

COMUNE DI POMARANCE

Provincia di Pisa

REGOLAMENTO URBANISTICO

Relazione di sintesi

..

INDICE

INDICE	3
Capitolo 1 – Riferimenti normativi e procedurali	5
Capitolo 2 – Rispetto degli Obiettivi ed indirizzi del P.S. assunti nella prima fase della Valutazione Integrata del R.U.	6
2.a – Sistemi agricoli, ambientali e di paesaggio	7
2.a.1 - Il sistema ambientale delle aree verdi	8
2.a.2 - Il sistema agricolo	9
2.a.3 - I sistemi territoriali e gli ambiti di paesaggio.....	13
2.b – Sistemi insediativi, di tipo residenziale, turistico-ricettivo e produttivo.....	16
Capitolo 3 – Contenuti del R.U.	19
3.a Sistemi agricoli, ambientali e di paesaggio	22
3.a.1 Caratteristiche generali	22
3.a.2 – Caratteristiche particolari dei singoli ambiti agrari e di paesaggio	24
3.b – Sistemi insediativi di tipo residenziale, turistico-ricettivo e produttivo.....	31
3.b.1 – Caratteristiche generali.....	31
3.b.2 – Caratteristiche particolari	34
3.b.2.a – UTOE di Pomarance.....	34
3.b.2.b – UTOE di Montecerboli e Larderello	35
3.b.2.c – UTOE di Montegemoli.....	36
3.b.2.d – UTOE di Micciano	36
3.b.2.e – UTOE di Libbiano	36
3.b.2.f – UTOE di San Dalmazio	37
3.b.2.g – UTOE di Serrazzano	37
3.b.2.h – UTOE di Lustignano	38
3.b.2.i – UTOE della Piana dei Turisti	38
Capitolo 4 – Verifica di sostenibilità ambientale, sociale economica e sulla salute umana.	39
4.a – Sistemi agricoli, ambientali e di paesaggio	39
4.a.1 – Verifiche di carattere generale.....	39
4.b – Sistemi insediativi di tipo residenziale, turistico-ricettivo e produttivo.....	42
4.b.1 – Verifiche di carattere generale	43
4.b.2 – Verifiche di carattere particolare.....	47
4.b.2.a - UTOE di Pomarance	47

4.b.2.b – UTOE di Montecerboli e Larderello.....	49
4.b.2.c – UTOE di Montegemoli	52
4.b.2.d – UTOE di Micciano	54
4.b.2.e – UTOE di Libbiano	55
4.b.2.f – UTOE di San Dalmazio.....	56
4.b.2.g – UTOE di Serrazzano.....	58
4.b.2.h – UTOE di Lustignano.....	59
4.b.2.i – UTOE della Piana dei Turisti	60
Capitolo 5 – Motivazione delle scelte fra soluzioni alternative.	63
Capitolo 6 – Sistema di monitoraggio.	63
Capitolo 7 – Rapporto ambientale	64

Capitolo 1 – Riferimenti normativi e procedurali

La Relazione di Sintesi è stata introdotta con l'art. 10 del Regolamento 4/R del 9 febbraio 2007, che costituisce il documento regionale esplicativo delle procedure per la realizzazione della Valutazione Integrata da redigere ai sensi della Legge Regionale del 3 gennaio 2005 n.1. Alla luce di detto regolamento la Relazione di sintesi costituisce “il documento che descrive tutte le fasi del processo di valutazione svolte in corrispondenza con l'attività di elaborazione degli strumenti della pianificazione territoriale o degli atti di governo del territorio”.

Il Regolamento 4/R (art.4, comma 1) prevede, inoltre, che la Valutazione Integrata degli strumenti di pianificazione territoriale e degli atti di governo del territorio di nuova generazione possa essere redatta nel corso della formazione degli strumenti, “in più fasi”, oppure “in un'unica fase” in relazione alla complessità del provvedimento oggetto di valutazione, motivandone la scelta nella Relazione di sintesi.

A tal proposito per quel che concerne il presente R.U. la Valutazione Integrata è stata svolta in due fasi, caratterizzate come di seguito definito:

Fase 1: Durante la prima fase sono state messe in atto tutte le disposizioni necessarie al fine di rendere pubblico l'avvio del procedimento di formazione del nuovo Regolamento Urbanistico. A tal fine da un lato è stata mandata comunicazione a tutti gli Enti pubblici suscettibili di inviare contributi o pareri, dall'altro lato sono stati effettuati pubblici incontri nei quali è stato comunicato a tutti i cittadini che era in fase di redazione il nuovo Regolamento Urbanistico comunale. In particolar modo è stato illustrato sia come si svolge il processo di pianificazione alla luce della nuova disciplina regionale (in merito alla Valutazione Integrata, alle forme di partecipazione ecc), sia i contenuti e le finalità che il Regolamento Urbanistico intende perseguire alla luce delle strategie contenute nel Piano Strutturale comunale.

Nello spazio temporale che è intercorso tra la prima e la seconda fase, ovvero durante tutto il percorso di definizione del progetto di Regolamento Urbanistico, gli uffici tecnici comunali sono stati a disposizione della cittadinanza per fornire spiegazioni e per accogliere suggerimenti e indicazioni. In detto tempo, inoltre, è stato aggiornato il Quadro Conoscitivo del Piano Strutturale per quegli aspetti che hanno subito variazioni.

Fase 2: La seconda fase costituisce il momento conclusivo della definizione del Regolamento Urbanistico, redatto alla luce delle “Strategie di Sviluppo” e dello “Statuto del Territorio” del P.S.. La seconda Fase della Valutazione Integrata è quindi volta a verificare come i contenuti del presente Regolamento Urbanistico siano coerenti e conformi sia con quanto

definito dal P.S., sia con le Risorse Ambientali del territorio.

Alla luce di questo, pertanto, la presente Relazione di sintesi è stata realizzata nel modo di seguito definito:

Capitolo 1 – Riferimenti normativi e procedurali: nel quale vengono brevemente riassunte le normative di riferimento per la redazione del presente elaborato e la metodologia osservata per la sua elaborazione.

Capitolo 2 – Rispetto degli Obiettivi ed Indirizzi del P.S. assunti nella prima fase della Valutazione Integrata del R.U.: nel quale viene definito come il R.U. ha recepito le indicazioni e la disciplina del sovraordinato strumento della pianificazione territoriale comunale.

Capitolo 3 – Contenuti del R.U. – Dimensionamento: nel quale viene brevemente riportata una descrizione degli obiettivi, delle finalità e delle modalità di attuazione del presente R.U.. Nel presente capitolo verrà fatto riferimento al Cap. 2 della Valutazione integrata nella quale i presenti concetti vengono espressi in maniera più estesa e dettagliata.

Capitolo 4 – Verifica di sostenibilità ambientale, sociale, economica e sulla salute umana. – Sintesi della Valutazione Integrata: nel quale viene riportata una sintesi delle conclusioni illustrate dettagliatamente all'interno della Valutazione Integrata, cap. 4.

Capitolo 5 – Motivazione delle scelte fra soluzioni alternative: nel quale vengono brevemente illustrate le scelte strategiche e progettuali che si sono presentate nel corso del processo di pianificazione e vengono illustrate le motivazioni per le quali dette scelte sono state rifiutate.

Capitolo 6 – Sistema di monitoraggio: nel quale viene illustrato il sistema di monitoraggio definito per gestire il presente R.U.

Capitolo 7 – Rapporto ambientale: nel quale vengono effettuate le necessarie valutazioni in merito al Rapporto ambientale di cui all'Allegato I della Dir. 42/2001/CE

Capitolo 2 – Rispetto degli Obiettivi ed indirizzi del P.S. assunti nella prima fase della Valutazione Integrata del R.U..

La formazione del presente R.U. è stato caratterizzato in primo luogo dall'approfondimento dell'analisi del Quadro Conoscitivo del Piano Strutturale, in particolare per ciò che riguarda l'analisi del "Patrimonio Edilizio Esistente" facente parte sia dei "Sistemi Agricoli" che dei "Sistemi Insediativi" ed in secondo luogo dall'esame degli "Obiettivi ed Indirizzi programmatici" del Piano Strutturale, nonché dall'esame delle "Invarianti Strutturali" e dello "Statuto del

Territorio” individuati nel P.S..

La prima fase della Valutazione Integrata aveva assunto Strategie e Statuto del Territorio del P.S. operandone una Sintesi ai fini della formazione del R.U.; detta analisi è stata ulteriormente approfondita come di seguito definito.

2.a – Sistemi agricoli, ambientali e di paesaggio

Il territorio del Comune di Pomarance è un territorio i cui le componenti ambientali e agricole assumono grande rilevanza per l'estensione territoriale pari a 230 kmq. La struttura del PS è stata pertanto articolata con una logica sistemica proprio per sviluppare discipline per ognuno dei settori che hanno valenza territoriale.

Sono stati definiti e disciplinati complessivamente 4 sistemi territoriali che si articolano in 15 ambiti di paesaggio, il cui valore è quello di riconoscere le particolarità, geomorfologiche, naturali o antropiche, che determinano paesaggi differenziati, e per i quali deve essere garantita una disciplina che mantenga e valorizzi questi caratteri distintivi.

Sistema Territoriale delle Colline Settentrionali.

1. Ambito di paesaggio n. 1 di Montegemoli e Serra.
2. Ambito di paesaggio n. 2 di Valli - Fontebagni.
3. Ambito di paesaggio n. 3 del crinale di Cerreto
4. Ambito di paesaggio n. 4 di Pomarance e Macie.
5. Ambito di paesaggio n. 5 di S. Piero e S. Anna.
6. Ambito di paesaggio n. 6 di Bulera, Poggiamonti e Palagetto.
7. Ambito di paesaggio n. 9 di S. Maria e S. Ippolito.

Sistema Territoriale delle Colline Rocciose.

1. Ambito di paesaggio n. 7 di S. Dalmazio-Rocca-Lanciaia (Riserva di Berignone –Tatti).
2. Ambito di paesaggio n. 8 di Larderello, Montecerboli.
3. Ambito di paesaggio n. 14 di Micciano, Libbiano.
4. Ambito di paesaggio n. 10 di Farneta - Campo alla Corte.
5. Ambito di paesaggio n. 13 di Monterufoli.

Sistema Territoriale delle Colline Meridionali.

1. Ambito di paesaggio n. 11 di Serrazzano.
2. Ambito di paesaggio n. 12 di Lustignano.

Sistema Territoriale dei Fondovalle.

1. Ambito di paesaggio n. 15 dei Fondovalle

In modo trasversale il PS ha istituito i seguenti sistemi funzionali:

Sistema Funzionale dell’Agricoltura.

Sistema Funzionale Ambientale delle aree verdi.

Sistema Funzionale della residenza e dei servizi.

Sistema Funzionale delle attività produttive.

Sistema Funzionale delle Infrastrutture per la mobilità

Sistema Funzionale del turismo (compresa la Piana dei Turisti)

Sistema Funzionale Ambientale dei corsi d’acqua.

Tra questi il “Sistema Funzionale agricolo” e il “Sistema Funzionale Ambientale delle aree verdi” sono fortemente integrati con i Sistemi Territoriali precedenti, derivando la loro funzionalità da aspetti territoriali di geomorfologia e di agropedologia. Pertanto la attuale verifica degli obiettivi può, senza difetto alcuno, essere condotta a livello di ambiti di paesaggio o suoi raggruppamenti, considerandoli quali risultato della interrelazione delle varie componenti, naturali e antropiche, che hanno quale effetto finale il paesaggio. Diverso è per quanto riguarda altri sistemi funzionali, delle attività produttive, turistico-ricettivo, anch’essi trasversali rispetto alla componenti territoriali, ma con una funzionalità a rete, e accomunati con le componenti insediative per i riflessi sul dimensionamento; pertanto questi sono verificati, nell’ambito della presente relazione di sintesi, negli specifici paragrafi sui sistemi insediativi.

2.a.1 - Il sistema ambientale delle aree verdi

Per quanto riguarda il sistema ambientale delle aree verdi di seguito sono analizzati gli obiettivi fissati in sede di fase iniziale e le conseguenti azioni del RU..

SISTEMA	OBIETTIVI GENERALI	AZIONI DEL RU
SISTEMA AMBIENTALE DELLE AREE VERDI SUBSISTEMA DELLE RISERVE E AREE PROTETTE	Mantenimento della funzione naturalistica e salvaguardia delle aree di particolare rilevanza ambientale.	Il R.U. persegue la tutela e salvaguardia delle componenti di naturalità soprattutto al di fuori delle aree di particolare rilevanza ambientale, considerando che la gestione di queste è di competenza regionale, provinciale o della comunità montana, oltre ad essere tutelate per legge Altra azione importante del R.U. riguarda la previsione di una disciplina finalizzata al mantenimento della funzionalità ecologica del paesaggio e del grado di connettività, al di fuori delle riserve, con previsione di integrazione della trama del paesaggio; tale disciplina è contenuta in apposito allegato alle NTA 11d “riferimenti per la qualificazione del paesaggio e del PEE”

	Nelle Riserve Naturali protezione per le specie di piante e di animali rari presenti in esse.	
	Possibilità di insediare, preferibilmente in prossimità delle Riserve Naturali, “Centri visita della riserva” nei quali il R.U. dovrà prevedere, in coerenza con le presenti prescrizioni e vincoli, apposite aree destinate all’accoglienza dei visitatori.	Tali possibilità sono state articolate con previsione all’interno degli ambiti di paesaggio di particolari normative e circuiti di fruizione del territorio che valorizzano l’accesso alle Riserve Naturali (NTA)
	Integrazione con il Sistema Funzionale del Turismo, soprattutto con i percorsi cicloturistici e la viabilità minore storicizzata e, nella misura consentita dalla specifica normativa, con le attività turistiche in ambito rurale e le attività agrituristiche.	Le azioni del R.U. sono relative alla individuazione della rete dei percorsi capillari, di rilevanza storica, riportati all’interno delle Tav. 3, che rappresentano circuiti di fruibilità del territorio, cercando soprattutto di recuperare le relazioni trasversali ai crinali, che trovano specifica normativa all’interno negli ambiti di paesaggio (NTA).
	Mantenimento e ricostituzione di connettivi ambientali ed ecologici nelle aree sottoposte a sfruttamento delle risorse geotermiche	Nell’ambito degli ambiti di paesaggio che costituiscono il paesaggio della geotermia, si fa riferimento ad obblighi di contestualizzazione e di riqualificazione ambientale dei aree dimesse dallo sfruttamento geotermico

Si fa notare come molte delle azioni del R.U. sono comuni per il perseguimento di obiettivi anche ai sistemi territoriali e relativi ambiti di paesaggio.

2.a.2 - Il sistema agricolo

Il sistema agricolo riveste una particolare importanza, essendo l’agricoltura una funzione prevalente per questo territorio comunale. Il PS attraverso la caratterizzazione agraria definisce ambiti a normativa differenziata, in rapporto alle vocazionalità dei suoli e conseguenti prevalenze degli usi. Il sistema funzionale dell’agricoltura è stato distinto in due aree principali ; le aree ad agricoltura sviluppata estensiva e le aree marginali ad economia debole. Si tratta di una distinzione coerente anche con gli altri sistemi. La prima che occupa la parte settentrionale del territorio comunale è caratterizzata infatti da prevalenza di usi agricoli con buona percentuale di SAU; in essa l’agricoltura si è strutturata gradualmente nei secoli con graduale incremento delle superfici coltivate, in luogo di precedenti usi a pascolo e di superfici boscate. La seconda, di maggiore estensione nel territorio comunale, occupa ambiti che morfologicamente e geologicamente poco si prestano allo sfruttamento agricolo, in cui l’assetto poderale e fondiario è residuale rispetto alle componenti di naturalità delle aree boscate e delle macchie; lo sfruttamento geotermico ha inoltre condizionato le attività agricole che si sono sviluppate rarefatte strappando piccole porzioni di territorio alle aree boscate.

Di seguito sono espressi gli obiettivi principali con le conseguenti articolazione di Regolamento Urbanistico. Il rispetto degli obiettivi assunti nella fase iniziale della Valutazione integrata viene di seguito verificata esplicitando quelle che sono le azioni del R.U. che si sono tradotte in specifiche

discipline o normative di carattere generale.

SISTEMA		OBIETTIVI GENERALI	AZIONI DEL RU
SISTEMA AGRICOLTURA	Obiettivi di carattere generale	La promozione ed incentivazione al recupero e riuso, all'interno del dimensionamento generale del P.S., del patrimonio edilizio esistente nel territorio extraurbano non più utilizzato a fini agricoli, anche consentendo cambi di destinazione ad uso residenziale, turistico-ricettivo	La finalità perseguita nel regolamento di recupero del patrimonio edilizio esistente si esplica in normative volte ad incentivare il superamento di fenomeni di abbandono, che costituiscono un grave rischio per il territorio e per il PEE; il R.U. privilegia metodologie di intervento di tipo manutentivo, che sono proporzionali al grado di conservazione degli edifici. Pertanto è incoraggiato il riutilizzo degli insediamenti storicizzati non utilizzati, per i quali il tempo rappresenta una minaccia per l'avanzare di forme di degrado, anche strutturale fino a livelli di irreversibilità. Combattere l'abbandono ha risvolti positivi anche sul mantenimento degli assetti territoriali agricoli.

		Valorizzazione delle risorse agroalimentari locali in quanto promozione economica del territorio ed elemento di identità culturale e paesaggistica.	Il R.U. assume ed integra le possibilità già indicate dal PS circa la possibilità incentivare attività di trasformazione di prodotti agricoli o di piccolo artigianato, con conseguente realizzazione di piccoli manufatti artigianali, preferibilmente derivanti da recupero.
		Mantenimento e sviluppo delle attività a carattere artigianale e familiare finalizzate alla produzione dei prodotti tipici provenienti dalle attività agricole del luogo.	Conforta in questo le ultime disposizioni legislative della regione Toscana che con la legge 62/2008 rende ammissibile in zona agricola la realizzazione ambiti produttivi per attività di trasformazione.
		Tutela e recupero e della maglia viaria storicizzata, per la conservazione di testimonianze storiche importanti per lo sviluppo di nuove funzioni compatibili con l'ambiente agricolo.	Il R.U. disciplina tutta la rete dei percorsi storici individuando a livello di ambito di paesaggio nelle NTA, quelle relazioni perdute strategiche per consentire la realizzazione di circuiti di fruizione del territorio di connessione tra elementi puntuali di ospitalità, emergenze ambientali quali le riserve ed antropiche quali le invariants del sistema insediativo.
		Perseguire interventi di recupero ambientale dove si presentano fenomeni di abbandono salvaguardando sia la stabilità geomorfologica dei versanti che la percezione del paesaggio tipico della collina toscana.	I fenomeni di abbandono rappresentano una grave minaccia soprattutto per quegli ambiti a più elevato grado di antropizzazione, in cui il paesaggio è stato plasmato dall'uomo richiedendo una costante manutenzione. Uno specifico elaborato del R.U. (allegato 11 d alle NTA) contiene la disciplina per la definizione delle componenti di valore del paesaggio con catalogazione anche dei fenomeni più diffusi di abbandono, e i relativi indirizzi per il superamento di tali condizioni di degrado.
		Tutela e mantenimento della rete dei corsi d'acqua minori e del reticolo idraulico diffuso al fine di favorire il deflusso delle acque di superficie verso valle	Uno specifico elaborato del R.U. (allegato 11 d alle NTA) contiene la disciplina per la definizione delle componenti di valore del paesaggio, in cui uno specifico settore tratta del mantenimento della rete scolante e degli interventi possibili di consolidamento dei compluvi
		Netta separazione fra aree urbanizzate o potenzialmente tali dalle zone agricole in modo da rendere più visibile il confine tra campagna e insediamenti urbani	Tale obiettivo è perseguito per ogni singola UTOE sviluppando nuovi assetti urbani che privilegiando previsioni di ricucitura e di qualificazione dei tessuti in cui spesso i margini tra abitati e campagna sono definiti nettamente da strade, con possibili alberate; l'integrazione con il contesto paesaggistico di contorno si gioca principalmente con la connessione delle aree a verde interstiziali con la trama del paesaggio rurale di contorno, anche attraverso l'integrazione con nuove aree a verde.

SISTEMA AGRICOLTURA	Arete ad agricoltura sviluppato a estancivo	Il mantenimento la valorizzazione e la promozione dei prodotti derivanti da tale uso del suolo prevalente, con particolare riferimento al comparto cerealicolo ed ai prodotti tipici derivati, quali ad esempio il pane di Montegemoli.	Tale obiettivo si attua nell'ambito di una disciplina rivolta ad individuare criteri di mantenimento della prevalenza degli usi del suolo che caratterizzano certi paesaggi. Tali riferimenti sono articolati all'interno dell'elaborato 11d circa la definizione delle componenti di valore del paesaggio.
---------------------	--	---	---

		Compatibilmente con il mantenimento degli usi del suolo prevalenti, sono ammissibili ed incentivabili, altre forme d'uso di colture specializzate, quali vigneti, oliveti	
		Incentivazione delle tecniche di agricoltura biologica e di lotta integrata, particolarmente adatte e proficue in un contesto ambientale che mantiene ancora un elevato grado di naturalità, e conseguentemente associando queste caratteristiche direttamente alle proprietà organolettiche e dei prodotti.	L'elevato grado di naturalità del contesto agricolo costituisce un livello di qualità ambientale che può solo essere aumentato e non diminuito; tutta la disciplina sulla conservazione della trama del paesaggio (11d "riferimenti per la qualificazione del paesaggio e del PEE") è finalizzata ad una efficiente funzionalità ecologica delle reti che gioca a favore di tipologie di agricoltura più sostenibili, a minore impatto ambientale.
		mantenimento delle condizioni di riconosciuta qualità ambientale, derivanti da un apparato protettivo a tutela del complesso dei corpi idrici, evitando la semplificazione della rete scolante, e la perdita del grado di connessione e di naturalità territoriale	
		Ammissibilità di attività agricole nelle forme part-time o di autoconsumo con conseguenti possibilità di annessi agricoli	Il R.U. assume quanto definito in termini di PS, e sostiene la produzione per autoconsumo ammettendo la realizzazione di piccoli annessi agricoli per la conduzione dei fondi; vengono inoltre articolati, a livello di singolo ambito di paesaggio o per particolari accorpamenti di questi, i condizionamenti che ne finalizzano la realizzazione, ad interventi di ripristino ambientale, al recupero e manutenzione di percorsi esistenti perduti, al mantenimento della prevalenza di usi promiscui e di colture specializzate. L'ambito di applicazione di tali previsioni è costituito dagli ambiti di paesaggio 2, 4, 5, 6.

SISTEMA AGRICOLTURA	Are marginali ad economia	Finalizzati al recupero delle relazioni territoriali si inserisce la realizzazione di piccoli annessi agricoli per la produzione di autoconsumo	La possibilità di sviluppare attività agricole per autoconsumo è articolata dal R.U. in modo indifferenziato per i due sottoambiti, con esclusione dell'ambito di paesaggio n° 10 Farneta – Campo alla Corte; le previsioni si articolano in: possibilità di realizzare annessi sui fondi finalizzandoli al recupero dei percorsi possibilità di attivare ambiti per orti urbani al contorno dei centri.
---------------------	------------------------------------	---	--

		<p>Recupero dei legami tra agricoltura e centri storici e della matrice rurale di essi con la promozione di ambiti per orti al contorno</p> <p>Il sostegno delle attività agricole con altre attività integrative e complementari; in particolare si assume quale obiettivo, in riferimento alla valorizzazione del paesaggio della geotermia, la possibilità di integrazione delle attività agricole con la risorsa geotermica, utilizzando il calore ai fini della produzione agricole e alla trasformazione dei prodotti.</p> <p>Realizzazione di serre esclusivamente integrate con reti impiantistiche di trasporto del calore per il loro riscaldamento, adeguatamente mitigate in rapporto alla morfologia del territorio e alla scelta localizzativa</p>	
	Sottoambito delle grandi estensioni boscate	<p>mantenimento dell'elevato grado di naturalità del territorio, con conseguenti azioni di ottimizzazione e di miglioramento delle connettività complessiva e della funzionalità ecologica, tutelando ed integrando in particolare, il sistema di connessioni esistenti tra le due grandi riserve di Berignone e di Monterufoli</p>	<p>La possibilità di realizzazione di serre per la produzione agricola è consentita e disciplinata dal R.U. all'interno degli ambiti di paesaggio n° 8, 10, 11, 12 che costituiscono il sottoambito dell'agricoltura legata alla geotermia. Sono inoltre consentite attività produttive per la trasformazione dei prodotti agricoli che utilizzino le fonti di calore geotermico.</p>
		<p>Tutela della fauna selvatica, sia migratoria che stanziale, con la protezione degli habitat significativi per la riproduzione</p>	<p>Il R.U. poco può dire sulla gestione all'interno delle riserve di interesse regionale e comunitario, essendo vigente uno specifico piano di gestione di competenza della Comunità Montana. Il R.U. estende però la conservazione del sistema boscato, del grado di naturalità, degli habitat della fauna selvatica all'esterno delle riserve con la finalità di mantenere ed integrare la funzionalità ecologica di connessione. In tal senso è definita la disciplina contenuta nell'elaborato 12d "riferimenti per la qualificazione del paesaggio e del PEE" relativamente al riconoscimento delle componenti di valore del paesaggio.</p>
		<p>Il recupero delle relazioni territoriali perdute e della rete di fruizione delle aree boscate come circuiti botanici di didattica applicata, ed anche in rapporto alla gestione della raccolta dei prodotti del sottobosco</p>	<p>Le azioni del R.U. sono definite a livello di ambito di paesaggio e si integrano con quelle degli altri ambiti per la costituzione di circuiti di fruizione del territorio anche attraverso il recupero dei percorsi storici perduti.</p>

2.a.3 - I sistemi territoriali e gli ambiti di paesaggio

Di seguito sono riassunti i principali obiettivi che riguardano la disciplina del PEE derivanti dal Piano Strutturale, articolati per sistemi territoriali e relativi ambiti di paesaggio, che il PS ha individuato sulla base del quadro conoscitivo storico evolutivo, morfologico, insediativo del territorio e della caratterizzazione agraria.

Sono in totale quattro distinti sistemi territoriali geograficamente giustapposti uno all'altro e suddivisi in 15 ambiti di paesaggio.

I principali obiettivi di cui deve essere verificata la coerenza con le azioni, le linee di indirizzo, gli scenari prefigurati nel R.U. sono riportati nella seguente tabella in cui sono definite le azioni del R.U. e i corrispondenti strumenti finalizzati al perseguimento degli obiettivi.

Si tratta di obiettivi di carattere generale comuni agli ambiti di paesaggio che costituiscono i sistemi territoriali; oltre a questi ci sono obiettivi particolari di ogni ambito di paesaggio che il R.U. ha sviluppato nelle norme tecniche di attuazione, per i singoli ambiti.

SISTEMA TERRITORIALE	OBIETTIVI GENERALI	AZIONI DEL RU
Colline settentrionali	<p>*) Mantenimento della leggibilità degli assetti proprietari che caratterizzano gli insediamenti in rapporto agli usi del suolo; conservazione dell'organizzazione gerarchica, della coerenza tra tipologie insediative e usi del suolo, della specificità locale di alcune tipologie e sistemi costruttivi;</p> <p>*) Tutela dei caratteri di ruralità degli insediamenti ancora agricoli e della loro integrazione con il contesto agricolo</p>	<p>Si tratta di obiettivi su cui il R.U. articola uno specifico elaborato della disciplina n° 11d "riferimenti per la qualificazione del paesaggio e del PEE"; in esso sono dati specifici riferimenti per il mantenimento dei valori definiti sia per la corte rurale che per i caratteri di ruralità degli edifici. Particolare attenzione è posta anche nella redazione delle schede degli edifici per mettere in evidenza eventuali elementi di permanenza degli assetti fondiari, di appartenenza di un podere ad una fattoria, il mantenimento di antichi segni, e l'attuale livello di integrazione con il contesto agricolo circostante.</p>

Colline rocciose	<p>*) Recupero, in coerenza con il PTC della Provincia ed all'interno del dimensionamento generale del P.S., di manufatti edilizi non più utilizzati per l'agricoltura con destinazioni d'uso compatibili.</p>	<p>Il R.U. articola uno specifico quadro conoscitivo ed una specifica disciplina per gli annessi agricoli, sia che siano storicizzati, spesso in abbandono e non più funzionali per l'agricoltura, sia che siano recenti di grandi dimensioni il cui eventuale riutilizzo, coerentemente con il PTC, che potenzialmente rappresentano un aumento del carico urbanistico e pone problemi tutela della corte rurale; la disciplina pone limiti agli interventi che possano derivare da eventuali dismissioni nell'ambito di PMAA .</p>
	<p>*) Tutela e recupero del patrimonio edilizio storicizzato (all'interno del dimensionamento generale del P.S.) e della maglia viaria storicizzata.</p> <p>*) Riquilibratura del circuito dei ruderi già esistente</p>	<p>Oltre che le norme specifiche edificio per edificio, all'interno delle schede, sono indicati specifici riferimenti all'interno dell'elaborato della disciplina n° 11d "riferimenti per la qualificazione del paesaggio e del PEE";</p>

	<p>*) Recupero e valorizzazione del centro storico di Montecerboli e del suo ruolo di riferimento paesaggistico, per la particolare panoramicità.</p> <p>*) Riqualficazione urbanistica ed edilizia del centro di Larderello con particolare attenzione agli assetti che caratterizzano il paesaggio urbano.</p>	<p>Il recupero del centro storico di Montecerboli è affrontato sia attraverso la disciplina degli interventi ammissibili nei singoli edifici, graduati in rapporto al grado di conservazione/alterazione e all'importanza storico documentale dell'edificio, (elaborato 12c "Schede norma per gli ambiti urbani storici e per gli insediamenti recenti di particolare interesse architettonico e urbanistico"). A carattere più generale definendo, all'interno dell'elaborato della disciplina n° 12d "riferimenti per la qualificazione del paesaggio e del PEE", le problematiche di diffusa alterazione, per le quali sono dettati riferimenti ed obblighi di contestualizzazione.</p> <p>Sempre nell'elaborato 12c sono redatte specifiche schede norma per la salvaguardia dei caratteri di elevata qualità urbana e architettonica in tessuti urbanistici di interesse, realizzati su progetto unitario a firma di Michelucci o Savioli.</p>
Colline meridionali	<p>*) Mantenimento e potenziamento delle attività agricole e di quelle connesse all'agricoltura anche attraverso l'integrazione delle stesse con altre forme di attività compatibili con le caratteristiche ambientali del territorio quali l'agriturismo ed il turismo rurale, da realizzarsi attraverso il recupero del patrimonio edilizio esistente in coerenza con il PTC della Provincia e all'interno del dimensionamento generale del P.S..</p> <p>*) Tutela e recupero del patrimonio edilizio storicizzato e della maglia viaria storicizzata e delle relative relazioni perdute</p>	<p>Si tratta di obiettivi su cui il R.U. articola uno specifico elaborato della disciplina n° 11d "riferimenti per la qualificazione del paesaggio e del PEE"; in esso sono dati specifici riferimenti per il mantenimento dei valori definiti sia per la corte rurale che per i caratteri di ruralità degli edifici. Particolare attenzione è posta nella redazione delle schede degli edifici per mettere in evidenza l'attuale livello di integrazione con il contesto agricolo circostante.</p>
	<p>*) Recupero di manufatti edilizi non più utilizzati per l'agricoltura con destinazioni d'uso compatibili, in coerenza con il PTC della Provincia ed all'interno del dimensionamento generale del P.S..</p>	<p>Il R.U. articola uno specifico quadro conoscitivo ed una specifica disciplina per gli annessi agricoli, sia che siano storicizzati, spesso in abbandono e non più funzionali per l'agricoltura, sia che siano recenti di grandi dimensioni il cui eventuale riutilizzo, coerentemente con il PTC, che potenzialmente rappresentano un aumento del carico urbanistico e pone problemi tutela della corte rurale; la disciplina pone limiti agli interventi che possano derivare da eventuali dismissioni nell'ambito di PMAA .</p>
	<p>*) Conservazione dell'integrazione tra il centro di Serrazano e di Lustigano e il contesto agricolo al contorno, caratterizzato da usi del suolo legati all'autoconsumo e da una agricoltura condotta con metodi non intensivi attenta al presidio ambientale e dei luoghi.</p> <p>*) Valorizzazione del centro storico anche come punto ad elevata panoramicità e con attività compatibili capaci di ridare un ruolo territoriale ai paesi e alle comunità; valorizzazione del suo ruolo turistico come polo centrale nel paesaggio della geotermia.</p>	<p>Normative all'interno degli ambiti di paesaggio in cui sono articolate anche le vocazionalità in rapporto ad attività agricole legate all'autoconsumo, e alla particolare classe economico agraria, già definita nel PS.</p> <p>All'interno della normativa per ambiti (elaborato (11a Norme Tecniche di Attuazione) sono dati particolari riferimenti per la salvaguardia del grado di panoramicità dei centri storici, prescrivendo i livelli di coerenza paesaggistica di eventuali interventi.</p>
Dei fondovalle	<p>Non sono presenti obiettivi in quanto gli ambiti di fondovalle, così come perimetrati, sono privi di strutture insediative.</p>	

2.b – Sistemi insediativi, di tipo residenziale, turistico-ricettivo e produttivo.

Come detto al precedente cap. 2.a all'interno della propria struttura sistemica il P.S. ha individuato i seguenti Sistemi Funzionali di tipo residenziale, turistico-ricettivo e produttivo :

Sistema Funzionale della residenza e dei servizi.

Sistema Funzionale delle attività produttive.

Interconnessi con questi e con i sistemi agricoli sono stati individuati:

Sistema Funzionale delle Infrastrutture per la mobilità.

Sistema Funzionale del turismo.

Di seguito sono quindi sinteticamente espressi gli Obiettivi principali e le Strategie di Sviluppo sostenibile assunti nella fase iniziale della Valutazione integrata e confermati dal R.U. attraverso specifiche discipline o normative di carattere generale.

SISTEMA	OBIETTIVI GENERALI
Sistema Funzionale della residenza e dei servizi.	<ul style="list-style-type: none">*) Mantenimento e rafforzamento dello schema insediativo policentrico costituito dai poli urbani e dalle infrastrutture di servizio in essi collocate collegati dalle infrastrutture per la mobilità.*) Riqualficazione dei centri urbani con migliore distribuzione delle infrastrutture di servizio e adeguamento dei collegamenti viari e ciclopedonali fra i centri stessi per una migliore valorizzazione dei centri e fruizione dei servizi.*) Riqualficazione e recupero del patrimonio edilizio dei centri storici degli insediamenti.*) Riqualficazione degli insediamenti recenti esterni ai centri storici con la dotazione di nuovi servizi, infrastrutture e parcheggi pubblici. Dotazione per ogni insediamento dei servizi primari necessari, degli standard a verde e parcheggio pubblici. Creazione di aree verdi all'interno degli insediamenti maggiori da destinare a parchi pubblici o privati, aree filtro fra insediamenti di tipo diverso, aree di rispetto. La creazione di un demanio pubblico di aree per l'istituzione di parchi o altri servizi di carattere pubblico, ricomprendendo in esse anche le aree facenti parte del Sistema delle Aree verdi a parco previsto dal P.S., potrà essere ottenuta attraverso l'introduzione di criteri perequativi nei processi di pianificazione urbanistica attuativa.*) Ricostituzione di un tessuto connettivo urbano organico tra le varie parti degli insediamenti, fra la parte storica e quella più recente o di nuova costituzione.*) Valorizzazione dei nodi di connessione tra gli insediamenti e il territorio aperto, attraverso il recupero dei percorsi storici e dei manufatti storici.*) Definizione dei margini tra edificato e campagna in rapporto ai contesti ambientali circostanti, ed agli elementi della struttura geomorfologica e vegetazionale dei luoghi.*) Utilizzo delle aree di nuovo impianto per una riqualficazione complessiva degli insediamenti anche attraverso l'introduzione nella pianificazione operativa di indici perequativi; per la localizzazione dei nuovi interventi, si dovrà privilegiare la ricucitura degli insediamenti intorno ed all'interno dei nuclei esistenti tendendo comunque ad una riqualficazione del sistema insediativo complessivo.*) Potenziamento e riorganizzazione funzionale delle reti tecnologiche nella prospettiva delle nuove previsioni del P.S. e per una riqualficazione degli insediamenti esistenti.*) Potenziamento e riorganizzazione delle reti di smaltimento dei liquami e delle acque superficiali provenienti dagli insediamenti, compresi i sistemi di smaltimento delle acque.*) Ottimizzazione dei servizi attraverso la razionalizzazione degli stessi, anche con l'utilizzazione articolata e complementare fra i vari centri attraverso il sistema della viabilità diffusa.*) Recupero e riqualficazione in una ottica comunale dei servizi e delle strutture presenti a Larderello e sottoutilizzate.

SISTEMA	OBIETTIVI GENERALI
Sistema	*) Potenziamento dei due poli produttivi di Pomarance e Larderello ed eliminazione di tutte le

Funzionale delle attività produttive.	<p>altre previsioni di aree produttive presenti nel precedente PRG, anche attraverso una ottimizzazione dei servizi e delle infrastrutture.</p> <p>*) Riqualficazione dei due poli produttivi con inserimento di consistenti quote di verde di rispetto pubblico e/o privato al fine di mitigare l'effetto degli insediamenti produttivi sul paesaggio.</p> <p>*) Mantenimento e valorizzazione delle attività legate alla geotermia.</p> <p>*) Diversificazione degli usi dell'energia geotermica, oltre che per la produzione di energia elettrica, anche per altri tipi di attività e funzioni.</p> <p>*) Recupero ambientale dell'area di Larderello non più utilizzata o non utilizzabile per finalità produttive con recupero e riqualficazione dei siti dismessi, in particolare recuperando anche parzialmente ad altre funzioni le tipiche torri di raffreddamento degli impianti.</p> <p>*) Sviluppo delle attività di ricerca legate alle energie alternative e alle fonti rinnovabili: in tale ottica rilanciare Larderello oltre che come centro produttivo, anche come centro di ricerca e sperimentazione sulla geotermia e sulle fonti energetiche rinnovabili.</p> <p>*) Sviluppo delle attività culturali e didattiche collaterali per diffondere la conoscenza delle energie alternative.</p> <p>*) Diffusione e sviluppo delle attività di teleriscaldamento.</p> <p>*) Recupero delle cave dismesse con interventi ambientalmente compatibili.</p> <p>*) Creazione all'interno di uno o ambedue i poli produttivi di Pomarance e Larderello di una isola ecologica necessaria per poter raccogliere e stoccare i rifiuti in attesa del loro trasferimento agli impianti di trasformazione e/o smaltimento.</p>
---------------------------------------	---

SISTEMA	OBIETTIVI GENERALI
Sistema Funzionale delle Infrastrutture per la mobilità.	<p>*) Adeguamento, anche con ampliamento delle carreggiate, delle strade di interesse sovracomunale ricomprese nel presente sistema al fine di consentire un miglior collegamento del territorio comunale con gli altri comuni dell'area e soprattutto con le altre infrastrutture di carattere regionale e nazionale; tale obiettivo è condizione essenziale per la fruizione e lo sviluppo dei servizi, le funzioni e le attività di interesse sovracomunale, in particolare le funzioni di carattere scientifico-didattico legate alla geotermia e al turismo.</p> <p>*) Coordinamento con gli enti preposti alla gestione delle infrastrutture sovracomunali per la manutenzione delle strade esistenti e la progettazione e realizzazione di nuovi tratti di circoscrizione ai centri urbani di Serrazzano, Montecerboli e S. Dalmazio, per la definizione degli svincoli e degli incroci con la viabilità comunale, in prossimità dei centri abitati.</p> <p>*) Definizione dei nuovi snodi fra le strade di interesse sovracomunale e le strade di ingresso ai centri urbani, in particolare Pomarance con soluzioni tecniche quali le rotatorie che consentano garanzie per la sicurezza ed una migliore identificazione urbanistica degli accessi alla città quali "porte urbane": tali snodi dovranno trovare nel R.U. anche occasioni di riqualficazione architettonica delle aree all'intorno.</p> <p>*) Garantire attraverso le normative di R.U., di polizia urbana e il coordinamento con altri enti il rispetto rigoroso della gerarchia delle strade, in relazione al mantenimento delle fasce di rispetto, alle autorizzazioni per gli accessi e alle soluzioni tecniche per i punti di intersezione fra le varie tipologie di strade, in modo da garantire la sicurezza degli utenti ed il mantenimento dei livelli di qualità urbana.</p> <p>*) Miglioramento della viabilità esistente all'interno dei centri abitati in termini di arredo urbano, di riduzione delle barriere architettoniche, di idonee dotazioni di parcheggi pubblici.</p> <p>*) Progettazione e realizzazione delle nuove strade di quartiere delle dimensioni adeguate per il traffico e dotate di marciapiedi regolamentari e laddove possibile di piste ciclabili e percorsi sicuri per pedoni e disabili.</p> <p>*) Tenuta in efficienza e adeguamento della viabilità locale esterna ai centri abitati, a servizio del territorio e delle attività agricole, utilizzo della stessa come percorsi alternativi per la valorizzazione turistica dei territori agricoli e dell'ambiente naturale.</p> <p>*) Coordinamento con i Comuni limitrofi, in particolare con quelli collinari, per la tenuta in efficienza delle strade minori che hanno rilevanza sovracomunale.</p>

SISTEMA	OBIETTIVI GENERALI
Sistema funzionale del	<p>*) Sviluppo delle attività agrituristiche e del turismo rurale al fine di garantire il mantenimento anche delle attività agricole tipiche e quale forma di valorizzazione del turismo collinare e ambientale.</p> <p>*) Sviluppo del turismo in ambito urbano come opportunità di riqualficazione dei centri storici</p>

turismo.	<p>minori e di riuso (all'interno del dimensionamento generale del P.S.) di un patrimonio storico in abbandono.</p> <p>*) Avvio della Piana dei Turisti come iniziativa turistica capace di costituire un volano anche per tutte le altre attività turistiche del territorio.</p> <p>*) Riscoperta e recupero dei percorsi storicizzati minori come rete diffusa sul territorio per le attività turistiche e ricreative.</p> <p>*) Tutela del paesaggio e dei valori ambientali del territorio come condizione per il mantenimento e lo sviluppo delle attività turistiche.</p> <p>*) Verifica della sostenibilità delle nuove quote di turismo in funzione delle risorse del territorio.</p> <p>*) Miglioramento delle infrastrutture per la mobilità al fine di rendere accessibile il territorio dall'esterno e dalle principali vie di comunicazione regionale e nazionale e per collegare più facilmente le opportunità turistiche del territorio con quelle dei Comuni vicini.</p> <p>*) Creazione di un sistema turistico a livello provinciale e regionale di cui Pomarance faccia parte con le sue specificità ambientali e culturali, compreso le attività geotermiche con le attività scientifiche e culturali-didattiche collaterali.</p> <p>*) Utilizzazione del termalismo di origine geotermica in funzione dello sviluppo turistico da abbinare alle altre funzioni e attrattive turistiche.</p>
----------	--

Sintesi del dimensionamento del P.S.:

Di seguito viene sinteticamente riportato il dimensionamento del P.S. relativo sia agli abitanti insediabili che ai posti letto previsti

Dimensionamento PS - Abitanti

UTOE - Ambiti a prevalente carattere residenziale	Abitanti attuali n.	Residuo PRG		Dimensionamento PS			Recupero P.S.		Totale abitanti previsti n.
		Abitanti insediabili n.	Alloggi previsti n.	Abitanti insediabili n.	Alloggi previsti n.	Dimensionamento totale abitanti = residuo PRG + PS n.	Recupero PS % = Recupero PS Abitanti su Dimensionamento totale abitanti %	Recupero PS Abitanti n.	
Pomarance	3570	150	55	400	133	550	15 %	83	4.120
Larderello	510	150	55	0	0	150	50 %	75	660
Montecerboli	920	100	37	40	13	140	15 %	21	1.060
Montegemoli	137	0	0	20	7	20	15 %	3	157
Micciano	147	15	6	15	5	30	15 %	5	177
Libbiano	55	15	6	10	3	25	15 %	4	80
San Dalmazio	198	40	15	35	12	75	35 %	26	273
Serrazzano	523	130	48	35	12	165	15 %	25	688
Lustignano	226	0	0	15	5	15	15 %	2	241
Totale UTOE	6286	600	222	570	190	1.170	21 %	243	7.456
Sistema Funzionale Agricolo				163	54	163	100 %	163	163
Totale	6286	600	222	733	244	1333	30 %	406	7619

Dimensionamento PS - Posti letto

UTOE	Posti letto in strutture ricettive						Totale posti letto previsti
	Postoi letto attuali in strutture ricettive - Alberghi, residence, affittacamere, case vacanza	Residuo Posti letto PRG	Dimensionamento Posti letto PS	Dimensionamento totale Posti letto = Residuo PRG + PS	Recupero PS		
					Percentuale Recupero su Dimensionamento totale Posti letto	Recupero PS Posti letto	
n.	n.	n.	n.	%	n.	n.	
Pomarance	263	40	40	80	20 %	16	343
Larderello	0	30	20	40	80 %	32	50
Montecerboli				10	15 %	2	
Montegemoli	11	10	10	20	40 %	8	31
Micciano	0	10	10	20	40 %	8	20
Libbiano	0	10	10	20	40 %	8	20
San Dalmazio	32	20	30	50	50 %	25	82
Serrazzano	0	20	20	40	40 %	16	40
Lustignano	11	10	10	20	40 %	8	31
Totale parziale ambito urbano	317	150	150	300	41 %	123	617
Strutture turistico-ricettive in ambito rurale	..	200	150	350	100 %	350	350
Piana dei turisti	..	200	300	500	40 %	200	500
Totale generale	317	550	600	1150	58 %	673	1467

Capitolo 3 – Contenuti del R.U.

Il R.U. è articolato nei seguenti elaborati costituenti ciascuno la sintesi di tematiche di analisi e di progetto relative ai sistemi agricoli, ambientali e di paesaggio, nonché ai sistemi insediativi di tipo residenziale, turistico-ricettivo e produttivo :

Tav. 1 – Relazione descrittiva nella quale si delineano i temi e la struttura del R.U;

Tav. 2 – Carta dei Vincoli e delle Emergenze ambientali.

Tale elaborato, in scala 1:25.000 e 1:10.000 (3 tavole), contiene tutti i *vincoli sovraordinati* provenienti da leggi statali e regionali e le *emergenze ambientali* scaturite dalle analisi del P.S., comprese le Invarianti Strutturali, che costituiscono parte importante dello Statuto del Territorio a livello comunale;

Tav. 3 – Carta dei Sistemi Territoriali, degli Ambiti di Paesaggio e dei Sistemi Ambientali.

Tale elaborato riassume alla scala 1:25.000 e 1:10.000 (3 tavole) le *caratterizzazioni agrarie, ambientali e di paesaggio* individuate dal P.S. per tutto il territorio, con particolare riguardo al territorio esterno agli insediamenti urbani.

Il presente elaborato traduce alla scala del R.U. le tematiche dei Sistemi Funzionali del P.S. ed in particolare del Sistema Funzionale dell'Agricoltura, delle Infrastrutture per la Mobilità, dei Sistemi Funzionali Ambientali delle aree verdi e dei corsi d'acqua e del

Sistema Funzionale del Turismo in zona agricola, nonché quelle attività di carattere produttivo localizzate all'esterno delle UTOE;

Tav. 4 – Carta del Patrimonio edilizio storicizzato.

Tale elaborato contiene l'aggiornamento del *Quadro Conoscitivo* relativamente al patrimonio edilizio storicizzato costituito dai poderi e dalle emergenze storico-architettoniche presenti nel territorio aperto.

Le suddette analisi si completano con le Schede Norma allegate alle N.T.A. (Tavv. 12a, 12b, 12c) dove, attraverso indirizzi e prescrizioni, si consentono interventi di ammodernamento e riqualificazione del patrimonio immobiliare, pur nel rispetto dei caratteri architettonici e ambientali dei manufatti;

Tavv. 5 - 6 - 7 - 8 – Carte delle UTOE a prevalente carattere residenziale , turistico-ricettivo e produttivo.

Questo gruppo di tavole contiene alla scala 1:5.000 e 1:2.000 la progettazione urbana degli insediamenti individuati dal P.S. come UTOE.

La Tavola 5a, in scala 1:5.000, riguarda il Capoluogo di Pomarance e l'area definita Piana dei Turisti; la 5b, scala 1:2.000, ricomprende l'*ambito urbano* del Capoluogo; la 5c, in scala 1:2.000, ricomprende l'*ambito produttivo* del Capoluogo.

La Tavola 6a contiene, in scala 1:5.000, gli insediamenti urbani di Montecerboli e Larderello, mentre la 6b e la 6c, in scala 1:2.000, ricomprendono rispettivamente gli *ambiti urbani* di Montecerboli e Larderello e quello *produttivo* di Larderello, con le aree geotermiche e il recente PIP.

La Tavola 7 ricomprende, in scala 1:2.000, i centri di S.Dalmazio e Serrazzano, mentre la Tavola 8 ricomprende, in scala 1:2.000, gli altri centri minori : Libbiano, Lustignano, Micciano e Montegemoli;

Tav. 9 – Tale elaborato, in scala 1:5.000, contiene l'individuazione dei centri abitati e la mappa dell'accessibilità urbana;

Tavv. 10 – Le Tavole 10 rappresentano la fattibilità geologica, geomorfologia, idraulica e sismica;

Tavv. 11 – L'elaborato 11a contiene la Valutazione Integrata ai sensi della L.R. 1/2005 e del Regolamento 4/R del 2007, mentre la presente relazione costituisce la sintesi della Valutazione Integrata (11b);

Tavv. 12 – Completa il R.U. l'elaborato 12a che contiene le Norme Tecniche di Attuazione con i relativi allegati normativi: per gli edifici storici in ambito rurale fino al 1880 (12b), per i Centri Storici e Comparti urbani recenti di particolare interesse architettonico e urbanistico (12c), per le aree di degrado soggette a recupero urbanistico e/o ambientale (12d).

L'elaborato 12e è particolarmente importante in quanto contiene indirizzi e criteri progettuali desunti dalla tradizione costruttiva locale che possono costituire una agevole guida per i progettisti che intervengono sul patrimonio storicizzato, ma anche per coloro che sono tenuti a esprimere giudizi ai fini dell'approvazione dei singoli progetti architettonici; esso intende fornire un contributo anche di tipo culturale, oltre che normativo, sia per gli addetti ai lavori che per tutti i cittadini, al fine di favorire una maggiore consapevolezza per la tutela del patrimonio architettonico.

Le Norme Tecniche di Attuazione costituiscono una componente importante del R.U., esse sono articolate in una prima parte di carattere generale (Titolo I) contenente i riferimenti legislativi, le finalità dello strumento urbanistico, le procedure e le modalità di approvazione e modifica, le norme di salvaguardia, nonché le definizioni delle varie componenti del R.U. e le norme riferibili alla fattibilità geomorfologica, idraulica e sismica; la seconda parte (Titolo II) contiene le modalità e gli strumenti di attuazione del R.U., le categorie di intervento sul patrimonio edilizio esistente, sia quello di carattere storico che quello non di pregio; la terza parte (Titolo III) detta indirizzi e prescrizioni per le singole parti del territorio aperto, con particolare riguardo agli aspetti del paesaggio e del patrimonio storico-architettonico, delle componenti ambientali di pregio, nonché delle singole UTOE, riferibili agli insediamenti urbani, di tipo residenziale e di servizio, turistico-ricettivo e produttivo.

Gli ambiti di paesaggio caratterizzanti il territorio aperto sono raggruppati per tipologia agraria e contengono al proprio interno prescrizioni urbanistiche, riferibili prevalentemente all'utilizzo e alla trasformazione del patrimonio edilizio esistente e prescrizioni ambientali riferibili alla valorizzazione e tutela delle componenti paesaggistiche e ambientali presenti sul territorio.

Le UTOE contengono sia prescrizioni urbanistiche atte a regolamentare gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, sia prescrizioni ambientali tese a tradurre nelle azioni di trasformazione del territorio e degli insediamenti comportamenti ambientalmente sostenibili nel rispetto delle condizioni alla trasformabilità derivanti dalla Valutazione Integrata e parametri urbanistici necessari per la regolamentazione degli interventi edilizi di nuova edificazione e di trasformazione urbanistica.

3.a Sistemi agricoli, ambientali e di paesaggio

3.a.1 Caratteristiche generali

L'analisi dei sistemi territoriali, che il PS ha individuato, e l'articolazione in ambiti di paesaggio rappresenta uno strumento strategico per la parte gestionale del piano, in quanto il R.U. ha potuto articolare discipline specifiche delle diverse componenti che hanno come effetto sensibile il paesaggio.

In sede di Regolamento Urbanistico è stata data particolare importanza al paesaggio usandolo come filo conduttore delle discipline e delle normative che pertanto si sono sviluppate sia per la componente antropica sia per quella naturale. Questo concetto ha permesso di porre particolare attenzione all'integrazione tra il Patrimonio Edilizio Esistente (PEE) e il contesto circostante senza limitare gli aspetti normativi alla sola componente insediativa, ma spingendosi ad individuare e definire, il più oggettivamente possibile, anche gli aspetti degli spazi aperti di matrice rurale, il contesto agricolo di contorno ai poderi, gli assetti vegetazionali, le regole insediative e localizzative, tutti con importanti riflessi sull'assetto paesaggistico.

La disciplina del PEE delle aree rurali e degli insediamenti urbani

La disciplina del PEE rappresenta una parte sostanziale del R.U. sia per quanto riguarda il patrimonio storicizzato che quello recente. Gli ambiti di paesaggio del PS sono stati perimetrati ricomprendendo al proprio interno anche gli ambiti urbani (UTOE), per cogliere gli aspetti di integrazione tra città e campagna e definirne i margini; di conseguenza nel presente paragrafo saranno analizzati anche i contenuti riguardanti le componenti storiche del patrimonio insediativo che, specie per le frazioni minori sono strettamente correlate con il paesaggio al contorno, proprio per la matrice rurale che li ha determinati.

Discipline specifiche, con particolari allegati alle NTA, sono sviluppate per le componenti storicizzate del patrimonio edilizio esistente, mentre quello recente è stato gestito con normative generali di zona.

Di seguito sono brevemente analizzate le varie componenti della disciplina e la sua articolazione normativa dando indicazione degli atteggiamenti normativi del RU.

Il PEE è stato suddiviso, in base al quadro conoscitivo redatto in sede di Piano strutturale, utilizzando un criterio storico evolutivo, con ulteriori integrazioni conoscitive del RU, costituite da una revisione delle schedature degli edifici esistenti storicizzati.

La tabella evidenzia l'articolazione complessiva del patrimonio edilizio esistente:

	Componente insediativa	descrizione	Atteggiamento normativo del RU
TERRITORIO RURALE	Edifici storicizzati fino al 1880	Sono edifici risalenti al catasto Leopoldino e al successivo aggiornamento;	scheda norma per ogni singolo edificio
	Edifici fino al 1940	Sono edifici risultanti alla data del 1940	Scheda norma per l'edificato di fine ottocento primi novecento che mantiene caratteri di valore, il resto è riportato a norma generale
	Edifici dell'Ente Maremma	Sono edifici di recente appoderamento realizzati su tipologie dell'Ente Maremma	Normativa generale con vincolo tipologico
	Edifici recenti	Edificato degli ultimi decenni generalmente privo di interesse	Normativa generale
CENTRI URBANI	Centri storici	Componente insediativa storica prevalentemente di matrice medievale	Normativa puntuale edificio per edificio
	Ambiti urbani di particolare pregio urbanistico	Prima espansione dei centri storici secondo impianti regolamentati negli anni '60, o villaggi operai	Normativa per la tutela dei livelli di qualità insediativa dei tessuti urbanistici; norma di zona per gli edifici
	Tessuti recenti	Espansioni recenti sulla base delle previsioni di precedenti PRG	Articolazione del progetto delle UTOE con norme di zona per gli edifici

Risulta pertanto opportuno confrontare gli obiettivi assunti in fase iniziale con i risultati ottenuti nella redazione del R.U. prefigurandone gli effetti attesi, considerando che tali obiettivi sono già stati sottoposti a verifica di coerenza con l'avvio della procedura di Valutazione Integrata ai sensi dell'art 5 del regolamento 4/R della LR 1/2005.

Dimensionamento in ambito rurale

Aspetto sostanziale del R.U. è quello del dimensionamento. Tenuto conto che i limiti massimi dello sviluppo sono stati definiti in sede di PS, rimane al regolamento di articolarlo sul territorio.

Il dimensionamento per il territorio aperto si articola in due componenti:

*) abitanti insediabili n° 163

*) posti letto per attività ricettive in ambito rurale n° 350

I criteri di utilizzazione di tale dimensionamento della ricettività sono stati di consentire lo sviluppo di attività che da tempo nelle varie fasi di formazione del piano si sono determinate finalizzandole alla riqualificazione di fenomeni di degrado per abbandono o di sottoutilizzazione; quota parte del dimensionamento rimane a disposizione per eventuale sviluppo di attività che si rendessero possibili nel corso nell'arco di coerenza del RU.

Per quanto riguarda il dimensionamento in abitanti nel territorio rurale pari complessivamente a 163 unità, questi si intendono totalmente derivanti da interventi di recupero, cioè il recupero a fini abitativi di immobili precedentemente destinati ad altro uso (produttivo, rurale, magazzinaggio,

ecc.).

Contenuti ed Obiettivi del R.U.

Nel precedente capitolo sono stati messi in corrispondenza gli obiettivi delle varie componenti sistemiche con le azioni conseguenti del Regolamento Urbanistico; la coerenza deriva pertanto da avere utilizzato una metodologia pianificatoria del R.U. di causa effetto, che fa scaturire discipline, normative e prescrizioni da una oggettiva lettura delle problematiche, dal riconoscimento dei valori, e su questi graduare le possibilità di intervento

È allora necessaria una breve analisi degli elaborati del R.U. che costituiscono specifico riferimento conoscitivo di dettaglio, ad integrazione del quadro di PS, e riferimento normativo, che guideranno gli interventi ammessi. Va precisato che la descrizione dei vari elaborati di piano riguardano tutti gli ambiti di paesaggio ed i sistemi funzionali su cui è stato verificato il rispetto degli obiettivi.

3.a.2 – Caratteristiche particolari dei singoli ambiti agrari e di paesaggio

L'implementazione del quadro conoscitivo del PEE in ambito rurale ha comportato un aggiornamento della schedatura redatta nel 2001, in occasione di una variante zone agricole ai sensi della LR 64/95. La scheda e relativo repertorio fotografico di confronto tra lo stato di fatto al 2001 e attuale, oltre a rivedere i caratteri descrittivi, mette in luce ed analizza eventuali interventi di recupero nel frattempo realizzati, su cui è stato costruito uno specifico elaborato della disciplina del PEE di guida e riferimento per gli interventi ancora da realizzare.

La schedatura

La schedatura è stata organizzata con un quadro di unione delle schede che suddivide il territorio comunale in sezioni individuante utilizzando le sezioni del Catasto Leopoldino deperimstrate dai centri abitati; sono risultate in totale 14 sezioni indicate con le lettere, in cui il numero delle schede è variabile e segue una numerazione crescente a partire dallo 001; ciascun numero identificativo è preceduto dalla lettera relativa alla sezione censuaria in modo da individuare un codice univoco per ogni scheda.

Gli edifici sono individuati all'interno dei quadri di unione con dei cerchi abbinati alle relative numerazioni; per i poderi storici a causa del forte rapporto pertinenziale che lega nell'impianto l'edificio principale agli annessi, si è ritenuto importante, nella schedatura, tener conto di tali aspetti di integrazione e unitarietà caratteristici della corte rurale; per cogliere appieno questi elementi sono rilevati nella stessa scheda sia gli edifici che gli annessi, anche se recenti, e descritti nella documentazione fotografica allegata e nelle descrizioni.

Per gli aspetti normativi, dove necessario, sono dettate prescrizioni distinte in rapporto al valore

storico documentale delle diverse fasi evolutive dell'edificio, tenendo presente l'assoluta importanza di conservazione degli assetti pertinenziali.

Descrizione della scheda:

Di seguito si descrivono gli elementi del modello scheda per l'edificato in ambito rurale.

Ogni scheda riporta i seguenti elementi conoscitivi di rilevamento:

Generalità di ogni edificio: Frazione, via/piazza numeri civici; sono riportati i dati di ogni edificio, con i numeri civici attuali alla data di adozione del R. U. Di importanza è anche il rilevamento del toponimo, sia quello attuale che quello originario risultante all'impianto.

Tipologia dei fabbricati: di seguito si riporta l'elencazione delle tipologie di riferimento utilizzate per il territorio agricolo, tenendo presente lo specifico approfondimento di seguito allegato che evidenzia le caratteristiche distintive di un tipo rispetto all'altro, in rapporto al processo evolutivo e alle fasi di appoderamento:

- *) edificio rurale unitario sincronico
- *) edificio rurale in aggregazione
- *) villa fattoria
- *) edificio specialistico

Il grado di utilizzazione: dato importante per valutare complessivamente su tutto il territorio i livelli di utilizzazione, sotto utilizzazione, abbandono.

Elementi descrittivi: la descrizione del unità poderale tende a mettere in rilievo il processo evolutivo storico, a partire dalle origini: attraverso i catasti storici è possibile definire la storia dell'edificio, dei relativi ampliamenti, crescite, aggiunte; Gli assetti pertinenziali sono descritti riguardo agli annessi afferenti, ancorché isolati, e soprattutto alla descrizione del contorno, della giacitura del podere rispetto al contesto agricolo circostante. Emerge sempre la permanenza o meno dei caratteri di ruralità, dell'integrazione paesaggistica, la presenza di alterazioni o elementi di incongruità. Elementi di particolare pregio tipologico, architettonico, decorativo sono oggetto anch'essi di specifica descrizione.

Riferimento agli abachi: Oltre all'abaco delle tipologie di gronda, del paramento murario, del manto di copertura, sono repertoriati con schede fotografiche la tipologia di infissi, i portoni, gli elementi di finitura come inferriate e ringhiere, i comignoli, le scale esterne ecc. che divengono di indirizzo per eventuali casi di incongruità da sottoporre ad intervento di contestualizzazione o nuove realizzazioni.

Gli abachi spiegano l'importanza di un rilevamento dettagliato di queste caratteristiche degli edifici e la relativa loro classificazione, in modo da cogliere le sfumature nell'utilizzo di un tipo rispetto ad un altro, in rapporto alle tipologie edilizie individuate, a specifici ambiti territoriali o a volte in

rapporto a modelli insediativi derivanti da fasi di appoderamento sincroniche. Oltre agli abachi principali il lavoro di catalogazione si è spinto all'analisi delle diverse tipologie risultanti sul territorio,

Prescrizioni: Sono individuate complessivamente per ogni singolo edificio o differenziate per ogni sua parte o annesso, le categorie d'intervento ammissibili in riferimento a quanto disciplinato nelle Norme Tecniche di Attuazione.

Oltre alle categorie generali d'intervento si disciplinano, in rapporto agli elementi riportati nella parte descrittiva della scheda, i caratteri degli edifici da sottoporre ad interventi di conservazione, valorizzazione e mantenimento e quelli da sottoporre ad interventi di sostituzione e ripristino o di contestualizzazione. La permanenza di alberature tipiche e di emergenze vegetazionali sono da sottoporre a mantenimento come anche l'assetto pertinenziale delle sistemazioni a verde di pregio. Il permanere della struttura fondiaria, dove non ci sono state modifiche degli assetti proprietari (frazionamenti e superfetazioni), l'unitarietà delle pertinenze, rispetto all'impianto, documentato dal quadro conoscitivo storico del catasto Leopoldino, è oggetto di specifiche prescrizioni.

Altro strumento che articola la disciplina del R.U. è l'elaborato 12d "Riferimenti per la qualificazione del paesaggio e del patrimonio edilizio esistente".

Esso è costituito da quattro capitoli per le seguenti tematiche:

- *) Definizione delle componenti di valore della corte rurale
- *) Definizione delle componenti di valore del paesaggio
- *) Problematiche e criteri per la contestualizzazione – centri storici
- *) Abaco delle tipologie costruttive nel PEE

Per quanto riguarda il primo punto per corte rurale si intende il complesso insediativo costituito da edifici principali e annessi al contorno e i relativi rapporti di pertinenziali. Esso è a sua volta articolato in:

- *) I caratteri della corte rurale
- *) La matrice rurale dell'edificato

La metodologia utilizzata per la gestione del PEE prevede, l'elaborazione di specifiche letture analitiche dell'edificato in zona agricola, articolate come sopra indicato in schede di catalogazione per ogni singolo edificio e classificazioni sintetiche in categorie in rapporto al processo tipologico di appartenenza e al grado di conservazione-alterazione dell'edificio.

Questi strumenti sono essenziali ai fini di un adeguato inquadramento normativo del patrimonio edilizio, ma oltre a questi sono necessarie ulteriori operazioni mirate a definire quali siano le

componenti che contribuiscono a determinare il valore degli insediamenti nel territorio agricolo.

Si tratta di cercare di definire la vera identità dei luoghi, i rapporti tra l'edificato ed il suo territorio, il senso di appartenenza di un edificio al proprio intorno.

È un passaggio obbligato e sostanziale, cercare di rendere oggettivo il riconoscimento del valore, cercando di definire e catalogare quali siano le componenti che concorrono a rendere alcuni insediamenti vera testimonianza di un processo di antropizzazione del territorio, coerente con il suo sviluppo, oggi diremo sostenibile.

La percezione di questi insediamenti è un valore universalmente riconosciuto, il loro assetto paesaggistico, il mantenimento dei caratteri di ruralità, la loro integrazione con il contesto agricolo, sono senza dubbio gli elementi che fanno di alcuni poderi delle vere e proprie immagini artistiche della toscana rurale a cielo aperto. Si tratta in gran parte di assetti su cui si è intervenuti solo con logiche manutentive.

Oggi nuove necessità di riuso rivolgono sempre maggiore interesse a questo patrimonio, e se da una parte rappresentano preziose possibilità di recupero, fondamentali per superare lo stato di degrado ed abbandono crescente, dall'altra possono rappresentare modelli di sviluppo i cui riferimenti sono estranei al mondo agricolo; si tratta di trovare la giusta strada, il giusto equilibrio incentivando un recupero sensibile alle regole conformative di questo patrimonio, che, a nostro giudizio, sono sempre state ispirate alla essenzialità del mondo agricolo, a logiche di uso e di durabilità, se vogliamo ad un rigoroso funzionalismo.

Questo tipo di atteggiamento oggi è spesso minacciato da eccessivi arricchimenti formali nelle scelte di materiali o di soluzioni costruttive; spesso si ha il trasferimento di modelli insediativi urbani; tutto ciò comporta sì, il recupero ma con perdita complessiva della identità agricola e con trasformazione del paesaggio rurale.

E' quanto avvenuto in alcuni ambiti territoriali caratterizzati da economie molto più trainanti, sia per il turismo che per comparti di sviluppo agricolo; il nostro territorio, che soffre di uno sviluppo più lento, tagliato fuori dai grandi circuiti del turismo internazionale, ha avuto negli anni passati un forte impulso al riuso del territorio rurale, con ondate di incentivi alle attività agrituristiche; è pertanto di estremo interesse verificare quanto avvenuto, valutando preventivamente gli effetti che si sono prodotti sul territorio.

Da qui possiamo dunque ripartire aggiustando il tiro, cercando di definire l'identità degli insediamenti rurali, tenendo conto delle esperienze fatte, prendendo a riferimento i molti casi di recupero virtuoso che si sono dimostrati coerenti con gli obiettivi del piano strutturale.

Ecco allora il senso di questo lavoro, che assume un valore analitico di dettaglio ma anche e

soprattutto di propedeuticità alle discipline del Regolamento Urbanistico; questo lavoro vuole , senza pretese, ma attraverso la rilettura ed aggiornamento della situazione attuale del territorio rurale, costituire una sorta di guida agli interventi di recupero, cercando di trasmettere, più efficacemente possibile, la sensibilità culturale giusta da adottare.

Questo senza alcuna pretesa vincolistica o di eccessivo intellettualismo, ma anzi in tutta semplicità, cercando di trasmettere il complesso di conoscenze derivato dagli aggiornamenti della catalogazione degli edifici a quanti, imprenditori, tecnici, ed operatori in genere, si apprestano a intervenire sul patrimonio edilizio esistente; si tratta quindi di voler diffondere una visione di insieme, scaturita da un lavoro di dettaglio, attraverso sintesi successive, valutazioni e verifiche.

È sempre difficile dover indicare regole, normative, ricette, che garantiscano scenari prefigurati; non si pretende pertanto che questo lavoro sfoci in meccanismi normativi vincolistici, ma preme in particolare aprire un ragionamento sul riuso dell'esistente, sulla base però di valori riconosciuti, condivisibili da tutti, che questa appendice alle NTA intende dichiarare in modo oggettivo.

Oggi esistono normative stringenti derivanti da tutti i settori, antisismica, impiantistica, normative di igiene, di risparmio energetico, che già rappresentano facili trampolini verso un decadimento dei caratteri di ruralità, per cui l'intenzione non è aggiungere ulteriori limitazioni, ma trovare opportune soluzioni al riuso attraverso una forte progettualità volta a individuare usi compatibili ma soprattutto progetti rispettosi che trovino il giusto equilibrio tra conservazione ed innovazione.

Pensiamo che atteggiamenti premianti debbano essere ispirati sempre alla massima semplicità, al rispetto delle gerarchie, delle prevalenze, a linguaggi architettonici coerenti che nulla debbano aggiungere rispetto alla dignità della casa rurale evolutasi attraverso regole del "buon costruire"; questo non significa che le necessità di recupero e di ristrutturazione debbano necessariamente rivolgersi al rifacimento di falsi; ma anzi si ritiene che la ricerca del giusto equilibrio tra riprodurre ed innovare, debba essere condotta attraverso la salvaguardia della prevalenza dei caratteri di ruralità, con particolare attenzione a conservare i rapporti pertinentziali della corte rurale nei confronti del loro intorno.

Si è cercato di evidenziare, attraverso esempi concreti, sia in positivo che in negativo, le componenti principali degli insediamenti rurali il cui ruolo è di fondamentale importanza per la definizione di una griglia di riferimento da utilizzare per disciplinare la struttura antropica del territorio.

L'analisi si articola in due componenti principali.

- *) Da una parte i caratteri della corte rurale a cui si riferiscono elementi essenziali del valore del valore dell'insediamento: l'integrazione con il contesto, la ruralità della corte, il rapporto tra edifici e annessi, l'inserimento di attrezzature pertinentziali, gli assetti vegetazionali, la

giacitura degli edifici. Si tratta di componenti di insieme sostanziali spesso responsabili di alterazioni paesaggistiche e di difficile categorizzazione normativa.

Tema importante è infatti quello dei sistemi di chiusura e recinzione delle tipologie di accesso, che riguardano il rapporto dell'edificio con il territorio agricolo circostante, la cui disciplina ha altrettanta importanza rispetto all'organismo edilizio. Anche la giacitura dell'edificio, il suo carattere di panoramicità, l'assetto vegetazionale al contorno sono caratteri sostanziali, di cui possono essere definite le diverse regole insediative.

Ci sono fenomeni trasformativi che incidono in modo diretto sul rapporto tra l'unità poderale e le pertinenze con i relativi annessi. Originariamente il podere nasce integrato con i campi ad esso afferenti; per quelli che si attestano direttamente sulle vie pubbliche, i più antichi sui percorsi di crinale, la strada passa spesso all'interno delle pertinenze, interagendo nei rapporti pertinenziali. Quando il percorso di accesso è interpoderale, non si ha mai la chiusura di questo con cancellate o recinzioni. Gli unici casi di chiusura si hanno con le ville fattoria, dove il sistema di recinzione, coevo o di successivo inserimento, diventa elemento di chiusura degli spazi all'aperto (giardini e parchi), ed assume a volte caratteri di monumentalità.

Ma l'esigenza di chiusura delle pertinenze nasce in epoca recente con la problematica crescente del recupero del patrimonio edilizio esistente e di riconversione ai fini residenziali e ricettivi; costituisce una problematica di notevole interesse per il forte impatto sul paesaggio, parimenti alle problematiche di alterazione delle caratteristiche tipologiche e morfologiche degli edifici.

Infatti si assiste spesso alla cesura netta con il territorio circostante con l'inserimento di recinzioni di siepi monostratificate che riproducono l'effetto lotto caratteristico del contesto urbano di espansione consolidata, ma incongruo nel territorio aperto.

Il senso è dunque di rilevare i casi in cui il permanere di tale integrazione è dovuta o ad un recupero attento a questi aspetti o all'uso ancora agricolo dei poderi, che quindi sono ancora afferenti ad aziende agricole che gestiscono il territorio. Il senso è di capire il grado di alterazione complessivo del territorio agricolo e di individuare i casi in cui le chiusure risultano congrue, vuoi per le particolari condizioni orografiche o per soluzioni progettuali particolarmente attente. Questo permette, in fase normativa, di dettare semplici norme per consentire l'ammissibilità di alcuni sistemi di chiusura.

*) Dall'altra la matrice rurale dell'edificato che esprime il grado di permanenza e di leggibilità dei caratteri originari, tipologici, formali, i materiali utilizzati in eventuali interventi di recupero.

Cosa si intende per caratteri di ruralità deve essere descritto, codificato oggettivamente, in quanto solo così è possibile far derivare interventi che li mantengano; riteniamo che si tratti di cercare di non cancellare la stretta rispondenza tra forma e funzione, tra modelli d'uso e regole insediative, individuando ogni possibile nuova modalità d'uso con esse compatibili; significa vivere questi insediamenti con il rispetto necessario in termini di riuso senza nulla togliere al raggiungimento di livelli di qualità insediativa oggi completamente diversi e ad esigenze di adeguamento senz'altro più complesse. Si cerca di riassumere in parole quanto rilevato sul territorio in alcuni casi di riuso che dimostrano la possibilità di recuperare rispettando la dignità di questi poderi, evidenziandone alcuni esempi in contrasto tra loro.

Un'altra componente importante analizzata è la possibilità di crescita dell'edificato e con quali modalità; si cerca di individuare delle regole che sono articolate rispetto alle componenti insediative, da quelle storiche a quelle più recenti.

Per fare questo si è scelto di utilizzare immagini di edifici presenti sul territorio esemplificando in modo più diretto possibile la congruità o meno di interventi realizzati, esempi di permanenza del grado di ruralità, intendendosi senza incertezze sulla tipicità dei livelli di valore da tutelare.

Per quanto riguarda l'abaco delle tipologie costruttive si deve notare che le esperienze fatte nella catalogazione del patrimonio edilizio esistente hanno dimostrato l'alto valore conoscitivo dello strumento degli abachi o repertori ai fini degli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente.

La finalità di essi è infatti la restituzione di un quadro di conoscenze derivante dall'analisi di ogni singolo edificio, caratterizzato da diverse tipologie costruttive degli elementi dell'impianto architettonico. Si tratta di trovare di volta in volta generalizzazioni possibili, in un sistema di classificazione che certifichi la diffusione o meno di una determinata tipologia, il suo grado di eccezionalità, il valore storico documentale in rapporto alla datazione e al permanere di materiali originali.

Lo studio opportunamente articolato negli abachi diviene fondamentale quadro di riferimento, strategico per guidare il recupero in un determinato ambito territoriale. Gli attori degli interventi, infatti, spesso non hanno gli elementi conoscitivi complessivi, in un'ottica di insieme, per affrontare scelte di congruità tra le diverse opzioni di riferimento. Questa è operazione delicata che deve essere sensibile, di volta in volta, al ruolo che un edificio, un podere, una pertinenza svolge rispetto al contesto circostante.

Il valore tipologico di sistemi costruttivi, nella loro unicità o nella loro diffusione, il valore storico

documentale, il valore ambientale e paesaggistico, sono le finalità di tale disciplina il cui riconoscimento deve essere perseguito nell'ambito del più elevato livello di oggettività.

Riportare ad abaco, repertoriare è una operazione possibile solo a posteriori, a quadro conoscitivo concluso.

L'edilizia rurale nella sua semplicità ha adottato nel tempo sistemi costruttivi diversi per ambiti territoriali, in gran parte condizionati dalla disponibilità dei materiali, dall'evoluzione delle tecniche, dalle tipologie insediative strettamente correlate a modelli d'uso agricolo.

I caratteri dell'impianto architettonico principali categorizzati in specifici abachi sono i seguenti:

- *) le gronde
- *) I paramenti murari
- *) I manti di copertura
- *) gli infissi e i portoni
- *) le scale esterne
- *) gli elementi in ferro
- *) i comignoli

3.b – Sistemi insediativi di tipo residenziale, turistico-ricettivo e produttivo

3.b.1 – Caratteristiche generali

I sistemi insediativi di tipo residenziale, produttivo-commerciale e turistico-ricettivo sono ricompresi all'interno delle UTOE già individuate dal P.S..

Essi connotano i Sistemi Funzionali della residenza e dei servizi, delle attività produttive e del turismo.

Il R.U. ha definito nel dettaglio la pianificazione urbanistica all'interno delle UTOE già individuate nel P.S. e alla luce delle Strategie di Sviluppo enunciate dallo strumento di pianificazione del territorio, nello Statuto del Territorio e nel dimensionamento in esso definito, ha cercato di tradurre in progetto urbano gli obiettivi del P.S..

Sulla base di una attenta lettura dei tessuti edilizi e urbanistici consolidati dei centri maggiori e minori, dello stato di attuazione degli strumenti urbanistici vigenti, della qualità e consistenza degli standard di verde, parcheggi e infrastrutture pubblici, il R.U. ha cercato di utilizzare il dimensionamento previsto dal P.S. come occasione per riqualificare i centri urbani prevedendo nuove infrastrutture e spazi pubblici, non già per il perseguimento di una burocratica percentuale di standard/abitante, ma per ricucire i tessuti edilizi ed urbanistici sfrangiati ai margini degli insediamenti privi di connettivo urbano, di spazi pubblici e scarsamente collegati con il centro.

Attraverso i meccanismi della perequazione urbanistica prevista dalla Legge Regionale 1/2005 e consolidata dalla più recente e moderna cultura urbanistica, si è cercato attraverso la prefigurazione cartografica di un disegno urbano organico, di riconnettere in un “unicum” le parti più antiche degli insediamenti, le parti più recenti degli stessi e le nuove espansioni collocando aree verdi, piazze, infrastrutture, servizi pubblici e parcheggi in luoghi centrali e maggiormente identitari dei paesi e dei borghi.

Lo strumento del piano attuativo di iniziativa privata convenzionata con il Comune e l'intervento diretto convenzionato consentono in tal modo agli operatori privati di dare attuazione alla pianificazione urbanistica prefigurata dallo strumento urbanistico generale edificando contestualmente alloggi ed opere pubbliche; nel contempo il Comune ha la possibilità di acquisire gratuitamente al demanio comunale le aree necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste dal R.U. sono funzionali alle esigenze locali dei Piani Attuativi e al tempo stesso svolgono anche una funzione di carattere generale contribuendo alla riqualificazione complessiva degli insediamenti.

Le Tavv. 5 – 6 – 7 – 8 in scala 1:5.000 e 1:2.000 contengono il disegno urbano dei centri, consentendo oltre che di simulare lo sviluppo futuro degli insediamenti esistenti, anche di programmare l'adeguamento e la ottimizzazione delle reti tecnologiche del sottosuolo, oltre che la qualità urbana del soprasuolo.

La possibilità di ottimizzare il sistema delle reti del sottosuolo da parte degli enti gestori dei servizi costituisce una delle prime condizioni per la sostenibilità dello sviluppo urbano.

Programmare il sistema delle reti/fognarie, acquedottistiche, elettriche, telefoniche, nonché delle strade, dei parcheggi, del verde e delle piste ciclabili e pedonali, attraverso la collaborazione degli operatori privati, consente di garantire la qualità urbana dei nuovi insediamenti.

Altro risultato importante, che viene raggiunto con l'uso della perequazione urbanistica attuata attraverso piani di iniziativa privata convenzionata o interventi diretti convenzionati, è il superamento delle problematiche legate alla decadenza quinquennale dei vincoli urbanistici finalizzati all'esproprio per le aree da destinare ad opere pubbliche.

Nei tessuti edilizi consolidati degli insediamenti sono previste varie tipologie di intervento, manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia, ristrutturazione urbanistica, ampliamenti “una tantum”, nuove costruzioni in lotti liberi e già urbanizzati secondo quanto previsto dalle Norme Tecniche di Attuazione art.14.

Nelle zone A (Centri Storici) degli insediamenti il R.U. prevede che si intervenga con particolare attenzione nel rispetto dei caratteri architettonici e ambientali: l'art.15 delle Norme Tecniche di

Attuazione e l'Allegato 12e delle stesse regolamentano gli interventi di trasformazione in tali ambiti.

Il passaggio fra l'individuazione delle UTOE nel P.S. e la progettazione urbanistica a livello di R.U. ha fatto sì che fra il nuovo limite urbano degli insediamenti, coincidente con il limite dei centri abitati, e il limite delle UTOE si creasse un filtro "non urbano" che il R.U. ha definito come "Aree Agricole Periurbane E2".

Al di là del significato cartografico, a tali aree il R.U. assegna anche un ruolo di "Aree di pertinenza" e rispetto paesaggistico dei Centri urbani, dove possono trovare collocazione anche attività agricole di minore redditività, ma di notevole importanza sociale, quali orti urbani; esse costituiscono comunque un filtro protettivo tra i sistemi agricoli del territorio aperto e i sistemi urbani degli insediamenti.

I sistemi insediativi a carattere produttivo sono due e sono inseriti all'interno delle UTOE di Pomarance e Montecerboli/Larderello come ambiti produttivi separati dagli insediamenti urbani da filtri di aree agricole periurbane; ciò era già previsto dal P.S.; il R.U. ha precisato nel dettaglio l'assetto complessivo dei due poli produttivo-commerciali.

Per quanto riguarda il Sistema Funzionale del Turismo, il R.U. ha previsto una UTOE destinata ad attività turistico ricettive, mentre il resto di tale sistema attraversa i centri urbani e i territori agricoli.

Dimensionamento del R.U.:

La seguente tabella delinea le componenti dimensionali del R.U..

Il trasferimento dimensionali fra una UTOE e l'altra è già consentita dal P.S. a condizione che venga verificato il dimensionamento complessivo.

In ambito urbano i posti letto vengono equiparati ad abitanti dal punto di vista della verifica di sostenibilità; di quelli per i quali è certa la richiesta, vengono assegnati; in mancanza di richieste essi vengono mantenuti come potenzialità e assegnati nel corso della attuazione del R.U. in base alle effettive esigenze e richieste previa verifica di sostenibilità ambientale.

Al successivo cap. 4.b.1 verrà effettuata la specifica valutazione in merito con gli opportuni riferimenti al dimensionamento previsto dal P.S.

Regolamento Urbanistico				
UTOE - ambiti a prevalente carattere residenziale	Abitanti insediabili	Posti letto assegnati	Posti letto da assegnare	Totale
Pomarance	724	50	28	802
Larderello	82	0	30	112
Montecerboli	165	0	10	175
Montegemoli	32	0	20	52
Micciano	15	0	10	25
Libbiano	6	0	10	16
San Dalmazio	53	40	10	103
Serrazzano	119	15	15	149
Lustignano	21	0	15	36
Totale				1.470

3.b.2 – Caratteristiche particolari

3.b.2.a – UTOE di Pomarance.

Nell'ottica dei principi e degli obiettivi enunciati al punto 3.b.2, l'UTOE di Pomarance capoluogo è quella che meglio di altre consente di valutare il metodo progettuale seguito nella redazione del R.U..

Si è cercato di ricompattare tutto l'insediamento sia a nord che a sud della S.P. 439 prefigurando elementi di connessione urbana, quali viabilità, aree verdi e percorsi pedonali e ciclabili.

Nel comparto a sud le nuove aree di espansione soggette a piani attuativi perequati servono a ricucire i margini degli abitati esistenti e a dotare questa parte dell'insediamento degli standard pubblici mancanti oltre che a ricollegare quelli esistenti con il contesto urbano complessivo.

Una viabilità di contorno collegata ad ovest e ad est con la S.P. 439 consente di servire la nuova area di sviluppo urbano e al tempo stesso dotare tutto l'insediamento di Pomarance di una sorta di circonvallazione sud alternativa alla S.P.439.

L'altra parte che necessita di una riqualificazione urbana è il comparto a sud-est del Centro Storico e a nord alla S.P.439; una nuova ipotesi di viabilità urbana, quasi a proseguimento di via Garibaldi e collegata a nord-est con la S.P.439 migliora la viabilità interna di questo comparto, assai carente, e dà uno sbocco alla viabilità del centro storico su questo lato consentendo altresì di servire le nuove aree di sviluppo urbano ivi previste.

Il recupero e la valorizzazione del Centro Storico e delle aree ad esso limitrofe, è ottenuta attraverso una serie di indirizzi e prescrizioni contenuti nelle Norme Tecniche di Attuazione all'art.15 ed in particolare negli Allegati alle N.T.A. Tav.12c e 12e.

Il polo produttivo a nord-est di Pomarance trova un ulteriore sviluppo, consentendo altresì di dotare l'area di una zona destinata a servizi espositivi.

A valle del polo produttivo è previsto il nuovo depuratore di Pomarance dotato anche di fitodepurazione e potenzialmente utilizzabile in modo sinergico anche per le esigenze del previsto polo turistico-ricettivo della piana dei Turisti posta a sud del polo produttivo.

3.b.2.b – UTOE di Montecerboli e Larderello

Per quel che concerne l'UTOE di Montecerboli e Larderello, sebbene si tratti di due ambiti territoriali distinti, è possibile fare delle valutazioni comuni in quanto le motivazioni che hanno guidato le scelte di R.U. sono le medesime.

In primo luogo per entrambi gli insediamenti sono state individuate le aree di pregio storico (zone A) che corrispondono per Montecerboli al centro storico e per Larderello al primo nucleo per l'utilizzo dell'energia geotermica. Sia a Montecerboli che a Larderello, così come per Pomarance, sono stati individuati insediamenti recenti di particolare valore architettonico e urbanistico, riferibili al villaggio industriale dell'arch. Michelucci di Larderello e al nucleo residenziale esterno al centro storico di Montecerboli, anche questo frutto della cultura urbanistica fiorentina degli anni sessanta del secolo scorso. Anche per Montecerboli il dimensionamento previsto è stato utilizzato per ricucire ai margini gli insediamenti esistenti frutto di espansioni spontanee, seppur regolarmente autorizzate, prive di una organica visione di pianificazione urbanistica, dotando le nuove aree di spazi pubblici, verde e parcheggi oltre che di nuove viabilità a servizio dei nuovi insediamenti ma anche finalizzate alla riqualificazione complessiva della frazione: ciò si è verificato a sud della S.P. 439 e in prossimità del cimitero. Il resto dell'insediamento è pressoché saturo e definito nei suoi caratteri: in questo caso le trasformazioni sono regolamentate dalle norme contenute nelle N.T.A. e negli allegati.

Gli interventi su Larderello sono molto più limitati trattandosi di un centro urbano molto definito urbanisticamente nelle sue componenti architettoniche, urbanistiche e ambientali. Gli unici interventi previsti di nuova espansione sono nella parte nord esternamente al villaggio Michelucci in prossimità di insediamenti più recenti; anche in questo caso lo scopo è stato quello di completare urbanisticamente gli insediamenti esistenti, ottimizzandone le infrastrutture e gli spazi pubblici.

L'ambito di connessione previsto all'interno dell'UTOE fra il centro urbano di Montecerboli e Larderello è stato risolto in sede di R.U. attraverso un collegamento pedonale e ciclabile, che in

buona parte riutilizza percorsi esistenti attraverso la valle del Possera, mettendo in comunicazione i due impianti sportivi dei due centri; tale previsione può generare se attuata anche altre azioni di valorizzazione di tutto l'ambito di connessione citato, attraverso la creazione di orti urbani e spazi per il tempo libero.

Anche in questo caso come per Pomarance il polo produttivo rientra come ambito produttivo all'interno dell'UTOE di Montecerboli e Larderello; esso è caratterizzato in massima parte dalle aree destinate alla geotermia, e per minima parte ad attività manifatturiere diverse. Nell'area oltre la S.P. 439 e davanti alla centrale di Vallesecolo è prevista un'area bonificata che potrà essere utilizzata per la produzione di energia da fonti rinnovabili (fotovoltaico). La previsione di P.S. di una circonvallazione alla S.P. provinciale non viene per il momento inserita nel R.U. per ovvie ragioni di sostenibilità economica, pertanto essa viene riportata sulle carte come corridoio infrastrutturale rispetto al quale valgono gli indirizzi e le prescrizioni del Piano strutturale.

3.b.2.c – UTOE di Montegemoli

Per il borgo di Montegemoli il R.U. privilegia in primo luogo il recupero delle parti storicizzate anche attraverso iniziative di carattere turistico-ricettivo. Vi è sostanzialmente un consolidamento dell'insediamento esistente ed una piccola area di sviluppo urbano tesa a dare completezza al borgo e a dotarla di servizi, in particolare parcheggi pubblici. Anche in questo caso gli interventi di nuova edificazione previsti devono essere eseguiti in modo convenzionale e con criteri di perequazione urbanistica.

3.b.2.d – UTOE di Micciano

Per quel che concerne Micciano il R.U. individua due zone A ricomprendenti il centro storico e gli edifici di pregio storico ed architettonico ubicati leggermente ad est nelle quali si può intervenire attraverso gli indirizzi e le prescrizioni sul recupero previste agli art. 14 e 15 delle N.T.A. e negli allegati 12c e 12e. Nella parte settentrionale dell'UTOE, inoltre il R.U. individua una modesta area destinata ad espansione residenziale da attuarsi mediante Piano Attuativo finalizzata anche a ricucire il centro storico con il cimitero ed a consentire la realizzazione di uno spazio destinato a verde pubblico in grado di collegare pedonalmente il nucleo storicizzato con il cimitero.

La parte meridionale dell'UTOE è interamente destinata a funzioni agricole periurbane

3.b.2.e – UTOE di Libbiano

Per quel che concerne l'UTOE di Libbiano il R.U. ha individuata una modesta area soggetta a Piano Attuativo nella parte settentrionale del paese; il verde pubblico previsto all'interno di detto

comparto sarà a servizio dell'intero centro storico e potrà servire per collegare la nuova zona residenziale e la vicina chiesa al centro storico. Anche per questo borgo prevalgono gli indirizzi e le prescrizioni finalizzati al recupero architettonico e urbanistico contenuti nelle N.T.A. art. 14 e 15 e negli allegati alle stesse 12c e 12e.

3.b.2.f – UTOE di San Dalmazio

Il R.U. pone anche per San Dalmazio il recupero e la valorizzazione del centro storico fra gli obiettivi primari sia attraverso la rifunzionalizzazione a fini abitativi del suo patrimonio edilizio che con l'inserimento di quote di attività ricettive.

Tuttavia anche per questa UTOE il R.U. prevede modeste quote di nuova espansione a sud –ovest che si configurano come ricuciture dei tessuti edilizi di margine contribuendo anche in questo caso a ridefinire in modo più netto e razionale il limite urbano del centro stesso. Attraverso tali interventi si dota il centro urbano oltre che di nuovi alloggi anche di nuovi spazi pubblici attraverso l'uso degli strumenti di intervento convenzionati precedentemente citati. La previsione del Piano Strutturale di una circonvallazione per la strada provinciale rimane momentaneamente non attuabile per ovvie ragioni di sostenibilità economica, pertanto essa viene mantenuta sotto forma di corridoio infrastrutturale e non come previsione da attuare nel R.U.

L'UTOE di San Dalmazio è caratterizzata anche dalla presenza della ex-centrale elettrica ubicata ad ovest del centro storico; per questa struttura il R.U. individua una specifica scheda all'interno dell'elaborato 12d. per una sua possibile riutilizzazione con altre destinazioni.

3.b.2.g – UTOE di Serrazzano

Per quel che riguarda l'edificio esistente il R.U. individua una zona A, corrispondente al centro storico ed alcune zone di completamento B, la maggior parte delle quali sono ritenute sature; per la parte storicizzata del centro storico e le aree limitrofe valgono gli indirizzi e le prescrizioni alla trasformabilità contenuti nelle N.T.A. art. 14 e 15 nonché negli allegati 12c e 12e.

Anche per questo nucleo storico il R.U., in linea con gli obiettivi del P.S., fornisce una ipotesi di ricucitura dei margini meridionali del centro abitato attraverso un ridisegno di quella parte comprensivo di strada, parcheggi e verde pubblico oltre che di aree edificabili: il R.U. individua due aree sottoposte a Piani Attuativi nella parte meridionale dell'UTOE al fine di ricollegare in maniera funzionale due nuclei esistenti al centro del paese migliorando il collegamento dell'edificio esistente con la S.P. 329, realizzare un parcheggio di dimensioni idonee a servire non solamente i nuovi insediamenti ma anche quelli già esistenti che ne sono sprovvisti. Le nuove aree di espansione, infine, sono servite da spazi verdi, sono ubicati funzionalmente in prossimità

dei servizi di interesse pubblico esistenti e sono collegati da percorsi pedonali. Anche in questo caso come per San Dalmazio, una soluzione viaria alternativa più modesta ed economicamente più sostenibile consente di non porre in essere la previsione contenuta nel P.S. della circonvallazione alla strada provinciale, mantenendola per il momento come corridoio infrastrutturale.

3.b.2.h – UTOE di Lustignano

Lustignano, piccolo borgo storico posto nella parte meridionale del Comune, vede nel recupero e nella rifunzionalizzazione turistico-ricettiva oltre che residenziale del suo patrimonio storico, una opportunità di valorizzazione e di sviluppo sostenibile. In aggiunta piccole quote di nuova edificabilità convenzionata integrano il tessuto edilizio più recente. Il R.U. individua una modesta area di espansione nella parte occidentale dell'UTOE; la nuova viabilità prevista costituisce il nuovo limite del centro urbano dotata di due parcheggi uno lungostrada e l'altro concentrato che serve anche agli edifici ubicati lungo la strada che conduce a La Villa.

Per quel che riguarda il centro storico e l'edificato esistente valgono gli indirizzi e le prescrizioni sul recupero del patrimonio storico e non contenuto nelle N.T.A.

3.b.2.i – UTOE della Piana dei Turisti

Per quanto concerne la Piana dei Turisti, il R.U., in linea con quanto previsto dal P.S., riporta cartograficamente la perimetrazione dell'UTOE articolandola internamente fra aree destinate a parco, nella parte più occidentale dell'UTOE, ove è maggiore la superficie boscata e sono presenti le maggiori emergenze ambientali, aree destinate ai campi da golf e altre attrezzature sportive, in prossimità della Strada Sarzanese Valdera e aree destinate ad accogliere gli insediamenti previsti a carattere turistico-ricettivo e servizi ubicate in prossimità dei nuclei esistenti (P. Taucci, P. Gabbri, P. San Martino, Bagni di S. Michele, F. Bulera). Le N.T.A. rimandano ad un piano particolareggiato complessivo lo studio di dettaglio dell'area con possibilità di interventi- stralcio funzionali e proporzionati nei dimensionamenti. Esse contengono indirizzi e prescrizioni di carattere urbanistico per l'attuazione del piano e prescrizioni ambientali, in particolare per quanto concerne la risorsa acqua e lo smaltimento dei liquami: il R.U. ripropone la possibilità e l'utilità di partecipare alla realizzazione del depuratore centralizzato pubblico previsto a monte in prossimità del polo produttivo di Pomarance le cui acque di depurazione sono indispensabili per l'irrigazione dei campi da golf. Il R.U. prevede la possibilità di dividere l'intervento in due stralci funzionali, a sud e a nord della S.P. 439, ed in tal senso prevede che anche le previsioni dimensionali dei posti letto possano essere articolate fra i due possibili ambiti di intervento.

Capitolo 4 – Verifica di sostenibilità ambientale, sociale economica e sulla salute umana.

Nel presente capitolo vengono riportate le conclusioni derivanti dall'analisi effettuata nell'ambito della Valutazione Integrata del presente R.U.

4.a – Sistemi agricoli, ambientali e di paesaggio

4.a.1 – Verifiche di carattere generale

Risultati in merito alle risorse di carattere ambientale.

Per ciò che riguarda la verifica di sostenibilità delle risorse di carattere ambientale, dalla descrizione delle previsioni del R.U. per il territorio rurale, non sono emersi elementi di criticità; al contrario le previsioni del R.U., articolate nelle discipline di gestione del territorio rurale, sono sempre finalizzate alla valorizzazione del paesaggio, al mantenimento e alla integrazione del già elevato grado di naturalità del territorio, alla connessione ecologica degli ambiti di maggiore rilevanza ambientale. Questo contribuisce a migliorare le condizioni dello stato dell'ambiente, in termini di aria, acqua, suolo e sottosuolo e degli ecosistemi.

Risorsa acqua: Per il sistema acqua, in particolare, gli effetti di normative volte ad una efficiente dotazione di formazioni di ripa, consente di migliorare i tempi di corrivazione delle acque meteoriche favorendo la ricarica degli acquiferi e limitando fortemente il trasporto solido con conseguente impoverimento dei suoli. Aver predisposto uno specifico elaborato, conoscitivo e di indirizzo, contenente i criteri per adeguati interventi di miglioramento agricolo-ambientale, consente di guidare gli operatori agricoli all'interno di un quadro complessivo di interventi che garantisca effettivamente il superamento delle logiche di sfruttamento non sostenibile e, in alcuni ambiti, il mantenimento di un assetto paesaggistico e ambientale ancora di elevato valore. In tema di ecologia è chiaro che i diversi aspetti sono tutti concatenati tra loro, di conseguenza le azioni suddette favoriscono anche la libera circolazione della fauna selvatica con relativa tutela degli ecosistemi e della biodiversità.

Paesaggio: Una valutazione particolare può essere fatto alla risorsa paesaggio; sia il P.S. che il R.U., infatti, sono stati strutturati su questo tema e nella disciplina di attuazione è stata posta grande attenzione alle problematiche di inserimento paesaggistico degli interventi, partendo dalla definizione dei valori e definendo le soglie di compatibilità paesaggistica. La disciplina si è rivolta

soprattutto alle problematiche dei contorni degli insediamenti, certi che negli ambiti rurali la coerenza degli assetti pertinenziali è tanto importante quanto le previsioni di intervento sugli edifici.

Ecosistemi: Il R.U., alla luce delle indicazioni e prescrizioni del P.S., non ha previsto nuovi interventi di carattere residenziale o produttivo in prossimità delle aree protette e delle riserve naturali presenti nel territorio comunale. La presenza di alcuni manufatti isolati, che spesso ospitano attività ricettive a carattere familiare, quali agriturismo o B&B, ubicati in prossimità dei boschi del Berignone e di Monterufoli ha però reso necessario definire alcune prescrizioni al fine di limitare l'impatto nelle aree boscate circostanti. In particolare sono state individuate le seguenti misure: non possono essere rivolti fasci luminosi o superfici riflettenti verso le aree boscate; non possono essere ubicate all'interno delle superfici boscate fonti di rumore artificiale; le recinzioni dovranno essere realizzate in pali e reti al fine di consentire il passaggio della piccola fauna; ove, al contrario, per motivi di sicurezza della fauna stessa sarà indispensabile realizzare recinzioni continue, dovranno essere realizzati percorsi ecologici alternativi; le piante non potranno essere tagliate durante il periodo di cova e riproduttivo degli uccelli; nelle aree limitrofe ai boschi dovranno essere impiantate solamente specie vegetali autoctone, tipiche del paesaggio toscano e non in grado di produrre danno alla fitocenosi locale.

Per quanto concerne la valutazione in merito all'influenza delle previsioni di P.S. sui S.I.R. presenti nel territorio comunale, la presente analisi ha confermato gli studi svolti in occasione della redazione del P.S. che hanno concluso che gli interventi previsti all'interno delle UTOE, così come gli interventi consentiti sul P.E.E. in zona agricola, non potranno avere influenza sugli ecosistemi ivi presenti. Le uniche previsioni suscettibili di avere una qualche influenza sono quindi limitate all'UTOE di Micciano (che si trova in prossimità del SIR 68) ed ai Sistemi agricoli ed ambientali che ospitano le aree protette. A tal proposito si rimanda a quanto definito nella parte iniziale del presente capitolo "Ecosistemi" ed al successivo cap. 4.b.2.d. Oltre a questo è stata effettuata una specifica valutazione anche in merito all'UTOE della Piana dei Turisti (successivo cap. 4.b.2.i) in quanto come già introdotto nell'ambito del P.S., sebbene si tratti di un ambito territoriale distante dalle aree protette, si trova in prossimità di aree boscate che la collegano ed esse.

Risultati in merito alle risorse di carattere antropico.

La sostenibilità in rapporto alle risorse di carattere antropico è strettamente interrelata con i ragionamenti precedenti. Infatti buone condizioni dello stato dell'ambiente, rispetto alle risorse ambientali stesse e un elevato grado di conservazione e di efficienza del patrimonio paesaggistico, determina una forte appetibilità del territorio che si riflette sulle attività produttivo-agricole; in tal senso facilmente si possono attivare sistemi di agricoltura biologica e di lotta integrata, trasferendo altresì valore aggiunto a produzioni tipiche legate all'immagine del territorio.

Risorsa socio-economica: L'appetibilità territoriale gioca anche a favore di una coerente e compatibile utilizzazione del P.E.E., allontanando la minaccia di fenomeni di abbandono alle quali si è assistito nei passati decenni. In tal senso il R.U. ha sviluppato specifiche possibilità di incentivare il mantenimento in uso dei poderi, evitando l'aggravarsi di fenomeni di degrado strutturale.

Si tratta di meccanismi che hanno effetti positivi sull'assetto socio economico del territorio. Parimenti dal punto di vista sociale un tema importante è quello delle attività agricole per autoconsumo. Nel territorio di Pomarance riveste particolare importanza l'uso del territorio per la caccia, per la conduzione di piccoli appezzamenti, per produzioni di autoconsumo e per il tempo libero. La popolazione ad elevato tasso di anzianità, ma anche per alcuni episodi di giovani che hanno mantenuto il lavoro sul territorio, ha dimostrato un forte attaccamento alla terra continuando ad utilizzare alcuni ambiti di territorio per forme di agricoltura part-time. Si tratta di aree a vocazione ortiva poste intorno ai centri urbani, dedite a questo tipo di attività soprattutto grazie alla presenza di acqua. Il R.U. in analogia con una precedente variante al Piano Regolatore per le zone agricole, ed in coerenza con il P.S., rinnova tali previsioni dando una risposta di carattere sociale e garantendo l'utilizzazione ed il mantenimento di interessanti ambiti periurbani collocati fra il limite urbano degli insediamenti e il limite delle UTOE. Inoltre l'attaccamento alla "risorsa terra" può essere visto in un'ottica di sostenibilità, in cui l'autoproduzione garantisce la riduzione dei consumi ed una certezza per la qualità dei prodotti che si riflette sulla salute umana.

Dimensionamento:

Per quanto riguarda il tema del dimensionamento si deve registrare che non sussistono problematiche di soglia rispetto alle risorse essenziali per le quote fissate dal P.S..

Gli interventi ammissibili che possono usufruire degli abitanti e dei posti letto disponibili sono tutti finalizzati al recupero del patrimonio edilizio esistente, che secondo la disciplina di piano, è sempre condizionato al mantenimento dei caratteri di interesse storico e alla contestualizzazione delle eventuali alterazioni. Pertanto qualsiasi possibilità di nuove attività o di valorizzazione del P.E.E. può essere concepito come volano di sviluppo per la tutela del territorio.

Dal punto di vista strettamente economico emerge inoltre che il turismo, già fortemente incentivato da P.S., rappresenta una possibilità notevole di sviluppo del territorio e che il dimensionamento previsto per attività ricettive in ambito rurale, rappresenta una possibile integrazione dell'offerta turistica e non una minaccia rispetto alle numerose attività agrituristiche aziendali già presenti, con una conseguente valorizzazione del sistema turistico comunale.

4.b – Sistemi insediativi di tipo residenziale, turistico-ricettivo e produttivo

Per quel che concerne le valutazioni in merito ai sistemi insediativi alcune categorie di risorse sono state oggetto di valutazione di carattere generale in quanto riguardano emergenze che concernono in maniera simile più “Sistemi insediativi” presenti all’interno del territorio comunale, mentre altre risorse, che si caratterizzano in funzione dell’ambito territoriale di appartenenza, sono state valutate nell’ambito delle singole UTOE, secondo quanto riportato nel capitolo successivo. In particolare:

Sistema suolo e sottosuolo: per quel che concerne il “Sistema suolo e sottosuolo” l’indagine conoscitiva e la disciplina di intervento sono state definite per l’intero territorio comunale, ma la presente valutazione è stata svolta in merito alle singole UTOE, laddove sono stati individuati gli interventi di espansione urbana.

Sistema Acqua: sono state fatte le valutazioni di carattere generale in merito alla rete idrica ed al relativo gestore, mentre per le singole UTOE è stato individuato il fabbisogno stimato ed eventuali altre particolarità.

Territorio, uso del suolo, ecosistemi, aree protette e paesaggio: per quel che concerne gli ecosistemi e le aree protette le principali valutazioni sono state svolte al precedente cap. 4.a. inerente i “Sistemi agricoli, ambientali e di paesaggio”, mentre le sole UTOE nelle quali vengono fatte valutazioni in merito sono quelle di Micciano e della Piana dei Turisti. Per quel che concerne invece l’Uso del suolo ed il Paesaggio sono state effettuate valutazioni per ogni singola UTOE in considerazione delle particolarità paesaggistiche degli “Ambiti di paesaggio” ai quali le UTOE appartengono.

Sistema Aria: per quel che concerne il Sistema Aria la valutazione è stata svolta all’interno delle singole UTOE nelle quali esistono le principali fonti di criticità in merito all’inquinamento atmosferico.

Attività produttive: La maggior parte delle attività produttive ricadono all’interno dei centri abitati e le relative valutazioni sono state svolte all’interno delle rispettive UTOE; le sole attività produttive esterne alle UTOE sono le due aree destinate ad escavazione di inerti ed al relativo stoccaggio, ubicate la prima presso la Piana delle Macie e la seconda presso Poggio Porcareccia, ed il forno ubicato presso Montegemoli. Per dette tre attività produttive le necessarie valutazioni sono state svolte all’interno delle “Verifiche di carattere generale”.

Risorsa socio-economica: Le valutazioni in merito alla risorsa socio-economica sono state svolte all’interno della valutazione delle singole UTOE per quel che concerne le attività urbane ed all’interno delle verifiche inerenti i “Sistemi agricoli, ambientali e di paesaggio”, di cui al precedente punto 4.a, per quel che concerne le attività rurali ed inerenti il territorio aperto.

Salute pubblica: per quel che concerne la Salute pubblica le necessarie valutazioni sono state

svolte ove si sono presentati elementi di rischio; nel territorio di Pomarance l'unico elemento di rischio è costituito dalle emissioni in atmosfera prodotte nell'ambito della produzione energetica geotermica, per cui le valutazioni in merito alla Salute pubblica sono state svolte in stretta relazione con l'analisi del Sistema Aria dell'UTOE di Montecerboli e Larderello.

Energia: La risorsa Energia è stata valutata all'interno delle singole UTOE.

Reti tecnologiche e Servizi: Le reti tecnologiche ed i relativi servizi sono stati valutati sia all'interno delle singole UTOE che all'interno delle considerazioni generali in quanto si tratta di una risorsa che è diffusa capillarmente sull'intero territorio comunale con alcune particolari problematiche relative ai singoli centri abitati.

4.b.1 – Verifiche di carattere generale

Risultati in merito alle risorse di carattere ambientale.

Per quel che concerne le risorse di carattere ambientale i principali fattori oggetto di valutazione sono legati alle risorse suolo e sottosuolo, acqua, uso del suolo e paesaggio, come di seguito meglio definito:

Risorsa acqua: Per quel che concerne il Sistema Acqua nel presente vengono fatte valutazioni in merito alla disponibilità della risorsa idrica ed al fabbisogno complessivo derivante dalle previsioni del presente R.U., mentre per la definizione di dettaglio del fabbisogno, suddiviso per le singole UTOE si rimanda al successivo cap. 4.b.2.

Nel complesso il fabbisogno stimato derivante dalle previsioni del R.U. in merito alle UTOE a carattere residenziale è di circa 135.000 mc/anno, mentre l'erogazione media degli ultimi anni è di circa 460.000 mc/anno. Dette valutazioni sono state svolte considerando un consumo medio di circa 250 l/ab/g. Il totale complessivo di erogazione stimata corrisponde quindi a circa 595.000 mc/anno. Come già evidenziato nel P.S. il prelievo idrico per il bacino di Pomarance supera i 660.000 mc annui con un disavanzo, rispetto alle previsioni sopra definite di circa 65.000 mc/annui. Le indagini effettuate nell'ambito del P.S. hanno evidenziato come il consumo reale, per fini civili, non sia di 250 l/ab/giorno ma di circa 180 l/ab/giorno, per una stima più realistica del fabbisogno futuro rispetto al territorio locale di circa 97.000 mc/anno (invece dei 135.000 mc/anno sopra definiti). La presente valutazione è stata svolta considerando però i 250 l/ab/giorno in quanto è stato valutato lo scenario più svantaggioso relativo ai mesi estivi nei quali si registra una maggiore siccità in concomitanza con la maggiore presenza di turisti.

Alla luce di questo, quindi, la risorsa idrica locale è in grado di soddisfare il nuovo fabbisogno derivante dalle previsioni di R.U., anche in considerazioni della disciplina predisposta dallo stesso R.U. al fine di ridurre ulteriormente gli sprechi nell'utilizzo dell'acqua e degli interventi che l'ente

gestore ha in cantiere per la rete acquedottistica della bassa Valdera.

Per quanto concerne la disciplina specifica, il R.U. impone il recupero delle acque meteoriche per tutti gli usi irrigui e non destinati alla potabilità.

Per quanto concerne gli interventi sulla rete di approvvigionamento idrico l'ente gestore sta programmando la realizzazione del nuovo acquedotto della Puretta che sarà in grado di incrementare la disponibilità della risorsa idrica soprattutto per quel che concerne i mesi estivi nei quali si manifestano i principali momenti di criticità. Oltre a quanto sopra è auspicabile che vengano gradualmente sostituiti i tratti di rete più vecchi che accusano le principali perdite; a tal proposito il R.U., per quanto di sua competenza, attraverso il ricorso a Piani Attuativi per quanto concerne gli interventi sia di nuova espansione che di recupero urbanistico, intende proprio promuovere detto adeguamento e miglioramento della rete idrica.

Oltre a quanto sopra definito una specifica valutazione è stata svolta in merito al fabbisogno relativo alla gestione della struttura golfistica per la quale si rimanda a quanto successivamente definito in merito all' UTOE della Piana dei Turisti.

Attività produttive: Come precedentemente detto le sole attività produttive esterne alle UTOE sono le due aree destinate ad escavazione di inerti ed al relativo stoccaggio, ubicate presso la Piana delle Macie e presso Poggio Porcareccia, ed il forno ubicato presso Montegemoli, per le quali valgono le valutazioni di seguito definite:

Attività di escavazione e stoccaggio presso la Piana delle Macie e presso Poggio Porcareccia:

Le attività di escavazione e di stoccaggio inerti rappresentano una risorsa socio-economica molto importante per la realtà produttiva locale, non solamente come opportunità lavorativa, ma anche come servizio presente sul territorio per le attività connesse quali quelle del settore edilizio. Il R.U. ha quindi scelto di consentire la permanenza di dette attività anche all'esterno delle UTOE ed ha individuato cartograficamente due ambiti specifici ove dette attività possono permanere e svilupparsi definendo però una disciplina idonea affinché dette attività non arrechino degrado all'ambiente ed alla salute umana. In particolare detta disciplina è volta alla tutela della risorsa idrica, sia superficiale che profonda, ed alla gestione della risorsa rifiuti, con particolare riferimento alla legislazione regionale relativa agli inerti escavati e non utilizzabili a fini produttivi di cui al D.Lgs 117 del 30 maggio 2008 e s. m. e i.. Per quel che concerne la risorsa idrica superficiale una particolare valutazione è stata svolta in merito alla struttura di stoccaggio materiali presente presso Pian delle Macie, lungo il fiume Cecina relativamente all'incidenza della presente attività sul corretto defluire delle acque del fiume. A tal proposito il R.U. ha ridefinito il limite dell'ambito di detta attività in funzione della perimetrazione delle aree alluvionabili con tempi di ricorrenza minori o uguali a tre anni secondo quanto riportato dal PAI del bacino Toscana costa ed ha recepito la

relativa disciplina in materia di sicurezza idraulica.

Forno ubicato presso Montegemoli

L'attività pianificatoria di Montegemoli costituisce una importante risorsa locale per quel che concerne sia il Sistema economico, sia la componente culturale (in quanto si tratta di una produzione storica locale), sia per la caratterizzazione turistica del paese di Montegemoli e dell'intero territorio comunale in quanto il pane di Montegemoli è conosciuto a livello regionale.

Per poter ottimizzare le risorse e continuare la produzione detta attività si è recentemente trasferita in un ambito extraurbano meglio servito dalle infrastrutture, realizzando una struttura in regola con le recenti disposizioni in materia sanitaria.

Per questi motivi il R.U. ha condiviso la scelta ubicazione della presente attività ed ha individuato uno specifico ambito produttivo all'esterno delle UTOE, segnalato in cartografia con apposita retinatura.

Reti tecnologiche e Servizi: Per quanto concerne le reti tecnologiche ed i relativi servizi, come già definito all'interno dei precedenti capp. 2 e 3, il R.U. ha come obiettivo primario l'utilizzo del dimensionamento al fine di completare ed ottimizzare le reti tecnologiche ed il sistema di servizi di interesse pubblico e collettivo presenti sull'intero territorio comunale; all'interno di detta strategia di carattere generale e all'interno delle singole UTOE, il R.U. ha individuato gli specifici interventi volti a superare i singoli elementi di criticità individuati.

Una particolare attenzione è stata rivolta al completamento della rete di teleriscaldamento che già serve i centri abitati di Pomarance, Serrazzano, Lustignano, Montecerboli, Larderello e San Dalmazio. Il R.U. ha equiparato detta rete agli altri servizi primari in quanto il teleriscaldamento costituisce sia un vantaggio economico per i cittadini che una forma importante di riscaldamento degli ambienti a impatto ambientale zero.

All'interno delle reti tecnologiche sono ricomprese anche le infrastrutture stradali ed i percorsi pedonali e ciclabili; questo ultimo elemento, in particolare, è stato oggetto di particolare attenzione all'interno della redazione del R.U. affinché i percorsi extraurbani presenti sul territorio aperto (di cui al precedente cap. 4.a) a servizio principalmente delle attività rurali e turistiche, ben si integrino con i collegamenti urbani che servono i principali servizi di interesse collettivo. Per questo motivo, come meglio descritto all'interno delle singole UTOE, le nuove aree di espansione sono state definite prevedendo percorsi pedonali e spazi a verde che colleghino i percorsi esistenti con le aree residenziali e con i servizi limitrofi (giardini, luoghi di culto, cimiteri ecc.).

Dimensionamento:

UTOE - ambiti a prevalente carattere residenziale	Piano Strutturale			Regolamento Urbanistico			
	Abitanti insediabili	Posti letto previsti	Totale	Abitanti insediabili	Posti letto assegnati	Posti letto da assegnare	Totale
Pomarance	550	80	630	724	50	28	802
Larderello	150	40	190	82	0	30	112
Montecerboli	140	10	150	165	0	10	175
Montegemoli	20	20	40	32	0	20	52
Micciano	30	20	50	15	0	10	25
Libbiano	25	20	45	6	0	10	16
San Dalmazio	75	50	125	53	40	10	103
Serrazzano	165	40	205	119	15	15	149
Lustignano	15	20	35	21	0	15	36
Totale			1.470				1.470

Dal confronto fra i dati dimensionali del P.S. e i dati desunti dal R.U. si evince che complessivamente il R.U. rimane nelle previsioni dello strumento di pianificazione del territorio.

Ai fini della valutazione integrata nei centri urbani abitanti e posti letto sono stati equiparati, pertanto la somma di 1470 è data da 1170 abitanti insediabili + 300 posti letto. Tuttavia non tutti i posti letto sono stati assegnati all'interno delle UTOE, ma solo una quota corrispondente alle richieste reali effettuate dalle strutture ricettive esistenti. La quota residua rimane a disposizione da utilizzare nel corso della attuazione del R.U. assegnandola in base a specifiche richieste degli operatori.

La scelta di attivare sin dal primo R.U. il dimensionamento previsto dal P.S. risponde ad una filosofia progettuale compatibile con i temi della sostenibilità. Prefigurando infatti l'assetto complessivo dei centri urbani, quanto meno quello finalizzato ad una ricompattazione dei centri urbani con ricuciture ai margini oltre a consentire una pianificazione urbanistica unitaria di superficie con indubbi vantaggi per il perseguimento di una migliore qualità urbana, agevola anche la possibilità di programmare in modo razionale e compiuto le reti di del sottosuolo, operazione che favorisce l'ottimizzazione dei servizi a rete (acquedotto, reti fognarie, energia, rifiuti...) e quindi il perseguimento della sostenibilità in ambito urbano. Alla scadenza del Regolamento Urbanistico o nella fase intermedia di monitoraggio potranno essere effettuate anche modifiche urbanistiche

all'interno dell'assetto prefigurato, qualora si presentassero difficoltà nella attuazione. Il R.U si configura pertanto come progetto urbanistico ma anche come programma temporale di attuazione delle previsioni del P.S. , che consente di monitorare attraverso più R.U. o fasi intermedie di esso le previsioni di quello in funzione degli obiettivi di sostenibilità raggiunta o da perseguire anche attraverso lo stesso R.U..

4.b.2 – Verifiche di carattere particolare

4.b.2.a - UTOE di Pomarance

Risultati in merito alle risorse di carattere ambientale.

Per quel che concerne le risorse di carattere ambientale i principali fattori oggetto di valutazione sono legati esclusivamente alle risorse suolo e sottosuolo, acqua (con i necessari collegamenti alla risorsa reti tecnologiche) e uso del suolo e paesaggio, come di seguito meglio definito:

Risorsa suolo e sottosuolo: Per quel che concerne la pericolosità geomorfologica il R.U. è stato definito considerando in primo luogo i risultati delle indagini geologiche, ridefinendo, ove possibile, il limite dei centri urbani in funzione di dette indagini ed escludendo le nuove edificazioni nelle zone che presentano elementi di pericolosità.

Per quanto riguarda il vincolo idrogeologico sono presenti, all'interno dell'UTOE, alcune piccole aree poste a nord-ovest, ad ovest ed a sud-ovest sottoposte a tale vincolo; il R.U. ha ricompreso dette aree in ambiti non insediativi destinati a funzioni agricole periurbane o a verde pubblico

Risorsa acqua: Il dimensionamento del R.U. prevede una quota complessiva di circa 790 unità (ivi ricompresi sia gli abitanti insediabili che i posti letto) per un fabbisogno medio reale di circa 250 l/ab/g ed un fabbisogno complessivo di circa 72.000 mc/annui che può essere soddisfatto dalle risorse idriche locali e che costituisce una quota erogabile da parte dell'ente gestore, come definito al precedente cap. 4.b.1 "Verifiche di carattere generale".

Uso del suolo e paesaggio: Per quel che concerne l'uso del suolo il R.U. non prevede cambiamenti di destinazione d'uso all'interno dell'UTOE se non per quelle aree che ricadono all'interno delle zone destinate ad espansione; per le restanti aree il R.U conferma la destinazione attuale sia che si tratti di aree edificate di carattere residenziale o produttivo, sia che si tratti di aree agricole di carattere periurbano.

Per quel che concerne il paesaggio il R.U. definisce prescrizioni affinché gli interventi di nuova edificazione, così come quelli sul patrimonio edilizio esistente, si armonizzino con il contesto nel quale vengono ad inserirsi; in particolare vengono definite indicazioni finalizzate ad inserirsi in maniera corretta negli ambiti di paesaggio di "Macie – Pomarance", di "S. Piero – S. Anna" ed, in

parte minore, di “Bulera – Poggiamonti – Palagetto” caratterizzati dal rapporto tra ambito urbano ed aree agricole sviluppate estensive legate a forme d’uso del tempo libeto e per l’autoconsumo.

Aria: Per quel che concerne la risorsa aria i fattori di influenza derivano essenzialmente da tre elementi principali: traffico stradale, riscaldamento domestico, attività produttive. Per quel che riguarda il traffico stradale il R.U. individua alcune viabilità di ingresso alle zone residenziali alternative rispetto all’accesso da Via Cercignani ed elimina l’attuale semaforo ivi presente ed altri incroci limitrofi, sostituendoli con soluzioni a rotatoria. Queste soluzioni diminuiscono la sosta dei veicoli a motore acceso ed aumentano la diffusività dell’aria per cui l’impatto a tal riguardo è da giudicare positivamente. Per quel che riguarda il riscaldamento domestico le previsioni di R.U. produrranno necessariamente in incremento di richiesta di abitazioni da riscaldare ma questo non produrrà impatto sulla risorsa aria in quanto il R.U. prescrive che le nuove aree di espansione dovranno essere allacciate alla rete di teleriscaldamento già presente in maniera capillare nel capoluogo.

Per quel che concerne la attività produttive il R.U. non è in grado di definire esattamente quali aziende verranno ad installarsi, però prescrive che vengano adottate tutte le disposizioni in materia di inquinamento acustico. In merito alle attività terziarie, espositive o di servizio previste in prossimità delle zone produttive vale quanto definito a proposito delle destinazioni residenziali.

Risultati in merito alle risorse di carattere antropico.

Per quel che concerne le risorse di carattere antropico i principali fattori oggetto di valutazione sono legati alle attività produttive, alla risorsa socio-economica, alle reti tecnologiche, come di seguito meglio definito:

Attività produttive e risorsa socio-economica: Il R.U. prevede un modesto ampliamento dell’area produttiva esistente al fine di dare una risposta positiva alle aziende che intendono insediarsi nel territorio di Pomarance affinché sia consentito ad altri tipi di aziende di affiancarsi a quelle specializzate nella produzione di energia elettrica anche sfruttando in maniera indiretta o secondaria la risorsa geotermica.

In prossimità di detta zona il R.U. ha individuato un zona destinata a servizi pubblici da riservare ad attività espositive e di supporto al sistema produttivo locale. Già da alcuni anni, infatti, presso Pomarance si svolge un annuale Festival delle Energie Alternative per cui è obiettivo del R.U. fornire uno spazio attrezzato ove svolgere detta attività e ove sarà anche possibile illustrare al pubblico ed agli addetti i risultati delle ricerche che vengono svolte presso il centro d’eccellenza europeo di studi dell’energia geotermica di Larderello. Questa struttura, inoltre, potrà costituire una sorta di “vetrina espositiva” per i coltivatori, gli allevatori e gli operatori agrituristici locali dove potranno trovare un luogo per far conoscere le proprie produzioni e le proprie attività.

Energia: come detto in merito alle attività produttive il Comune di Pomarance conferma anche all'interno del presente R.U. la propria vocazionalità nella ricerca delle risorse energetiche alternative; l'individuazione del polo espositivo ha infatti l'obiettivo primario di fornire un luogo ove le ricerche avanzate in merito alla geotermia svolte presso il centro di eccellenza di Larderello possano incontrarsi e confrontarsi con le altre forme di energia a basso impatto ambientale (solare, fotovoltaico, eolico, biomasse ecc.).

Reti tecnologiche: Il R.U. in primo luogo, anche alla luce di quanto definito in merito alle risorse aria ed energia, equipara la rete geotermica agli altri servizi essenziali (rete idrica e fognaria, rete elettrica) e dispone che tutte le aree di espansione siano dotate anche di detto servizio. Per quel che concerne le altre reti tecnologiche, infatti, il ricorso a Piani Attuativi o ad interventi diretti convenzionati consentirà di completare in maniera funzionale le reti tecnologiche esistenti.

All'interno delle reti tecnologiche è da inserirsi anche l'intera rete fognaria ed i relativi impianti di depurazione. A tal proposito il R.U. recepisce le prescrizioni di P.S. in merito alla realizzazione del nuovo depuratore ubicato presso la zona produttiva che dovrà servire sia le aree residenziali che la nuova struttura golfistica presso la Piana dei turisti. Le acque così depurate, infatti, potranno essere utilizzate per l'irrigazione dei campi da golf e degli altri spazi aperti diminuendo notevolmente l'utilizzo della risorsa idrica profonda.

Appartiene alle reti tecnologiche, infine, anche il sistema di strade esistenti e di progetto per il quale valgono le considerazioni già fatte in merito alla precedente "Risorsa Aria".

4.b.2.b – UTOE di Montecerboli e Larderello

Risultati in merito alle risorse di carattere ambientale.

Per quel che concerne le risorse di carattere ambientale i principali fattori oggetto di valutazione sono legati alle risorse suolo e sottosuolo, acqua e uso del suolo e paesaggio, come di seguito meglio definito:

Risorsa suolo e sottosuolo: Per quel che concerne la pericolosità geomorfologica il R.U. è stato definito considerando in primo luogo i risultati delle indagini geologiche. In particolare l'area ad elevata pericolosità che si trova a sud di Montecerboli, scendendo verso il Torrente Possera, è esclusa da qualsiasi forma di espansione urbana ed è destinata alla funzione agricola periurbana.

Per quel che concerne il vincolo idrogeologico la presente valutazione osserva come detto vincolo comprenda quasi interamente i due centri abitati ed anche alcune delle aree di espansione previste dal presente R.U. sono soggette a tale vincolo per cui in fase attuativa dovranno essere svolte le necessarie indagini.

Risorsa acqua: All'interno dell'UTOE scorre la prima parte del Torrente Possera la cui valle

costituisce il limite fisico naturale tra i due centri abitati di Montecerboli e di Larderello che risultano uniti solamente attraverso il bel ponte lungo la Strada Comunale De Lardarel. Già in sede di definizione di P.S. sono emersi alcuni elementi di fragilità derivanti dalle infiltrazioni nel corso d'acqua di materiale derivante dalle strutture per la produzione di energia elettrica. Il R.U. non incentiva in alcun modo dette immissioni e prescrive che nelle aree di nuova espansione produttiva vengano poste in atto tutte le disposizioni volte ad eliminare ogni forma di impatto ambientale sulla risorsa idrica. Per quel che concerne lo stato attuale il R.U. demanda l'individuazione delle necessarie misure di intervento agli organismi tecnici deputati alla verifica ed al controllo dello stato di salute dei corsi d'acqua provinciali e regionali.

Per quanto concerne il fabbisogno idrico il dimensionamento del R.U. prevede una quota complessiva di circa 350 unità (ivi ricompresi sia gli abitanti insediabili che i posti letto) per un fabbisogno medio reale di circa 250 l/ab/g ed un fabbisogno complessivo di circa 27.700 mc/annui che può essere soddisfatto dalle risorse idriche locali e che costituisce una quota erogabile da parte dell'ente gestore come definito al precedente cap. 4.b.1 "Verifiche di carattere generale".

Uso del suolo e paesaggio: Per quel che concerne l'uso del suolo il R.U. non prevede cambiamenti di destinazione d'uso all'interno dell'UTOE se non per quelle aree che ricadono all'interno delle zone destinate ad espansione; per le restanti aree il R.U. conferma la destinazione attuale sia che si tratti di aree edificate di carattere residenziale o produttivo, sia che si tratti di aree agricole di carattere periurbano.

Per quel che concerne il paesaggio il R.U. ha in primo luogo effettuato le seguenti considerazioni:

- 1) Il solo centro storico esistente è quello di Montecerboli.
- 2) L'ambito territoriale di Montecerboli e Larderello ha sempre costituito un paesaggio particolare e diverso dalle altre parti della Toscana, che ricorda per molti aspetti situazioni infernali e aliene rispetto al contorno, come testimoniano i toponimi locali quali "Piana dei Tristi" e "Valle del Diavolo".
- 3) Il centro geotermico di Larderello, con tutto il complesso di strutture per lo sfruttamento della risorsa del sottosuolo e le condutture per il trasporto dei liquidi e dei gas, si è costituito nel tempo come paesaggio tipico locale, quasi come il naturale proseguimento della vocazione territoriale illustrata al precedente punto 2.
- 4) In questa ottica anche il centro storico di Montecerboli, nell'immaginario paesaggistico collettivo e turistico, vive più del contrasto con la retrostante Valle del Diavolo che come complesso storicizzato autonomo.
- 5) In questo ambito esiste una esperienza urbanistica quasi unica in Italia, costituita dal Villaggio Michelucci che rappresenta un importante esempio di villaggio industriale pianificato in maniera da

fornire ai lavoratori, oltre a residenze dignitose, tutti i necessari servizi collettivi e ricreativi e spazi a verde.

Alla luce di detta analisi il R.U. conferma la massima tutela per il patrimonio edilizio storicizzato e per il centro storico e non prevede alcuna espansione urbanistica tra Montecerboli e Larderello al fine di mantenere il suddetto rapporto paesaggistico tra i centri storici.

Per quel che concerne il Villaggio Michelucci il R.U., avvalendosi anche del lavoro svolto dalla omonima Fondazione, ha predisposto una disciplina finalizzata a mantenere inalterato l'impianto urbanistico originario con tutte le fondamentali componenti sociali, ambientali e di relazione personale.

Sistema Aria e Salute umana: Per quel che concerne il Sistema Aria, come già definito nel P.S. esistono alcuni elementi di criticità legati alle emissioni nell'atmosfera dei vapori rilasciati successivamente all'utilizzo della risorsa geotermica. Detti elementi di criticità possono essere distinti in due tipologie: fastidio olfattivo e inquinamento vero e proprio. Le analisi svolte dagli organi competenti confermano, come già delineato dal P.S., che a fronte di un odore talvolta veramente persistente, l'inquinamento è minimo, per cui non è possibile parlare di degrado ambientale, né di danni per la salute umana. Il R.U., però, detta indirizzi affinché vengano adottate, ove possibile, idonee soluzioni tecnologiche affinché anche il suddetto fastidio possa essere superato. In ultimo occorre considerare che lo sfruttamento della risorsa geotermica è finalizzato a produrre energia con tecniche sicuramente meno inquinanti rispetto alle tecniche "tradizionali".

Risultati in merito alle risorse di carattere antropico.

Per quel che concerne le risorse di carattere antropico i principali fattori oggetto di valutazione sono legati alle attività produttive, alla risorsa socio-economica, alla energia ed alle reti tecnologiche come di seguito meglio definito:

Attività produttive e risorsa socio-economica: L'aspetto produttivo rappresenta sicuramente un fattore fondamentale non solamente per l'UTOE di Montecerboli e Larderello, ma anche per tutto il territorio comunale in quanto l'utilizzo della risorsa geotermica per la produzione di energia elettrica, e lo studio sulle fonti energetiche a basso impatto ambientale, rappresenta un fattore di eccellenza di livello nazionale.

Nel passato, soprattutto negli anni '60-70' la produzione di energia elettrica, gestita da ENEL Italia, ha costituito una importantissima occasione di lavoro per l'intero territorio comunale. Successivamente le disponibilità di impiego in questo settore sono diminuite anche se negli ultimi tempi si è assistito ad una sostanziale tenuta con una leggera ripresa soprattutto in considerazione dell'espansione della ricerca verso altre forme di energia alternativa (solare, eolica ecc.). Al fine di fornire un luogo dove la ricerca in questo campo possa essere divulgata e possa incontrarsi con altre

esperienze simili, il R.U. individua un centro espositivo ubicato presso Pomarance che interagisca con il polo di ricerca e con il Museo della Geotermia di Larderello, con l'obiettivo di costituire anche una risorsa importante per la realtà socio-economica locale.

Per quel che concerne le previsioni insediative il R.U. individua una nuova area di espansione produttiva che dovrà prevalentemente ospitare aziende impegnate nell'ambito delle energie alternative.

Energia: Per quel che concerne la risorsa Energia, data la particolarità e la vocazionilità dell'UTOE di Montecerboli e Larderello, valgono le considerazioni effettuate in merito alle Attività produttive. E' in ogni caso importante sottolineare come l'individuazione del polo espositivo presso Pomarance possa costituire un ulteriore elemento di eccellenza nell'ambito della ricerca e dell'utilizzo di fonti energetiche a basso impatto ambientale, al fine di integrare l'utilizzo dell'energia geotermica con altre forme di energia alternativa (solare, fotovoltaico, eolico, biomasse ecc.).

Reti tecnologiche: Similmente a quanto definito per l'UTOE di Pomarance il R.U. in primo luogo, equipara la rete geotermica agli altri servizi essenziali (rete idrica e fognaria, rete elettrica) e dispone che tutte le aree di espansione siano dotate anche di detto servizio.

All'interno delle reti tecnologiche è da inserirsi anche il sistema infrastrutturale. A tal proposito il R.U., nell'ottica degli obiettivi già esposti nel P.S., ha inteso utilizzare il dimensionamento consentito al fine di completare e perfezionare la rete stradale esistente; in particolare il Piano Attuativo ubicato a nord di Montecerboli consentirà di realizzare una nuova viabilità, con i necessari parcheggi e spazi verdi, a servizio anche dell'edificato esistente al quale, allo stato attuale, si accede da una viabilità stretta e con incroci inadeguati lungo la Strada Sarzanese Valdera. Similmente i due P.A. ubicati ad est di Larderello consentiranno di ricongiungere due nuclei isolati ad centro urbano, attraverso una viabilità idonea. Occorre infine sottolineare che nell'ambito della definizione dei P.A. il R.U. prevede la contestuale realizzazione di percorsi pedonali o ciclabili individuati in cartografia con apposita simbologia.

4.b.2.c – UTOE di Montegemoli

Risultati in merito alle risorse di carattere ambientale.

Per quel che concerne le risorse di carattere ambientale i principali fattori oggetto di valutazione sono legati alle risorse suolo e sottosuolo, acqua e uso del suolo e paesaggio, come di seguito meglio definito:

Risorsa suolo e sottosuolo: Per quel che concerne la pericolosità geomorfologica le indagini geologiche hanno evidenziato come all'interno delle UTOE non sussistano aree ad elevata pericolosità se non alcune modeste aree nella parte più orientale, ricadenti in prossimità del centro

storico. L'area di espansione individuata dal R.U. ricade all'esterno di suddette aree.

Per quel che concerne il vincolo idrogeologico la presente valutazione osserva come detto vincolo comprenda interamente l'UTOE per cui in fase attuativa dovranno essere svolte le necessarie indagini.

Risorsa acqua: Il dimensionamento del R.U. prevede una quota complessiva di circa 50 unità (ivi ricompresi sia gli abitanti insediabili che i posti letto attribuiti) per un fabbisogno medio reale di circa 250 l/ab/g ed un fabbisogno complessivo di circa 4.500 mc/annui che costituisce una quota estremamente limitata, disponibile dalle risorse idriche locali e facilmente erogabile da parte dell'ente gestore come definito al precedente cap. 4.b.1 "Verifiche di carattere generale".

Uso del suolo e paesaggio: Per quel che concerne l'uso del suolo il R.U. non prevede cambiamenti di destinazione d'uso all'interno dell'UTOE se non per quelle aree che ricadono all'interno delle zone destinate ad espansione; per le restanti aree il R.U. conferma la destinazione attuale con ampi tratti di aree agricole di carattere periurbano all'interno dell'UTOE.

Per quel che concerne il paesaggio il R.U. definisce prescrizioni in merito sia alle nuove edificazioni che agli interventi sul patrimonio edilizio esistente affinché questi si armonizzino con le caratteristiche dell'ambito di paesaggio di "Montegemoli – Macie" caratterizzato da coltura sviluppata estensiva.

Risultati in merito alle risorse di carattere antropico.

Per quel che concerne le risorse di carattere antropico, considerando che l'abitato di Montegemoli è una estensione estremamente limitata e che non ospita attività produttive, i soli fattori oggetto di valutazione sono la risorsa socio-economica, le reti tecnologiche ed i servizi di interesse collettivo, come di seguito meglio definito:

Risorsa socio-economica: L'abitato di Montegemoli ospita, allo stato attuale, circa 130 abitanti, mentre nei mesi estivi sono abbastanza numerosi i visitatori, costituiti sia da persone che abitano altrove e che hanno in Montegemoli una seconda abitazione, sia da semplici turisti italiani o stranieri. L'individuazione di una area di espansione ha l'obiettivo di consentire a chi desidera risiedere in Montegemoli di poter scegliere una residenza di nuova edificazione e di supportare lo sviluppo di uno dei centri abitati più piccoli del Comune.

Reti tecnologiche e Servizi: Similmente a quanto definito per le altre UTOE, anche presso Montegemoli, le aree di nuova edificazione devono essere attuate tramite Piano Attuativo affinché il nuovo dimensionamento venga impiegato per completare e perfezionare le reti tecnologiche esistenti; in particolare il P.A. in oggetto prevede la realizzazione di parcheggi e di giardini a servizio dell'interno centro abitato.

4.b.2.d – UTOE di Micciano

Risultati in merito alle risorse di carattere ambientale.

Per quel che concerne le risorse di carattere ambientale i principali fattori oggetto di valutazione sono legati alle risorse suolo e sottosuolo, uso del suolo, ecosistemi (con particolare riferimento al SIR 68) e paesaggio, come di seguito meglio definito:

Risorsa suolo e sottosuolo: Per quel che concerne la pericolosità geomorfologica le indagini geologiche hanno evidenziato come all'interno delle UTOE sussista una area a media pericolosità ricadente in prossimità del centro storico, mentre l'area di espansione individuata dal R.U. ricade all'esterno della suddetta zona.

Per quel che concerne il vincolo idrogeologico la presente valutazione osserva come tutta la parte centrale dell'UTOE, ivi ricompresa la zona di espansione prevista dal R.U. risulti esclusa da detto vincolo.

Risorsa acqua: Il dimensionamento del R.U. prevede una quota complessiva di circa 25 unità (ivi ricompresi sia gli abitanti insediabili che i posti letto attribuiti) per un fabbisogno medio reale di circa 250 l/ab/g ed un fabbisogno complessivo di circa 2.300 mc/annui che costituisce una quota estremamente , disponibile dalle risorse idriche locali e facilmente erogabile da parte dell'ente gestore come definito al precedente cap. 4.b.1 "Verifiche di carattere generale".

Uso del suolo, ecosistemi e paesaggio: Per quel che concerne l'uso del suolo il R.U. non prevede cambiamenti di destinazione d'uso all'interno dell'UTOE se non per una modesta area destinata ad espansione; per le restanti aree il R.U. conferma la destinazione attuale con molte parti dell'UTOE a destinazione agricola periurbana. In particolare hanno detta destinazione tutte le aree ricadenti nella parte meridionale dell'UTOE ed in quelle che ricadono all'interno del SIR 68 del Complesso di Monterufoli. Detta scelta è finalizzata a salvaguardare l'integrità degli ecosistemi che caratterizzano detta area protetta, così come il R.U. conferma le prescrizioni contenute nel P.S. volte a limitare il fastidio indotto alle specie animali da parte di quelle attività che già sono presenti all'interno o in prossimità del SIR. In particolare viene imposto, oltre al rispetto della disciplina comunitaria, nazionale e regionale in materia, l'osservanza delle specifiche disposizioni di seguito riassunte e meglio definite all'interno delle NTA: non possono essere rivolti fasci luminosi verso le aree boscate così come non possono esservi ubicate fonti di rumore artificiale; le recinzioni dovranno essere realizzati in pali e reti al fine di consentire il passaggio della piccola fauna; ove, al contrario, per motivi di sicurezza per la fauna stessa sarà indispensabile realizzare recinzioni continue, dovranno essere realizzati percorsi ecologici alternativi; le piante non potranno essere tagliate durante il periodo di cova e riproduttivo degli uccelli.

Per quel che concerne il paesaggio il R.U. definisce prescrizioni in merito sia alle nuove

edificazioni che agli interventi sul patrimonio edilizio esistente affinché questi si armonizzino con le caratteristiche dell'ambito di paesaggio di "Micciano - Libbiano" caratterizzato da una economia agricola debole e strettamente legata ai sistemi insediativi locali ed a forme rurali di autoconsumo.

Risultati in merito alle risorse di carattere antropico.

Per quel che concerne le risorse di carattere antropico, considerando che l'abitato di Micciano ha una estensione estremamente limitata e che non ospita attività produttive, i soli fattori oggetto di valutazione sono la risorsa socio-economica, le reti tecnologiche ed i servizi di interesse collettivo, come di seguito definito:

Risorsa socio-economica: L'abitato di Micciano ospita, allo stato attuale, circa 145 abitanti, mentre nei mesi estivi sono abbastanza numerosi visitatori e turisti.

L'individuazione di una area di espansione ha, infatti, l'obiettivo di incrementare il numero di residenti e di supportare lo sviluppo di uno dei centri abitati più piccoli del Comune al fine di consentire una residenzialità stabile più consistente, pur mantenendo la vocazione turistica che ormai per molti borghi toscani costituisce la principale risorsa economica.

Reti tecnologiche e Servizi: Similmente a quanto definito per le altre UTOE, anche presso Micciano, le aree di nuova edificazione sono state progettate al fine di apportare migliorie all'interno centro abitato; in particolare il nuovo P.A. previsto a nord di Micciano consente di realizzare uno spazio a verde, con percorso pedonale, che colleghi il centro storico al cimitero.

4.b.2.e – UTOE di Libbiano

Risultati in merito alle risorse di carattere ambientale.

Per quel che concerne le risorse di carattere ambientale i principali fattori oggetto di valutazione sono legati alle risorse suolo e sottosuolo, acqua e uso del suolo e paesaggio, come di seguito definito:

Risorsa suolo e sottosuolo: Per quel che concerne la pericolosità geomorfologica le indagini geologiche hanno evidenziato come all'interno delle UTOE sussistano aree ad elevata pericolosità che però risultano esterne rispetto sia al centro storico che all'area di espansione individuata dal R.U.

Per quel che concerne il vincolo idrogeologico la presente valutazione osserva come detto vincolo non comprenda il centro storico mentre includa interamente l'area di espansione individuata dal R.U. per cui in fase attuativa dovranno essere svolte le necessarie indagini.

Risorsa acqua: Il dimensionamento del R.U. prevede una quota complessiva di circa 15 unità (ivi ricompresi sia gli abitanti insediabili che i posti letto attribuiti) per un fabbisogno medio reale di

circa 250 l/ab/g ed un fabbisogno complessivo di circa 1.400 mc/annui che costituisce una quota estremamente limitata, disponibile dalle risorse idriche locali e facilmente erogabile da parte dell'ente gestore come definito al precedente cap. 4.b.1 "Verifiche di carattere generale".

Uso del suolo e paesaggio: Per quel che concerne l'uso del suolo il R.U. non prevede cambiamenti di destinazione d'uso all'interno dell'UTOE se non per quelle aree che ricadono all'interno della modesta zona destinata ad espansione; per le restanti aree il R.U. conferma la destinazione attuale con ampi tratti di aree agricole di carattere periurbano all'interno dell'UTOE.

Per quel che concerne il paesaggio il R.U. definisce prescrizioni in merito sia alle nuove edificazioni che agli interventi sul patrimonio edilizio esistente affinché questi si armonizzino con le caratteristiche dell'ambito di paesaggio di "Micciano - Libbiano" caratterizzato da una economia agricola debole e strettamente legata ai sistemi insediativi locali ed a forme rurali di autoconsumo

Risultati in merito alle risorse di carattere antropico.

Per quel che concerne le risorse di carattere antropico, considerando che l'abitato di Libbiano è una estensione estremamente limitata e che non ospita attività produttive, i soli fattori oggetto di valutazione sono la risorsa socio-economica, le reti tecnologiche ed i servizi di interesse collettivo, come di seguito meglio definito:

Risorsa socio-economica: L'abitato di Libbiano ospita, allo stato attuale, circa 55 abitanti, mentre nei mesi estivi sono abbastanza numerosi i visitatori e turisti, con una caratteristica che accomuna molti paesi della campagna pisana, senese e fiorentina.

L'individuazione di una area di espansione ha, infatti, come obiettivo principale l'incremento del numero di residenti ed il supporto allo sviluppo di uno del centro abitato più piccolo del Comune al fine di consentire una residenzialità stabile più consistente, pur mantenendo la vocazione turistica che ormai per molti borghi toscani costituisce la principale risorsa economica.

Reti tecnologiche e Servizi: Uno degli obiettivi principali del P.S. era quello di utilizzare il dimensionamento per migliorare lo stato dei luoghi e la vivibilità dei centri abitati: in questa ottica, anche per quel che concerne Libbiano e aree di nuova edificazione sono state progettate, all'interno del R.U., in modo da prevedere, a nord di Micciano, uno spazio a verde ed un nuovo percorso pedonale che colleghi il centro storico alla pieve ubicata a nord..

4.b.2.f – UTOE di San Dalmazio

Risultati in merito alle risorse di carattere ambientale.

Per quel che concerne le risorse di carattere ambientale i principali fattori oggetto di valutazione sono legati alle risorse suolo e sottosuolo, acqua e uso del suolo e paesaggio, come di seguito

meglio definito:

Risorsa suolo e sottosuolo: Per quel che concerne la pericolosità geomorfologica le indagini geologiche, hanno verificato la presenza di alcune aree, all'interno dell'UTOE, di pericolosità media o elevata, alcune delle quali ricadono su superfici già edificate; le nuove aree di espansione, al contrario, sono ubicate all'esterno di dette aree di pericolosità.

Per quanto riguarda il vincolo idrogeologico solamente il centro storico ricade all'esterno di detto vincolo, mentre vi è incluso il resto dell'UTOE, ivi compresa l'area di espansione individuata dal R.U. per cui in fase attuativa dovranno essere svolte le necessarie indagini.

Risorsa acqua: Il dimensionamento del R.U. prevede una quota complessiva di circa 100 unità (ivi ricompresi sia gli abitanti insediabili che i posti letto) per un fabbisogno medio reale di circa 250 l/ab/g ed un fabbisogno complessivo di circa 9.400 mc/annui che può essere soddisfatto dalle risorse idriche locali e che costituisce una quota erogabile da parte dell'ente gestore, come definito al precedente cap. 4.b.1 "Verifiche di carattere generale".

Uso del suolo e paesaggio: Per quel che concerne l'uso del suolo il R.U. non prevede cambiamenti di destinazione d'uso all'interno dell'UTOE se non per quelle aree che ricadono all'interno delle zone destinate ad espansione; per le restanti aree il R.U. conferma la destinazione attuale sia che si tratti di aree edificate di carattere residenziale, sia che si tratti di aree agricole di carattere periurbano. L'unica particolarità è rappresentata dalla Ex-Centrale dell'ENEL ubicata ad ovest del centro abitato per la quale il R.U. definisce una specifica zona di recupero da attuare seguendo le prescrizioni contenute in una specifica scheda. Data la situazione di degrado nel quale versa l'area in oggetto allo stato attuale la modificazione di uso viene considerata un fattore estremamente positivo per l'ambiente, per il paesaggio e per la salute dei cittadini.

Per quel che concerne il paesaggio, inoltre, il R.U. definisce prescrizioni affinché gli interventi di nuova edificazione, così come quelli sul patrimonio edilizio esistente, si armonizzino con il contesto nel quale vengono ad inserirsi; in particolare vengono definite indicazioni finalizzate ad inserirsi in maniera corretta nell'ambito di paesaggio di "S. Dalmazio – Rocca - Lanciaia".

Risultati in merito alle risorse di carattere antropico.

Per quel che concerne le risorse di carattere antropico i principali fattori oggetto di valutazione sono legati alla risorsa socio-economica, all'energia ed alle reti tecnologiche, come di seguito meglio definito:

Risorsa socio-economica:: La previsione di R.U. più significativa per quel che concerne l'UTOE di San Dalmazio, come enunciato in merito alla risorsa "Uso del suolo e Paesaggio", concerne il Piano di Recupero individuato presso l'Ex-Centrale dell'ENEL volto a riconvertire l'area a funzioni ricettive. Questo intervento potrà avere una doppia valenza positiva per l'abitato di San Dalmazio:

- *) La nuova struttura ricettiva rappresenterà un'opportunità di lavoro sia direttamente (addetti alla nuova struttura) che indirettamente (indotto legato alla ristorazione, ai servizi ed alle attività ricreative).
- *) L'intervento di recupero rappresenta un fattore di riqualificazione per l'intero paese in quanto la Ex-Centrale costituisce il primo manufatto che si incontra al momento di entrare in San Dalmazio provenendo dal capoluogo comunale.

Energia e Reti tecnologiche

Come definito in merito alle "Verifiche di carattere generale" il R.U. dispone che tutte le aree di espansione ubicate in UTOE servite dalla rete di teleriscaldamento siano dotate di detto servizio; il R.U., infatti equipara il teleriscaldamento agli altri servizi essenziali in quanto rappresenta un duplice vantaggio per i cittadini: da un lato è economicamente conveniente rispetto alle altre forme di riscaldamento domestico; dall'altro lato da un contributo nullo all'inquinamento atmosferico.

4.b.2.g – UTOE di Serrazzano

Risultati in merito alle risorse di carattere ambientale.

Per quel che concerne le risorse di carattere ambientale i principali fattori oggetto di valutazione sono legati alle risorse suolo e sottosuolo, acqua e uso del suolo e paesaggio, come di seguito meglio definito:

Risorsa suolo e sottosuolo: Per quel che concerne la pericolosità geomorfologica le indagini geologiche hanno verificato che non esiste alcuna criticità in prossimità dell'abitato di Serrazzano.

Per quanto riguarda il vincolo idrogeologico, invece, solamente il centro storico ricade all'esterno di detto vincolo, mentre vi è inclusa la parte di più recente origine, ivi compresa l'area di espansione individuata dal R.U. per cui in fase attuativa dovranno essere svolte le necessarie indagini.

Risorsa acqua: Il dimensionamento del R.U. prevede una quota complessiva di circa 150 unità (ivi ricompresi sia gli abitanti insediabili che i posti letto) per un fabbisogno medio reale di circa 250 l/ab/g ed un fabbisogno complessivo di circa 13.500 mc/annui che può essere soddisfatto dalle risorse idriche locali e che costituisce una quota erogabile da parte dell'ente gestore, come definito al precedente cap. 4.b.1 "Verifiche di carattere generale".

Uso del suolo e paesaggio: Per quel che concerne l'uso del suolo il R.U. non prevede cambiamenti di destinazione d'uso all'interno dell'UTOE se non per quelle aree che ricadono all'interno delle zone destinate ad espansione; per le restanti aree il R.U. conferma la destinazione attuale sia che si tratti di aree edificate di carattere residenziale, sia che si tratti di aree agricole di carattere periurbano.

Per quel che concerne il paesaggio, inoltre, il R.U. definisce prescrizioni affinché gli interventi di

nuova edificazione, così come quelli sul patrimonio edilizio esistente, si armonizzino con il contesto nel quale vengono ad inserirsi; in particolare vengono definite indicazioni finalizzate ad inserirsi in maniera corretta nell'ambito di paesaggio di "Serrazzano" caratterizzato da una economia debole con presenza sia di grandi estensioni boscate che di forme d'uso del tempo libero e per l'autoconsumo.

Risultati in merito alle risorse di carattere antropico.

Per quel che concerne le risorse di carattere antropico i principali fattori oggetto di valutazione sono legati all'energia, alle reti tecnologiche ed ai servizi di interesse collettivo, come di seguito meglio definito:

Energia, Reti tecnologiche e Servizi: Come definito in merito alle "Verifiche di carattere generale" il R.U. dispone che tutte le aree di espansione ubicate in UTOE servite dalla rete di teleriscaldamento siano dotate di detto servizio; il R.U., infatti equipara il teleriscaldamento agli altri servizi essenziali in quanto rappresenta un duplice vantaggio per i cittadini: da un lato è economicamente conveniente rispetto alle altre forme di riscaldamento domestico; dall'altro lato da un contributo nullo all'inquinamento atmosferico.

Per quel che concerne le aree di espansione, infine, il R.U. ha definito i due Piani Attuativi in maniera tale da ricollegare in maniera funzionale i due nuclei esistenti a sud del centro storico con il resto del paese attraverso nuove viabilità (dotate di parcheggi idonei), spazi a verde e percorsi pedonali.

4.b.2.h – UTOE di Lustignano

Risultati in merito alle risorse di carattere ambientale.

Per quel che concerne le risorse di carattere ambientale i principali fattori oggetto di valutazione sono legati alle risorse suolo e sottosuolo, acqua e uso del suolo e paesaggio, come di seguito meglio definito:

Risorsa suolo e sottosuolo: Per quel che concerne la pericolosità geomorfologica le indagini geologiche hanno verificato che non esiste alcuna criticità in prossimità dell'abitato di Lustignano.

Per quanto riguarda il vincolo idrogeologico, inoltre, l'intero centro abitato ricade all'esterno di detto vincolo.

Risorsa acqua: Il dimensionamento del R.U. prevede una quota complessiva di circa 35 unità (ivi ricompresi sia gli abitanti insediabili che i posti letto) per un fabbisogno medio reale di circa 250 l/ab/g ed un fabbisogno complessivo di circa 3.300 mc/annui che può essere soddisfatto dalle risorse idriche locali e che costituisce una quota erogabile da parte dell'ente gestore, come definito al

precedente cap. 4.b.1 “Verifiche di carattere generale”.

Uso del suolo e paesaggio: Per quel che concerne l’uso del suolo il R.U. non prevede cambiamenti di destinazione d’uso all’interno dell’UTOE ad esclusione di una modesta zona destinata ad espansione, ubicata a sud del centro storico.

Per quel che concerne il paesaggio, inoltre, il R.U. definisce prescrizioni affinché gli interventi di nuova edificazione, così come quelli sul patrimonio edilizio esistente, si armonizzino con il contesto nel quale vengono ad inserirsi; in particolare vengono definite indicazioni finalizzate ad inserirsi in maniera corretta nell’ambito di paesaggio di “Lustignano” caratterizzato dalla compresenza di attività geotermiche e di forme d’uso del tempo libero e per l’autoconsumo.

Risultati in merito alle risorse di carattere antropico.

Per quel che concerne le risorse di carattere antropico i principali fattori oggetto di valutazione sono legati all’energia, alle reti tecnologiche ed ai servizi di interesse collettivo, come di seguito meglio definito:

Energia, Reti tecnologiche e Servizi: Come definito in merito alle “Verifiche di carattere generale” il R.U. dispone che tutte le aree di espansione ubicate in UTOE servite dalla rete di teleriscaldamento siano dotate di detto servizio; il R.U., infatti equipara il teleriscaldamento agli altri servizi essenziali in quanto rappresenta un duplice vantaggio per i cittadini: da un lato è economicamente conveniente rispetto alle altre forme di riscaldamento domestico; dall’altro lato da un contributo nullo sull’inquinamento atmosferico.

Per quel che concerne le aree di espansione, infine, all’interno delle previsioni di R.U. il Piano Attuativo ubicato a sud del centro storico è stato disegnato in maniera da costituire il nuovo limite del centro urbano ed in modo che il nuovo parcheggio previsto serva non solamente le aree di nuova espansione ma anche le zone limitrofe già edificate.

4.b.2.i – UTOE della Piana dei Turisti

Risultati in merito alle risorse di carattere ambientale.

Per quel che concerne le risorse di carattere ambientale i principali fattori oggetto di valutazione sono legati alle risorse suolo e sottosuolo, acqua e uso del suolo e paesaggio, come di seguito meglio definito:

Risorsa suolo e sottosuolo: Per quel che concerne la pericolosità geomorfologica le indagini geologiche hanno evidenziato come all’interno delle UTOE sussistano alcune modeste aree a media ed elevata pericolosità, che però risultano in gran parte esterne alle aree destinate ad accogliere le strutture ricettive.

Per quel che concerne il vincolo idrogeologico la presente valutazione osserva come detto vincolo comprenda la parte più orientale e la parte più occidentale dell'UTOE, mentre non concerne la parte centrale, destinata ad accogliere i campi da golf.

Risorsa acqua: Per quel che concerne la risorsa idrica il R.U. conferma il fabbisogno individuato dal P.S. corrispondente a circa 200.000 mc, nella ipotesi della massima richiesta corrispondente a due campi da 10 buche (o altre soluzioni per una superficie di gioco equivalente). Detto fabbisogno dovrà essere esaudito, senza gravare sull'acquedotto pubblico, dalle acque purificate del depuratore di prossima realizzazione a sud di Pomarance (per un totale di circa 300.000 mc) ovvero da laghetti e da vasche di accumulo che potranno essere utilizzati soprattutto nei mesi estivi quando è maggiore la necessità di innaffiare i prati e le piante,.

Uso del suolo e paesaggio: La realizzazione della struttura golfistica comporterà la modificazione dell'uso del suolo, in gran parte dell'area interna all'UTOE, dalla funzione agricola alla funzione sportivo-ricreativa con la presenza di campi da golf. Per quel che concerne la tipologia di uso del suolo la modificazione non è rilevante mentre risulta più importante per quel che concerne la risorsa acqua per il mantenimento dei prati (per la quale si fa riferimento a quanto definito in merito alla precedente "Risorsa Acqua") e la risorsa paesaggio.

Per quanto riguarda la risorsa paesaggio, infatti, la valutazione integrata ha evidenziato due ordini di fattori di rischio:

- *) rischio per quanto concerne l'impatto paesaggistico dei campi da golf, in quanto si tratta di una tipologia di paesaggio estranea rispetto all'ambito rurale toscano circostante.
- *) rischio per quanto concerne l'impatto paesaggistico dei manufatti e degli edifici ricompresi all'interno del complesso sportivo e ricettivo.

Alla luce della disciplina definita dal R.U., definita ai sensi delle prescrizioni contenute del P.S. per i suddetti elementi di rischio sono state effettuate le seguenti valutazioni:

- *) l'impatto dei campi da golf sul paesaggio circostante sarà sicuramente evidente e sarà superato solo in parte dalle piantumazioni previste lungo il perimetro dell'impianto in quanto, dai rilievi circostanti, i campi da golf resteranno in gran parte visibili. E' però da considerare che si tratta pur sempre di una soluzione temporanea e non definitiva per cui in un periodo successivo potrà essere ripristinata la funzione agricola, o altra funzione compatibile, con modico impiego di tempo e denaro.
- *) il R.U. definisce una specifica disciplina per quel che concerne sia i manufatti di nuova realizzazione all'interno della struttura golfistica, sia i poderi esistenti che saranno oggetto di recupero, volta ad inserire sia gli uni che gli altri in maniera corretta nel paesaggio circostante. In particolare sia le tipologie edilizie che i materiali da impiegare dovranno essere quelli tipici

del paesaggio rurale toscano così come le finiture ed i particolari degli spazi aperti e delle sistemazioni esterne.

Alla luce di quanto sopra l'impatto paesaggistico della Piana dei Turisti nel contesto territoriale circostante può essere definito moderatamente limitato.

Oltre a quanto sopra è necessario effettuare una valutazione in merito alla componente ambientale ed ecosistemica, in quanto nelle vicinanze dell'UTOE, sebbene non esistano SIR né Riserve Naturali, sono presenti estese e spesse superfici boscate. A tal proposito il R.U. da un lato prende atto che l'esistenza dei campi da golf non può influenzare la presenza di fauna nelle limitrofe aree boscate, dall'altro individua alcune prescrizioni di carattere cautelativo volte a limitare l'incidenza sulle fasce boscate più vicine ai campi ed ai manufatti. In particolare dovranno essere osservate le disposizioni di seguito riassunte e meglio definite all'interno delle NTA: non possono essere rivolti fasci luminosi verso le aree boscate; non possono essere ubicate all'interno delle superfici boscate fonti di rumore artificiale; le recinzioni dovranno essere realizzati in pali e reti al fine di consentire il passaggio della piccola fauna; ove, al contrario, per motivi di sicurezza per la fauna stessa sarà indispensabile realizzare recinzioni continue, dovranno essere realizzati percorsi ecologici alternativi; le piante non potranno essere tagliate durante il periodo di cova e riproduttivo degli uccelli; nelle aree limitrofe ai boschi dovranno essere impiantate solamente specie vegetali autoctone, tipiche del paesaggio toscano e non in grado di produrre danno alla fitocenosi locale.

Risultati in merito alle risorse di carattere antropico.

Per quel che concerne le risorse di carattere antropico, considerando le particolarità delle destinazioni d'uso previste per l'UTOE della Piana dei Turisti, i soli fattori oggetto di valutazione sono la risorsa socio-economica, le reti tecnologiche ed i servizi di interesse collettivo, come di seguito meglio definito:

Risorsa socio-economica: Per quel che concerne la risorsa socio-economica la realizzazione della struttura golfistica può costituire un importante elemento di riqualificazione del sistema economico locale ed un fattore di visibilità anche per le altre risorse del territorio di Pomarance che per molti anni ha vissuto alla luce della monofunzionalità della risorsa geotermica.

Questo intervento, infatti potrà avere una triplice valenza positiva per l'intero territorio comunale:

- *) Opportunità di lavoro sia all'interno del complesso (addetti alla nuova struttura) che all'esterno (indotto legato alla ristorazione, ai servizi ed alle attività ricreative).
- *) Occasione di rivalutazione turistica dell'intero territorio comunale che potrà superare l'immagine di territorio esclusivamente legato alla risorsa geotermica.
- *) Nell'ambito della struttura golfistica infine potranno avere il giusto spazio anche le produzioni agricole locali, tra le quali un posto di primaria importanza è occupato dal pane di Montegemoli.

Reti tecnologiche e Servizi: Per quanto concerne le Reti tecnologiche il R.U. prescrive che la nuova struttura dovrà essere allacciata alle necessarie reti, con particolare riferimento alla risorsa idrica (con le valutazioni già definite il merito alla precedente “Risorsa Acqua”) ed alla rete fognaria e depurativa. Il R.U., inoltre, similmente a quanto definito per altre UTOE, da indirizzi affinché anche la struttura golfistica possa usufruire della rete di teleriscaldamento già presente nel territorio comunale al fine di ridurre i consumi energetici e di diminuire le emissioni atmosferiche.

Capitolo 5 – Motivazione delle scelte fra soluzioni alternative.

Le principali soluzioni alternative che si sono presentate durante la redazione del presente R.U. concernono il carattere metodologico della pianificazione territoriale e le modalità di attuazione del R.U. già prefigurate dal P.S..

Il P.S., infatti, già poneva la Perequazione Urbanistica tra i principali strumenti della pianificazione operativa da adottare nel R.U. Il R.U. ha quindi adottato tale indirizzo di P.S. e l’ha sviluppato ulteriormente scegliendo di definire nel dettaglio le destinazioni urbanistiche all’interno delle aree di espansione attraverso un disegno dettagliato dei Piani Attuativi nel quale vengono individuati esattamente non solamente le superfici fondiarie, ma anche le infrastrutture da realizzare, i parcheggi, i percorsi pedonali e ciclabili e gli spazi destinati a verde pubblico.

La scelta alternativa che si è presentata consisteva nell’indicare genericamente i perimetri soggetti a Piani Attuativi (ed alla relativa Perequazione) per demandare ad una fase successiva il disegno urbano interno a detti comparti.

Detta scelta è stata esclusa in quanto il R.U. ha inteso definire direttamente il disegno del futuro assetto urbanistico al fine di individuare, per tutti gli ambiti di espansione, un disegno urbano che si integri con l’impianto urbano circostante e, ove possibile, vada a correggere le situazioni di criticità esistenti. In particolare è stata prestata particolare attenzione al percorso delle nuove strade ed all’ubicazione funzionale dei parcheggi e del verde pubblico rispetto sia alle nuove edificazioni che agli insediamenti esistenti.

Al contrario un disegno urbano definito all’interno dei singoli lotti di intervento in tempi successivi e diacronici tra loro, difficilmente avrebbe potuto portare ad una soluzione urbanistica complessivamente omogenea e funzionale.

Capitolo 6 – Sistema di monitoraggio.

Per quel che concerne il Sistema di monitoraggio vengono individuati i seguenti “step” di verifica della corretta attuazione del presente R.U.:

*) Per quel che concerne i Piani Attuativi dovrà essere verificata in sede di Adozione sia la coerenza con il contenuti del R.U. che la conformità con le valutazioni effettuate all'interno della Valutazione Integrata per tutte le Risorse coinvolte all'interno del P.A..

*) Per quel che concerne gli interventi diretti l'Ufficio Tecnico Comunale dovrà effettuare una verifica a metà del percorso di attuazione del R.U., ovvero una volta trascorsi due anni e mezzo dalla data di entrata in vigore del presente R.U. volta a verificare la correttezza di detti interventi rispetto alle strategie ed agli obiettivi del R.U..

*) Oltre a quanto sopra dovrà essere effettuato un monitoraggio complessivo dello stato di attuazione del R.U., e del raggiungimento degli obiettivi strategici che il R.U. si era prefissato, al compimento del suo processo di realizzazione che ai sensi della normativa vigente dovrà avere durata quinquennale.

Capitolo 7 – Rapporto ambientale

Il Rapporto ambientale è previsto dall'art. 10 del Regolamento 4/R del 9 febbraio 2007 e deve essere redatto con le modalità definite dalla dir. 2001/42/CE che concerne la valutazione degli effetti di piani e programmi sull'ambiente.

In merito a dette direttiva europea è necessario effettuare però le seguenti considerazioni:

*) La direttiva 2001/42/CE concerne tutti i piani o programmi suscettibili di avere effetti sullo stato ambientale dell'intera Europa per cui, necessariamente, da indicazioni generali validi per l'intera comunità europea che sono stati differenziati in funzione delle normative nazionali dei singoli stati.

*) Dette indicazioni generali inoltre si sono sovrapposte, come nel caso della presente disciplina, a norme nazionali o locali che specificano in maniera approfondita, ma formalmente diversa, le medesime tematiche.

*) Nel caso specifico quanto richiesto dalla direttiva europea viene già in gran parte ricompreso all'interno della Valutazione Integrata di cui alla L.R. 1/2005 ed al Regolamento 4/R.

Alla luce di quanto sopra il presente elaborato già ricomprende tutte le informazioni di cui all'Allegato I ed all'art. 5, paragrafo 1 della Dir. 42/2001/CE; al fine di rendere leggibili dette informazioni, senza incorrere in inutili ripetizioni nel presente elaborato, ove sono stati trattati i singoli temi previsti dalla direttiva sono stati fatti gli opportuni riferimenti ed di seguito viene fornito uno schema riassuntivo di detti riferimenti.

a) illustrazione dei contenuti, degli obiettivi principali del piano o programma e del rapporto con altri pertinenti piani o programmi;	Vd. i capp. 2 e 3 del presente elaborato, la Valutazione Integrata del presente R.U. (Tav. 10a) e la Relazione Illustrativa (Tav. 1 del presente R.U.).
---	---

b) aspetti pertinenti dello stato attuale dell'ambiente e sua evoluzione probabile senza l'attuazione del piano o del programma;	Vd. la Valutazione Integrata del presente R.U. (Tav. 10a).
c) caratteristiche ambientali delle aree che potrebbero essere significativamente interessate;	Vd. il cap.3.a del presente elaborato e la Relazione Illustrativa del presente R.U. (Tav. 1).
d) qualsiasi problema ambientale esistente, pertinente al piano o programma, ivi compresi in particolare quelli relativi ad aree di particolare rilevanza ambientale, quali le zone designate ai sensi delle direttive 79/409/CEE e 92/43/CEE;	Vd. il cap.3.a e 4 del presente elaborato e la Relazione Illustrativa del presente R.U. (Tav. 1).
e) obiettivi di protezione ambientale stabiliti a livello internazionale, comunitario o degli Stati membri, pertinenti al piano o al programma, e il modo in cui, durante la sua preparazione, si è tenuto conto di detti obiettivi e di ogni considerazione ambientale;	Vd. il cap.3.a del presente elaborato e la Relazione Illustrativa del presente R.U. (Tav. 1).
f) possibili effetti significativi sull'ambiente, compresi aspetti quali la biodiversità, la popolazione, la salute umana, la flora e la fauna, il suolo, l'acqua, l'aria, i fattori climatici, i beni materiali, il patrimonio culturale, anche architettonico e archeologico, il paesaggio e l'interrelazione tra i suddetti fattori;	Vd. il cap.4 del presente elaborato e la Valutazione Integrata del presente R.U. (Tav. 10a).
g) misure previste per impedire, ridurre e compensare nel modo più completo possibile gli eventuali effetti negativi significativi sull'ambiente dell'attuazione del piano o del programma;	Vd. il cap.4 del presente elaborato e le Norme Tecniche di Attuazione del presente R.U. (Tav. 10a).
h) sintesi delle ragioni della scelta delle alternative individuate e una descrizione di come è stata effettuata la valutazione, nonché le eventuali difficoltà incontrate nella raccolta delle informazioni richieste;	Vd. il cap.5 del presente elaborato.
i) descrizione delle misure previste in merito al monitoraggio di cui all'articolo 10;	Vd. il cap.6 del presente elaborato.
j) sintesi non tecnica delle informazioni di cui alle lettere precedenti.	Per quel che concerne, infine, la Sintesi non tecnica delle informazioni contenute nel Rapporto ambientali si ritiene che il presente elaborato possa costituire, di per se, una sintesi non tecnica in quanto già costituisce un documento che riassume e chiarisce informazioni di natura tecnica e specialistica contenute all'interno della Valutazione Integrata o degli altri elaborati del R.U.