbanistici ed edilizi sottoposti dal R.U. alla disciplina delle trasformazioni di cui al comma 1 lettera b) di cui all'Art. 55 della L.R.T. n. 01/05 potranno essere attuati anche attraverso gli strumenti della pianificazione attuativa, il R.U. definirà gli atti comunali di governo del territorio che, nel rispetto dell'art. 14 della L.R.T. n. 01/05, per la loro dimensione e rilevanza territoriale dovranno essere assoggettati a valutazione integrata. (cfr. artt. 22, 31, 35 delle presenti NTA).*

4. *Le condizioni alla trasformabilità, in particolar modo per gli insediamenti a carattere turistico, nel prevedere lo sviluppo urbanistico futuro comunque subordinato alla compatibilità ambientale, devono contribuire al soddisfacimento dei maggiori fabbisogni della collettività provvedendo a reperire le risorse non solo per le urbanizzazioni primarie e secondarie interne ai nuovi comparti edificatori ma anche per gli adeguamenti necessari al contorno dell'intero sistema acquedottistico e fognario/depurativo per effetto dei singoli insediamenti che si andranno a realizzare.*

Le azioni specifiche da promuovere, come indicato nella valutazione integrata, attraverso il Regolamento Urbanistico, devono andare in due direzioni:

- favorire una più efficiente distribuzione delle risorse idropotabili approvvigionate, da attuare attraverso una pianificata azione di sostituzione delle tratte di rete di distribuzione più ammalorate in caso di nuove urbanizzazioni per piani attuativi convenzionati, oltre ad un razionale utilizzo degli approvvigionamenti idrici.*
- perseguire la diminuzione dei fabbisogni delle varie tipologie di utenza attraverso la promozione, nel regolamento edilizio, di impianti idrosanitari con possibilità di alimentazione separata (acqua diversa da quella potabile) degli scarichi dei servizi igienici, dispositivi per la riduzione del consumo per gli scarichi dei servizi igienici (ad es. cassette a doppia erogazione), dispositivi per la riduzione del flusso. Si dovrà anche valutare l'opportunità di recupero delle acque grigie mediante reti di scarico separate tra wc e lavabi/docce, oltre alla possibilità di recupero delle acque meteoriche per finalità che non richiedono l'uso di acqua potabile (irrigazione, scarichi wc, antincendio).*

Queste ultime strategie di riduzione dei consumi, che pur comportano alcune complicazioni impiantistiche e quindi possono trovare facile attuazione solo nei nuovi interventi edilizi (più difficilmente nella ristrutturazione del patrimonio esistente), devono essere perseguite soprattutto in quegli interventi di trasformazione urbana di iniziativa pubblica o privata di significativa dimensione, destinati perciò ad avere impatti rilevanti, in modo da poterne valorizzare la promozione e l'emulazione nei confronti della diffusione delle buone pratiche in essi attuate.

Nella attuazione degli interventi, sarà privilegiato il ricorso a specifici piani attuativi, secondo i requisiti e le modalità procedurali previste dagli art. 65 e seguenti della LR 1/2005.

Nella definizione di tali piani, ed in particolare delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria inerenti il Servizio Idrico Integrato, nonché sui necessari adeguamenti al contorno, sarà necessario il contributo espresso del Gestore del Servizio.⁸

⁸ Vedi parere AATO5 Costa Toscana del 14.07.08

Art. 75 - Indirizzi per la valutazione integrata delle azioni di trasformazione e nei piani complessi di intervento

1. *La valutazione integrata consiste nella verifica tecnica di compatibilità relativamente all'uso delle risorse essenziali del territorio.*
2. *Ai sensi del secondo comma dell'Art. 11 della L.R.T. n. 01/2005 il R.U. definirà quali interventi di trasformazione degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio dovranno essere soggetti a valutazione integrata.*
3. *Per ogni azione di trasformazione dovrà essere definito l'ambito degli effetti da essa provocati, analizzando lo stato delle risorse coinvolte dall'azione, la loro vulnerabilità, il loro grado di riproducibilità e le eventuali necessarie misure di mitigazione o compensazione dei più rilevanti effetti negativi, garantendo regole prestazionali da definire a partire dai condizionamenti ecologico-ambientali, considerando ogni azione di trasformazione fisica del territorio come occasione di rigenerazione delle sue principali componenti (acqua, aria, energia, rifiuti, suolo e sottosuolo), anche attraverso la compensazione delle risorse eventualmente sottratte.*
4. *Le trasformazioni urbanistiche individuate dal R.U. ed i piani complessi di intervento, oltre a quanto previsto al comma terzo dell'Art. 14 della l.r. 1/05, dovranno precisare in apposita relazione argomentativa:*
 - *gli obiettivi da perseguire nella parte di territorio interessata e la loro relazione con gli obiettivi generali del piano strutturale, con particolare attenzione alla parte; relativa allo statuto del territorio;*
 - *i beni e le aree di rilevanza culturale e ambientale interessati;*
 - *la rilevazione dello stato delle risorse interessate;*
 - *le reti del trasporto collettivo, la mobilità veicolare, ciclabile e pedonale;*
 - *le reti ecologiche;*
 - *il modello insediativo morfologico e funzionale previsto;*
 - *la descrizione delle azioni e dei loro prevedibili impatti sull'ambiente;*
 - *gli interventi di recupero e di nuovo impianto;*
 - *il sistema degli spazi aperti e delle aree e dei servizi pubblici o di fruizione pubblica;*
 - *gli interventi di miglioramento ambientale e di mitigazione degli impatti ambientali con l'indicazione delle misure idonee ad evitare, ridurre o compensare gli eventuali effetti negativi sull'ambiente;*
 - *le modalità di soddisfacimento degli standards in relazione ai pesi insediativi;*
 - *i criteri per la qualità della progettazione architettonica;*
 - *la valutazione preliminare della fattibilità economica degli interventi con l'individuazione delle risorse pubbliche e private necessarie e disponibili;*
 - *l'individuazione dei vincoli presenti, nonché dei soggetti che li hanno imposti e relative competenze;*
 - *la valutazione del rispetto dei contenuti e delle disposizioni relative al "Titolo II: Tutela dell'Identità Fisica e Culturale del Territorio" delle presenti NTA;*

- *la valutazione del rispetto dei contenuti e delle disposizioni delle presenti norme.*

Art. 76 - Criteri per la valutazione dei piani e programmi di settore

1. *Le disposizioni del presente articolo costituiscono prescrizioni per il R.U.
In relazione al disposto della L.R.T. n. 01/05 art.10 comma 2, lett. a), i piani ed i programmi di settore di competenza comunale, previsti dalla legge, aventi effetti sull'uso e la tutela delle risorse del territorio, devono seguire i criteri di seguito indicati per la loro definizione e valutazione. Ove non diversamente indicato, i piani elencati dovranno essere redatti entro un anno dall'approvazione del R.U.*
2. *I piani di settore devono:*
 - *essere fondati su obiettivi prestazionali definiti e raffrontabili con quelli del PS, del P.T.C. e del P.I.T. e con le relative normative;*
 - *avere come ambiti di riferimento i sistemi territoriali e le Utoe;*
 - *essere coerenti con le norme generali per la tutela e l'uso del territorio, indicando in particolare la relazione con le aree di interesse ambientale, l'incidenza sull'utilizzo delle risorse naturali e le eventuali azioni di trasformazione da valutare preventivamente, gli effetti indotti sulle risorse essenziali.*
3. *Piano urbano del traffico. Tale piano è facoltativo. In caso di redazione dovrà prevedere:*
 - *il riordino sistematico della circolazione in tutte le sue componenti (pedonale, ciclabile, veicolare);*
 - *il riutilizzo e la rifunzionalizzazione delle risorse infrastrutturali pedonali, ciclabili, viarie come l'intervento prioritario per soddisfare le esigenze di mobilità;*
 - *l'integrazione con altri tipi di infrastrutture per la mobilità e con il sistema di trasporto pubblico;*
 - *garantire una prestazione adeguata in relazione alla tipologia dell'infrastruttura differenziandone i diversi livelli (strada di scorrimento, di quartiere ecc.);*
 - *garantire l'accessibilità ai sistemi insediativi esistenti e di previsione;*
 - *consentire adeguati livelli di sosta dei veicoli in particolare al servizio dei centri e delle aree più congestionate.*
4. *Programmazione urbanistica commerciale e regolamento del commercio in sede fissa. Questo tipo di atti di programmazione devono contenere:*
 - *il quadro conoscitivo delle risorse e della struttura commerciale;*
 - *la valutazione delle esigenze di mobilità indotte nei vari aspetti: veicolare, ciclabile, pedonale;*
 - *la definizione delle esigenze di parcheggi pubblici e privati;*
 - *la verifica delle situazioni pregresse di carenze di spazi di parcheggio e di accessibilità.*
5. *Piani della mobilità, piste ciclabili, parcheggi. Tale piano è facoltativo; in caso di redazione si dovrà:*
 - *valutare le esigenze di mobilità all'interno dei centri abitati, tra gli stessi ed in relazione al territorio comunale e sovracomunale;*
 - *individuare le aree carenti di spazi di sosta, in particolare nelle aree maggiormente interessate da attività commerciali e terziarie ed in quelle attraversate da mobilità di utenze sovracomunali;*
 - *individuare le reti già esistenti di viabilità agricole da rifunzionalizzare per collegamenti ciclabili;*

- *definire percorsi alternativi alla mobilità veicolare, in particolare per collegamenti ciclabili;*
 - *favorire la partecipazione di operatori privati alla realizzazione delle aree di sosta*
 - *definire l'utilizzo di materiali adeguati al contesto ambientale ed alle fragilità del territorio in particolare per limitare le superfici impermeabili.*
6. *Piano triennale delle opere comunali che dovrà:*
- *definire le esigenze di opere pubbliche in riferimento alle previsioni del R.U. per il periodo considerato;*
 - *determinare un ottimale utilizzo delle risorse economiche in relazione alle esigenze ed alle priorità definite negli atti di pianificazione;*
 - *verificare le opere da realizzare con il contributo degli operatori privati.*
7. *Piano di protezione civile. Tale piano demandato alla Comunità Montana Alta VAI di Cecina deve:*
- *valutare i rischi connessi con le risorse essenziali del territorio ed il loro utilizzo;*
 - *valutare i rischi derivanti dagli insediamenti produttivi;*
 - *valutare la fragilità del territorio e dell'ambiente già indicate nelle norme;*
 - *definire la classificazione complessiva dei rischi e delle aree interessate dagli stessi;*
 - *individuare un monitoraggio in sintonia con quanto indicato dal PS;*
 - *definire le direttive integrate con quelle relative alla trasformazione ed alla tutela del territorio.*
8. *Piano della distribuzione delle funzioni. Tale piano è facoltativo; in caso di redazione si dovrà prevedere una misurata distribuzione spaziale delle funzioni terziarie e direzionali, turistiche, commerciali, produttive nelle diverse parti del territorio, in relazione ai seguenti criteri:*
- *tutelare gli insediamenti storici;*
 - *consentire l'integrazione delle destinazioni residenziali con attività compatibili con la stessa per evitare la monofunzionalità;*
 - *considerare le esigenze di riordino del traffico veicolare e del trasporto pubblico;*
 - *riqualificare i tessuti insediativi degradati e gli immobili dimessi;*
 - *valutare l'accessibilità pedonale, ciclabile, veicolare e del trasporto pubblico;*
 - *verificare la dotazione di opere di urbanizzazione.*
9. *Piano comunale di classificazione acustica. Tale piano, di cui il comune è dotato in applicazione della L.R.T. n. 89/98, secondo i criteri desunti dalle linee guida approvate con D.C.R. n.77/00, viene assunto quale parte integrante del quadro conoscitivo del PS, del quale tener conto obbligatoriamente, sia nella formazione dei principali piani di settore di competenza comunale che nelle valutazioni che la legge ed il PS prescrivono come necessarie, per le localizzazioni insediative che saranno previste dal R.U. e dagli eventuali programmi integrati di intervento.*

BIBLIOGRAFIA

I.S.T.A.T.

Censimenti 2000

- Archivio di Stato
AA.VV.
D. Franchini - L. Volpicelli
- Catasto Leopoldino - 1814
Piano di Indirizzo Territoriale della Toscana (2006)
Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Pisa (2006)
- D. Franchini
La valutazione Ambientale di Piani e Programmi: indirizzi per una pianificazione sostenibile - 2004.
- A. Morucci – R. Nannoni
Tesori sepolti, guida al patrimonio minerario e mineralogico del territorio della Comunità Montana della Val di Cecina
- Comunità Montana Alta Val di Cecina
Guida al Regolamento delle Riserve Naturali della Val di Cecina
Regolamento del Sistema delle Riserve Naturali di Berignone, Monterufoli - Caselli e Montenero:
Aree protette della Val di Cecina: situazione e prospettive
Progetto di sviluppo e gestione dei Centri di Documentazione e Ricerca per l'Educazione Ambientale della Val di Cecina
- G. Balletti
L. Danzini
M. Bartolozzi
- Monteverdi, cronache del Novecento
Fonti di Monteverdi. Invito alla ricerca e a un recupero fruibile”
Piano Strutturale del Comune di Castelnuovo Val di Cecina (2002)
- D. Cornago – F. Cioni – M. E. Pirrone
R. Agostini – G. Massetani
R. Viviani – T. Arrighetti
- Piano Strutturale Coordinato dei quattro Comuni
Piano Strutturale del Comune di Pomarance (2006)
Proposta di Piano Strutturale per il Comune di Monteverdi Marittimo (2006)
- L. Greppi
Studio per la Valorizzazione dei Centri Storici di Monteverdi M.mo e di Canneto nel Comune di Monteverdi M.mo (1992)