

**Comune di Montecatini Val di Cecina**

*Provincia di Pisa*

# **VARIANTE N. 1 AL PIANO STRUTTURALE**

*Progettista*

**Arch. Giovanni Parlanti**

*Coordinatore VAS*

**Arch. Gabriele Banchetti**

*Collaborazione grafica e GIS*

**Pian. Jr. Emanuele Bechelli**

*Indagini geologiche*

**Geoser**

**Geol. Luciano Giuntini**

*Coordinatore*

**Geoprogetti studio associato**

**Geol. Francesca Franchi**

**Geol. Emilio Pistilli**

*Responsabile del procedimento*

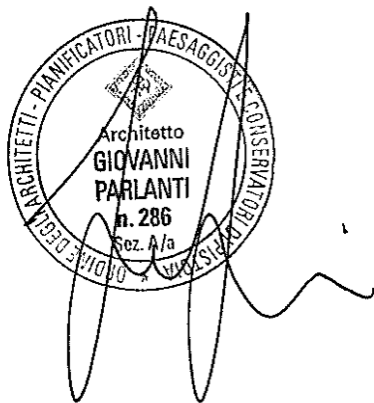
**Geom. Floriano Perini**

*Garante per l'informazione*

**Rag. Cristina Guarguaglini**

*Sindaco*

**Sandro Cerri**



**Norme Tecniche di Attuazione**  
(Modificato a seguito dell'accoglimento delle Osservazioni)

Approvato con Del. C.C. nr.

del

Novembre 2017

## INDICE

PARTE 1°	CARATTERI E CONTENUTI DEL PIANO .....	4
Art. 1	Caratteri generali del PS .....	4
Art. 2	Contenuti del PS.....	4
PARTE 2°	LO STATUTO DEL TERRITORIO.....	6
Art. 3	Indicazioni generali .....	6
CAPO I	Obiettivi del PS.....	6
Art. 4	Obiettivi generali .....	6
Art. 5	Obiettivi specifici .....	7
Art. 6	Accessibilità .....	7
Art. 7	Centralità .....	7
Art. 8	Insedimenti <i>rarefatti</i> .....	8
Art. 9	Tessuti urbani .....	8
Art. 10	Territorio aperto .....	9
TITOLO II	INVARIANTI STRUTTURALI E TUTELE STRATEGICHE DEL TERRITORIO .....	10
Art. 11	Disposizioni generali .....	10
CAPO I	Invarianti strutturali.....	10
Art. 12	Centri antichi ed aggregati.....	10
Art. 13	Insedimenti diffusi nel territorio rurale .....	11
Art. 14	Impianti vegetazionali di pregio.....	12
Art. 15	Reticolo idrografico.....	12
Art. 16	Viabilità fondativa.....	12
Art. 17	Tracciati ferroviari.....	13
CAPO II	Tutele strategiche del territorio.....	13
Art. 18	Aree di preminente valore naturalistico .....	13
Art. 19	Siti archeologici e necropoli.....	13
Art. 20	Aree strategiche per interventi di prevenzione del rischio idraulico .....	13
CAPO III	Disciplina paesistica .....	14
Art. 21	Calanchi e biancane .....	14
Art. 22	Paesaggi di fondovalle .....	14
Art. 23	Paesaggi di transizione e della biodiversità .....	14
Art. 24	Paesaggi agricoli compositi .....	15
Art. 25	Paesaggi delle argille.....	15
Art. 26	Paesaggi dei bacini del sale .....	16
Art. 27	Paesaggi del bosco .....	16
TITOLO III	SISTEMI FUNZIONALI.....	16
Art. 28	Disposizioni generali .....	16
Art. 29	Usi principali .....	17
Art. 30	Il sistema ambientale.....	17
Art. 31	Il sistema insediativo.....	19
Art. 32	Il sistema della mobilità .....	20
PARTE 3°	ASSETTO STRATEGICO DEL PS .....	21
TITOLO IV	- STRATEGIE DI SVILUPPO DEL TERRITORIO .....	21
Art. 33	Indirizzi per il RU .....	21
CAPO I	Strategie di sviluppo per il Sistema ambientale.....	22
Art. 34	Obiettivi prestazionali del sistema ambientale.....	22
Art. 35	Azioni strategiche e usi per il Sottosistema V1: Riserva di naturalità .....	22
Art. 36	Azioni strategiche e usi per il Sottosistema V2: Fascia di transizione e della biodiversità .....	23
Art. 37	Azioni strategiche e usi per il Sottosistema V3: Corridoi e connessioni fluviali.....	24
Art. 38	Azioni strategiche ed usi per il Sottosistema V4: Aree agricole coltivate .....	24
Art. 39	Azioni strategiche ed usi per il Sottosistema V5: Capisaldi del verde territoriale .....	25
Art. 40	Sottosistema V6: Trama dei collegamenti .....	25
Art. 40 bis	Azioni strategiche ed usi per il Sottosistema V7: Sottosistema delle aree estrattive .....	26

CAPO II Strategie di sviluppo per il Sistema Insediativo .....	26
Art. 41 Obiettivi prestazionali del sistema insediativo .....	26
Art. 42 Azioni strategiche e usi per il Sottosistema dei luoghi centrali .....	27
Art. 43 Azioni strategiche e usi per il Sottosistema della Residenza .....	27
Art. 44 Azioni strategiche e usi per il Sottosistema della Produzione .....	28
CAPO III Strategie di sviluppo per il Sistema della mobilità .....	28
Art. 45 Obiettivi prestazionali del sistema della mobilità .....	28
Art. 46 Azioni strategiche e usi per il Sottosistema M1: strade di attraversamento o direttrici primarie d'interesse regionale (extraurbane principali) .....	29
Art. 47 Azioni strategiche e usi per il Sottosistema M2: strade di collegamento principali (extraurbane secondarie) .....	29
Art. 48 Azioni strategiche e usi per il Sottosistema M3: la ferrovia .....	29
TITOLO V - AZIONI PROGETTUALI STRATEGICHE .....	29
Art. 49 Il Parco della Miniera .....	29
Art. 50 Il Parco geo-naturalistico dei Bacini del Sale .....	30
PARTE 4° DISCIPLINA OPERATIVA .....	31
TITOLO VI ATTITUDINE ALLA TRASFORMAZIONE DEL TERRITORIO RURALE .....	31
Art. 51 Disposizioni generali .....	31
Art. 52 Aree della conservazione .....	31
Art. 53 Aree con livello molto ridotto di trasformabilità .....	32
Art. 54 Aree con livello ridotto di trasformabilità .....	32
Art. 55 Aree con livello moderato di trasformabilità .....	32
Art. 56 Condizioni per gli interventi su manufatti dismessi in territorio rurale .....	33
Art. 57 Parametri di riferimento ed indicazioni generali per le zone agricole .....	33
TITOLO VII CONDIZIONI ALLA TRASFORMABILITÀ .....	34
CAPO I Pericolosità idraulica .....	34
Art. 58 Disposizioni generali .....	34
Art. 59 Condizioni alla trasformabilità per le aree con fragilità idraulica .....	35
CAPO II Pericolosità geomorfologica .....	41
Art. 60 Condizioni alla trasformabilità per le aree con fragilità geomorfologica .....	41
CAPO III Vulnerabilità idrogeologica .....	45
Art. 61 Condizioni alla trasformabilità per le aree con fragilità per vulnerabilità idrogeologica .....	46
CAPO IV Fattibilità sismica .....	46
Art. 62 Criteri generali di fattibilità' in relazione agli aspetti sismici .....	46
TITOLO VIII ATTUAZIONE E DIMENSIONAMENTO DEL PIANO STRUTTURALE .....	46
Art. 63 Attuazione e gestione del PS .....	46
Art. 64 Dimensioni massime ammissibili per le nuove previsioni di aree residenziali .....	47
Art. 65 Dimensioni massime ammissibili per le nuove previsioni di aree per insediamenti produttivi .....	48
Art. 66 Criteri per la previsione di aree per attività turistico ricettive .....	48
Art. 67 Gli standard urbanistici .....	49
TITOLO IX U.T.O.E. ....	49
Art. 68 Disposizioni generali .....	50
Art. 69 Condizioni alla trasformabilità .....	50
Art. 70 U.T.O.E. I: Montecatini .....	51
Art. 70.1 U.T.O.E. I A : Montecatini - Urbano .....	51
Art. 70.2 U.T.O.E. I B : La Miniera .....	51
Art. 70.3 U.T.O.E. I C : La Ligia .....	52
Art. 71 U.T.O.E. II: Montecatini - extraurbano .....	52
Art. 72 U.T.O.E. III: Valle del Lupicaia .....	52
Art. 73 U.T.O.E. IV: Valle del Cecina: .....	52
Art. 73.1 U.T.O.E. IV A: Valle del Cecina-Ponteginori - Urbano .....	53
Art. 73.2 U.T.O.E. IV B: Valle del Cecina-Cortolla .....	53
Art. 73.3 U.T.O.E. IV C: Valle del Cecina-Montereggi .....	53
Art. 74 U.T.O.E. V: Valle del Cecina: Casino di Terra – urbano .....	53

Art. 75	U.T.O.E. VI: Valle del Cecina – extraurbano .....	54
Art. 76	U.T.O.E. VII: La Sassa .....	55
Art. 76.1	U.T.O.E. VII A: La Sassa - urbano .....	55
Art. 76.2	U.T.O.E. VII B: La Gabella .....	55
Art. 77	U.T.O.E. VIII: La Sassa – extraurbano .....	55
TITOLO X - CRITERI PER LA VALUTAZIONE DEI PIANI COMUNALI DI SETTORE .....		56
Art. 78	Disposizioni generali .....	56
Art. 79	Piano della distribuzione e localizzazione delle funzioni .....	56
Art. 80	Programmazione urbanistica commerciale e regolamento del commercio in sede fissa .....	56
Art. 81	Piano Triennale delle opere pubbliche .....	56
Art. 82	Piano di protezione civile.....	57
Art. 83	Piano Comunale di classificazione acustica .....	57
PARTE 5° NORME TRANSITORIE E FINALI .....		58
TITOLO XI ATTIVITA' ESTRATTIVE .....		58
Art. 84	Aree per attività estrattive e di escavazione di tipo transitorio .....	58
TITOLO XII SALVAGUARDIE .....		58
Art. 85	Disposizioni generali .....	58
Art. 86	Salvaguardie del Piano Strutturale .....	59
Art. 87	Salvaguardie per la difesa dai fenomeni alluvionali.....	59

## PARTE 1° CARATTERI E CONTENUTI DEL PIANO

### Art. 1 Caratteri generali del PS

1. Il Piano Strutturale è lo *strumento della pianificazione territoriale* del Comune di Montecatini Val di Cecina ai sensi dell'art. 52 della L.R. 1/05 e successive modifiche ed integrazioni; esso definisce le linee strategiche per il governo del territorio; le indicazioni in esso contenute si applicano all'intero territorio Comunale.
2. L'Amministrazione Comunale ha la responsabilità generale delle politiche sul territorio e coordina e controlla la definizione degli interventi previsti dal Piano Strutturale, garantendo la trasparenza dei processi decisionali e la partecipazione dei cittadini alle scelte di governo del territorio.
3. Gli atti di governo del territorio di Montecatini Val di Cecina sono il Regolamento Urbanistico, il Piano Complesso di Intervento ed i Piani Attuativi, così come rispettivamente definiti dagli artt. 55, 56 e 65 della L.R. 1/05.
4. Con il Regolamento Urbanistico l'Amministrazione Comunale disciplina l'attività urbanistica ed edilizia per l'intero territorio; esso traduce le direttive e gli indirizzi operativi del Piano Strutturale in norme operative e prescrizioni per la gestione degli insediamenti esistenti e per la trasformazione degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio.
5. Il Piano Complesso d'Intervento è lo strumento che il Comune potrà adottare per definire e gestire le operazioni urbanistiche che per la loro rilevanza e complessità necessitano di una esecuzione programmata e contestuale di interventi pubblici e privati.
6. Gli atti di cui al precedente comma 3 e gli eventuali piani e programmi di settore e accordi di programma o altri atti di programmazione negoziata, che incidano sull'assetto costituito dal presente Piano Strutturale, dovranno conformarsi alle direttive e prescrizioni di cui alle presenti norme tecniche.

### Art. 2 Contenuti del PS

1. Il Piano Strutturale è lo strumento della pianificazione del territorio approvato dal Comune così come definito dall'art. 52 della L.R. n. 1 del 3 gennaio 2005 e successive modifiche e integrazioni.
2. Il Piano Strutturale del Comune di Montecatini Val di Cecina è costituito dai seguenti documenti:

#### A Avvio del procedimento

- Relazione

#### B Quadro conoscitivo

- Relazione
- Studi di settore:
  - *Piano Strutturale, il punto di vista del turismo: alla ricerca di un'identità*
  - *Verso il nuovo dimensionamento*
  - *Quadro conoscitivo: aspetti ambientali*
  - *Lineamenti del sistema storico-ambientale e del sistema del verde*
  - *Il sistema insediativo*
  - *Identificazione dei bisogni e delle aspettative dei cittadini*

#### - Tavole:

- B.1 Uso del suolo
- B.2 Stratigrafia degli insediamenti
- B.3 Il Prg vigente
- B.3a Lo stato di attuazione del Prg vigente
- B.4 Nuclei e edifici in ambito extraurbano
- B.5 Vincoli e tutele sovraordinati

#### - Allegati:

- 1. Schede degli edifici rurali, ville e case sparse di antico impianto
- 2. Censimento degli edifici extraurbani

#### C progetto di Piano

- C.1 Relazione generale del Piano Strutturale
- C.2 Relazione sulle attività di valutazione degli effetti ambientali
- C.3 Relazione geologica
- C.4 Relazione di sintesi della valutazione integrata
- Tavole:

1. TAV. A Carta geologica
  2. TAV. B Carta geomorfologica
  3. TAV. C Carta Litotecnica, dei sondaggi e dei dati di base
  4. TAV. D Carta dell'acclività
  5. TAV. E Carta dei dissesti geomorfologici e delle aree d'influenza
  6. TAV. F Carta della Pericolosità Geomorfologica ai sensi del D.P.G.R. 26/r e dei PAI Bacino Fiume Arno e Bacino Toscana Costa
  7. TAV. G Carta idrogeologica
  8. TAV. H Carta della Pericolosità Idraulica ai sensi del D.P.G.R. 26/r
  9. TAV. I Carta della Pericolosità Idraulica ai sensi del PAI Bacino Toscana Costa e del PAI Bacino Fiume Arno
  10. TAV. L Carta della Vulnerabilità Idrogeologica
  11. TAV. M Carta delle Zone a maggior pericolosità sismica locale
  12. TAV. A0 Carta delle concessioni minerarie, delle cave, dei siti minerari
  13. TAV. A01 P.R.A.E.R. Carta delle risorse
  14. TAV. A02 P.R.A.E.R. Carta dei giacimenti
  15. TAV. A03 P.A.E.R.P. carta delle prescrizioni localizzate di cave e bacini
- C.4 Norme Tecniche
  - C.5 Tavole di progetto:
    - C.5.1 Sistemi, sottosistemi ed ambiti funzionali
    - C.5.2 U.T.O.E.
    - C.5.3 Invarianti strutturali
    - C.5.4 Tutele del territorio aperto
    - C.5.5 Attitudine alla trasformazione
    - C.5.5a Aree agricole.

## PARTE 2° LO STATUTO DEL TERRITORIO

### Art. 3 Indicazioni generali

1. L'Amministrazione Comunale ha la responsabilità generale delle politiche sul territorio e coordina e controlla la definizione degli interventi previsti dal Piano Strutturale, garantendo la trasparenza dei processi decisionali e la partecipazione dei cittadini alle scelte di governo del territorio.
2. Attraverso lo Statuto del territorio il Piano Strutturale stabilisce le regole per il corretto equilibrio tra la comunità e l'ambiente, costruendo una mediazione tra le esigenze collettive e quelle dei singoli, attraverso un insieme di tutele e salvaguardie del patrimonio storico e dell'ambiente naturale.
3. Gli obiettivi (generali e specifici), gli indirizzi e le azioni progettuali strategiche del Piano Strutturale dovranno essere attuate nel rispetto degli elementi costitutivi dello Statuto del territorio, rappresentati dalle **invarianti strutturali** cui si associano **tutele strategiche** di parti specifiche del territorio.

### CAPO I Obiettivi del PS

### Art. 4 Obiettivi generali

1. Obiettivi generali del Piano Strutturale di Montecatini Val di Cecina sono la conservazione delle risorse naturali, quale indispensabile presupposto per lo sviluppo sostenibile, la tutela e la salvaguardia del patrimonio storico e dell'ambiente naturale, il miglioramento della qualità delle prestazioni fisiche, sociali e culturali dell'intero territorio.
2. Per garantire la tutela delle risorse essenziali del territorio l'Amministrazione Comunale esercita in modo organico e coordinato le funzioni di programmazione, pianificazione e controllo, assicurando la coerenza del Regolamento Urbanistico, dei Piani complessi d'intervento e degli altri strumenti urbanistici di settore ed attuativi, con le presenti norme.
3. Con l'adozione del Piano Strutturale l'Amministrazione Comunale si impegna a svolgere e favorire direttamente od indirettamente, nei confronti degli utilizzatori delle risorse essenziali del territorio, le seguenti azioni indispensabili al raggiungimento degli obiettivi generali di cui al presente articolo:
  - prevenzione degli effetti ambientali negativi e loro riduzione, al fine di raggiungere un elevato livello di protezione dell'ambiente nel suo complesso, evitando il trasferimento d'inquinanti da un settore all'altro;
  - protezione delle bellezze naturali;
  - tutela delle zone di particolare interesse ambientale;
  - mantenimento qualitativo e quantitativo delle risorse naturali.
4. Gli interventi da parte dei soggetti pubblici e privati, in ogni singola porzione di territorio, urbano ed extraurbano, per tutte quelle operazioni che comportano interventi di manutenzione, modificazione o trasformazione delle risorse essenziali del territorio di Montecatini Val di Cecina, dovranno mirare alla salvaguardia dei caratteri fondamentali dell'ambiente e del paesaggio, alla protezione dai rischi naturali o che conseguono alle sue modifiche e trasformazioni ed alla costruzione di un territorio ecologicamente stabile.
5. Per il perseguimento della sostenibilità ambientale il Piano Strutturale individua tre obiettivi fondamentali: la **qualità**, l'**efficienza** e l'**identità territoriale**.
6. La **qualità territoriale** si riferisce agli aspetti che riguardano le condizioni generali dell'ambiente di vita e di lavoro, dal punto di vista della qualità degli spazi costruiti, degli spazi verdi, di quelli di relazione e, più in generale, del contesto del territorio aperto. L'obiettivo del miglioramento della qualità territoriale è perseguito attraverso la promozione dell'uso sostenibile delle risorse essenziali, nonché del riequilibrio della distribuzione territoriale e l'integrazione delle funzioni del territorio, nel rispetto di tutti gli aspetti caratterizzanti le diverse aree.
7. L'**efficienza territoriale** si riferisce agli aspetti che riguardano l'uso corretto e responsabile delle risorse del territorio e delle strutture urbane, con particolare attenzione al tema dell'accessibilità. L'efficienza territoriale viene attuata attraverso la riqualificazione formale e funzionale degli insediamenti consolidati e di recente formazione, in particolare delle aree produttive di beni e servizi, l'integrazione, la razionalizzazione e il potenziamento delle reti infrastrutturali tecnologiche, comprese quelle telematiche. Viene promosso il miglioramento dell'accessibilità al sistema insediativo e degli standard di sicurezza delle infrastrutture viarie di trasporto, nonché l'integrazione funzionale tra le diverse modalità di trasporto e reti di servizio.

8. L'**identità territoriale** si riferisce agli aspetti che riguardano le vocazioni e le specificità del territorio, con particolare attenzione al tema della compatibilità tra azioni volte alla difesa ed alla tutela dei caratteri originari del territorio e quelle finalizzate invece allo sviluppo ed alla modernizzazione del territorio medesimo. Prevede la valorizzazione delle specificità del territorio rurale e delle sue attività anche a presidio del paesaggio; si svolge attraverso la conoscenza, la conservazione, la valorizzazione ed il recupero delle risorse naturali, del paesaggio, della città e degli insediamenti di antica formazione, degli elementi della cultura materiale al fine di consolidare, mantenere e preservare quegli elementi cardine rappresentativi di valori non negoziabili, attraverso cui il territorio si identifica e trova una propria collocazione nell'ambito di una realtà territoriale provinciale e regionale.

#### **Art. 5 Obiettivi specifici**

1. Ai fini del raggiungimento degli obiettivi generali enunciati al precedente art. 4, Il Regolamento Urbanistico dovrà predisporre una disciplina per le attività urbanistiche e edilizie che tenga conto di tali principi e in particolare degli obiettivi specifici definiti ai successivi articoli 6, 7, 8, 9 e 10, strutturati in relazione ai seguenti **temi salienti** del Piano Strutturale:
- accessibilità;
  - centralità;
  - insediamenti *rarefatti*;
  - tessuti urbani;
  - territorio aperto.

#### **Art. 6 Accessibilità**

1. In riferimento al principio guida della **qualità** il Piano Strutturale fissa i seguenti obiettivi specifici:
- verifica dell'insediamento paesaggistico delle strutture viarie e della mobilità in genere;
  - sistemazione degli spazi di circolazione secondo le tipologie di utenza e le esigenze di fruizione;
  - individuazione di spazi di sosta e di belvedere.
2. In riferimento al principio guida dell'**efficienza** il Piano Strutturale fissa i seguenti obiettivi specifici:
- ammodernamento della viabilità principale;
  - miglioramento del collegamento della rete di supporto ai sistemi locali con la rete primaria;
  - gerarchizzazione della rete viaria;
  - razionalizzazione, potenziamento e differenziazione del sistema dei parcheggi.
3. In riferimento al principio guida dell'**identità** il Piano Strutturale fissa i seguenti obiettivi specifici:
- individuazione di itinerari tematici quali le strade parco;
  - il mantenimento ed il ripristino delle percorrenze lungo i fondovalle, dei percorsi di risalita verso la città e l'accesso ai corsi d'acqua.
  - valorizzazione della ferrovia di collegamento con la valle del Cecina e il mare.

#### **Art. 7 Centralità**

1. In riferimento al principio guida della **qualità** il Piano Strutturale fissa i seguenti obiettivi specifici:
- progettazione unitaria e coordinata degli interventi sugli spazi pubblici e di interesse collettivo;
  - individuazione di spazi adeguati per eventuali funzioni di rilievo;
  - potenziamento e riqualificazione delle attuali dotazioni sportive;
  - riqualificazione degli spazi aperti pubblici (parcheggi e piazze ed in generale dei luoghi centrali);
  - recupero di aree marginali anche attraverso programmi complessi;
  - riqualificazione e potenziamento dell'attuale livello di fruibilità di una serie estesa di aree a valenza naturalistica e paesaggistica di notevole pregio.
2. In riferimento al principio guida dell'**efficienza** il Piano Strutturale fissa i seguenti obiettivi specifici:
- miglioramento del livello di sicurezza e manutenzione delle attrezzature (giardini, impianti sportivi scoperti, ecc.);



- miglioramento del livello di permeabilità dei suoli attraverso una corretta realizzazione degli spazi pavimentati e non (piazze, parcheggi, piazzali, marciapiedi, percorsi).
3. In riferimento al principio guida dell'**identità** il Piano Strutturale fissa i seguenti obiettivi specifici:
- opportuna gestione degli spazi aperti di valore storico-ambientale, di uso pubblico e dei parchi e giardini di nuova realizzazione;
  - costituzione di un sistema culturale in grado di riqualificare l'offerta turistica e capace di valorizzare il patrimonio storico ambientale esistente;
  - valorizzazione del patrimonio storico e culturale specificamente legato agli insediamenti minerari;
  - tutela dell'insediamento di funzioni produttive tradizionali.

### **Art. 8 Insediamenti rarefatti**

1. In riferimento al principio guida della **qualità** il Piano Strutturale fissa i seguenti obiettivi specifici:
- sistemazione della rete minore dei percorsi territoriali;
  - miglioramento delle attrezzature attraverso l'organizzazione delle relazioni.
2. In riferimento al principio guida dell'**efficienza** il Piano Strutturale fissa i seguenti obiettivi specifici:
- gestione efficace delle infrastrutture e delle risorse;
  - mantenimento del presidio.
3. In riferimento al principio guida dell'**identità** il Piano Strutturale fissa i seguenti obiettivi specifici:
- recupero dei nuclei abbandonati;
  - tutela degli insediamenti di pregio e in generale di quelli già recuperati;
  - mantenimento dei caratteri identitari dei piccoli centri;
  - recupero e valorizzazione dei percorsi storici;
  - garantire l'uso pubblico delle strade vicinali e regolamentare gli obblighi di manutenzione delle stesse.

### **Art. 9 Tessuti urbani**

1. In riferimento al principio guida della **qualità** il Piano Strutturale fissa i seguenti obiettivi specifici:
- ridefinizione dei margini urbani e concentrazione prioritaria degli interventi in contesti già urbanizzati e con un livello sufficiente di infrastrutturazione;
  - progettazione unitaria e coordinata degli interventi di rafforzamento dell'offerta residenziale, da attuarsi nell'ambito di una politica generale di miglioramento e potenziamento degli attuali livelli infrastrutturali e di servizi pubblici;
  - contenimento dei livelli di esposizione all'inquinamento ed ai campi elettromagnetici.
2. In riferimento al principio guida dell'**efficienza** il Piano Strutturale fissa i seguenti obiettivi specifici:
- riqualificazione e manutenzione degli attuali luoghi di residenza e di lavoro;
  - favorire la ricettività prioritariamente recuperando il patrimonio edilizio esistente;
  - riordino delle aree produttive;
  - sostegno alla politica della casa quale diritto primario sociale.
3. In riferimento al principio guida dell'**identità** il Piano Strutturale fissa i seguenti obiettivi specifici:
- consolidamento dei principi insediativi che hanno caratterizzato la forma urbana e definito il margine urbano antico e più recente;
  - recupero del rapporto tra insediamenti e struttura morfologica;
  - progettazione dei nuovi insediamenti e riqualificazione di quelli esistenti privilegiando soluzioni capaci di adeguare le nuove strutture al contesto paesaggistico;
  - ricostruzione delle relazioni con la città antica e dei collegamenti pedonali tra i diversi luoghi;
  - valorizzazione dei luoghi dello stare;

- tutela e gestione degli spazi aperti di pertinenza, (piccoli orti a ridosso delle aree urbane) e dei manufatti necessari alla attività in essi svolte.

## **Art. 10 Territorio aperto**

1. In riferimento al principio guida della **qualità** il Piano Strutturale fissa i seguenti obiettivi specifici:

- incrementare la dotazione di luoghi verdi accessibili e fruibili per attività di tempo libero nei contesti connotati da forti valenze ambientali e naturalistiche;
- favorire la creazione di itinerari e punti attrezzati per il tempo libero e le attività di tipo didattico-naturalistico;
- tutela e valorizzazione delle risorse;
- tutela delle alberature di pregio esistenti e dei filari di alberi;
- promozione e sviluppo dell'agricoltura, delle attività ad essa connesse e delle altre attività integrate e compatibili con la tutela e la utilizzazione delle risorse;
- garantire l'utilizzo di percorsi di servizio connessi alle attività silvo-pastorali;
- divieto di cambio degli assetti colturali per oliveti, pascoli arborati, pascoli cespugliati e pascoli;
- garantire l'accesso e la percorrenza di tutto il territorio agricolo, limitando in particolare i "fondi chiusi" alle sole aziende che per i loro assetti necessitano di tale prerogativa;
- attribuzione al sistema fluviale di un ruolo primario nello sviluppo eco-sostenibile del territorio;
- riqualificazione ambientale e ripristino dei paesaggi fluviali e di fondovalle;
- mantenimento del deflusso minimo vitale del corso d'acqua;
- controllo e monitoraggio degli aspetti quantitativi e qualitativi dell'acqua;
- recupero e risanamento delle zone umide e delle aste fluviali;
- l'attribuzione al sistema fluviale di un ruolo primario nello sviluppo eco-sostenibile del territorio;
- controllo delle attività e degli utilizzi non coerenti con la risorsa acqua, delle attività estrattive in alveo;
- bonifica dei siti caratterizzati da fenomeni di degrado idro-geomorfologico;
- limitazione delle attività di escavazione di inerti e sabbie;
- favorire l'apertura di sentieri in terra battuta e di percorsi di trekking e didattici.
- mantenimento degli elementi artificiali strutturanti il paesaggio dell'ambito territoriale quali percorsi, muri di recinzione, terrazzamenti, alberature di segnalazione, filari e gruppi di alberi, edicole, fontane, fonti e pozzi, vasche e cisterne, canalizzazioni, grotte;
- inibizione delle forme di occupazione del suolo che possono ostacolare la fruizione visiva del paesaggio.

2. In riferimento al principio guida dell'**efficienza** il Piano Strutturale fissa i seguenti obiettivi specifici:

- difesa idrogeologica e dal rischio idraulico, con individuazione e definizione di interventi atti a contenere fenomeni di esondazione;
- attenzione specifica da attribuire alla manutenzione e realizzazione di nuovi manufatti per la regimazione delle acque e per la stabilità dei terreni;
- ripristino della continuità fisica dei corsi d'acqua e della rete minore di drenaggio e controllo del livello di manutenzione delle canalizzazioni agricole;
- manutenzione delle aree boscate, con divieto di taglio e di sostituzione con specie non autoctone e con incentivazione delle associazioni vegetali autoctone;
- mantenimento dei ciglioni e delle scarpate naturali e artificiali;
- tutela dei filari e delle alberature di pregio esistenti lungo i corsi d'acqua;
- la manutenzione ed il potenziamento delle arginature esistenti;
- mantenimento e ripristino degli invasi lacuali con l'obbligo di salvaguardare e potenziare la fascia di vegetazione limitrofa;
- controllo dello sfruttamento della risorsa acqua per fini idropotabili e di servizio alle attività produttive e residenziali;
- il corretto mantenimento del funzionamento della rete scolante;
- potenziamento della rete ecologica;

- operazioni volte alla difesa della fauna esistente, in particolare dai fenomeni di interferenza tra infrastrutture viarie ed il resto del territorio;
  - controllo delle dinamiche e dell'assetto del bosco inteso anche come fattore di regimazione e controllo dei fenomeni erosivi;
  - organizzazione e gestione dei rifiuti solidi urbani con la realizzazione di idonee "isole ecologiche";
  - controllo delle attività pericolose ed a rischio;
  - gestione e controllo efficace delle discariche di materiale solido e liquido, depositi di rottami od auto in demolizione, materiali industriali di scarto e materiali a cielo aperto;
3. In riferimento al principio guida dell'**identità** il Piano Strutturale fissa i seguenti obiettivi specifici:
- cura della relazione paesaggistica borghi e campagna;
  - tutela e valorizzazione delle testimonianze storiche e culturali;
  - recupero dell'edilizia rurale di antica formazione secondo rapporti di compatibilità tra i nuovi usi e la conformazione architettonico tipologica;
  - differenziazione delle funzioni per il presidio del territorio;
  - recupero e valorizzazione della rete dei percorsi storici;
  - mantenimento degli aspetti relazionali tra insediamenti e caratteri morfologici;
  - salvaguardia dei caratteri del paesaggio;
  - tendenza al mantenimento generale degli assetti colturali tradizionali quali oliveti e vigneti;
  - valorizzazione dell'ambito agricolo e delle attività interessate dal D.O.C. "Montescudaio" valutando la possibilità di estenderlo a tutto il territorio comunale;
  - definizione di regole per la messa in opera e gestione delle specie arboree e arbustive, in relazione ai principali tipi di impianto: isolati, a filari, a gruppi, siepi, formazioni boschive
  - definizione di regole tipo-morfologiche per le addizioni edilizie, gli incrementi e le integrazioni degli edifici esistenti, le nuove costruzioni per annessi ed abitazioni rurali al fine di mantenere coerente il sistema insediativo rispetto alle forme storicamente consolidate.

## TITOLO II INVARIANTI STRUTTURALI E TUTELE STRATEGICHE DEL TERRITORIO

### Art. 11 Disposizioni generali

1. Le **invarianti strutturali** individuano gli elementi fisici del territorio che esprimono un carattere permanente e sono connotati da una specifica identità, ed in quanto tali la loro tutela e salvaguardia risulta indispensabile al mantenimento dei caratteri fondamentali e delle risorse essenziali del territorio.
2. Le **tutele strategiche** precisano le salvaguardie riferite a parti del territorio connotate da valenza paesistica ed ambientale o da condizioni di fragilità e/o criticità ambientale.
3. L'individuazione nell'ambito dello Statuto del Territorio, delle **invarianti strutturali**, costituisce accertamento delle caratteristiche intrinseche e connaturali dei beni immobili in esso ricompresi; le conseguenti limitazioni alle facoltà di godimento dei beni immobili, individuati sulla base dei principi stabiliti dalla legge statale, contenute nello Statuto medesimo, non danno luogo ad indennizzi, così come previsto dall'art. 6 della L.R. 01/05.

### CAPO I Invarianti strutturali

#### Art. 12 Centri antichi ed aggregati

1. Il Piano Strutturale individua nella Tav. C5.3 "Invarianti strutturali" i *centri antichi* ed i *nuclei rurali ai sensi dell'art.65 L.R.65/2014*; il Piano prescrive per essi la valorizzazione ed il mantenimento della qualità urbanistica, architettonica e documentaria degli edifici e degli spazi aperti, anche attraverso il riequilibrio delle funzioni e delle forme di riuso.
2. Il Regolamento Urbanistico dovrà predisporre specifica normativa per il recupero dei manufatti e degli spazi aperti, da formulare in relazione agli usi attuali, alle condizioni di integrità architettonica e tipologica dei manufatti, compresi gli spazi aperti pubblici e privati.
3. La normativa dovrà perseguire:
  - Il recupero del patrimonio edilizio esistente;
  - il riequilibrio delle funzioni esistenti;

- il mantenimento e la riqualificazione delle attività commerciali e artigianali;
  - la riqualificazione e manutenzione degli attuali luoghi di residenza e di lavoro;
  - la limitazione della tendenza al frazionamento delle unità abitative;
  - la ricettività prioritariamente recuperando il patrimonio edilizio esistente;
  - un adeguato rapporto tra la funzione residenziale e la funzione turistica con l'obiettivo di valorizzare il patrimonio storico ambientale esistente;
  - il mantenimento dei caratteri originari degli spazi aperti di valore storico-ambientale ed una loro corretta gestione in termini di usi e funzioni;
  - la tutela e la corretta gestione degli spazi aperti di pertinenza, (piccoli orti a ridosso delle aree urbane) e dei manufatti necessari alla attività in essi svolte;
  - la ricostruzione delle relazioni con la città antica e dei collegamenti pedonali tra i diversi luoghi;
  - la valorizzazione dei luoghi dello stare
  - il mantenimento dei caratteri identitari dei piccoli centri;
  - il divieto di realizzare nuovi impianti e condizionare l'apertura di nuovi pozzi e la realizzazione di nuove infrastrutture per la produzione ed il trasporto di energia geotermica a specifici studi finalizzati alla riduzione dell'impatto ambientale ed a conseguire la massima qualità dei manufatti e la loro integrazione con il contesto.
4. Per gli immobili individuati nella tav. C5.3 indicati come *edifici di eccezionale valore* il Regolamento Urbanistico potrà prevedere esclusivamente interventi di restauro e risanamento conservativo.
  5. Per la Fattoria di Casaglia e l'intera area di pertinenza sottoposta a tutela ai sensi dell' art.136 del d.lgs. 22/01/2004 n°42, oltre alla conservazione dei loro caratteri storico-architettonici ed al vincolo di in edificabilità su tutta la pertinenza è prescritta la conservazione integrale della viabilità di accesso alla fattoria e degli elementi vegetazionali. Il Regolamento Urbanistico dovrà prevedere per gli edifici di valore storico architettonico facenti parte del complesso edilizio interventi di restauro e/o interventi di ristrutturazione edilizia coerenti con il valore espresso dal complesso edilizio.
  6. Per il borgo di Querceto, oltre al vincolo di in edificabilità su tutta l'area sottoposta a tutela ai sensi dell' art.136 del d.lgs. 22/01/2004 n° 42 il Regolamento Urbanistico dovrà disporre nelle proprie norme la verifica puntuale dello stato fitosanitario delle piante di cipresso esistenti presso il cimitero e la loro conservazione e tutela integrale.

### **Art. 13           Insediamenti diffusi nel territorio rurale**

1. Il Piano strutturale individua nella Tav. C5.3 "Invarianti strutturali", gli edifici rurali, ville e case sparse di antico impianto e prescrive per essi la valorizzazione ed il mantenimento della qualità storica, architettonica e documentaria sia degli edifici che degli spazi aperti, anche attraverso il riequilibrio delle funzioni e delle forme di riuso.
2. Il Regolamento Urbanistico dovrà predisporre, per tutte le aree di pertinenza e gli edifici in esse comprese individuate nelle schede degli *edifici rurali, ville e case sparse di antico impianto* parte integrante del presente Piano Strutturale, specifica *scheda normativa* con la quale disciplinare:
  - le singole modalità di intervento sugli edifici e sugli spazi aperti;
  - le funzioni ammissibili;
  - il codice dei materiali e delle tecniche ammesse;
3. La normativa dovrà perseguire:
  - il recupero dell'edilizia rurale di antica formazione secondo rapporti di compatibilità tra i nuovi usi e la conformazione architettonica tipologica;
  - il recupero dei nuclei abbandonati;
  - la tutela degli insediamenti di pregio e in generale di quelli già recuperati;
  - il mantenimento dei caratteri identitari dei piccoli centri;
  - il mantenimento del presidio;
  - la tutela e valorizzazione delle testimonianze storiche e culturali il riequilibrio delle funzioni;
  - la definizione di regole tipo-morfologiche per le addizioni edilizie, gli incrementi e le integrazioni degli edifici esistenti, le nuove costruzioni per annessi ed abitazioni rurali al fine di mantenere coerente il sistema insediativo rispetto alle forme storicamente consolidate;
  - la differenziazione delle funzioni per il presidio del territorio il mantenimento e la riqualifica delle attività commerciali ed artigianali;
  - la costituzione di un sistema culturale in grado di riqualificare l'offerta turistica e capace di valorizzare il patrimonio storico ambientale esistente

- la limitazione della tendenza al frazionamento delle unità abitative;
- la permanenza in via preferenziale dei tipi edilizi monofamiliari;
- un adeguato rapporto tra la funzione residenziale e la funzione turistica con l'obiettivo di valorizzare il patrimonio storico ambientale esistente;
- la possibilità di accesso e percorrenza di tutto il territorio agricolo, limitando in particolare i "fondi chiusi" alle sole aziende che per i loro assetti necessitano di tale prerogativa
- 

#### **Art. 14 Impianti vegetazionali di pregio**

1. Le aree individuate come *boschi* e come *arbusteti* ai sensi della legge Regionale n. 39 del 21/03/2000, art.3 e del Regolamento Forestale della Toscana n. 48/R del 08/08/2003 rappresentano una risorsa primaria ed il Piano Strutturale ne prescrive la salvaguardia; per esse Il Piano Strutturale prevede il **divieto di nuova edificazione**.
2. Per i filari di cipressi secolari situati in località Fontemigliari lungo la viabilità esistente è prescritta la conservazione e tutela integrale, fermi restando i necessari interventi di risanamento e di eventuali sostituzioni di piante che si rendano necessarie. A tal fine il Regolamento Urbanistico dovrà preventivamente promuovere una ricognizione delle piante di cipresso esistenti, del loro stato fitosanitario e della loro stabilità.
3. Il Regolamento Urbanistico dovrà inoltre individuare ulteriori impianti vegetazionali di pregio presenti sul territorio comunale, oltre a quelli già riportati nella tav. C5.3 e disporre per essi norme che perseguano:
  - la tutela delle alberature di pregio esistenti lungo i corsi d'acqua;
  - il controllo delle dinamiche e dell'assetto del bosco inteso anche come fattore di regimazione e controllo dei fenomeni erosivi

#### **Art. 15 Reticolo idrografico**

1. Il Piano Strutturale individua nella Tav. C5.3 "Invarianti strutturali" il *reticolo idrografico* e prescrive per esso:
  - la salvaguardia della propria funzionalità,
  - il mantenimento, il ripristino ed il riassetto dell'equilibrio idrogeologico;
2. Per tali aree il Piano Strutturale prescrive una salvaguardia con **divieto assoluto di nuova edificazione**.
3. Il Regolamento Urbanistico dovrà disporre adeguata normativa che, oltre a recepire il vincolo di cui al comma precedente, persegua anche:
  - il recupero della naturalità dei corsi d'acqua;
  - il mantenimento del deflusso minimo vitale del corso d'acqua;
  - il controllo e monitoraggio degli aspetti quantitativi e qualitativi dell'acqua;
  - il miglioramento del regime idraulico, della qualità biologica e della fruizione pubblica delle sponde e delle acque, anche attraverso la realizzazione di percorsi di attraversamento;
  - la messa in sicurezza dei manufatti e delle infrastrutture idrauliche esistenti,
  - il miglioramento della vegetazione riparia e la loro rinaturalizzazione con specie autoctone, privilegiando il ricorso a tecniche proprie dell'Ingegneria naturalistica;
  - il ripristino della continuità fisica dei corsi d'acqua e della rete minore di drenaggio e il controllo del livello di manutenzione delle canalizzazioni agricole;
  - la manutenzione e realizzazione di nuovi manufatti per la regimazione delle acque e per la stabilità dei terreni;
  - il controllo delle attività e degli utilizzi non coerenti con la risorsa acqua, delle attività estrattive in alveo.

#### **Art. 16 Viabilità fondativa**

1. Il Piano Strutturale individua nella Tav. C5.3 "Invarianti strutturali", la *viabilità fondativa* che comprende le *direttrici principali*, la *trama dei collegamenti del sistema ambientale* (la strada verde e le strade parco) e la minuta *rete di servizio agli insediamenti di matrice storica* di maggior valore; per esse il Piano Strutturale prescrive il mantenimento delle principali caratteristiche tipologiche (sezione, tipo di pavimentazione, presenza di elementi di arredo vegetale, ecc.), fermo restando quanto previsto per il Sistema della Mobilità per quanto riguarda eventuali interventi di adeguamento e di rettifica.

2. Per la *trama dei collegamenti del sistema ambientale* - con esclusione dei tracciati appartenenti al Sistema della Mobilità - e la minuta *rete di servizio agli insediamenti di matrice storica* il Piano Strutturale prescrive il mantenimento della fruibilità pubblica ed il ripristino della continuità fisica nei casi in cui questa non sia più presente o risulti la strada stessa privatizzata.
3. Il Regolamento Urbanistico dovrà in particolare predisporre adeguate norme che perseguano:
  - la tutela della percorribilità delle strade, almeno nella componente pedonale e/o ciclabile
  - il divieto di chiusura (anche per tratti) per non compromettere la continuità del percorso;
  - incentivare e favorire interventi di riqualificazione prevedendo, se necessario, la realizzazione anche di nuovi tratti di limitata estensione, quando finalizzato alla connessione tra gli itinerari principali, indicati dalla *trama dei collegamenti del sistema ambientale*;
  - la tutela dei tratti di viabilità panoramica e la riqualificazione delle sistemazioni e degli arredi delle aree ad essi contigue.

#### **Art. 17 Tracciati ferroviari**

1. Il Piano Strutturale individua nella Tav. C5.3 “Invarianti strutturali” i *tracciati ferroviari* che comprendono la linea Cecina-Saline di Montecatini Val di Cecina.
2. Per tali aree il Piano Strutturale dispone il **divieto di nuova edificazione**.

### **CAPO II Tutele strategiche del territorio**

#### **Art. 18 Aree di preminente valore naturalistico**

1. Il Piano Strutturale individua nella Tav. C5.4 “Tutele del territorio aperto” le *aree di preminente valore naturalistico* che corrispondono agli ambiti di maggiore interesse e pregio dal punto di vista ambientale: esse comprendono:
  - i Siti di Importanza Regionale (SIR),
  - le Riserve naturali,
  - le aree protette ;
2. Per tali aree il Regolamento Urbanistico dovrà predisporre adeguata normativa che persegua:
  - la conservazione degli assetti edilizi ed urbanistici esistenti nella loro caratterizzazione formale e tipologica per quanto attiene il carico insediativo, impiego di materiali, tecnologie, caratteristiche costruttive, finiture, arredi vegetazionali e sistemazioni esterne,
  - conservazione degli assetti vegetazionali
  - conservazione di risorse o memorie storiche.

#### **Art. 19 Siti archeologici e necropoli**

1. Il Piano Strutturale individua nella Tav. C5.4 “Tutele del territorio rurale” i *siti archeologici*, costituiti in particolare dall’ambito in prossimità di Casino di Terra - necropoli di Casaglia.
2. Per tali aree è disposto l’assoluto **divieto di nuova edificazione**.

#### **Art. 20 Aree strategiche per interventi di prevenzione del rischio idraulico**

1. Il Piano Strutturale individua nella Tav. C5.4 “Tutele del territorio aperto” le *aree strategiche per interventi di prevenzione del rischio idraulico* per le quali prescrive una salvaguardia con **divieto assoluto di nuova edificazione**.
2. Il Regolamento Urbanistico dovrà predisporre adeguata normativa che, oltre a recepire il vincolo di cui al comma precedente, persegua anche:
  - L’individuazione di caratteristiche e criteri di progettazione delle infrastrutture idrauliche necessarie e previste dal Piano o dagli altri strumenti urbanistici competenti in materia;
  - consentire la realizzazione di nuove infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico riferite a servizi essenziali se non diversamente localizzabili e non in contrasto con altre norme del Piano Strutturale, purché compatibili con la realizzazione degli interventi previsti e previo parere favorevole dell’Autorità di Bacino competente.
3. All’interno delle aree A.S.I.P, non sono ammesse nuove destinazioni urbanistiche di carattere insediativo. Può essere consentita la realizzazione di nuove infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico riferite a servizi essenziali e non diversamente localizzabili, purché compatibili con la realizzazione degli interventi previsti e previo parere favorevole del Bacino.

4. Per i manufatti esistenti all'interno delle aree A.S.I.P. sono consentiti gli interventi che non comportano aumento di superficie coperta, fatti salvi volumi tecnici e tettoie senza tamponature laterali, nonché adeguamenti minimi necessari alla messa a norma delle strutture e degli impianti relativamente a quanto previsto dalle norme in materia igienico-sanitaria, di sicurezza e igiene sul lavoro, di superamento delle barriere architettoniche.
5. Il Bacino potrà, a seguito di ulteriori studi e verifiche, ovvero su proposta delle Amministrazioni interessate, individuare ulteriori aree strategiche per interventi di prevenzione.
6. In deroga a quanto sopra per l'A.S.I.P. posta lungo il torrente Lupicaia, in sinistra idrografica del Torrente, nel tratto di fondovalle immediatamente a monte dell'abitato di Casino di Terra, individuata dall'Autorità di Bacino per realizzare interventi di regimazione idraulica atti a trattenere, in occasione di eventi meteorici critici, l'acqua a monte dell'abitato, l'Amministrazione Provinciale, in qualità di Ente Attuatore ha provveduto ad elaborare un progetto definitivo che prevede l'impegno di una superficie meno estesa di quella vincolata dal PAI. Tale progetto prevede un argine orientato in direzione Est-Ovest ed esteso dall'alveo del Lupicaia fino alla strada Comunale 496 la quale, essendo in rilevato, completerà la chiusura della cassa sul fronte Est.
7. In relazione a quanto riportato al comma precedente, le previsioni riferite all'UTOE V "Valle del Cecina: Casino di Terra – urbano" di cui al comma 2 dell'art. 74 delle presenti norme, riferite all'area esterna al sistema insediativo, così come individuata nella Tav. C5.1 "Sistemi, sottosistemi ed ambiti funzionali" sono condizionate e vincolate alla realizzazione della prevista cassa di espansione ed all'avvenuto collaudo formale della stessa ed a condizione che venga confermata la riduzione del livello di pericolosità idraulica attuale.

### CAPO III Disciplina paesistica

#### Art. 21 Calanchi e biancane

1. Il Piano Strutturale individua nella Tav. C5.4 "Tutele del territorio aperto" i *calanchi e le biancane* che corrispondono a episodi territoriali nei quali la struttura geologica si rende manifesta rispetto al profilo dei suoli, mettendo in luce formazioni specifiche conseguenti o all'azione erosiva o agli affioramenti; in alcuni luoghi esse si costituiscono come dei veri e propri monumenti naturali.
2. Per i *calanchi* il Piano Strutturale dispone la tutela integrale prevedendo il **divieto di nuova edificazione**.
3. Per le *biancane* il Piano Strutturale dispone la tutela integrale prevedendo il **divieto di nuova edificazione** e di effettuare coltivazioni di tipo agricolo.

#### Art. 22 Paesaggi di fondovalle

1. Il Piano Strutturale individua nella Tav. C5.4 "Tutele del territorio aperto" i *paesaggi del fondovalle* che corrispondono alle fasce lungo i principali corsi d'acqua (il Cecina, lo Sterza ed il Trossa), caratterizzate quindi dal reticolo idraulico, dalla tessitura dei campi - con prevalenza dei seminativi irrigui nella valle maggiore - e dalla viabilità campestre.
2. Per tali aree il Regolamento Urbanistico dovrà predisporre adeguata normativa che persegua:
  - La riqualificazione ambientale e il ripristino dei paesaggi fluviali e di fondovalle;
  - Il recupero e il risanamento delle zone umide e delle aste fluviali;
  - il mantenimento ed il ripristino delle percorrenze lungo i fondovalle, dei percorsi di risalita verso la città e l'accesso ai corsi d'acqua.
  - l'attribuzione al sistema fluviale di un ruolo primario nello sviluppo eco-sostenibile del territorio;
  - il corretto mantenimento del funzionamento della rete scolante;
  - la manutenzione ed il potenziamento delle arginature esistenti;
  - la tutela dei filari e delle alberature di pregio esistenti lungo i corsi d'acqua;
  - la tutela dell'integrità percettiva degli scenari paesaggistici e dei punti di vista da cui sono percepiti.

#### Art. 23 Paesaggi di transizione e della biodiversità

1. Il Piano Strutturale individua nella Tav. C5.4 "Tutele del territorio aperto" i *paesaggi di transizione e della biodiversità* che corrispondono ad aree con un elevato livello di biodiversità negli aspetti climatici, vegetazionali e faunistici che occorre salvaguardare e valorizzare.

2. Per tali aree il Regolamento Urbanistico dovrà predisporre adeguata normativa che persegua:
  - operazioni volte alla difesa della fauna esistente, in particolare dai fenomeni di interferenza tra infrastrutture viarie ed il resto del territorio;
  - la manutenzione delle aree boscate, con divieto di taglio e di sostituzione con specie non autoctone e con incentivazione delle associazioni vegetali autoctone;
  - il divieto di cambio degli assetti colturali per oliveti, pascoli arborati, pascoli cespugliati e pascoli;
  - il mantenimento dei ciglioni e delle scarpate naturali e artificiali;
  - il mantenimento degli elementi artificiali strutturanti il paesaggio dell'ambito territoriale quali percorsi, muri di recinzione, terrazzamenti, alberature di segnalazione, filari e gruppi di alberi, edicole, fontane, fonti e pozzi, vasche e cisterne, canalizzazioni, grotte;
  - la tutela dell'integrità percettiva degli scenari paesaggistici e dei punti di vista da cui sono percepiti.

#### **Art. 24 Paesaggi agricoli compositi**

1. Il Piano Strutturale individua nella Tav. C5.4 "Tutele del territorio aperto" i *paesaggi agricoli compositi* corrispondenti a paesaggi agricoli d'impianto tradizionale toscano, con significativa presenza di vite e olivo.
2. Per tali aree il Regolamento Urbanistico dovrà predisporre adeguata normativa che persegua:
  - l'utilizzo di percorsi di servizio connessi alle attività silvo-pastorali;
  - il mantenimento degli elementi artificiali strutturanti il paesaggio dell'ambito territoriale quali percorsi, muri di recinzione, terrazzamenti, alberature di segnalazione, filari e gruppi di alberi, edicole, fontane, fonti e pozzi, vasche e cisterne, canalizzazioni, grotte;
  - tutela delle alberature di pregio esistenti ed in particolare dei filari di alberi;
  - la tutela dell'integrità percettiva degli scenari paesaggistici e dei punti di vista da cui sono percepiti;
  - il recupero e la valorizzazione della rete dei percorsi storici;
  - il mantenimento degli assetti colturali tradizionali;
  - la valorizzazione dell'ambito agricolo e delle attività interessate dal D.O.C. "Montescudaio";
  - il corretto mantenimento del funzionamento della rete scolante;
  - l'uso pubblico delle strade vicinali;
  - l'accessibilità e la percorrenza di tutto il territorio agricolo, limitando in particolare i "fondi chiusi" alle sole aziende che per i loro assetti necessitano di tale prerogativa;
  - il mantenimento e il ripristino degli invasi lacuali con l'obbligo di salvaguardare e potenziare la fascia di vegetazione limitrofa;
  - la diffusione delle sistemazioni a cavalcapoggio e giropoggio, mantenendo il sistema di regimentazione delle acque monte-valle

#### **Art. 25 Paesaggi delle argille**

1. Il Piano Strutturale individua nella Tav. C5.4 "Tutele del territorio aperto" i *paesaggi delle argille* corrispondenti a paesaggi caratterizzati dalla compresenza di colline argillose e formazioni di diversa natura geologica adatte all'insediamento del bosco e delle colture arboree.
2. Per tali aree il Regolamento Urbanistico dovrà predisporre adeguata normativa che persegua:
  - il mantenimento degli elementi artificiali strutturanti il paesaggio dell'ambito territoriale quali percorsi, muri di recinzione, terrazzamenti, alberature di segnalazione, filari e gruppi di alberi, edicole, fontane, fonti e pozzi, vasche e cisterne, canalizzazioni, grotte;
  - la tutela delle alberature di pregio esistenti ed in particolare dei filari di alberi;
  - il recupero e la valorizzazione della rete dei percorsi storici;
  - la tutela dell'integrità percettiva degli scenari paesaggistici e dei punti di vista da cui sono percepiti;
  - il tendenziale mantenimento degli assetti colturali tradizionali quali vigneti ed oliveti;
  - il corretto mantenimento del funzionamento della rete scolante;
  - l'uso pubblico delle strade vicinali;
  - l'accessibilità e la percorrenza di tutto il territorio agricolo, limitando in particolare i "fondi chiusi" alle sole aziende che per i loro assetti necessitano di tale prerogativa;



#### **Art. 26 Paesaggi dei bacini del sale**

1. Il Piano Strutturale individua nella Tav. C5.4 “Tutele del territorio aperto” i *paesaggi dei Bacini del sale* corrispondenti ad una parte dell’area interessata dall’estrazione del salgemma ed attualmente interessate da fenomeni di degrado e modificazione degli assetti idro-geomorfologici preesistenti.
2. Per tali aree il Regolamento Urbanistico dovrà predisporre adeguata normativa che persegua gli obiettivi esposti al successivo art. 50 “Il parco geo-naturalistico dei Bacini del Sale.

#### **Art. 27 Paesaggi del bosco**

1. Il Piano Strutturale individua nella Tav. C5.4 “Tutele del territorio aperto” i *paesaggi del bosco* corrispondenti a paesaggi caratterizzati dalla presenza di ampie estensioni di masse arboree e pertanto da continuità vegetazionale.
2. Per tali aree il Regolamento Urbanistico, oltre ad uniformarsi a quanto prescritto dalla L.R. 39/00 (Legge Forestale Toscana) e dal relativo Regolamento, dovrà predisporre adeguata normativa che persegua:
  - la riqualificazione ed il mantenimento dell’attuale livello di fruibilità di una serie estesa di aree a valenza naturalistica e paesaggistica di notevole pregio;
  - il mantenimento del presidio;
  - la valorizzazione dei percorsi storici;
  - la tutela dell’integrità percettiva degli scenari paesaggistici e dei punti di vista da cui sono percepiti;
  - l’uso pubblico delle strade vicinali e la manutenzione delle stesse;
  - la tutela delle alberature di pregio esistenti e dei filari di alberi;
  - l’utilizzo di percorsi di servizio connessi alle attività silvo-pastorali;
  - il mantenimento degli elementi artificiali strutturanti il paesaggio dell’ambito territoriale quali percorsi, muri di recinzione, terrazzamenti, alberature di segnalazione, filari e gruppi di alberi, edicole, fontane, fonti e pozzi, vasche e cisterne, canalizzazioni, grotte;
  - la tutela dei filari e delle alberature di pregio esistenti lungo i corsi d’acqua;
  - la difesa della fauna esistente, in particolare dai fenomeni di interferenza tra infrastrutture viarie ed il resto del territorio;
  - la tutela e valorizzazione delle testimonianze storiche e culturali;
  - la salvaguardia dei caratteri del paesaggio;
  - la valorizzazione dell’ambito agricolo e delle attività interessate dal D.O.C. “Montescudaio”;

### TITOLO III SISTEMI FUNZIONALI

#### **Art. 28 Disposizioni generali**

1. Con i **sistemi funzionali** il Piano Strutturale individua e stabilisce le condizioni qualitative di ogni singola parte del territorio comunale e individua per esse gli obiettivi prestazionali al fine del mantenimento e incremento della qualità ambientale e della corretta distribuzione delle funzioni per l’integrazione tra organizzazione degli spazi e organizzazione dei tempi; i sistemi individuati nel territorio del Comune di Montecatini Val di Cecina sono:
  - Sistema ambientale (V)
  - Sistema insediativo (I)
  - Sistema della mobilità (M).
2. I sistemi sono articolati in sottosistemi e questi ultimi a loro volta possono essere suddivisi in ambiti; sottosistemi ed ambiti individuano spazi, luoghi, edifici e più in generale parti del territorio distinte tra loro, non necessariamente contigue e mai sovrapposte.
3. Il Piano Strutturale individua per ciascun sottosistema o per singolo ambito gli usi caratterizzanti e quelli eventualmente incompatibili in riferimento agli usi principali ed alle loro articolazioni riportate al successivo art.29.
4. Il Regolamento Urbanistico dovrà specificare per ciascun sottosistema o ambito gli usi principali caratterizzanti o le loro articolazioni e gli altri usi principali o le loro articolazioni eventualmente ammessi, indicando le modalità con le quali determinare la loro incidenza; dovrà inoltre precisare gli usi incompatibili e pertanto non ammessi e disciplinare quelli eventualmente in atto.

5. Il Regolamento Urbanistico, disponendo di cartografie di base e di rilievi più dettagliati e precisi, potrà modificare l'individuazione dei sottosistemi purché non siano apportate variazioni significative alla definizione del perimetro dei sistemi funzionali.

## **Art. 29 Usi principali**

1. Sono considerati *usi* principali:
  - la residenza;
  - le attività industriali e artigianali;
  - le attività commerciali;
  - le attività turistico ricettive;
  - le attività direzionali;
  - i servizi;
  - le attività commerciali all'ingrosso e i depositi;
  - le attività agricole;
  - le infrastrutture e attrezzature della mobilità.
2. La *residenza* comprende residenze urbane, collegi, convitti, studentati, pensionati e strutture ricettive extra-alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione.
3. Le *attività industriali e artigianali* comprendono fabbriche, officine e autofficine, impianti produttivi al servizio dell'agricoltura e per la trasformazione dei prodotti agricoli, magazzini ed impianti per la zootecnia industrializzata.
4. Le *attività commerciali* comprendono esercizi di vicinato, medie e grandi strutture di vendita.
5. Le *attività turistico ricettive* comprendono le strutture ricettive gestite per la produzione e l'offerta al pubblico di servizi per l'ospitalità e le altre strutture quali quelle extra-alberghiere per l'ospitalità collettiva e residence.
6. Le *attività direzionali* comprendono uffici privati, studi professionali, sedi di associazioni, agenzie bancarie, banche e centri di ricerca.
7. I *servizi* comprendono:
  - *i servizi e le attrezzature di uso pubblico* quali servizi amministrativi, tecnici, cimiteriali, per l'istruzione di base e per l'istruzione superiore, religiosi, culturali, sociali e ricreativi, per l'assistenza socio sanitaria, servizi sportivi coperti e attrezzature per le attività di tempo libero;
  - *gli spazi scoperti di uso pubblico* quali giardini, orti urbani, parchi, campi sportivi scoperti, spazi per le attività di tempo libero, piazze e parcheggi scoperti.
  - Le *attività commerciali all'ingrosso e i depositi* comprendono gli insediamenti destinati allo stoccaggio e alla vendita non al dettaglio.
8. Le *infrastrutture e attrezzature della mobilità* comprendono, oltre alla viabilità principale ed alla rete ferroviaria, parcheggi coperti ed impianti di distribuzione carburanti.
9. Le *attività agricole* sono quelle dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, all'allevamento del bestiame e attività connesse, come le attività agrituristiche, le attività di promozione e servizio allo sviluppo dell'agricoltura, della zootecnia e della forestazione e le attività faunistico-venatorie; sono comunque considerate *agricole* tutte le attività definite tali da disposizioni normative comunitarie, nazionali e regionali.
10. Il Regolamento Urbanistico dovrà articolare i singoli usi principali esponendo dettagliatamente le destinazioni specifiche in essi comprese.
11. Nelle tav. C5.1 "Sistemi, sottosistemi ed ambiti funzionali" sono riportati i perimetri delle aree sottoposte a concessioni minerarie. Su tali aree, interessate dall'esercizio delle attività minerarie, potranno essere previsti interventi connessi a tale esercizio verificandone la coerenza con le disposizioni della DGRT n.4 del 12/01/2004 e del verbale della Conferenza di Servizi del 2.12.2003 allegato a tale delibera.

## **Art. 30 Il sistema ambientale**

1. Il Piano Strutturale definisce il sistema ambientale partendo dalla conoscenza e valutazione delle componenti del territorio - elementi di struttura: fisici, ambientali, storici ed insediativi - attribuendo, ai fini del progetto, delle funzioni che siano in grado di garantire le prestazioni dell'ecosistema ambientale, ed infine stabilisce il ruolo che le caratteristiche delle componenti, singole o interrelate, devono avere nel definire la struttura ambientale generale.

2. Fanno parte del sistema ambientale le aree destinate a verde pubblico per lo svago e lo sport legate al sistema della residenza ed i grandi spazi aperti, che comprendono le aree agricole e quelle destinate al recupero ed alla salvaguardia ambientale.
3. Il Piano Strutturale per il sistema ambientale intende promuovere il corretto utilizzo dei grandi spazi aperti, incoraggiando operazioni di riqualificazione volte al mantenimento ed alla ricostituzione di ecosistemi naturali all'interno ed all'esterno del tessuto urbanizzato; a tale proposito il Regolamento Urbanistico dovrà predisporre norme volte ad incrementare l'utilizzo di materiali vegetali naturali, nelle loro differenti composizioni, funzioni e tipologie, per la valorizzazione delle risorse del territorio ed anche per il recupero delle aree degradate (che dovranno essere sottoposte ad interventi di rinaturalizzazione) comprese quelle agricole che dovranno essere tutelate, potenziate o riconvertite.
4. Il sistema ambientale (V) si articola nei seguenti sottosistemi ed ambiti:
  - V1: Riserva di naturalità, cioè le aree collinari comprese nella Riserva Naturale di Monterufoli Caselli, tutte le aree boscate vincolate e non ed altre aree contermini caratterizzate da continuità vegetazionale ed idrogeomorfologica; ricche di masse arboree, cespuglieti, prati-pascoli e seminativi interclusi nelle aree boscate, definiscono un ecosistema complesso caratterizzato da elevata naturalità ed assumono un ruolo di riequilibrio eco-biologico e climatico per l'intero territorio;
  - V2: Fascia di transizione e della biodiversità, cioè la parte del territorio al centro della quale si trova l'insediamento del capoluogo e che si estende sui versanti nord e sud fino a Poggio La Croce. Comprende situazioni eterogenee quali aree boscate, orti e colture a vite e ad olivo che caratterizzano tali versanti. Tale sottosistema così articolato e composito denota un elevato livello di biodiversità negli aspetti climatici, vegetazionali e faunistici (presenza di numero elevato di associazioni vegetali, presenza di ambienti caratteristici e di nicchia, presenza di comunità faunistiche diversificate a seconda degli ambienti naturali e artificiali) che occorre salvaguardare e valorizzare;
  - V3: Corridoi e connessioni fluviali, cioè la componente primaria della rete ecologica del territorio di Montecatini Val di Cecina sia per le caratteristiche degli ecosistemi presenti, sia per la indispensabile funzione di mettere in continuità ambientale le diverse parti del territorio libero ed antropizzato (le riserve di naturalità, le aree agricole, gli spazi verdi urbani e territoriali); sono costituiti da elementi e aree tra le più sensibili dal punto di vista idrologico ed ambientale, di elevata naturalità, prevalentemente boscate, organizzate sui corridoi fluviali del Cecina e dei torrenti Sterza e Trossa e sulle connessioni dei loro affluenti; le connessioni fluviali sono rappresentate da un reticolo minore meno caratterizzato dal punto di vista ambientale ma ritenuto strategico per supportare la rete ecologica di livello territoriale; costituiscono elemento caratterizzante il sottosistema la presenza di aree agricole che costituiscono testimonianza del paesaggio storico di cui permane il rapporto tradizionale tra le linee dei canali, percorsi, trame dei campi e insediamenti rurali. costituiscono i problemi principali di questo sottosistema l'incuria delle aree golenali, la non manutenzione dei corsi d'acqua, la presenza di attività non compatibili con i caratteri dei luoghi ed infine fenomeni di esondazione che procurano situazioni di rischio idraulico; i corsi individuati sono:  
per il bacino del Cecina: i torrenti Lopia, Lupicaia, Botrone e Cortolla, i Botri del Peruccio, dell'Ergogno e Rio del Gagno;  
per il bacino dello Sterza: i Botri Lupicaia e del Rio del Querceto, il torrente Ritasso.
  - V4: Aree agricole coltivate, cioè le aree agricole prevalentemente coltivate con assetti tradizionali a seminativi asciutti, prati pascoli e prati arborati e con una limitata presenza di vigneti o oliveti, colture tradizionali organizzate su estesi appoderamenti.
  - V5: Capisaldi del verde territoriale, cioè insieme di luoghi verdi territoriali, liberi o attrezzati con attrezzature per il tempo libero a carattere estensivo, comprendenti parti di territorio agricolo, di aree boscate o di ambiti fluviali, connotati dalla permanenza dei caratteri storici dei luoghi e dei loro usi e/o, dalla qualità delle presenze vegetazionali e di zone umide nelle quali è possibile, compatibilmente con i caratteri fisico-ambientali e storici e con gli usi esistenti, svolgere anche attività di tempo libero.
  - V5.1: Parco della Miniera, cioè la zona che comprende l'area della Miniera e degli impianti sportivi e occupa una posizione di grande interesse paesaggistico, in quanto inserito in un contesto caratterizzato da ampie aree boscate al limite con la riserva di naturalità ma in stretta relazione con l'area urbana del capoluogo

- V5.2: Bacini del sale, cioè l'area piuttosto estesa, compresa tra il fondovalle del Cecina a sud e il confine con Volterra a ovest, attraversata dal Botro del Peruccio. L'area, sede dell'attività di estrazione del salgemma dal sottosuolo, attualmente non più attiva, è in via di naturalizzazione spontanea ed è caratterizzata da presenze vegetazionali di interesse naturalistico (dinamiche attive di ricolonizzazione vegetazionale) e specchi d'acqua.
- V.5.3: Parco eolico, cioè l'area interessata dall'esistente impianto eolico.
- V6: Trama dei collegamenti, cioè la rete di tracciati che attraversa e mette in relazione i differenti paesaggi, ed ambienti del territorio - prolungandosi poi anche nei territori dei comuni contermini -, mettendoli in relazione con i contesti urbani. La gran parte di tali percorsi si identifica con una struttura di strade e sentieri di origine molto antica, dalla quale questo territorio è stato fortemente improntato.
- V6.1: Percorsi principali di collegamento territoriale (la strada verde), cioè il percorso costituito dalla Strada Provinciale 32 di Montecatini Val di Cecina (Bacchettona), dalla Strada Comunale di Gello e Mocaio, dalla strada che collega Montecatini con Casino di Terra passando dalla Fattoria di Mocaio ed il primo tratto della Strada Provinciale dei Quattro Comuni che attraversa il Cecina; continua poi lungo la Provinciale 19 della Camminata in direzione di Guardistallo e del mare e verso Volterra prosegue lungo la Provinciale 16 del Monte Volterrano; si caratterizza quindi come collegamento extra comunale di tipo territoriale; questo ha mantenuto nel tempo le caratteristiche originarie dimensionali e di tracciato, assolvendo la funzione di collegare e di rendere accessibili e fruibili aree e siti di interesse storico - naturalistico.
- V6.2: Percorsi di collegamento locale (le strade di matrice storica e le nuove connessioni tra queste), cioè le strade extraurbane locali, le strade urbane di quartiere, le strade locali interzonali; queste strade, ad itinerario continuo, mettono in relazione parti diverse della città e del territorio e strutturano la rete della viabilità secondaria
- V7: Sottosistema delle aree estrattive, cioè il sottosistema delle cave in adeguamento al PAERP  
- I Stralcio, approvato con deliberazione n.105 del 16/12/2010

### **Art. 31 Il sistema insediativo**

1. Il Piano strutturale identifica il Sistema Insediativo come l'insieme strutturato dei "luoghi centrali", della "residenza" e della "produzione".
2. Il Piano Strutturale suddivide il Sistema Insediativo in :
  - Sistema Insediativo consolidato: il sistema urbanizzato comprendente il tessuto urbano non suscettibile ad essere modificato sostanzialmente;
  - Sistema Insediativo di accrescimento: il sistema urbanizzato comprendente il tessuto urbano ancora suscettibile ad essere modificato ed ampliato
3. I luoghi centrali sono i luoghi d'incontro collettivo e d'integrazione sociale (dello stare, dell'incontrarsi, del vedere e del divertimento), sono caratterizzati da una concentrazione di attività commerciali e di servizi ed assumono spesso un ruolo ed un valore simbolico per l'intera collettività.  
Comprendono in genere le strutture che rappresentano i principali attrattori non solo per il territorio comunale ma anche per l'area vasta, quali le attrezzature sportive ed identificano una serie di luoghi prevalentemente dedicati ad una funzione specializzata. Comprendono inoltre anche gli spazi aperti e edificati, quali piazze, sedi istituzionali ed amministrative ed altri servizi di interesse collettivo e attrezzature commerciali.
4. I luoghi della residenza sono quelli dell'abitare comprendendo con tale termine gli edifici, gli spazi scoperti, la viabilità al servizio della residenza. Tra i luoghi della residenza sono riconoscibili:
  - la città antica, corrispondente al nucleo della città medievale con le antiche porte, la Chiesa, il Palazzo Pretorio e la Torre dei Belforti. Essa risulta oggi solo parzialmente abitata e caratterizzata da una scarsa presenza di attività commerciali;
  - i borghi, che comprendono i tessuti di matrice storica caratterizzati da cortine edilizie con corti interne o giardini sul retro esterni al nucleo della città medievale e sviluppati lungo la via che porta alla Miniera (l'attuale via Roma) e la storica via San Michele - nel capoluogo- e l'insediamento lineare di più antica formazione a Ponteginori, lungo la S.R. 68 in prossimità del bivio dal quale si attraversa il Cecina. Sono tessuti prevalentemente residenziali ma caratterizzati anche da una discreta presenza di funzioni quali quelle commerciali o artigianali favorita dalla posizione lungo strade o piazze per motivi di visibilità, che determinano spesso problematiche legate alla disponibilità di spazi di sosta;

- i quartieri unitari nel verde, che comprendono zone occupate prevalentemente da quartieri esito di progetti unitari, di epoca piuttosto recente, caratterizzati da tipologie a blocco o a schiera secondo una disposizione che determina il permanere di zone verdi, fondamentali come struttura di luoghi verdi e di attrezzature per la residenza. Tali insediamenti interessano soprattutto Ponteginori;
  - i tessuti residenziali recenti, che corrispondono alle aree residenziali esito dello sviluppo urbano novecentesco, formate principalmente da lottizzazioni costituite da villette o palazzine e connotate dunque da spazi quasi totalmente privatizzati, ad esclusione di pochi interventi unitari;
  - i tessuti misti, cioè quelle aree connotate da mescolanza funzionale; esse in alcuni casi danno luogo a tipologie ibride specifiche; in particolare si tratta di compresenza di attività produttive di tipo artigianale o commerciali con la residenza.
  - i nuclei minori, cioè alcuni piccoli nuclei di matrice storica dell'area collinare, attualmente abitati in modo parzialmente temporaneo o saltuario, quali la Sassa e la Gabella, che mantengono comunque un forte senso di identità.
5. I luoghi della produzione sono quelli dedicati alle lavorazioni industriali, artigianali ed alle attività terziarie, comprendendo gli edifici, gli spazi scoperti e la viabilità al servizio della produzione. Sono aree in parte già occupate in parte in procinto di urbanizzazione dove sono localizzate sia attività produttive che attività commerciali e depositi; si tratta in prevalenza di insediamenti recenti, esito dell'individuazione da parte degli strumenti urbanistici di zone di espansione; sono poste lungo le principali direttrici di traffico, che ne garantiscono buoni livelli di accessibilità in considerazione della loro capacità attrattiva.

### **Art. 32 Il sistema della mobilità**

1. Fanno parte del sistema della mobilità i tracciati stradali che costituiscono la rete principale urbana, con esclusione quindi della viabilità locale di distribuzione interna ai singoli sistemi.
2. Il Sistema della mobilità è articolato in sottosistemi che individuano diversi livelli di classificazione e uso della rete viaria:
  - M1 - strade di attraversamento o direttrici primarie d'interesse regionale (extraurbane principali), con ruolo di collegamento tra il territorio comunale e la viabilità nazionale principale cioè la S.R.T. 68 e la S.R.T. 439.
  - M2 - strade di collegamento principali (extraurbane secondarie), cioè la viabilità di collegamento costituita da alcuni assi principali a servizio del territorio comunale nelle relazioni intercomunali, in quelle tra i maggiori centri abitati e con alcune aree specializzate; corrispondono alla S.P. 32 di Montecatini Val di Cecina (Bacchettona) dall'innesto sulla S.R.T. 439 in prossimità del confine con Volterra al capoluogo e da qui all'innesto sulla S.R.T. 68 in località Pian di Cortolla; alla strada comunale di Mocaio dalla la S.P. 32 di Montecatini Val di Cecina all'ingresso del capoluogo fino a Casino di Terra, dove si riconnette alla S.R.T. 68; alla S.P. 14 di Miemo; alla S.P. 19 Camminata; alla S.P. 18 dei Quattro Comuni; alla Strada della Sassa.
  - M3 - ferrovia: corrispondente al tratto iniziale del collegamento con Cecina, rappresentato da un servizio ferroviario lento attualmente a bassa frequenza.

## PARTE 3° ASSETTO STRATEGICO DEL PS

### TITOLO IV - STRATEGIE DI SVILUPPO DEL TERRITORIO

#### Art. 33 Indirizzi per il RU

1. Il Piano Strutturale fornisce i seguenti indirizzi per il Regolamento Urbanistico in attuazione delle strategie di sviluppo del territorio. Nei seguenti Capi I, II e III il Piano Strutturale fornisce prescrizioni al Regolamento Urbanistico riferite ai tre principali Sistemi funzionali individuati dal Piano stesso: Sistema Ambientale, Sistema Insediativo e Sistema della Mobilità.
2. Il Regolamento Urbanistico, in relazione alle indicazioni del presente Titolo, potrà identificare per ciascuno dei Sistemi funzionali eventuali ed ulteriori sottosistemi e/o ambiti, specificando per essi gli obiettivi prestazionali in coerenza con gli obiettivi prestazionali e le azioni strategiche di ogni singolo Sistema di riferimento.
3. In relazione alla maggiore scala di definizione ed approfondimento conoscitivo del Regolamento Urbanistico quest'ultimo potrà apportare eventuali lievi modifiche ed aggiustamenti ai perimetri già individuati dal Piano Strutturale.
4. In attuazione dei principi generali delle norme vigenti per l'edilizia sostenibile il Regolamento Urbanistico dovrà dettare norme, riferite all'intero territorio Comunale, eventualmente strutturate in relazione ai Sistemi funzionali di cui al presente titolo, per la progettazione di qualità e sostenibilità edilizia, ambientale ed antisismica, in relazione a:
  - Compatibilità ambientale e paesaggistica;
  - Eco efficienza energetica;
  - Comfort abitativo;
  - Salvaguardia della salute dei cittadini;
  - Protezione sismica.
5. Il Regolamento Urbanistico dovrà promuovere la realizzazione degli impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili in attuazione del PIER e assicurare che il loro inserimento nel territorio avvenga nel rispetto dei valori paesaggistici, storici ed architettonici che lo caratterizzano. Dovrà inoltre definire i criteri per la corretta localizzazione e realizzazione di tali impianti secondo i seguenti indirizzi:
  - a) negli edifici o gruppi di edifici individuati nella tav. C5.3 "invarianti strutturali" come centri antichi, *nuclei rurali ai sensi dell'art.65 L.R.65/2014*, edifici di eccezionale valore, edifici rurali, ville e case sparse di antico impianto l'installazione di impianti solari termici e fotovoltaici dovrà essere integrata nella copertura degli edifici stessi con soluzioni tali da armonizzarne l'impatto visivo con il contesto;
  - b) negli altri edifici, diversi da quelli di cui alla precedente lettera a) sia comunque assicurata una soluzione architettonica rispettosa del contesto e del paesaggio circostante;
  - c) nel caso di impianti solari termici e fotovoltaici installati a terra dovrà essere privilegiata la localizzazione presso siti degradati o bonificati, laddove disponibili, o in zone a destinazione produttiva, commerciale o comunque correlata alla produzione o erogazione di servizi e dovrà essere comunque esclusa l'ubicazione all'interno degli ambiti di Casaglia, zona della Miniera, Querceto e Fontemigliari e delle aree sottoposte a vincolo monumentale così come perimetrale nella tav. B.5 "Vincoli e tutele sovraordinate" e nelle aree di pertinenza degli edifici o gruppi di edifici individuati nella tav. C5.3 "invarianti strutturali" come centri antichi, *nuclei rurali ai sensi dell'art.65 L.R.65/2014*, edifici di eccezionale valore, edifici rurali, ville e case sparse di antico impianto. Dovranno inoltre essere consentite esclusivamente quelle soluzioni progettuali che garantiscano un corretto inserimento paesaggistico di detti impianti e ne armonizzino l'impatto visivo con il contesto paesaggistico di riferimento;
  - d) nel caso di impianti alimentati da biomasse se ne dovrà prevedere la localizzazione in aree specificamente destinate ed individuate in sede di Regolamento Urbanistico, fatta eccezione per gli impianti di produzione di energia termica e per quelli di produzione di energia elettrica di potenza non superiore ad 1 mw, se entrambi alimentati da filiera corta secondo la normativa vigente;
  - e) la localizzazione di impianti eolici potrà avvenire esclusivamente all'interno dell'area individuata come V5.3 "parco eolico" nella tav. C5.1 Sistemi, sottosistemi ed ambiti funzionali di cui al successivo comma 3 dell'art. 39.

6. Il Regolamento Urbanistico dovrà fornire i criteri e le condizioni per l'installazione di impianti solari termici e fotovoltaici prevedendo le eventuali opere di mitigazione necessarie ad attutirne l'interferenza visiva ed in particolare salvaguardando le visuali panoramiche e paesaggistiche e gli edifici di interesse documentario di cui al precedente Titolo II.
7. Il Regolamento Urbanistico potrà individuare forme di incentivazione dell'edilizia sostenibile sia di carattere economico che di carattere urbanistico. In particolare dovranno essere disposte e valutate disposizioni generali in merito al:
  - Contenimento energetico degli edifici;
  - Contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo;
  - Contenimento del consumo idrico
  - Corretto smaltimento delle acque reflue.25

## *CAPO I Strategie di sviluppo per il Sistema ambientale*

### **Art. 34 Obiettivi prestazionali del sistema ambientale**

1. Il Piano Strutturale per il sistema ambientale intende promuovere il corretto utilizzo dei grandi spazi aperti, incoraggiando operazioni di riqualificazione volte al mantenimento ed alla ricostituzione di ecosistemi naturali all'interno ed all'esterno del tessuto urbanizzato; a tale proposito il Regolamento Urbanistico dovrà predisporre norme volte ad incrementare l'utilizzo di materiali vegetali naturali, nelle loro differenti composizioni, funzioni e tipologie, per la valorizzazione delle risorse del territorio ed anche per il recupero delle aree degradate (che dovranno essere sottoposte ad interventi di rinaturalizzazione) comprese quelle agricole che dovranno essere tutelate, potenziate o riconvertite. Dovrà inoltre garantire il tendenziale raggiungimento dei seguenti obiettivi specifici:
  - la salvaguardia dei caratteri del paesaggio;
  - la tutela e valorizzazione delle risorse;
  - il potenziamento della rete ecologica;
  - la promozione e lo sviluppo dell'agricoltura, delle attività ad essa connesse e delle altre attività integrate e compatibili con la tutela e la utilizzazione delle risorse;
  - la valorizzazione dell'ambito agricolo e delle attività interessate dal D.O.C. "Montescudaio" valutando la possibilità di estenderlo a tutto il territorio comunale;
  - la limitazione delle attività di escavazione di inerti e sabbie;
  - la bonifica dei siti caratterizzati da fenomeni di degrado idro-geomorfologico;
  - la difesa idrogeologica e dal rischio idraulico, con individuazione e definizione di interventi atti a contenere fenomeni di esondazione;
  - la gestione e controllo efficace delle discariche di materiale solido e liquido, depositi di rottami od auto in demolizione, materiali industriali di scarto e materiali a cielo aperto

### **Art. 35 Azioni strategiche e usi per il Sottosistema V1: Riserva di naturalità**

1. La caratterizzazione funzionale del sottosistema dovrà essere garantita dalla presenza, dal mantenimento e dallo sviluppo dell'**Attività agricola quale attività principale e prevalente**. Secondariamente potranno essere consentiti dal Regolamento Urbanistico le seguenti funzioni secondarie:
  - la residenza;
  - le attività turistico ricettive;
  - i servizi.
2. All'interno del sottosistema V1 sono da escludere gli impianti produttivi al servizio dell'agricoltura e per la trasformazione dei prodotti agricoli, le attività orto florovivaistiche e gli impianti per la zootecnia industrializzata ad eccezione, per questi ultimi, delle aziende eventualmente già insediate nel territorio comunale.
3. Le parti di territorio ricadenti nel sottosistema V1 sono considerate **aree a prevalente funzione agricola**, così come definite all'art. 40 del Titolo IV, Capo III, "il territorio rurale" della L.R. 01/05, con esclusione delle aree protette soggette alla disciplina della L. 394/91 e della L.R. 49/95 e delle aree di interesse ambientale, come riportato nella tavola C.5.5a "Aree agricole"; sono prevalentemente composte da aree boscate, aree a pascolo, aree agricole-arbustate di transizione con dinamiche

vegetazionali tendenti verso il bosco per i quali il Regolamento Urbanistico dovrà provvedere a definirne gli utilizzi integrativi all'agricoltura.

4. Il Regolamento Urbanistico dovrà prevedere norme finalizzate:
  - alla salvaguardia dei boschi integri ed al recupero dei boschi e degli arbusteti degradati mediante interventi di rinaturalizzazione e riforestazione guidata;
  - alla regimazione dei corsi d'acqua (favorendo la ritenzione temporanea delle acque di precipitazione e adottando opportune sistemazioni idraulico-forestali per le aree soggette a forte erosione);
  - al recupero delle aree agricole abbandonate;
  - al mantenimento del sistema insediativo antico;
  - all'apertura di itinerari e punti attrezzati per il tempo libero e le attività di tipo naturalistico
  - alla riqualificazione ed al potenziamento dell'attuale livello di fruibilità di aree a valenza naturalistica e paesaggistica di pregio.
5. Nella definizione degli assetti agricoli e forestali il Regolamento Urbanistico dovrà inoltre contenere norme che individuino e precisino le seguenti condizioni:
  - il mantenimento, la conservazione ed il miglioramento delle aree boscate;
  - il divieto di cambio di qualità di coltura per boschi, pascoli arborati, pascoli cespugliati e pascoli;
  - la riconversione di aree arbustate in aree boscate;
  - la riconversione da aree a seminativi in forte pendenza in aree boscate o a prato pascolo;
  - la ricolonizzazione vegetazionale delle aree denudate.

#### **Art. 36 Azioni strategiche e usi per il Sottosistema V2: Fascia di transizione e della biodiversità**

1. La caratterizzazione funzionale del sottosistema dovrà essere garantita dalla presenza e dal mantenimento dell'**Attività agricola quale attività principale e prevalente**. Secondariamente potranno essere consentiti dal Regolamento Urbanistico le seguenti funzioni secondarie:
  - la residenza;
  - le attività turistico ricettive;
  - i servizi.
2. All'interno del sottosistema V2 sono da escludere gli impianti produttivi al servizio dell'agricoltura e per la trasformazione dei prodotti agricoli, le attività orto florovivaistiche e gli impianti per la zootecnia industrializzata ad eccezione, per questi ultimi, delle aziende eventualmente già insediate nel territorio comunale.
3. Le parti di territorio ricadenti nel sottosistema V2 sono considerate **aree a prevalente funzione agricola**, così come definite all'art. 40 del Titolo IV, Capo III, "il territorio rurale" della L.R. 01/05, con esclusione delle aree protette soggette alla disciplina della L. 394/91 e della L.R. 49/95 e delle aree di interesse ambientale, come riportato nella tavola C.5.5a "Aree agricole"; sono prevalentemente composte da aree boscate, aree a pascolo, aree agricole-arbustate di transizione con dinamiche vegetazionali tendenti verso il bosco per i quali il Regolamento Urbanistico dovrà provvedere a definirne gli utilizzi integrativi all'agricoltura.
4. Il Regolamento Urbanistico dovrà prevedere norme finalizzate:
  - alla cura della relazione paesaggistica borghi e campagna;
  - la dotazione di luoghi verdi accessibili e fruibili per attività di tempo libero nei contesti connotati da forti valenze ambientali e naturalistiche;
  - la creazione di itinerari e punti attrezzati per il tempo libero e le attività di tipo didattico-naturalistico;
  - l'apertura di sentieri in terra battuta e di percorsi di trekking e didattici;
  - alla regimazione dei corsi d'acqua
  - al recupero delle aree agricole abbandonate;
  - al reperimento di spazi vicini alle aree urbane, nei quali svolgere attività di tempo libero di tipo estensivo, permettendo il carattere dei luoghi la possibilità di creare in questo contesto territoriale un sistema di fruizione diversificato, orientato principalmente alla conoscenza degli aspetti naturalistici.
5. Nella definizione degli assetti agricoli il Regolamento Urbanistico dovrà inoltre contenere norme che individuino e precisino le seguenti condizioni:



- il divieto di taglio e di sostituzione con specie non autoctone ad esclusione delle operazioni di taglio ordinario e l'incentivazione delle associazioni vegetali autoctone;
- il mantenimento e potenziamento delle fasce di bosco ripariale;
- il tendenziale mantenimento degli assetti colturali per oliveti vigneti, pascoli arborati, pascoli cespugliati e pascoli;
- il mantenimento dei ciglioni e delle scarpate naturali e artificiali;
- il mantenimento degli elementi artificiali strutturanti il paesaggio dell'ambito territoriale quali percorsi, muri di recinzione, terrazzamenti, alberature di segnalazione, filari e gruppi di alberi, edicole, fontane, fonti e pozzi, vasche e cisterne, canalizzazioni, grotte;
- il mantenimento ed il ripristino delle percorrenze lungo i fondovalle, dei percorsi di risalita verso la città e l'accesso ai corsi d'acqua.

#### **Art. 37 Azioni strategiche e usi per il Sottosistema V3: Corridoi e connessioni fluviali**

1. La caratterizzazione funzionale del sottosistema dovrà essere garantita dal mantenimento delle esistenti **attività agricole**.
2. All'interno del sottosistema V3 sono da escludere gli impianti produttivi al servizio dell'agricoltura e per la trasformazione dei prodotti agricoli, le attività orto florovivaistiche e gli impianti per la zootecnia industrializzata ad eccezione, per questi ultimi, delle aziende eventualmente già insediate nel territorio comunale.
3. Le parti di territorio compresi nel sottosistema V3 sono considerate **aree ad esclusiva funzione agricola** così come definite all'art. 40 del Titolo IV, Capo III, "il territorio rurale" della L.R. 01/05 e come riportato nella tavola C.5.5a "Aree agricole".
4. Il Regolamento Urbanistico dovrà prevedere interventi e norme finalizzati a:
  - contenimento o eliminazione del rischio idraulico con interventi di riqualificazione idrogeologica e riassetto idraulico;
  - ripristino della continuità del sistema dei fossi attraverso interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria;
  - realizzazione di nuovi tratti di corsi d'acqua dove il tracciato esistente ha perso la funzionalità idraulica;
  - delocalizzazione di attività ed usi non compatibili con la continuità del reticolo idrografico;
  - ripristino dell'ecosistema fluviale negli assetti vegetazionale e faunistici;
  - regolamentazione modalità di impianto di specie arboree e arbustive per la realizzazione degli impianti vegetazionali;
  - rinaturalizzazione delle aree di pertinenza dei corsi d'acqua e mantenimento, ripristino e potenziamento della vegetazione riparia;
  - creazione di percorsi di servizio pedonali - ciclabili, naturalistici e didattici e piccole radure per le attività di tempo libero;
  - riconversione e potenziamento di pratiche agricole coerenti con i caratteri dell'ecosistema fluviale.
  - incentivazione di pratiche agricole di tipo biologico e orientate al potenziamento degli assetti botanico-faunistici dell'ambito;
  - regolamentazione delle attività di escavazione, da effettuarsi esclusivamente al di fuori dell'alveo fluviale.

#### **Art. 38 Azioni strategiche ed usi per il Sottosistema V4: Aree agricole coltivate**

1. La caratterizzazione funzionale del sottosistema dovrà essere garantita dalla presenza, dal mantenimento e dallo sviluppo dell'**Attività agricola quale attività principale e prevalente**. Potranno essere consentite dal Regolamento Urbanistico anche le seguenti funzioni secondarie:
  - la residenza;
  - le attività turistico ricettive.
2. Le parti di territorio ricadenti nel sottosistema V4 sono considerate **aree a prevalente funzione agricola**, così come definite all'art. 40 del Titolo IV, Capo III, "il territorio rurale" della L.R. 01/05, come riportato nella tavola C.5.5a "Aree agricole".
3. Il Regolamento Urbanistico dovrà prevedere norme orientate a:

- ripristino, nuova piantumazione e mantenimento degli impianti vegetazionali ed in particolare degli elementi strutturali del paesaggio finalizzati a limitare i rischi di erosione superficiale del suolo e dei filari alberati o isolati, delle siepi di delimitazione dei fondi agricoli e lungo i percorsi;
- incentivazione e recupero delle pratiche agricole tradizionali;
- recupero di una serie di piccoli invasi non più utilizzati per irrigare i fondi agricoli;
- mantenimento e ripristino degli invasi lacuali con l'obbligo di salvaguardare e potenziare la fascia di vegetazione limitrofa;
- recupero degli edifici dismessi o abbandonati;
- favorire la messa a coltura dei campi abbandonati, controllo dei recenti assetti colturali e
- definizione del limite fisico del bosco;
- favorire la sistemazione a cavalcapoggio e giropoggio, mantenendo il sistema di regimentazione delle acque monte-valle;
- consolidamento del terreno e di regimentazione delle acque superficiali;
- regolamentazione dell'attività pastorale.

### **Art. 39 Azioni strategiche ed usi per il Sottosistema V5: Capisaldi del verde territoriale**

1. La caratterizzazione funzionale del sottosistema dovrà essere garantita dalla presenza prevalente della funzione a **Servizi** con particolare riferimento agli spazi scoperti di uso pubblico ed ai servizi ed alle attrezzature di uso pubblico. Potranno essere consentite dal Regolamento Urbanistico anche le seguenti funzioni secondarie:
  - la residenza
  - le attività turistico ricettive
2. Le parti di territorio compresi nel sottosistema V5 non sono considerate **aree ad esclusiva o prevalente funzione agricola**.
3. Il sottosistema V5 prevede i seguenti ambiti:
  - V5.1: Parco della Miniera, per il quale si prevede la realizzazione di un Parco. Il Regolamento Urbanistico dovrà considerare l'inserimento di nuove funzioni sportive, ricreative e di ospitalità diversificata e completare il recupero dei manufatti di archeologia industriale, compresa la diga.
  - V5.2: Bacini del sale, per il quale si prevede la realizzazione di un Parco Tematico geo-naturalistico, in collegamento con il parco fluviale del Cecina. Il Regolamento Urbanistico dovrà stabilire criteri e modalità di riqualificazione dell'area per fini turistico-ricreativi con indirizzo di tipo scientifico. Tale previsione, insistendo su aree interessate dall'attività industriale di estrazione del salgemma, potrà trovare attuazione tenendo conto di tale attività estrattiva e delle eventuali necessità di interventi connessi a tali attività.
  - V5.3: Parco eolico, per il quale si prevede l'eventuale possibilità di integrare il numero degli impianti esistenti all'interno dell'area già individuata come parco eolico. Il Regolamento Urbanistico oltre a disciplinare e regolamentare quanto sopra potrà valutare la possibilità di disciplinare in tale area la realizzazione di un osservatorio astronomico consentendo l'installazione di strumentazioni astronomiche da utilizzare ai fini della ricerca e per lo studio degli oggetti celesti, apposito manufatto per ricovero di tali strumentazioni, edificio per refettorio e zona letto, da realizzarsi con struttura leggera e rimovibile.

### **Art. 40 Sottosistema V6: Trama dei collegamenti**

1. Il sottosistema V6 comprende alcuni tracciati, strade e sentieri, che hanno la funzione di mettere in relazione alcune parti del territorio aperto; il sottosistema V6 prevede i seguenti ambiti:
2. V6.1: Percorsi principali di collegamento territoriale (la strada verde): gli interventi su questo percorso che potrà disporre il Regolamento Urbanistico dovranno essere orientati a salvaguardare e riproporre i caratteri originari delle strade, attraverso:
  - il mantenimento delle caratteristiche tecniche, dimensionali e di giacitura, delle presenze vegetali, dei manufatti storici di arredo e corredo, delle opere stradali, degli affacci della strada verso il territorio;
  - la creazione di un sistema di percorrenze ciclo-pedonali, di segnaletiche specifiche e di punti sosta e di affaccio.
3. V6.2: Percorsi di collegamento locale: gli interventi che il Regolamento Urbanistico dovrà prevedere avranno l'obiettivo di dare continuità alla "rete" prevalentemente attraverso il completamento di alcuni tratti delle strade esistenti, il miglioramento dell'immissione di queste sulla viabilità primaria e le intersezioni (da risolversi a raso), il potenziamento della dotazione di aree di servizio e di sosta dei veicoli e, in particolare nei tratti extraurbani, la realizzazione di piste ciclo-pedonali in sede propria o in sede mista. Per le strade che hanno mantenuto caratteristiche dimensionali e realizzative di tipo storico - tradizionale si possono operare

interventi di adeguamento e di trasformazione che però non arrechino modifiche sostanziali ai caratteri originari il Regolamento Urbanistico dovrà prevedere norme orientate a:

- verifica dell'insediamento paesaggistico delle strutture viarie e della mobilità in genere;
- sistemazione degli spazi di circolazione secondo le tipologie di utenza e le esigenze di fruizione;
- individuazione di spazi di sosta e di belvedere
- ammodernamento della viabilità principale;
- miglioramento del collegamento della rete di supporto ai sistemi locali con la rete primaria;
- gerarchizzazione della rete viaria;
- razionalizzazione, potenziamento e differenziazione del sistema dei parcheggi.

#### **Art. 40 bis Azioni strategiche ed usi per il Sottosistema V7: Sottosistema delle aree estrattive**

1. La caratterizzazione del sottosistema è quella di aree appositamente individuate dal PAERP della Provincia di Pisa I Stralcio approvato con deliberazione n.105 del 16/12/2010
2. Le parti di territorio compresi nel sottosistema V7 non sono considerate **aree ad esclusiva o prevalente funzione agricola**.
3. Il Regolamento Urbanistico dovrà, in accordo con le norme del PERP, prevedere specifiche misure per l'escavazione dei materiali ivi presenti

### *CAPO II Strategie di sviluppo per il Sistema Insediativo*

#### **Art. 41 Obiettivi prestazionali del sistema insediativo**

1. Il Regolamento Urbanistico, in relazione alle indicazioni del presente Capo II ed ai contenuti del precedente art. 31 il "Sistema Insediativo", identificherà i sottosistemi della residenza, dei luoghi centrali e della produzione specificando per essi gli obiettivi prestazionali di cui ai successivi comma e la azioni strategiche di cui ai successivi artt. 42, 43 e 44 che dovranno tenere conto dei seguenti obiettivi specifici:
  - la ridefinizione dei margini urbani e la concentrazione prioritaria degli interventi in contesti già urbanizzati e con un livello sufficiente di infrastrutturazione;
  - la progettazione dei nuovi insediamenti e la riqualificazione di quelli esistenti privilegiando soluzioni capaci di adeguare le nuove strutture al contesto paesaggistico;
  - il consolidamento dei principi insediativi che hanno caratterizzato la forma urbana e definito il margine urbano antico e più recente;
  - il recupero del rapporto tra insediamenti e struttura morfologica ed il mantenimento dei loro aspetti relazionali;
  - il contenimento dei livelli di esposizione degli insediamenti all'inquinamento ed ai campi elettromagnetici;
  - il sostegno alla politica della casa quale diritto primario sociale;
  - il riordino delle aree produttive;
  - il controllo dello sfruttamento della risorsa acqua per fini idropotabili e di servizio alle attività produttive e residenziali;
  - l'organizzazione e la gestione dei rifiuti solidi urbani con la realizzazione di idonee "isole ecologiche"
2. Nell'ambito del sistema dei luoghi centrali il Piano Strutturale intende garantire lo svolgimento delle attività di relazione, di svago e di scambio, favorendo e incentivando la presenza di aree pedonali o protette e di aree pavimentate, incentivando interventi capaci di garantire un'efficiente organizzazione della viabilità e delle aree di sosta.
3. Nella tav. C5.1 Sistemi, sottosistemi e ambiti funzionali sono individuate con la sigla I1 alcuni luoghi di interesse collettivo; in tali ambiti, con particolare riferimento alle attuali aree per le feste di Ponteginori, La Sassa e la Gabella, il Regolamento Urbanistico potrà disciplinare interventi volti al mantenimento ed alla migliore organizzazione di tale funzione le cui caratteristiche e quantità sono esplicitate al successivo artt. 73, 76 e 77.
4. Nell'ambito del sistema della residenza il Piano Strutturale dispone l'incentivazione d'interventi ed opere che attuino e garantiscano la connessione delle abitazioni con i servizi e le aree di approvvigionamento dei generi di prima necessità, con le aree per il tempo libero e lo sport ed in generale con le aree centrali del territorio. Il Regolamento Urbanistico dovrà disciplinare una progettazione unitaria e coordinata degli interventi di rafforzamento dell'offerta residenziale, da

attuarsi nell'ambito di una politica generale di miglioramento e potenziamento degli attuali livelli infrastrutturali e di servizi pubblici.

5. Per il villaggio operaio della Solvay in località Ponteginori il Regolamento Urbanistico dovrà individuare norme che garantiscano la salvaguardia dei caratteri di unitarietà dei tessuti urbani esistenti attraverso la conservazione degli elementi che caratterizzano i paesaggi del lavoro cui è associato un forte valore identitario delle popolazioni locali. Non dovrà consentire l'alterazione o il frazionamento degli spazi pubblici comuni e non alterare il rapporto tra costruito e sistema infrastrutturale. Non dovrà consentire la modifica dei caratteri tipologici e formali degli edifici con l'introduzione di corpi o altri elementi estranei che comportino l'alterazione dell'immagine esteriore degli stessi. Potranno essere consentiti interventi per ripristinare l'unitarietà dell'immagine esteriore e in tale ambito potranno essere predisposti interventi per la riqualificazione e la normalizzazione degli elementi cosiddetti accessori alla residenza attraverso l'individuazione di regole tipologiche e formali che ne garantiscano il corretto inserimento ed il rispetto dei caratteri formali esistenti. Tali interventi dovranno essere condizionati alla riqualificazione complessiva delle strutture precarie ed in parte non regolamentari, già realizzate. Per l'adeguamento igienico-sanitario delle residenze ivi presenti, saranno possibili modifiche nel totale rispetto della tipologia esistente e dei materiali utilizzati, valutabili ai fini della permanenza del carattere storico-documentale dei villaggi operai.
6. Nell'ambito del sistema della produzione il Piano Strutturale intende garantire il soddisfacimento delle esigenze degli addetti alle attività insediate, incentivando interventi capaci di contribuire al miglioramento dell'attuale sistema infrastrutturale, riferito in particolare al sistema stradale e fognario, che garantiscano una sufficiente permeabilità del suolo ed un adeguato livello di compensazione e filtro nei confronti delle forme di inquinamento.
7. Nella definizione degli assetti insediativi il Regolamento Urbanistico dovrà perseguire una equilibrata articolazione territoriale della rete commerciale, la valorizzazione ed il consolidamento delle attività commerciali presenti evitando la loro sostituzione e delocalizzazione

#### **Art. 42 Azioni strategiche e usi per il Sottosistema dei luoghi centrali**

1. Il PS individua quali strategie di sviluppo per il sottosistema dei luoghi centrali:
  - l'individuazione di spazi adeguati per eventuali funzioni di rilievo;
  - il potenziamento e la riqualificazione delle attuali dotazioni sportive ed in generale la riqualificazione ed il miglioramento delle strutture esistenti;
  - la riqualificazione degli spazi aperti pubblici (parcheggi e piazze ed in generale dei luoghi centrali);
  - la realizzazione di nuove attrezzature secondo elevati standard prestazionali e funzionali, assicurando la massima accessibilità a tali aree;
  - il miglioramento dell'accessibilità pedonale sia per la fruizione puntuale che per la continuità dei percorsi
  - il miglioramento del livello di sicurezza e manutenzione delle attrezzature (giardini, impianti sportivi scoperti, ecc.);
  - il miglioramento del livello di permeabilità dei suoli attraverso una corretta realizzazione degli spazi pavimentati e non (piazze, parcheggi, piazzali, marciapiedi, percorsi).
2. Il sottosistema dei luoghi centrali é caratterizzato dalla presenza prevalente di Servizi, attrezzature e spazi scoperti di uso pubblico e dalla compresenza, in alcuni contesti, di attività terziarie quali attività commerciali o attività direzionali; è consentita, anche se in misura contenuta, la destinazione residenziale

#### **Art. 43 Azioni strategiche e usi per il Sottosistema della Residenza**

1. All'interno del sottosistema della residenza sono individuabili almeno sei ambiti che dovranno essere identificati dal Regolamento Urbanistico; essi sono: la città antica, i borghi, i quartieri unitari nel verde, i tessuti residenziali recenti, i tessuti misti, i nuclei minori.
2. Il PS individua quali strategie di sviluppo per il sottosistema della residenza:
  - mantenimento e incentivazione della mescolanza funzionale, garantendo contemporaneamente adeguate prestazioni alle diverse funzioni ed un corretto rapporto percentuale fra loro anche in relazione ai caratteri tipologici degli edifici;
  - assicurare adeguate prestazioni in primo luogo in termini di sicurezza e vivibilità, privilegiando ove possibile la percorribilità pedonale e ciclabile;
3. Per l'ambito della città antica e dei borghi:

- adeguamento alle esigenze contemporanee degli edifici antichi tramite interventi leggeri nel rispetto dei caratteri tipologici e costruttivi esistenti e soluzioni non invasive per la dotazione di posti auto a servizio dei residenti.
4. Per l'ambito dei quartieri unitari nel verde
    - riqualificazione, articolazione ed incremento degli spazi collettivi e delle aree inedificate e verdi;
    - individuazione di una rete di connessioni ambientali;
  5. Per l'ambito dei tessuti residenziali recenti
    - riqualificazione degli spazi collettivi;
  6. Per l'ambito dei tessuti residenziali misti:
    - assicurare alti livelli prestazionali relativamente a tutte le funzioni insediate nell'area stessa e nel suo immediato intorno;
    - riqualificazione degli spazi collettivi.
  7. Per l'ambito dei nuclei minori:
    - mantenimento del presidio territoriale e l'incentivazione dell'occupazione residenziale a carattere permanente;
    - interventi leggeri d'adeguamento alle esigenze contemporanee e soluzioni non invasive per la dotazione di posti auto e di attrezzature di supporto alla residenza

#### **Art. 44 Azioni strategiche e usi per il Sottosistema della Produzione**

1. Il PS individua quali strategie di sviluppo per il sottosistema della Produzione:
  - elevare gli standard funzionali e prestazionali anche con la predisposizione di elementi di filtro e compensazione, sia negli insediamenti esistenti che in quelli in previsione;
  - incentivare interventi prevalentemente orientati alla riqualificazione degli spazi aperti allo scopo di consentirne un loro più razionale utilizzo, con incremento delle dotazioni di parcheggi, negli insediamenti esistenti;
  - individuazione di spazi aperti, servizi ed attrezzature adeguate negli insediamenti in previsione
  - tutelare l'insediamento di funzioni produttive tradizionali
  - predisporre il controllo delle attività pericolose ed a rischio.
2. Il sottosistema della produzione é caratterizzato dalla presenza prevalente delle Attività industriali e artigianali e dalla compresenza in alcuni contesti di Attività commerciali all'ingrosso, di depositi e di Attività direzionali.
3. Il Regolamento Urbanistico potrà consentire interventi di riconversione funzionale, anche attraverso interventi complessi di trasformazione che prevedano il cambiamento della destinazione d'uso per la realizzazione prioritaria di attività attinenti alla ricerca, alla trasformazione ed alla innovazione tecnologica e imprenditoriale.
4. Il Regolamento Urbanistico dovrà disciplinare soluzioni progettuali di qualità funzionale ed estetica, che prevedano l'inserimento di arredi urbani e vegetazionali nei comparti interessati e che riducano il fabbisogno energetico ed idrico, incrementando l'utilizzazione di energie e risorse idriche rinnovabili, e che consentano la riduzione della produzione di rifiuti, migliorino la gestione degli stessi agevolando il recupero ed il riciclaggio interno dei materiali, ivi compresi gli imballaggi, e dotando gli insediamenti di strutture per un'efficiente raccolta differenziata.
5. Ai fini del conseguimento della piena efficienza produttiva degli impianti necessari alla produzione di fonti energetiche rinnovabili e della tutela delle risorse naturali e dei valori paesaggistici del territorio toscano, la localizzazione e la realizzazione degli impianti stessi avrà luogo ai sensi dell'articolo 10, comma 2, della l.r. 1/2005, sulla base delle determinazioni del Piano di Indirizzo Energetico Regionale previa specifica valutazione integrata a norma del piano paesaggistico regionale e dei vincoli previsti dalla normativa nazionale e regionale.

### **CAPO III Strategie di sviluppo per il Sistema della mobilità**

#### **Art. 45 Obiettivi prestazionali del sistema della mobilità**

1. Nell'ambito del sistema della mobilità il Piano Strutturale promuove interventi capaci di migliorare l'efficienza del collegamento fra la rete principale urbana e la rete locale urbana, disponendo una gerarchizzazione delle strade che tenda alla separazione tra il traffico pesante, il traffico veicolare normale e quello ciclo-pedonale, garantendo la presenza di adeguate aree di parcheggio.

2. I tracciati stradali individuati nella Tav. C5.1 “Sistemi, sottosistemi ed ambiti funzionali” sono indicativi ed assimilabili a corridoi infrastrutturali; la localizzazione di maggior dettaglio delle infrastrutture è demandata al Regolamento Urbanistico che dovrà assumere gli esiti delle eventuali Conferenze tecniche.

**Art. 46 Azioni strategiche e usi per il Sottosistema M1: strade di attraversamento o direttrici primarie d’interesse regionale (extraurbane principali)**

1. Sulla base del Codice della strada il sottosistema M1 tendenzialmente corrisponde alle infrastrutture definite come *Strade extraurbane principali*.
2. Il Piano Strutturale prevede la realizzazione di tratti in variante con l’obiettivo di evitare l’attraversamento del centro abitato di Saline, in Comune di Volterra: è individuato un nuovo tracciato di collegamento tra la S.R.T. 68 e la S.R.T. 439 a monte e a valle di Saline.
3. Il Regolamento Urbanistico dovrà prevedere norme per l’adeguamento dei tracciati esistenti e la realizzazione di nuove infrastrutture secondo le caratteristiche prestazionali stabilite; saranno inoltre da prevedere interventi di rettifica nei tratti più problematici e di miglioramento dei punti di immissione dalla viabilità secondaria.
4. Per i tratti individuati anche come ambito V6.1 Percorsi principali di collegamento territoriale, cioè la strada verde (la S.R.T. 439 dall’incrocio con la S.P. 16 del Monte Volterrano, al confine con Volterra, fino all’incrocio con la S.P. 32 di Montecatini Val di Cecina, in località la Bacchettona), il Regolamento Urbanistico dovrà prevedere interventi che privilegino la fruizione del paesaggio secondo itinerari tematici, verificando attentamente l’inserimento nel contesto e gli eventuali effetti ambientali.

**Art. 47 Azioni strategiche e usi per il Sottosistema M2: strade di collegamento principali (extraurbane secondarie)**

1. Sulla base del Codice della strada il sottosistema M2 tendenzialmente corrisponde alle infrastrutture definite come *Strade extraurbane secondarie*.
2. Il Regolamento Urbanistico dovrà prevedere norme per l’adeguamento e la riqualificazione dei tracciati esistenti, rendendoli uniformi in termini di caratteristiche strutturali e di utilizzo, e la realizzazione di nuove infrastrutture secondo le caratteristiche prestazionali stabilite.
3. Considerando il ruolo primario nella connessione tra i maggiori centri abitati, il Regolamento Urbanistico potrà prevedere interventi di ridefinizione della sezione stradale e delle aree adiacenti con l’obiettivo dell’individuazione di itinerari tematici e percorsi destinati prioritariamente alla mobilità ciclabile e pedonale come soluzione complementare ed alternativa all’utilizzo degli autoveicoli privati negli spostamenti interni e come attrezzatura per il tempo libero e per la fruizione turistica, nel rispetto dei valori paesistici individuati.

**Art. 48 Azioni strategiche e usi per il Sottosistema M3: la ferrovia**

1. La rete esistente rappresenta una risorsa per il territorio che si ipotizza debba essere mantenuta ed eventualmente sviluppata migliorandone le prestazioni e le caratteristiche al fine di recuperare utenza e di influenzare la ripartizione modale a favore del trasporto pubblico, anche a fini turistici e ricreativi.
2. Il Regolamento Urbanistico dovrà garantire indirizzi tali da valorizzare il collegamento ferroviario con la valle del Cecina ed il mare.
3. Per i tracciati ferroviari esistenti sono previsti ambiti di salvaguardia comprendenti almeno le due fasce di rispetto di metri 30 dalla rotaia più vicina che potrà essere eventualmente ridotta in caso di insediamenti già esistenti.

**TITOLO V - AZIONI PROGETTUALI STRATEGICHE**

**Art. 49 Il Parco della Miniera**

1. Obiettivo del progetto è l’individuazione di un grande attrattore territoriale a livello turistico composto dal Parco della Miniera e dal centro antico di Montecatini, fra loro collegati da una “promenade verde attrezzata” lungo la quale siano localizzate anche altre funzioni centrali e complementari a quelle legate al tempo libero ed allo spettacolo.
2. Il Regolamento Urbanistico dovrà prevedere il completamento del Parco della Miniera ed il potenziamento del collegamento con il centro del capoluogo attraverso un progetto di riqualificazione paesaggistica

unitario con lo scopo di restituire valore alle visuali verso il centro di Montecatini e restituire qualità paesaggistica agli elementi insediativi incongrui, in armonia con quanto previsto dalla Sezione 4 della Scheda di Paesaggio dell'Ambito n.29 e che abbia i seguenti indirizzi:

- Salvaguardia delle visuali accessibili al pubblico sulla zona della Val di Cecina fino alle mura di Volterra;
- potenziare l'attuale attrezzatura con nuove funzioni sportive, ricreative e di ospitalità diversificata (realizzazione di nuovi impianti sportivi, maneggio, strutture ricettive, campeggio e area attrezzata per camper, percorsi specialistici ecc.);
- individuare una rete di percorsi che a partire dal Parco e dal centro consentano la fruizione del territorio circostante, valorizzandone in particolare la notevole panoramicità;
- concludere il recupero e la rifunzionalizzazione dei manufatti di archeologia industriale, compresa la diga di sbarramento dell'antico bacino artificiale;
- realizzare una passeggiata verde attrezzata dal centro antico, attraversando piazza della Repubblica e seguendo via Roma, alla Miniera ed agli impianti sportivi;
- riqualificare e dotare il centro antico e le aree adiacenti di spazi di qualità e differenziati.
- Realizzare una cortina verde con lo scopo di schermare i nuovi interventi che degradano alcune visuali esistenti.

#### **Art. 50 Il Parco geo-naturalistico dei Bacini del Sale**

1. I bacini del sale corrispondono ad un'ampia area interessata dall'estrazione del salgemma, nella quale il processo di sfruttamento ha prodotto profonde modificazioni sugli assetti idro-geomorfologici.
2. L'obiettivo è quello di valorizzare un ambito del tutto peculiare che ha un notevole rilievo naturalistico per le dinamiche di ricolonizzazione vegetazionale sviluppatasi spontaneamente ed in corso e possiede un interesse turistico-ricreativo per la presenza di specchi d'acqua.
3. Il Regolamento Urbanistico dovrà approfondire le tematiche relative alla possibile realizzazione di un Parco Tematico geo-naturalistico con i seguenti indirizzi:
  - individuazione di specifiche attrezzature e percorsi tematici a carattere scientifico;
  - individuazione di collegamenti con il Parco fluviale del Cecina.
4. Per le aree oggetto di coltivazione mineraria, prima di essere ridestinate a qualsivoglia funzione o attività, è condizione inderogabile quella dell'attivazione di interventi di rimboschimento e di ripristino ambientale, in attuazione di quanto disposto dalla D.G.R.T. n.4/2004 punto 1.13.

## PARTE 4°      DISCIPLINA OPERATIVA

### TITOLO VI      ATTITUDINE ALLA TRASFORMAZIONE DEL TERRITORIO RURALE

#### **Art. 51      Disposizioni generali**

1. Il Piano Strutturale in base alla presenza di elementi di salvaguardia e di tutela - così come esplicitati al precedente Titolo II - ed ai caratteri specifici dei luoghi, definisce differenti livelli di trasformabilità, cioè differenti gradi di sostenibilità delle attività trasformative nel territorio rurale legate allo sviluppo dell'attività agricola.
2. Il Regolamento Urbanistico, oltre alle indicazioni contenute nei successivi articoli, dovrà predisporre apposita disciplina per la realizzazione degli annessi agricoli che preveda almeno la definizione dei materiali, degli elementi tipologici per il corretto inserimento paesaggistico ed ambientale, con indicazioni e prescrizioni in merito al ricorso all'edilizia sostenibile. Non saranno realizzabili nel territorio rurale così come definito dalle presenti norme, tipologie insediative riferibili alle lottizzazioni destinate alla residenza urbana. Eventuali interventi che mutino la destinazione d'uso di fabbricati agricoli dovranno essere computati dal Regolamento Urbanistico nell'ambito del dimensionamento riportato al Titolo IX - UTOE delle presenti norme tecniche, in relazione all'UTOE di riferimento.
3. Il Regolamento Urbanistico dovrà predisporre per gli interventi nel territorio rurale l'utilizzo di avanzate ed affidabili tecnologie realizzative, impiantistiche e gestionali a difesa della qualità del suolo, della sua struttura geomorfologica e della vitalità e fruibilità delle sue risorse; della tutela della salubrità dell'aria e della salute umana; del sostegno della rinnovabilità e dell'uso efficiente delle fonti energetiche e delle risorse idriche superficiali e sotterranee e della loro preesistente disponibilità quantitativa e qualitativa.
- 3.bis La ricostruzione di edifici totalmente o parzialmente distrutti potrà essere ammessa dal Regolamento Urbanistico come fedele riproposizione dei volumi preesistenti condizionandola alla presentazione di adeguata documentazione in ordine alla preesistenza ed alla consistenza planivolumetrica dei fabbricati originari.
4. Negli ambiti dove il PS consente la realizzazione di annessi rurali, l'eventuale realizzazione di nuove cantine dovrà essere condizionata dalla verifica, in sede di Regolamento Urbanistico, del corretto inserimento ambientale del nuovo assetto morfologico (armonia tra volumetrie interrato, grandi superfici di servizio e paesaggio); dovrà essere incentivato l'utilizzo delle strutture esistenti e limitato - ove possibile - l'apertura di nuovi fronti di costruito; dovrà inoltre essere posta attenzione alla dimensione e alle finiture degli spazi esterni: superfici di manovra, accessi e collegamenti con i locali di servizio, privilegiando - ove possibile - l'utilizzo della viabilità esistente e limitando gli sbancamenti allo "strettamente necessario" al sistema produttivo aziendale e utilizzando nelle trasformazioni morfologiche opere tecniche di ingegneria ambientale.
5. E' previsto il divieto di apertura di nuove strade private; queste potranno essere eventualmente autorizzate dall'Amministrazione Comunale soltanto nei casi per i quali sia dimostrata l'inesistenza di alternative di riutilizzo di tracciati esistenti e sia documentato il corretto inserimento ambientale e paesistico, in particolare per quanto concerne sbancamenti, riporti e rimodellamenti del terreno.
6. E' previsto il divieto di installare nuove linee aeree elettriche e telefoniche nel territorio rurale; esse dovranno essere limitate ai casi dove non siano valutati fattibili impianti interrati; questi ultimi sono da incentivare anche in sostituzione delle linee aeree esistenti, comprese quelle di trasporto di energia elettrica a media ed alta tensione.
7. Nei successivi articoli sono riportate le tipologie e le categorie di intervento consentite, le quali, nel rispetto delle indicazioni contenute negli stessi articoli, dovranno essere integrate e dettagliate dal Regolamento Urbanistico.
8. La classificazione delle aree in base ai gradi di trasformabilità è riportata nella tavola C.5.5 "Attitudine alla trasformazione del territorio rurale", secondo le seguenti classi:
  - aree di conservazione
  - aree con livello molto ridotto di trasformazione
  - aree con livello ridotto di trasformazione
  - aree con livello moderato di trasformazione

#### **Art. 52      Aree della conservazione**



1. Le aree della conservazione corrispondono alle parti di territorio rurale caratterizzate dal massimo pregio ecologico, ambientale, paesaggistico e storico e dalla irrinunciabile rilevanza per la difesa del suolo.
2. Esse comprendono: le aree calanchive e le biancane, le aree strategiche per interventi di prevenzione del rischio idraulico, i siti archeologici, le aree di preminente valore naturalistico.
3. In tali contesti non sono consentiti gli interventi di nuova edificazione, e pertanto conseguentemente non potrà essere consentita la realizzazione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo o di nuovi annessi rurali.

#### **Art. 53 Aree con livello molto ridotto di trasformabilità**

1. Le aree con livello molto ridotto di trasformabilità corrispondono alle parti del territorio caratterizzate dalla presenza di boschi ed ai bacini del sale.
2. Per tali aree il Piano Strutturale assicura la permanenza dei principali elementi caratterizzanti il paesaggio agrario ed il ruolo ambientale ed ecologico dei contesti naturali. Assicura inoltre la salvaguardia dei boschi integri ed il recupero dei boschi e degli arbusteti degradati. Il Regolamento Urbanistico potrà valutare per tali aree l'opportunità di disciplinare la realizzazione di annessi agricoli solo nel caso in cui tali interventi non alterino gli elementi caratterizzanti il paesaggio agrario e l'integrità del paesaggio boscato. In tali aree non sono ammessi nuovi edifici rurali ad uso abitativo.
3. La realizzazione di nuovi annessi agricoli ai sensi dell'art. 41 comma 4 della L.R. 01/05, dovrà essere disciplinata dal Regolamento Urbanistico, secondo gli indirizzi del Regolamento di attuazione eventualmente integrato e/o dettagliato dal Regolamento Urbanistico stesso.

#### **Art. 54 Aree con livello ridotto di trasformabilità**

1. Le aree con livello ridotto di trasformabilità corrispondono alle aree di pertinenza dei nuclei principali di Montecatini e della Sassa ed alle aree di fondovalle.
2. Per tali aree il Piano Strutturale assicura la permanenza ed il rafforzamento del loro ruolo, quali ambiti di relazione tra contesto urbano più o meno recente e contesto rurale; promuove inoltre la riqualificazione delle parti degradate e destinate ad usi impropri o non correttamente strutturati ed organizzati e la tutela e permanenza della configurazione dei campi, della vegetazione, dei percorsi e delle sistemazioni agrarie.
3. Il Regolamento Urbanistico dovrà per tali aree valutare l'opportunità di disciplinare la realizzazione di annessi agricoli per le aziende agricole che esercitano in via esclusiva o prevalente la cinotecnica, l'allevamento di api, di chioccioline o lombrichi; dovrà altresì disciplinare la realizzazione di annessi e manufatti necessari per l'agricoltura amatoriale come definiti all'art. 41 comma 5 della L.R. 01/05 e con le condizioni poste dal successivo Regolamento di attuazione eventualmente integrato e/o dettagliato dal Regolamento Urbanistico stesso oltre a valutare la possibilità di disciplinare la realizzazione di manufatti per il ricovero cavalli per attività amatoriali. In tali aree non sono ammessi nuovi edifici rurali ad uso abitativo.
4. Il Regolamento Urbanistico dovrà per tali aree valutare inoltre la possibilità di disciplinare la realizzazione di annessi agricoli per le aziende agricole che esercitano in via prevalente l'attività di coltivazione in serra fissa e gli annessi e manufatti necessari per le piccole produzioni agricole come definiti all'art. 41 comma 5 della L.R. 01/05 e con le condizioni poste dal successivo Regolamento di attuazione eventualmente integrato e/o dettagliato dal Regolamento Urbanistico stesso

#### **Art. 55 Aree con livello moderato di trasformabilità**

1. Le aree con livello moderato di trasformabilità corrispondono alle aree a prevalente vocazione agricola del territorio.
2. Per tali aree il Piano Strutturale dispone lo sviluppo dell'agricoltura e delle attività ad essa connesse, anche consentendo interventi trasformativi finalizzati a tale sviluppo, garantendo, al tempo stesso, la salvaguardia e la valorizzazione del paesaggio rurale.
3. Il Regolamento Urbanistico dovrà per tali aree disciplinare la realizzazione di nuovi annessi agricoli ai sensi dell'art. 41 comma 4 della L.R. 01/05; dovrà altresì disciplinare la realizzazione di annessi agricoli per le aziende agricole che esercitano in via esclusiva o prevalente l'allevamento di fauna selvatica, api, chioccioline o lombrichi e l'attività di coltivazione di agricoltura biologica; l'installazione dei manufatti precari come individuati all'art. 41, comma 8 della suddetta legge, con le condizioni poste dal successivo Regolamento di attuazione eventualmente integrato e/o dettagliato dal Regolamento Urbanistico stesso.

#### **Art. 56 Condizioni per gli interventi su manufatti dismessi in territorio rurale**

1. Gli interventi di riconversione di fabbricati non più utilizzati per le attività produttive delle aziende agricole che prevedano opere di demolizione con ricostruzione e/o sostituzione edilizia sono consentiti solo quando esplicitamente previsto dal Regolamento Urbanistico e nel rispetto della disciplina specifica in esso contenuta; tale riutilizzo potrà avvenire esclusivamente attraverso interventi di ristrutturazione edilizia e/o di sostituzione edilizia; ognuno di questi interventi dovrà preventivamente svolgere una valutazione dell'impatto sul paesaggio ed individuare criteri di sostenibilità relativa sia alla localizzazione che alla morfologia ed all'altezza dei nuovi edifici; gli interventi di cui al presente articolo, dovranno comunque attuarsi esclusivamente all'interno dell'ambito di pertinenza degli edifici o del complesso rurale così come verrà definito dal Regolamento Urbanistico.
2. Negli interventi su manufatti dismessi in territorio rurale è prioritario il recupero degli edifici di civile abitazione rispetto alla demolizione e ricostruzione di capannoni e grandi annessi agricoli. Nel caso di interventi di sostituzione edilizia il Regolamento Urbanistico dovrà comunque stabilire la percentuale massima recuperabile in riferimento al volume complessivo degli altri edifici esistenti recuperati o da recuperare, compresi all'interno dell'area di pertinenza e facenti parte integrante dell'intervento; il nuovo edificio realizzato avrà quindi complessivamente una superficie utile lorda sempre inferiore rispetto a quella legittima esistente dell'edificio o degli edifici demoliti; non dovrà essere ammesso il "recupero" volumetrico di edifici quali tettoie, manufatti precari ed altre strutture similari.
3. Il Regolamento Urbanistico per gli interventi di cui al presente articolo dovrà disciplinare le modalità di valutazione della compatibilità paesaggistica e ambientale della volumetria ricostruita con il contesto rurale di riferimento.
4. Il Regolamento Urbanistico dovrà comunque promuovere e privilegiare misure perequative per dislocare la loro realizzazione in aree diverse da quelle di maggior pregio o di maggior fragilità paesistica e ambientale.
5. Il Regolamento Urbanistico potrà prevedere interventi di riconversione di manufatti dismessi in territorio rurale nei limiti del dimensionamento riportato al Titolo IX - UTOE delle presenti norme relativo all'UTOE cui l'area di intervento si riferisce ed in riferimento alla tipologia di intervento di cui al comma 2 lettera d) dell'art.64.
6. Il Regolamento Urbanistico potrà prevedere ulteriori interventi non compresi nel dimensionamento di cui al comma 2 lettera d) dell'art.64; in tal caso le quantità relative a tali interventi dovranno essere sottratte da quelle previste per le tipologie di intervento di cui alle lettere b) e c) del comma 2 dell'art. 64 riferite alla UTOE cui appartiene l'area di intervento.

#### **Art. 57 Parametri di riferimento ed indicazioni generali per le zone agricole**

1. La disciplina regionale recata dal Titolo IV, Capo III della L.R. n. 01/05 "Il territorio rurale" si applica con le specificazioni riportate ai seguenti punti e tenendo conto che nel computo delle superfici aziendali sono compresi solo i terreni di proprietà del richiedente o in affitto con contratto di durata pari o superiore al periodo di validità del Programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale situati in Comune di Montecatini Val di Cecina o in Comune confinante.
2. La costruzione di nuove abitazioni rurali, quando consentita dalle presenti norme, è ammessa solo in aziende sprovviste di abitazioni rurali o con un numero inferiore a quello necessario in rapporto ai nuclei familiari dei titolari d'azienda in possesso della qualifica di Imprenditore Agricolo Professionale e limitatamente ad aziende con caratteristiche dimensionali e produttive - per coltivazione o allevamento - significative; queste ultime dovranno essere specificate dettagliatamente nella disciplina del Regolamento Urbanistico, che potrà prevedere superfici aziendali minime anche superiori a quelle indicate dal vigente Piano Territoriale di Coordinamento. I nuovi edifici ad uso abitativo saranno realizzati prioritariamente riutilizzando le volumetrie presenti all'interno dell'azienda agricola e non più necessarie per la funzione originaria. I nuovi edifici ad uso abitativo non potranno ospitare funzioni diverse da quelle abitative e dei relativi servizi. Non è ammessa la costruzione di nuove abitazioni rurali per i dipendenti o soggetti comunque estranei al nucleo familiare del conduttore d'azienda.
3. Per gli edifici rurali ad uso abitativo esistenti alla data di adozione del Piano Strutturale il Regolamento Urbanistico potrà prevedere limitati interventi di ampliamento, fermo restando il rispetto delle norme di tutela ed in particolare di quanto eventualmente riferito ad edifici specialistici, ville ed edilizia rurale di pregio e purché non siano state già utilizzate in passato analoghe norme previste dalla disciplina previgente.

4. La costruzione o l'ampliamento di annessi agricoli è riservata agli Imprenditori Agricoli Professionali nel rispetto delle superfici minime aziendali indicate dal vigente Piano Territoriale di Coordinamento e solo se necessaria alla conduzione del fondo e all'esercizio delle altre attività agricole e di quelle ad esse connesse.
5. Il Regolamento Urbanistico potrà consentire l'incremento volumetrico di manufatti esistenti a funzione non abitativa destinati ad attività agricola di tipo amatoriale fino ad un massimo del 30% della Sul originaria e comunque in misura non superiore a 40 mq; in tal caso non potranno essere consentiti interventi di mutazione della destinazione d'uso originaria.
6. I nuovi annessi agricoli ed i loro ampliamenti saranno realizzati prioritariamente riutilizzando le volumetrie presenti all'interno della proprietà e non più necessarie per la funzione originaria. I nuovi annessi agricoli non potranno ospitare funzioni diverse da quelle previste.
7. Il Regolamento Urbanistico, in attuazione delle disposizioni del Regolamento Regionale Attuativo n.5/R del 9 febbraio 2007, potrà disciplinare i casi in cui la realizzazione di nuovi annessi agricoli non è soggetta al rispetto delle Superfici fondiari minime; potrà inoltre disciplinare la realizzazione di annessi e manufatti necessari per l'attività amatoriale e per le piccole produzioni agricole, i manufatti precari e le serre.
8. Il Regolamento Urbanistico potrà stabilire superfici aziendali minime anche superiori a quelle indicate dal vigente Piano Territoriale di Coordinamento.
9. Il Regolamento Urbanistico dovrà disciplinare nel dettaglio le tipologie di annessi agricoli ammissibili, specificando ove necessario caratteristiche e requisiti per un corretto inserimento paesistico; dovranno in ogni caso essere escluse tipologie l'impatto ambientale e paesistico delle quali non sia sostenibile (ad esempio frantoi, silos per cereali, impianti di produzione di mangimi).

## TITOLO VII CONDIZIONI ALLA TRASFORMABILITÀ

### CAPO I Pericolosità idraulica

#### Art. 58 Disposizioni generali

1. Ai fini dell'applicazione delle norme contenute al presente Capo I si precisa quanto segue:
  - a) per nuova edificazione si intendono tutti gli interventi edilizi che comportano la realizzazione di nuovi volumi con l'esclusione delle sopraelevazioni e della demolizione e ricostruzione all'interno della superficie coperta preesistente, sempre che tali edifici siano in regola con la normativa edilizia;
  - b) per manufatti di qualsiasi natura si intendono tutte quelle opere che possono ostacolare il regolare deflusso delle acque anche in caso di esondazione quali recinzioni, depositi di qualsiasi natura, serre, tettoie, piattaforme o simili.
  - c) per trasformazioni morfologiche di aree pubbliche o private si intendono esclusivamente quelle modifiche del territorio che costituiscono ostacolo al regolare deflusso delle acque in caso di esondazione.
2. La dimostrazione dell'assenza delle condizioni di rischio legate a fenomeni di esondazione o ristagno, intesa come limite di rischio accettabile senza interventi di adeguamento, dovrà essere costituita da uno dei seguenti elaborati:
  - a) relazione idrologico-idraulica redatta da tecnico abilitato da cui risulti che l'area di intervento è comunque protetta da rischio di inondazione o ristagno;
  - b) relazione tecnica nella quale siano richiamate le indicazioni di pericolosità evidenziate nel Piano Strutturale, nel P.T.C. Provinciale e nel P.A.I. dell'Autorità di Bacino Toscana Costa, tutte concordi nell'escludere condizioni di pericolosità elevata e medio-elevata.
3. I progetti degli interventi necessari per la riduzione del rischio idraulico nelle aree fragili dovranno essere accompagnati da una relazione idrologico-idraulica redatta da tecnico abilitato, che individui le caratteristiche del rischio e dovranno essere compatibili con la situazione idraulica dell'ambito territoriale esterno alla zona di intervento; gli interventi necessari per la riduzione del rischio connessi alla realizzazione dell'opera dovranno essere realizzati contestualmente all'opera a cui si riferiscono.
4. La documentazione prevista dalle norme contenute al presente Capo I è parte integrante della documentazione necessaria per il rilascio o l'emanazione degli atti su cui si applicano le norme stesse e deve quindi essere presentata ed esaminata nei tempi e nei modi previsti dalla normativa vigente per il rilascio e l'emanazione degli stessi atti.

5. La verifica della dimostrazione dell'assenza delle condizioni di rischio o del progetto degli interventi necessari alla riduzione del rischio di cui ai precedenti punti deve essere effettuata dal Comune in sede di rilascio dell'autorizzazione o della concessione edilizia, dall'ente competente all'emanazione del decreto di approvazione di accordi di programma o alla deliberazione di cui alla legge n. 441 del 1987 e dal tecnico asseverante per la denuncia di inizio dell'attività.
6. Per gli interventi di particolare complessità il Comune può richiedere eccezionalmente la collaborazione dell'Ufficio regionale per la Tutela del Territorio (URTT); quando gli interventi necessari alla riduzione del rischio idraulico interessano opere idrauliche di competenza della Regione, l'autorizzazione idraulica dovrà essere richiesta alla Provincia di Pisa; nel caso in cui l'intervento vada a modificare permanentemente la sezione idraulica del reticolo idrografico, la Provincia di Pisa provvederà ad inviare all'URTT copia del progetto e l'autorizzazione per la realizzazione dei lavori verrà rilasciata congiuntamente dai due uffici competenti.
7. Gli interventi necessari per la riduzione del rischio idraulico sono parte dell'intervento a cui si riferiscono, in particolare si precisa che:
  - nell'edificazione all'interno di un lotto sono opere di sistemazione esterna o opere edilizie;
  - nell'urbanizzazione di un piano attuativo sono opere di urbanizzazione o di collegamento ai pubblici servizi.

#### **Art. 59 Condizioni alla trasformabilità per le aree con fragilità idraulica**

1. Sono da considerarsi fragili dal punto di vista idraulico tutte le zone della pianura alluvionale nelle quali è alta la probabilità che si verifichino eventi alluvionali sia a carico dei corsi d'acqua principali sia a carico dei corsi d'acqua minori e le aree in cui, a causa dell'inefficienza del reticolo drenante o per la presenza di barriere morfologiche antropiche, è alta la probabilità che si verifichino problemi di accumulo e ristagno, seppur temporaneo, delle acque meteoriche; alle aree con fragilità idraulica, determinata sulla base degli eventi storici e dell'andamento morfologico, corrispondono livelli di pericolosità geomorfologica pari alle classi di I3 e I4 del D.P.G.R. 26/R, P.I.E. e P.I.M.E. del P.A.I. del Bacino Toscana Costa, PI3 e PI4 del P.A.I. del Bacino del Fiume Arno.
2. Nelle aree fragili si definiscono le seguenti direttive con valore di linee guida per il Regolamento Urbanistico:
  - sono da evitare gli interrati ed i seminterrati con aperture dirette sull'esterno (porte, finestre) nonché la realizzazione di rampe o scale di accesso a locali con ingresso posto al di sotto del piano campagna se non protetti da soglie poste a quote di sicurezza;
  - gli interventi strutturali di tipo conservativo devono essere finalizzati anche alla mitigazione del livello di rischio accertato ed assicurare la più efficace messa in sicurezza; dovrà essere valutata l'opportunità di sopraelevare il piano di calpestio dei locali al piano terra stabilendo l'entità della sopraelevazione in modo da garantire la messa in sicurezza dei manufatti;
  - la possibilità di realizzare nuovi interventi è subordinata alle condizioni poste da una verifica puntuale della pericolosità e da un progetto sulla mitigazione dello stato di rischio accertato;
  - la possibilità di localizzare nuove espansioni urbanistiche sia residenziali che industriali è subordinata alla realizzazione degli interventi di messa in sicurezza, all'interno delle stesse aree o in aree adiacenti;
  - nuove espansioni devono essere accompagnate da uno studio di dettaglio del reticolo minore e da programmi di intervento per garantire la continuità del deflusso delle acque superficiali verso le linee di scolo naturale;
  - il convogliamento di acque piovane in fognatura o in corsi d'acqua deve essere evitato quando è possibile dirigere le acque in aree adiacenti con superficie permeabile, senza che si determinino danni dovuti al ristagno;
  - qualunque intervento che modifichi l'assetto originario del reticolo idrografico minore dovrà essere supportato da uno studio che verifichi la funzionalità del sistema drenante nelle condizioni attuali e con le modifiche previste; l'indagine dovrà essere estesa all'area scolante attraverso un rilievo di dettaglio del reticolo idrografico minore, in modo da definire i rapporti gerarchici tra le varie linee di drenaggio delle acque superficiali; anche i tombamenti, di ogni dimensione e lunghezza, in aree urbane o agricole, dovranno essere opportunamente dimensionati e supportati da apposito progetto, che dimostri la funzionalità dell'opera;
  - in generale tutti gli interventi non dovranno essere limitati alla conservazione dello stato attuale ma prevedere il miglioramento dell'assetto idraulico complessivo;

- la realizzazione di nuove strade o accessi carrabili (in rilevato e non) dovrà mantenere inalterata l'efficienza del reticolo idrografico, verificando le sezioni idrauliche preesistenti ed intervenendo in caso di insufficienza;
  - 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.
3. Impermeabilizzazioni:
- la realizzazione di vaste aree impermeabilizzate dovrà essere subordinata ad uno studio idrologico-idraulico di dettaglio che definisca tutti gli interventi necessari per neutralizzare gli effetti derivanti dall'aumento della velocità di corrivazione delle acque nel corpo ricettore; particolari accorgimenti dovranno essere posti anche sulla progettazione delle superfici coperte, preferendo le soluzioni che permettano la riduzione della velocità dell'acqua.
4. All'interno delle aree P.I.M.E. valgono fin da ora le seguenti condizioni alla trasformazione, nel rispetto dell'art. 5 del P.A.I. del Bacino Toscana Costa:
- Nelle aree P.I.M.E. sono consentiti interventi idraulici atti a ridurre il rischio idraulico, autorizzati dalla autorità idraulica competente, tali da migliorare le condizioni di funzionalità idraulica, da non aumentare il rischio di inondazione a valle, da non pregiudicare l'attuazione della sistemazione idraulica definitiva e tenuto conto del Piano di Assetto Idrogeologico. I progetti preliminari degli interventi sono sottoposti al parere del competente Bacino che si esprime in merito alla coerenza degli stessi rispetto agli obiettivi del P.A.I. e alle previsioni generali di messa in sicurezza dell'area. Sono altresì consentiti gli interventi di recupero, valorizzazione e mantenimento della funzionalità idrogeologica, anche con riferimento al riequilibrio degli ecosistemi fluviali.
  - Tali aree potranno essere oggetto di atti di governo del territorio per previsioni edificatorie non diversamente localizzabili, subordinando l'attuazione delle stesse alla preventiva o contestuale esecuzione di interventi di messa in sicurezza per eventi con tempo di ritorno di 200 anni. Gli interventi, definiti sulla base di idonei studi idrologici e idraulici, tenendo anche conto del reticolo di acque superficiali di riferimento del P.A.I., non devono aumentare il livello di rischio in altre aree con riferimento anche agli effetti dell'eventuale incremento dei picchi di piena a valle. Le aree che risulteranno interessate da fenomeni di inondazioni per eventi con tempi di ritorno non superiori a 20 anni non potranno essere oggetto di previsioni edificatorie, salvo che per infrastrutture a rete non diversamente localizzabili con le condizioni di cui al penultimo punto del presente comma riguardante la realizzazione di nuove opere e infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico.
  - Gli studi di cui al precedente punto devono attenersi ai criteri definiti dal Bacino, il quale si esprime sulla coerenza degli stessi con gli obiettivi e gli indirizzi del P.A.I. e dei propri atti di pianificazione e, ove positivamente valutati, costituiscono implementazione del quadro conoscitivo del P.A.I.
  - Nelle aree P.I.M.E. il Bacino si esprime sugli atti di governo del territorio di cui alla L.R. 01/05 in relazione alla coerenza degli stessi rispetto al Piano, nonché alla coerenza con il complesso degli strumenti di pianificazione di bacino delle valutazioni sugli effetti ambientali riferiti alle risorse acqua e suolo. I pareri di cui sopra si intendono espressi in senso favorevole decorsi 90 giorni dalla presentazione della relativa istanza istruttoria in assenza di determinazioni o di comunicazioni da parte del Bacino.
  - La realizzazione di nuovi interventi pubblici o privati, previsti dai vigenti atti di governo del territorio alla data di entrata in vigore del P.A.I. - fatto salvo quanto previsto ai successivi punti riguardo alla realizzazione di edifici e nuovi volumi in singoli lotti nell'ambito di un contesto edificato, nonché al completamento di zone di espansione che risultino già convenzionate, previsti dagli strumenti urbanistici vigenti a tale data - è subordinata alla preventiva o contestuale esecuzione di interventi di messa in sicurezza per eventi con tempo di ritorno di 200 anni. Gli interventi, definiti sulla base di idonei studi idrologici e idraulici, tenendo anche conto del reticolo di acque superficiali di riferimento del P.A.I., non devono aumentare il livello di rischio in altre aree con riferimento anche agli effetti dell'eventuale incremento dei picchi di piena a valle. I progetti preliminari degli interventi strutturali di messa in sicurezza sono sottoposti al parere del Bacino che si esprime in merito alla coerenza degli stessi rispetto agli obiettivi del P.A.I. e alle previsioni generali di messa in sicurezza dell'area. La messa in sicurezza rispetto ad eventi con tempo di ritorno di 200 anni potrà essere conseguita anche tramite adeguati sistemi di autosicurezza, nel rispetto delle seguenti condizioni:

- a. dimostrazione dell'assenza o dell'eliminazione di pericolo per le persone e i beni;
  - b. dimostrazione che l'intervento non determina aumento delle pericolosità a monte e a valle.
- Nelle aree P.I.M.E. la realizzazione di edifici e nuovi volumi in singoli lotti nell'ambito di un contesto edificato, nonché il completamento di zone di espansione che risultino già convenzionate, previsti dagli strumenti urbanistici vigenti alla data di entrata in vigore del P.A.I., è consentita, nelle more della messa in sicurezza complessiva, nel rispetto delle seguenti condizioni:
  - a. dimostrazione di assenza o di eliminazione di pericolo per le persone e i beni, anche tramite sistemi di autosicurezza, compatibilmente con la natura dell'intervento ed il contesto territoriale;
  - b. dimostrazione che l'intervento non determina aumento delle pericolosità a monte e a valle.
- Nelle aree P.I.M.E. le utilizzazioni per finalità ambientali, ricreative e agricole dovranno comunque garantire la sicurezza degli utenti anche attraverso specifici piani di sicurezza.
- Sul patrimonio edilizio esistente potranno essere consentiti gli interventi che non comportino aumenti di superficie coperta né di nuovi volumi interrati, fatti salvi volumi tecnici e tettoie senza tamponature laterali. Potranno essere altresì consentiti gli interventi di ampliamento della superficie coperta di fabbricati esistenti nei seguenti casi:
  - a. interventi funzionali alla riduzione della vulnerabilità del fabbricato;
  - b. interventi necessari alla messa a norma di strutture ed impianti in ottemperanza ad obblighi derivanti da norme vigenti in materia igienico sanitaria, di sicurezza sull'ambiente di lavoro, di superamento delle barriere architettoniche e di adeguamento antisismico.
- Potranno inoltre essere consentiti:
  - a. gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere pubbliche e delle infrastrutture pubbliche, di interesse pubblico e private;
  - b. gli interventi di ampliamento e di adeguamento delle opere pubbliche e delle infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico, purché siano realizzate in condizioni di sicurezza idraulica in relazione alla natura dell'intervento ed al contesto territoriale e, previo parere del Bacino, non precludano la possibilità di attenuare o eliminare le cause che determinano le condizioni di rischio e non concorrano ad aumentare il rischio in altre aree;
  - c. la realizzazione di nuove opere e infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico non diversamente localizzabili, purché siano realizzate in condizioni di sicurezza idraulica per tempi di ritorno di 200 anni, non precludano la possibilità di attenuare o eliminare le cause che determinano le condizioni di rischio e non concorrano ad aumentare il rischio in altre aree. Quanto sopra deve risultare da idonei studi idrologici ed idraulici che dovranno attenersi ai criteri definiti dal Bacino, il quale si esprime sulla coerenza degli stessi con gli obiettivi e gli indirizzi del P.A.I. e dei propri atti di pianificazione, ed ove positivamente valutati costituiscono implementazione del quadro conoscitivo del P.A.I.;
  - d. nelle zone del territorio destinate ad usi agricoli, le opere e gli impianti per usi agricoli, zootecnici ed assimilabili purché siano realizzati in condizioni di sicurezza idraulica in relazione alla natura dell'intervento ed al contesto territoriale e senza aggravio di rischio nelle aree limitrofe, nonché la realizzazione di annessi agricoli risultanti indispensabili alla conduzione del fondo e con destinazione agricola vincolata fino ad una dimensione planimetrica massima di 100 mq.;
  - e. l'installazione di strutture mobili temporanee stagionali per il tempo libero a condizione che sia comunque garantita l'incolumità pubblica, fermo restando la necessità di acquisire il parere dell'autorità idraulica competente.
- Il Comune può promuovere piani finalizzati alla rilocalizzazione delle funzioni non compatibili con le condizioni di pericolosità esistenti.
- 5. All'interno delle aree P.I.E. valgono fin da ora le seguenti condizioni alla trasformazione, nel rispetto dell'art. 6 del P.A.I. del Bacino Toscana Costa:
  - Nelle aree P.I.E. sono consentiti interventi idraulici atti a ridurre il rischio idraulico, autorizzati dalla autorità idraulica competente, tali da migliorare le condizioni di funzionalità idraulica, da non aumentare il rischio di inondazione a valle, da non pregiudicare l'attuazione della sistemazione idraulica definitiva e tenuto conto del Piano di Assetto Idrogeologico. I progetti preliminari degli interventi sono sottoposti al parere del competente Bacino che si esprime in merito alla coerenza degli stessi rispetto agli obiettivi del P.A.I. e alle previsioni generali di messa

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

- Tali aree potranno essere oggetto di atti di governo del territorio per previsioni edificatorie non diversamente localizzabili, subordinando l'attuazione delle stesse alla preventiva o contestuale esecuzione di interventi di messa in sicurezza per eventi con tempo di ritorno di 200 anni. Gli interventi, definiti sulla base di idonei studi idrologici e idraulici, tenendo anche conto del reticolo di acque superficiali di riferimento del P.A.I., non devono aumentare il livello di rischio in altre aree con riferimento anche agli effetti dell'eventuale incremento dei picchi di piena a valle.
- Gli studi di cui al precedente punto devono attenersi ai criteri definiti dal Bacino, il quale si esprime sulla coerenza degli stessi con gli obiettivi e gli indirizzi del P.A.I. e dei propri atti di pianificazione e, ove positivamente valutati, costituiscono implementazione del quadro conoscitivo del P.A.I.
- Nelle aree P.I.E. il Bacino si esprime sugli atti di governo del territorio di cui alla L.R. 01/05 in relazione alla coerenza degli stessi rispetto al P.A.I., nonché alla coerenza con il complesso degli strumenti di pianificazione di bacino delle valutazioni sugli effetti ambientali riferiti alle risorse acqua e suolo. I pareri di cui sopra si intendono espressi in senso favorevole decorsi 90 giorni dalla presentazione della relativa istanza istruttoria in assenza di determinazioni o di comunicazioni da parte del Bacino.
- La realizzazione di nuovi interventi pubblici o privati, previsti dai vigenti atti di governo del territorio alla data di entrata in vigore del P.A.I. - fatto salvo quanto previsto ai successivi punti riguardo alla realizzazione di edifici e nuovi volumi in singoli lotti nell'ambito di un contesto edificato, nonché al completamento di zone di espansione che risultino già convenzionate, previsti dagli strumenti urbanistici vigenti alla data di entrata in vigore del P.A.I. - è subordinata alla preventiva o contestuale esecuzione di interventi di messa in sicurezza per eventi con tempo di ritorno di 200 anni. Gli interventi, definiti sulla base di idonei studi idrologici e idraulici, tenendo anche conto del reticolo di acque superficiali di riferimento del P.A.I., non devono aumentare il livello di rischio in altre aree con riferimento anche agli effetti dell'eventuale incremento dei picchi di piena a valle. I progetti preliminari degli interventi strutturali di messa in sicurezza sono sottoposti al parere del Bacino che si esprime in merito alla coerenza degli stessi rispetto agli obiettivi del P.A.I. e alle previsioni generali di messa in sicurezza dell'area. La messa in sicurezza rispetto ad eventi con tempo di ritorno di 200 anni potrà essere conseguita anche tramite adeguati sistemi di autosicurezza, nel rispetto delle seguenti condizioni:
  - a. dimostrazione dell'assenza o dell'eliminazione di pericolo per le persone e i beni;
  - b. dimostrazione che l'intervento non determina aumento delle pericolosità a monte e a valle.
- Nelle aree P.I.E. la realizzazione di edifici e nuovi volumi in singoli lotti nell'ambito di un contesto edificato, nonché il completamento di zone di espansione che risultino già convenzionate, previsti dagli strumenti urbanistici vigenti alla data di entrata in vigore del P.A.I., è consentita, nelle more della messa in sicurezza complessiva, nel rispetto delle seguenti condizioni:
  - a. dimostrazione di assenza o di eliminazione di pericolo per le persone e i beni, anche tramite sistemi di autosicurezza compatibilmente con la natura dell'intervento ed il contesto territoriale;
  - b. dimostrazione che l'intervento non determina aumento delle pericolosità a monte e a valle.
- Nelle aree P.I.E. le utilizzazioni per finalità ambientali, ricreative e agricole dovranno comunque garantire la sicurezza degli utenti anche attraverso di specifici piani di sicurezza.
- Sul patrimonio edilizio esistente, oltre agli interventi di cui ai commi 10 e 11 dell'art. 5 del P.A.I. del Bacino Toscana Costa come richiamati al precedente comma 8, potranno essere consentiti interventi che possano pervenire ad un riassetto complessivo degli organismi edilizi esistenti e degli spazi urbani ad essi appartenenti alle seguenti condizioni:
  - a. dimostrazione di assenza o di eliminazione di pericolo per le persone e i beni, anche tramite sistemi di autosicurezza;
  - b. dimostrazione che l'intervento non determina aumento delle pericolosità a monte e a valle.

nonché le opere che non siano qualificabili come volumi edilizi, purché realizzati con criteri di sicurezza idraulica e senza aumento di rischio in altre aree.

- Il Comune può promuovere piani finalizzati alla rilocalizzazione delle funzioni non compatibili con le condizioni di pericolosità esistenti.
6. Nelle aree P.I.4 valgono fin da ora le seguenti condizioni alla trasformazione, nel rispetto dell'art. 6 del PAI del Bacino del Fiume Arno.
- Sono consentiti:
- interventi di sistemazione idraulica approvati dall'autorità idraulica competente, previo parere favorevole dell'Autorità di Bacino sulla compatibilità degli interventi stessi con il PAI;
  - interventi di adeguamento e ristrutturazione della viabilità e della rete dei servizi pubblici e privati esistenti, purché siano realizzati in condizioni di sicurezza idraulica in relazione alla natura dell'intervento e al contesto territoriale;
  - interventi necessari per la manutenzione di opere pubbliche o di interesse pubblico;
  - interventi di ampliamento e di ristrutturazione delle opere pubbliche o di interesse pubblico, riferite a servizi essenziali, nonché la realizzazione di nuove infrastrutture parimenti essenziali e non delocalizzabili, purché siano realizzati in condizioni di sicurezza idraulica in relazione alla natura dell'intervento e al contesto territoriale, non concorrano ad incrementare il carico urbanistico, non precludano la possibilità di attenuare o eliminare le cause che determinano le condizioni di rischio e risultino coerenti con gli interventi di protezione civile. Per tali interventi è necessario acquisire il preventivo parere favorevole dell'Autorità di Bacino;
  - interventi sugli edifici esistenti, finalizzati a ridurre la vulnerabilità e a migliorare la tutela della pubblica incolumità;
  - interventi di demolizione senza ricostruzione, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, così come definiti alle lettere a), b) e c) dell'art. 3 del D.P.R. n.380/2001 e successive modifiche e integrazioni e nelle leggi regionali vigenti in materia;
  - adeguamenti necessari alla messa a norma delle strutture, degli edifici e degli impianti relativamente a quanto previsto in materia igienico - sanitaria, sismica, di sicurezza ed igiene sul lavoro, di superamento delle barriere architettoniche nonché gli interventi di riparazione di edifici danneggiati da eventi bellici e sismici;
  - ampliamenti volumetrici degli edifici esistenti esclusivamente finalizzati alla realizzazione di servizi igienici o ad adeguamenti igienico-sanitari, volumi tecnici, autorimesse pertinenziali, rialzamento del sottotetto al fine di renderlo abitabile o funzionale per gli edifici produttivi senza che si costituiscano nuove unità immobiliari, nonché manufatti che non siano qualificabili quali volumi edilizi, a condizione che non aumentino il livello di pericolosità nelle aree adiacenti;
  - interventi di ristrutturazione edilizia, così come definiti alla lettera d) dell'art. 3 del D.P.R. n.380/2001 e successive modifiche e integrazioni e nelle leggi regionali vigenti in materia, che non comportino aumento della superficie coperta. Qualora gli interventi comportino aumento di carico urbanistico, gli stessi sono ammessi, purché realizzati in condizioni di sicurezza idraulica. La verifica dell'esistenza di tali condizioni dovrà essere accertata dall'autorità preposta al rilascio del provvedimento autorizzativo;
  - realizzazione, a condizione che non aumentino il livello di pericolosità, di recinzioni, pertinenze, manufatti precari, interventi di sistemazione ambientale senza la creazione di volumetrie e/o superfici impermeabili, annessi agricoli purché indispensabili alla conduzione del fondo e con destinazione agricola vincolata;
  - nuovi interventi e interventi di ristrutturazione urbanistica, a condizione che venga garantita la preventiva o contestuale realizzazione delle opere di messa in sicurezza idraulica per eventi con tempo di ritorno di 200 anni, sulla base di studi idrologici ed idraulici, previo parere favorevole dell'autorità idraulica competente e dell'Autorità di Bacino sulla coerenza degli interventi di messa in sicurezza anche per ciò che concerne le aree adiacenti. In caso di contestualità, nei provvedimenti autorizzativi ovvero in atti unilaterali d'obbligo, ovvero in appositi accordi laddove le Amministrazioni competenti lo ritengano necessario, dovranno essere indicate le prescrizioni necessarie (procedure di adempimento, tempi, modalità, ecc.) per la realizzazione degli interventi nonché le condizioni che possano pregiudicare l'abitabilità o l'agibilità. Nelle more del completamento delle opere di mitigazione, dovrà essere comunque garantito il non aggravio della pericolosità in altre aree. Salvo che non siano possibili localizzazioni alternative, i nuovi strumenti di governo del territorio non dovranno prevedere interventi di nuova edificazione nelle aree P.I.4.
7. Nelle aree P.I.3 valgono fin da ora le seguenti condizioni alla trasformazione, nel rispetto dell'art. 7 del PAI del Bacino del Fiume Arno.



Sono consentiti:

- interventi di sistemazione idraulica approvati dall'autorità idraulica competente, previo parere favorevole dell'Autorità di Bacino sulla compatibilità degli interventi stessi con il PAI;
  - interventi di adeguamento e ristrutturazione della viabilità e della rete dei servizi pubblici e privati esistenti, purché siano realizzati in condizioni di sicurezza idraulica in relazione alla natura dell'intervento e al contesto territoriale;
  - interventi necessari per la manutenzione di opere pubbliche o di interesse pubblico;
  - interventi di ampliamento e di ristrutturazione delle opere pubbliche o di interesse pubblico, riferite a servizi essenziali, nonché la realizzazione di nuove infrastrutture parimenti essenziali, purché siano realizzati in condizioni di sicurezza idraulica in relazione alla natura dell'intervento e al contesto territoriale, non concorrano ad incrementare il carico urbanistico, non precludano la possibilità di attenuare o eliminare le cause che determinano le condizioni di rischio e risultino coerenti con gli interventi di protezione civile. Per tali interventi è necessario acquisire il preventivo parere favorevole dell'Autorità di Bacino;
  - interventi sugli edifici esistenti, finalizzati a ridurre la vulnerabilità e a migliorare la tutela della pubblica incolumità;
  - interventi di demolizione senza ricostruzione, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, così come definiti alle lettere a), b) e c) dell'art. 3 del D.P.R. n.380/2001 e successive modifiche e integrazioni e nelle leggi regionali vigenti in materia;
  - adeguamenti necessari alla messa a norma delle strutture, degli edifici e degli impianti relativamente a quanto previsto in materia igienico - sanitaria, sismica, di sicurezza ed igiene sul lavoro, di superamento delle barriere architettoniche nonché gli interventi di riparazione di edifici danneggiati da eventi bellici e sismici;
  - realizzazione di recinzioni, pertinenze, manufatti precari, interventi di sistemazione ambientale senza la creazione di volumetrie e/o superfici impermeabili, annessi agricoli purché indispensabili alla conduzione del fondo e con destinazione agricola vincolata;
  - ampliamenti volumetrici degli edifici esistenti esclusivamente finalizzati alla realizzazione di servizi igienici o ad adeguamenti igienico-sanitari, volumi tecnici, autorimesse pertinenziali, rialzamento del sottotetto al fine di renderlo abitabile o funzionale per gli edifici produttivi senza che si costituiscano nuove unità immobiliari, nonché manufatti che non siano qualificabili quali volumi edilizi, a condizione che non aumentino il livello di pericolosità nelle aree adiacenti;
  - interventi di ristrutturazione edilizia, così come definiti alla lett. d) dell'art. 3 del D.P.R. n.380/2001 e successive modifiche e integrazioni e nelle leggi regionali vigenti in materia, a condizione che non aumentino il livello di pericolosità nelle aree adiacenti;
  - interventi di ristrutturazione urbanistica, così come definite alla lettera f) dell'art. 3 del D.P.R. n.380/2001 e successive modifiche e integrazioni e nelle leggi regionali vigenti in materia che non comportino aumento di superficie o di volume complessivo, fatta eccezione per i volumi ricostruiti a seguito di eventi bellici e sismici, purché realizzati nel rispetto della sicurezza idraulica senza aumento di pericolosità per le aree adiacenti;
  - interventi nelle zone territoriali classificate negli strumenti urbanistici, ai sensi del Decreto interministeriale n. 1444 del 1968, come zone A, B, D, limitatamente a quelli che non necessitano di piano attuativo, e F, destinate a parco, purché realizzati nel rispetto della sicurezza idraulica, risultante da idonei studi idrologici e idraulici e a condizione che non aumentino il livello di pericolosità;
  - le ulteriori tipologie di intervento comprese quelle che necessitano di piano attuativo, a condizione che venga garantita la preventiva o contestuale realizzazione delle opere di messa in sicurezza idraulica per eventi con tempo di ritorno di 200 anni, sulla base di studi idrologici ed idraulici, previo parere favorevole dell'autorità idraulica competente e dell'Autorità di Bacino sulla coerenza degli interventi di messa in sicurezza anche per ciò che concerne le aree adiacenti.
8. All'interno delle aree I4 ed I3 vale quanto riportato al punto 3.2.2 del D.P.G.R. 26/r:
- non sono da prevedersi interventi di nuova edificazione o nuove infrastrutture per i quali non sia dimostrabile il rispetto di condizioni di sicurezza o non sia prevista la preventiva o contestuale realizzazione di interventi di messa in sicurezza per eventi con tempo di ritorno di 200 anni;
  - nelle aree che risultino soggette a inondazioni con tempi di ritorno inferiori a 20 anni sono consentite solo nuove previsioni per infrastrutture a rete non diversamente localizzabili, per le

- quali sarà comunque necessario attuare tutte le dovute precauzioni per la riduzione del rischio a livello compatibile con le caratteristiche dell'infrastruttura;
- gli interventi di messa in sicurezza, definiti sulla base di studi idrologici e idraulici, non devono aumentare il livello di rischio in altre aree con riferimento anche agli effetti dell'eventuale incremento dei picchi di piena a valle;
  - relativamente agli interventi di nuova edificazione previsti nel tessuto insediativo esistente, la messa in sicurezza rispetto ad eventi con tempo di ritorno di 200 anni può essere conseguita anche tramite adeguati sistemi di autosicurezza, nel rispetto delle seguenti condizioni:
    - dimostrazioni dell'assenza o dell'eliminazione di pericolo per le persone e i beni
    - dimostrazione che gli interventi non determinano aumento delle pericolosità in altre aree;
  - possono essere previsti interventi per i quali venga dimostrato che la loro natura è tale da non determinare pericolo per persone e beni, da non aumentare la pericolosità in altre aree e purchè siano adottate, ove necessario, idonee misure atte a ridurre la vulnerabilità.
  - della sussistenza delle condizioni di cui sopra deve essere dato atto anche nel procedimento amministrativo relativo al titolo abilitativo all'attività edilizia;
  - fino alla certificazione dell'avvenuta messa in sicurezza conseguente la realizzazione ed il collaudo delle opere idrauliche accompagnata dalla delimitazione delle aree risultanti in sicurezza, non può essere rilasciata dichiarazione di abitabilità e di agibilità;
  - deve essere garantita la gestione di quanto in essere tenendo conto della necessità di raggiungimento anche graduale di condizioni di sicurezza idraulica fino a Tr 200 per il patrimonio edilizio e infrastrutturale esistente e per tutte le funzioni connesse.
9. All'interno delle aree I2 ed I1 vale quanto riportato al punto 3.2.2 del D.P.G.R. 26/r:
- Nelle situazioni caratterizzate da pericolosità idraulica media I2 per gli interventi di nuova edificazione e per le nuove infrastrutture possono non essere dettate condizioni di fattibilità dovute a limitazioni di carattere idraulico. Qualora si voglia perseguire un maggiore livello di sicurezza idraulica, possono essere indicati i necessari accorgimenti costruttivi per la riduzione della vulnerabilità delle opere previste o individuati gli interventi da realizzare per la messa in sicurezza per eventi con tempo di ritorno superiore a 200 anni, tenendo conto comunque della necessità di non determinare aggravii di pericolosità in altre aree.
  - Nelle situazioni caratterizzate da pericolosità idraulica bassa I1 non è necessario indicare specifiche condizioni di fattibilità dovute a limitazioni di carattere idraulico.
10. Le aree di pertinenza fluviale sono state considerate in via cautelativa pari alle aree esondabili per eventi di piena con tempo di ritorno fino a 200 anni, e potranno essere oggetto di previsioni edificatorie non diversamente localizzabili, comunque nel rispetto di quanto stabilito all'Art.9 del PAI Bacino Toscana Costa.

## *CAPO II Pericolosità geomorfologica*

### **Art. 60 Condizioni alla trasformabilità per le aree con fragilità geomorfologica**

1. Sono fragili dal punto di vista geomorfologico tutte quelle aree in cui sono stati individuati processi morfodinamici attivi o dei quali non è certa l'inattività, come pure le aree acclivi e nelle quali affiorano litotipi con caratteristiche geotecniche "sfavorevoli" alla stabilità, spesso caratterizzate da processi morfologici minori; ad esse corrispondono livelli di pericolosità geomorfologica pari alle classi G3 e G4 del D.P.G.R. 26/R, P.F.M.E. e P.F.E. del P.A.I. del Bacino Toscana Costa, PF3 e PF4 del PAI del Bacino Fiume Arno..
2. Al fine di tutelare e, se possibile, favorire il recupero della stabilità nelle aree fragili si definiscono le seguenti direttive con valore di linee guida per il Regolamento Urbanistico:
  - è da evitare la realizzazione di sbancamenti e riporti consistenti;
  - la realizzazione di smaltimenti di liquami per subirrigazione, di fertirrigazioni e di spandimenti di acque vegetative dovrà essere opportunamente motivata e sostenuta da uno studio geomorfologico di dettaglio;
  - gli interventi strutturali di tipo conservativo devono essere finalizzati anche alla eliminazione o mitigazione del livello di rischio accertato ed assicurare il massimo ottenibile consolidamento e la più efficace messa in sicurezza;
  - la possibilità di realizzare nuovi interventi è subordinata alle condizioni poste da una verifica puntuale della pericolosità e da un progetto sulla mitigazione dello stato di rischio accertato;

- gli interventi sul territorio che modifichino l'assetto originario dei luoghi (riporti e sbancamenti, viabilità in rilevato, piazzali, ecc.) devono essere supportati da studi di approfondimento del contesto geomorfologico dell'area in oggetto che entrino nel merito degli effetti di tali trasformazioni sui territori circostanti;
  - al fine di contenere e/o ridurre l'erosione superficiale delle zone coltivate, sono da evitare disposizioni di uliveti, frutteti e vigneti con linee di drenaggio a rittochino, favorendo la realizzazione di impianti di nuove colture e di nuove affossature disposte secondo direttrici a bassa pendenza; ciò per ridurre l'energia delle acque superficiali, il ruscellamento superficiale ed il trasporto solido delle acque incanalate;
  - qualunque intervento che modifichi l'assetto originario del reticolo idrografico minore dovrà essere supportato da uno studio che verifichi la funzionalità del sistema drenante nelle condizioni attuali e con le modifiche previste; l'indagine dovrà essere estesa all'area scolante attraverso un rilievo di dettaglio del reticolo idrografico minore, in modo da definire i rapporti gerarchici tra le varie linee di drenaggio delle acque superficiali; anche i tombamenti, di ogni dimensione e lunghezza, in aree urbane o agricole, dovranno essere opportunamente dimensionati e supportati da apposito progetto, che dimostri la funzionalità dell'opera;
  - sono da incentivare il mantenimento, la manutenzione ed il ripristino delle opere di sistemazione idraulico agraria di presidio, tipiche degli assetti agricoli storici quali: muretti, terrazzamenti, gradonamenti, canalizzazione delle acque selvagge, drenaggi, ecc;
  - è da incentivare l'inerbimento permanente, evitando il pascolo, nelle zone limitrofe le aree calanchive;
  - è da incentivare il 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;
  - è da incentivare il mantenimento di una fascia di rispetto a terreno saldo in adiacenza della rete di regimazione delle acque nonché il mantenimento, lungo la viabilità podereale, i sentieri, le mulattiere e le carrarecce, delle cunette, dei taglia-acque e di opere simili al fine di evitare la loro trasformazione in collettori di acque superficiali.
3. All'interno delle aree P.F.M.E. valgono fin da ora le seguenti condizioni alla trasformazione, nel rispetto dell'art. 13 del P.A.I. del Bacino Toscana Costa:
- Sono consentiti gli interventi di consolidamento, bonifica, protezione, sistemazione dei fenomeni franosi, nonché quelli atti a controllare e mitigare i processi geomorfologici che determinano le condizioni di pericolosità molto elevata, approvati dall'Ente competente, tenuto conto del Piano di Assetto Idrogeologico. Gli interventi dovranno essere tali da non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti, da non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione dei fenomeni franosi, da consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza. I progetti preliminari degli interventi sono sottoposti al parere del competente Bacino che si esprime in merito alla coerenza degli stessi rispetto agli obiettivi del P.A.I. e alle previsioni generali di messa in sicurezza dell'area.
  - Tali aree potranno essere oggetto di atti di governo del territorio per previsioni edificatorie non diversamente localizzabili, subordinando l'attuazione delle stesse alla preventiva esecuzione di interventi di consolidamento, bonifica, protezione e sistemazione. Gli interventi, definiti sulla base di idonei studi geologici, idrogeologici e geotecnici, che documentano la dinamica complessiva del versante e l'areale potenzialmente coinvolgibile, dovranno essere tali da non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti, da non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione dei fenomeni franosi, da consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza.
  - Gli studi di cui al precedente punto devono attenersi ai criteri definiti dal Bacino il quale si esprime sulla coerenza degli stessi con gli obiettivi e gli indirizzi del P.A.I. e dei propri atti di pianificazione e, ove positivamente valutati, costituiscono implementazione del quadro conoscitivo del P.A.I.
  - Nelle aree P.F.M.E il Bacino si esprime sugli atti di governo del territorio di cui alla L.R. 01/05 in relazione alla coerenza degli stessi rispetto al P.A.I., nonché alla coerenza con il complesso degli strumenti di pianificazione di bacino delle valutazioni sugli effetti ambientali riferiti alle risorse acqua e suolo. I pareri di cui sopra si intendono espressi in senso favorevole decorsi 90 giorni dalla presentazione della relativa istanza istruttoria in assenza di determinazioni o di comunicazioni da parte del Bacino.

- La realizzazione di nuovi interventi pubblici o privati, previsti dai vigenti atti di governo del territorio alla data di entrata in vigore del P.A.I. è subordinata alla preventiva realizzazione degli interventi di messa in sicurezza. Gli interventi, definiti sulla base di idonei studi geologici, idrogeologici e geotecnici, che documentano la dinamica complessiva del versante e l'areale potenzialmente coinvolgibile, dovranno essere tali da non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti, da non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione dei fenomeni franosi, da consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza. I progetti preliminari degli interventi sono sottoposti al parere del competente Bacino che si esprime in merito alla coerenza degli stessi rispetto agli obiettivi del P.A.I. e alle previsioni generali di messa in sicurezza dell'area.
  - Potranno inoltre essere consentiti i seguenti interventi:
    - a. gli interventi di demolizione senza ricostruzione, gli interventi sul patrimonio edilizio di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo, così come definiti dalla L.R. 01/05;
    - b. interventi di ristrutturazione edilizia così come definiti dalla L.R. 01/05 che non comportino aumento di superficie o di volume, purché siano realizzati senza aggravare le condizioni di instabilità e non compromettano la possibilità di realizzare il consolidamento del movimento franoso e la manutenzione delle opere di consolidamento;
    - c. gli interventi strettamente necessari a ridurre la vulnerabilità degli edifici esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e volume;
    - d. gli interventi sul patrimonio edilizio per adeguamenti minimi necessari alla messa a norma delle strutture e degli impianti relativamente a quanto previsto dalle norme in materia igienico-sanitaria, di sicurezza ed igiene sul lavoro, di superamento delle barriere architettoniche;
    - e. gli interventi di ampliamento e di adeguamento di opere e infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico, non delocalizzabili, purché siano realizzati senza aggravare le condizioni di stabilità delle aree adiacenti e non compromettano la possibilità di realizzare la bonifica del movimento franoso, previo parere del Bacino sulla compatibilità degli interventi con gli obiettivi della pianificazione di bacino;
    - f. nuove opere e infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico non diversamente localizzabili, a condizione che venga dimostrato il non aumento del rischio nelle aree adiacenti, previa realizzazione delle opere funzionali alla messa in sicurezza. Queste ultime devono essere supportate da idonei studi geologici, geotecnici ed idrogeologici; il Bacino si esprime sulla coerenza degli studi e del progetto preliminare delle suddette opere con gli obiettivi e gli indirizzi del P.A.I. e dei propri atti di pianificazione.
4. All'interno delle aree P.F.E. valgono fin da ora le seguenti condizioni alla trasformazione, nel rispetto dell'art. 14 del P.A.I. del Bacino Toscana Costa:
- Sono consentiti gli interventi di consolidamento, bonifica, sistemazione, protezione e prevenzione dei fenomeni franosi, nonché quelli atti a controllare, prevenire e mitigare gli altri processi geomorfologici che determinano le condizioni di pericolosità elevata, approvati dall'Ente competente, tenuto conto del Piano di Assetto Idrogeologico. Gli interventi dovranno essere tali da non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti, da non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione dei fenomeni franosi e dei diversi processi geomorfologici, da consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza. I progetti preliminari degli interventi sono sottoposti al parere del competente Bacino che si esprime in merito alla coerenza degli stessi rispetto agli obiettivi del P.A.I. e alle previsioni generali di messa in sicurezza dell'area.
  - Tali aree potranno essere oggetto di atti di governo del territorio per previsioni edificatorie, subordinando l'attuazione delle stesse all'esito di idonei studi geologici, idrogeologici e geotecnici finalizzati alla verifica delle effettive condizioni di stabilità ed alla preventiva realizzazione degli eventuali interventi di messa in sicurezza. Gli interventi di messa in sicurezza dovranno essere tali da non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti, da non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione e prevenzione dei fenomeni, da consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza.
  - Gli studi di cui al precedente punto devono attenersi ai criteri definiti dal Bacino il quale si esprime sulla coerenza degli stessi con gli atti di pianificazione del suddetto bacino, ed ove positivamente valutati, costituiscono implementazione del quadro conoscitivo del P.A.I.

- Nelle aree P.F.E. il Bacino si esprime sugli atti di governo del territorio di cui alla L.R. 01/05 in relazione alla coerenza degli stessi rispetto al P.A.I., nonché alla coerenza con il complesso degli strumenti di pianificazione di bacino delle valutazioni sugli effetti ambientali riferiti alle risorse acqua e suolo. I pareri di cui sopra si intendono espressi in senso favorevole decorsi 90 giorni dalla presentazione della relativa istanza istruttoria in assenza di determinazioni o di comunicazioni da parte del Bacino.
  - La realizzazione di nuovi interventi pubblici o privati, previsti dai vigenti atti di governo del territorio alla data di approvazione del P.A.I. è subordinata alla verifica dello stato di stabilità dell'area sulla base di idonei studi geologici, idrogeologici e geotecnica ed alla preventiva realizzazione degli eventuali interventi di messa in sicurezza. Gli interventi di messa in sicurezza dovranno essere tali da non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti, da non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione e prevenzione dei fenomeni, da consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza. I progetti preliminari degli interventi sono sottoposti al parere del competente Bacino che si esprime in merito alla coerenza degli stessi rispetto agli obiettivi del P.A.I. e alle previsioni generali di messa in sicurezza dell'area.
  - Qualora le opere di consolidamento e messa in sicurezza costituiscano elemento strutturale e sostanziale degli interventi previsti, la realizzazione di questi ultimi potrà essere contestuale alle opere di consolidamento e messa in sicurezza.
  - Potranno inoltre essere consentiti i seguenti interventi:
    - a. interventi di ampliamento fino ad un massimo del 30% una tantum del volume esistente alla data di adozione del progetto di piano;
    - b. opere che non siano qualificabili come volumi edilizi.
5. All'interno delle aree PF4 valgono fin da ora le seguenti condizioni alla trasformazione, nel rispetto dell'art. 10 del PAI del Bacino del Fiume Arno.
- Sono consentiti, purché nel rispetto del buon regime delle acque:
- interventi di consolidamento, sistemazione e mitigazione dei fenomeni franosi, nonché quelli atti a indagare e monitorare i processi geomorfologici che determinano le condizioni di pericolosità molto elevata, previo parere favorevole dell'Autorità di Bacino sulla conformità degli interventi con gli indirizzi dalla stessa fissati;
  - interventi necessari per la manutenzione di opere pubbliche o di interesse pubblico;
  - interventi di ristrutturazione delle opere e infrastrutture pubbliche nonché della viabilità e della rete dei servizi privati esistenti non delocalizzabili, purché siano realizzati senza aggravare le condizioni di instabilità e non compromettano la possibilità di realizzare il consolidamento dell'area e la manutenzione delle opere di consolidamento;
  - interventi di demolizione senza ricostruzione, di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro, di risanamento conservativo, così come definiti alle lettere a), b) e c) dell'art. 3 del D.P.R. n.380/2001 e successive modifiche e integrazioni e nelle leggi regionali vigenti in materia;
  - adeguamenti necessari alla messa a norma delle strutture, degli edifici e degli impianti relativamente a quanto previsto dalle norme in materia igienico-sanitaria, sismica, di sicurezza ed igiene sul lavoro, di superamento delle barriere architettoniche;
  - interventi di ristrutturazione edilizia, così come definiti alla lettera d) dell'art. 3 del D.P.R. n.380/2001 e successive modifiche e integrazioni e nelle leggi regionali vigenti in materia, che non comportino aumento di superficie o di volume né aumento del carico urbanistico, purché siano realizzati senza aggravare le condizioni di instabilità e non compromettano la possibilità di realizzare il consolidamento del movimento franoso e la manutenzione delle opere di consolidamento;
  - interventi sugli edifici esistenti, finalizzati a ridurre la vulnerabilità, a migliorare la tutela della pubblica incolumità, che non comportino aumenti di superficie, di volume e di carico urbanistico.
  - nuovi interventi relativi a opere pubbliche o di interesse pubblico, non diversamente localizzabili, a condizione che siano preventivamente realizzate le opere funzionali al consolidamento e alla bonifica del movimento franoso previo parere favorevole dell'Autorità di Bacino sulla conformità di tali interventi con gli indirizzi dalla stessa fissati.
6. All'interno delle aree PF3 valgono fin da ora le seguenti condizioni alla trasformazione, nel rispetto dell'art. 11 del PAI del Bacino del Fiume Arno.
- Sono consentiti, oltre agli interventi di cui all'articolo precedente e con le modalità ivi previste, gli ampliamenti volumetrici degli edifici esistenti esclusivamente finalizzati alla realizzazione di

servizi igienici, volumi tecnici, autorimesse pertinentenziali, rialzamento del sottotetto al fine di renderlo abitabile senza che si costituiscano nuove unità immobiliari, nonché manufatti che non siano qualificabili quali volumi edilizi, purché corredati da un adeguato studio geotecnico da cui risulti la compatibilità con le condizioni di pericolosità che gravano sull'area.

- I nuovi interventi, gli interventi di ristrutturazione urbanistica nonché gli interventi di ristrutturazione edilizia diversi da quelli di cui all'art.10 sono consentiti a condizione che siano preventivamente realizzate le opere di consolidamento e di messa in sicurezza, con superamento delle condizioni di instabilità, relative al sito interessato dal nuovo intervento, previo parere favorevole dell'Autorità di Bacino sulla compatibilità di tali opere rispetto alle previsioni generali di sistemazione dell'area. Nel caso di frane quiescenti, qualora le opere di consolidamento e messa in sicurezza siano elemento strutturale sostanziale della nuova edificazione, è ammessa la contestualità.

7. All'interno delle aree G4 caratterizzate da pericolosità geomorfologica molto elevata è necessario rispettare i seguenti criteri generali :

- non sono da prevedersi interventi di nuova edificazione o nuove infrastrutture che non siano subordinati alla preventiva esecuzione di interventi di consolidamento, bonifica, protezione e sistemazione;
- gli interventi di messa in sicurezza, definiti sulla base di studi geologici, idrogeologici e geotecnici, devono essere comunque tali da non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti, da non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione dei fenomeni franosi, da consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza;
- in presenza di interventi di messa in sicurezza dovranno essere predisposti ed attivati gli opportuni sistemi di monitoraggio in relazione alla tipologia del dissesto;
- l'avvenuta messa in sicurezza conseguente la realizzazione ed il collaudo delle opere di consolidamento, gli esiti positivi del sistema di monitoraggio attivato e la delimitazione delle aree risultanti in sicurezza devono essere certificati.
- relativamente agli interventi per i quali sia dimostrato il non aggravio delle condizioni di instabilità dell'area, purché siano previsti, ove necessario, interventi mirati a tutelare la pubblica incolumità, a ridurre la vulnerabilità delle opere esposte mediante consolidamento o misure di protezione delle strutture per ridurre l'entità di danneggiamento, nonché l'installazione di sistemi di monitoraggio per tenere sotto controllo l'evoluzione del fenomeno; della sussistenza delle condizioni di cui sopra deve essere dato atto nel procedimento amministrativo relativo al titolo abilitativo all'attività edilizia.

8. All'interno delle aree G3 caratterizzate da pericolosità geomorfologica elevata è necessario rispettare i seguenti principi generali:

- l'attuazione di interventi di nuova edificazione o nuove infrastrutture è subordinata all'esito di idonei studi geologici, idrogeologici e geotecnici finalizzati alla verifica delle effettive condizioni di stabilità ed alla preventiva realizzazione degli eventuali interventi di messa in sicurezza.;
- gli eventuali interventi di messa in sicurezza, definiti sulla base di studi geologici, idrogeologici e geotecnici, devono essere comunque tali da non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti, da non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione e prevenzione dei fenomeni, da consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza.
- in presenza di interventi di messa in sicurezza dovranno essere predisposti ed attivati gli opportuni sistemi di monitoraggio in relazione alla tipologia del dissesto;
- l'avvenuta messa in sicurezza conseguente la realizzazione ed il collaudo delle opere di consolidamento, gli esiti positivi del sistema di monitoraggio attivato e la delimitazione delle aree risultanti in sicurezza, devono essere certificati;
- possono essere attuati quegli interventi per i quali venga dimostrato che non determinano condizioni di instabilità e che non modificano negativamente i processi geomorfologici presenti nell'area; della sussistenza di tali condizioni deve essere dato atto nel procedimento amministrativo relativo al titolo abilitativo all'attività edilizia.

9. All'interno delle aree G2c e G2b, caratterizzate da pericolosità geomorfologia media, le condizioni di attuazione sono indicate in funzione delle specifiche indagini da eseguirsi a livello edificatorio al fine di non modificare negativamente le condizioni ed i processi geomorfologici presenti nell'area.

### CAPO III Vulnerabilità idrogeologica

#### **Art. 61 Condizioni alla trasformabilità per le aree con fragilità per vulnerabilità idrogeologica**

1. Sono da considerarsi fragili per vulnerabilità idraulica le zone con vulnerabilità elevata 4a e 4b e medio-alta 3b, per le quali è riconosciuta un'elevata esposizione al rischio della risorsa idrica.
2. Nelle aree fragili si definiscono le seguenti direttive con valore di linee guida per il Regolamento Urbanistico:
  - nelle zone a vulnerabilità elevata sono da evitare tutte le attività vietate dal D.lgs 152/99 relativo a "Disposizioni di tutela delle acque dall'inquinamento";
  - nelle zone con vulnerabilità medio-alta la realizzazione di smaltimenti di liquami per subirrigazione, di fertirrigazioni e di spandimenti di acque vegetative, nonché la realizzazione di lagoni di accumulo di liquami, di strutture interrato di deposito o magazzinaggio di prodotti chimici e simili, dovrà essere opportunamente motivata e sostenuta da uno studio idrogeologico di dettaglio.

#### **CAPO IV Fattibilità sismica**

#### **Art. 62 Criteri generali di fattibilità in relazione agli aspetti sismici**

1. Nella carta delle Zone a Maggiore Pericolosità sismica locale (ZMPSL) sono stati individuati qualitativamente gli elementi in grado di generare fenomeni di amplificazione locale ed instabilità dinamica.
2. Nelle aree interessate da fenomeni franosi attivi, per questo ricadenti nella classe di pericolosità sismica locale molto elevata (**S4**), devono essere realizzate opportune indagini geofisiche e geotecniche per la corretta definizione dell'azione sismica.
3. Per il resto del territorio comunale ricadente nella Classe (**S3**) "Pericolosità sismica locale elevata", in sede di predisposizione dei piani attuativi, o, in loro assenza, in sede di predisposizione dei progetti edilizi, dovranno essere valutati i seguenti aspetti:
  - nel caso di aree caratterizzate da movimenti franosi quiescenti (2A) e a zone potenzialmente franose (2B<sub>1</sub> e 2B<sub>2</sub>), oltre a rispettare le prescrizioni riportate nelle condizioni di fattibilità geomorfologica, devono essere effettuate opportune indagini geofisiche e geotecniche per la corretta definizione dell'azione sismica;
  - nel caso di terreni di fondazione particolarmente scadenti (4), devono essere prescritte adeguate indagini geognostiche e geotecniche finalizzate al calcolo del coefficiente di sicurezza relativo alla liquefazione dei terreni;
  - nelle zone con possibile amplificazione sismica connesse al bordo della valle e/o aree di raccordo con il versante (8), deve essere condotta una campagna di indagini geofisiche, opportunamente estesa ad un intorno significativo, che definisca in termini di geometrie la morfologia sepolta del bedrock sismico ed i contrasti di rigidità sismica (rapporti tra velocità sismiche in termini di Vsh delle coperture e del substrato);
  - in presenza di zone di contatto tra litotipi con caratteristiche fisico-meccaniche significativamente diverse (12) e in presenza di faglie e/o contatti tettonici (13), tali situazioni devono essere opportunamente chiarite e definite attraverso una campagna di indagini geofisiche che definisca la variazione di velocità delle Vsh relative ai litotipi presenti e la presenza di strutture tettoniche anche sepolte.
4. Nelle situazioni caratterizzate da pericolosità sismica media (**S2**) e da pericolosità sismica bassa (**S1**) non è necessario indicare condizioni di fattibilità specifica per la fase attuativa o per la valida formazione del titolo abilitativo alla attività edilizia. Tuttavia si consiglia vivamente nelle tipologie di situazione 3, 10 e 11, che ricadono nella classe sismica S2 di eseguire una campagna di indagini geofisiche che definisca gli spessori delle coltri superficiali e le geometrie dell'eventuale bedrock sismico sepolto.

### **TITOLO VIII ATTUAZIONE E DIMENSIONAMENTO DEL PIANO STRUTTURALE**

#### **Art. 63 Attuazione e gestione del PS**

1. Le disposizioni del Piano Strutturale si attuano mediante Regolamento Urbanistico, mediante Piani Complessi d'Intervento e Piani attuativi, nonché mediante altri strumenti previsti dalla legislazione vigente.

2. Per le previsioni di nuovi insediamenti o trasformazioni urbanistiche o sostituzione di tessuti insediativi esistenti, il Regolamento Urbanistico dovrà preventivamente acquisire certificazione del gestore dei servizi in merito all'adeguatezza del sistema di approvvigionamento idrico, di smaltimento delle acque reflue, del sistema di gestione e smaltimento dei rifiuti solidi e della adduzione del gas; per quanto attiene alla compatibilità degli interventi previsti con i sistemi di accessibilità meccanizzata di spazi pubblici o di uso comune e collettivo, d'impianti ed attrezzature, in caso di assenza o di carenza di tali sistemi gli interventi saranno programmati tenendo conto dei piani triennali per le opere di investimento riferite ai sistemi suddetti.
3. Il Regolamento Urbanistico, così come previsto dall'art. 14 della L.R. 25/98 dovrà essere redatto o eventualmente integrato, in conformità ai contenuti del Piano Provinciale di gestione dei rifiuti.
4. Le dimensioni massime ammissibili degli interventi previsti dal Piano Strutturale sono riportate per ciascuna delle Unità Territoriali Organiche Elementari (U.T.O.E.).
5. Trasferimenti di quantità tra differenti U.T.O.E. potranno eventualmente essere consentiti in percentuale non superiore al 10% della dimensione massima ammissibile nella U.T.O.E. di destinazione del trasferimento.
6. Il dimensionamento degli interventi previsti dal Piano e riportati al successivo Titolo IX U.T.O.E., sono espressi in metri quadrati di **Superficie Utile Lorda**, intesa come la somma delle superfici di tutti i piani misurate comprendendo anche le murature esterne perimetrali. Il Regolamento Urbanistico potrà introdurre ulteriori articolazioni e specificazioni per la corretta e dettagliata modalità di calcolo della Superficie Utile Lorda.
7. L'Amministrazione Comunale dovrà provvedere alla gestione del Piano Strutturale attraverso le seguenti azioni:
  - verifica dello stato di attuazione del Regolamento Urbanistico e della rispondenza alle finalità ed agli obiettivi del Piano Strutturale;
  - monitoraggio del territorio attraverso la sistemazione e l'integrazione continua dei dati conoscitivi, favorendo la realizzazione di un Sistema Informativo Territoriale e l'aggiornamento periodico e costante nel tempo della *Relazione sullo Stato dell'Ambiente*.
8. Le quantità riportate ai successivi articoli 64, 65 e 66 rappresentano le dimensioni massime ammissibili per le nuove previsioni residenziali, produttive e turistico ricettive cui dovranno conformarsi le previsioni insediative del Regolamento Urbanistico il quale dovrà prevederne una attuazione progressiva nel tempo secondo quadri previsionali strategici quinquennali.

#### **Art. 64 Dimensioni massime ammissibili per le nuove previsioni di aree residenziali**

1. La dimensione massima ammissibile del Piano Strutturale per gli insediamenti residenziali è pari a metri quadrati 20.000 di Superficie Utile lorda, corrispondente a circa 200 alloggi.
2. La Superficie utile lorda di cui al comma precedente è suddivisa in:
  - a) interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, cioè quelli derivanti da operazioni di restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e addizioni volumetriche: 5.050 mq.
  - b) Interventi di completamento compresi all'interno del sistema insediativo, così come rappresentato nella Tav. C5.1 "Statuto del territorio: sistemi e sottosistemi", quando prevedano interventi diversi da quelli di cui al precedente punto a): 3.850 mq.
  - c) Interventi comportanti nuovo impegno di suolo esterni e limitrofi al sistema insediativo esistente, così come rappresentato nella Tav. C5.1 "Statuto del territorio: sistemi e sottosistemi": 9.100 mq.
  - d) Interventi derivanti da operazioni di riconversione di manufatti dismessi in territorio rurale così come disciplinato al precedente art. 56: 2.000 mq
3. Oltre alla superficie di cui al precedente comma 1 il Regolamento Urbanistico potrà disporre di una ulteriore quantità da destinarsi ad altre funzioni compatibili e complementari alla residenza; in particolare esse potranno riferirsi a:
  - le attività commerciali - limitatamente ad esercizi di vicinato, bar e ristoranti, agenzie e sportelli bancari, attività per la fornitura di servizi attinenti le telecomunicazioni e la telematica, l'informazione turistica, il multimediale, laboratori artigiani o artistici, artigianato di servizi personali e residenziali;
  - le attività direzionali, comprensiva delle attività private di servizio.



4. La quantità massima prevista per le attività di cui al comma precedente potrà corrispondere complessivamente ad una Superficie Utile lorda massima pari a 2.400 mq. cioè circa il 10% della quota indicata per la funzione residenziale, così ripartita:
  - a) per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente di cui alla lettera a) del precedente comma 2: 450 mq.
  - b) per gli interventi di completamento e/o accrescimento compresi all'interno del sistema insediativo di cui alla lettera b) del precedente comma 2: 650 mq.
  - c) per gli interventi comportanti nuovo impegno di suolo di cui alla lettera c) del precedente comma 2: 900 mq.
  - d) per gli interventi derivanti da operazioni di riconversione di manufatti dismessi di cui alla lettera d) del precedente comma 2: 400 mq.
5. Il Regolamento Urbanistico potrà disciplinare un intervento di trasferimento volumetrico della struttura esistente corrispondente all'ex fabbrica di gesso sita nei pressi di Buriano da attuarsi nell'ambito dell'UTOE V: Valle del Cecina: Casino di terra - urbano in relazione alle fattispecie di cui alla lettera c del precedente comma 2. Tale trasferimento potrà comportare il recupero di una Superficie Utile Lorda massima pari a 5.000 mq da destinare a funzioni residenziali e dovrà essere condizionato alla previa e completa demolizione dei manufatti dismessi esistenti ed alla previa e completa bonifica dell'intero sito ed alla sua rinaturalizzazione. Tale quantità è compresa all'interno della Superficie Utile Lorda complessiva di cui al precedente comma 1.
6. Il dimensionamento degli interventi riferiti alla realizzazione di nuove strutture per le strutture ricettive extra-alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione quali affittacamere, case e appartamenti per vacanze, residenze d'epoca è da considerarsi quota parte del dimensionamento residenziale di cui al presente articolo.

#### **Art. 65 Dimensioni massime ammissibili per le nuove previsioni di aree per insediamenti produttivi**

1. L'offerta complessiva del Piano Strutturale per le aree produttive è pari a 43.000 mq. di nuova Superficie Utile Lorda, corrispondente alle superfici previste e non attuate dal vigente Piano Regolatore Generale.
2. La quantità di cui sopra è comprensiva delle eventuali attività commerciali all'ingrosso e depositi.

#### **Art. 66 Criteri per la previsione di aree per attività turistico ricettive**

1. La dimensione massima ammissibile del Piano Strutturale per le nuove strutture turistico ricettive è pari a 200 nuovi posti letto in aggiunta a quelli esistenti o già autorizzati alla data di adozione del Piano Strutturale; da questa quota sono esclusi i posti letto riferiti alle attività agrituristiche ed alle strutture ricettive extra-alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione quali:
  - Affittacamere;
  - case e appartamenti per vacanze;
  - residenze d'epoca.
2. Il Regolamento Urbanistico potrà prevedere interventi per la realizzazione di nuovi posti letto nei limiti indicati al precedente comma 1, sia attraverso operazioni di cambio di destinazione d'uso d'edifici esistenti, sia di recupero che di ampliamento; potrà inoltre prevedere, sempre nell'ambito dei limiti di cui sopra ed esclusivamente all'interno del sistema insediativo così come individuato nella Tav. C5.1 "Statuto del territorio: sistemi e sottosistemi" anche nuovi posti letto derivanti da interventi di sostituzione edilizia o di ristrutturazione urbanistica o anche di nuova edificazione; il Regolamento Urbanistico dovrà in ogni caso privilegiare il recupero e la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente, nel rispetto di quanto disposto al Titolo II "Invarianti strutturali e tutele strategiche del territorio". Il Piano Strutturale non prevede la realizzazione di nuovi alberghi nel territorio rurale.
3. Il rilascio di concessioni e/o autorizzazioni relative ad interventi nel settore turistico ricettivo, che prevedano un incremento di posti letto superiore a 20 unità, è sempre subordinato alla stipula di una convenzione con l'Amministrazione Comunale, con la quale il richiedente si impegna ad effettuare una serie di operazioni finalizzate al mantenimento dei principali caratteri morfologici e paesaggistici del contesto ed in generale alla valorizzazione e tutela delle risorse ambientali esistenti; il Regolamento Urbanistico stabilisce i tipi di convenzione previsti e i tipi di interventi da convenzionare.

4. La realizzazione di impianti sportivi e per il tempo libero collegati all'esercizio dell'attività turistico ricettiva, è da consentire solo qualora sia prescritta la gestione unitaria di tali complessi e dovrà essere subordinata alla salvaguardia delle risorse essenziali del territorio e consentita solo nei casi in cui non si alteri il valore dei paesaggi e si promuova la riqualificazione di quelli degradati, recuperando un idoneo assetto agrario e idrogeologico del territorio.
5. Le previsioni riferite alle attività turistico-ricettive sono coerenti con gli obiettivi strategici individuati dal Piano Strutturale e sono basate sulle seguenti azioni:
  - concepire lo sviluppo dell'offerta ricettiva alberghiera in modo coerente allo sviluppo dei due principali prodotti turistici "piccola città d'arte" e "campagna toscana" accompagnando i progetti con azioni che concorrono alla tutela paesaggistica, attraverso la limitazione dei fenomeni di antropizzazione e consumo di suolo;
  - tutelare il paesaggio costruito, con attenzioni e studi particolari di inserimento paesaggistico per i nuovi interventi;
  - favorire la rifunzionalizzazione dei luoghi centrali di attrazione, privilegiando la ricettività nel patrimonio edilizio esistente, di valore storico e culturale, valorizzando elementi di efficienza e di identità coerenti con la "marca toscana".

#### **Art. 67            Gli standard urbanistici**

1. L'offerta di standard comprende le aree esistenti, realizzate e già di proprietà comunale, e le aree di nuova previsione richieste dal Piano Strutturale per ciascuna U.T.O.E. che il Regolamento Urbanistico dovrà localizzare e dettagliatamente dimensionare, verificando la rispondenza alle disposizioni del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444 e dell'art. 41 sexies della Legge 17 agosto 1942, n. 1150, come modificata dalla Legge 24 marzo 1989, n. 122.
2. Per il calcolo degli standard si è assunta una popolazione totale teorica (abitanti esistenti più abitanti previsti a seguito degli interventi del Piano) pari a 2.810 abitanti, che significa un incremento teorico, rispetto alla popolazione attuale, pari a 800 abitanti.
3. La dotazione attuale complessiva degli spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, ammonta a 76.675 mq., cui corrisponde un parametro ad abitante insediato pari a 38,15 mq. (calcolato su una popolazione attuale pari a 2.010 abitanti) superiore al livello minimo previsto dal D.M. 1444/68 pari a 18,00 mq/ab.
4. I parametri di cui sopra, in relazione alle previsioni del Piano Strutturale di incremento dell'offerta residenziale e quindi riverificate su una popolazione teorica complessiva pari a 2.810 abitanti diventano pari a 27,29 mq. ad abitante, comunque superiore al livello minimo previsto dal D.M. citato.
5. La ripartizione delle quantità riportate al precedente comma secondo i parametri e le destinazioni definite dal Decreto citato determina la seguente situazione:
  - a) aree per l'istruzione esistenti: 11.241 mq. pari a 3,78 mq/ab., inferiore al parametro di riferimento del D.M. pari a 4,5 mq/ab.
  - b) aree per attrezzature di interesse comune esistenti: 12.054 mq. pari a 4,06 mq/ab., superiore al parametro di riferimento del D.M. pari a 2,0 mq/ab.
  - c) aree per spazi pubblici attrezzati a parchi e per il gioco e per lo sport esistenti: 48.834 mq. pari a 16,44 mq/ab., superiore al parametro di riferimento del D.M. pari a 9,0 mq/ab.
  - d) aree per parcheggi esistenti: 4.546 mq. pari a 1,54 mq/ab., inferiore al parametro di riferimento del D.M. pari a 2,5 mq/ab.
6. Dai dati riportati al precedente comma si desume una criticità per le aree per l'istruzione e per i parcheggi che risultano inferiori al minimo standard rispettivamente di circa 0,50 e 0,88 mq/ab. Il Piano Strutturale dispone la previsione di nuove aree di sosta per complessivi 3.000 mq. di parcheggi pubblici da realizzarsi nell'UTOE I Montecatini urbano e nell'UTOE V Casino di terra - Valle del Cecina urbano così come dettagliato ai successivi artt. 70 e 74.
7. Nel successivo Titolo XI è stabilita la ripartizione delle superfici a standard in incremento stabilite dal Piano Strutturale per ogni singola U.T.O.E. ed alle quali il Regolamento Urbanistico dovrà conformarsi.
8. Per le aree produttive previste dal Piano Strutturale, il Regolamento Urbanistico, nella definizione degli interventi, dovrà prevedere un livello minimo di dotazione di spazi pubblici o attività collettive, verde pubblico e parcheggi, non inferiore al 10% dell'intera superficie destinata a tali insediamenti.

#### **TITOLO IX U.T.O.E.**

## **Art. 68 Disposizioni generali**

1. Il territorio del Comune di Montecatini Val di Cecina è suddiviso in 8 Unità Territoriali Organiche Elementari individuate in base ai caratteri ambientali, con particolare riferimento ai bacini idrografici, economici, sociali e culturali.
2. Le Unità Territoriali Organiche Elementari del Comune di Montecatini Val di Cecina sono:
  - UTOE I: Montecatini, ulteriormente suddivisa in: x
    - UTOE I A - Montecatini - Urbano
    - x UTOE I B - Montecatini - La Miniera
    - x UTOE I C - Montecatini - La Ligia
  - UTOE II: Montecatini - extraurbano
  - UTOE III: Valle del Lupicaia
  - UTOE IV: Valle del Cecina ulteriormente suddivisa in:
    - x UTOE IV A - Valle del Cecina : Ponteginori - Urbano
    - x UTOE IV B - Valle del Cecina : Cortolla
    - x UTOE IV C - Valle del Cecina : Monteriggi
  - UTOE V: Valle del Cecina: Casino di Terra - urbano
  - UTOE VI: Valle del Cecina - extraurbano
  - UTOE VII: La Sassa ulteriormente suddivisa in:
    - x UTOE VII A - La Sassa - Urbano
    - x UTOE VII B - La Gabella
  - UTOE VIII: La Sassa - extraurbano
3. Le Unità Territoriali Organiche Elementari stabiliscono per ciascuna porzione di territorio in esse compresa:
  - le dimensioni massime ammissibili degli insediamenti;
  - le dimensioni minime necessarie delle infrastrutture e dei servizi di uso pubblico.
4. Il Piano Strutturale stabilisce per ogni singola U.T.O.E. le dimensioni massime ammissibili complessive per nuovi insediamenti residenziali espresse in Superficie Utile Lorda e riferite al dimensionamento complessivo riportato al precedente art. 64.
5. Stabilisce inoltre le dimensioni massime ammissibili complessive per nuovi insediamenti produttivi espressi in metri quadrati di Superficie Utile Lorda e riferite al dimensionamento complessivo riportato al precedente art. 65, da prevedersi all'interno delle aree appartenenti al Sistema insediativo.
6. I valori riferiti alle superfici a standard ed alle aree da destinarsi a spazi pubblici, attività collettive, parcheggi e verde indicate per ciascuna U.T.O.E. riportate negli articoli successivi, sono dei minimi inderogabili e vincolanti per il Regolamento Urbanistico; le superfici minime a standard e le aree da destinarsi a spazi pubblici, attività collettive, parcheggi saranno calcolate in misura proporzionale agli interventi insediativi inseriti nel Regolamento Urbanistico stesso e riportati nel quadro previsionale strategico quinquennale.

## **Art. 69 Condizioni alla trasformabilità**

1. Il Piano Strutturale definisce criteri e linee guida utili per poter successivamente elaborare nel Regolamento Urbanistico le condizioni alla trasformabilità delle U.T.O.E. ricadenti nei sistemi Residenziali, Luoghi Centrali, Produttivo ed Ambientale.
2. In particolare, in riferimento alle criticità evidenziate in fase di analisi:
  - per quanto riguarda l'intero territorio comunale, l'attuazione delle previsioni del Piano Strutturale dovrà essere subordinata alla attuazione degli interventi per quanto riguarda la realizzazione del sistema di depurazione;
  - per quanto riguarda l'intero territorio comunale, inoltre, dovrà essere attuato un progetto di ampliamento della esistente discarica di Buriano per conferimento rifiuti non pericolosi, rifiuti solidi urbani e assimilati, secondo le modalità di pre-trattamento, trattamento e smaltimento dei rifiuti previste dalla normativa; per il sito dovranno essere in ogni caso attuati interventi di mitigazione e compensazione paesistico-ambientale;
  - Le previsioni riferite all'UTOE V "Valle del Cecina: Casino di terra - urbano" sono condizionate e vincolate alla realizzazione della prevista cassa di espansione ed all'avvenuto collaudo formale della stessa ed a condizione che venga confermata la riduzione del livello di pericolosità idraulica attuale.

- La previsione di nuovi insediamenti residenziali dovrà tenere conto delle prescrizioni e delle norme in termini di distanze e fasce di rispetto dalle infrastrutture viarie indirizzate a garantire prestazioni acustiche coerenti alla classe di appartenenza secondo quanto indicato dal Piano Comunale di Classificazione Acustica.

#### **Art. 70 U.T.O.E. I: Montecatini**

1. L'unità territoriale organica elementare di Montecatini è composta dalle seguenti unità:
  - x UTOE I A - Montecatini - Urbano: Comprendente il centro abitato del capoluogo e delimita una superficie di 0,196 Km<sup>2</sup>.
  - x UTOE I B - Montecatini - La Miniera: Comprendente il vecchio nucleo di servizio alla miniera di rame e delimita una superficie di 0,058 km<sup>2</sup>.
  - x UTOE I C - Montecatini - La Ligia : Comprendente il nucleo abitato posto a nord-est del capoluogo e delimita una superficie di 0,02 Km<sup>2</sup>.

#### **Art. 70.1 U.T.O.E. I A : Montecatini - Urbano**

1. La quota parte delle dimensioni massime ammissibili per nuovi insediamenti residenziali è pari a metri quadrati 3.300 di Superficie utile lorda così suddivisi:
  - interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente di cui alla lettera a) del comma 2 dell'art. 64: 800 mq.
  - interventi di completamento di cui alla lettera b) del comma 2 dell'art.64: 1.000 mq.
  - interventi comportanti nuovo impegno di suolo di cui alla lettera c) del comma 2 dell'art.64: 1.500 mq. da attuarsi in contesti già urbanizzati e con un livello sufficiente di infrastrutturazione nell'ambito di interventi di ridefinizione degli esistenti margini urbani.
2. Oltre alle quantità di cui al comma precedente il Regolamento urbanistico potrà disporre di una ulteriore quantità da destinarsi ad altre funzioni compatibili e complementari alla residenza di cui al comma 3 del precedente art. 64 secondo la seguente ripartizione:
  - interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente di cui alla lettera a) del comma 4 dell'art. 64: 100 mq.
  - interventi di completamento di cui alla lettera b) del comma 4 dell'art.64: 150 mq.
  - interventi comportanti nuovo impegno di suolo di cui alla lettera c) del comma 4 dell'art.64: 200 mq.
3. Nell'ambito degli interventi di cui al precedente comma 2 dovranno essere riservati dal Regolamento Urbanistico almeno 300 mq. di Superficie Utile Lorda da destinarsi ad interventi di edilizia economica e popolare.
4. Nella presente UTOE non sono previsti nuovi insediamenti produttivi.
5. La quota parte delle dimensioni massime ammissibili per le nuove strutture turistico ricettive è pari a 20 nuovi posti letto.
6. Il Regolamento Urbanistico dovrà verificare e dimostrare il soddisfacimento della domanda di standard seguente:
  - aree per parcheggi : 1.000 mq.

#### **Art. 70.2 U.T.O.E. I B : La Miniera**

1. Non sono previsti nuovi insediamenti residenziali.
2. Il Regolamento urbanistico potrà disporre di una ulteriore quantità da destinarsi ad altre funzioni compatibili e complementari alla residenza di cui al comma 3 del precedente art. 64 secondo la seguente ripartizione:
  - interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente di cui alla lettera a) del comma 4 dell'art. 64: 50 mq.
  - interventi di completamento di cui alla lettera b) del comma 4 dell'art.64: 0 mq.
  - interventi comportanti nuovo impegno di suolo di cui alla lettera c) del comma 4 dell'art.64: 50 mq.
3. Nella presente UTOE non sono previsti nuovi insediamenti produttivi.
4. La quota parte delle dimensioni massime ammissibili per le nuove strutture turistico ricettive è pari a 20 nuovi posti letto.

### **Art. 70.3 U.T.O.E. I C : La Ligia**

1. La quota parte delle dimensioni massime ammissibili per nuovi insediamenti residenziali è pari a metri quadrati 700 di Superficie utile lorda così suddivisi:
  - interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente di cui alla lettera a) del comma 2 dell'art. 64: 200 mq.
  - interventi di completamento di cui alla lettera b) del comma 2 dell'art.64: 500 mq.
  - interventi comportanti nuovo impegno di suolo di cui alla lettera c) del comma 2 dell'art.64: 0 mq.
2. Nella presente UTOE non sono previsti nuovi insediamenti produttivi.

### **Art. 71 U.T.O.E. II: Montecatini - extraurbano**

1. L'unità territoriale organica elementare Montecatini - extraurbano delimita una superficie di 36,6 Km<sup>2</sup>.
2. La quota parte delle dimensioni massime ammissibili per nuovi insediamenti residenziali è pari a metri quadrati 1.000 di Superficie utile lorda così suddivisi:
  - interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente di cui alla lettera a) del comma 2 dell'art. 64: 500 mq.
  - interventi derivanti da operazioni di riconversione di manufatti dismessi di cui alla lettera d) del comma 2 dell'art.64: 500 mq.
3. Oltre alle quantità di cui al comma precedente il Regolamento urbanistico potrà disporre di una ulteriore quantità da destinarsi ad altre funzioni compatibili e complementari alla residenza di cui al comma 3 del precedente art. 64 secondo la seguente ripartizione:
  - interventi derivanti da operazioni di riconversione di manufatti dismessi di cui alla lettera d) del comma 4 dell'art.64: 100 mq.
4. Nella presente UTOE non sono previsti nuovi insediamenti produttivi.
5. La quota parte delle dimensioni massime ammissibili per le nuove strutture turistico ricettive è pari a 120 nuovi posti letto da realizzarsi nell'ambito dell'intervento di recupero del nucleo di Buriano.

### **Art. 72 U.T.O.E. III: Valle del Lupicaia**

1. L'unità territoriale organica elementare Valle del Lupicaia delimita una superficie di 34,53 Km<sup>2</sup>.
2. La quota parte delle dimensioni massime ammissibili per nuovi insediamenti residenziali è pari a metri quadrati 1.000 di Superficie utile lorda così suddivisi:
  - interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente di cui alla lettera a) del comma 2 dell'art. 64: 500 mq.
  - interventi derivanti da operazioni di riconversione di manufatti dismessi di cui alla lettera d) del comma 2 dell'art.64: 500 mq.
3. Oltre alle quantità di cui al comma precedente il Regolamento urbanistico potrà disporre di una ulteriore quantità da destinarsi ad altre funzioni compatibili e complementari alla residenza di cui al comma 3 del precedente art. 64 secondo la seguente ripartizione:
  - interventi derivanti da operazioni di riconversione di manufatti dismessi di cui alla lettera d) del comma 4 dell'art.64: 100 mq.
4. Nella presente UTOE non sono previsti nuovi insediamenti produttivi e nuove strutture turistico ricettive.

### **Art. 73 U.T.O.E. IV: Valle del Cecina:**

1. L'unità territoriale organica elementare Valle del Cecina è composta dalle seguenti unità:
  - x UTOE IV A - Valle del Cecina - Ponteginori - Urbano: Comprendente il tessuto urbano di Ponteginori che delimita una superficie di 0,249 Km<sup>2</sup>
  - x UTOE IV B - Valle del Cecina - Cortolla : Comprendente in massima parte l'area produttiva lungo la Salaiola che delimita una superficie di 0,134 Km<sup>2</sup>
  - x UTOE IV C - Valle del Cecina - Monteriggì : Comprendente il piccolo nucleo a carattere misto lungo la Salaiola che delimita una superficie di 0,032 Km<sup>2</sup>

**Art. 73.1 U.T.O.E. IV A: Valle del Cecina-Ponteginori - Urbano**

1. La quota parte delle dimensioni massime ammissibili per nuovi insediamenti residenziali è pari a metri quadrati 3.000 di Superficie utile lorda così suddivisi
  - interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente di cui alla lettera a) del comma 2 dell'art. 64: 750 mq.
  - interventi di completamento di cui alla lettera b) del comma 2 dell'art.64: 1.050 mq. quale eventuale accrescimento della lottizzazione di Tegolaia già approvata.
  - interventi comportanti nuovo impegno di suolo di cui alla lettera c) del comma 2 dell'art.64: 1.200 mq.
2. Oltre alle quantità di cui al comma precedente il Regolamento urbanistico potrà disporre di una ulteriore quantità da destinarsi ad altre funzioni compatibili e complementari alla residenza di cui al comma 3 del precedente art. 64 secondo la seguente ripartizione:
  - interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente di cui alla lettera a) del comma 4 dell'art. 64: 100 mq.
  - interventi di completamento di cui alla lettera b) del comma 4 dell'art.64: 200 mq.
3. Nell'ambito degli interventi di cui al precedente comma 2 dovranno essere riservati dal Regolamento Urbanistico almeno 500 mq. di Superficie Utile Lorda da destinarsi ad interventi di edilizia economica e popolare.
4. All'interno dell'area individuata nella Tav. C5.1 "Sistemi, sottosistemi ed ambiti funzionali" con la sigla I1 "luoghi di interesse collettivo" e corrispondente all'area delle feste, nell'ambito di un intervento generale di riqualificazione del contesto e di potenziamento della suddetta attività di interesse pubblico, potranno essere consentiti l'installazione di manufatti precari per funzioni quali cucina, bar e stand da realizzarsi con struttura leggera, semplicemente appoggiati a terra e realizzati in modo tale che le opere di ancoraggio necessarie all'installazione non comportino alcuna modificazione morfologica dello stato dei luoghi. Tali manufatti non potranno avere complessivamente una Superficie Utile Lorda superiore a mq. 500.
5. Nella presente UTOE non sono previsti nuovi insediamenti produttivi e nuove strutture turistico ricettive.

**Art. 73.2 U.T.O.E. IV B: Valle del Cecina-Cortolla**

1. Non sono previsti nuovi insediamenti residenziali
2. La quota parte delle dimensioni massime ammissibili per nuovi insediamenti produttivi è pari a metri quadrati 31.000 di Superficie utile lorda da realizzarsi nell'area a fianco dell'attuale area produttiva di Cortolla compreso anche l'area in ampliamento prevista dal presente Piano Strutturale ed inclusa nel Sistema Insediativo. Tale intervento dovrà essere disciplinato dettagliatamente dal Regolamento Urbanistico in modo tale da non interferire con l'ambito di pertinenza del corso d'acqua del Cortolla, condizionandone l'attuazione alla preventiva elaborazione di uno specifico studio d'inserimento nel contesto paesaggistico. L'intervento dovrà essere localizzato prevalentemente e prioritariamente in prossimità dell'area esistente limitando al massimo l'occupazione dei suoli corrispondenti alle aree poste più a nord ed adottare soluzioni progettuali di qualità adeguate ai contesti paesaggistici circostanti e pertanto con specifica attenzione alla qualità architettonica e tipologica, agli arredi urbani e vegetazionali. Dovrà inoltre prevedere soluzioni capaci di ridurre il fabbisogno energetico ed idrico attraverso l'incremento dell'utilizzazione di energie e risorse idriche rinnovabili; prevedere inoltre una gestione efficace e sostenibile dei rifiuti mediante strutture per la loro raccolta differenziata.

**Art. 73.3 U.T.O.E. IV C: Valle del Cecina-Montereggi**

1. Non sono previsti nuovi insediamenti residenziali-produttivi.

**Art. 74 U.T.O.E. V: Valle del Cecina: Casino di Terra - urbano**

1. L'unità territoriale organica elementare Valle del Cecina: Casino di Terra - urbano delimita una superficie di 0,162 Kmq.
2. La quota parte delle dimensioni massime ammissibili per nuovi insediamenti residenziali è pari a metri quadrati 7.000 di Superficie utile lorda così suddivisi
  - interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente di cui alla lettera a) del comma 2 dell'art. 64: 300 mq.
  - interventi di completamento di cui alla lettera b) del comma 2 dell'art.64: 300 mq.

- interventi comportanti nuovo impegno di suolo di cui alla lettera c) del comma 2 dell'art.64: 6.400 mq. dei quali 5.000 mq. vincolati al trasferimento volumetrico di cui al comma 5 dell'art. 64. Tali interventi sono comunque vincolati alla realizzazione della prevista cassa di espansione ed all'avvenuto collaudo formale della stessa, così come specificato e prescritto dal comma 7 del precedente art. 20; inoltre il Regolamento Urbanistico dovrà prevederne l'attuazione prescrivendo tecnologie impiantistiche che prevedano il ricorso a fonti energetiche rinnovabili e che tutelino le risorse naturali, in particolare quelle idriche superficiali e sotterranee, la qualità del suolo e la sua struttura geomorfologica, oltretutto la salubrità dell'aria e della salute umana. Nella definizione di dettaglio dell'area il Regolamento Urbanistico dovrà limitare al massimo indispensabile il nuovo consumo di suolo e quindi la sottrazione di suolo agricolo per finalità residenziali, privilegiando schemi di accrescimento del contesto già esistente. L'intervento non dovrà prevedere nuove intersezioni stradali d'immissione diretta sulla SR 68 ma prevedere soluzioni viarie che garantiscano e consentano un innesto sulla rotatoria esistente. La risoluzione degli aspetti viari è condizione vincolante all'attuazione degli interventi. Il Regolamento Urbanistico dovrà subordinare l'attuazione degli interventi ad un preventivo Schema Urbanistico di Massima relativo all'intera area compresa all'interno dell'UTOE esterna al sistema insediativo.
- 3. Oltre alle quantità di cui al comma precedente il Regolamento urbanistico potrà disporre di una ulteriore quantità da destinarsi ad altre funzioni compatibili e complementari alla residenza di cui al comma 3 del precedente art. 64 secondo la seguente ripartizione:
  - interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente di cui alla lettera a) del comma 4 dell'art. 64: 150 mq.
  - interventi di completamento di cui alla lettera b) del comma 4 dell'art.64: 150 mq.
  - interventi comportanti nuovo impegno di suolo di cui alla lettera c) del comma 4 dell'art.64: 500 mq.
- 4. La quota parte delle dimensioni massime ammissibili per nuovi insediamenti produttivi è pari a metri quadrati 12.000 di Superficie utile lorda. Gli interventi dovranno adottare soluzioni progettuali di qualità adeguate ai contesti paesaggistici circostanti e pertanto con specifica attenzione alla qualità architettonica e tipologica, agli arredi urbani e vegetazionali. Dovranno inoltre prevedere soluzioni capaci di ridurre il fabbisogno energetico ed idrico attraverso l'incremento dell'utilizzazione di energie e risorse idriche rinnovabili; prevedere inoltre una gestione efficace e sostenibile dei rifiuti mediante strutture per la loro raccolta differenziata
- 5. Nella presente UTOE non sono previste nuove strutture turistico ricettive.
- 6. Il Regolamento Urbanistico dovrà verificare la disponibilità dello standard prescritto dal comma 8 del precedente art. 67 e dimostrare il soddisfacimento della domanda di standard seguente:
  - aree per parcheggi: 2.000 mq.

#### **Art. 75 U.T.O.E. VI: Valle del Cecina - extraurbano**

1. L'unità territoriale organica elementare Valle del Cecina - extraurbano delimita una superficie di 39,58 Km<sup>2</sup>.
2. La quota parte delle dimensioni massime ammissibili per nuovi insediamenti residenziali è pari a metri quadrati 1.000 di Superficie utile lorda così suddivisi
  - interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente di cui alla lettera a) del comma 2 dell'art. 64: 500 mq.
  - interventi derivanti da operazioni di riconversione di manufatti dismessi di cui alla lettera d) del comma 2 dell'art.64: 500 mq.
3. Oltre alle quantità di cui al comma precedente il Regolamento urbanistico potrà disporre di una ulteriore quantità da destinarsi ad altre funzioni compatibili e complementari alla residenza di cui al comma 3 del precedente art. 64 secondo la seguente ripartizione:
  - interventi derivanti da operazioni di riconversione di manufatti dismessi di cui alla lettera d) del comma 4 dell'art.64: 100 mq.
4. Il Regolamento Urbanistico dovrà verificare la disponibilità dello standard prescritto dal comma 8 del precedente art. 67.
5. Per quanto riguarda la discarica di Buriano il Regolamento Urbanistico potrà disciplinare la realizzazione di strutture legate al corretto funzionamento della discarica stessa e valutare la possibilità ed opportunità di individuare tale sito come area per la predisposizione di un parco fotovoltaico. Per quanto riguarda la discarica di Buriano il Regolamento Urbanistico potrà disciplinare la realizzazione di strutture per un massimo di 10.000 mq di SUL legate al corretto funzionamento della discarica stessa e per funzioni

complementari ad essa e valutare la possibilità ed opportunità di individuare tale sito come area per la predisposizione di un parco fotovoltaico.

#### **Art. 76 U.T.O.E. VII: La Sassa**

1. L'unità territoriale organica elementare La Sassa è composta dalle seguenti unità:
  - x UTOE VII A - La Sassa - urbano: Comprendente il vecchio nucleo della Sassa che delimita una superficie di 0,049 Km<sup>2</sup>
  - x UTOE VII B - La Gabella : Comprendente il nucleo di fondovalle della Gabella che delimita una superficie di 0,025 Km<sup>2</sup>

#### **Art. 76.1 U.T.O.E. VII A: La Sassa - urbano**

1. La quota parte delle dimensioni massime ammissibili per nuovi insediamenti residenziali è pari a metri quadrati 800 mq di Superficie utile lorda così suddivisi
  - interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente di cui alla lettera a) del comma 2 dell'art. 64: 300 mq.
  - interventi di completamento di cui alla lettera b) del comma 2 dell'art.64: 500 mq.
2. Oltre alle quantità di cui al comma precedente il Regolamento urbanistico potrà disporre di una ulteriore quantità da destinarsi ad altre funzioni compatibili e complementari alla residenza di cui al comma 3 del precedente art. 64 secondo la seguente ripartizione:
  - interventi di completamento di cui alla lettera b del comma 4 dell'art.64: 100 mq.
3. All'interno dell'area individuata nella Tav. C5.1 "Sistemi, sottosistemi ed ambiti funzionali" con la sigla I1 "luoghi di interesse collettivo" e corrispondente all'area delle feste, nell'ambito di un intervento generale di riqualificazione del contesto e di potenziamento della suddetta attività di interesse pubblico, potranno essere consentiti l'installazione di manufatti precari per funzioni quali cucina, bar e stand da realizzarsi con struttura leggera, semplicemente appoggiati a terra e realizzati in modo tale che le opere di ancoraggio necessarie all'installazione non comportino alcuna modificazione morfologica dello stato dei luoghi. Tali manufatti non potranno avere complessivamente una Superficie Utile Lorda superiore a mq. 500.
4. Nella presente UTOE non sono previsti nuovi insediamenti produttivi
5. La quota parte delle dimensioni massime ammissibili per le nuove strutture turistico ricettive è pari a 30 nuovi posti letto.

#### **Art. 76.2 U.T.O.E. VII B: La Gabella**

1. La quota parte delle dimensioni massime ammissibili per nuovi insediamenti residenziali è pari a metri quadrati 700 mq di Superficie utile lorda così suddivisi
  - interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente di cui alla lettera a) del comma 2 dell'art. 64: 200 mq.
  - interventi di completamento di cui alla lettera b) del comma 2 dell'art.64: 500 mq.
2. All'interno dell'area individuata nella Tav. C5.1 "Sistemi, sottosistemi ed ambiti funzionali" con la sigla I1 "luoghi di interesse collettivo" e corrispondente all'area delle feste, nell'ambito di un intervento generale di riqualificazione del contesto e di potenziamento della suddetta attività di interesse pubblico, potranno essere consentiti l'installazione di manufatti precari per funzioni quali cucina, bar e stand da realizzarsi con struttura leggera, semplicemente appoggiati a terra e realizzati in modo tale che le opere di ancoraggio necessarie all'installazione non comportino alcuna modificazione morfologica dello stato dei luoghi. Tali manufatti non potranno avere complessivamente una Superficie Utile Lorda superiore a mq. 500.
3. Nella presente UTOE non sono previsti nuovi insediamenti produttivi o turistici.

#### **Art. 77 U.T.O.E. VIII: La Sassa - extraurbano**

1. L'unità territoriale organica elementare La Sassa - extraurbano delimita una superficie di 43,63 Km<sup>2</sup>.
2. La quota parte delle dimensioni massime ammissibili per nuovi insediamenti residenziali è pari a metri quadrati 1.500 di Superficie utile lorda così suddivisi:
  - interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente di cui alla lettera a) del comma 2 dell'art. 64: 1.000 mq.



- interventi derivanti da operazioni di riconversione di manufatti dismessi di cui alla lettera d) del comma 2 dell'art.64: 500 mq.
- 3. Oltre alle quantità di cui al comma precedente il Regolamento urbanistico potrà disporre di una ulteriore quantità da destinarsi ad altre funzioni compatibili e complementari alla residenza di cui al comma 3 del precedente art. 64 secondo la seguente ripartizione:
  - interventi di completamento di cui alla lettera c) del comma 4 dell'art.64: 150 mq.
  - interventi derivanti da operazioni di riconversione di manufatti dismessi di cui alla lettera d) del comma 4 dell'art.64: 100 mq.
- 4. Nella presente UTOE non sono previsti nuovi insediamenti produttivi e nuove strutture turistico ricettive.

## TITOLO X - CRITERI PER LA VALUTAZIONE DEI PIANI COMUNALI DI SETTORE

### **Art. 78 Disposizioni generali**

1. I Piani Comunali di settore dovranno essere fondati su obiettivi prestazionali definiti e raffrontabili con quelli del presente Piano Strutturale, del P.I.T. e del P.T.C. e con le relative norme tecniche; avere come ambiti di riferimento i sistemi territoriali, quelli funzionali e le U.T.O.E. così come definite dalle presenti norme; essere coerenti con le norme generali per la tutela e l'uso del territorio di cui alla L.R. 01/05 e successive modifiche ed integrazioni, indicando in particolare:
  - la relazione con le aree di interesse ambientale;
  - l'incidenza sull'utilizzo delle risorse naturali e le eventuali azioni di trasformazione da valutare preventivamente;
  - gli effetti indotti sulle risorse essenziali.

### **Art. 79 Piano della distribuzione e localizzazione delle funzioni**

1. Il Piano della distribuzione e localizzazione delle funzioni è lo strumento attraverso il quale l'Amministrazione potrà prevedere un'equilibrata distribuzione spaziale delle funzioni terziarie direzionali, turistiche, commerciali e produttive nelle diverse parti del territorio, in armonia con quanto previsto dal Piano Strutturale ed in particolare con quanto specificato al Titolo VII Sistemi funzionali delle presenti norme.
2. Tale Piano dovrà in particolare:
  - tutelare gli insediamenti storici;
  - consentire l'integrazione delle destinazioni residenziali con attività compatibili con la stessa per evitare i fenomeni negativi indotti dalla monofunzionalità dei contesti urbani, in continuità e nel rispetto delle strategie del Piano Strutturale;
  - sintonizzare la distribuzione spaziale delle funzioni con le esigenze di riordino del traffico veicolare e dell'accessibilità pedonale, ciclabile e veicolare del trasporto pubblico, secondo gli indirizzi e le previsioni del Piano Strutturale;
  - consentire operazioni di riqualificazione dei tessuti insediativi degradati e degli immobili dismessi;
  - verificare la dotazione di opere di urbanizzazione.

### **Art. 80 Programmazione urbanistica commerciale e regolamento del commercio in sede fissa**

1. Il riferimento normativo per la disciplina del commercio è costituito dalla L.R. 28 del 07/02/2005 (Codice del commercio) e dal relativo regolamento di attuazione DPGR 01/04/2009 n. 15/R. Gli eventuali atti di programmazione commerciale dovranno contenere:
  - il quadro conoscitivo delle risorse e della struttura commerciale;
  - la valutazione delle esigenze di mobilità indotte;
  - la definizione delle esigenze di parcheggi pubblici e privati.

### **Art. 81 Piano Triennale delle opere pubbliche**

1. Il Piano Triennale delle opere pubbliche dovrà definire le esigenze di opere pubbliche in riferimento alle previsioni del Regolamento Urbanistico per il periodo considerato, oltre a determinare un ottimale utilizzo

delle risorse economiche in relazione alle esigenze ed alle priorità definite negli atti di pianificazione, dovrà infine valutare le opere da realizzare con il contributo di operatori privati.

#### **Art. 82 Piano di protezione civile**

1. Il Piano di protezione civile dovrà definire le direttive integrate con quelle relative alla trasformazione ed alla tutela del territorio predisponendo la classificazione complessiva dei rischi e delle aree interessate dagli stessi; in particolare dovrà valutare:
  - i rischi connessi con le risorse essenziali del territorio;
  - i rischi derivanti dagli insediamenti produttivi.
2. Dovrà inoltre valutare le fragilità del territorio e dell'ambiente già indicate dalle presenti norme individuando un monitoraggio in sintonia con quanto indicato dal Piano Strutturale.

#### **Art. 83 Piano Comunale di classificazione acustica**

1. Il Piano Strutturale recepisce, quale parte integrante del proprio quadro conoscitivo il Piano Comunale di Classificazione Acustica (PCCA) in applicazione della L.R. 89/1998 approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 21 del 15 aprile 2005 e successiva variante approvata con del. C.C. n.65 del 19/09/07.
2. Il Regolamento Urbanistico dovrà prevedere l'obbligatorietà di presentare all'atto della domanda di inizio o di esercizio d'attività la seguente documentazione:
  - Valutazione di clima acustico in cui vengano proposti, secondo quanto descritto nella Delibera G.R. n.788/99 gli accorgimenti che possano garantire agli occupanti dell'insediamento il rispetto dei limiti di immissione e dei valori di qualità di zona prescritti dal PCCA: tale documentazione dovrà tenere conto sia delle condizioni attuali dell'area sia di eventuali trasformazioni future, considerando anche fattori quali la mobilità interna ed esterna, il traffico, la distribuzione delle varie attività umane, commerciali e turistico ricettive.
  - Valutazione di impatto acustico (per nuovi insediamenti produttivi, sportivi, ricreativi, commerciali, ecc.) nei casi previsti dall'art.8 della L. n. 447/95 e dall'art. 12 della L.R. n. 89/98 finalizzata alla verifica dell'impatto che nuove attrezzature potranno portare sul territorio.
  - Documentazione che attesti il raggiungimento dei requisiti acustici passivi disposti dal DPCM 5/12/97 per tutte le nuove edificazioni.

## PARTE 5 ° NORME TRANSITORIE E FINALI

### TITOLO XI ATTIVITA' ESTRATTIVE

#### **Art. 84 Aree per attività estrattive e di escavazione di tipo transitorio**

1. Nelle aree attualmente destinate alla coltivazione di cave ed inserite nel PRAER regionale approvato con DCR 27/02/2007 e nel PAERP della Provincia di Pisa, il Piano Strutturale conferma l'attività estrattiva di cava quale destinazione transitoria; per tali aree dovrà essere previsto il reinserimento ambientale, secondo le indicazioni e prescrizioni riportate in dettaglio nel presente articolo.
2. Al termine della coltivazione o alla scadenza delle autorizzazioni ciascuna area dovrà essere ricondotta agli usi previsti dal sottosistema di appartenenza.
3. E' previsto il ripristino delle eventuali aree boscate il cui progetto dovrà essere presentato contestualmente alla domanda di autorizzazione assieme ad apposita fidejussione che garantisca la restituzione dell'area estrattiva alla destinazione urbanistica prevista.
4. Il progetto di coltivazione delle singole aree di cava, dovrà seguire quanto disposto dalla L.R. 78/98, dalle relative istruzioni tecniche nonché dai Piani Regionali per le Attività Estrattive.
5. L'apertura di nuove cave o riapertura delle vecchie, salvo diverse indicazioni, in materia di programmazione e gestione delle attività estrattive è subordinata alla conformità agli strumenti sovraordinati i quali si dovranno adeguare alle previsioni del PRAER e del PAERP. Rimane in potere all'Amministrazione Comunale la facoltà di autorizzare il recupero ambientale di cave dismesse secondo quanto previsto dal punto 4, parte II, Elaborato 2, Allegato 1 del PRAER.
6. (comma stralciato)
7. Il Regolamento Urbanistico dovrà predisporre apposita disciplina che garantisca i seguenti indirizzi:
  - nel caso in cui siano previsti vari lotti di coltivazione, ognuno di questi dovrà essere impostato in modo tale che sia possibile effettuare il suo ripristino ambientale indipendentemente dai lotti limitrofi, qualora questi non siano realizzati;
  - il materiale terrigeno superficiale, derivante dall'operazione preliminare di scoticamento, dovrà essere accantonato in apposita area di stoccaggio, individuata all'interno dell'area estrattiva;
  - dovrà essere prevista una esecuzione della coltivazione in modo tale da permettere il ripristino ambientale anche con modesti interventi, nel caso si verificasse l'interruzione dei lavori di scavo;
  - dovrà essere effettuato preliminarmente un intervento di sistemazione morfologica durante il quale dovrà essere eseguita la messa in sicurezza dei fronti di scavo con disaggio dei massi eventualmente percolanti e il rimodellamento delle superficie gradonate di scavo;
  - per gli annessi che verranno utilizzati per la coltivazione dell'area estrattiva non è ammesso un piano di recupero degli stessi e pertanto si dovrà procedere alla loro demolizione a conclusione della coltivazione.
8. Nelle aree individuate dal PRAER e dal PAERP, così come riportate nella Tav. A0 Carta delle concessioni minerarie, delle cave e dei siti minerari", nella Tav. A01 "P.R.A.E.R. Carta delle risorse", nella Tav. A02 "P.R.A.E.R. Carta dei giacimenti" e nella Tav. A03 "P.A.E.R.P. carta delle prescrizioni localizzate di cave e bacini" parti costitutive del presente Piano Strutturale, sono consentite solo le attività che non precludano il successivo sfruttamento ai fini estrattivi. Il Regolamento Urbanistico dovrà adeguarsi alle previsioni del P.A.E.R.P. tramite definizione accurata delle aree estrattive in esso riportate.

### TITOLO XII SALVAGUARDIE

#### **Art. 85 Disposizioni generali**

1. Ai sensi dell'art. 61 della L.R. 01/05 dalla data di adozione del Piano Strutturale sino all'approvazione del Regolamento Urbanistico e comunque per una durata non superiore a tre anni, sono stabilite le norme di salvaguardia così come riportate ai successivi artt. 86 e 87
2. Ai sensi dell'art. 61 della L.R. 01/05, l'autorità competente sospende ogni determinazione sulle domande di permesso di costruire, quando riconosca che tali domande siano in contrasto con le previsioni del Piano Strutturale e con le eventuali salvaguardie contenute nel P.I.T. e nel P.T.C. ovvero con le misure cautelari di cui all'art. 49 della L.R. 01/05.
3. Restano esclusi dalle norme di salvaguardia di cui al presente articolo e successivi 86 e 87:

- gli interventi posti in essere dalle Amministrazioni Pubbliche di cui all'art. 1 comma 2 del D.Lgs 3/2/93 n. 29 nonché le opere riconosciute di pubblica utilità o di pubblico interesse;
  - gli interventi per i quali sia intervenuto il rilascio di concessione edilizia ovvero denuncia di inizio attività presentata entro e non oltre venti giorni dalla data di adozione del P.S.;
  - gli interventi riferiti alle varianti in corso d'opera di concessioni edilizie o denuncia di inizio attività rientranti nei casi di cui al punto precedente;
  - i piani attuativi del P.R.G. vigente adottati dall'Amministrazione Comunale entro la data di adozione del Piano Strutturale.
4. In attuazione delle disposizioni di cui all'art. 36 del Piano di Indirizzo Territoriale adottato con Delibera del C.R. n. 32 del 16/06/2009 non sono consentiti sugli immobili e nelle aree di cui all'articolo 134 del Codice, come individuati dagli articoli 2 e 3 della specifica disciplina dei beni paesaggistici del PIT, interventi in contrasto con le prescrizioni di tutela previste da quella stessa disciplina.
5. Fermo restando il rispetto delle disposizioni del Piano di Bacino, non sono previste nuove edificazioni, manufatti di qualsiasi natura o trasformazioni morfologiche negli alvei, nelle golene, sugli argini e nelle aree comprendenti le due fasce della larghezza di ml. 10 dal piede esterno dell'argine o, in mancanza, dal ciglio di sponda dei corsi d'acqua principali ai fini del corretto assetto idraulico.
- Tale prescrizione non si riferisce alle opere idrauliche, alle opere di attraversamento del corso d'acqua, agli interventi trasversali di captazione e restituzione delle acque, nonché agli adeguamenti di infrastrutture esistenti senza avanzamento verso il corso d'acqua, a condizione che si attuino le precauzioni necessarie per la riduzione del rischio idraulico relativamente alla natura dell'intervento ed al contesto territoriale e si consenta comunque il miglioramento dell'accessibilità al corso d'acqua stesso. Sono inoltre fatte salve da tale prescrizione le opere infrastrutturali che non prevedano l'attraversamento del corso d'acqua e che soddisfino le seguenti condizioni: a) non siano diversamente localizzabili; b) non interferiscano con esigenze di regimazione idraulica, di ampliamento e di manutenzione del corso d'acqua; c) non costituiscano ostacolo al deflusso delle acque in caso di esondazione per tempi di ritorno duecentennali; d) non siano in contrasto con le disposizioni di cui all'articolo 96 del regio decreto 523/1904.

#### **Art. 86 Salvaguardie del Piano Strutturale**

1. Le norme di cui al Titolo VI: Attitudine alla trasformazione del territorio, costituiscono norme di salvaguardia ai sensi del comma 2 lettera h dell'art. 53 e dell'art. 61 della L.R. 01/05.
2. Sono sospese le domande di permesso di costruire, quando in contrasto con gli obiettivi e le previsioni di cui al Titolo V: Azioni progettuali strategiche.
3. Sono sospesi gli interventi in contrasto con le disposizioni di cui al Titolo II: Invarianti strutturali e tutele strategiche del territorio.
4. Sono sospesi, fino all'adozione del Regolamento Urbanistico, su tutto il territorio comunale, gli interventi per la realizzazione di impianti solari termici e fotovoltaici non finalizzati all'autoconsumo e gli impianti eolici. L'Amministrazione Comunale potrà eventualmente valutare e predisporre le opportune e necessarie procedure per l'approvazione d'impianti solari termici e fotovoltaici non finalizzati all'autoconsumo esclusivamente per i progetti pervenuti formalmente al Comune almeno entro la data di adozione del presente Piano Strutturale.

#### **Art. 87 Salvaguardie per la difesa dai fenomeni alluvionali**

1. Fatte salve le perimetrazioni delle aree a rischio e relative misure di salvaguardia individuate ai sensi del D.L. 180/98 le norme di cui al Titolo IX, Capo I Pericolosità idraulica costituiscono norme di salvaguardia ai sensi dell'art. 61 della L.R. 01/05 ed in riferimento alle salvaguardie previste al Capo I e Capo II del P.I.T.
2. Non sono soggetti alle salvaguardie di cui al presente articolo le concessioni o autorizzazioni in sanatoria ai sensi del Capo IV della L. 28.2.1985 n. 47, mentre sono comprese le concessioni o autorizzazioni in sanatoria ai sensi dell'art. 13 della stessa legge.