Comune di Riparbella
Provincia di Pisa

VARIANTE AL PIANO STRUTTURALE

Arch. Giovanni Parlanti
Progettista capogruppo

Arch. Alice Lenzi

Arch. Gabriele Banchetti

Pian. Jr Emanuele Bechelli

Dott. Geol. Leonardo Moretti

D.R.E.Am. Italia Soc. Coop **Dott. Ing. Silvia Cipriani**

Dott. For. Lorenzo Mini

Studio Tecnico Breschi Fedi Santiloni ARCHITETTI

Dott. Geol. Gian Franco Ruffini

Dott. Geol. Graziano Graziani

Dott. Geol. Silvia Bartoletti

ORDINE DEGLI ARCHITETTI - PIANIFICATORI - PAESAGGISTI E CONSERVATORI DI PISTOIA
Architetto
GIOVANNI
PARLANTI
n. 286
Sez. A/a

Arch. Paola Pollina
Responsabile del procedimento

Geom. Luciana Orlandini
Ufficio Tecnico

Renzo Fantini
Sindaco

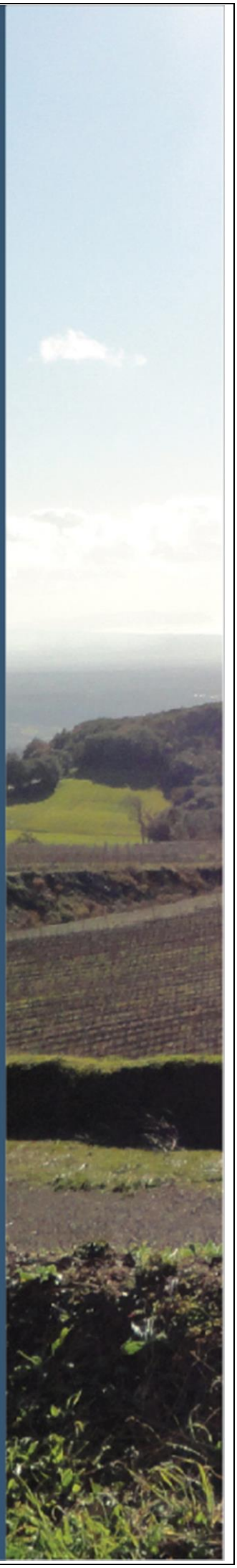
N.T.A.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

modificate a seguito dell'accoglimento delle osservazioni

SOVRAPPOSTO

Aprile 2015



INDICE

Articolo 1 4
Articolazione del Piano Strutturale 4
Articolo 2 6
Categorie d'intervento territoriale 6
Articolo 3 7
Destinazioni d'uso 7
Articolo 4 9
Parametri urbanistici - definizioni 9
Invariante 9
Luoghi con statuto speciale 10
Articolo 5 11
Tipi di intervento 11
Articolo 6 11
Diritti edificatori 11
Articolo 7 12
Aree per servizi 12
Articolo 8 12
Piani Attuativi 12
Articolo 9 13
Elaborati del Piano Strutturale 13
Articolo 10 14
Ufficio del Piano 14
Articolo 11 16
Valutazione degli effetti ambientali 16
Inquinamento acustico 21
Articolo 12 22
Norme generali da applicare ai corsi d'acqua 22
Articolo 13 22
Norme generali relative alla pericolosità geomorfologica e idraulica 22
Articolo 14 33
Norme generali di tutela del bosco 33
Articolo 15 33
Norme generali di tutela degli edifici di valore storico testimoniale 33
Articolo 16 34
Sistemi territoriali, sistemi funzionali 34
Articolo 17 38
Sottosistema territoriale della pianura - TP 38
Articolo 18 42
Sottosistema territoriale della collina - T.C. 42
Articolo 19 45
Sottosistema funzionale insediativo a prevalente funzione residenziale (S.F.I.R.) 45
Articolo 20 47
Sottosistema funzionale insediativo a prevalente funzione produttiva (S.F.I.P.) 47
Articolo 21 49
Sottosistema funzionale ambientale delle aree boscate e della vegetazione di ripa (S.F.A.B) 49
Articolo 22 50

Sottosistema funzionale ambientale delle aree ad alta valenza ambientale (S.F.A.V) 50
Articolo 23..... 51
Sottosistema funzionale ambientale agricolo (S.F.A.A.) 51
Articolo 24..... 53
Sottosistema funzionale ambientale agricolo produttivo (S.F.A.P.) 53
Articolo 25..... 55
Sottosistema funzionale delle attività estrattive (S.F.A.E.)..... 55
Articolo 26..... 56
Sottosistema funzionale infrastrutturale e tecnologico della rete fognante..... 56
Articolo 27..... 57
Sottosistema funzionale infrastrutturale e tecnologico della rete idrica..... 57
Articolo 28..... 58
Sottosistema funzionale infrastrutturale e tecnologico della rete stradale e ferroviaria..... 58
Articolo 29..... 59
Sottosistema funzionale infrastrutturale e tecnologico della rete del gas, elettrodotti e ponti radio. 59
Articolo 29.1..... 60
Sottosistema funzionale infrastrutturale e tecnologico del Parco Eolico 60
Articolo 30..... 61
Salvaguardie 61
COMUNE DI RIPARBELLA..... 61
Interventi in territorio aperto. 62
TITOLO III..... 63
Articolo 31..... 63
Strategie di trasformazione - Unità territoriali organiche elementari..... 63
Articolo 32..... 64
Disciplina delle U.T.O.E. e Ambiti Turistici Comune di Riparbella 64
Articolo 33..... 84
Dimensionamento..... 84
DIMENSIONAMENTO COMUNE DI RIPARBELLA 85
TABELLA 1 – Dimensionamento esistente..... 85
TABELLA 2 – Dimensionamento UTOE..... 86
NOTE 86
Articolo 34..... 87
Disposizioni finali 87

TITOLO 1

Articolo 1
Articolazione del Piano Strutturale

Il Piano Strutturale, al fine di garantire lo sviluppo sostenibile, nel rispetto dei caratteri ambientali, storico à artistici e insediativi che connotano il territorio d'ambito dei quattro comuni ed in conformità con i principi generali e gli obiettivi da perseguire descritti agli articoli 1, 3, 4, 5 e 6 della L.R. 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 unita 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:

- la valle del Cecina nel suo complesso articolarsi di rete idrografica minore, di caratteristiche naturalistiche, di attività e di insediamenti di valore storico testimoniale;
- il paesaggio agricolo collinare strutturatosi storicamente sugli impianti colturali tradizionali della vite e dell'ulivo che connota il paesaggio del territorio d'ambito;
- la presenza di ampi bacini di risorse minerarie e di interessanti aspetti geomorfologici;
- la diffusione di un sistema di aree boscate di valore storico e testimoniale oltre che naturalistico;
- la dichiarata connotazione funzionale turistica del territorio d'ambito.

L'intero territorio d'ambito 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 territorio d'ambito, compreso entro i confini comunali delle quattro amministrazioni, e aperto alla fruizione collettiva secondo le caratteristiche dei singoli luoghi.

Con il P.S. tutto il territorio d'ambito dei quattro Comuni è pianificato.

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

- due sottosistemi territoriali che coprono tutto il territorio d'ambito, il sottosistema territoriale della Pianura (T.P.) e il sottosistema territoriale della Collina (T.C.);
- quattro sistemi funzionali trasversali ai sottosistemi territoriali così caratterizzati: il sistema funzionale insediativo, il sistema funzionale ambientale, il sistema funzionale delle attività estrattive, il sistema funzionale infrastrutturale e tecnologico;
- invarianti strutturali quali il fiume Cecina, le aree boscate e le formazioni ripariali, le sorgenti, gli edifici di riconosciuto valore storico testimoniale, il sistema delle fortificazioni urbane di PDF create di crinale, il sistema delle pievi e dei tabernacoli, la struttura agraria consolidata, le aree archeologiche, le alberature in filare, la maglia dei percorsi storici, i coni visivi;
- lo stato delle risorse essenziali del territorio d'ambito.

I sottosistemi territoriali indicano gli obiettivi e le disposizioni generali strategiche; attraverso i sistemi funzionali, che si articolano in sottosistemi, il P.S. indica gli obiettivi e le politiche peculiari di ogni settore territoriale.

Articolazione dei sottosistemi funzionali

Sistema funzionale insediativo (S.F.I.):

- sottosistema funzionale insediativo a prevalente destinazione residenziale **(S.F.I.R.)**;
- sottosistema funzionale insediativo a prevalente destinazione produttiva **(S.F.I.P.)**;

Sistema funzionale ambientale (S.F.A.):

- sottosistema funzionale ambientale delle aree boscate e delle formazioni riparali **(S.F.A.B.)**;
- sottosistema delle aree naturali ad alta valenza ambientale **(S.F.A.V.)**
- sottosistema funzionale ambientale delle aree agricole **(S.F.A.A.)**
- sottosistema funzionale ambientale delle aree agricole produttive **(S.F.A.P.)**;

Sistema funzionale delle attività estrattive (S.F.E.):

- sottosistema funzionale delle cave;

Sistema funzionale infrastrutturale e tecnologico (S.F.T.):

- sottosistema funzionale infrastrutturale e tecnologico della rete fognante **(S.F.T.F.)**;
- sottosistema funzionale infrastrutturale e tecnologico della rete idrica **(S.F.T.I.)**;
- sottosistema funzionale infrastrutturale e tecnologico della rete stradale **(S.F.T.S.)**;
- sottosistema funzionale infrastrutturale e tecnologico della distribuzione di gas e elettrodotti **(S.F.T.G.)**.

Il P.S. individua le Unita Territoriali Organiche Elementari (UTOE) con particolari indirizzi inerenti la trasformazione territoriale e la loro progettazione. La disciplina delle UTOE si articola nel titolo III delle presenti norme.

Articolazione delle UTOE e degli Ambiti Turistici

- **Riparbella**

UTOE R. 01 - Nucleo Antico
UTOE R. 02 - Addizioni
UTOE R. 03 - Ambito periurbano
A 04 - Le Mandriacce
UTOE R. 05 - Bandita del Giardino
A 06 - Porcareccia del Giardino
UTOE R. 07 - San Martino
A 10 - Pieve vecchia
A 11 - Nucleo San Martino
A 12 - Nocolino
A 13 - San Pecoraio
A 14 – Le Debbiare
A 15 – Il Doccino

A 16 – Borgo Felciaione
A 17 – Podere Aiuccia
A 18 – Valdimare

Articolo 2

Categorie d'intervento territoriale

Ai sistemi, sottosistemi e UTOE il P.S. attribuisce i seguenti indirizzi 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 il contributo negli spazi pubblici e l'organizzazione organica dello spazio e degli usi.

Nei sottosistemi territoriali è finalizzato a modificare l'assetto presente, in attuazione di direttive regionali e provinciali.

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 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 nella città consolidata;
- 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 e urbane 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.

Gli interventi di tutela si accompagnano ad azioni volte a contrastare i processi di degrado.

Articolo 3

Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso sono definite dalle **classi di attività** di seguito elencate.

Il piano precisa per ciascuna area (sottosistemi e unita 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 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 sono articolate in quattro distinte classi: Strutture alberghiere, Strutture extra-alberghiere collettive, Strutture extra-alberghiere para residenziali e Residence.

Si considera compatibile, e compresa nelle attività ricettive, la destinazione complementare attività urbane (tipologia attività per la ristorazione e pubblici esercizi).

Descrizione delle classi di attività ricettive come da L.R. 42/2000:

strutture alberghiere, campeggi e villaggi turistici (cfr. art 24)

a) alberghi;

b) residenze turistico - alberghiere;

c) campeggi;

d) villaggi turistici;

e) aree di sosta;

f) parchi di vacanza.

Standard minimi secondo il DI 1444/68 80 mq ogni 100 mq SLP.

Strutture extra - alberghiere per l'ospitalità collettiva (cfr. art.45)

a) case per ferie,

b) ostelli della gioventù .

Standard minimi inderogabili: 18 mq/posto letto per servizi e 15 mq/posto letto per parchi pubblici territoriali.

Strutture extra-alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione (cfr. art.45)

a) esercizi di affittacamere;

b) case appartamenti vacanze;

c) residenze d'epoca;

Standard minimi inderogabili: 18 mq/ posto letto per servizi e 15 mq/ posto letto per parchi pubblici territoriali.
Residence (cfr. art.45). Standard minimi inderogabili: 18 mq/ posto letto per servizi e 15 mq/posto letto per parchi pubblici territoriali.

Attività produttive

Sono comprese le attività di produzione e 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:
per le attività industriali e assimilabili: 20% della superficie fondiaria, per le attività assimilabili agli insediamenti di carattere commerciale e direzionale (deposito e stoccaggio, commercio all'ingrosso, servizi alle imprese): 100 mq ogni 100 mq SLP.

Attività urbane

Sono attività urbane le seguenti tipologie:
attività commerciali al dettaglio (unita di vicinato con meno di 150 mq di superficie per la vendita e 300 mq SLP); ove specificato e possibile insediare anche unita di media distribuzione (fino a 1500 mq di superficie di vendita);
attività per la ristorazione e pubblici esercizi;
attività artigianali di servizio;
attività di sportello, agenzie (turistiche, immobiliari, bancarie, assicurative, ecc.);
attività direzionali e d'ufficio, studi professionali;
attività per lo spettacolo, il tempo libero, l'istruzione, la cultura, la pratica sportiva e la cura personale;
attività artigianali di ridotte dimensioni e non moleste.
Nelle varie aree deve essere garantita la compatibilità (per dimensioni, orari di esercizio, flussi di traffico ed emissioni) nei confronti dell'attività principale. 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 per le attività assimilabili agli insediamenti di carattere commerciale e direzionale: 100 mq ogni 100 mq SLP. Per le attività commerciali di media distribuzione la quota dei servizi è superiore ed e fissata per classi dimensionali.

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 perimetrazione agronomica, ecc.

Servizi (DI 1444/68)

1. Servizi - standard a livello comunale (SP):

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

b) attrezzature di interesse comune (attrezzature religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi - uffici P.T., protezione civile - ed altre);

c) parco, gioco e giardini, spazi pubblici alberati;

d) sport;

e) parcheggi.

2. Attrezzature di interesse generale (F):

a) altre attrezzature: culturali, amministrative, impianti urbani, ecc.;

b) parchi territoriali.

3. Servizi - standard per insediamenti di carattere industriale e assimilabili:

a) attrezzature (mense, pronto soccorso, attrezzature culturali, sociali, assistenziali, uffici P.T., protezione civile, ecc.) se su aree pubbliche;

b) verde pubblico e impianti sportivi;

c) parcheggi.

4. Servizi - standard per insediamenti di carattere commerciale, direzionale e assimilabili:

a) attrezzature (mense, pronto soccorso, attrezzature culturali, sociali, assistenziali, uffici P.T., protezione civile, ecc.) se su aree pubbliche;

b) verde pubblico e impianti sportivi;

c) parcheggi.

Sono ammessi gli spazi dedicati a funzioni necessarie allo svolgimento dell'attività principale.

Articolo 4

Parametri urbanistici - definizioni

Il Piano Strutturale si adegua al DPRG n.64/R del 11 novembre 2013 e indirizza il R.U. ad attuarne le disposizioni

Il Piano Strutturale adotta le seguenti definizioni:

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 anche con interventi finalizzati alla riqualificazione e mantenimento**.**

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

Luoghi con statuto speciale

Parti del territorio che hanno assunto un particolare valore nella memoria collettiva e/o specificità culturali e ambientali che il Piano Strutturale intende tramandare. Il PS definisce lo statuto e indica obiettivi e regole di tutto il territorio.

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:

a) strade residenziali, piazze, piste ciclabili o pedonali;

b) 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);

c) fognature;

d) rete idrica;

e) rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;

f) pubblica illuminazione;

g) 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:

a) asili nido e scuole materne;

b) scuole dell'obbligo;

c) mercati di quartiere;

d) uffici comunali;

e) chiese ed altri edifici per servizi religiosi;

f) impianti sportivi di quartiere;

g) centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie;

h) impianti di potabilizzazione, di depurazione e di smaltimento dei rifiuti solidi urbani

i) aree verdi di quartiere;

j) 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.
I parametri per il dimensionamento minimo delle aree per i servizi sono contenuti nel DI 1444/68.

Articolo 5
Tipi di intervento

I tipi di intervento previsti sono: Manutenzione ordinaria; Manutenzione straordinaria; Restauro e Risanamento conservativo; Ristrutturazione edilizia - interna; Ristrutturazione edilizia – fedele ricostruzione; Ristrutturazione edilizia - con incremento; Sostituzione edilizia; Ampliamento; Nuova edificazione; Ristrutturazione urbanistica. Il Regolamento Urbanistico dovrà dettagliare, nel rispetto della normativa vigente, le varie categorie di intervento, eventualmente prevedendo, se necessario, ulteriori sottocategorie.

Articolo 6
Diritti edificatori

Il P.S. sostiene la necessita 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.
Negli ambiti subordinati a piano attuativo il P.S. indica 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.
Tutti i diritti edificatori si realizzano in apposite aree di pertinenza dell'edificazione.
Le quantità relative ad attrezzature pubbliche, esistenti o di progetto, su aree di proprietà pubblica non sono da computare entro i diritti edificatori attribuiti all'ambito.
I diritti edificatori relativi ad aree che, all'atto dell'approvazione dei Piani attuativi, risulteranno di proprietà pubblica spetteranno alle Amministrazioni proprietarie.
I diritti edificatori definiti dal piano possono essere ceduti a terzi anche separatamente dai suoli con apposito atto di asservimento trascritto, in cui sia sancito che l'area asservita non può più generare ulteriori diritti edificatori.
Il Regolamento Urbanistico definisce il dettaglio della disciplina della perequazione e indica, per ogni ambito, tre diversi utilizzi: aree di pertinenza dell'edificazione, viabilità principale, aree per servizi.

Le aree per servizi individuano planimetricamente quegli ambiti che prioritariamente dovranno essere ceduti o asserviti all'uso pubblico.
Alla richiesta di titolo abilitativo si dovrà dimostrare:
la titolarità dei diritti edificatori per cui si chiede il titolo abilitativo a edificare;
la localizzazione delle aree di pertinenza di tali diritti edificatori;
la disponibilità dell'area di pertinenza dell'edificazione da parte del richiedente.

Articolo 7

Aree per servizi

Il P.S. indica le aree destinate prioritariamente a servizi pubblici e di uso pubblico secondo le disposizioni del DI 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. Le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria, nella misura stabilita dal DI 1444/68 o, se diversamente specificato, dal P.S., devono essere cedute gratuitamente o asservite all'uso pubblico per gli interventi subordinati a piano attuativo e titolo abilitativo convenzionato.
L'Amministrazione, in alternativa alla cessione gratuita o all'asservimento di aree, può richiedere la monetizzazione delle aree per i servizi.
Il RU indicherà eventuali limitazioni rispetto alle alternative cessione - asservimento - monetizzazione.
Il valore di monetizzazione per le aree a servizi è stabilito dall'Amministrazione ed è aggiornato anche con automatismi legati all'andamento dei costi del settore.

Articolo 8

Piani Attuativi

I piani attuativi sono strumenti urbanistici di dettaglio approvati dal Comune in attuazione del R.U. come definiti all'art. 65 L.R. 1/05.
Ciascun piano attuativo può avere, in rapporto agli interventi previsti, i contenuti e l'efficacia di uno o più dei piani o programmi.
L'Amministrazione comunale, ai sensi dell'art. 28 L.1150/42 può subordinare il permesso di costruire alla predisposizione di preventivo piano attuativo, ogni qualvolta ciò risulti necessario per un più corretto sviluppo urbano ed una migliore tutela dei valori ambientali, naturalistici e urbani, anche in aree non specificatamente assoggettate a PA dal R.U.

Articolo 9

Elaborati del Piano Strutturale

1. Il P.S. contiene il Quadro Conoscitivo (Q.C.) delle risorse del territorio d'ambito sviluppato in modo da individuare, valorizzare e recuperare l'identità locale come connotato esclusivo. Il Quadro Conoscitivo e composto dalla Relazione, che contiene valutazioni sullo stato delle risorse e indicazioni per le politiche, e da 12 tavole. Sono parte del Q.C. gli studi specialistici di settore quali l'indagine geologica e lo studio delle caratteristiche agro-forestali.

Elenco delle tavole del quadro conoscitivo

1 - Inquadramento d'area vasta con infrastrutture stradali, scala 1:25.000

2 - CTR integrata e aggiornata al 31/12/2002, scala 1:10.000 (nord - sud)

3 - Fasi dello sviluppo urbanistico, scala 1:10.000 (nord - sud)

3b - Uso del suolo al 1905, scala 1:25.000

4 - I vincoli, scala 1:10.000 (nord - sud)

5 - Schema dei PRG vigenti, scala 1:10.000 (nord - sud)

6.1 - PRG vigente Riparbella, Paese,Frazioni "Fagiolaia" e "San Martino" - Stato d'attuazione, scala 1:2.000

6.2 - PRG vigente Castellina, Paese - Stato d'attuazione, scala 1:2.000

6.3 - PRG vigente Castellina, Frazioni "Malandrone" e "Le Badie" - Stato d'attuazione, scala 1:2.000

6.4 - PRG vigente Montescudaio, Capoluogo - Stato d'attuazione, scala 1:2.000

6.5 - PRG vigente Montescudaio, Frazione "Il Fiorino"- Stato d'attuazione, scala 1:2.000

6.6 - PRG vigente Guardistallo, Capoluogo, Casino di Terra, Frazioni ed estratti - Stato d'attuazione, scala 1:2.000

7 - Rete idrica, scala 1:10.000 (nord - sud)

8 - Rete fognante, scala:10.000 (nord - sud)

9 - Viabilità e percorsi, scala 1:10.000 (nord-sud)

10 a - Uso del suolo, scala 1:10.000 (nord-sud)

10 b - Uso del suolo integrato con l'uso prevalente del lotto urbano, scala 1:10.000 (nord-sud)

11.1 - Uso del piano terra e tipo di suolo - Riparbella, Capoluogo - La Fagiolaia (Frazione) - San Martino (Frazione), scala 1:2.000

11.2 - Uso del piano terra e tipo di suolo - Castellina Marittima Capoluogo, scala 1:2.000

11.3 - Uso del piano terra e uso del suolo - Castellina Frazioni di Malandrone e Le Badie, scala 1:2.000

11.4 - Uso del piano terra e uso del suolo - Montescudaio Capoluogo, scala 1:2.000

11.5 - Uso del piano terra e uso del suolo - Montescudaio Frazione Il Fiorino, scala 1:2.000

11.6 - Uso del piano terra e tipo di suolo - Guardistallo Capoluogo e Frazione Casino di Terra, scala 1:2.000

12 - Servizi, attività ricettive e produttive, scala 1:10.000 (nord - sud)

- Quadro Conoscitivo - relazione

Elaborati con contenuto specialistico:

- Relazione dei geologi

- Indagini geologico tecniche – Dati di Base
- Allegati cartografici in scala 1:10.000:

Tav. 1 Carta geologico-tecnica (nord-sud)

Tav. 1.A Sezioni geologiche

Tav. 2 Carta delle pendenze (nord-sud)

Tav. 3 Carta geomorfologia (nord-sud)

Tav. 4 Carta idrogeologica (nord-sud)

Tav. 5 Carta litotecnica e dei dati di base (nord-sud)

Tav. 6 Carta di pericolosità geomorfologia ai sensi del PTC della Provincia di Pisa (nord-sud)

Tav. 7A Carta di pericolosità idraulica ai sensi del PTC della Provincia di Pisa (nord-sud)

Tav. 7B Carta di pericolosità idraulica ai sensi del PIT (DCR n. 12/2000) (nord-sud)

Tav. 7C Carta della pericolosità idraulica ai sensi della DCR 12/00 con sovrapposizione delle aree perimetrale ai sensi della DGR 831/01

Tav. 8 Carta della vulnerabilità idrogeologica ai sensi del PTC della Provincia di Pisa

Tav. 9 Carta degli aspetti sismici

- Indagini agronomico tecniche di supporto

2. Il P.S. contiene lo Statuto del territorio e le Strategie di trasformazione. Il primo individua le risorse, con le relative prestazioni, che definiscono l'identità del territorio del comprensorio dei comuni ed individua anche l'articolazione dei sottosistemi territoriali e dei sistemi funzionali; le strategie indicano e politiche strategiche di trasformazione del territorio. Questa parte e composta da cinque tavole.

Elenco delle tavole:

tav. 1 - Le risorse valutate secondo le prestazioni scala 1:10.000 (nord-sud)

tav. 2 - Criticità scala 1:10.000 (nord-sud)

tav. 3 - Sottosistemi territoriali, scala 1:25.000

tav. 4 a - Sistemi e sottosistemi funzionali, scala 1:10.000 (nord-sud)

tav. 4 b - Caratterizzazione economico agraria del territorio, scala 1:10.000 (nord-sud)

tav. 5 - Strategie di trasformazione, scala 1:10.000 (nord-sud)

- relazione illustrativa del Progetto di Piano

3. Il P.S. contiene inoltre:

Norme di Attuazione e indirizzi normativi e criteri per la progettazione e la gestione delle trasformazioni del territorio.

Articolo 10

Ufficio del Piano

Le Amministrazioni Comunali hanno istituito l'Ufficio del Piano d'ambito per l'elaborazione del Piano Strutturale.

I compiti dell'Ufficio, una volta approvato il Piano Strutturale, vengono assorbiti dall'Ufficio tecnico del Comune di Riparbella:

TITOLO II

Statuto del Territorio

Articolo 11

Valutazione degli effetti ambientali

1. Sviluppo sostenibile

La Legge urbanistica regionale n. 1/05, all'articolo 1, afferma di volere indirizzare le attività pubbliche e private a favore dello sviluppo sostenibile. Si considera sostenibile lo sviluppo volto ad assicurare uguali potenzialità di crescita del benessere dei cittadini e a salvaguardare i diritti delle generazioni presenti e future a fruire delle risorse del territorio. È necessario gestire le trasformazioni del territorio prevedendone la consistenza e valutandole in rapporto con le risorse essenziali ed identitarie del territorio.

Il quadro conoscitivo, organizzato nel Sistema Informativo Territoriale d'ambito (S.I.T.), costituisce lo strumento analitico-istruttorio per la valutazione dello stato dell'ambiente.

2. Azioni da promuovere

Le Amministrazioni comunali intendono promuovere azioni comuni in accordo con le altre Istituzioni e Amministrazioni competenti ed interessate, in primo luogo ASL n. 6 e ARPAT, per coordinare le conoscenze sui sistemi ambientali ed il loro stato qualitativo e quantitativo, al fine di impostare politiche di intervento.

Le articolazioni del Quadro conoscitivo sono contenute nel S.I.T. d'ambito dei quattro comuni.

Acqua

indagine di rilevazione e monitoraggio della presenza di mercurio nelle acque e nei sedimenti del fiume Cecina, in applicazione della direttiva 82/176/CEE;

censimento dei pozzi privati partendo dalle aree in cui la falda e vulnerabile per estendersi al territorio d'ambito, al fine di valutare il grado di contaminazione della falda freatica e profonda;

programma di monitoraggio per la definizione della vulnerabilità da nitrati.

Aria

programma di monitoraggio dei livelli di sostanze inquinanti presenti in atmosfera, in particolare per la presenza di polveri fini;

approvazione del Piano di Classificazione Acustica (LR 89/98) prima dell'approvazione del Regolamento Urbanistico.

Suolo e sottosuolo

indagine di rilevazione e analisi dello stato di qualità del suolo in corrispondenza degli scarichi di reflui pubblici direttamente in corpi ricettori;

indagine di rilevazione degli scarichi abusivi in aree private o pubbliche con analisi dei livelli d'inquinamento subiti dal suolo;

indagine di rilevazione e analisi dettagliata per le zone di cava dimesse in aree sensibili;

attivazione di accordi per la cessazione dell'attività e il ripristino ambientale per le cave attive in aree sensibili;

Rifiuti

Promuovere e ampliare la raccolta differenziata.

Energia

Promuovere il risparmio energetico e la produzione di energia con metodi alternativi: pannelli solari, tetti fotovoltaici, ecc. In applicazione dell'art. 145 L.R. 1/05.

Attività produttive

Non possono essere insediate attività a rischio rilevante.

Radiazioni non ionizzanti

Valutazione dei campi elettromagnetici delle linee elettriche a media ed alta tensione con priorità alle linee prossime agli insediamenti e in progetto;

Paesaggio, vegetazione e fauna

rilevazione e monitoraggio delle aree boscate condotte a taglio.

3. Valutazione degli interventi

Le fasi temporali di attuazione degli interventi proposti dal P.S. attraverso i R.U. sono subordinate alla verifica delle risorse, del livello di servizio, delle infrastrutture e del progressivo adeguamento e potenziamento dei servizi.

Il R.U. definisce la disciplina di valutazione puntuale delle trasformazioni territoriali; nel territorio aperto nelle aree dove non è presente acquedotto pubblico sarà lo stesso RU a definire gli interventi che comportano aumento di carico insediativi (art. 21 comma 8 PIT 2005), le forme di verifica del fabbisogno idrico e depurativo e le specifiche condizioni alla trasformabilità.

In particolare, poiché dal QC si evince che, in tutte le UTOE e subsistemi che prevedono incrementi insediativi, i servizi e infrastrutture correlati alle risorse risultano carenti, vengono previste le seguenti apposite condizioni alla trasformabilità necessarie al potenziamento dei suddetti servizi:

APPROVVIGIONAMENTO IDRICO

- potenziamento della rete acquedottistica ove presente e/o realizzazione di nuovi punti di attingimento e relative opere infrastrutturali sulla base delle indicazioni del Piano d'Ambito di ATO nonché delle specifiche del Gestore

RACCOLTA REFLUI E DEPURAZIONE

- adeguamento e potenziamento delle reti esistenti, costruzione nuovi impianti di depurazione centralizzati come previsti dal Piano d'Ambito, o privati laddove non collegabili con gli impianti centralizzati esistenti o previsti

RACCOLTA E SMALTIMENTO RIFIUTI

- potenziamento del servizio garantito dai Comuni, con conferimento presso le discariche autorizzate come previsto dal Piano d'Ambito ATO 3 e da relativi accordi in corso e/o futuri;
- incremento della raccolta differenziata nella misura minima del 35% delle quantità totali smaltite.
- Incremento degli spazi per la raccolta differenziata;
- Per l'attuazione degli interventi previsti dal RU occorre il parere dell'ATO di riferimento.

Indirizzi per la valutazione delle trasformazioni organizzati per sistema di risorsa

Acqua

Il bilancio idrico di riferimento e definito dall'A.T.O. 5.

I nuovi interventi che aumentino il carico urbanistico sono subordinati alla compensazione dell'eventuale deficit idrico con fonti che determinino un corrispondente bilancio positivo;

l'Amministrazione procede al coordinamento degli interventi di compensazione e incremento della risorsa disponibile, coinvolgendo l'ATO;

Ai piani attuativi da adottare dopo l'approvazione del P.S., deve essere allegata la certificazione della disponibilità idrica da parte dell'ente incaricato ATO 5, qualora l'Amministrazione non abbia già la programmata disponibilità della risorsa.

In osservanza all'accordo del Bacino Pilota del Fiume Cecina per il trattamento delle acque reflue vale la direttiva comunitaria 91/271/CEE.

Per le trasformazioni deve essere verificata la possibilità di allaccio all'acquedotto ed alle fogne collegata ad adeguati impianti di trattamento dei reflui; qualora vi sia la disponibilità di condizioni adeguate si favorisce l'uso di sistemi di fitodepurazione.

Per le trasformazioni che prevedono interventi di nuova costruzione deve essere valutato l'aumento del carico urbanistico in relazione alla potenzialità residua degli impianti esistenti ed al loro livello di efficienza. Qualora i carichi risultino superiori alle potenzialità di efficienza si deve valutare:

l'adeguamento degli impianti esistenti, la previsione di nuovi impianti, comunque deve essere soddisfatto il fabbisogno determinato dall'intervento.

La localizzazione degli impianti di depurazione deve essere definita in funzione del potenziale reimpiego delle acque reflue depurate.

Per i nuovi interventi che determinano la costruzione di nuovi tratti di rete fognaria è prescritta la realizzazione di condotte separate.

Per i nuovi interventi che determinano la costruzione di nuovi tratti di rete fognaria, è prescritto il mantenimento delle acque meteoriche in superficie favorendo, ove possibile, il loro recupero per usi irrigui.

Per le trasformazioni della rete viaria è favorito l'uso di tecnologie e materiali finalizzati alla minima impermeabilizzazione del suolo.

Per i nuovi interventi per attività ricettive è prescritta la dotazione di rete duale e serbatoi di accumulo per l'approvvigionamento idrico.

Sono indicate inoltre le seguenti condizioni e prescrizioni alla trasfromabilità:

1.soddisfacimento dei maggiori fabbisogni di risorsa idrica:

Le risorse integrative alle attuali per dare risposta ai nuovi carichi insediativi dovranno essere reperite:

a. in via prioritaria attraverso l'efficientamento e la razionalizzazione degli acquedotti esistenti da ottenere attraverso la riduzione delle perdite fisiche nelle reti e la corretta gestione dei sistemi di compenso della domanda;
b. in via subordinata attraverso l'attivazione di nuove risorse, privilegiando l'utilizzo di fonti di approvvigionamento da acque superficiali;
c. ad integrazione delle precedenti, con il ricorso per gli usi non potabili a risorse meno pregiate di quella potabile reperibili attraverso il recupero delle acque reflue o l'accumulo delle acque meteoriche.

Il Regolamento Urbanistico dovrà riportare nella parte normativa gli incentivi alle forme di risparmio di risorsa pregiata di cui alla precedente lettera c.

2.soddisfacimento dei maggiori fabbisogni depurativi:

Il maggiore carico insediativo potrà essere attuato esclusivamente in presenza della capacità depurativa prevista dal PdA vigente e nel Piano Operativo di periodo del Gestore del SII.

In assenza di disponibilità depurativa potranno essere utilizzati sistemi provvisori di smaltimento individuale fuori dalla pubblica fognatura tali da rispettare la normativa.

3.valutazione degli impatti dell'attuazione degli interventi pianificati dal SII:

i Comuni, per l'approvazione dei Piani Attuativi (succ. PA) di cui agli artt. da 65 a 74 della L:R. 1/2005, dovranno acquisire dagli attuatori una relazione di valutazione del fabbisogno idrico e depurativo originato dai singoli interventi.

Sulla base di tale relazione il Gestore del SII, in coerenza con le priorità di cui al precedente p.to 1 lett. a, b e c, dovrà fornire all'amministrazione un contributo tecnico progettuale con le specifiche delle urbanizzazioni primarie e degli adeguamenti necessari delle infrastrutture esterne al comparto con relativa stima del costo degli interventi. Per gli interventi diversi dai PA, attuati attraverso il rilascio del permesso di costruire anche nella forma semplificata di procedimento mediante DIA, i Comuni dovranno acquisire insieme agli allegati progettuali una relazione di valutazione del fabbisogno idrico e depurativo originato dall'intervento in questione.

4.valutazione del raccordo con il Regolamento del Servizio Idrico Integrato:

la normativa di PS e degli strumenti subordinati e correlati (RU e RE) dovranno essere in accordo con le disposizioni del vigente regolamento del SII, per le parti interessate.

Aria

La mobilita prevista dal P.S. deve tendere al contenimento degli spostamenti veicolari e devono essere volti alla mitigazione dell'impatto ambientale.
Le trasformazioni che riguardano la viabilità devono essere realizzate con l'utilizzo di tecnologie e materiali adatti al massimo contenimento dei livelli di rumorosità.

Suolo e sottosuolo

Per gli interventi di adeguamento ed i nuovi interventi devono essere rispettati i parametri di impermeabilizzazione del suolo come definiti dal DCR n. 230 del 1994.
Per gli ambiti caratterizzati da soliflusso deve essere promossa la copertura e la diversificazione del soprassuolo con idonee colture.
Gli ambiti di bonifica delle aree inquinate (DCR 384/99) così come riportate nella Tav. n. 2 nord e sud del Piano strutturale "criticità", costituiscono salvaguardia ai sensi dell'articolo 53 comma 2 lettera h) della L.R. 1/05. Il RU potrà consentire cambi di destinazione d'uso di dette aree solo ad avvenuta bonifica.
Per le aree contaminate o oggetto di censimento di cui articolo 9 comma 3 della LR 25/98, i soggetti interessati al recupero/riconversione, secondo quanto disposto dall'articolo 63 comma 2 del DPGR 14/r del 25/02/2004, sono tenuti ad effettuare le verifiche atte a comprovare le condizioni di integrità ambientali dei siti in questione; a tal fine dovranno presentare un apposito piano di investigazione secondo quanto disposto dall'articolo 48 del DPGR stesso.

Rifiuti

Per gli interventi di adeguamento ed i nuovi interventi che comportino aumento rilevante del carico di rifiuti deve essere verificata la compatibilità con le potenzialità di smaltimento.
Nelle UTOE ove la variazione del flusso demografico incrementi il flusso insediativo, la trasformazione è condizionata alla presentazione di un idoneo piano relativo alla corretta gestione dello smaltimento rifiuti anche attraverso l'implementazione delle aree di servizio per la raccolta differenziata.
Per gli interventi previsti nelle strategie del piano strutturale che comportano aumento rilevante del carico urbanistico la quantità di rifiuti prodotta anche in seguito alla realizzazione di tali interventi dovrà essere accompagnata dal potenziamento dei servizi di smaltimento dell'ATO di riferimento.

Energia

Per i nuovi interventi è prescritto l'uso di materiali e tecnologie volte al risparmio energetico in termini di consumo di combustibili naturali e fossili, sarà il R.U. a definire la misura degli incentivi (art. 146 L.R. 1/05).

In particolare dovranno essere posti in essere tutti quegli interventi volti alla riduzione dell'inquinamento da campi elettromagnetici, alla riduzione dei consumi energetici tradizionali favorendo sistemi di cogenerazione ed impianti che utilizzino fonti energetiche rinnovabili con previsione di specifiche indicazioni tecniche al fine di ottimizzare l'uso e il recupero energetico nelle trasformazioni urbanistiche anche secondo i criteri definiti del piano energetico regionale.

Radiazioni non ionizzanti

L'installazione di ponti radio base per telefonia mobile è inibita nelle aree urbane. In ogni altra area di proprietà pubblica è consentita previa verifica della non nocività rispetto agli insediamenti esistenti.

Dal censimento delle reti e degli impianti della telefonia mobile è scaturita la localizzazione degli stessi così come riportata sulla tavola n. 2 nord e sud "criticità".

Paesaggio, vegetazione e fauna

Gli interventi di adeguamento ed i nuovi interventi devono realizzarsi nella completa integrazione paesaggistica e nel rispetto delle caratteristiche storico-culturali del territorio.

Inquinamento acustico

Il RU dovrà tenere conto dei contenuti dei PCCA adeguati per la localizzazione e la quantificazione degli interventi insediativi ed infrastrutturali con esso compatibili.

Viabilità

Condizioni alla trasformabilità:

In sede di RU, per la localizzazione dei nuovi interventi insediativi, dovranno essere effettuati idonei studi sui flussi di traffico ed accertamento dell'idoneità del sistema infrastruttrale esistente.

Le previsioni insediative dovranno essere accompagnate dalla valutazione degli interventi necessari al potenziamento e/o adeguamento della viabilità complessiva atta a recepire i nuovi flussi di traffico.

Il RU definirà attraverso il piano della mobilità intercomunale i criteri funzionali del sistema nel rispetto degli obiettivi e delle prescrizioni individuate dall'art. 9 delle Norme del PIT".

Ai fini della mitigazione degli effetti ambientali il RU stabilirà i criteri per il dimensionamento e la scelta dei materiali, nonché le caratteristiche costruttive degli adeguamenti delle infrastrutture stradali e della nuova viabilità .

Articolo 12

Norme generali da applicare ai corsi d'acqua

Per tutti i corsi d'acqua dichiarati pubblici e facenti parte del reticolo di riferimento indicato sulla cartografia allegata alla Del. Reg. 13 del 25.01.2005 (PAI del Bacino Toscana Costa) valgono le salvaguardie introdotte dal R.D. n. 523 del 1904.

Il reticolo idrografico messo in evidenza nella Tav. 7b "Carta della pericolosità idraulica ai sensi della DCR n. 12/2000" degli allegati geologici, e riportato nella tavola 2 dello statuto "Criticità", ha un significato di mera rappresentazione dei corsi d'acqua principali. Non necessariamente esso coincide con il reticolo riferimento del PAI. Alcuni tratti individuati in più rispetto a questo sono derivanti da un maggior rilievo di dettaglio ma non devono andare ad implementare il PAI.

In particolare, nel RD 523/1904 viene identificata una fascia, di ampiezza pari a 10 metri, laterale ai corsi d'acqua, all'interno della quale e vietata la nuova edificazione dei manufatti edilizi di qualsiasi natura. All'interno di questa fascia, a partire dalla distanza di 4 metri dal corso d'acqua, è possibile la messa in opera di recinzioni a maglia sciolta prive di cordolo di fondazione.

I corsi d'acqua e le aree limitrofe ad essi devono essere prioritariamente destinati a garantire il recupero e la rinaturalizzazione degli ecosistemi fluviali mediante la manutenzione e, ove necessario, il ripristino della vegetazione spondale. In tal senso le azioni dovranno essere volte:

Alla tutela e alla valorizzazione della vegetazione di ripa;

Alla riduzione del rischio idraulico attraverso adeguate opere di regimazione e sistemazione agrarie (scoline trasversali, rete di fossi e capifossi che riducano i fenomeni di ristagno ed i tempi di corrivazione delle acque);

Alla manutenzione delle opere idrauliche esistenti allo scopo di mantenere o recuperare le caratteristiche di funzionalità ed efficienza delle opere idrauliche stesse;

Alla risistemazione delle sponde e degli argini, secondo i criteri dell'ingegneria naturalistica, in modo da renderli percorribili sia per motivi di sicurezza generale che di fruibilità quotidiana.

Come confermato nelle Norme del PAI (art. 19), nel caso di attraversamenti non dovrà essere ridotta la sezione idraulica; inoltre sono vietati la copertura ed il tombamento del corso d'acqua.

Articolo 13

Norme generali relative alla pericolosità geomorfologica e idraulica

~~1. Transitorietà della norma~~

~~Sino all'approvazione del Regolamento Urbanistico si applicano le norme di salvaguardia del presente articolo.~~

~~2. Pericolosità Geomorfologica~~

~~Alle classi di pericolosità geomorfologica indicate nella tavola 6 "Carta della pericolosità geomorfologica ai sensi del PTC della Provincia di Pisa" sono correlate disposizioni conformi all'art. 6 "Livelli di rischio e relative disposizioni" delle Norme del PTC della Provincia di Pisa.~~

~~Prescrizioni per la classe di pericolosità 2~~

~~Agli interventi che ricadono nella classe 2 è associabile un livello di rischio basso, pertanto, questi risultano ammissibili subordinatamente ad una indagine geologico - tecnica, ai sensi del D.M 11/03/1988 "Nuove Norme tecniche per terreni opere di sostegno e fondazioni", la quale verifichi a livello locale le conoscenze generali disponibili sull'area in esame.~~

~~In particolare, nelle zone di pianura corrispondenti all'intervallo di pendenza 0-10% e identificate nella Tav.2 (Carta delle pendenze), nel caso di nuove edificazioni si richiede un approfondimento circa le trasformazioni apportate alla regimazione idraulica superficiale tramite uno studio che abbia per oggetto l'assetto idraulico superficiale prima e dopo l'intervento.~~

~~Prescrizioni per la classe di pericolosità 3A~~

~~In questa classe ricadono le parti acclivi del territorio, con caratteristiche geomorfologiche, stratigrafiche e litotecniche favorevoli alla stabilità, per cui i fenomeni franosi, pur possibili, coinvolgono porzioni di territorio di ampiezza limitata e altresì le aree della pianura alluvionale con sottosuolo eterogeneo.~~

~~Agli interventi ricadenti nella classe 3A è associabile un livello di rischio medio-basso; l'ammissibilità è subordinata ad una valutazione puntale e alla conferma della pericolosità geomorfologica individuata a livello di Piano Strutturale mediante una indagine geologico-tecnica che interessi un congruo intorno dell'area in esame; l'indagine, redatta ai sensi della normativa vigente (D.M 11/03/1988), dovrà definire gli elementi sulla base dei quali dovranno essere previsti eventuali progetti di mitigazione del maggiore stato di rischio accertato.~~

~~Prescrizioni per la classe di pericolosità 3B~~

~~In questa classe ricadono le aree coinvolte in passato da fenomeni franosi attivi ma attualmente stabili (frane relitte), le coperture detritiche, le aree di potenziale influenza dei fenomeni franosi attivi o quiescenti e le aree interessate da fenomeni di soliflusso. Ricadono inoltre in tale area le parti del territorio acclivi, con caratteristiche geomorfologiche, stratigrafiche e litotecniche sfavorevoli alla stabilità.~~

~~Agli interventi che ricadono nella classe 3B è associabile un livello di rischio medio-alto; l'ammissibilità delle trasformazioni è subordinata alle condizioni poste da una valutazione per un congruo intorno della pericolosità geomorfologica e quindi da un progetto sulla mitigazione dello stato di rischio accertato, tenuto conto anche delle caratteristiche dell'intervento proposto.~~

~~La valutazione puntuale della pericolosità geomorfologica e conseguentemente la determinazione della concreta ammissibilità dell'intervento e delle metodologie esecutive con le quali ci si prefigge di mitigare il rischio deve conseguire da una indagine geologica estesa ad un significativo intorno dell'area interessata, contenente al minimo:~~

~~Cartografia geologica e geomorfologica di dettaglio in scala non inferiore a 1:2.000 derivante dalla Carta Tecnica Regionale e dal rilievo condotto con il dettaglio relativo alla scala 1:2.000;~~

~~Caratterizzazione geologica e geotecnica del sottosuolo estesa fino alla profondità dove si ha influenza diretta o indiretta della trasformazione derivante da una campagna geognostica mirata;~~

~~Ricostruzione litostratigrafica degli orizzonti costituenti il sottosuolo indagato, con parametrizzazione geotecnica.~~

~~Verifica della pressione ammissibile sul terreno di fondazione, della subsidenza indotta e dello stato di equilibrio del versante prima e dopo la realizzazione della trasformazione o dell'attività ipotizzata.~~

~~**Prescrizioni per la classe di pericolosità 4**~~

~~In questa classe ricadono le aree coinvolte in passato da fenomeni franosi che attualmente risultano in condizioni di quiescenza o di inattività (frane quiescenti) e le aree interessate da fenomeni di erosione (scarpate attive) e sedimentazione (alvei naturali attuali), e da dissesti attivi (frane recenti o in atto).~~

~~Agli interventi che ricadono nelle classi 4A e 4B e associabile un livello di rischio elevato.~~

~~In conseguenza di questo, nella presente fase transitoria, in queste aree sono realizzabili gli interventi previsti dagli articoli 13 e 14 delle Norme di Piano del Bacino Toscana Costa, approvato con DGR 13/2005 e dalle Norme di Piano del Bacino del Fiume Arno, approvate con D.P.C.M. 6 maggio 2005 e le attività di ordinaria coltivazione del suolo e le attività silvo-colturali.~~

~~Fino all'approvazione del Regolamento Urbanistico per la realizzazione degli interventi valgono i disposti e le condizioni di cui ai medesimi articoli 13 e 14 delle Norme di Piano del Bacino Toscana Costa e delle Norme di Piano del Bacino del Fiume Arno.~~

~~***Ulteriori condizioni alla trasformabilità***~~

~~Relativamente alle aree classificate in classe di pericolosità 2 e 3° adiacenti ad aree in classe di pericolosità 4, dovranno essere effettuate specifiche verifiche delle condizioni di stabilità nello stato attuale e di progetto, tenendo conto dello stato di attività, della tipologia e dell'evoluzione dei dissesti presenti nelle aree limitrofe.~~

Individuazione delle classi di pericolosità geomorfologica

La pericolosità geomorfologica del territorio comunale è rappresentata nella tavola G.1 "Carta della pericolosità geomorfologica ai sensi del D.P.G.R. n.53/R del 25/10/2011"; alle singole classi individuate sono correlate le definizioni riportate nel punto C.1 (Aree a pericolosità geologica) e le condizioni di fattibilità riportate al punto 3.1 del D.P.G.R. n.53/R del 25/10/2011".

- **Pericolosità geomorfologica bassa (G.1)**: aree in cui i processi geomorfologici, le caratteristiche litologiche e giaciturali non costituiscono fattori predisponesti al verificarsi di processi morfoevolutivi.
- **Pericolosità geomorfologica media (G.2):** aree in cui sono presenti fenomeni franosi inattivi stabilizzati (naturalmente o artificialmente); aree con elementi geomorfologici, litologici e giaciturali dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto; corpi detritici con pendenze inferiori al 25%.

- **Pericolosità geomorfologica elevata (G.3):** aree in cui sono presenti fenomeni quiescenti; aree con potenziale instabilità connessa alla giacitura, all'acclività, alla litologia, alla presenza di acque superficiali e sotterranee, nonché a processi di degrado di carattere antropico; aree interessate da intensi fenomeni erosivi e da subsidenza; aree interessate da terreni con scadenti caratteristiche geotecniche; corpi detritici con pendenze superiori al 25%.
- **Pericolosità geomorfologica molto elevata (G.4):** aree in cui sono presenti fenomeni attivi e relative aree di influenza, aree interessate da soliflussi.

Norme P.A.I.

Nella carta della pericolosità geomorfologia (tavola 10) ai sensi dell'art. 16 del P.A.I. – Bacino Toscana Costa - DGR n. 13/05, vengono inserite le aree coinvolte da frane attive e relative aree di influenza (classificate P.F.M.E. Pericolosità di Frana Molto Elevata) e le aree coinvolte in passato da fenomeni franosi che attualmente risultano in condizioni di quiescenza o di inattività (frane quiescenti), le aree interessate da fenomeni di erosione (scarpate attive), le relative aree di influenza e le aree interessate da fenomeni di soliflusso importante e quindi non superficiale (classificate P.F.E. Pericolosità di Frana Elevata); per queste aree vengono recepite interamente le norme degli Art. 13 e Art. 14 del P.A.I. – Bacino Toscana Costa.

Inoltre si specifica che nella carta della pericolosità geomorfologia (tavola 10) redatta in conformità ai disposti di cui alle Norme di Piano del Bacino del Fiume Arno, approvate con D.P.C.M. 6 maggio 2005, vengono inserite le aree coinvolte da frane attive e relative aree di influenza (classificate P.F.4 Pericolosità di Frana Molto Elevata) e le aree coinvolte in passato da fenomeni franosi che attualmente risultano in condizioni di quiescenza o di inattività (frane quiescenti), (classificate P.F.3 Pericolosità di Frana Elevata); per queste aree vengono recepite interamente i disposti di cui al P.A.I. del Fiume Arno.

~~3. Pericolosità Idraulica~~

Individuazione delle classi di pericolosità idraulica

~~La pericolosità idraulica dei territori comunali è rappresentata nel quadro conoscitivo del Piano Strutturale nelle carte:~~

- ~~7a Carta della pericolosità idraulica ai sensi del PTC della Provincia di Pisa;~~
- ~~7b Carta della pericolosità idraulica ai sensi della DCR n. 12/2000.~~

~~La carta 7c Carta della pericolosità idraulica ai sensi della DCR 12/2000 con sovraimposte le aree perimetrale come da cartografia associata alla D.G.R. 13/2005 (PAI - Bacino Toscana Costa) e del DPCM 6 maggio 2005 (PAI - Fiume Arno), rappresenta la carta di sintesi e di riferimento della pericolosità idraulica, coerentemente con il quadro conoscitivo del PAI Toscana Costa e del PAI Bacino Arno.~~

La pericolosità idraulica del territorio comunale è rappresentata nella Tavola G.2 “Carta della pericolosità idraulica ai sensi del D.P.G.R. n.53/R del 25/10/2011”; alle singole classi sono correlate le definizioni riportate nel punto C.2 (Aree a pericolosità idraulica) e le condizioni di fattibilità riportate al punto 3.1 del D.P.G.R. n.53/R del 25/10/2011”.

- **Pericolosità idraulica bassa (I.1)**: aree collinari o montane prossime ai corsi d’acqua per le quali ricorrono le seguenti condizioni:

  a) non vi sono notizie storiche di inondazioni

  b) sono in situazioni favorevoli di alto morfologico, di norma a quote altimetriche superiori a metri 2 rispetto al piede esterno dell’argine o, in mancanza, al ciglio di sponda.
- **Pericolosità idraulica media (I.2)**: aree interessate da allagamenti per eventi compresi tra 200<Tr<500anni. Fuori dalle unità territoriali organiche elementari (UTOE) potenzialmente interessate da previsioni insediative e infrastrutturali, in presenza di aree non riconducibili agli ambiti di applicazione degli atti di pianificazione di bacino e in assenza di studi idrologici e idraulici rientrano in classe di pericolosità media le aree di fondovalle per le quali ricorrano le seguenti condizioni:

  a) non vi sono notizie storiche di inondazioni

  b) sono in situazione di alto morfologico rispetto alla piana alluvionale adiacente, di norma a quote altimetriche superiori a metri 2 rispetto al piede esterno dell’argine o, in mancanza, al ciglio di sponda.
- **Pericolosità idraulica elevata (I.3)**: aree interessate da allagamenti per eventi compresi tra 30<Tr<200 anni. Fuori dalle unità territoriali organiche elementari (UTOE) potenzialmente interessate da previsioni insediative e infrastrutturali, in presenza di aree non riconducibili agli ambiti di applicazione degli atti di pianificazione di bacino e in assenza di studi idrologici e idraulici, rientrano in classe di pericolosità elevata le aree di fondovalle per le quali ricorra **almeno una** delle seguenti condizioni:

  a) vi sono notizie storiche di inondazioni

  b) sono morfologicamente in condizione sfavorevole di norma a quote altimetriche inferiori a metri 2 rispetto al piede esterno dell’argine o, in mancanza, al ciglio di sponda.
- **Pericolosità idraulica molto elevata (I.4)**: aree interessate da allagamenti per eventi con Tr ≤30 anni. Fuori dalle unità territoriali organiche elementari (UTOE) potenzialmente interessate da previsioni insediative e infrastrutturali, in presenza di

aree non riconducibili agli ambiti di applicazione degli atti di pianificazione di bacino e in assenza di studi idrologici e idraulici, rientrano in classe di pericolosità molto elevata le aree di fondovalle non protette da opere idrauliche per le quali **ricorrano contestualmente** le seguenti condizioni:

a) vi sono notizie storiche di inondazioni

b) sono morfologicamente in condizione sfavorevole di norma a quote altimetriche inferiori a metri 2 rispetto al piede esterno dell'argine o, in mancanza, al ciglio di sponda.

~~**Vincoli dal progetto di Piano per l'Assetto**~~

~~La Tavola 7c, per le modalità con cui è stata redatta, ingloba nella classe di pericolosità 4 tutte le aree censite P.I.M.E. e P.I.E. dalla cartografia allegata al PAI, distinte cartograficamente con diverso retino idoneamente classificato in legenda. Ne consegue che per tutti gli interventi ricadenti nella classe 4 P.I.M.E. della Tav.7c, valgono i disposti dell'articolo 5 delle Norme di Piano del Bacino Toscana Costa; mentre per tutti gli interventi ricadenti nella classe 4 P.I.E. della Tav. 7c valgono i disposti di cui all'articolo 6 delle Norme del Piano del Bacino Toscana Costa~~

~~Inoltre si specifica che nella carta della pericolosità idraulica (tavola 7c) redatta in conformità ai disposti di cui alle Norme di Piano del Bacino del Fiume Arno, approvate con D.P.C.M. 6 maggio 2005, per le aree classificate a pericolosità idraulica media ed elevata (classi 3 e 4) valgono i disposti di cui alle norme del P.A.I. del Fiume Arno specifiche rispettivamente per le aree P.I.3 e P.I.4. *Fino all'approvazione del Regolamento Urbanistico, in sede del quale dovranno essere effettuate indagini specifiche relativamente alle proposte di correzione del perimetro di alcune aree P.I.E la carta di riferimento relativa alle perimetrazioni delle aree a pericolosità idraulica P.I.E P.I.M.E. rimane la tavola 7b .*~~

~~*Specifiche condizioni alla trasformabilità delle aree a pericolosità idraulica media (classe 3)*~~

~~*La fattibilità delle trasformazioni nelle aree ricadenti in classe 3 pericolosità idraulica media è subordinata all'esito di specifiche verifiche delle condizioni di rischio idraulico come previsto dalla normativa di settore vigente (L.R. 1/2005 art. 62 e D.P.G.R. 26/2007) .*~~

~~**Condizioni generali alla trasformabilità nelle aree non perimetrate**~~

~~Vengono interamente recepite le direttive contenute all'interno degli artt. 18 -19 del P.A.I.- Bacino Toscana Costa, che per opportuna trasparenza vengono di seguito riportate:~~

~~*(...) Art.18 Direttive per le aree di particolare attenzione per la prevenzione dei dissesti idrogeologici*~~

~~*Nelle aree di particolare attenzione per la prevenzione dei dissesti idrogeologici, al fine di garantire la conservazione dei suoli, la riduzione dei rischi idrogeologici, la tutela dell'ambiente, l'aumento del tempo di corrivazione, il controllo del trasporto solido, gli strumenti per il governo del territorio individuano discipline finalizzate a tener conto della necessità di secondo le seguenti*~~

~~*direttive di non convogliare acque di pioggia nelle aree a pericolosità geomorfologica elevata e molto elevata.*~~
~~*Dovrà essere garantita nei Piani d'Ambito del servizio Idrico Integrato l'eliminazione di perdite delle condotte che possono interessare le aree a pericolosità geomorfologica elevata e molto elevata.*~~
~~*A) Nelle aree caratterizzate da attività agricola:*~~
~~*sono da incentivare:*~~
~~*- mantenimento, manutenzione e ripristino delle opere di sistemazione idraulico agraria di presidio tipiche degli assetti agricoli storici quali: muretti, terrazzamenti, gradonamenti, canalizzazione delle acque selvagge, drenaggi ecc.*~~
~~*- aratura lungo le linee di livello (giropoggio); mantenimento di siepi, alberi e zone inerbite ai limiti del coltivo; inerbimento dei vigneti e degli oliveti; inerbimento permanente, evitando il pascolo, nelle zone limitrofe le aree calanchive; giusta densità di bestiame per unità di superficie; realizzazione di adeguata rete di regimazione delle acque quali fosse livellari (fossi di guardia, fossi di valle), e fossi collettori; per le lavorazioni agricole adiacenti alle sedi stradali mantenimento di una fascia di rispetto a terreno saldo dal ciglio superiore della scarpata a monte e dal ciglio inferiore della scarpata a valle della sede stradale; mantenimento di una fascia di rispetto a terreno saldo in adiacenza della rete di regimazione delle acque; manutenzione della viabilità poderale, sentieri, mulattiere e carrarecce con dotazione di cunette, taglia-acque e altre opere consimili al fine di evitare la loro trasformazione in collettori di acque superficiali.*~~
~~*- utilizzo dei disciplinari di produzione integrata definiti dall'Agenzia Regionale per lo Sviluppo e l'Innovazione nel Settore Agricoloforestale (A.R.S.I.A.)*~~
~~*B) Nelle aree boscate:*~~
~~*sono da incentivare:*~~
~~*- le azioni relative alla conservazione, manutenzione ed adeguamento dei boschi in funzione della regimazione delle acque superficiali e al potenziamento delle superfici boscate; la salvaguardia degli impianti boschivi e arbustivi di pregio; l'avviamento ad alto fusto; la rinaturalizzazione delle aree incolte e abbandonate dalle pratiche agricole.*~~
~~*- mantenimento, manutenzione e ripristino delle opere di sistemazione idraulico forestale quali: muretti, terrazzamenti, gradonamenti, canalizzazione delle acque, drenaggi ecc.*~~
~~*- utilizzo dei disciplinari di produzione integrata definiti dall'Agenzia Regionale per lo Sviluppo e l'Innovazione nel Settore Agricoloforestale (A.R.S.I.A.).*~~
~~*Elaborazioni ed approfondimenti conoscitivi basati sulle caratteristiche pedologiche, geolitologiche e morfometriche ai fini dell'elaborazione della carta di capacità d'uso agricolo-pastorale- forestale potranno consentire di procedere alla valutazione dell'attitudine delle varie colture ai fini della dinamica dei versanti, anche in relazione al controllo dell'erosione, e la conseguente individuazione, anche prescrittiva, di alternative tecniche di utilizzo del suolo.*~~

~~*Art. 19 Direttive per le aree di particolare attenzione per la prevenzione da allagamenti .*~~
~~*Al fine di garantire il mantenimento/restituzione ai corsi d'acqua gli ambiti di respiro naturale, nonché di mantenere e recuperare la funzionalità e l'efficienza delle opere idrauliche e di bonifica e di non rendere inefficaci gli interventi strutturali realizzati o da realizzare in funzione dei livelli di sicurezza definiti dal Piano, gli strumenti per il governo del territorio individuano discipline secondo le seguenti direttive:*~~
~~*- nel territorio rurale la rete di drenaggio delle acque di pioggia dovrà comunque garantire una volumetria di accumulo non inferiore a 200 mc. Per Ha;*~~
~~*- sono vietati la copertura ed il tombamento dei corsi d'acqua ricompresi nel reticolo di riferimento del presente 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;*~~

~~*- le reti fognarie dovranno prevedere per le nuove urbanizzazioni adeguati volumi di invaso al fine di garantire opportune condizioni di sicurezza, in relazione alla natura della previsione urbanistica ed al contesto territoriale, tenuto conto della necessità di mitigare gli effetti prodotti da eventi pluviometrici critici con tempo di ritorno di 200 anni; tali verifiche dovranno progressivamente essere ampliate anche alle reti fognarie esistenti;*~~
~~*- il recapito finale, nei corsi d'acqua ricompresi nel reticolo di riferimento del presente PAI, dovrà essere verificato in termini di sicurezza idraulica;*~~
~~*- la conservazione del reticolo idrografico e mantenimento o recupero delle caratteristiche di funzionalità ed efficienza delle opere idrauliche e di bonifica;*~~
~~*- la realizzazione delle opere spondali e di regimazione idraulica con interventi che dovranno eseguirsi in conformità a quanto previsto dalla D.C.R.T. 155/97 recante "Direttive per la progettazione e l'attuazione degli interventi in materia di difesa idrogeologica";*~~
~~*- la manutenzione e, ove necessario, ripristino della vegetazione spondale;*~~
~~*- la conservazione degli insiemi vegetazionali di tipo particolare (zone umide, ecosistemi dunali, ecc.);*~~
~~*- il convogliamento delle 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 al ristagno. (...)*~~

~~**Salvaguardie nelle aree di pertinenza fluviale**~~

~~Nel rispetto dell'art. 9 delle Norme del PAI Toscana Costa, con riferimento al Fiume Cecina e al Fiume Fine, sono definite aree di pertinenza fluviale le aree di naturale esondazione dei corsi d'acqua costituite dall'alveo e dalla pianura esondabile attiva, individuate con criteri geomorfologici. Costituisce comunque area di pertinenza fluviale la fascia di mobilità funzionale del fiume corrispondente alle aree non urbanizzate, interessate da divagazione del corso d'acqua nell'ultimo secolo e da probabile rimodellazione per erosione laterale nel medio periodo (100 anni).~~
~~Le aree di pertinenza fluviale come sopra definite, funzionali anche al contenimento dei danni a persone, insediamenti, infrastrutture, attività socio-economiche e patrimonio ambientale, anche per eventi di piena con tempo di ritorno tra 200 e 500 anni, sono prioritariamente destinate a garantire il recupero e la rinaturalizzazione degli ecosistemi fluviali. Tali aree potranno essere oggetto di previsioni edificatorie non diversamente localizzabili da realizzarsi comunque nel rispetto degli obbiettivi precedentemente espressi al presente paragrafo.~~
~~Per i corsi d'acqua diversamente classificati (torrenti, botri fossi, o altro) la normativa di riferimento per la presenza di fasce di tutela è il R.D. 523 del 1904.~~
~~In esso si parla di un'ampiezza di 10 metri di tutela da tutti i corsi d'acqua dichiarati pubblici. Pur non essendo ancora stato fornito dalla competente Autorità un elenco preciso o un criterio identificativo, si ritiene che debbano essere considerati pubblici almeno tutti i corsi d'acqua individuati nella carta costituenti il reticolo di riferimento del PAI.~~

~~**Aree strategiche per interventi di prevenzione**~~

~~Nel rispetto dell'art. 10 delle Norme del PAI Toscana Costa, all'interno delle aree contraddistinte con la sigla (A.S.I.P.) sono individuate le aree strategiche per interventi di prevenzione e~~

~~mitigazione del rischi idraulico. All'interno di queste aree non sono ammesse nuove destinazioni urbanistiche di carattere insediativo.~~

~~Per gli edifici esistenti all'interno di tali aree sono consentiti gli interventi che non comportano aumento di superficie coperta salvo volumi tecnici o pertinenze prive di tamponamento laterale, e gli interventi destinati all'adeguamento funzionale-tecnologico minimo per la messa a norma strutturale e/o igienico sanitaria e abbattimento delle barriere architettoniche.~~

~~Nuovi interventi possono essere ammessi solo per infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico non altrimenti localizzabili, purché compatibili con gli interventi connessi all'area A.S.I.P. e previo parere favorevole del Bacino.~~

~~Condizioni alla trasformabilità~~

~~Per le aree inserite all'interno delle UTOE ricadenti in territori indicati a pericolosità elevata sia idraulica (Castellina Marittima: C4-C5-C8-C12; Riparbella: R7; Montescudaio: M3-M5-M6-M11; Guardistallo: G3-G4) che geomorfologica (Guardistallo: G2; Riparbella: R3), dove sono previsti interventi edilizi fino alla nuova edificazione, le condizioni relative alla trasformabilità sono subordinate alla realizzazione degli interventi di mitigazione del rischio in coerenza con le norme del PAI vigente.~~

Salvaguardie nelle aree di pertinenza fluviale

Nel rispetto dell'art. 9 delle Norme del PAI Toscana Costa, con riferimento al Fiume Cecina, sono definite aree di pertinenza fluviale le aree di naturale esondazione dei corsi d'acqua costituite dall'alveo e dalla pianura esondabile attiva, individuate con criteri geomorfologici. Costituisce comunque area di pertinenza fluviale la fascia di mobilità funzionale del fiume corrispondente alle aree non urbanizzate, interessate da divagazione del corso d'acqua nell'ultimo secolo e da probabile rimodellazione per erosione laterale nel medio periodo (100 anni).

Le aree di pertinenza fluviale come sopra definite, funzionali anche al contenimento dei danni a persone, insediamenti, infrastrutture, attività socio-economiche e patrimonio ambientale, anche per eventi di piena con tempo di ritorno tra 200 e 500 anni, sono prioritariamente destinate a garantire il recupero e la rinaturalizzazione degli ecosistemi fluviali. Tali aree potranno essere oggetto di previsioni edificatorie non diversamente localizzabili da realizzarsi comunque nel rispetto degli obbiettivi precedentemente espressi al presente paragrafo.

Per i corsi d'acqua diversamente classificati (torrenti, botri fossi, o altro) la normativa di riferimento per la presenza di fasce di tutela è il R.D. 523 del 1904, implementato dalla L.R. 21/2012.

In esso si parla di un'ampiezza di 10 metri di tutela da tutti i corsi d'acqua dichiarati pubblici. Il reticolo idrografico di riferimento è quello approvato con Delib. C.T.R. n. 57 del 11/06/2013 e riportato nella tavola G.2 del Regolamento Urbanistico, revisionata nel mese di Gennaio 2015.

Condizioni generali alla trasformabilità nelle aree non perimetrate, esterne al P.A.I.

Vengono interamente recepite le direttive contenute all'interno degli artt. 18 -19 del P.A.I.- Bacino Toscana Costa, che per opportuna trasparenza vengono di seguito riportate:

(...) Art.18 Direttive per le aree di particolare attenzione per la prevenzione dei dissesti idrogeologici

Nelle aree di particolare attenzione per la prevenzione dei dissesti idrogeologici, al fine di garantire la conservazione dei suoli, la riduzione dei rischi idrogeologici, la tutela dell'ambiente, l'aumento del tempo di corrivazione, il controllo del trasporto solido, gli strumenti per il governo del territorio individuano discipline finalizzate a tener conto della necessità di secondo le seguenti direttive di non convogliare acque di pioggia nelle aree a pericolosità geomorfologica elevata e molto elevata.

Dovrà essere garantita nei Piani d'Ambito del servizio Idrico Integrato l'eliminazione di perdite delle condotte che possono interessare le aree a pericolosità geomorfologica elevata e molto elevata.

A) Nelle aree caratterizzate da attività agricola:

sono da incentivare:

- mantenimento, manutenzione e ripristino delle opere di sistemazione idraulico agraria di presidio tipiche degli assetti agricoli storici quali: muretti, terrazzamenti, gradonamenti, canalizzazione delle acque selvagge, drenaggi ecc.

- aratura lungo le linee di livello (giropoggio); mantenimento di siepi, alberi e zone inerbite ai limiti del coltivo; inerbimento dei vigneti e degli oliveti; inerbimento permanente, evitando il pascolo, nelle zone limitrofe le aree calanchive; giusta densità di bestiame per unità di superficie; realizzazione di adeguata rete di regimazione delle acque quali fosse livellari (fossi di guardia, fossi di valle), e fossi collettori; per le lavorazioni agricole adiacenti alle sedi stradali mantenimento di una fascia di rispetto a terreno saldo dal ciglio superiore della scarpata a monte e dal ciglio inferiore della scarpata a valle della sede stradale; mantenimento di una fascia di rispetto a terreno saldo in adiacenza della rete di regimazione delle acque; manutenzione della viabilità poderale, sentieri, mulattiere e carrarecce con dotazione di cunette, taglia-acque e altre opere consimili al fine di evitare la loro trasformazione in collettori di acque superficiali.

- utilizzo dei disciplinari di produzione integrata definiti dall'Agenzia Regionale per lo Sviluppo e l'Innovazione nel Settore Agricoloforestale (A.R.S.I.A.)

B) Nelle aree boscate:

sono da incentivare:

- le azioni relative alla conservazione, manutenzione ed adeguamento dei boschi in funzione della regimazione delle acque superficiali e al potenziamento delle superfici boscate; la salvaguardia degli impianti boschivi e arbustivi di pregio; l'avviamento ad alto fusto; la rinaturalizzazione delle aree incolte e abbandonate dalle pratiche agricole.

- mantenimento, manutenzione e ripristino delle opere di sistemazione idraulico forestale quali: muretti, terrazzamenti, gradonamenti, canalizzazione delle acque, drenaggi ecc.

- utilizzo dei disciplinari di produzione integrata definiti dall'Agenzia Regionale per lo Sviluppo e l'Innovazione nel Settore Agricoloforestale (A.R.S.I.A.).

Elaborazioni ed approfondimenti conoscitivi basati sulle caratteristiche pedologiche, geolitologiche e morfometriche ai fini dell'elaborazione della carta di capacità d'uso agricolo-pastorale- forestale potranno consentire di procedere alla valutazione dell'attitudine delle varie colture ai fini della dinamica dei versanti, anche in relazione al controllo dell'erosione, e la conseguente individuazione, anche prescrittiva, di alternative tecniche di utilizzo del suolo.

Art. 19 Direttive per le aree di particolare attenzione per la prevenzione da allagamenti .

Al fine di garantire il mantenimento/restituzione ai corsi d'acqua gli ambiti di respiro naturale, nonché di mantenere e recuperare la funzionalità e l'efficienza delle opere idrauliche e di bonifica e di non rendere inefficaci gli interventi strutturali realizzati o da realizzare in funzione dei livelli di sicurezza definiti dal Piano, gli strumenti per il governo del territorio individuano discipline secondo le seguenti direttive:
- nel territorio rurale la rete di drenaggio delle acque di pioggia dovrà comunque garantire una volumetria di accumulo non inferiore a 200 mc. Per Ha;
- sono vietati la copertura ed il tombamento dei corsi d'acqua ricompresi nel reticolo di riferimento del presente 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;
- le reti fognarie dovranno prevedere per le nuove urbanizzazioni adeguati volumi di invaso al fine di garantire opportune condizioni di sicurezza, in relazione alla natura della previsione urbanistica ed al contesto territoriale, tenuto conto della necessità di mitigare gli effetti prodotti da eventi pluviometrici critici con tempo di ritorno di 200 anni; tali verifiche dovranno progressivamente essere ampliate anche alle reti fognarie esistenti;
- il recapito finale, nei corsi d'acqua ricompresi nel reticolo di riferimento del presente PAI, dovrà essere verificato in termini di sicurezza idraulica;
- la conservazione del reticolo idrografico e mantenimento o recupero delle caratteristiche di funzionalità ed efficienza delle opere idrauliche e di bonifica;
- la realizzazione delle opere spondali e di regimazione idraulica con interventi che dovranno eseguirsi in conformità a quanto previsto dalla D.C.R.T. 155/97 recante "Direttive per la progettazione e l'attuazione degli interventi in materia di difesa idrogeologica";
- la manutenzione e, ove necessario, ripristino della vegetazione spondale;
- la conservazione degli insiemi vegetazionali di tipo particolare (zone umide, ecosistemi dunali, ecc.);
- il convogliamento delle 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 al ristagno. (...)

Aree strategiche per interventi di prevenzione (A.S.I.P.)

Nel rispetto dell'art. 10 delle Norme del PAI Toscana Costa, all'interno delle aree contraddistinte con la sigla (A.S.I.P.) sono individuate le aree strategiche per interventi di prevenzione e mitigazione del rischi idraulico. All'interno di queste aree non sono ammesse nuove destinazioni urbanistiche di carattere insediativo.

Per gli edifici esistenti all'interno di tali aree sono consentiti gli interventi che non comportano aumento di superficie coperta salvo volumi tecnici o pertinenze prive di tamponamento laterale, e gli interventi destinati all'adeguamento funzionale-tecnologico minimo per la messa a norma strutturale e/o igienico sanitaria e abbattimento delle barriere architettoniche.

Nuovi interventi possono essere ammessi solo per infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico non altrimenti localizzabili, purché compatibili con gli interventi connessi all'area A.S.I.P. e previo parere favorevole del Bacino.

Articolo 14

Norme generali di tutela del bosco

Gli indirizzi per le aree boscate sono definiti dal DLgs 227/2001 e dalla L.R. 39/2000 e successive modifiche e integrazioni.

Lo Statuto individua nella tavola n. 4 “Sistemi e sottosistemi funzionali, UTOE” le aree boscate e le formazioni ripariali come sottosistemi del sistema funzionale ambientale.

Tale individuazione è soggetta a verifica e valutazioni puntuali di aggiornamento in caso di intervento.

Gli ambiti boscati sono sottoposti al vincolo ambientale di cui al Testo Unico Beni Culturali e Ambientali (D.Lgs. 42/2004), art. 146, lettera g) e sono oggetto di tutela da parte del Piano Strutturale.

Articolo 15

Norme generali di tutela degli edifici di valore storico testimoniale

Il RU classifica, attraverso apposita schedatura e nel rispetto di quanto disposto dal D.Lgs. 42/2004, gli edifici esistenti sino al 1940, prevedendo classi differenziate di intervento ed eventuali norme di compatibilità delle classi con le varie destinazioni d’uso ammesse, che tengano conto dei seguenti criteri:

- per gli edifici vincolati e per quelli esistenti al 1905 che hanno mantenuto le caratteristiche storico-architettoniche originarie si dovranno adottare classi di intervento legate essenzialmente al restauro e ristrutturazione ma senza addizioni volumetriche che possano compromettere le caratteristiche principali degli edifici;
- per gli edifici successivi a tale epoca e sino al 1940, gli interventi potranno arrivare fino alla ristrutturazione edilizia ed alla ristrutturazione urbanistica solo nei casi di riscontrata alterazione e compromissione storico-architettonica dell’edificio che ne ha determinato la perdita dei valori originari.

Fino all’approvazione del RU, gli interventi ammissibili sono riportati al successivo articolo 30 “norme di salvaguardia” .

Sistemi e sottosistemi territoriali e funzionali

Articolo 16

Sistemi territoriali, sistemi funzionali

Il P.S. indica il sistema territoriale del P.T.C. e lo articola in sottosistemi territoriali (delle Colline livornesi e della Pianura alluvionale del fiume Cecina) e funzionali (funzionale insediativo, tecnologico, dell'attività estrattive, ambientale e ad alta valenza ambientale); ai sottosistemi sono legati i contenuti statutari del territorio e danno forma alle politiche strategiche.

Gli interventi infrastrutturali e di qualificazione delle attività, dettati dai sistemi funzionali, debbono mostrare la massima attenzione alle diversità dei territori interessati rispettando le specificità dei diversi sottosistemi territoriali. Gli interventi relativi ai sistemi funzionali sono regolati dalle norme dei sottosistemi territoriali cui appartengono, al fine di stimolare la adeguatezza all'ambiente circostante di ogni intervento.

Costituiscono obiettivi del P.S. i contenuti ed i meta obiettivi indicati nel documento di piano del PIT 2005/2010.

Le Schede dei paesaggi e gli obiettivi di qualità di cui all' Allegato A dell' elaborato 4 del PIT 2005 costituiscono riferimento per il Piano Strutturale ed implementazione del quadro conoscitivo per il Regolamento Urbanistico.

Rispetto al tema dei beni paesaggistici di interesse unitario regionale quale invariante strutturale dello Statuto del territorio toscano (art. 31, 32, 33) il Piano Strutturale indica i seguenti indirizzi e prescrizioni: attraverso l'individuazione delle Invarianti Strutturali che definiscono lo Statuto del Territorio a livello comunale detta indirizzi e prescrizioni per le categorie di beni identitari del territorio comunale e per quanto concerne l' ambiente naturale e territorio rurale sono tutelati in particolare:

Il fiume Cecina

le aree boscate , le formazioni riparali

le sorgenti

gli edifici di valore storico testimoniale

il sistema delle fortificazioni urbane

sistemi di crinale

il sistema delle pievi e dei tabernacoli

la struttura agraria consolidata

le aree archeologiche

le alberature in filare

la maglia dei percorsi storici

i coni visivi

Le tavole di P.S. e gli articoli relativi delle Norme Tecniche di Attuazione, descrivono la ricognizione di tutti gli elementi di valore paesaggistico presenti sul territorio comunale, che vanno ad implementare la "valutazione di compatibilità degli interventi come prescritto nell'art. 34, comma 2, del PIT, prescrizioni correlate.

Il RU dovrà approfondire le indagini di cui sopra prevedendo specifiche azioni di salvaguardia dei caratteri paesaggistici con interventi e norme di:

a) preservazione dallo sfruttamento intensivo del suolo;

b) preservazione dalle fonti di inquinamento;

c) conservazione e recupero degli elementi tipici del paesaggio agrario storicizzato

Il Piano Strutturale specifica inoltre tra obiettivi di tutela del Sistema funzionale ambientale e del Sottosistema funzionale ambientale delle aree boscate e delle aree verdi, la conservazione e la valorizzazione dei corsi d'acqua e del reticolo idraulico minore, l'intera superficie territoriale coperta da boschi e le aree verdi di valore ambientale come la vegetazione di ripa e l'intero sistema del Fiume Cecina. I predetti valori e direttive coincidono con quanto indicato nelle schede dei paesaggi allegate al PIT e ne confermano l'intento di tutela e valorizzazione delle risorse.

Schede dei paesaggi ed individuazione degli obiettivi di qualità -Allegato A – elaborato 4 del PIT

Di seguito vengono indicati quei Valori individuati dal PIT che sono riconoscibili all'interno del territorio oggetto della pianificazione coordinata dei comuni di Castellina M.ma , Guardistallo , Montescudaio e Riparbella.

Ambito 22 : Maremma settentrionale Sezione 2 – Riconoscimento dei valori - Elementi costitutivi antropici - PIT

Elementi costitutivi antropici = Idrografia artificiale – Paesaggio agrario e forestale storico – Paesaggio agrario e forestale moderno

Sezione 2 – Riconoscimento dei valori
Valori relativi alla qualità ambientale – Grado Notevole
(….) I cipressi che si trovano nel comune di Montescudaio di singolare bellezza per il loro eccezionale sviluppo e per la particolare ubicazione sono soggetti al vicolo di cui all'art. 136 del Dlgs n. 42/2004
Valori storico-culturali – Grado Notevole
I rilievi collinari – Il sistema del reticolo dei corsi d'acqua delle opere di bonifica
Valori estetico percettivi – Grado Notevole

(….) Le coline interne presentano un mosaico agrario dominato dall'oliveto con terrazzamenti a ciglioni in ragione delle pendenze dei versanti.

Insediamenti e infrastrutture
Insediamenti e infrastrutture = Insediamenti storici – insediamenti moderni – Viabilità e infrastrutture storiche – Viabilità e infrastrutture moderne
Sezione 2 – Riconoscimento dei valori
Valori storico-culturali – Grado Notevole
Necropoli con tombe alla cappuccina di età romana , abitato orientalizzante con fornaci tardo classiche a Montescudaio – insediamento ellenistico di Belora a Riparbella
Valori estetico percettivi – Grado Notevole
Rivestono valore paesaggistico le strade nazionali e provinciali, i centri capoluogo di comune e le frazioni, gli aggregati e i centri storici minori, le ville ed i giardini, le case coloniche, in quanto consentono la percezione di visuali panoramiche o ne sono oggetto. Le parti di territorio rurale che svolgono un ruolo di integrazione funzionale e sociale conn le strutture urbane rivestono valore paesaggistico per la configurazione del sito, per il pesaggio agrario, per il rapporto morfologico fra città e territorio rurale. Analogamente riveste valore paesaggistico l'ambito rurale adiacente ai centri storici e agli aggreagati nel quale si stabiliscono relazioni di carattere percettivo, morfologico e strutturale.

Elementi costitutivi naturali
Elementi costitutivi naturali = Geomorfologia – Idrografia naturale - Vegetazione
Sezione 3 – Interpretazione, definizione degli obiettivi di qualità
Relazioni strutturali e tendenze in atto
- Settore turistico: grosso incremento incentrato su forme e tipologie diverse da quello alberghiero
– rilevante criticità paesaggistica in relazione al consistente flusso temporaneo di carichi insediativi con problemi di funzionamento dei sistemi di depurazione e approvvigionamento idrico nel periodo estivo
- Elemento di criticità nella tendenza indiscriminata alla trasformazione da oliveta a vigneto con trasformazione del paesaggio
Obiettivi di qualità – Priorità
Tutela e miglioramento dei tratti di ruralità delle aree di collina
Tecniche di ingegneria naturalistica per gli interventi di stabilizzazione dei versanti delle aree collinari o di regimazione delle acque

Elementi costitutivi antropici
Elementi costitutivi antropici = Idrografia artificiale – Paesaggio agrario e forestale storico – Paesaggio agrario e forestale moderno
Sezione 3 – interpretazione e definizione degli obiettivi di qualità
Obiettivi di qualità – Priorità
Tutela del connotato agricolo dei terrazzi pedecollinari
Mantenimento degli elementi strutturanti il paesaggio rurale quali sistemazioni idrauliche e manufatti del sistema della bonifica, elementi di equipaggiamento vegetale e strade poderali
Conservazione della estensione e della continuità della matrice boscata e dei suoi collegamenti con altri complessi forestali
Tutela e valorizzazione delle opere d'arte attinenti al sistema idraulico storico
Conservazione dell'assetto delle aree boscate e dei coltivi delle colline e tutela delle colture arboree connotanti il paesaggio quali gli oliveti nonché delle sistemazioni e terrazzamenti e

ciglionamenti
Azioni prioritarie: Le politiche forestali devono tendere a limitare gli interventi di rimboschimento e di rinaturalizzazione degli attuali impianti di conifere
Azioni prioritarie: gli strumenti di pianificazione e gli atti di governo del territorio prevedono disposizioni atte a favorire la ricostituzione ed il ripristino anche sotto il profilo della funzionalità idraulica degli elementi strutturanti il paesaggio rurale

Insediamenti e infrastrutture
Insediamenti e Infrastrutture = Insediamenti storici – Insediamenti moderni – Viabilità e infrastrutture storiche – Viabilità e infrastrutture moderne
Obbiettivi di qualità – Priorità
mantenimento della discontinuità territoriale tra i centri urbani e tra le attività insediate
tutela dei centri antichi estesa al loro intorno territoriale
salvaguardia della loro integrità storica e culturale e delle visuali panoramiche
l'installazione di tecnologie per fonti energetiche alternative in contesti storici è ammessa solo senza alterare la percezione visiva dei caratteri architettonici peculiari o comunque di valore
tutela della viabilità storica
tutela del sistema delle torri e dei forti di avvistamento , dei loro rapporti visuali e individuazione di un'area di rispetto per la fruizione culturale del bene
tutela del sistema delle pievi
riconoscimento e tutela delle alberature aventi valore di testimonianza storica come i filari a corredo della viabilità, le alberature segnaletiche
tutela conservazione e valorizzazione delle aree archeologiche di Riparbella (insediamento e necropoli di Belora)
Azioni prioritarie

Regole per gli strumenti di pianificazione e gli atti di governo del territorio :
scongiurare effetti di saldatura tra nuclei insediativi la ulteriore marginalizzazione degli spazi rurali residui
i nuovi insediamenti devono essere adiacenti al perimetro urbano al fine di definire e qualificare i margini urbani
progettazione degli assetti urbani coerente con le regole insediative tradizionali
controllo della qualità progettuale dei nuovi insediamenti e la dimensione dell'intervento in rapporto alla consistenza dell'insediamento esistente
interventi di recupero per le aree in condizioni di degrado

Ambito 22 : Maremma settentrionale Sezione 4
Riconoscimento dei paesaggi di eccellenza - PIT
Paesaggi di eccellenza: aree ed immobili dichiarati di notevole interesse pubblico- D.M. 15/04/1955 Cipressi esistenti sul terreno di proprietà del comune di Montescudaio siti nel comune di Montescudaio.

Il Piano Strutturale assume nelle singole UTOE per riferimenti puntuali e nei Sottosistemi relativi l'indicazione delle schede di riferimento sopra indicate come ambiti di tutela o obiettivi da raggiungere con la seguente dizione: (testo 7) Le Schede dei paesaggi e gli obiettivi di qualità di cui all' Allegato A dell' elaborato 4 del PIT 2005 costituiscono riferimento per il Piano Strutturale ed implementazione del quadro conoscitivo per il Regolamento Urbanistico.

Il Piano Strutturale coordinato assume inoltre, ai sensi dell'art. 7.3 del Documento di Piano del PIT 2005, la programmazione settoriale regionale e provinciale, assumendone i contenuti tra le priorità individuate per il governo del territorio e nella programmazione dello sviluppo. I piani ed i programmi di sviluppo sotto indicati costituiscono riferimento ed implementazione del Quadro conoscitivo del Regolamento edilizio:
Piani e Programmi Settoriali di attuazione a livello regionale individuati all'art. 7.3 del Documento di Piano del PIT 2005-2010 che intervengono direttamente nel territorio d'ambito:
Programma Regionale di Sviluppo Economico
Programma di Sviluppo Rurale
Programma Forestale Regionale
In genere tutti i programmi regionali delle azioni innovative
Programma Regionale di Edilizia Residenziale Pubblica
Piani e Programmi Settoriali di attuazione a livello provinciale individuati nel PTC approvato al Titolo III art 69 e seguenti, che intervengono direttamente nel territorio d'ambito:
Piano Provinciale per le attività estrattive
Piano Provinciale per la gestione dei Rifiuti e la bonifica dei siti inquinati
Piano della mobilità extraurbana
Programma Provinciale dei servizi di trasporto pubblico
Piano Provinciale delle Aree Protette
Piano Faunistico. Venatorio
Piano locale di sviluppo rurale
Piano provinciale per lo Sport
Piano di Promozione delle risorse turistiche
Programma annuale di forestazione e antincendi boschivi
Piano provinciale per la protezione civile
Piano delle reti connesse gestione dati e informazioni
Programma per gli interventi di difesa del suolo ASIP
Piano di Gestione del Demanio idrico

Articolo 17

Sottosistema territoriale della pianura - TP

1. Definizione

Il Sottosistema comprende l'ambito della pianura alluvionale del fiume Cecina con i suoi maggiori affluenti, il Linaglia, l'Acquerta e lo Sterza. L'ambito e interessato, inoltre, dall'ANPIL del Fiume Cecina.

L'ambito si caratterizza per la sua omogeneità geomorfologica con presenza di vegetazione di ripa. Tra i connotati di pregio si rileva la presenza di avifauna molto ricca sia a carattere stanziale che migratrice. Le caratteristiche geomorfologiche dell'ambito rendono particolarmente vulnerabile la falda idrica da agenti inquinanti di varia origine, elemento di criticità particolarmente evidente nei periodi di secca estiva.

L'uso delle acque di superficie per attività produttive come la lavorazione di inerti, le attività di estrazione poste lungo il corso d'acqua e l'emungimento dell'acqua di falda sono i fenomeni con il maggior impatto sull'ecosistema fluviale.

Storicamente il fondo valle è stato sede di percorsi di collegamento fra l'interno e la costa, direttrice Volterra - costa si e caratterizzato per la naturale capacità di corridoio infrastrutturale, ed infatti ai piedi dei rilievi collinari sono collocati i sistemi stradale e ferroviario. La configurazione territoriale del sottosistema è contenuta nella tavola 3 dello Statuto "Sottosistemi territoriali"

2. Obiettivi

Il principale documento di coordinamento degli obiettivi e delle politiche di intervento per l'intero bacino del fiume Cecina e l'Accordo di Programma tra Ministero dell'Ambiente e Tutela del territorio, la Regione Toscana, la Provincia di Livorno, la Provincia di Pisa, la Provincia di Siena, la Provincia di Grosseto, i Comuni del bacino idrografico del Fiume Cecina, la Comunità Montana della Val di Cecina, la Conferenza di Bacino Toscana Costa, l'Autorità di Ambito Territoriale Ottimale n. 5 "Toscana Costa", l'Autorità di Ambito Territoriale Ottimale n. 6 "Ombrone", l'ARPAT per l'applicazione della Direttiva Comunitaria 2000/60/CE nel bacino del Fiume Cecina in qualità di Bacino Pilota (maggio 2003).

Nell'ambito di applicazione dell'Accordo, il territorio del sottosistema del fiume risulta essere tra i più critici poiché sotto l'influenza delle alterazioni e contaminazioni insistenti nel tratto a monte del corso idrico.

Obiettivi del P.S. sono:

- la tutela e valorizzazione delle caratteristiche geomorfologiche e culturali dell'ambito di pianura del fiume Cecina;
- la valorizzazione dei percorsi tematici di tipo culturale e naturalistico ambientale;
- la tutela e valorizzazione degli edifici e dei manufatti d'interesse testimoniale storico-ambientale.

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 in particolare del "Gorile" e della "Steccaia";
- la limitazione dell'emungimento idrico privato;
- le modificazioni territoriali devono realizzarsi con il massimo dell'attenzione per il delicato sistema ambientale;
- la valorizzazione delle risorse naturali e culturali ai fini dello sviluppo di attività per il tempo libero compatibili;
- l'utilizzazione a scopo ricreativo culturale del sottosistema, con la valorizzazione del sistema dei mulini e delle fornaci storiche;
- il mantenimento e sviluppo dell'attività agricola;
- il recupero e la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente;

All'interno del Sottosistema territoriale della pianura TP nella zona delle Basse, sono ammessi interventi legati alla realizzazione di invasi e bacini idrici a scopi industriali e/o civili legati al rinnovo delle concessioni minerarie di cui al DGRT n. 695/04 (è il decreto regionale che approva la VIA di Idros) . Qualsiasi intervento non dovrà in alcun modo interferire con la falda idrica e deve essere rivolto anche al recupero ambientale dell'area e dei cavi esistenti.

Per questo sottosistema territoriale e possibile sviluppare la fruizione collettiva delle risorse, con attenzione alle soglie di pressione oltre le quali la risorsa naturalistica, ambientale, agraria può deteriorarsi. Il sottosistema territoriale deve essere, altresì, preservato da attività non compatibili e previsioni insediative non necessarie.

3. Indirizzi di intervento territoriale

L'indirizzo generale per il sottosistema è: Tutela e Valorizzazione.

4. Destinazioni d'uso

Il sottosistema è destinato prevalentemente all'attività agricola.

Le destinazioni d'uso ammesse sono indicate nei sottosistemi funzionali.

Il R. U. fisserà le dimensioni minime per gli alloggi ottenuti con il riuso degli edifici esistenti. Per il patrimonio edilizio esistente, non utilizzato dall'attività agricola alla data di inizio del procedimento del P.S., sono ammesse le destinazioni d'uso: Residenza, Attività di servizi, Attività ricettive - Strutture alberghiere (esclusivamente le tipologie alberghi, residenze turistico - 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)

5. Regole d'intervento

Il sottosistema è caratterizzato dalla pericolosità idraulica, segnalata dal PAI e dalle indagini condotte a supporto del Piano Strutturale.

Il P.S. ammette, oltre al riuso degli edifici esistenti in alcuni ambiti territoriali identificati da specifiche UTOE, una quantità di posti letto aggiuntivi di nuova edificazione oltre ai servizi. Il Regolamento Urbanistico articolerà le norme per le singole parti del territorio in modo che, in coerenza con gli obiettivi ed i principi per ogni sistema e sottosistema territoriale, siano regolamentate le possibilità di adeguamento e valorizzazione delle attività di accoglienza turistica, dell'attività produttiva e urbana esistenti.

IL RU, nel rispetto del dimensionamento di cui al successivo articolo ~~36~~ 33 delle presenti norme, disciplinerà le quantità di posti letto aggiuntivi oltre ai servizi da distribuire alle strutture turistico-ricettive esistenti, e non individuate da specifiche UTOE, alla data di adozione del PS.

L'approfondimento delle indagini e l'articolazione delle proposte del Regolamento Urbanistico dovranno essere improntate alla immediata operatività per gli edifici esistenti, senza rimandare -ove possibile- a successivi strumenti di pianificazione urbanistica attuativa.

Il Regolamento Urbanistico definirà le soglie per le attività urbane compatibili per i vari interventi.

Il R.U. potrà definire una diversa distribuzione delle quantità, con i seguenti limiti:

mantenimento del totale comunale e d'ambito;
Il dimensionamento del sottosistema e sintetizzato nell'articolo 33 "Dimensionamento".

Indirizzi per gli interventi

Nel Sottosistema ambientale della pianura gli interventi debbono valutare anzitutto la pericolosità idraulica e geomorfologica, individuando, dopo indagini specifiche, misure di riduzione dei rischi.
Gli interventi devono essere integrati con il paesaggio e gli insediamenti esistenti.
Gli interventi di ampliamento e nuova edificazione devono costituire insieme organico all'edificato esistente controllando le caratteristiche dimensionali, localizzative, tipologiche, costruttive e formali.
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.

Manufatti precari

Sono inoltre ammessi manufatti precari in legno per il ricovero e il mantenimento di animali, di norma per superfici del fondo non inferiori a un ettaro. La regolamentazione edilizia di dettaglio sarà definita dal Regolamento Urbanistico.

6. Invarianti strutturali

Gli elementi che costituiscono invarianti strutturali sono indicati nella tavola dello Statuto n. 1 "Le risorse valutate secondo le prestazioni". Inoltre sono da considerare invarianti strutturali tutte le discipline di conservazione, tutela e valorizzazione delle risorse del territorio come emergenti all'interno dei sistemi e sottosistemi da disciplinare nel dettaglio all'interno del RU, e tutte le analisi delle prestazioni d'uso delle risorse definite all'interno della valutazione degli effetti ambientali.
Tra questi sono da ricordare quali elementi statutari del territorio per il loro alto valore ambientale, storico, culturale ed economico, gli ambiti boscati, la vegetazione di ripa, gli alberi in filare, il corso del fiume Cecina e la maglia della rete idrografica minore, così come il patrimonio edilizio esistente con valore storico-testimoniale. Sono inoltre da considerarsi invarianti strutturali tutti gli elementi paesaggistici ed agroambientali presenti anche all'interno delle UTOE ed ai margini degli abitati, anche se non espressamente perimetrati nella relativa tavola di PS, riguardanti gli assetti vegetazionali di alto fusto anche isolati o di limitate dimensioni, gli oliveti e vigneti specializzati, i crinali e vedute paesaggistiche, gli ambiti connotati da forti pendii e ambiti di rispetto panoramico intorno ai centri storici.
Nelle invarianti strutturali sono consentiti solo interventi volti alla tutela, conservazione e valorizzazione della risorsa.

7. Tipi di intervento

Sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia ed ampliamento nei limiti di cui all'articolo 15 delle norme.

8. Modalità di intervento

Gli interventi a supporto delle attività agricole, compresi gli annessi agricoli, sono subordinati alle vigenti norme in materia di P.M.A.A..

9. Disciplina dei valori identitari.

I valori identitari e gli elementi strutturali dei paesaggi coincidono con le invarianti individuate nel sottosistema e con le risorse individuate al comma 2 dell'art 22 del PIT. Sono da considerarsi usi impropri quelli contrari alla tutela e valorizzazione della risorsa secondo le specificità definite dal piano strutturale nelle norme del sottosistema. Il R.U. potrà definire nella pianificazione di dettaglio gli ulteriori elementi strutturali del paesaggio ai sensi del comma 3 dell'art. 23 del PIT.

Articolo 18

Sottosistema territoriale della collina - T.C.

1. Definizione

Comprende la gran parte del territorio d'ambito con l'esclusione del sottosistema della pianura. Si caratterizza per i connotati simili degli ambiti della prima collina. Vi troviamo aree destinate all'attività agricola, aree con copertura forestale di pregio e caratteristica ed i capoluoghi. Il territorio si caratterizza appunto per la presenza di edificato sparso anche di pregio e di valore storico ambientale, si connota per la frammentazione fondiaria con interessanti colture tradizionali quali la vite e l'ulivo, 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.

2. Obiettivi

Obiettivi del Piano Strutturale sono:

- la valorizzazione ed il potenziamento dell'attività agraria e delle attività collegate, favorendo l'integrazione con attività compatibili;
- la tutela e le valorizzazione dell'ambiente e del paesaggio agrario;
- l'uso collettivo della risorsa ambientale mediante l'integrazione con i percorsi del tempo libero;
- il recupero ed il pieno utilizzo del patrimonio edilizio esistente;
- la tutela e valorizzazione dei percorsi;
- la tutela e valorizzazione degli edifici e manufatti d'interesse storico ' testimoniale;

- il potenziamento e la valorizzazione delle attività agricole nel loro insieme;
- la tutela e la valorizzazione dell'ambiente e del paesaggio agrario;
- il potenziamento e la valorizzazione delle attività agricole e pastorali.

3. Indirizzi di intervento territoriale

L'indirizzo generale per il sottosistema è: Tutela e Valorizzazione.

4. Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso ammesse sono indicate nei sottosistemi funzionali.

Negli insediamenti esistenti sono ammesse le destinazioni: Residenza; Attività ricettive - Strutture alberghiere (esclusivamente le tipologie alberghi e residenze turistico - alberghiere); Attività ricettive -Strutture extra- alberghiere collettive; 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 di servizi.

Il R.U. fisserà le regole di dettaglio per il recupero degli edifici esistenti.

Per il patrimonio edilizio esistente non utilizzato dall'attività agricola alla data di inizio del procedimento del P.S sono ammesse le destinazioni d'uso: Residenza, Attività di servizi, Attività ricettive - Strutture alberghiere (esclusivamente le tipologie alberghi, residenze turistico - alberghiere); Attività ricettive - Strutture extra-alberghiere collettive; 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). Le Attività (produttive, ricettive, urbane) esistenti alla data di inizio del procedimento per il P.S. sono confermate.

5. Regole d'intervento

La nuova edificazione è ammessa solo se al servizio delle attività agricole attraverso i P.M.A.A.

Il P.S. ammette, oltre al riuso degli edifici esistenti in alcuni ambiti territoriali identificati da specifiche UTOE, una quantità di posti letto aggiuntivi di nuova edificazione oltre ai servizi.

Il RU, nel rispetto del dimensionamento di cui al successivo articolo 33 delle presenti norme, disciplinerà le quantità di posti letto aggiuntivi oltre ai servizi da distribuire alle strutture turistico-ricettive esistenti, e non individuate da specifiche UTOE, alla data di adozione del PS.

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

L'approfondimento delle indagini e l'articolazione delle proposte del Regolamento Urbanistico dovranno essere improntate alla immediata operatività per gli edifici esistenti, senza rimandare - ove possibile - a successivi strumenti di pianificazione urbanistica attuativa.

Il Regolamento Urbanistico definirà le soglie per le attività urbane compatibili per i vari interventi.

Il R.U. potrà definire una diversa distribuzione delle quantità, con i seguenti limiti:

mantenimento del totale comunale e d'ambito;

Il dimensionamento del sottosistema e sintetizzato nell'articolo 33 "Dimensionamento".

Manufatti precari

Sono inoltre ammessi manufatti precari in legno per il ricovero e il mantenimento di animali, di norma per superfici del fondo non inferiori a un ettaro. La regolamentazione edilizia di dettaglio sarà definita dal Regolamento Urbanistico.

Indirizzi per gli interventi

Gli interventi devono essere integrati con il paesaggio e gli insediamenti esistenti. Gli interventi di ampliamento e nuova edificazione devono costituire insieme organico all'esistente controllando le caratteristiche dimensionali, localizzative, tipologiche, costruttive e formali.

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.

6. Invarianti

Gli elementi che costituiscono invarianti strutturali sono indicati nella tavola dello Statuto n. 1 "Le risorse valutate secondo le prestazioni". Inoltre sono da considerare invarianti strutturali tutte le discipline di conservazione, tutela e valorizzazione delle risorse del territorio come emergenti all'interno dei sistemi e sottosistemi da disciplinare nel dettaglio all'interno del RU, e tutte le analisi delle prestazioni d'uso delle risorse definite all'interno della valutazione degli effetti ambientali.

Tra questi sono da ricordare quali elementi statutari del territorio per il loro alto valore ambientale, storico, culturale ed economico, gli ambiti boscati, la vegetazione di ripa, gli alberi in filare, il corso del fiume Cecina e la maglia della rete idrografica minore, così come il patrimonio edilizio esistente con valore storico testimoniale. Sono inoltre da considerarsi invarianti strutturali tutti gli elementi paesaggistici ed agroambientali presenti anche all'interno delle UTOE ed ai margini degli abitati, anche se non espressamente perimetrati nella relativa tavola di PS, riguardanti gli assetti vegetazionali di alto fusto anche isolati o di limitate dimensioni, gli oliveti e vigneti specializzati, i crinali e vedute paesaggistiche, gli ambiti connotati da forti pendii e ambiti di rispetto panoramico intorno ai centri storici.

Nelle invarianti strutturali sono consentiti solo interventi volti alla tutela, conservazione e valorizzazione della risorsa.

7. Tipi di intervento

Sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia, ampliamento nel rispetto dei criteri stabiliti all'articolo 15 delle norme.

8. Modalità di intervento

Gli interventi a supporto delle attività agricole - compresi gli annessi agricoli - sono subordinati alle vigenti norme in materia di P.M.A.A..

9. Disciplina dei valori identitari.

I valori identitari e gli elementi strutturali dei paesaggi coincidono con le invarianti individuate nel sottosistema e con le risorse individuate al comma 2 dell'art 22 del PIT. Sono da considerarsi usi impropri quelli contrari alla tutela e valorizzazione della risorsa secondo le specificità definite dal piano strutturale nelle norme del sottosistema. Il R.U. potrà definire nella pianificazione di dettaglio gli ulteriori elementi strutturali del paesaggio ai sensi del comma 3 dell'art. 23 del PIT.

Articolo 19

Sottosistema funzionale insediativo a prevalente funzione residenziale (S.F.I.R.)

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 e le soglie dimensionali per la destinazione d'uso residenziale

1. Definizione

Il sottosistema è composto da ambiti insediati consolidati quali i capoluoghi e da ambiti da consolidare.

Comprende gli insediamenti storici di crinale (i capoluoghi) con le relative addizioni recenti.

Sono inoltre previsti, al di fuori della UTOE del nucleo antico, nuovi interventi di rilevanza urbanistica, al fine di soddisfare i fabbisogni di spazi per la residenza, per le attività urbane e produttive definendo luoghi ed aree pubbliche. Sono comprese anche le frazioni. Il sottosistema comprende le aree da destinare agli insediamenti di completamento urbanistico, integrate al potenziamento della dotazione di aree per servizi ed attrezzature.

L'insieme di questi insediamenti riveste valore urbanistico e paesaggisitico.

2. Obiettivi

Gli obiettivi specifici del sottosistema funzionale insediativo a prevalente uso residenziale sono:

- la riqualificazione dei nuclei storici e delle relative aree di pertinenza paesistica;
- l'integrazione delle addizioni recenti con i nuclei storici, attraverso la qualificazione dei percorsi e degli spazi pubblici;
- la qualificazione ed il consolidamento dei servizi pubblici e generali;
- la qualificazione delle funzioni insediate, con particolare riguardo a servizi, attività urbane e produttive;
- la realizzazione delle edificazioni finalizzate agli obiettivi di integrazione delle addizioni, della acquisizione di aree pubbliche, della realizzazione di significativi spazi pubblici, del soddisfacimento dei fabbisogni;
- la tutela e valorizzazione degli edifici e manufatti d'interesse storico - testimoniale;
- la tutela e la valorizzazione del tessuto agricolo rispettandone il valore paesaggistico soprattutto nell'inserimento dei nuovi interventi;

- la realizzazione degli interventi infrastrutturali che favoriscano la diminuzione dei flussi di attraversamento e l'articolazione dei punti di sosta in luoghi che non inducano traffico interno;
- il recupero ed il pieno utilizzo del patrimonio edilizio esistente;
- l'adeguamento degli spazi alle attività insediate compatibili.

3. Indirizzi di intervento territoriale

L'indirizzo generale per il sottosistema è la riqualificazione. Gli interventi sono volti 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.

4. Destinazioni d'uso

La destinazione principale è la residenza. Sono ammesse le attività urbane e servizi. Le attività produttive, ricettive e urbane esistenti alla data di inizio del procedimento per il PS sono confermate.

Le attività produttive, ricettive e urbane sono regolate anche con precisazioni per le singole UTOE.

5. Regole d'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.

Gli interventi di Ristrutturazione urbanistica e nuova edificazione sono ammessi solo negli ambiti indicati dal R.U. e per la realizzazione di nuovi spazi pubblici mediante Piani attuativi di iniziativa pubblica.

6. Invarianti strutturali

Gli elementi che costituiscono invarianti strutturali sono indicati nella tavola dello Statuto n. 1 "Le risorse valutate secondo le prestazioni".

Tra questi sono da ricordare come elementi di fondamentale importanza, il patrimonio edilizio esistente con valore storico testimoniale, il tessuto agricolo con ruolo di interesse paesaggistico, quali oliveti, vigneti, formazioni arboree lineari o puntuali così come i coni visivi panoramici.

Il R.U. definirà puntualmente i tipi di intervento ammessi a seguito di indagini di dettaglio secondo i criteri stabiliti all'articolo 15 delle presenti norme.

7. Tipi di intervento

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia, ampliamento e nuova edificazione, nel rispetto dei criteri stabiliti all'articolo 15 delle presenti norme per quanto riguarda gli interventi da effettuarsi sugli edifici esistenti.

8. Modalità di intervento

Per gli interventi edilizi il R.U. definirà quali sottoposte 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 piani attuativi.

L’acquisizione delle aree per servizi da parte delle Amministrazioni comunali può avvenire, in alternativa all’esproprio, con procedure di perequazione. Il Regolamento Urbanistico 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.

Articolo 20

Sottosistema funzionale insediativo a prevalente funzione produttiva (S.F.I.P.)

1. Definizione

Il sistema funzionale detta obiettivi generali per le Attività produttive, le Attività urbane ed i servizi relativi. Tali attività sono rilevanti per l’evoluzione del settore economico ed il loro sviluppo integrato e considerato obiettivo generale del piano.

2. Obiettivi generali

Obiettivi specifici del sottosistema funzionale insediativo produttivo sono:

- utilizzare al meglio le aree messe a disposizione dal piano per le attività produttive;
- migliorare l’integrazione delle attività al fine di fornire un “prodotto” più completo;
- favorire l’azione integrata tra soggetti pubblici e privati, consentendo, nel rispetto dei poteri e dei ruoli, l’espletamento di sinergie;
- promuovere il massimo utilizzo degli impianti;
- promuovere l’impianto di nuove attività negli spazi attrezzati.
- la tutela e la valorizzazione del tessuto agricolo esistente rispettandone il valore paesaggistico soprattutto nell’inserimento dei nuovi interventi;

Il P.S. non ammette insediamenti di nuove attività classificate a “Rischio di Incidente Rilevante” ai sensi della direttiva europea 96/82/CE e del Decreto Legislativo di recepimento 334/99.

3. Indirizzi d’intervento territoriale

L’indirizzo generale è la riqualificazione. Gli interventi sono volti alla valorizzazione e riqualificazione degli insediamenti esistenti con azioni complessive finalizzate all’integrazione delle attività.

4. Destinazioni d'uso

La destinazione d’uso principale è l’attività produttiva come definita all’articolo 3. Solo ove specificato è possibile insediare attività commerciali al dettaglio - unità di media distribuzione ed attività ricettive.

5. Regole d’intervento

Il P.S. indica una serie parametri di riferimento per gli ambiti dedicati alle attività produttive.

Sara il R.U. a definire nel dettaglio le regole delle trasformazioni.

Aree per servizi:

- per le attività industriali e assimilabili: 20% della SF,

- per le attività assimilabili agli insediamenti di carattere commerciale e direzionale: 100% SLP;
- per le attività commerciali al minuto e media distribuzione la quota dei servizi è superiore ed è fissata per classi dimensionali;

In sede di R.U. è possibile localizzare aree per servizi all'esterno dell'ambito, purché adiacenti. La diversa localizzazione è ammessa per la realizzazione di fasce verdi di rispetto e mascheramento e per l'integrazione delle aree per servizi con l'ambiente circostante.

6. Invarianti strutturali

Gli elementi che costituiscono invarianti strutturali sono indicati nella tavola dello Statuto n. 1 "Le risorse valutate secondo le prestazioni". Inoltre sono da considerare invarianti strutturali tutte le discipline di conservazione, tutela e valorizzazione delle risorse del territorio come emergenti all'interno dei sistemi e sottosistemi da disciplinare nel dettaglio all'interno del RU, e tutte le analisi delle prestazioni d'uso delle risorse definite all'interno della valutazione degli effetti ambientali.

Tra questi sono da ricordare quali elementi statutari del territorio per il loro alto valore ambientale, storico, culturale ed economico, gli ambiti boscati, la vegetazione di ripa, gli alberi in filare, il corso del fiume Cecina e la maglia della rete idrografica minore, così come il patrimonio edilizio esistente con valore storico testimoniale. Sono inoltre da considerarsi invarianti strutturali tutti gli elementi paesaggistici ed agro-ambientali presenti anche all'interno delle UTOE ed ai margini degli abitati, anche se non espressamente perimetrati nella relativa tavola di PS, riguardanti gli assetti vegetazionali di alto fusto anche isolati o di limitate dimensioni, gli oliveti e vigneti specializzati, i crinali e vedute paesaggistiche, gli ambiti connotati da forti pendii e ambiti di rispetto panoramico intorno ai centri storici.

Nelle invarianti strutturali sono consentiti solo interventi volti alla tutela, conservazione e valorizzazione della risorsa.

7. Tipi d'intervento

Sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di Manutenzione ordinaria, Manutenzione straordinaria, Restauro e risanamento conservativo, Ristrutturazione edilizia, Sostituzione edilizia, Ampliamento nei limiti di cui all'articolo 15 delle presenti norme.

8. 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 S.F.I.P., saranno regolamentate le possibilità di adeguamento e valorizzazione delle attività economiche. Per gli interventi edilizi il R.U. definirà quali sottoposte 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 piani attuativi.

L'acquisizione delle aree per servizi da parte delle Amministrazioni comunali può avvenire, in alternativa all'esproprio, con procedure di perequazione. Il Regolamento Urbanistico 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.

Articolo 21

Sottosistema funzionale ambientale delle aree boscate e della vegetazione di ripa (S.F.A.B)

1. Definizione

Questo sottosistema funzionale comprende le aree con copertura arborea e le formazioni di vegetazione di ripa tipica dei corsi d'acqua e dei torrenti. Le aree boscate presenti sul territorio insieme alle radure ad esse correlate e la vegetazione di ripa si caratterizzano per una maglia fitta di diffusione e costituiscono un ambito omogeneo e ricco di diversità biologica; queste aree si connotano come corridoi ecologici che permettono il passaggio e la vita di specie diverse, per il loro indubbio valore paesaggistico ambientale.

L'intero sottosistema è considerato ambito a valenza prevalentemente ambientale.

2. Obiettivi

Obiettivi del Piano Strutturale sono:

- la tutela e la valorizzazione delle aree boscate, della vegetazione di ripa e del paesaggio naturale con i suoi elementi di peculiarità e valenza ambientale;
- il potenziamento e la valorizzazione delle attività agricole, la coltivazione del bosco;
- l'uso collettivo della risorsa ambientale mediante l'integrazione con i percorsi del tempo libero;
- la tutela e valorizzazione degli ambiti e dei percorsi;

Gli indirizzi per le aree boscate sono definiti dal DLgs 227/2001 e dalla LR 39/2000 e successive modifiche e integrazioni.

3. Indirizzi di intervento territoriale

L'indirizzo generale per il sottosistema è tutela e valorizzazione.

4. Destinazioni d'uso

Sono ammesse le attività di servizio e la residenza. Il Regolamento Urbanistico fisserà le dimensioni minime per gli alloggi ottenuti con il riuso degli edifici esistenti compatibili con l'uso delle risorse del territorio e le caratteristiche tipologiche ed architettoniche dell'edificio. Per il patrimonio edilizio esistente e non utilizzato dall'attività agricola sono ammesse le destinazioni d'uso compatibili con le dimensioni e tipologia dell'edificio da stabilirsi attraverso apposita schedatura nel RU.

5. Regole d'intervento

La nuova edificazione è ammessa esclusivamente per opere di interesse pubblico relative alla protezione civile e salvaguardia del patrimonio boschivo. La eventuale SLP compresa nel sottosistema può essere considerata al fine di realizzare in altro sottosistema gli edifici al servizio delle attività agricole (per i Programma di miglioramento agricolo - ambientale).

6. Invarianti strutturali

L'intero sottosistema è da considerarsi una invariante strutturale, così come indicato nella tavola dello Statuto n.1, in quanto elemento di forte connotazione del paesaggio della prima collina costiera.
Tra gli altri elementi da ricordare tra le invarianti strutturali è il patrimonio edilizio esistente con valore storico testimoniale.
Il R.U. definirà puntualmente i tipi di intervento ammessi a seguito di indagini di dettaglio.

7. Tipi di intervento per gli edifici esistenti

Sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e sostituzione edilizia solo nei casi di accertato degrado urbanistico ed architettonico e comunque nei limiti previsti dall'articolo 15 delle presenti norme.

8. Modalità di intervento

Gli interventi su edifici esistenti sono subordinati a titolo abilitativo singolo, salvo i casi di riqualificazione urbanistica che saranno da subordinare a piano di recupero convenzionato.

10. Salvaguardie

Fino all'approvazione del RU sono consentite soltanto le opere legate agli interventi di difesa e ripristino ambientale, di salvaguardia idraulica e forestale.

Articolo 22

Sottosistema funzionale ambientale delle aree ad alta valenza ambientale (S.F.A.V)

1. Definizione

Il sottosistema funzionale comprende aree del territorio d'ambito che si distinguono per il loro valore ambientale. Sono sostanzialmente tre aree: il Bosco della Lecciarella a nord dell'abitato di Castellina Marittima, il territorio compreso nell'ANPIL del Giardino e del Fiume Cecina ricadente nel comune di Riparbella e Montescudaio ed il Bosco dello Scornabecchi di proprietà demaniale interamente compresa nel comune di Montescuadaio.

2. Obiettivi

Obiettivi per il sottosistema S.F.A.V. sono:

- la tutela e la valorizzazione delle aree boscate e della vegetazione arbustiva per consolidare la presenza di fauna diversificata e valorizzare il paesaggio con i sui elementi di connotato fondamentali;
- la bonifica delle aree inquinate o il monitoraggio delle opere di bonifica ambientale;
- il potenziamento della risorsa ambientale attraverso indagini specifiche e l'attivazione di circuiti legati all'educazione ambientale;
- l'uso collettivo della risorsa ambientale e territoriale mediante l'integrazione con la rete dei percorsi per il tempo libero;
- il potenziamento dell'attività di servizio del Centro di educazione ambientale;

3. Indirizzi di intervento territoriale

L'indirizzo generale per il sottosistema è: Tutela e Valorizzazione.

4. Destinazioni d'uso

Sono ammesse le Attività di servizio.

5. Regole d'intervento

La nuova edificazione è ammessa esclusivamente per opere di interesse pubblico e/o relativo alla protezione civile e salvaguardia del patrimonio boschivo.

6. Invarianti strutturali

L'intero sottosistema è da considerarsi una invariante strutturale, così come indicato nella tavola dello Statuto n.1, in quanto elemento di forte connotazione del paesaggio della prima collina costiera.

7. Tipi di intervento per gli edifici esistenti

Sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia. Sara il R.U. ad articolare nel dettaglio la disciplina del patrimonio edilizio esistente in relazione ai principi di cui all'articolo 15 delle presenti norme.

8. Modalità di intervento

Gli interventi su edifici esistenti sono subordinati a titolo abilitativo singolo, salvo i casi di riqualificazione urbanistica che saranno da subordinare a piano di recupero convenzionato.

10. Salvaguardie

Fino all'approvazione del RU sono consentite soltanto le opere legate agli interventi di difesa e ripristino ambientale, di salvaguardia idraulica e forestale.

Articolo 23

Sottosistema funzionale ambientale agricolo (S.F.A.A.)

1. Definizione

Deriva dagli ambiti collinari a maggiore frammentazione fondiaria, interessati dalle colture tradizionali della vite e dell'ulivo, con pluralità di insediamenti sparsi e funzioni insediate, di interesse paesaggistico.

Il sottosistema comprende 5 ambiti, derivanti da una analisi di caratterizzazione economico-agraria del territorio. I 5 ambiti individuati sulla tavola 4b "Caratterizzazione economico agraria del territorio" saranno oggetto di particolari norme di dettaglio in sede di R.U. e sono così definiti:

1. Aree ad economia agricola debole contigua agli aggregati urbani
2. Aree ad economia agricola debole determinata dall'influenza urbana
3. Aree marginali ad economia debole
4. Aree ad economia sviluppata estensiva
5. Aree ad agricoltura intensiva o specializzata

Una serie di edifici ed insediamenti agrari presentano caratteri di interesse per il valore di testimonianza della cultura agricola. L'ambito è a prevalente funzione agricola.

2. Obiettivi

Obiettivi del sottosistema sono:

- la valorizzazione ed il potenziamento dell'attività agraria e delle attività collegate, favorendo l'integrazione con attività compatibili, anche attraverso una maggior dotazione di servizi;
- la tutela e le valorizzazione dell'ambiente e del paesaggio agrario;
- l'uso collettivo della risorsa ambientale mediante l'integrazione con i percorsi del tempo libero;
- il recupero ed il pieno utilizzo del patrimonio edilizio esistente;
- la tutela e valorizzazione dei percorsi;
- la tutela e valorizzazione degli edifici e manufatti d'interesse storico - testimoniale.

3. Indirizzi di intervento territoriale

L'indirizzo generale per il sottosistema è: Tutela e Valorizzazione.

4. Destinazioni d'uso

Negli insediamenti esistenti sono ammesse le destinazioni: residenza; attività agricole, attività ricettive - strutture alberghiere (esclusivamente le tipologie alberghi e residenze turistico - alberghiere); attività ricettive - strutture extra-alberghiere collettive; 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 di servizi.

Il Regolamento Urbanistico fissa le regole di dettaglio per il riuso del patrimonio edilizio esistente.

Per il patrimonio edilizio esistente alla data di avvio del procedimento del PS non utilizzato dall'attività agricola sono ammesse le destinazioni d'uso: Residenza, Attività di servizi, Attività ricettive - Strutture alberghiere (esclusivamente le tipologie alberghi, residenze turistico-alberghiere); Attività ricettive - Strutture extra-alberghiere collettive; Attività urbane (esclusivamente le tipologie attività commerciali al dettaglio - unita di vicinato per la vendita di prodotti alimentari, attività per la ristorazione e pubblici esercizi).

È ammessa la realizzazione di un impianto di distribuzione carburante, in riferimento al D. Lgs. n.32 del 1998 purché collocato lungo la SRT 68, in quanto assolve un ruolo di importante collegamento tra l'entroterra e i paesi costieri, purché siano rispettati i connotati tipici dell'ambiente circostante e il valore paesaggistico del contesto in cui viene inserito.

È ammessa la realizzazione di impianti per la trasformazione di prodotti agricoli.

5. Regole d'intervento

Indirizzi per gli interventi

Gli interventi devono essere integrati con il paesaggio e gli insediamenti esistenti. Gli interventi di ampliamento e nuova edificazione devono costituire insieme organico all'esistente controllando le caratteristiche dimensionali, localizzative, tipologiche, costruttive e formali. 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.

6. Invarianti strutturali

Gli elementi che costituiscono invarianti strutturali sono indicati nella tavola dello Statuto n. 1 ”Le risorse valutate secondo le prestazioni”. Inoltre sono da considerare invarianti strutturali tutte le discipline di conservazione, tutela e valorizzazione delle risorse del territorio come emergenti all’interno dei sistemi e sottosistemi da disciplinare nel dettaglio all’interno del RU, e tutte le analisi delle prestazioni d’uso delle risorse definite all’interno della valutazione degli effetti ambientali.

Tra questi sono da ricordare quali elementi statutari del territorio per il loro alto valore ambientale, storico, culturale ed economico, gli ambiti boscati, la vegetazione di ripa, gli alberi in filare, il corso del fiume Cecina e la maglia della rete idrografica minore, così come il patrimonio edilizio esistente con valore storico testimoniale. Dovranno altresì essere elencati tutti gli elementi paesaggistici ed agroambientali presenti anche all’interno delle UTOE ed ai margini degli abitati non espressamente perimetrali nella relativa tavola di PS riguardanti gli assetti vegetazionali di alto fusto anche isolati o di limitate dimensioni, gli oliveti e vigneti specializzati, i crinali e vedute paesaggistiche, gli ambiti connotati da forti pendii e ambiti di rispetto panoramico intorno ai centri storici.

Nelle invarianti strutturali sono consentiti solo interventi volti alla tutela, conservazione e valorizzazione della risorsa.

7. Tipi di intervento

Sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia, e ampliamento nei limiti di cui all’articolo 15 delle presenti norme**.**

8.Modalità di intervento

Gli interventi a supporto delle attività agricole sono subordinati a Programma di miglioramento agricolo. Il PMAA assume valore di piano attuativo quando necessario per la regolamentazione urbanistica, e ne comprende gli elaborati.

L’intervento su edifici esistenti e assentito con singoli titoli abilitativi, salvo i casi di riqualificazione urbanistica che saranno da subordinare a piano di recupero convenzionato.

Articolo 24

Sottosistema funzionale ambientale agricolo produttivo (S.F.A.P.)

1. Definizione

Il Sottosistema comprende quegli ambiti territoriali che sono risultati essere destinati esclusivamente all’attività agricola con un livello discreto di produttività per colture che principalmente risultano essere olivo e vite oltre che cerealicola. L’articolazione è relativa alle maggiori aziende ed alle aree da tutelare per le attività agricole di pregio. Tale sottosistema presenta un’economia agricola sviluppata con prevalente presenza di colture intensive o specializzate, svolgendo un ruolo fondamentale per il mantenimento e lo sviluppo del paesaggio rurale quindi

rientra nella categoria 5 della caratterizzazione economico agraria come area ad agricoltura intensiva e/o specializzata.

2. Obiettivi

Obiettivi per questo sottosistema funzionale sono:

- il potenziamento e la valorizzazione delle attività agricole nel loro insieme;
- la tutela e le valorizzazione del territorio e del paesaggio agricolo di pianura e di collina;
- il potenziamento e la valorizzazione delle attività agricole e pastorali;
- la tutela e la valorizzazione e del paesaggio naturale;
- l'uso collettivo della risorsa ambientale mediante l'integrazione con i percorsi del tempo libero;
- il recupero ed il pieno utilizzo del patrimonio edilizio esistente;
- la tutela e valorizzazione dei percorsi;
- la tutela e il mantenimento della rete idrografica minore;
- la tutela e valorizzazione degli edifici e manufatti d'interesse storico - testimoniale.

3. Indirizzi di intervento territoriale

L'indirizzo generale per il sottosistema è: Tutela e Valorizzazione.

4. Destinazioni d'uso

Negli insediamenti esistenti sono ammesse le destinazioni: Residenza, Attività di servizi. Il Regolamento Urbanistico fisserà le dimensioni minime per gli alloggi ottenuti con il riuso degli edifici esistenti. Per il patrimonio edilizio esistente alla data di inizio del procedimento per il PS, non utilizzato dall'attività agricola, sono ammesse le destinazioni d'uso: residenza, attività di servizi, attività ricettive-Strutture alberghiere (esclusivamente le tipologie alberghi, residenze turistico-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).

5. Regole d'intervento

La nuova edificazione è ammessa esclusivamente al servizio delle attività agricole secondo le norme vigenti in materia.

Manufatti precari

Sono ammessi manufatti precari in legno per il ricovero e il mantenimento di animali, di norma per superfici del fondo non inferiori a un ettaro. La regolamentazione edilizia di dettaglio sarà allegata al Regolamento Urbanistico.

Indirizzi per gli interventi

Gli interventi devono essere integrati con il paesaggio e gli insediamenti esistenti.

Gli interventi di ampliamento e nuova edificazione devono costituire insieme organico all'esistente controllando le caratteristiche dimensionali, localizzative, tipologiche, costruttive e formali. 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.

6. Invarianti strutturali

Gli elementi che costituiscono invarianti strutturali sono indicati nella tavola dello Statuto n. 1 ”Le risorse valutate secondo le prestazioni”. Inoltre sono da considerare invarianti strutturali tutte le discipline di conservazione, tutela e valorizzazione delle risorse del territorio come emergenti all’interno dei sistemi e sottosistemi da disciplinare nel dettaglio all’interno del RU, e tutte le analisi delle prestazioni d’uso delle risorse definite all’interno della valutazione degli effetti ambientali.
Tra questi sono da ricordare quali elementi statutari del territorio per il loro alto valore ambientale, storico, culturale ed economico, gli ambiti boscati, la vegetazione di ripa, gli alberi in filare, il corso del fiume Cecina e la maglia della rete idrografica minore, così come il patrimonio edilizio esistente con valore storico testimoniale. Dovranno altresì essere elencati tutti gli elementi paesaggistici ed agroambientali presenti anche all’interno delle UTOE ed ai margini degli abitati non espressamente perimetrali nella relativa tavola di PS riguardanti gli assetti vegetazionali di alto fusto anche isolati o di limitate dimensioni, gli oliveti e vigneti specializzati, i crinali e vedute paesaggistiche, gli ambiti connotati da forti pendii e ambiti di rispetto panoramico intorno ai centri storici.
Nelle invarianti strutturali sono consentiti solo interventi volti alla tutela, conservazione e valorizzazione della risorsa.

7. Tipi di intervento

Sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia e ampliamento nei limiti di cui all’articolo 15 delle presenti norme**.**

8. Modalità di intervento

Il PMAA assume valore di piano attuativo quando necessario per la regolamentazione urbanistica, e ne comprende gli elaborati.
Gli altri interventi su edifici esistenti sono subordinati a titolo abilitativo singolo, salvo i casi di riqualificazione urbanistica che saranno da subordinare a piano di recupero convenzionato.

Articolo 25

Sottosistema funzionale delle attività estrattive (S.F.A.E.)

1. Definizione

Il sistema funzionale comprende gli ambiti indicati dalla programmazione di settore vigente, i giacimenti per le attività estrattive del Piano Regionale delle Attività Estrattive 1995 secondo le varianti approvati dai Comuni: Castellina Marittima CC n. 42 del 1998, Guardistallo ha recepito la perimetrazione PRAE, Montescudaio CC n. 3 del 27-02-1997, Riparbella CC 18-11-1997. I perimetri riportati sono frutto dell’interpretazione di altri sistemi cartografici, riportati sulla nuova Carta Tecnica Regionale digitale.
Poiché la Regione Toscana, ai sensi dell’articolo 4 della LR 78/98 come modificata dalla L.R. 1/05, ha elaborato il PRAER approvato con D.C.R.T. n. 27 del 27/02/2007, il PS prende atto dei contenuti del nuovo PRAER.

Vengono inoltre individuate le aree in adeguamento al PAERP – I stralcio, approvato con deliberazione n.105 del 16/12/2010

Il PRAER costituirà aggiornamento automatico del quadro conoscitivo del RU nel rispetto comunque delle invarianti strutturali in esso contenute, a cui seguirà una esatta perimetrazione nelle aree estrattive in base al PAERP provinciale.

2. Obiettivi generali

Il sottosistema ha il ruolo fondamentale di raccordare la pianificazione comunale con gli strumenti di pianificazione superiore e di dettaglio. Il sottosistema assume il piano vigente per le attività estrattive e le ulteriori varianti per attività e funzioni ammesse nel sottosistema della pianura.

Il sottosistema assume il piano vigente per le attività estrattive e ulteriori varianti di settore per le attività e le funzioni ammesse nel sottosistema della pianura così come definito all'art 17 delle presenti norme.

Articolo 26

Sottosistema funzionale infrastrutturale e tecnologico della rete fognante

1. Definizione

Questo sottosistema funzionale raccoglie tutta la rete di raccolta delle acque reflue in dotazione all'ambito territoriale del P.S. comprensiva degli impianti di depurazione valutati secondo la loro efficienza depurativa. Il sottosistema presenta deficit di efficienza sia per quanto riguarda la rete di distribuzione che gli impianti puntuali di depurazione.

2. Obiettivi

Obiettivi specifici per questo sottosistema funzionale sono:

- la dotazione di impianti di depurazione efficienti e calibrati rispetto alla quantità di abitanti insediati;
- l'ampliamento della rete di raccolta delle acque reflue;
- la promozione di politiche alternative nel territorio d'ambito che siano improntate al risparmio idrico e alla conoscenza e diffusione di pratiche ecologicamente più sostenibili al fine di ridurre il consumo di risorse essenziali;
- la promozione di criteri progettuali volti alla salvaguardia della risorsa.

3. Indirizzi di intervento territoriale

Per il sottosistema il P.S. prevede che nei casi di nuova realizzazione e di riesame di quanto esistente la progettazione dovrà tenere conto della seguente documentazione da utilizzare nel processo decisionale prima del progetto esecutivo:

- relazione illustrativa delle finalità, delle motivazioni, l'individuazione delle alternative (compresa opzione zero);
- relazione di conformità del progetto preliminare alle prescrizioni della normativa ambientale, dei vincoli paesaggistici, naturalistici, archeologici, idrogeologici, ecc.

- relazione inerente la valutazione delle trasformazioni sull'insieme del territorio.

Il R.U. definisce il dettaglio delle regole di trasformazione. Gli interventi sono volti alla riqualificazione ambientale degli insediamenti.

4. Invarianti strutturali

Gli elementi che costituiscono invarianti strutturali sono indicati nella tavola dello Statuto n. 1 "Le risorse valutate secondo le prestazioni".

5. Tipi d'intervento

Sono previsti interventi di nuova rete, di manutenzione, ampliamento e riqualificazione alla rete di raccolta esistente.

6. Modalità d'intervento

Il R.U. individua nel dettaglio il tracciato della rete da realizzare, indica la rete da ampliare o riqualificare, nel contesto dei piani attuativi d'iniziativa pubblica o privata o mediante titolo abilitativo diretto.

7. Parametri dimensionali

Il R.U. definisce i parametri dimensionali degli interventi secondo le vigenti leggi in materia.

Articolo 27

Sottosistema funzionale infrastrutturale e tecnologico della rete idrica

1. Definizione

Questo sottosistema funzionale raccoglie tutta la rete d'acquedotto in dotazione all'ambito territoriale del P.S. comprensiva dei depositi di sollevamento, comprensiva degli interventi di settore previsti dalla programmazione specifica sulla base delle indicazioni di ATO 5 e dell'ente gestore.

2. Obiettivi

Obiettivi specifici per questo sottosistema funzionale sono:

- la realizzazione degli obiettivi previsti dal piano di programmazione territoriale previsto da ATO 5
- l'ampliamento della rete d'acquedotto;
- la promozione di politiche alternative nel territorio d'ambito che siano improntate al risparmio idrico e alla conoscenza e diffusione di pratiche ecologicamente più sostenibili al fine di ridurre il consumo di questa particolare risorsa essenziale;
- il monitoraggio dello stato della rete al fine di evitare pericoli per la salute pubblica;
- la promozione di criteri progettuali volti alla salvaguardia della risorsa.

3. Indirizzi di intervento territoriale

Nei casi di nuova realizzazione e di riesame di quanto esistente la progettazione dell'opera dovrà tenere conto della seguente documentazione da utilizzare nel processo decisionale prima del progetto esecutivo:

- relazione illustrativa delle finalità, delle motivazioni, l'individuazione delle alternative (compresa opzione zero);
- relazione di conformità del progetto preliminare alle prescrizioni della normativa ambientale, dei vincoli paesaggistici, naturalistici, archeologici, idrogeologici, ecc.
- relazione inerente la valutazione delle trasformazioni sull'insieme del territorio.

Il R.U. definirà il dettaglio delle sezioni stradali tipo da realizzare per categoria d'intervento e tipologia funzionale della rete.

4. Invarianti strutturali

Gli elementi che costituiscono invarianti strutturali sono indicati nella tavola dello Statuto n. 1 "Le risorse valutate secondo le prestazioni".

5. Tipi di intervento

Sono previsti interventi di nuova rete, di manutenzione, ampliamento e riqualificazione alla rete di raccolta esistente.

6. Modalità d'intervento

Il R.U. definisce gli ambiti di attuazione delle previsioni della programmazione di settore.

7. Parametri dimensionali

Il R.U. definisce i parametri dimensionali degli interventi secondo le vigenti leggi in materia.

Articolo 28

Sottosistema funzionale infrastrutturale e tecnologico della rete stradale e ferroviaria

1. Definizione

Sono comprese le infrastrutture lineari di collegamento come: le autostrade, le strade statali, le strade provinciali, le strade comunali e le strade vicinali asservite all'uso pubblico, la ferrovia e la viabilità di progetto.

2. Obiettivo

Obiettivi del sottosistema sono:

- l'adeguamento della rete stradale di collegamento alle reali esigenze;
- il potenziamento dei collegamenti principali;
- la razionalizzazione dei flussi di traffico attraverso interventi compatibili con le caratteristiche territoriali;
- incremento della sicurezza.

3. Indirizzi di intervento territoriale

Nei casi di nuova realizzazione e di riesame di quanto esistente la progettazione ed il dimensionamento dell'opera dovrà tenere conto della seguente documentazione da utilizzare nel processo decisionale prima del progetto esecutivo:

- relazione illustrativa delle finalità, delle motivazioni, l'individuazione delle alternative (compresa opzione zero);

- relazione di conformità del progetto preliminare alle prescrizioni della normativa ambientale, dei vincoli paesaggistici, naturalistici, archeologici, idrogeologici, ecc.
- relazione inerente la valutazione delle trasformazioni sull'insieme del territorio.

Il R.U. definirà il dettaglio delle sezioni stradali tipo da realizzare per categoria d'intervento e tipologia funzionale della rete.

Condizioni alla trasformabilità:

In sede di RU, per la localizzazione dei nuovi interventi insediativi, dovranno essere effettuati idonei studi sui flussi di traffico ed accertmento dell'idoneità del sistema infrastruttrale esistente.

Le previsioni insediative dovranno essere accompagnate dalla valutazione degli interventi necessari al potenziamento e/o adeguamneto della viaiblità complessiva atta a recepire i nuovi flussi di traffico.

Il RU definirà attraverso il piano della mobilità intercomunale i criteri funzionali del sistema nel rispetto degli obiettivi e delle prescrizioni individuate dall'art. 9 delle Norme del PIT".

4. Invarianti strutturali

Gli elementi che costituiscono invarianti strutturali sono indicati nella tavola dello Statuto n. 1 "Le risorse valutate secondo le prestazioni".

5. Tipi di intervento

Sono previsti interventi di nuova viabilità, di manutenzione, ampliamento e riqualificazione alla rete esistente.

6. Modalità d'intervento

Il R.U. individua nel dettaglio il tracciato delle strade da realizzare, indica quelle da ampliare o riqualificare, nel contesto dei piani attuativi d'iniziativa pubblica o privata o mediante titolo abilitativi diretto.

La viabilità di accesso ai comparti e alle aree produttive è subordinato al parere di conformità espresso agli uffici competenti nel caso in cui tali accessi ricadano su strade di competenza provinciale, regionale e statale.

7 Parametri dimensionali

Il R.U. definisce i parametri dimensionali degli interventi secondo le vigenti leggi in materia.

Articolo 29

Sottosistema funzionale infrastrutturale e tecnologico della rete del gas, elettrodotti e ponti radio

1 Definizione

Il sottosistema comprende tutte le infrastrutture espressamente legate al servizio di distribuzione del gas, quindi la rete territoriale del metanodotto, oltre alle infrastrutture collegate alla grande distribuzione di energia elettrica (elettrodotti a varia intensità) e alle infrastrutture puntuali della telefonia mobile e dei nuovi sistemi tecnologici. Il territorio d'ambito è attraversato da

considerevoli tratti di elettrodotti che fortunatamente solo in alcuni casi interessano centri abitati, in particolare è Guardistallo capoluogo l'abitato più interessato, sempre nello stesso comune è da segnalare l'interferenza con la frazione di Casino di Terra; nel settore nord dell'ambito territoriale è interessata l'UTOE C. 07 Crossodromo.

2 Obiettivo

Il P.S. per il sottosistema si pone i seguenti obiettivi:

- l'ampliamento della rete di distribuzione;
- la promozione di politiche energetiche alternative nel territorio d'ambito che siano improntate al risparmio energetico e alla conoscenza e diffusione di pratiche alternative per il riscaldamento interno degli edifici, per il riscaldamento dell'acqua, per l'illuminazione degli ambienti;
- la collaborazione con gli enti gestori al fine di condividere la programmazione di settore sul territorio;
- incremento della sicurezza.

3 Indirizzi di intervento territoriale

Per il sottosistema il P.S. prevede che nei casi di nuova realizzazione e di riesame di quanto esistente la progettazione dovrà tenere conto della seguente documentazione da utilizzare nel processo decisionale prima del progetto esecutivo:

- relazione illustrativa delle finalità, delle motivazioni, l'individuazione delle alternative (compresa opzione zero);
- relazione di conformità del progetto preliminare alle prescrizioni della normativa ambientale, dei vincoli paesaggistici, naturalistici, archeologici, idrogeologici, ecc.
- relazione inerente la valutazione delle trasformazioni sull'insieme del territorio.

Il R.U. definisce il dettaglio delle regole di trasformazione.

4 Tipi di intervento

Sono previsti interventi di nuova rete, di manutenzione, ampliamento e riqualificazione alla rete esistente.

5 Modalità d'intervento

Il R.U. individua nel dettaglio i nuovi tratti di condotte da realizzare, indica le infrastrutture da ampliare o riqualificare, nel contesto dei piani attuativi d'iniziativa pubblica o privata o mediante titolo abilitativo diretto.

6 Parametri dimensionali

Il R.U. definisce i parametri dimensionali degli interventi secondo le vigenti leggi in materia.

Articolo 29.1

Sottosistema funzionale infrastrutturale e tecnologico del Parco Eolico

1 Definizione

Il sottosistema comprende l'area interessata dal Parco Eolico e tutte le infrastrutture espressamente legate a tale infrastruttura, quindi la rete di collegamento, la viabilità di servizio,gli aerogeneratori, la sottostazione e tutti i dispositivi tecnologici legati al funzionamento.

2 Obiettivo

Il P.S. per il sottosistema si pone i seguenti obiettivi:

- Il ripristino ambientale e i rimboschimenti con essenze autoctone delle aree interessate;

3 Indirizzi di intervento territoriale

Per il sottosistema il P.S. non prevede la possibilità di ampliamento e potenziamento dell'infrastruttura;

Il R.U. definisce il dettaglio delle regole di trasformazione.

4 Tipi di intervento

Sono previsti esclusivamente interventi di manutenzione degli impianti e opere di miglioramento viario, ripristino ambientale e rimboschimento

Articolo 30

Salvaguardie

Dalla data di adozione del piano strutturale sono applicabili, fino all'adozione del RU e comunque non oltre 3 (tre) anni, gli strumenti urbanistici comunali vigenti per quanto non in contrasto con le presenti norme.

In particolare sono fatti salvi tutti gli interventi in aree già urbanizzate e/o di completamento o soggetto ad intervento diretto.

Sono inoltre fatti salvi i seguenti piani attuativi ed interventi diretti, in quanto non in contrasto con le presenti norme.

In particolare:

COMUNE DI RIPARBELLA

1. Piano Attuativo zona agricola speciale "E7 – Loc. Nocolino attrezzature ricettive esistenti"
2. Piano Attuativo sottozona "Dt2a – Loc. Mandriacce – nuove attività ricettive"
3. Piano Attuativo zona agricola speciale E10 "La Pieve Vecchia"
4. P.E. n. 54/2005
5. P.E. n. 55/2005

Gli strumenti urbanistici vigenti e/o adottati conservano la loro efficacia solo per la parte non in contrasto con le presenti norme ed in particolare:

COMUNE DI RIPARBELLA

1. Variante di adeguamento alle LL.RR. 64/95 e 25/97 per le aree a prevalente funzione agricola approvata con delibera C.C. n. 56 del 30/11/2000.

Conservano la loro efficacia in quanto non in contrasto con le presenti norme:

COMUNE DI RIPARBELLA

1. variante al PRGC di adeguamento al PRAE approvata con delibera CC n. 44 del 18/11/1997;
2. variante al PRGC ai sensi dell'art. 5 L.R. 59/80 e art. 40 comma 2, lett. f), 3° capoverso della L.R. 5/1995 per edifici all'interno del centro storico approvata con delibera CC n. 55 del 30/11/2000;
3. variante PRGC adeguamento tracciato SRT 68 approvata con delibera CC n. 28 del 23/04/2003;

Inoltre sul patrimonio edilizio esistente, fino all'approvazione del RU, fatte salve le tutele sugli edifici individuati dagli strumenti urbanistici generali comunali vigenti e quelle sugli edifici individuati dal Regesto dei Beni Culturali della Provincia del PTC, saranno possibili i seguenti interventi:

- per gli edifici vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e per quelli esistenti al 1821 sono consentiti interventi fino al restauro e risanamento conservativo
- per gli edifici di epoca successiva e datati fino al 1940 possono essere ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia senza alterazione dei prospetti storici degli edifici non compromessi da successivi interventi che ne abbiano alterato la lettura storico-morfologica ed architettonica.

Non sono ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica fino all'adozione del Regolamento Urbanistico, pertanto il tipo di intervento non è elencato tra quelli ammessi nei sottosistemi e nelle UTOE; si intende ammesso solo in ambiti puntuali e specifici da individuare con il Regolamento Urbanistico.

Interventi in territorio aperto.

Fino all'approvazione del R.U. e della relativa schedatura degli immobili e dei paesaggi, in riferimento alle direttive del comma 8 dell'art. 21 del PIT 2005 sono consentiti esclusivamente interventi fino alla ristrutturazione edilizia con mantenimento delle caratteristiche storico-architettoniche di pregio ad esclusione degli immobili ed aree ad alto degrado urbanistico e ambientale, privi di valore storico-architettonico-testimoniale, ove sono consentiti anche interventi di ristrutturazione urbanistica e incremento del carico urbanistico finalizzati alla riqualificazione urbanistica ambientale e paesaggistica. Fino all'approvazione del R.U che disciplinerà nel dettaglio le modalità di intervento, tutti i PdMAA che prevedono nuova edificazione oltre il limite di 450 mc. hanno valore di Piano attuativo.

TITOLO III

Articolo 31

Strategie di trasformazione - Unità territoriali organiche elementari

Le Unità Territoriali Organiche Elementari - UTOE sono ambiti identificati sulla base di relazioni funzionali e assetti morfologici consolidati entro i quali si programmano, si attuano e si controllano coerentemente ai principi generali del piano strutturale, e per soddisfarne gli obiettivi, le azioni ammissibili e attese ed i loro effetti secondo le specifiche dettate dagli atti operativi e gestionali.

Le UTOE sono trasversali ai sistemi e sottosistemi e individuano ambiti organici di riferimento per le strategie di sviluppo. Il perimetro delle UTOE contiene, con particolare riferimento a quelle il cui perimetro risulta essere abbastanza ampio, sia ambiti soggetti a trasformazione sia ambiti agricoli o paesaggistici di pregio circostanti alle aree potenzialmente soggette ad interventi insediativi e/o infrastrutturali. Le UTOE, in funzione delle loro caratteristiche particolari che ne hanno determinato l'individuazione e relativa perimetrazione, hanno regole autonome specifiche.

Articolo 32

Disciplina delle U.T.O.E. e Ambiti Turistici Comune di Riparbella

U.T.O.E. R. 01 - Nucleo antico

E' caratterizzata dal nucleo di edifici più antichi del centro abitato; il più antico di essi è denominato "La Fattoria" ed è posto sulla piazza principale; da esso in modo contiguo è avvenuto lo sviluppo sul crinale ad attorno alla piazza stessa; detto edificio, origine della comunità di Riparbella pur essendo in cattivo stato di manutenzione conserva ancora le caratteristiche storico architettoniche dell'epoca a cui risale. Prospiciente la piazza, che all'attualità costituisce uno slargo della carreggiata della S.P. 13 del Commercio, vi si trovano anche il Palazzo Civico con la torre dell'orologio ed altri significativi edifici che analogamente a "La Fattoria" mantengono caratteristiche architettoniche e tipologiche specifiche della propria epoca a testimonianza storica delle fasi di sviluppo urbanistico. Le stesse peculiarità, per caratteristiche diverse in base all'epoca di origine, si ritrovano all'interno di tutta l'U.T.O.E. in esame.

La configurazione territoriale della U.T.O.E. è contenuta nella tavola n. 5 del Piano Strutturale "Strategie dello sviluppo".

1. Obiettivi

La valorizzazione e la riqualificazione del nucleo storico, la qualificazione dei servizi, delle attività e delle funzioni insediate, la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, la tutela e valorizzazione degli edifici di valore storico testimoniale, la diminuzione dei flussi di traffico di attraversamento e l'articolazione di parcheggi che non inducano traffico interno. Obiettivo principale del RU sarà individuare e incrementare il patrimonio di aree ed immobili destinati all'uso pubblico ed il mantenimento dei luoghi di valenza sociale e culturale.

2. Elementi di valutazione degli effetti ambientali

Gli interventi dovranno essere effettuati tenendo conto delle indicazioni contenute nell'art. 11 delle presenti norme.

3. Indirizzi d'intervento territoriale

L'indirizzo è Riqualificazione. Gli interventi sono volti alla riqualificazione dell'ambiente urbano d'impianto storico ed al recupero del patrimonio edilizio esistente.

4. Destinazioni d'uso

La destinazione principale e la residenza. Sono confermate le attività produttive, ricettive, urbane insediate. Sono ammesse attività urbane, ricettive e servizi.

5. Regole d'intervento

Il R.U. individuerà le aree da sottoporre a Piani Attuativi d'iniziativa privata o pubblica e le aree dove s'interviene mediante atto abilitativo diretto. Le quantità assegnate all'U.T.O.E. saranno destinate esclusivamente in funzione della riqualificazione e recupero del tessuto edilizio esistente. Il dimensionamento è contenuto nell'articolo 33 "dimensionamento".

6. Invarianti strutturali

Gli elementi che costituiscono invarianti strutturali sono indicati nella tavola dello Statuto n. 1. Sono inoltre da considerarsi invarianti strutturali tutti gli elementi paesaggistici ed agroambientali eventualmente presenti all'interno dell'UTOE ed ai margini degli abitati, anche se non espressamente perimetrati nella relativa tavola di PS, riguardanti gli assetti vegetazionali di alto fusto anche isolati o di limitate dimensioni, gli oliveti e vigneti specializzati, i crinali e vedute paesaggistiche, gli ambiti connotati da forti pendii e ambiti di rispetto panoramico.

Per l'U.T.O.E. in oggetto principale elemento di invariante strutturale è da considerarsi il patrimonio edilizio esistente con valore storico testimoniale. Il R.U. definirà puntualmente i tipi di intervento ammessi a seguito di indagini di dettaglio.

7. Tipi d'intervento per gli edifici esistenti

Sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia e ampliamento nel rispetto dei criteri stabiliti all'articolo 15 delle norme.

8. Modalità d'intervento

Per gli interventi edilizi, l'approfondimento delle indagini e l'articolazione delle proposte del Regolamento Urbanistico dovranno essere improntate alla immediata operatività, senza rimandare - ove possibile - a successivi strumenti di pianificazione urbanistica attuativa.

L'acquisizione delle aree per servizi da parte delle Amministrazioni comunali può avvenire, in alternativa all'esproprio, con procedure di perequazione. Il Regolamento Urbanistico 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.

U.T.O.E. R. 02 - Addizioni

La configurazione territoriale della U.T.O.E. è contenuta nella tavola n. 5 del Piano Strutturale "Strategie dello sviluppo". In essa sono contenute le parti nuove del paese; la definizione del perimetro e stata eseguita nel rispetto dell'impostazione urbanistica originaria e dello sviluppo successivo, nel tentativo contestuale di ricollegare la parte vecchia con la nuova, favorendo principalmente aree già fornite di servizi e di opere di urbanizzazione, allo scopo di ritrovare all'interno del perimetro dell'UTOE anche quegli spazi necessari agli standards pubblici, fulcri connettivi del tessuto edilizio vecchio e nuovo.

1. Obiettivi

L'integrazione delle recenti addizioni con il nucleo storico, la qualificazione dei servizi, delle attività e delle funzioni insediate, la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, la tutela e valorizzazione degli edifici di valore storico testimoniale, la diminuzione dei flussi di traffico di attraversamento e l'articolazione di parcheggi che non inducano traffico interno, la tutela e valorizzazione del tessuto agricolo rispettandone il valore paesaggistico in particolare per i nuovi

interventi. Obiettivo principale del RU sarà individuare e incrementare il patrimonio di aree ed immobili destinati all'uso pubblico ed il mantenimento dei luoghi di valenza sociale e culturale**.**

2. Elementi di valutazione degli effetti ambientali

Gli interventi dovranno essere effettuati tenendo conto delle indicazioni contenute nell'art. 11 delle presenti norme.

3. Indirizzi d'intervento territoriale

L'indirizzo è Riqualificazione - Tutela e Valorizzazione. Gli interventi sono volti alla riqualificazione ed alla ritessitura del tessuto edilizio esistente attraverso criteri insediativi che salvaguardano la punta estrema che dovrà costituire la porta del paese per chi proviene dalla Valdera. In tale ambito dovranno essere individuati aree a bassa concentrazione edificatoria da destinarsi ad alloggi per residenti, lasciando ampio spazio a piazza e verde pubblico al confine estremo dell'U.T.O.E. posto all'intersezione tra Via dell'Apparita e la strada Chiannerina.

4. Destinazioni d'uso

La destinazione principale è la residenza. Sono confermate le attività produttive, ricettive, urbane insediate. Sono ammesse attività urbane, ricettive e servizi. Il RU definisce nel dettaglio l'articolazione delle attività

5. Regole d'intervento

Il R.U. individuerà le aree da sottoporre a Piani Attuativi d'iniziativa privata o pubblica e le aree dove s'interviene mediante atto abilitativo diretto. Il dimensionamento dell'UTOE è contenuto nell'art. 33 "dimensionamento".

6. Invarianti strutturali

Gli elementi che costituiscono invariante strutturale sono indicati nella tavola dello Statuto n. 1. Sono inoltre da considerarsi invarianti strutturali tutti gli elementi paesaggistici ed agroambientali eventualmente presenti all'interno dell'UTOE ed ai margini degli abitati, anche se non espressamente perimetrati nella relativa tavola di PS, riguardanti gli assetti vegetazionali di alto fusto anche isolati o di limitate dimensioni, gli oliveti e vigneti specializzati, i crinali e vedute paesaggistiche, gli ambiti connotati da forti pendii e ambiti di rispetto panoramico.

Per l'U.T.O.E. in oggetto altro elemento di invariante strutturale è da considerarsi il patrimonio edilizio esistente con valore storico testimoniale. Il RU definirà puntualmente i tipi di intervento ammessi a seguito di indagini di dettaglio. Costituiscono inoltre invariante strutturale i coni visivi panoramici.

7. Tipi d'intervento

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia, ristrutturazione urbanistica e ampliamento nel rispetto dei criteri stabiliti all'articolo 15 delle norme - nuova edificazione nei limiti del dimensionamento del P.S. di cui al successivo articolo 33.

8. Modalità d'intervento

Per gli interventi edilizi, l'approfondimento delle indagini e l'articolazione delle proposte del Regolamento Urbanistico dovranno essere improntate alla immediata operatività, senza rimandare - ove possibile - a successivi strumenti di pianificazione urbanistica attuativa.

L'acquisizione delle aree per servizi da parte delle Amministrazioni comunali può avvenire, in alternativa all'esproprio, con procedure di perequazione. Il Regolamento Urbanistico 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.

U.T.O.E. R. 03 - Periurbano

La configurazione territoriale della U.T.O.E. è contenuta nella tavola n. 5 del Piano Strutturale "Strategie dello sviluppo". Essa comprende per la maggior parte terreni caratterizzati da economia agricola debole e marginale dove la riqualificazione e/o il mantenimento del paesaggio tipico locale sono prioritari.

1. Obiettivi

La riqualificazione e il riordino dei manufatti e degli orti urbani, la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, la tutela e valorizzazione degli edifici di valore storico testimoniale, interno, la tutela e valorizzazione del tessuto agricolo rispettandone il valore paesistico, la tutela e valorizzazione dei percorsi.

2. Elementi di valutazione degli effetti ambientali

Gli interventi dovranno essere effettuati tenendo conto delle indicazioni contenute nell'art. 11 delle presenti norme.

3. Indirizzi d'intervento territoriale

L'indirizzo è Riqualificazione.

4. Destinazioni d'uso

Sono confermate le attività insediate.

5. Regole d'intervento

Il R.U. indicherà le regole di dettaglio per la riqualificazione. In questo ambito non sono ammesse edificazioni di annessi agricoli per aziende agricole con estensione territoriale di superficie inferiore ai minimi produttivi stabiliti dal P.T.C. della Provincia di Pisa. Il dimensionamento dell'UTOE è contenuto nell'art. 33 "dimensionamento".

6. Invarianti strutturali

Gli elementi che costituiscono invariante strutturale sono indicati nella tavola dello Statuto n. 1. Sono inoltre da considerarsi invarianti strutturali tutti gli elementi paesaggistici ed agroambientali eventualmente presenti all'interno dell'UTOE ed ai margini degli abitati, anche se non espressamente perimetrati nella relativa tavola di PS, riguardanti gli assetti vegetazionali di alto fusto anche isolati o di limitate dimensioni, gli oliveti e vigneti specializzati, i crinali e vedute paesaggistiche, gli ambiti connotati da forti pendii e ambiti di rispetto panoramico.

Per l'U.T.O.E. in oggetto altro elemento di invariante strutturale è da considerarsi il patrimonio edilizio esistente con valore storico testimoniale. Il RU definirà puntualmente i tipi di intervento ammessi a seguito di indagini di dettaglio.

7. Tipi d'intervento

Sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia e ampliamento nel rispetto dei criteri stabiliti all'articolo 15 delle norme. La nuova edificazione è ammessa solo in funzione della conduzione di aziende agricole attraverso la presentazione di idoneo P.M.A.A.

8. Modalità d'intervento

Per gli interventi edilizi, l'approfondimento delle indagini e l'articolazione delle proposte del R.U. dovranno essere improntate alla immediata operatività, senza rimandare - ove possibile - a successivi strumenti di pianificazione urbanistica attuativa.

ATu 04 - Mandriacce

La configurazione territoriale della **ATu** è contenuta nella tavola n. 5 del Piano Strutturale "Strategie dello sviluppo". La configurazione ricalca il perimetro di una zona che viene riconfermata in ambito turistico ricettivo e la cui area è caratterizzata da un'economia agricola debole e, in minima parte, da bosco.

1. Obiettivi

Gli obiettivi del piano sono: trasformazione anche attraverso il recupero, la riqualificazione ed il pieno utilizzo del patrimonio edilizio esistente; la tutela e la valorizzazione del territorio e del paesaggio agricolo di pianura e di collina, la tutela e il mantenimento della rete idrografica minore; il potenziamento del sistema legato all'ospitalità e l'attuazione delle scelte operate.

2. Elementi di valutazione degli effetti ambientali

Gli interventi dovranno essere effettuati tenendo conto delle indicazioni contenute nell'art. 11 delle presenti norme; in particolare dovranno essere approfonditi gli aspetti conoscitivi relativi al suolo a causa della pericolosità geomorfologica riscontrata.

3. Indirizzi d'intervento territoriale

L'indirizzo è Trasformazione e Riqualificazione.

4. Destinazioni d'uso

Sono ammesse le destinazioni: attività ricettive del tipo - strutture alberghiere (esclusivamente le tipologie alberghi, residenze turistico-alberghiere), strutture extra alberghiere (esclusivamente la tipologia: case appartamenti vacanze) e strutture extra alberghiere collettive; attività urbane del tipo attività per la ristorazione, pubblici esercizi e commerciali al dettaglio; servizi.

5. Regole d'intervento

Il dimensionamento dell'ATu è contenuto nell'art. 33 "dimensionamento". Il RU definirà le regole della trasformazione di dettaglio a seguito di indagini conoscitive.

6. Invarianti strutturali

Gli elementi che costituiscono invariante strutturale sono indicati nella tavola dello Statuto n. 1. Sono inoltre da considerarsi invarianti strutturali tutti gli elementi paesaggistici ed agroambientali eventualmente presenti all'interno dell'**ATu** ed ai margini degli abitati, anche se non espressamente perimetrati nella relativa tavola di PS, riguardanti gli assetti vegetazionali di alto fusto anche isolati o di limitate dimensioni, gli oliveti e vigneti specializzati, i crinali e vedute paesaggistiche, gli ambiti connotati da forti pendii e ambiti di rispetto panoramico.
Il RU definirà puntualmente i tipi di intervento ammessi a seguito di indagini di dettaglio.

7.Tipi d'intervento

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia e nuova edificazione nei limiti del dimensionamento del P.S. di cui al successivo articolo 33.

8. Modalità d'intervento

L'intervento e subordinato a piano attuativo unitario.

ATu 05 - Bandita del Giardino, Belora e fiume Cecina

La configurazione territoriale della **ATu** è contenuta nella tavola n. 5 del Piano Strutturale "Strategie dello sviluppo". Al suo interno sono comprese le aree facenti parte dell'A.N.P.I.L. Giardino- Belora-Fiume Cecina. In particolare ne fanno parte la Bandita del Giardino, l'area di interesse archeologico di Belora e la fascia costeggiante il Fiume Cecina.

1. Obiettivi

La tutela e la valorizzazione delle aree boscate e della vegetazione arbustiva per consolidare la presenza di fauna diversificata e valorizzare il paesaggio con i sui elementi di connotato fondamentali; la bonifica delle aree inquinate o il monitoraggio delle opere di bonifica ambientale; il potenziamento della risorsa ambientale attraverso indagini specifiche e l'attivazione di circuiti legati all'educazione ambientale; l'uso collettivo della risorsa ambientale e territoriale mediante l'integrazione con la rete dei percorsi per il tempo libero; il potenziamento dell'attività del centro di educazione ambientale.

2. Elementi di valutazione degli effetti ambientali

Gli interventi dovranno essere effettuati tenendo conto delle indicazioni contenute nell'art. 11 delle presenti norme.

3. Indirizzi d'intervento territoriale

L'indirizzo è Tutela e valorizzazione.

4. Destinazioni d'uso

La destinazione d'uso principale è: i servizi. Sono confermate le attività insediate.

5. Regole d'intervento

La nuova edificazione è ammessa esclusivamente per opere di interesse pubblico relative anche alla protezione civile e salvaguardia del patrimonio boschivo.

6. Invarianti strutturali

L’intera ATu è invariante strutturale come indicato nella tavola dello Statuto n. 1. Il R.U. definirà puntualmente i tipi di intervento ammessi a seguito di indagini di dettaglio.

7. Tipi d’intervento

Sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia e ampliamento nel rispetto dei criteri stabiliti all’articolo 15 delle norme. Sono ammessi interventi di taglio della copertura arborea eseguite con tecniche adeguate, il RU definisce, in seguito di approfondimenti conoscitivi, la disciplina d’uso e assume il regolamento di gestione dell’area protetta d’interesse locale.

8. Modalità d’intervento

Gli interventi sono soggetti a titolo abilitativo singolo.

ATu 06 - Porcareccia del Giardino

La configurazione territoriale della **ATu** è contenuta nella tavola n. 5 del Piano Strutturale “Strategie dello sviluppo”. Racchiude al suo interno il complesso edilizio facente parte del patrimonio agricolo forestale di proprietà pubblica, tale complesso è già stato sottoposto ad alcuni interventi di restauro e recupero volti alla conservazione ed all’adattamento dello stesso in funzione del Centro di Educazione Ambientale che vi svolge la propria attività operativa. La struttura merita particolare attenzione al fine di sviluppare il potenziamento delle attività educative e di ricerca già in essere da tempo.

1. Obiettivi

La tutela è la valorizzazione degli edifici con valore storico testimoniale e l’uso del patrimonio edilizio esistente a servizio della collettività che fruisce della risorsa ambientale e territoriale mediante l’integrazione con la rete dei percorsi per il tempo libero; il potenziamento dell’attività del centro di educazione ambientale.

2. Elementi di valutazione degli effetti ambientali

Gli interventi dovranno essere effettuati tenendo conto delle indicazioni contenute nell’art. 11 delle presenti norme.

3. Indirizzi d’intervento territoriale

L’indirizzo è Riqualificazione.

4. Destinazioni d’uso

La destinazione d’uso principale è: servizi. Sono confermate le attività insediate. Sono ammesse attività ricettive del tipo extra alberghiere collettive; attività urbane esclusivamente attività per la ristorazione e pubblici esercizi fino ad un massimo di 100 mq, attività per il tempo libero e la cultura.

5. Regole d’intervento

Il dimensionamento dell’ATu è contenuto nell’art. 33 “dimensionamento”. Il RU definirà le regole della trasformazione di dettaglio a seguito di indagini conoscitive.

6. Invarianti strutturali

Gli elementi che costituiscono invarianti strutturali sono indicati nella tavola dello Statuto n. 1. In particolare il patrimonio edilizio esistente all'interno dell'**ATu**, con valore storico testimoniale costituisce invariante strutturale.

7. Tipi d'intervento

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia e ampliamento nel rispetto dei criteri stabiliti all'articolo 15 delle norme.

8. Modalità d'intervento

Gli interventi sono soggetti a intervento diretto, il RU indica la disciplina di dettaglio.

U.T.O.E. R. 07 - San Martino

La configurazione territoriale della U.T.O.E. è contenuta nella tavola n. 5 del Piano Strutturale "Strategie dello sviluppo". Il perimetro abbraccia l'area posta al bivio tra la S.R.T. 68 della Val di Cecina e la S.P. 13 del Commercio che conduce al Capoluogo. L'U.T.O.E. comprende al suo interno un nucleo edificato misto tra residenza e attività produttiva.

1. Obiettivi

Miglioramento delle relazioni tra l'ambiente agrario e costruito con l'incremento della dotazione di servizi e conseguente riqualificazione complessiva dell'area che dovrà assumere i connotati di porta del Paese, per chi arriva dalla Val di Cecina.

2. Elementi di valutazione degli effetti ambientali

Gli interventi dovranno essere effettuati tenendo conto delle indicazioni contenute nell'art. 11 delle presenti norme.

3. Indirizzi d'intervento territoriale

L'indirizzo è Riqualificazione.

4. Destinazioni d'uso

Destinazione d'uso principale esistente è l'Attività produttiva. Sono confermate le attività insediate. Sono ammesse attività produttive, urbane, residenza e servizi.

5. Regole d'intervento

Il R.U. individuerà le aree da sottoporre a Piani Attuativi d'iniziativa privata o pubblica e le aree dove s'interviene mediante atto abilitativo diretto con riferimento alle prescrizioni riportate nell'art 19 del PIT 2005. Il dimensionamento dell'UTOE è contenuto nell'art. 33 "dimensionamento".

6. Invarianti strutturali

Gli elementi che costituiscono invariante strutturale sono indicati nella tavola dello Statuto n. 1. Sono inoltre da considerarsi invarianti strutturali tutti gli elementi paesaggistici ed agroambientali eventualmente presenti all'interno dell'UTOE ed ai margini degli abitati, anche se non espressamente perimetrati nella relativa tavola di PS, riguardanti gli assetti vegetazionali di alto fusto anche isolati o di limitate dimensioni, gli oliveti e vigneti specializzati, i crinali e vedute paesaggistiche, gli ambiti connotati da forti pendii e ambiti di rispetto panoramico.

Per l'U.T.O.E. in oggetto altro elemento di invariante strutturale è da considerarsi il patrimonio edilizio esistente con valore storico testimoniale. Il RU definirà puntualmente i tipi di intervento ammessi a seguito di indagini di dettaglio.

7. Tipi d'intervento

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia, ristrutturazione urbanistica e ampliamento nel rispetto dei criteri stabiliti all'articolo 15 delle norme - nuova edificazione nei limiti del dimensionamento del P.S. di cui al successivo articolo 33 .

8. Modalità d'intervento

Per gli interventi l'approfondimento delle indagini e l'articolazione delle proposte del Regolamento Urbanistico dovranno essere improntate alla immediata operatività senza rimandare - ove possibile - a successivi strumenti di pianificazione urbanistica attuativa. L'acquisizione delle aree per servizi da parte delle Amministrazioni comunali può avvenire, in alternativa all'esproprio, con procedure di perequazione. Il Regolamento Urbanistico 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.

ATu 10 - Pieve Vecchia

La configurazione territoriale della **ATu** è contenuta nella tavola n. 5 del Piano Strutturale "Strategie dello sviluppo". La configurazione ricalca il perimetro di una zona che viene riconfermata in ambito turistico ricettivo la cui area è caratterizzata da edificazione esistente concentrata che assume le caratteristiche di "borgo" a destinazione turistica.

1. Obiettivi

Gli obiettivi del piano sono: la tutela e valorizzazione degli edifici e manufatti d'interesse storico - testimoniale, il recupero, la riqualificazione ed il pieno utilizzo del patrimonio edilizio esistente; il potenziamento e la valorizzazione delle attività agricole nel loro insieme; la tutela e le valorizzazione del territorio e del paesaggio agricolo di pianura e di collina, la tutela e il mantenimento della rete idrografica minore; l'attuazione delle scelte operate.

2. Elementi di valutazione degli effetti ambientali

Gli interventi dovranno essere effettuati tenendo conto delle indicazioni contenute nell'art. 11 delle presenti norme.

3. Indirizzi d'intervento territoriale

L'indirizzo è Riqualificazione.

4. Destinazioni d'uso

Sono confermate le destinazioni d'uso presenti.

5. Regole d'intervento

Il dimensionamento dell'**ATu** è contenuto nell'art. 33 "dimensionamento", inoltre ammette per le attività turistico ricettive esistenti (alla data adozione del PS) un incremento del 10% di SLP al fine

di adeguare l'attività alle esigenze tecnologiche e di servizio. Il RU definirà le regole della trasformazione di dettaglio a seguito di indagini conoscitive.

6. Invarianti strutturali

Gli elementi che costituiscono invariante strutturale sono indicati nella tavola dello Statuto n. 1. Sono inoltre da considerarsi invarianti strutturali tutti gli elementi paesaggistici ed agroambientali eventualmente presenti all'interno dell'**ATu** ed ai margini degli abitati, anche se non espressamente perimetrati nella relativa tavola di PS, riguardanti gli assetti vegetazionali di alto fusto anche isolati o di limitate dimensioni, gli oliveti e vigneti specializzati, i crinali e vedute paesaggistiche, gli ambiti connotati da forti pendii e ambiti di rispetto panoramico.

Per l'**ATu** in oggetto altro elemento di invariante strutturale è da considerarsi il patrimonio edilizio esistente con valore storico testimoniale. Il RU definirà puntualmente i tipi di intervento ammessi a seguito di indagini di dettaglio.

7. Tipi d'intervento

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia e ampliamento nel rispetto dei criteri stabiliti all'articolo 15 delle norme - nuova edificazione nei limiti del dimensionamento del P.S. di cui al successivo articolo 33.

8. Modalità d'intervento

L'intervento è subordinato a piano attuativo unitario.

ATu 11 - San Martino nucleo

La configurazione territoriale della **ATu** è contenuta nella tavola n. 5 del Piano Strutturale "Strategie dello sviluppo". La configurazione ricalca il perimetro di zona che viene riconfermata in ambito turistico ricettivo la cui area è caratterizzata da edificazione esistente concentrata che assume le caratteristiche di "borgo" a destinazione turistica e, in minima parte, residenziale.

1. Obiettivi

Gli obiettivi del piano sono: la tutela e valorizzazione degli edifici e manufatti d'interesse storico - testimoniale, il recupero, la riqualificazione ed il pieno utilizzo del patrimonio edilizio esistente; il potenziamento e la valorizzazione delle attività agricole nel loro insieme; la tutela e le valorizzazione del territorio e del paesaggio agricolo di pianura e di collina, la tutela e il mantenimento della rete idrografica minore; l'attuazione delle scelte operate.

2. Elementi di valutazione degli effetti ambientali

Gli interventi dovranno essere effettuati tenendo conto delle indicazioni contenute nell'art. 11 delle presenti norme.

3. Indirizzi d'intervento territoriale

L'indirizzo è Riqualificazione.

4. Destinazioni d'uso

Sono confermate le destinazioni d'uso presenti.

5. Regole d'intervento

Il dimensionamento dell'**ATu** è contenuto nell'art. 33 "dimensionamento", inoltre ammette per le attività turistico ricettive esistenti (alla data adozione del PS) un incremento del 10% di SLP al fine di adeguare l'attività alle esigenze tecnologiche e di servizio.Il RU definirà le regole della trasformazione di dettaglio a seguito di indagini conoscitive.

6. Invarianti strutturali

Gli elementi che costituiscono invariante strutturale sono indicati nella tavola dello Statuto n. 1. Sono inoltre da considerarsi invarianti strutturali tutti gli elementi paesaggistici ed agroambientali eventualmente presenti all'interno dell'**ATu** ed ai margini degli abitati, anche se non espressamente perimetrati nella relativa tavola di PS, riguardanti gli assetti vegetazionali di alto fusto anche isolati o di limitate dimensioni, gli oliveti e vigneti specializzati, i crinali e vedute paesaggistiche, gli ambiti connotati da forti pendii e ambiti di rispetto panoramico.

Per l'**ATu** in oggetto altro elemento di invariante strutturale è da considerarsi il patrimonio edilizio esistente con valore storico testimoniale. Il RU definirà puntualmente i tipi di intervento ammessi a seguito di indagini di dettaglio.

7. Tipi d'intervento

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia e ampliamento nel rispetto dei criteri stabiliti all'articolo 15 delle norme - nuova edificazione nei limiti del dimensionamento del P.S. di cui al successivo articolo 33.

8. Modalità d'intervento

L'intervento è subordinato a piano attuativo unitario.

ATu 12 - Nocolino

La configurazione territoriale della **ATu** è contenuta nella tavola n. 5 del Piano Strutturale "Strategie dello sviluppo". La configurazione ricalca il perimetro di una zona che viene riconfermata in ambito turistico ricettivo la cui area è caratterizzata da edificazione esistente concentrata che assume le caratteristiche di "borgo" a destinazione turistica.

1. Obiettivi

Gli obiettivi del piano sono: la tutela e valorizzazione degli edifici e manufatti d'interesse storico - testimoniale, il recupero, la riqualificazione ed il pieno utilizzo del patrimonio edilizio esistente; il potenziamento e la valorizzazione delle attività agricole nel loro insieme; la tutela e le valorizzazione del territorio e del paesaggio agricolo di pianura e di collina, la tutela e il mantenimento della rete idrografica minore; l'attuazione delle scelte operate.

2. Elementi di valutazione degli effetti ambientali

Gli interventi dovranno essere effettuati tenendo conto delle indicazioni contenute nell'art. 11 delle presenti norme.

3. Indirizzi d'intervento territoriale

L'indirizzo è Riqualificazione.

4. Destinazioni d'uso

Sono confermate le destinazioni d'uso presenti. Sono ammesse le destinazioni: attività ricettive del tipo - strutture alberghiere (esclusivamente le tipologie alberghi, residenze turistico-alberghiere), strutture extra alberghiere (esclusivamente la tipologia: case appartamenti vacanze).

5. Regole d'intervento

La nuova edificazione dovrà avvenire in adiacenza alle strutture esistenti Il dimensionamento dell'**ATu** è contenuto nell'art. 33 "dimensionamento". Il RU definirà le regole della trasformazione di dettaglio a seguito di indagini conoscitive.

6. Invarianti strutturali

Gli elementi che costituiscono invariante strutturale sono indicati nella tavola dello Statuto n. 1. Sono inoltre da considerarsi invarianti strutturali tutti gli elementi paesaggistici ed agroambientali eventualmente presenti all'interno dell'**ATu** ed ai margini degli abitati, anche se non espressamente perimetrati nella relativa tavola di PS, riguardanti gli assetti vegetazionali di alto fusto anche isolati o di limitate dimensioni, gli oliveti e vigneti specializzati, i crinali e vedute paesaggistiche, gli ambiti connotati da forti pendii e ambiti di rispetto panoramico.

Per l'**ATu** in oggetto altro elemento di invariante strutturale è da considerarsi il patrimonio edilizio esistente con valore storico testimoniale. Il RU definirà puntualmente i tipi di intervento ammessi a seguito di indagini di dettaglio.

7. Tipi d'intervento

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia e ampliamento nel rispetto dei criteri stabiliti all'articolo 15 delle norme - nuova edificazione nei limiti del dimensionamento del P.S. di cui al successivo articolo 33.

8. Modalità d'intervento

L'intervento e subordinato a piano attuativo unitario.

ATu 13 - San Pecoraio

La configurazione territoriale della **ATu** è contenuta nella tavola n. 5 del Piano Strutturale "Strategie dello sviluppo". La configurazione ricalca il perimetro di una zona che viene riconfermata in ambito turistico ricettivo la cui area e caratterizzata da edificazione a destinazione turistico-ricettiva in parte sorta dal recupero di volumi esistenti ed in parte realizzata ex novo, che ha assunto le caratteristiche vere e proprie di un piccolo villaggio turistico.

1. Obiettivi

Gli obiettivi del piano sono: la tutela e valorizzazione degli edifici e manufatti d'interesse storico - testimoniale, il recupero, la riqualificazione ed il pieno utilizzo del patrimonio edilizio esistente; la tutela e le valorizzazione del territorio e del paesaggio agricolo di pianura e di collina, la tutela e il mantenimento della rete idrografica minore; l'attuazione delle scelte operate.

2. Elementi di valutazione degli effetti ambientali

Gli interventi dovranno essere effettuati tenendo conto delle indicazioni contenute nell'art. 11 delle presenti norme.

3. Indirizzi d'intervento territoriale

L'indirizzo è Tutela e Valorizzazione - Riqualificazione.

4. Destinazioni d'uso

Sono confermate le destinazioni d'uso presenti. Sono ammesse le destinazioni: attività ricettive del tipo - strutture alberghiere (esclusivamente le tipologie alberghi, residenze turistico-alberghiere), strutture extra alberghiere (esclusivamente la tipologia: case e appartamenti per vacanze); attività urbane del tipo ristorazione e pubblici esercizi

5. Regole d'intervento

La nuova edificazione dovrà essere adiacente all'edificato esistente. Il dimensionamento dell'**ATu** è contenuto nell'art. 33 "dimensionamento". Il RU definirà le regole della trasformazione di dettaglio a seguito di indagini conoscitive.

6. Invarianti strutturali

Gli elementi che costituiscono invariante strutturale sono indicati nella tavola dello Statuto n. 1. Sono inoltre da considerarsi invarianti strutturali tutti gli elementi paesaggistici ed agroambientali eventualmente presenti all'interno dell'**ATu** ed ai margini degli abitati, anche se non espressamente perimetrati nella relativa tavola di PS, riguardanti gli assetti vegetazionali di alto fusto anche isolati o di limitate dimensioni, gli oliveti e vigneti specializzati, i crinali e vedute paesaggistiche, gli ambiti connotati da forti pendii e ambiti di rispetto panoramico.

Per l'**ATu** in oggetto altro elemento di invariante strutturale è da considerarsi il patrimonio edilizio esistente con valore storico testimoniale. Il RU definirà puntualmente i tipi di intervento ammessi a seguito di indagini di dettaglio.

7. Tipi d'intervento

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia, ristrutturazione urbanistica e ampliamento nel rispetto dei criteri stabiliti all'articolo 15 delle norme - nuova edificazione nei limiti del dimensionamento del P.S. di cui al successivo articolo 33.

8. Modalità d'intervento

L'intervento è subordinato a piano attuativo unitario.

ATu 14 – Le Debbiare

La configurazione territoriale della **ATu** è contenuta nella tavola n. 5 del Piano Strutturale "Strategie dello sviluppo". La configurazione ricalca il perimetro di una zona che viene riconfermata in ambito turistico ricettivo la cui area e caratterizzata da edificazione a destinazione turistico-ricettiva in parte sorta dal recupero di volumi esistenti ed in parte realizzata ex novo, che ha assunto le caratteristiche vere e proprie di un piccolo villaggio turistico.

1. Obiettivi

Gli obiettivi del piano sono: la tutela e valorizzazione degli edifici e manufatti d'interesse storico - testimoniale, il recupero, la riqualificazione ed il pieno utilizzo del patrimonio edilizio esistente; la

tutela e le valorizzazione del territorio e del paesaggio agricolo di pianura e di collina, la tutela e il mantenimento della rete idrografica minore; l'attuazione delle scelte operate.

2. Elementi di valutazione degli effetti ambientali

Gli interventi dovranno essere effettuati tenendo conto delle indicazioni contenute nell'art. 11 delle presenti norme.

3. Indirizzi d'intervento territoriale

L'indirizzo è Tutela e Valorizzazione - Riqualificazione.

4. Destinazioni d'uso

Sono confermate le destinazioni d'uso presenti. Sono ammesse le destinazioni: attività ricettive del tipo - strutture alberghiere (esclusivamente le tipologie alberghi, residenze turistico-alberghiere), strutture extra alberghiere (esclusivamente la tipologia: case e appartamenti per vacanze); attività urbane del tipo ristorazione e pubblici esercizi

5. Regole d'intervento

La nuova edificazione dovrà essere prevalentemente adiacente all'edificato esistente. Il dimensionamento dell'**ATu** è contenuto nell'art. 33 "dimensionamento". Il RU definirà le regole della trasformazione di dettaglio a seguito di indagini conoscitive.

6. Invarianti strutturali

Gli elementi che costituiscono invariante strutturale sono indicati nella tavola dello Statuto n. 1. Sono inoltre da considerarsi invarianti strutturali tutti gli elementi paesaggistici ed agroambientali eventualmente presenti all'interno dell'**ATu** ed ai margini degli abitati, anche se non espressamente perimetrati nella relativa tavola di PS, riguardanti gli assetti vegetazionali di alto fusto anche isolati o di limitate dimensioni, gli oliveti e vigneti specializzati, i crinali e vedute paesaggistiche, gli ambiti connotati da forti pendii e ambiti di rispetto panoramico.

Per l' **ATu** in oggetto altro elemento di invariante strutturale è da considerarsi il patrimonio edilizio esistente con valore storico testimoniale. Il RU definirà puntualmente i tipi di intervento ammessi a seguito di indagini di dettaglio.

7. Tipi d'intervento

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia, ristrutturazione urbanistica e ampliamento nel rispetto dei criteri stabiliti all'articolo 15 delle norme - nuova edificazione nei limiti del dimensionamento del P.S. di cui al successivo articolo 33.

8. Modalità d'intervento

L'intervento è subordinato a piano attuativo unitario.

ATu 15 – Il Doccino

La configurazione territoriale della **ATu** è contenuta nella tavola n. 5 del Piano Strutturale "Strategie dello sviluppo". La configurazione ricalca il perimetro di una zona che viene riconfermata in ambito turistico ricettivo la cui area e caratterizzata da edificazione a destinazione

turistico-ricettiva in parte sorta dal recupero di volumi esistenti ed in parte realizzata ex novo, che ha assunto le caratteristiche vere e proprie di un piccolo villaggio turistico.

1. Obiettivi

Gli obiettivi del piano sono: la tutela e valorizzazione degli edifici e manufatti d'interesse storico - testimoniale, il recupero, la riqualificazione ed il pieno utilizzo del patrimonio edilizio esistente; la tutela e le valorizzazione del territorio e del paesaggio agricolo di pianura e di collina, la tutela e il mantenimento della rete idrografica minore; l'attuazione delle scelte operate.

2. Elementi di valutazione degli effetti ambientali

Gli interventi dovranno essere effettuati tenendo conto delle indicazioni contenute nell'art. 11 delle presenti norme.

3. Indirizzi d'intervento territoriale

L'indirizzo è Tutela e Valorizzazione - Riqualificazione.

4. Destinazioni d'uso

Sono confermate le destinazioni d'uso presenti. Sono ammesse le destinazioni: attività ricettive del tipo - strutture alberghiere (esclusivamente le tipologie alberghi, residenze turistico-alberghiere), strutture extra alberghiere (esclusivamente la tipologia: case e appartamenti per vacanze); attività urbane del tipo ristorazione e pubblici esercizi

5. Regole d'intervento

La nuova edificazione dovrà essere prevalentemente adiacente all'edificato esistente. Il dimensionamento dell'**ATu** è contenuto nell'art. 33 "dimensionamento". Il RU definirà le regole della trasformazione di dettaglio a seguito di indagini conoscitive.

6. Invarianti strutturali

Gli elementi che costituiscono invariante strutturale sono indicati nella tavola dello Statuto n. 1. Sono inoltre da considerarsi invarianti strutturali tutti gli elementi paesaggistici ed agroambientali eventualmente presenti all'interno dell'**ATu** ed ai margini degli abitati, anche se non espressamente perimetrati nella relativa tavola di PS, riguardanti gli assetti vegetazionali di alto fusto anche isolati o di limitate dimensioni, gli oliveti e vigneti specializzati, i crinali e vedute paesaggistiche, gli ambiti connotati da forti pendii e ambiti di rispetto panoramico.

Per l' **ATu** in oggetto altro elemento di invariante strutturale è da considerarsi il patrimonio edilizio esistente con valore storico testimoniale. Il RU definirà puntualmente i tipi di intervento ammessi a seguito di indagini di dettaglio.

7. Tipi d'intervento

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia, ristrutturazione urbanistica e ampliamento nel rispetto dei criteri stabiliti all'articolo 15 delle norme - nuova edificazione nei limiti del dimensionamento del P.S. di cui al successivo articolo 33.

8. Modalità d'intervento

L'intervento è subordinato a piano attuativo unitario.

ATu 15 – Borgo Felciaione

La configurazione territoriale della **ATu** è contenuta nella tavola n. 5 del Piano Strutturale "Strategie dello sviluppo". La configurazione ricalca il perimetro di una zona che viene riconfermata in ambito turistico ricettivo la cui area e caratterizzata da edificazione a destinazione turistico-ricettiva in parte sorta dal recupero di volumi esistenti ed in parte realizzata ex novo, che ha assunto le caratteristiche vere e proprie di un piccolo villaggio turistico.

1. Obiettivi

Gli obiettivi del piano sono: la tutela e valorizzazione degli edifici e manufatti d'interesse storico - testimoniale, il recupero, la riqualificazione ed il pieno utilizzo del patrimonio edilizio esistente; la tutela e le valorizzazione del territorio e del paesaggio agricolo di pianura e di collina, la tutela e il mantenimento della rete idrografica minore; l'attuazione delle scelte operate.

2. Elementi di valutazione degli effetti ambientali

Gli interventi dovranno essere effettuati tenendo conto delle indicazioni contenute nell'art. 11 delle presenti norme.

3. Indirizzi d'intervento territoriale

L'indirizzo è Tutela e Valorizzazione - Riqualificazione.

4. Destinazioni d'uso

Sono confermate le destinazioni d'uso presenti. Sono ammesse le destinazioni: attività ricettive del tipo - strutture alberghiere (esclusivamente le tipologie alberghi, residenze turistico-alberghiere), strutture extra alberghiere (esclusivamente la tipologia: case e appartamenti per vacanze); attività urbane del tipo ristorazione e pubblici esercizi

5. Regole d'intervento

La nuova edificazione dovrà essere prevalentemente adiacente all'edificato esistente. Il dimensionamento dell'**ATu** è contenuto nell'art. 33 "dimensionamento". Il RU definirà le regole della trasformazione di dettaglio a seguito di indagini conoscitive.

6. Invarianti strutturali

Gli elementi che costituiscono invariante strutturale sono indicati nella tavola dello Statuto n. 1. Sono inoltre da considerarsi invarianti strutturali tutti gli elementi paesaggistici ed agroambientali eventualmente presenti all'interno dell'**ATu** ed ai margini degli abitati, anche se non espressamente perimetrati nella relativa tavola di PS, riguardanti gli assetti vegetazionali di alto fusto anche isolati o di limitate dimensioni, gli oliveti e vigneti specializzati, i crinali e vedute paesaggistiche, gli ambiti connotati da forti pendii e ambiti di rispetto panoramico.

Per l' **ATu** in oggetto altro elemento di invariante strutturale è da considerarsi il patrimonio edilizio esistente con valore storico testimoniale. Il RU definirà puntualmente i tipi di intervento ammessi a seguito di indagini di dettaglio.

7. Tipi d'intervento

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia, ristrutturazione urbanistica

e ampliamento nel rispetto dei criteri stabiliti all'articolo 15 delle norme - nuova edificazione nei limiti del dimensionamento del P.S. di cui al successivo articolo 33.

8. Modalità d'intervento

L'intervento è subordinato a piano attuativo unitario.

ATu 16 – Podere Felciaione

La configurazione territoriale della **ATu** è contenuta nella tavola n. 5 del Piano Strutturale "Strategie dello sviluppo". La configurazione ricalca il perimetro di una zona che viene riconfermata in ambito turistico ricettivo la cui area e caratterizzata da edificazione a destinazione turistico-ricettiva in parte sorta dal recupero di volumi esistenti ed in parte realizzata ex novo, che ha assunto le caratteristiche vere e proprie di un piccolo villaggio turistico.

1. Obiettivi

Gli obiettivi del piano sono: la tutela e valorizzazione degli edifici e manufatti d'interesse storico - testimoniale, il recupero, la riqualificazione ed il pieno utilizzo del patrimonio edilizio esistente; la tutela e le valorizzazione del territorio e del paesaggio agricolo di pianura e di collina, la tutela e il mantenimento della rete idrografica minore; l'attuazione delle scelte operate.

2. Elementi di valutazione degli effetti ambientali

Gli interventi dovranno essere effettuati tenendo conto delle indicazioni contenute nell'art. 11 delle presenti norme.

3. Indirizzi d'intervento territoriale

L'indirizzo è Tutela e Valorizzazione - Riqualificazione.

4. Destinazioni d'uso

Sono confermate le destinazioni d'uso presenti. Sono ammesse le destinazioni: attività ricettive del tipo - strutture alberghiere (esclusivamente le tipologie alberghi, residenze turistico-alberghiere), strutture extra alberghiere (esclusivamente la tipologia: case e appartamenti per vacanze); attività urbane del tipo ristorazione e pubblici esercizi

5. Regole d'intervento

La nuova edificazione dovrà essere prevalentemente adiacente all'edificato esistente. Il dimensionamento dell'**ATu** è contenuto nell'art. 33 "dimensionamento". Il RU definirà le regole della trasformazione di dettaglio a seguito di indagini conoscitive.

6. Invarianti strutturali

Gli elementi che costituiscono invariante strutturale sono indicati nella tavola dello Statuto n. 1. Sono inoltre da considerarsi invarianti strutturali tutti gli elementi paesaggistici ed agroambientali eventualmente presenti all'interno dell'**ATu** ed ai margini degli abitati, anche se non espressamente perimetrati nella relativa tavola di PS, riguardanti gli assetti vegetazionali di alto fusto anche isolati o di limitate dimensioni, gli oliveti e vigneti specializzati, i crinali e vedute paesaggistiche, gli ambiti connotati da forti pendii e ambiti di rispetto panoramico.

Per l' **ATu** in oggetto altro elemento di invariante strutturale è da considerarsi il patrimonio edilizio esistente con valore storico testimoniale. Il RU definirà puntualmente i tipi di intervento ammessi a seguito di indagini di dettaglio.

7. Tipi d'intervento

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia, ristrutturazione urbanistica e ampliamento nel rispetto dei criteri stabiliti all'articolo 15 delle norme - nuova edificazione nei limiti del dimensionamento del P.S. di cui al successivo articolo 33.

8. Modalità d'intervento

L'intervento è subordinato a piano attuativo unitario.

ATu 17 – Podere Aiuccia

La configurazione territoriale della **ATu** è contenuta nella tavola n. 5 del Piano Strutturale "Strategie dello sviluppo". La configurazione ricalca il perimetro di una zona che viene riconfermata in ambito turistico ricettivo la cui area e caratterizzata da edificazione a destinazione turistico-ricettiva in parte sorta dal recupero di volumi esistenti ed in parte realizzata ex novo, che ha assunto le caratteristiche vere e proprie di un piccolo villaggio turistico.

1. Obiettivi

Gli obiettivi del piano sono: la tutela e valorizzazione degli edifici e manufatti d'interesse storico - testimoniale, il recupero, la riqualificazione ed il pieno utilizzo del patrimonio edilizio esistente; la tutela e le valorizzazione del territorio e del paesaggio agricolo di pianura e di collina, la tutela e il mantenimento della rete idrografica minore; l'attuazione delle scelte operate.

2. Elementi di valutazione degli effetti ambientali

Gli interventi dovranno essere effettuati tenendo conto delle indicazioni contenute nell'art. 11 delle presenti norme.

3. Indirizzi d'intervento territoriale

L'indirizzo è Tutela e Valorizzazione - Riqualificazione.

4. Destinazioni d'uso

Sono confermate le destinazioni d'uso presenti. Sono ammesse le destinazioni: attività ricettive del tipo - strutture alberghiere (esclusivamente le tipologie alberghi, residenze turistico-alberghiere), strutture extra alberghiere (esclusivamente la tipologia: case e appartamenti per vacanze); attività urbane del tipo ristorazione e pubblici esercizi

5. Regole d'intervento

La nuova edificazione dovrà essere prevalentemente adiacente all'edificato esistente. Il dimensionamento dell'**ATu** è contenuto nell'art. 33 "dimensionamento". Il RU definirà le regole della trasformazione di dettaglio a seguito di indagini conoscitive.

6. Invarianti strutturali

Gli elementi che costituiscono invariante strutturale sono indicati nella tavola dello Statuto n. 1. Sono inoltre da considerarsi invarianti strutturali tutti gli elementi paesaggistici ed agroambientali

eventualmente presenti all'interno dell'**ATu** ed ai margini degli abitati, anche se non espressamente perimetrati nella relativa tavola di PS, riguardanti gli assetti vegetazionali di alto fusto anche isolati o di limitate dimensioni, gli oliveti e vigneti specializzati, i crinali e vedute paesaggistiche, gli ambiti connotati da forti pendii e ambiti di rispetto panoramico.

Per l' **ATu** in oggetto altro elemento di invariante strutturale è da considerarsi il patrimonio edilizio esistente con valore storico testimoniale. Il RU definirà puntualmente i tipi di intervento ammessi a seguito di indagini di dettaglio.

7. Tipi d'intervento

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia, ristrutturazione urbanistica e ampliamento nel rispetto dei criteri stabiliti all'articolo 15 delle norme - nuova edificazione nei limiti del dimensionamento del P.S. di cui al successivo articolo 33.

8. Modalità d'intervento

L'intervento è subordinato a piano attuativo unitario.

ATu 18 – Valdimare

La configurazione territoriale della **ATu** è contenuta nella tavola n. 5 del Piano Strutturale "Strategie dello sviluppo". La configurazione ricalca il perimetro di una zona che viene riconfermata in ambito turistico ricettivo la cui area e caratterizzata da edificazione a destinazione turistico-ricettiva in parte sorta dal recupero di volumi esistenti ed in parte realizzata ex novo, che ha assunto le caratteristiche vere e proprie di un piccolo villaggio turistico.

1. Obiettivi

Gli obiettivi del piano sono: la tutela e valorizzazione degli edifici e manufatti d'interesse storico - testimoniale, il recupero, la riqualificazione ed il pieno utilizzo del patrimonio edilizio esistente; la tutela e le valorizzazione del territorio e del paesaggio agricolo di pianura e di collina, la tutela e il mantenimento della rete idrografica minore; l'attuazione delle scelte operate.

2. Elementi di valutazione degli effetti ambientali

Gli interventi dovranno essere effettuati tenendo conto delle indicazioni contenute nell'art. 11 delle presenti norme.

3. Indirizzi d'intervento territoriale

L'indirizzo è Tutela e Valorizzazione - Riqualificazione.

4. Destinazioni d'uso

Sono confermate le destinazioni d'uso presenti. Sono ammesse le destinazioni: attività ricettive del tipo - strutture alberghiere (esclusivamente le tipologie alberghi, residenze turistico-alberghiere), strutture extra alberghiere (esclusivamente la tipologia: case e appartamenti per vacanze); attività urbane del tipo ristorazione e pubblici esercizi

5. Regole d'intervento

La nuova edificazione dovrà essere prevalentemente adiacente all'edificato esistente. Il dimensionamento dell'**ATu** è contenuto nell'art. 33 "dimensionamento". Il RU definirà le regole della trasformazione di dettaglio a seguito di indagini conoscitive.

6. Invarianti strutturali

Gli elementi che costituiscono invariante strutturale sono indicati nella tavola dello Statuto n. 1. Sono inoltre da considerarsi invarianti strutturali tutti gli elementi paesaggistici ed agroambientali eventualmente presenti all'interno dell'**ATu** ed ai margini degli abitati, anche se non espressamente perimetrati nella relativa tavola di PS, riguardanti gli assetti vegetazionali di alto fusto anche isolati o di limitate dimensioni, gli oliveti e vigneti specializzati, i crinali e vedute paesaggistiche, gli ambiti connotati da forti pendii e ambiti di rispetto panoramico.

Per l' **ATu** in oggetto altro elemento di invariante strutturale è da considerarsi il patrimonio edilizio esistente con valore storico testimoniale. Il RU definirà puntualmente i tipi di intervento ammessi a seguito di indagini di dettaglio.

7. Tipi d'intervento

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia, ristrutturazione urbanistica e ampliamento nel rispetto dei criteri stabiliti all'articolo 15 delle norme - nuova edificazione nei limiti del dimensionamento del P.S. di cui al successivo articolo 33.

8. Modalità d'intervento

L'intervento è subordinato a piano attuativo unitario.

Articolo 33

Dimensionamento

Le previsioni aggiuntive del PS

Il PS introduce una nuova quantità di residenza come indicata nella tabella 2 .

Queste nuove quantità sono distinte in due diversi obiettivi:

L'adeguamento del patrimonio edilizio esistente, che permetta il massimo utilizzo del patrimonio per la residenza e riduca la necessita di estensioni del suolo urbanizzato; per tale obiettivo il PS riserva una quota del 50% delle nuove previsioni;

L'integrazione degli insediamenti, mediante interventi integrati di nuova residenza, servizi e attività compatibili. Per questo obiettivo il PS riserva una quota del 50% delle nuove previsioni.

Vista la prassi corrente relativa alla metodologia urbanistica il Regolamento Urbanistico esprimerà il dimensionamento in termini di slp secondo i seguenti criteri di dotazione pro capite: slp/abitante = mq. 70 che derivano dalla somma di 43,5 mq/residente e 26,5 mq per attività urbana.

Si precisa che, per quanto riguarda il Turistico ricettivo, i servizi compresi nella dotazione di mq. 25 per posto letto sono da intendersi come servizi standard (camera con servizio igienico – corridoi e disimpegni – vani scala – locali di deposito – servizi igienici collettivi – portineria – magazzini bagagli) con l'esclusione dei servizi di categoria (ristorazione – spazi a comune – spazi ricreativi – spazi per meeting e convegnistica). Complessivamente sono da considerare mq.35 per posto letto, comprensivi dei serivizi di categoria di cui sopra.

Consistenza delle attività di ospitalità turistica esistente

Il Piano Strutturale, al marzo 2004, censisce le strutture dell'ospitalità con le seguenti consistenze, espresse in posti letto:

Consistenza delle attività di ospitalità turistica esistente

Il Piano Strutturale, al marzo 2004, censisce le strutture dell'ospitalità con le seguenti consistenze, espresse in posti letto:

ESISTENTI	Agriturismo	Alberghi	RTA	Camp. Vil tur	CAV	Affittac	Totale
Castellina M.	0	97	0	0	0	0	97
Guardistallo	65	0	248	120	285	0	718
Montescudaio	130	0	110	2.444	249	37	2.970
Riparbella	111	139	78	0	276	0	604
Totale 4 Comuni	**306**	**211**	**436**	**2.564**	**810**	**37**	**4.389**

Sono inoltre in corso di realizzazione 531 posti letto così distribuiti:

- Castellina M.: 50 posti letto in Agriturismo, 24 Albergo;
- Guardistallo: 174 posti letto in CAV;
- Riparbella: 94 posti letto in RTA, 120 in campeggio, 91 in CAV.

DIMENSIONAMENTO COMUNE DI RIPARBELLA

TABELLA 1 – Dimensionamento esistente

Riparbella	**ESISTENTE in S.L.P. mq**			
	Residenza	seconda casa	attività ricettive	edifici vuoti[2]
R. 1 Nucleo antico	39500	2130	0	1850
R. 2 Addizioni	14700	680	0	120
R. 3 Periurbano	5000	1230	0	70
R.A 4 Mandriacce	0	0	0	800
R. A 5 Giardino	3500	1790	0	2600
R. A 6 Porcareccia	460	850	230	0
R. 7 San Martino	2260	0	0	2400
R. A 10 Pieve Vecchia	460	0	3570	0
R. A 11 Nucleo San Martino	2430	130	3950	0
R. A 12 Nocolino	630	0	1000	360
R. A 13 San Pecoraio	0	0	2870	710
A14 Le Debbiare	0	0	1050	0
A15 Il Doccino	0	0	9100	0
A16 Borgo Felciaione	0	0	3605	0
A17 Podere Aiuccia	0	0	3605	0
A18 Valdimare	0	0	1050	0
Quantità sul territorio comunale	46900	19900	5360	18350
TOTALE	**116640**	**26710**	**35390**	**27260**

TABELLA 2 – Dimensionamento UTOE

UTOE/Ambito	RESIDENZA/ATT. URB.*1					ATT. RICETT.			ATT. PRODUTTIVE		
	Totale ab. Ins.	RESIDUO PRG	NUOVO		RECUPERO	POSTI LETTO *3			RESIDUO PRG slp	NUOVO slp	RECUPERO slp
		Ab. Insediabili	slp	Ab. Insediabili	Ab. Insediabili	Totale posti letto	NUOVO				
							Nuovo sul	Recupero sul			
R. 1 Nucleo Antico	40	12		0	28	15	0	15	0	0	0
R. 2 Addizioni	170	73		97	0	0	0	0	0	0	0
R. 3 Ambito periurbano	0	0		0	0	0	0	0	0	0	0
A 4 Le Mandriacce	0	0		0	0	80	48	32	0	0	0
A5 Bandita Giardino-F. Cecina	0	0		0	0	0	0	0	0	0	0
A 6 Porcareccia	.0	0		0	0	16	16	0	0	0	0
R. 7 San Martino	8	0		8	0	0	0	0	780	0	0
A10 Pieve Vecchia	0	0		0	0	13	0	13	0	0	0
A11 Nucleo San Martino	0	0		0	0	36	28	8	0	0	0
A12 Nocolino	6	0		0	6	20	20	0	0	0	0
A13 San Pecoraio	0	0		0	0	0	0	0	0	0	0
A14 Le debbiare	0	0		0	0	0	0	0	0	0	0
A15 Il Doccino	0	0		0	0	30	30	0	0	0	0
A16 Borgo Felciaione	0	0		0	0	0	0	0	0	0	0
A17 Podere Aiuccia	0	0		0	0	0	0	0	0	0	0
A18 Valdimare	0	0		0	0	10	10	0	0	0	0
TOTALE	**236**	**89**		113	**34**	**220**	**152**	**68**	(*5)**15668**	**10000**	**0**
TOTALE Territorio aperto	**76**				**76**	****0**	0	0	**0**	**0**	**0**

NOTE

*1- il numero degli abitanti insediabili è calcolato tenendo conto della dimensione dell'alloggio tipo fissata in mc. 300 e della composizione del nucleo familiare tipo (2,3 persone)

*2 - destinato esclusivamente ad attività urbane e alloggio per custode/guardiania;

*3 - il posto letto è dimensionato in mq. 25 slp comprensivo della quota parte servizi oltre ai servizi complementari fino ad un massimo di mq. 35 slp.

(*5) il totale dei residui deriva in parte da rilocalizzazione di previsioni di PRG vigente

** I Posti Letto nel territorio aperto vengono inseriti all'interno degli Ambiti Turistici

Articolo 34

Disposizioni finali

Precisazioni relative alla metodologia pianificatoria del Piano Strutturale Coordinato

Il presente Piano Strutturale, redatto in forma coordinata, assicura principi generali comuni ed imprescindibili in relazione alla omogeneità del territorio complessivo dei quattro Comuni oggetto di pianificazione; resta inteso che ogni singola Amministrazione, secondo le disposizioni di cui alla Costituzione della Repubblica Italiana parte II titolo V, rimane autonoma della pianificazione specifica del proprio territorio nel rispetto dei criteri e principi generali, pertanto le possibili varianti al Piano Strutturale che saranno di esclusivo interesse comunale potranno essere redatte ed approvate in forma non coordinata.

Indicazioni per il Regolamento Urbanistico

Oltre quanto disposto nella redazione del Regolamento Urbanistico dovranno essere seguite le seguenti direttive ed effettuati i sotto indicati studi di Quadro Conoscitivo:

1. Nuova ricognizione per le aree boscate in base ai criteri della L.R. 39/2000 successive modifiche e integrazioni;
2. Nuova ricognizione agronomica; il Regolamento Urbanistico stabilirà in base alla valenza delle divergenze sostanziali riscontrate l'opportunità di effettuare una specifica variante al Piano Strutturale.

3. Non costituiscono variante al Piano Strutturale lievi variazioni di perimetro delle UTOE per:

a) realizzazione nuova viabilità

b) inclusione di ambiti già edificati e funzioni urbane assimilate

c) modifiche relative a limiti naturali e morfologici dei terreni, inserimento di aree di fascia a tutela salvaguardia dell'abitato storico