

**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*

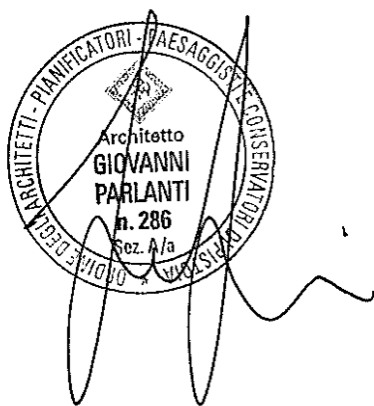
**Geom. Floriano Perini**

*Garante per l'informazione*

**Rag. Cristina Guarguaglini**

*Sindaco*

**Sandro Cerri**



## **Norme Tecniche di Attuazione**

**(Modificato a seguito dell'accoglimento delle Osservazioni)**

***Estratto stato sovrapposto***

Approvato con Del. C.C. nr.

del

*Novembre 2017*

- 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 architettonica 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 di pregio nuclei rurali ai sensi dell'art.65 L.R.65/2014**<sup>1</sup>; 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.

<sup>1</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n.5

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           Insedimenti 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
  - la 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<sup>2</sup>

#### 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.

<sup>2</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n.5

- la tutela dell'integrità percettiva degli scenari paesaggistici e dei punti di vista da cui sono percepiti;
- il tendenziale mantenimento degli assetti culturali 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 manutenzione delle aree boscate, con divieto di taglio e di sostituzione con specie non autoctone e con incentivazione delle associazioni vegetali autoctone;~~<sup>3</sup>
  - 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)

<sup>3</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n.5

## 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 di pregio~~ **nuclei rurali ai sensi dell'art.65 L.R.65/2014<sup>4</sup>**, 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 di pregio~~ **nuclei rurali ai sensi dell'art.65 L.R.65/2014<sup>5</sup>**, 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;

<sup>4</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n.5

<sup>5</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n.5

- 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

- 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 ~~3.600~~ 3.300<sup>6</sup> 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: ~~1.300~~ 1.000<sup>7</sup> 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.

<sup>6</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n. 1

<sup>7</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n. 1



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 Liguria**

1. La quota parte delle dimensioni massime ammissibili per nuovi insediamenti residenziali è pari a metri quadrati ~~400~~ **700<sup>8</sup>** 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: ~~200~~ **500<sup>9</sup>** 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 Kmq.
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 Kmq.
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 Kmq

---

<sup>8</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n. 1

<sup>9</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n. 1