

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONI

CONTRIBUTO N°01: PROT. 1074 DEL 22.02.2011 /PARERE BACINO TOSCANA COSTA PROT. 1215 DEL 06/03/2012

PROPONENTE: Bacino regionale Toscana Costa – Ufficio Tecnico del Genio Civile Area Vasta di Pisa-Lucca-Livorno

CONTRIBUTO RECEPITO

Facendo seguito alla richiesta di integrazioni del 22/02/2011 - prot. 45436/N.60.60 da parte dalla Segreteria Tecnico Operativa del Bacino di Rilievo Regionale Toscana Costa, si afferma che:

- a. *In merito alla riattivazione del dissesto franoso in loc. Fontilame è stato aggiornato all'interno della relazione tecnica (paragrafo 4 della relazione geologico tecnica di fattibilità) il quadro conoscitivo del movimento franoso, descrivendo i criteri utilizzati per la delimitazione dello stesso ed i risultati dei monitoraggi effettuati. Si conferma comunque che gli eventi verificati nel corso del 2010 ricadono all'interno dell'area già perimetrata in frana attiva (PFME). In merito alla "Scheda n.8 UTOE n.6 – Via delle Fonti" si precisa che l'area di trasformabilità (lato Est esclusa la viabilità di Via della Croce) si sviluppa su di uno sperone roccioso in cui è sub-affiorante il Flysch di Monteverdi M.mo compreso fra due coltri detritiche. In merito a tale area gli interventi saranno comunque vincolati alla contestuale messa in sicurezza della frana delle Fontilame, sulla quale è stato condotto uno studio di approfondimento finanziato dal Bacino Regionale Toscana Costa ed approvato in data 02/03/09; sulla base dei dati ottenuti è stato redatto dal Dott. Geol. Crocetti congiuntamente ai tecnici dell'Amministrazione un progetto di larga massima finalizzato alla messa in sicurezza della parte pubblica per il quale è stato accordato un finanziamento disposto con Delibera di Giunta Regionale n.897 del 18/10/2010; al termine dell'intervento, che consisterà nel posizionamento di uno o due diaframmi tirantati e nella riorganizzazione del reticolo di scolo delle acque meteoriche, sarà previsto un piano finale di monitoraggio e controllo (inclinometri, estensimetri, rilievi di precisione, piezometri etc). A seguito di un incontro avuto ad inizio 2011 con i tecnici della Provincia di Pisa e del Genio Civile, il Comune di Monteverdi si è impegnato ad installare n.2/3 inclinometri nella parte alta della frana oltre a proseguire il monitoraggio dei fessurimetri effettuato nel 2010; tali dati saranno indispensabili per avere un quadro conoscitivo sempre aggiornato ed indispensabile per la progettazione dell'intervento di messa in sicurezza. Ad oggi sono inoltre disponibili i dati relativi al monitoraggio su n.2 inclinometri presenti in area privata al piede della coltre di frana.*
- b. *Per la "saturazione residenziale di Via della Croce" (Scheda n.8 UTOE n.6 – Via delle Fonti) la perimetrazione e l'individuazione delle coltre detritiche è stata eseguita attraverso studi stereoscopici, dati di base e verificata tramite sopralluoghi. Ad oggi non sono presenti fenomeni superficiali di riattivazione. Trovandosi in prossimità del bordo di un' area classificata come PFE, ma non all'interno, nella scheda di comparto sono inserite tutte le prescrizioni necessarie per effettuare una campagna di indagine che consentirà di approfondire gli aspetti richiesti.*

- c. *In merito alle condizioni di stabilità del versante posto a valle della strada provinciale e interessato dal Botro del Pelato collocato all'interno (U.T.O.E. n. 6, scheda n. 6 - Fontilama Alta) a seguito di sopralluoghi effettuati si conferma l'assenza di indizi di instabilità, con presenza di una coltre detritica stabilizzata, per cui si confermano le classi di pericolosità e di fattibilità individuate nella suddetta scheda. Indizi di instabilità sulla S.P. sono presenti, poco più ad Est, in corrispondenza della frana delle Fontilame e non al di sopra della zona di trasformabilità relativa alla Scheda n.6.*
- d. *E' stato effettuato dall'ing. P. Chiavaccini uno studio idrologico-idraulico del Botro del Pelato, mirato alla verifica delle condizioni di pericolosità idraulica dell'area oggetto di previsione urbanistica (U.T.O.E. n. 6, scheda n. 6) che ha consentito un aggiornamento del quadro conoscitivo; si ricorda inoltre che in data 18/04/2011 è stata depositata presso l'ufficio Tecnico del Genio Civile del Bacino Toscana Costa con prot. 2292, la documentazione integrativa riguardante la "Progettazione di Interventi finalizzati alla sistemazione delle sponde e all'adeguamento del Botro Pelato/Marisaglia" (Intervento n.1207). In data 29/06/2011 il Bacino Regionale Toscana Costa ha espresso parere favorevole ai risultati raggiunti nella progettazione preliminare.*
- e. *All'Art.31 delle NTA redatte dall'arch. Bartolozzi sono stati esplicitati per le aree ricadenti in "Ambito agricolo ad uso prevalente" i condizionamenti introdotti dall'art.9 delle norme del P.A.I. (Aree di pertinenza fluviale).*
- f. *Zona Tr12 dell'UTOE n.12 - "Campo da golf": verranno mantenute le attuali pendenze e le modifiche morfologiche non andranno ad interessare la dinamica dell'alveo, anzi saranno privilegiati eventuali abbassamenti per la creazione di laghetti. I dettagli del progetto saranno riportati nel Piano Attuativo che dovrà essere corredato da studi idrologici-idraulici che consentano di armonizzare le strutture sportive previste (campi inerbiti privi di ostacoli o manufatti) con le previsioni del Bacino Regionale.*

In merito alla richiesta di integrazioni da parte dall'Ufficio Tecnico del Genio Civile di Area Vasta Livorno-Lucca-Pisa con prot. 30476 del 7/02/2011 a seguito del controllo della documentazione del regolamento Urbanistico di Monteverdi trasmessa all'ufficio con nota n.107/2010 del 14/12/2010 si afferma che:

1. *Vista la richiesta di indicare in modo univoco la classe di fattibilità per ciascuna zona omogenea senza operare il micro-frazionamento dell'area dei poligoni, sono state modificate le seguenti schede:*
- ❖ *U.T.O.E. n. 1 – CANNETO
SCHEDA n.2 "VIA DEL LARDEREL"*
 - ❖ *U.T.O.E. n. 5 – MONTE DI CANNETO
SCHEDA n.4 "LA STECCAIA"*
 - ❖ *U.T.O.E. n. 6 – MONTEVERDI
SCHEDA n.6 "FONTILAME ALTA"*
 - ❖ *U.T.O.E. n. 6 – MONTEVERDI*

SCHEDA n.6 "QUERCIOLAIE EST"

❖ U.T.O.E. n. 6 – MONTEVERDI
SCHEDA n.7 "PIASTRONI"

❖ U.T.O.E. n. 6 – MONTEVERDI
SCHEDA n.8 "VIA DELE FONTI"

2. *In merito alla riattivazione del dissesto franoso in loc. Fontilame è stato aggiornato all'interno della relazione tecnica (paragrafo 4) il quadro conoscitivo del movimento franoso, descrivendo i criteri utilizzati per la delimitazione dello stesso ed il monitoraggio effettuato. Si precisa comunque che il eventi accaduti nel dicembre 2010 rientrano all'interno del perimetro di frana attiva (PFME), compresa la fascia di influenza, già delimitata nel corso del P.S. Pertanto non si ritiene necessario estendere o allargare tale perimetrazione. Non sono state interessate aree oggetto di trasformabilità urbanistica.*

3. *Le aree ricadenti in fattibilità limitata (classe 4) nell'Utoe di Monteverdi sono passate in fattibilità condizionata (classe 3) in quanto gli interventi previsti nelle aree con Destinazione Urbanistica A1 (Conservazione) e A2 (Riqualificazione), non prevedono ampliamenti degli edifici e/o demolizioni e ricostruzioni, ma solo restauro, manutenzione e ristrutturazioni interne senza sovraccarico sulle fondazioni. Per le aree ricadenti in fattibilità limitata (Classe 4) nell'Utoe di Canneto viene mantenuta la classe di fattibilità limitata (Classe 4) fino a che non saranno terminati da parte della Provincia di Pisa i lavori di risistemazione del reticolo idraulico interno all'abitato. Si ricorda che il Progetto Definitivo è stato approvato dalla Provincia di Pisa con Determina n. 5248 del 04/11/2008 previa acquisizione di tutti i pareri da parte degli Enti competenti. Ad oggi sono già iniziati i lavori di ricalibrazione idraulica. Il progetto consentirà di regolamentare le acque del reticolo urbano indirizzandole nell'immissario del Torrente Rinotri, ricalibrando l'attraversamento della SS n.329 ed interrompendo i tombamenti che attraversano l'abitato sud sotto via de Larderel.*

- g. *E' stato effettuato dall'ing. P. Chiavaccini uno studio idrologico-idraulico del Botro del Pelato, mirato alla verifica delle condizioni di pericolosità idraulica dell'area oggetto di previsione urbanistica (U.T.O.E. n. 6, scheda n. 6) che ha consentito un aggiornamento del quadro conoscitivo; si ricorda inoltre che in data 18/04/2011 è stata depositata presso l'ufficio Tecnico del Genio Civile del Bacino Toscana Costa con prot. 2292, la documentazione integrativa riguardante la "Progettazione di Interventi finalizzati alla sistemazione delle sponde e all'adeguamento del Botro Pelato/Marisaglia" (Intervento n.1207). In data 29/06/2011 il Bacino Regionale Toscana Costa ha espresso parere favorevole ai risultati raggiunti nella progettazione preliminare.*

Il parere del bacino toscana costa prot. 1215 del 06/03/2012 è stato totalmente recepito inserendo le prescrizioni all'interno degli elaborati

OSSERVAZIONE N°02

PROT. 1555 DEL 16.03.2011

PROPONENTE: Provincia di Pisa

OSSERVAZIONE PARZIALMENTE ACCOLTA

Controdeduzioni all'osservazione dell'U.O. Pianificazione Urbanistica e SIT della Provincia di Pisa

Punto 1 (non accolto)

Come già evidenziato dall'art.52 delle NTA del PS risulta dimensionato in rapporto alla progressione nel tempo la sola quantità afferente la residenza, per le restanti destinazioni il RU non prevede limiti e condizioni per le funzioni diverse dalla residenza.

Gli insediamenti di carattere produttivo previsti nel RU intendono colmare una lacuna della pianificazione urbanistica del territorio di Monteverdi M.mo.

Infatti in tutti gli atti pianificatori del passato non risultano essere previste aree produttive ad eccezione di quelle per la produzione di energia da fonti rinnovabili.

Il RU intende soddisfare le esigenze di piccolo artigianato di servizio presenti sul territorio destinando a tale scopo un'area prossima all'abitato di Monteverdi M.mo.

La seconda area in questione è inserita nel contesto industriale delle centrali geotermo-elettriche ed è specificatamente riservata a quelle aziende che volessero sfruttare il fluido geotermico per scopi non elettrici.

Appare evidente, in questo frangente economico di sviluppo e sfruttamento di energie alternative al petrolio, come il Comune sia interessato ad offrire il massimo per sviluppare questo settore strategico.

In riferimento alle previsioni di carattere turistico inserite nel 1° Regolamento, si precisa che detti interventi non sono "de facto" autorizzabili, ma presuppongono attente verifiche di sostenibilità contemplate dal PS. D'altro canto nella contingenza economica attuale il Comune punta al turismo per rilanciare l'economia locale. Sarà quindi l'effettiva volontà degli investitori, la sostenibilità degli interventi legati allo stato attuale delle risorse e la fattibilità del miglioramento dei servizi sul territorio a definire il dimensionamento effettivo del settore turistico.

Punto 2 (non accolto)

Nell'UTOE n°10 è previsto un ampliamento dell'attività turistica denominata "Borgo il Massera"; l'ulteriore previsione di n° 8 posti letto è relativa ad una richiesta di recupero a fini turistici di un complesso immobiliare abbandonato. Per soddisfare questa richiesta si è fatto ricorso ad una parte della quantità riservata ad interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente nel sistema territoriale agricolo-ambientale.

Punto 3 (accolto)

si precisa che la gestione delle aree boscate è puntualmente normata con l'art. 23 comma 9, punto 1 delle NTA del RU.

Punto 4 (accolto)

Art. 23: Si integrano le NTA del RU nel modo seguente: **“nel rispetto di quanto previsto dall’art. 29 delle NTA del PTC”.**

Punto 5 (accolto)

Art. 32: L'altezza massima consentita si intende in gronda (sarà specificato = ml. 3,00), solo in particolari condizioni e solo per gli imprenditori agricoli, come recita l'art. 64.1.6 del PTC, sarà ammessa un'altezza maggiore.

Punto 6 (parzialmente accolto)

Art. 36: In effetti si precisa che la norma si riferisce ai soli edifici che sono già ad uso abitativo, purché non si alteri il numero delle unità immobiliari.

Punto 7 (accolto)

In riferimento all'art. 37, viene modificato il rapporto tra superfici minime del fondo e superfici per deposito di attrezzi nel modo seguente:

- a) **superficie utile massima pari a mq. 15 in appezzamenti di superficie compresa tra mq. 4.000 e mq. 10.000;**
- b) **superficie utile massima pari a mq. 30 in appezzamenti di superficie superiori a mq. 10.000. (Provincia)**

La consistenza planimetrica è precisata al comma 6 del punto 1 dell'art.37 delle NTA del RU.

Punto 8 (accolto)

Nelle Utoe a carattere insediativo abbiamo individuato a margine degli insediamenti aree periurbane,

La norma sarà così integrata: **“il rapporto tra le nuove edificazioni e le aree periurbane ad esse contermini, sarà oggetto di apposita convenzione che ne garantisca l’attuazione”.**

Contributo del servizio viabilità (accolto)

si rimanda alla definizione del P.A. in sede di attuazione del RU; nel “quadro 10” viene inserita la seguente dizione: **“le indicazioni planimetriche relative alla proposta di intervento, anche per quanto riguarda gli accessi, sono da considerarsi indicative e dovranno necessariamente rispettare la normativa vigente in materia”.**

Contributo servizio difesa suolo (accolto)

si provvede ad integrare l'art. 10 della normativa di RU come richiesto.

OSSERVAZIONE N°03

PROT. 1659 DEL 22.03.2011

PROPONENTE: Regione Toscana

osservazione regionale ai sensi dell'art. 17 comma 1 della LRT 01/05

OSSERVAZIONE PARZIALMENTE ACCOLTA

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

In accoglimento di quanto previsto dal PS del Comune di Monteverdi, il RU individua il sistema funzionale con carattere insediativo composto dalle u.t.o.e. di Canneto (1), Monteverdi (6) e Poggio Castelluccio (8).

In questi ambiti il RU precisa la suscettibilità edificatoria che discende dal dimensionamento per la residenza definito dal PS.

Il RU privilegia per le scelte localizzative quelle aree in continuità con il tessuto edilizio di recente realizzazione, con lo scopo di collegare gli interventi edilizi con progetti di incremento della qualità urbana promossi dall'A.C.,

Di seguito si allega il dimensionamento del RU e il prospetto delle quantità residuali rispetto al PS:

1° REGOLAMENTO URBANISTICO

1° REGOLAMENTO URBANISTICO									
		residenza			Att.urbane	Att.turistiche	Att. Produttive	Standards	
Località	Destinazione	RU mq	ab	AU mq	RU mq	RU mq	p.l.	RU mq	RU mq
UTOE 1 Canneto	quadro1	AU1 impianto carburanti esistente	80	2	26	80			
	quadro1	TR1: Insegiamento turistico ricettivo in loc. Fornacelle					1500	52	
	quadro2	PAR 1 nuova residenza a Canneto	480	12	156				
	quadro2	AU2 commerciale di vicinato a Canneto				182			
	quadro2	S1: attrezzature di interesse Comune a Canneto: sede CRI							300
	quadro2	S2: parcheggio in via Roma a Canneto							600
	quadro2	S3: Verde pubblico a Canneto							1000
UTOE 2 Monterufoli - Caselli	quadro3	SR1: sat. Residenziale	100	2	6				
UTOE 3 La Miniera - Poggio al Ginepro		SE1: serre							
UTOE 4 Poggio al Cerro - Le Ville									
UTOE 5 Monte di Canneto	quadro5	PAA1: insediamento artigianale collegato alla geotermia						2500	
	quadro5	SE2: serre							
	quadro5	Parco eolico							
UTOE 6 Monteverdi	quadro6	PAR2: nuova residenza alle Fontilame	1500	30	90				
	quadro6	SR2: sat. Residenziale Fontilame	350	7	21				
	quadro6	PAR3: nuova residenza alle Querciolaie	1000	20	60				
	quadro6	S4: parcheggio in via Moro							600
	quadro7	PAR4: nuova residenza a Piastroni	1100	22	66				
	quadro7	AU3: parcheggi coperti				200			
	quadro7	TR2: completamento Insed. turistico ricettivo a Piastroni					1500	33	
	quadro7	S5: attrezzature scolastiche: nuova palestra a Piastroni							1500
	quadro7	S6: attrezzature interesse generale: RSA a Piastroni							6200
	quadro7	S7: attrezzature pubbliche: cimitero di Monteverdi							700
	quadro8	SR3: riqualificazione via delle fonti	400	8	24				
	quadro9	AU4: commercio e ristoro a Monteverdi				100			
	quadro10	PAA2: insediamento artigianale a Monteverdi						2500	
UTOE 7 via Maremmana	quadro11	SR4: sat. Residenziale Bagnoli	100	2	6				
	quadro12	TR3: insediamento turistico ricettivo S. Valentino					1530	34	
UTOE 8 Poggio Castelluccio - Capanne	quadro13	TR4: insediamento turistico ricettivo Capanne					1350	30	
	quadro14	TR5: insediamento turistico ricettivo Poggio Castelluccio					1500	52	
UTOE 9 Gualda	quadro15	SR5: sat. Residenziale Poggettone	160	3	9				
	quadro16	TR6: insediamento turistico-didattico loc. Perucci					1000	22	
UTOE 10 La Badia	quadro17	TR7: complet. insediamento turistico ricettivo Massera					700	16	
	quadro17	TR8: insediamento Turistico Ricettivo M.Verdello					360	8	
UTOE 11 Macchia Lupaia	quadro 18	TR9: insediamento Turistico Ricettivo Pratellaccia					360	8	
UTOE 12 Consalvo - Pratella	quadro19	TR10: insediamento turistico ricettivo La Casetta					495	11	
	quadro20	TR11+SR6: complet. insediamento turist. Pratella	100	2	6		200		
	quadro20	TR12: insediamento turistico sportivo Consalvo					11505	205	
			5370	110	470	562	22000	471	5000 10900

RIEPILOGO 1° REGOLAMENTO URBANISTICO

Destinazione	PS	ab		RU	ab	pl
Residenziale	13250	250	di cui 40% nel 1°RU	5370	110	
Attività urbane				562		
Standards	15315			10900		
Turistico	27800	592		22000		471
Att. Produttive	5000			5000		

QUADRO 6 – UTOE 6

Il quadro 6 dell'utoe 6 rappresenta, oltre alla nuova espansione residenziale in loc. Fontilame, un sistema infrastrutturale locale che permetta un miglioramento della mobilità, causa il perdurare di una situazione franosa tra detta località ed il centro del Capoluogo.

Dal 2005 è in attività un fronte di frana che interessa anche l'unica possibilità di accesso carrabile alla parte di tessuto edilizio di più recente realizzazione e quindi il nuovo sistema infrastrutturale, insieme alla previsione residenziale, costituisce la soluzione per garantire la mobilità nella zona e definire un ordinato sviluppo del tessuto urbano esistente.

In riferimento al contesto ambientale si precisa che le scelte localizzative hanno gioco-forza investito aree parzialmente coltivate o coperte da vegetazione rada boschiva, tuttavia sono state scelte tenendo conto dei con i visivi da e verso il capoluogo.

Le indicazioni planimetriche presenti nei quadri hanno solo uno scopo illustrativo e non sono vincolanti, avendo la sola funzione di esemplificare lo sviluppo dell'area in rapporto ai gradi di pericolosità geologica.

In merito poi alle tipologie, al fine di salvaguardare la vegetazione esistente si preferisce suggerire tipologie anche isolate di un piano fuori terra in luogo di edifici in linea, già presenti nel contesto urbanizzato, che creano discontinuità con le matrici tipologiche del paesaggio ed alterano considerevolmente il rapporto tra verde e nuova edilizia.

Nello spirito di collaborazione che contraddistingue il Comune si propone di integrare il riferimento normativo del quadro 6 nel modo seguente:

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;**
- adeguamento della raccolta e smaltimento dei rifiuti;**
- contenimento dei consumi energetici.**

QUADRO 7– UTOE 6

In tutto il territorio del Comune di Monteverdi sono presenti valori paesaggistici di naturalità diffusa, (quadro 7), il RU pertanto ha condotto un'attenta ricerca localizzativa per individuare i luoghi in cui inserire nuove previsioni che non fossero immediatamente visibili e direttamente impattanti verso il centro abitato ed il territorio.

Nel rispetto del limite del centro urbano sono state scelte le aree prossime al tessuto edilizio esistente e prive di vegetazione significativa (aree incolte).

Al fine di ottenere un ordinato sviluppo si integrano i riferimenti normativi di ciascun intervento con le seguenti prescrizioni che discendono da quanto già espresso nel P.S.:

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;
- adeguamento della raccolta e smaltimento dei rifiuti;
- contenimento dei consumi energetici.

QUADRO 8– UTOE 6

Fra gli interventi edilizi tesi anche al recupero della viabilità storica esistente (quadro 8) si deve considerare anche la previsione edilizia su via delle fonti (area prossima al centro storico) dove sono localizzate le fonti storiche, di recente restaurate, che rifornivano di acqua il paese. Le aree adiacenti sono in parte boscate ed in parte destinate alla conduzione agricola.

L'intento dell'A.C. è stato quello di coinvolgere i proprietari frontisti nel recupero di questa importante realtà; anche in questo caso la fattibilità degli interventi è vincolata alle necessità derivanti dal nuovo carico urbanistico. In questo senso la normativa è stata implementata:

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;
- adeguamento della raccolta e smaltimento dei rifiuti;
- contenimento dei consumi energetici.

QUADRO 12 UTOE 7

In loc. Pod. S. Valentino, (utoe 7, quadro12) in un contesto rurale prossimo al centro abitato di Monteverdi, dove è già presente un consistente tessuto edilizio, il RU prevede due distinti interventi a carattere ricettivo inseriti in un contesto agrario di pregio ed in prossimità del sito archeologico della Badia Vecchia, oggetto di studio da parte dell'Università di Siena.

La fattibilità, già prevista dal PS nell'utoe 7 al paragrafo "Obiettivo di valorizzazione dell'accoglienza turistica", è condizionata da precisi livelli di sostenibilità e valutazione degli effetti ambientali. A livello tipologico si è preferita una organizzazione assimilabile ad un "borgo rurale" che meglio risponde al criterio di salvaguardia della vegetazione olivicola esistente.

Viene integrata la norma nel modo seguente:

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.

QUADRO 20 UTOE 12

Il PS e conseguentemente il RU contano molto sul rilancio dell'economia comunale attraverso la realizzazione del Golf Consalvo. Il quadro 20 individua alcune funzioni sul territorio avendo presenti i limiti imposti dal PS sia in merito al potenziamento insediativo, sia alla qualità dei servizi.

In particolare sono state valutate già in sede di PS le previsioni di fabbisogno idrico che devono essere soddisfatte insieme ad altri parametri affinché l'intervento sia attuabile. Appare chiaro come la valenza ambientale dei percorsi sportivi e delle nuove costruzioni abbia un ruolo preciso nel determinare il valore dell'offerta turistica.

Si richiama quanto previsto nel PS per l'utoe 12 al paragrafo "regole di intervento".

Si ritiene che quanto narrato dal PS e quanto precisato dai parametri contenuti nel RU possa garantire un ordinato sviluppo delle previsioni suesposte.

Viene sostituita la norma nel modo seguente:

TR 12 - Nuove previsioni per insediamenti turistico ricettivi sportivi in loc. Consalvo.

In loc. Consalvo, all'interno di una grande proprietà esistono vecchi edifici ex-rurali ed alcuni ruderi riguardo ai quali è in fase di attuazione un piano attuativo che prevede la realizzazione di nuove strutture ricettive per mc. 7000 ed il recupero degli edifici esistenti.

Il Piano intende potenziare l'offerta turistica per realizzare un grande polo per il gioco del golf di portata nazionale avvalendosi anche della struttura aeroportuale esistente nella proprietà. S.L.P. per nuove attività turistico ricettive (superficie lorda di pavimento) mq.11.505. Hmax = edifici ad un piano ml. 4,00, edifici a due piani ml. 7,00, edifici a tre piani ml. 10,00. Distanza dai confini e dalle strade ml. 5,00. Distanza dalla strada provinciale ml. 10,00. Parcheggi pertinenziali mq. 10.000.

La potenzialità turistico ricettiva è stata calcolata considerando compresa in tale superficie spazi complementari all'offerta turistica e sportiva.

La tipologia ammessa, secondo lo schema dell'edilizia esistente, prevedrà uno o massimo tre piani fuori terra. L'altezza massima potrà essere utilizzata fino al limite di ml. 10,00 per particolari esigenze tipologiche e limitatamente al 30% della superficie destinata ad attività ricettiva.

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:

<u>fabbisogno idrico per irrigazione:</u>	<u>mc/anno</u>	<u>100.000</u>
<u>Fabbisogno idrico per utenza di circa 300 posti letto:</u>	<u>mc/anno</u>	<u>23.500</u>
<u>Capacità degli invasi previsti sul campo di golf:</u>	<u>mc.</u>	<u>155.000</u>

Si prescrive quindi di creare alcuni invasi lungo il percorso golfistico per impiegarli nell'irrigazione, mentre per il soddisfacimento delle esigenze turistiche ricettive queste 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.

In sede di presentazione di Piani Attuativi o altri atti di governo del territorio dovranno essere prodotte, opportune valutazioni che costituiranno procedure di verifica della fattibilità degli interventi proposti.

REGOLE DI INTERVENTO:

La destinazione d'uso ricettiva potrà comprendere eventuali edifici da recuperare.

Il P.A., nel rispetto di quanto contenuto nel presente quadro, si dovrà articolare nel modo seguente:

- pianificare unitariamente l'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; ;
- individuare le attività ricreative a supporto del golf, all'interno delle strutture sportive golfistiche;
- realizzare le strutture golfistiche contemporaneamente o precedentemente a quella delle strutture turistiche-ricettive e di servizio;
- indicare i materiali naturali per la realizzazione delle strade e dei percorsi;
- dimensionare la nuova edificazione che deve essere mirata alla realizzazione di una struttura alberghiera di elevata qualità a gestione unitaria e collegata alla realizzazione dell'attrezzatura golfistica;
- realizzare un inserimento paesaggistico di alta qualità della nuova edificazione, anche attraverso il recupero del PEE e dell'assetto agrario complessivo dei fondi;
- nella redazione del P.A. rispettare le "Istruzioni tecniche per la "pianificazione degli impianti per il gioco del golf" approvate con DGR 646/98;
- realizzare le nuove costruzioni con criteri che riducano al minimo l'impatto ambientale, localizzandole 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;
- tutelare l'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 reflue 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.

QUADRO 1 UTOE 1

Gli interventi turistico-ricettivi sparsi per il territorio mirano a potenziare le scarse risorse economiche ed occupazionali del Comune; l'insediamento previsto nell'utoe1, quadro1 in loc. Le Fornacelle è localizzato a monte degli edifici esistenti e non preclude, causa l'acclività del sito visuali percepibili dalla SP18; si ritiene tuttavia necessario precisare all'interno del quadro1, quanto segue:

La realizzazione dell'attività turistico-ricettiva con l'ampliamento del complesso edilizio ex-rurale dovrà uniformarsi tipologicamente con il PEE e non dovrà alterare le visuali paesaggistiche percepibili dalla SP n°18.

La nuova edificazione potrà avvenire a condizione che possano essere soddisfatte le 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.

QUADRO 13 UTOE 8

Si prevede il recupero dell'edificio ex-rurale di Pod. Le Capanne (utoe8 – quadro13) a fini turistico-ricettivi. Trattandosi di un'area priva di vegetazione posta in posizione soleggiata, il RU ne ha precisato la suscettibilità edificatoria per consentire la realizzazione di 1350 mq di SLP oltre la struttura esistente. Viene integrata la norma di quadro 13 nel modo seguente:

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 P.A. dovrà contenere:

- 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, mantenendosi nel sedime degli edifici esistenti, evitando insediamenti diffusi, anche attraverso il recupero e riqualificazione del PEE, al fine di una ottimizzazione dei servizi e delle infrastrutture;
- la precisazione della destinazione d'uso del PEE che potrà implementare l'offerta turistica già prevista, ovvero riservarsi come residenza del proprietario;
- 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, 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.

QUADRO 14 UTOE 8

Sempre nell'utoe 8 il PS consente la realizzazione di attività turistico-ricettive a corredo dell'intervento edilizio di Poggio Castelluccio (quadro 14) per tale scopo erano state valutate, insieme a Regione e Provincia, alcune radure poste in prossimità del crinale del Poggio. In seguito è emersa la possibilità di realizzare una parte della SLP destinata alla ricettività all'interno del perimetro della lottizzazione Poggio Castelluccio, nelle adiacenze del ristorante e dei servizi comuni. Siamo convinti che ulteriori precisazioni e limiti, nonché un'attenta valutazione della variante necessaria all'adeguamento del P.A. di Poggio Castelluccio, consentiranno un maggior controllo dell'intervento.

Viene integrata la norma di quadro 14 nel modo seguente:

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.

La variante al P.A. vigente dovrà precisare:

- 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, 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;
- l'adeguamento della raccolta e smaltimento dei rifiuti;
- il contenimento dei consumi energetici.

il P.A. 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;

QUADRO 16 UTOE 9

Per lo svolgimento di un'attività così particolare come il "bio-parco", prevista nell'utoe 9 – quadro16, è stata individuata un'area con forti valenze naturalistiche, dove esistono già piste forestali di accesso; si ritiene tuttavia opportuno precisare alcune modalità di intervento:

L'area destinata a bio-parco intende sviluppare attività turistico-didattiche.

Per la realizzazione del bio-parco si dovrà tenere conto che l'area riveste particolare valore ambientale, pertanto l'intervento dovrà essere preceduto da un attento studio delle risorse naturali presenti:

- i fabbricati facenti parte della struttura ricettiva dovranno essere costituiti da attrezzature leggere preferibilmente in legno e dovranno essere collegati ad un impianto di depurazione e/o fitodepurazione;
- l'approvvigionamento idro-potabile dovrà avvenire attraverso l'ammmodernamento ed il potenziamento delle strutture esistenti dell'acquedotto comunale;
- l'approvvigionamento idrico per eventuali altri usi dovrà avvenire attraverso la regolamentazione delle sorgenti presenti sul territorio, attualmente sottoutilizzate per incuria, con opportune opere di captazione ed eventuali invasi di accumulo;
- si dovrà realizzare un impianto di depurazione e/o fitodepurazione;
- si dovrà adeguare la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti;
- si dovrà ottimizzare il 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.

Alla luce delle valutazioni espresse dalla RT e dopo aver nuovamente considerato le scelte operate dal RU si può affermare che le nuove previsioni hanno rispettato l'integrità percettiva dei centri e dei paesaggi a loro correlati secondo quanto prescritto anche dal PS. In tal senso si ricorda che:

- per il quadro 6, in fase di progettazione, è stata verificata l'incidenza dei nuovi interventi rispetto all'ambiente circostante ed alle correlazioni con il tessuto edilizio esistente; uno degli interventi edilizi previsti (PAR2) è stato localizzato in una valletta compresa tra la SR329 e l'edilizia residenziale più recente, dando precise indicazioni normative riguardanti la salvaguardia dei cono panoramici; un altro

intervento edilizio (PAR3) è invece localizzato all'interno di un'area coperta da vegetazione rada non visibile dalla viabilità principale;

- per il quadro 7, ove sono localizzati interventi edilizi a carattere residenziale e per attrezzature pubbliche, il RU ha privilegiato un'area incolta contigua all'abitato di Monteverdi, non percettibile dalle visuali principali;
- per il quadro 8 sono stati individuati puntuali interventi di edilizia residenziale collegati al recupero di via delle fonti, ove sono localizzate le fonti che anticamente servivano il paese; anche in questo caso l'area è contigua al centro abitato di Monteverdi e la localizzazione degli interventi non risulta visibile dalle aree panoramiche circostanti;
- per il quadro 12 sono state implementate le norme con quanto già concordato in sede di PS con la Regione a tutela della compatibilità paesaggistico-ambientale.

Come già evidenziato negli elaborati di PS, gli insediamenti di carattere produttivo previsti intendono colmare una lacuna della pianificazione urbanistica del territorio di Monteverdi M.mo.

Infatti in tutti gli atti pianificatori del passato non risultano essere previste aree produttive ad eccezione di quelle per la produzione di energia da fonti rinnovabili.

Il RU, in conformità a quanto previsto dal PS, intende soddisfare le esigenze di piccolo artigianato di servizio presenti sul territorio destinando a tale scopo un'area prossima all'abitato di Monteverdi M.mo.

La seconda area in questione è inserita nel contesto industriale delle centrali geotermo-elettriche ed è specificatamente riservata a quelle aziende che volessero sfruttare il fluido geotermico per scopi non elettrici.

Appare evidente, in questo frangente economico di sviluppo e sfruttamento di energie alternative al petrolio, come il Comune sia interessato ad offrire il massimo per sviluppare questo settore strategico.

Si precisa inoltre che la zona artigianale per lo sfruttamento delle basse entalpie è stata opportunamente localizzata in maniera equidistante (ml. 650 ca.) dalle due centrali geotermoelettriche di San Luciano e Granaiolo a causa della eccessiva rumorosità di quest'ultime.

In riferimento ai contenuti dell'art. 35, comma 1 del PIT si integrano i quadri con le condizioni e limitazioni previste nel Titolo 1° Capo 2° delle NTA.

Le quantità previste dal PS sono state programmate in modo progressivo, fatta eccezione per le previsioni di carattere residenziale secondo quanto stabilito dall'art.52 delle NTA del PS. Si precisa che gli interventi di carattere ricettivo presuppongono attente verifiche di sostenibilità contemplate dal PS. D'altro canto nella contingenza economica attuale il Comune punta al turismo per rilanciare l'economia locale. Sarà quindi l'effettiva volontà degli investitori, la sostenibilità degli interventi legati allo stato attuale delle risorse e la fattibilità del miglioramento dei servizi sul territorio a definire il dimensionamento effettivo del settore turistico.

Le previsioni SR1, SR3, SR4 e SR5 sono interventi di ricucitura legati a edifici o gruppi di edifici esistenti.

La schedatura del PEE, facente parte del QC del PS di recente approvazione, ha consentito una piena conoscenza di detto patrimonio, ed ha evidenziato, tramite la verifica del Regesto dei Beni Culturali facente parte del QC del PTC della Provincia di Pisa, elementi da ricondurre a specifiche schede normative. Pertanto per il PEE si deve fare riferimento alle norme specifiche del RU per il sistema territoriale agricolo ambientale. Per il PEE desunto da una verifica tra il QC del PTC e l'indagine del PS viene istituita una tavola di riferimento ed una apposita normativa allegata alle NTA.

In riferimento al comma 1 dell'art.23 del PIT si integra l'art. 36, punto 2 delle NTA – Annessi agricoli – nel modo seguente:

Eventuali recuperi di annessi agricoli per destinarli ad altri usi sono da considerarsi nuovo impegno di suolo.

OSSERVAZIONE N°04

PROT. 1934 DEL 31.03.2011

PROPONENTE: Regione Toscana

Invio contributo VAS relativo al RU adottato con DCC n°54/10

A seguito di questa osservazione l'A.C., al fine della trasparenza degli atti, ha ritenuto opportuno riadattare il rapporto della Valutazione ambientale relativo alla Valutazione Ambientale Strategica con DCC. 32 del 9/09/2011.

OSSERVAZIONE N°05

PROT. n°2069 del 06.04.2011

PROPONENTE: UTC

OSSERVAZIONE ACCOLTA.

Normativa:

Indice.

viene integrato l'indice con i seguenti argomenti:

Tabella riassuntiva delle previsioni del 1° Regolamento Urbanistico

Schede del patrimonio edilizio esistente di cui all'art. 33 delle presenti norme

Quadri delle UTOE

art.2: Elaborati del Regolamento Urbanistico.

Integrazione elenco elaborati:

- le schede del patrimonio edilizio esistente soggetto a specifica disciplina;
 - i quadri urbanistici;
 - mappa di accessibilità urbana di Canneto;
 - mappa di accessibilità urbana di Monteverdi;
1. Elaborati grafici di progetto, costituiti da:

<u>Tavola 1 - Territorio comunale nord (inquadramento generale)</u>	<u>scala 1:10.000</u>
<u>Tavola 2 - Territorio comunale sud (inquadramento generale)</u>	<u>scala 1:10.000</u>
<u>Tavola 3 - Vincoli sovraordinati Nord</u>	<u>scala 1:10.000</u>
<u>Tavola 4 - Vincoli sovraordinati Sud</u>	<u>scala 1:10.000</u>
<u>Tavola 5 - Canneto (inquadramento)</u>	<u>scala 1:2.000</u>
<u>Tavola 6 - Monteverdi (inquadramento)</u>	<u>scala 1:2.000</u>
<u>Tavola 7 - Il patrimonio edilizio esistente soggetto a specifica disciplina</u>	<u>scala 1:15.000</u>
 2. Relazione illustrativa
 3. Carte della fattibilità geologica:
 - M1 - Carta di fattibilità del centro abitato di Monteverdi M.mo
 - C1 - Carta di fattibilità del centro abitato di Canneto
 - Schede della fattibilità
 - Relazione tecnica
 4. Valutazione integrata e VAS

Art. 5 Piani attuativi adottati od approvati e piani di miglioramento agricolo in corso di realizzazione

viene modificato l'articolo nel modo seguente:

1. Gli interventi relativi a strumenti urbanistici attuativi ed a piani di miglioramento agricolo approvati in data anteriore al presente regolamento ed in corso di realizzazione, sono subordinati ai parametri urbanistici, all'esecuzione delle opere di urbanizzazione e a tutte le prescrizioni in essi contenute per tutto il periodo di validità della convenzione o atto d'obbligo. Eventuali varianti sono ammesse purché esse non alterino il dimensionamento globale di detti piani attuativi e non comportino modifiche al perimetro, volumetria complessiva ed alle dotazioni di spazi pubblici; qualora le destinazioni stabilite dai piani attuativi siano tra loro compatibili, sono attivabili varianti per consentire trasposizioni di superficie tra detti piani, necessarie per consentire l'efficiente esplicazione della particolare utilizzazione proposta. Le varianti tra piani attuativi che comportino l'acquisizione di superfici edificatorie non dovranno in alcun modo alterare il dimensionamento complessivo dei piani in oggetto.

art. 7 - Distribuzione e localizzazione delle funzioni

viene inserito il riferimento all'art. 63

art. 8 - salvaguardie e norme transitorie:

viene inserito nell'articolo il comma 4 e 5:

"sono fatti salvi dall'applicazione del presente RU tutti i titoli abilitativi rilasciati antecedentemente alla data di adozione del presente RU.

Non costituiscono varianti al presente Regolamento Urbanistico:

a) le modifiche di contenuti del presente Regolamento Urbanistico conseguenti all'aggiornamento del Piano Strutturale dovuto a modifiche di atti sovra-comunali o al superamento di condizioni individuate dal Piano Strutturale medesimo;

b) lievi variazioni di perimetro delle UTOE per:

- realizzazione di nuova viabilità;**
- inclusione di ambiti già edificati e funzioni urbane assimilate;**
- modifiche relative a limiti naturali e morfologici dei terreni;**
- inserimento di aree di fascia a tutela del tessuto urbano.**

art. 10 – classi di fattibilità e prescrizioni PAI
vengono inserite le **norme di carattere geologico**.

Art. 19 Energie rinnovabili

Il comma 1) viene integrato con la dicitura: **attività libera**

il punto e) del comma 4 viene così modificato: aree di proprietà comunale, **demaniale e gravate da uso civico.**

art.21 - Risorse morfologico-paesaggistiche: linee di crinale, punti panoramici.

Al comma 1 si precisa quanto segue:

si farà riferimento a quanto previsto dalla normativa vigente in materia.

Al comma 2 si precisa quanto segue:

Gli interventi sul PEE che insiste sulle linee di crinale o comunque visibile da punti panoramici, ~~non~~ dovranno alterare i caratteri dal RE. dovranno uniformarsi a quanto previsto al Cap. XVII del RE: "Norme che interessano l'aspetto esteriore degli edifici appartenenti al patrimonio storico".

art.25 – I centri storici -.

Il paragrafo relativo alle destinazioni d'uso (residenza) viene così integrato: **per tale destinazione sono consentiti i frazionamenti delle unità immobiliari residenziali solo alle seguenti condizioni:**

- la superficie utile netta delle unità residenziali risultanti (non più di due) non sia inferiore a mq 40;**
- sia realizzato almeno un posto auto pertinenziale per ogni unità edilizia risultante e due posti auto per ogni unità edilizia residenziale risultante di superficie superiore a mq. 40.**

Alla destinazione attività urbane si aggiunge a titolo rafforzativo:

attività di piccolo artigianato, commercio di prodotti tipici) atte a valorizzare il tessuto urbano storico.

Si inserisce la seguente prescrizione quale ultimo comma del paragrafo: destinazioni d'uso,

Qualora per la destinazione residenziale come per la destinazione ricettiva non fosse possibile la realizzazione della superficie a parcheggio richiesta, neppure parzialmente, si potrà procedere alla monetizzazione delle prescritte dotazioni di parcheggi pertinenziali, previo versamento al Comune di una somma commisurata ai costi di acquisizione delle aree e di realizzazione delle opere aggiornata annualmente dal Servizio Tecnico Comunale.

art.26 – ambito periurbano –

il primo comma viene così integrato: **tale ambito è assimilato a quanto previsto dall'art.3, comma 5 della LRT n°39/2000 e smi;**

il comma 5 viene così modificato: **"Non è ammessa la nuova edificazione; sono comunque ammessi gli interventi sugli edifici esistenti fino alla ristrutturazione edilizia. Sono ammesse le destinazioni d'uso assentite".**

art. 28 – viabilità

dopo tecniche costruttive tradizionali si aggiunge **"o ad esse assimilabili"**.

art.36 – criteri per l'utilizzazione.... –

punto 1, comma 4: ERRATA CORRIGE: **"quando questa sia compresa tra 80 e 150 mq."** Si integra inoltre la parola **"residenziale"** a sostegno della superficie e si elimina la dizione **"del patrimonio edilizio"**.

punto 3, comma 1 – il comma sarà modificato nel modo seguente: “Non sono ammessi ampliamenti per gli ex-annessi agricoli, che hanno usufruito della ristrutturazione urbanistica come previsto dall’art. 29 delle NTA del PRG 2000.(del. C.C. n°52 del 29.09.1998)”.

punto 3, comma 2: il comma sarà modificato nel modo seguente: “L’eventuale cambio di destinazione d’uso di garage in civile abitazione potrà essere autorizzato a condizione che il garage sia organico all’edificio principale e sia riservata una superficie nel lotto di pertinenza da adibire a parcheggio eventualmente coperto a pergolato”.

art.37 – Depositi di attrezzi e annessi agricoli ad uso amatoriale –

si modifica il titolo nel modo seguente: “Depositi di attrezzi e annessi agricoli ad uso amatoriale o altro uso non agricolo;

si modificano gli annessi agricoli per ricovero di cani al fine di consentire la realizzazione di un canile anche da parte di operatori del settore per scopo di cura e mantenimento.

Si modifica il 3° comma dell’art.37 al fine di renderlo compatibile con quanto previsto dal R.E.:

Detti manufatti non dovranno potranno avere le dotazioni che ne consentano l’utilizzo abitativo, ancorché saltuario o temporaneo previste dal vigente R.E.

art. 38 – serre

l’articolo viene così modificato:

“Le serre sono manufatti finalizzati alla produzione agricola o florovivaistica, costituiti da componenti in tutto o in parte trasparenti, atte a consentire il passaggio della luce e la protezione delle colture dagli agenti atmosferici, attraverso una separazione, totale o parziale, dall’ambiente esterno.

Le serre possono essere localizzate nelle aree pianeggianti del Comune e nel territorio collinare (Utoe 3 e 5) in questo secondo caso esse dovranno essere teleriscaldate (v. art. 64.4.9 e 10 NTA del PTC della provincia di Pisa).

Le serre si distinguono in:

1) serre temporanee e serre con copertura stagionale.

Nel rispetto dei valori paesaggistici, l’installazione di serre temporanee e di serre con copertura stagionale per lo svolgimento dell’attività agricola aventi le stesse caratteristiche dei manufatti precari di cui all’art. 32 .3 è consentita solo per le aziende agricole, previa comunicazione al Comune.

Tale installazione riferita alla durata del ciclo produttivo, ancorché superiori all’anno, è consentita a condizione che:

- il materiale utilizzato consenta il passaggio della luce;
- l’altezza massima al colmo non sia superiore a 3 metri;
- le distanze minime non siano inferiori a:
- metri 5 dalle abitazioni esistenti sul fondo;
- metri 10 da tutte le altre abitazioni; questa distanza è ridotta a 5 metri qualora la serra non abbia alcuna apertura nel lato prospiciente l’abitazione;
- metri 1 dal confine;
- distanze minime dalle strade pubbliche secondo quanto previsto dal codice della strada.

Nella comunicazione presentata dal titolare dell’azienda agricola, sono indicate:

- le esigenze produttive;
- la superficie e le dimensioni di ciascuna serra;
- i materiali utilizzati;
- l’indicazione su planimetria catastale dei punti in cui sono previste le varie installazioni;
- la data di rimozione. Per le serre con copertura stagionale, l’impegno alla rimozione è riferito alla sola copertura.

Le serre temporanee e quelle con copertura stagionale possono essere reinstallate anche in parti diverse della superficie aziendale per più periodi consecutivi.

2) Installazione di serre con copertura stabile

Nel rispetto dei valori paesaggistici, all’installazione di serre con requisiti diversi da quelli indicati nel precedente punto 1) del presente articolo si applicano le disposizioni previste per gli annessi agricoli e pertanto esse saranno ammesse, previo rilascio del permesso di costruire, solo se previste dal PAPMAA.

La struttura della serra dovrà essere realizzata in ferro o in alluminio verniciati con specchiature che potranno essere in vetro policarbonato o materiali simili.

Nella realizzazione di tali manufatti saranno ammessi modesti movimenti di terra, e, in ragione della loro superficie, si dovranno limitare le trasformazioni ambientali e paesaggistiche.

Tali serre possono essere realizzate alle seguenti condizioni:

- il materiale di utilizzo deve consentire il passaggio della luce;
- l'altezza max non deve superare ml.3 in gronda e ml. 4,50 al culmine;
- le distanze minime non devono essere inferiori a:
- ml. 5 dalle abitazioni esistenti sul fondo;
- ml. 10 da tutte le altre abitazioni;
- ml. 6 dal confine di proprietà;
- distanza dal ciglio della strada secondo il Codice della Strada.

art.40 – ERRATA CORRIGE:

Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale: P.A.P.M.A.A.

Si prescrive che il PAPMAA assuma valore di piano attuativo quando preveda al suo interno interventi di nuova edificazione superiori a mc. 1000.

art.42 – espansioni periferiche... –

il paragrafo *Prescrizioni generali* viene così integrato: sono consentiti i frazionamenti delle unità immobiliari residenziali, esistenti alla data di adozione del presente RU, solo alle seguenti condizioni:

- la superficie utile netta delle unità residenziali risultanti non sia inferiore a mq 60;
- sia realizzato almeno un posto auto pertinenziale per ogni unità edilizia risultante e due posti auto per ogni unità edilizia residenziale risultante di superficie superiore a mq.60. Qualora non fosse possibile la realizzazione della superficie a parcheggio richiesta, neppure parzialmente, si potrà procedere alla monetizzazione delle prescritte dotazioni di parcheggi pertinenziali, previo versamento al Comune di una somma commisurata ai costi di acquisizione delle aree e di realizzazione delle opere aggiornata annualmente dal Servizio Tecnico Comunale.

Art.46 Aree Monofunzionali

Il secondo comma viene così modificato:

Dette aree per la particolare funzione a cui sono destinate e per le sperimentazioni svolte dall'Ente preposto, possono essere anche destinate all'uso ed alla installazione di impianti per lo sfruttamento di energie **alternative rinnovabili** (**biomassa**, eolico, solare).

Il titolo del 5° comma viene così modificato:

Attività geotermica, eolica, solare. Impianti per lo sfruttamento delle energie rinnovabili.

Il 7° comma viene così modificato:

Per tutti gli altri interventi di nuova edificazione è prescritto il permesso di costruire.

Al punto "prescrizioni" viene modificato il parametro dell'altezza massima nel modo seguente:

H. max. = ml. 13,00 esclusi impianti tecnologici indispensabili al ciclo produttivo

Perequazione

La perequazione urbanistica è uno strumento per riconoscere a tutti i terreni chiamati ad usi urbani un diritto edificatorio la cui entità sia indifferente alla destinazione d'uso, ma dipenda invece, dallo stato di fatto e di diritto in cui essi si trovano al momento della formazione del regolamento urbanistico, e la cui finalità è di ridistribuire in maniera equilibrata i vantaggi economici dell'edificabilità impressa alle aree dotate di eguale potenzialità edificatoria.

La perequazione non è attuabile in tutto il territorio comunale. Essa risulta condizionata da precise logiche spaziali e non è oggettivamente praticabile nelle zone di conservazione ossia nella città consolidata. Quindi non v'è spazio per la perequazione tramite comparto nelle parti della città in cui l'obiettivo del pianificatore è principalmente quello del riuso, essendo perciò praticabile unicamente nelle aree di espansione.

l'art.64 sarà così formulato: **Negli ambiti territoriali disciplinati con strumento urbanistico attuativo convenzionato o con permessi di costruire convenzionati, la potenzialità edificatoria massima, ancorché determinata con riferimento solo ad alcune aree, s'intende attribuita uniformemente a tutte le aree comprese nel perimetro definito dai quadri di progetto, così da realizzare l'indifferenza dei proprietari rispetto alle diverse destinazioni.**

Integrazione pag. 41 NTA

schede delle Utoe – nuove sigle:

IE: impianto eolico

IF: impianto fotovoltaico

Relazione illustrativa

Integrazione elenco elaborati:

- **tabelle riassuntive delle previsioni del 1° Regolamento Urbanistico**
- **le schede del patrimonio edilizio esistente soggetto a specifica disciplina;**
- **i quadri urbanistici;**
- **mappa di accessibilità urbana di Canneto;**
- **mappa di accessibilità urbana di Monteverdi;**
- 5. **Elaborati grafici di progetto, costituiti da:**

<u>Tavola 1 - Territorio comunale nord (inquadramento generale)</u>	<u>scala 1:10.000</u>
<u>Tavola 2 - Territorio comunale sud (inquadramento generale)</u>	<u>scala 1:10.000</u>
<u>Tavola 3 – Vincoli sovraordinati Nord</u>	<u>scala 1:10.000</u>
<u>Tavola 4 – Vincoli sovraordinati Sud</u>	<u>scala 1:10.000</u>
<u>Tavola 5 – Canneto (inquadramento)</u>	<u>scala 1:2.000</u>
<u>Tavola 6 – Monteverdi (inquadramento)</u>	<u>scala 1:2.000</u>
<u>Tavola 7 – Il patrimonio edilizio esistente soggetto a specifica normativa</u>	<u>scala 1:15.000</u>
- 6. **Relazione illustrativa**
- 7. **Carte della fattibilità geologica:**
 - M1 – Carta di fattibilità del centro abitato di Monteverdi M.mo**
 - C1 - Carta di fattibilità del centro abitato di Canneto**
 - Schede della fattibilità**
 - Relazione tecnica**
- 8. **Valutazione integrata e VAS**

vengono inoltre allegate le tabelle aggiornate riepilogative delle nuove previsioni del RU.

Cartografia

- si provvede a controllare i sottotitoli nei cartigli delle tavole di RU;
- nella tav. 2 si riportano i perimetri di riferimento dei “quadri” e riportare per intero il “quadro 15”;
si classifica l'ambito di Poggio Castelluccio con riferimento all'art. 41 delle NTA del RU;
- nella tav. 5 si modifica a Nord l'ambito della lott. la Colombaia;
si individua la zona per impianto GPL nei pressi del cimitero comunale di Canneto;
- si individuano le aree occupate dalle centrali geotermoelettriche e loro pertinenze;
- si individuano i depositi dell'acquedotto a Monteverdi, a Canneto e in loc. Ombrellino;
si inserisce la colorazione del “periurbano” all'interno del perimetro degli interventi previsti dal “quadro”;
si integra la legenda;

- *nella tav. 6 si inserisce la colorazione del “verde periurbano” nei perimetri individuati in cartografia e derivanti dal quadro 6 utoe 6;
si integra la colorazione della zona “Piastroni”;
si modifica il perimetro dell'area di frana Fontilame a seguito di richiesta di integrazioni dell'URTAT;
si inserisce con opportuna colorazione nell'ambito del CS di Monteverdi, lato ovest, l'edificio posto in via del Botrello;*
 - *nel quadro 5 è stato ricontrollato il perimetro dell'impianto eolico ed è stata inserita un'area da destinare ad impianti per lo sfruttamento delle energie rinnovabili (fotovoltaico) oltre alla individuazione delle centrali.*
 - *nel quadro 6: ERRATA CORRIGE viene spostata la SR2 lato ovest più a nord.*
 - *nel quadro 7 si modificano i riferimenti delle sigle.;*
 - *nel quadro 9 viene eliminato il parcheggio previsto a sud delle scuole elementari.*
 - *nel quadro 14: ERRATA CORRIGE viene nuovamente localizzata l'area TR5.*
- Nel quadro 20 viene modificata la scheda TR 12 – Nuove previsioni per insediamenti turistico ricettivi in loc. Consalvo – secondo quanto prescritto dalla regione Toscana nella sua osservazione.
viene inserita la previsione di servizi funzionali all'attività turistica di Pratella nella tabella riepilogativa del RU.*

OSSERVAZIONE N°06

PROT. 2231 DEL 13.04.2011

PROPONENTE: Sig.ra Taba Fiorenza

OSSERVAZIONE NON ACCOLTA

L'osservazione riguarda la richiesta di inserimento di un lotto con destinazione d'uso agricola tra le aree edificabili. Si evidenzia che le nuove previsioni hanno interessato principalmente aree poste a nord della strada vicinale Monteverdi – Sassetta, molto più prossime alle opere di urbanizzazione primaria presenti nella zona ed al tessuto del PEE.

OSSERVAZIONE N°07

PROT. 2707 DEL 04.05.2011

PROPONENTE: Ing.Manuel Serrano per conto di Matteo Serrano

OSSERVAZIONE PARZIALMENTE ACCOLTA

L'osservazione riguarda il quadro 19 dell'utoe12 dove è prevista una nuova previsione per insediamenti turistico-ricettivi in loc. La Casetta.

Si accoglie parzialmente l'osservazione che intende modificare il perimetro dell'area di pertinenza spostandolo leggermente verso Est.

Per la scheda-norma non si intende precisare la tipologia di intervento anche se sono da preferirsi completamenti o articolazioni di insediamenti esistenti (borgo agricolo) piuttosto che "case isolate" estranee alla tradizione locale.

Si precisa che l'intervento dovrà essere preceduto da un piano attuativo convenzionato previsto per tutti gli interventi di carattere turistico-ricettivo localizzati nel territorio aperto, che offrirà maggiori garanzie ed opportunità progettuali.

OSSERVAZIONE N°08

PROT. 2870 DEL 11.05.2011

PROPONENTE: Sig.ra M. Cristina Tundo

OSSERVAZIONE NON ACCOLTA

L'osservazione mira alla eliminazione di una previsione residenziale prevista dal quadro 6 – utoe 6

Premesso

- che la via IV novembre ricade nel perimetro del centro urbano di Monteverdi Marittimo;*
- che l'ambito urbano può prescindere da una valutazione soggettiva tesa a limitare il diritto di terzi;*
- che la parte terminale di detta via, in loc. Fontilame è stata da sempre interessata da interventi edilizi di carattere residenziale;*
- che il nuovo intervento proposto intende "ricucire" il tessuto esistente con la restante parte del centro abitato, attraverso la realizzazione di una maglia viaria per dotare questa nuova espansione e quella esistente di adeguata mobilità;*
- che si intende programmare una nuova espansione che, al contrario dell'edificio di cui l'osservante è in parte proprietaria, non alteri in modo significativo le visuali paesaggistiche percepibili dalla via IV novembre a dagli edifici che su detta via si attestano;*
- che la previsione urbanistica, sensibile al rapporto città-campagna, ha inteso vincolare la progettazione a precisi parametri ambientali tali da favorire una predominanza delle aree verdi su quelle costruite;*
- che in sede di valutazione l'area in oggetto è stata inclusa fra quelle a vocazione residenziale perché ricadente in un ambito geologicamente stabile e sarà il PA a definire in modo puntuale gli aspetti di maggior dettaglio.*

Si ritiene pertanto di non accoglibile l'osservazione proposta.

OSSERVAZIONE N°09

PROT. 2990 DEL 13.05.2011

PROPONENTE: EDILDUE sas di Gallinaro Sandro

OSSERVAZIONE NON ACCOLTA

Premesso che non è possibile localizzare depositi permanenti e/o provvisori di materiali e macchinari per l'edilizia in maniera indiscriminata sul territorio comunale, si precisa che a tale scopo il RU ha individuato in prossimità del centro abitato di Monteverdi un'area artigianale destinata ad accogliere imprese ed attività presenti sul territorio.

Si ritiene pertanto di non accoglibile l'osservazione proposta.

OSSERVAZIONE N°10

PROT. 3025 DEL 17.05.2011

PROPONENTE: Sig. Antonio Chiatellino

OSSERVAZIONE NON ACCOLTA

La bozza di RU aveva previsto nell'area di Poggio Castelluccio, in area agricola coperta da bosco una previsione edificatoria.

Le prime verifiche della bozza di RU con i tecnici ed amministratori provinciali hanno anticipato le osservazioni prodotte dalla stessa provincia (acquisite al protocollo n°1555 del 16.03.11) in merito a ipotesi di edificazione in ambito boscato.

Tale osservazione precisa che è fatto assoluto divieto di edificazione in aree boscate secondo le disposizioni del PTC e della normativa regionale vigente in materia.. Si è pertanto proceduto a stralciare la previsione anticipatamente alla acquisizione ufficiale dell'osservazione di cui sopra.

Si ritiene pertanto non accoglibile l'osservazione proposta.

OSSERVAZIONE N°11

PROT. 3081 DEL 19.05.2011

PROPONENTE: Sig. ra Marchi Mascia per Costa Etrusca srl

OSSERVAZIONE NON ACCOLTA

Il RU destina il complesso ex-agricolo delle "Fornacelle" in loc. Canneto ad attività turistico-ricettive per complessivi mq. 1500 e 52 posti letto.

Nella quota di mq. 1500 di SLP è compresa anche la possibilità di realizzare la ricettività nella parte ex-agricola (annessi) ovvero in nuovi volumi previa demolizione dei vecchi annessi.

Il fabbricato residenziale potrà essere trasformato anch'esso in attività ricettiva oltre i mq. 1500 già previsti oppure mantenuto nella sua originale destinazione residenziale.

Si precisa che la previsione urbanistica dovrà essere attuata mediante PA convenzionato previsto per tutti gli interventi di carattere turistico-ricettivo localizzati nel territorio aperto, che offrirà maggiori garanzie ed opportunità progettuali.

Si ritiene pertanto non accoglibile l'osservazione proposta.

OSSERVAZIONE N°12

PROT. 3105 DEL 20.05.2011

PROPONENTE: Sig. Carmelo Carai

OSSERVAZIONE ACCOLTA

vista la richiesta di inserimento di un'area da destinare ad impianti fotovoltaici nell'utote 5 – monte di Canneto a destinazione produttiva, si accoglie l'osservazione.

OSSERVAZIONE N°13

PROT. 709 DEL 03.02.2011

Prot. 3106 DEL 20.05.2011

PROPONENTE: Sig. Corbinelli Paolo

OSSERVAZIONE PARZIALMENTE ACCOLTA

L'area oggetto dell'osservazione è vincolata dal rispetto idraulico per ml. 10,00; quindi l'edificazione potrà avvenire nella restante parte dell'area individuata come residenziale. Resta inteso che l'intervento è ammissibile in quanto la previsione edificatoria è perequata all'interno dei perimetri individuati.

Si precisa quanto sopra nel quadro 6.

OSSERVAZIONE N°14

PROT. 709 DEL 03.02.2011

Prot. 3106 DEL 20.05.2011

PROPONENTE: arch. Renzo Foletto per conto C.nte Marcello Bertucci

OSSERVAZIONE PARZIALMENTE ACCOLTA

Ricordiamo che il PA approvato destinava gli edifici ex-agricoli, esistenti nella proprietà e ben identificati, ad attività di supporto alla pratica del golf e non avevano altra destinazione se non quella turistico-sportiva.

E' quindi da evitare ogni fraintendimento anche se in passato detti edifici assolvevano ad una funzione residenziale.

Con le nuove previsioni introdotte dal RU, sarà possibile rivedere tutto l'impianto del progetto originario ed in quel caso, con una variante complessiva al PA vigente, sarà possibile modificare l'assetto generale del PA in tutte le sue forme.

L'indicazione grafica dell'assetto dell'area è puramente indicativo, ma è necessario per l'approvazione del RU, ai fini di una prima valutazione della fattibilità geologica ed idraulica che sarà meglio dettagliata in sede di PA con gli studi di dettaglio.

OSSERVAZIONE N°15

PROT. 3152 DEL 23.05.2011

PROPONENTE: Staccioli Carlo

OSSERVAZIONE PARZIALMENTE ACCOLTA

l'osservazione propone una nuova perimetrazione dell'ambito del centro storico al fine di separarne un lotto marginale sul quale insistono alcuni ruderi. Il proponente intende recuperare quest'area per attività urbane in collegamento con il cosiddetto centro commerciale naturale.

Si ritiene di accogliere parzialmente la richiesta nel modo seguente:

si mantiene l'attuale perimetrazione del CS;

si introduce nelle NTA una ulteriore categoria di intervento per l'ambito A2 denominata: restauro e risanamento conservativo con superficie di intervento e obbligo di individuazione nella cartografia di progetto;

si quantifica la quota di superficie da destinare ad attività urbane in mq. 100 di SLP con prescrizione da inserire nell'utoe 6 – quadro 9.

OSSERVAZIONE N°16

PROT. 3166 DEL 24.05.2011

PROPONENTE: Imm.II Gabbiano

OSSERVAZIONE PARZIALMENTE ACCOLTA

Il RU ha già saturato la quantità di superficie residenziale messa a disposizione dal PS; in riferimento alla viabilità di accesso, essa dovrà comprendere anche il collegamento con la via del podere, ove parte del tracciato ricada in altra proprietà, sarà cura dell'A.C. provvedere a mettere a disposizione della Soc. Immobiliare il sedime per la realizzazione della viabilità.

OSSERVAZIONE N°17

PROT. 3183 DEL 25.05.2011

PROPONENTE: Conforti G.

OSSERVAZIONE NON ACCOLTA

Il RU adottato contiene già una previsione turistico ricettiva per mq 1500 di SLP; ulteriori previsioni turistico ricettive potranno essere oggetto di valutazione da parte dell'A.C. se supportate da un progetto di fattibilità che tenga conto delle implicazioni ambientali, tipologiche, delle ricadute sul territorio, e degli aspetti economico-finanziari.

**RISPOSTE ALLE OSSERVAZIONI PERVENUTE A SEGUITO DELL'ADOZIONE DEL
RAPPORTO AMBIENTALE DI CUI ALLA DCC N.32 DEL 09.09.2011**

OSSERVAZIONE N°18

PROT. 6573 DEL 23.05.2011

PROPONENTE: Regione Toscana

Questa osservazione è stata assunta con la redazione del Parere motivato approvato con DG n

OSSERVAZIONE N°19

PROT. 660 DEL 24.05.2011

PROPONENTE: Gruppo consiliare di minoranza

OSSERVAZIONE ALLA VAS PARZIALMENTE ACCOLTA

Il fatto che l'area oggetto di osservazione destinata ad accogliere l'impianto eolico ricada in un'area a vicolo idrogeologico non preclude l'intervento o l'aumento del rischio a seguito dell'intervento stesso .

Per quanto concerne la presenza di una frana quiescente, in classe di pericolosità 3, individuata negli studi a corredo del RU, si precisa che essa lambisce solo in minima parte un tratto del corridoio individuato per l'impianto eolico. Tuttavia, vista l'osservazione, si ritiene opportuno rafforzare la norma, precisando l'esclusione di questa piccola area da interventi di fondazione che possano interagire con i processi morfogenetici.

il comma secondo dell'art. 19 delle NTA del RU sarà così integrato:

.....omissis.....

Per la realizzazione degli impianti predetti per l'utilizzo delle fonti energetiche rinnovabili, si dovrà porre particolare attenzione al perseguimento dei seguenti obiettivi:

a) esclusione delle aree interessate da fenomeni franosi quiescenti

.....omissis.....

In conclusione si ritiene che tale situazione non possa essere accostata a quelle recentemente verificatesi in Toscana e nel Comune di Monteverdi stesso (frana delle Fontilame).