

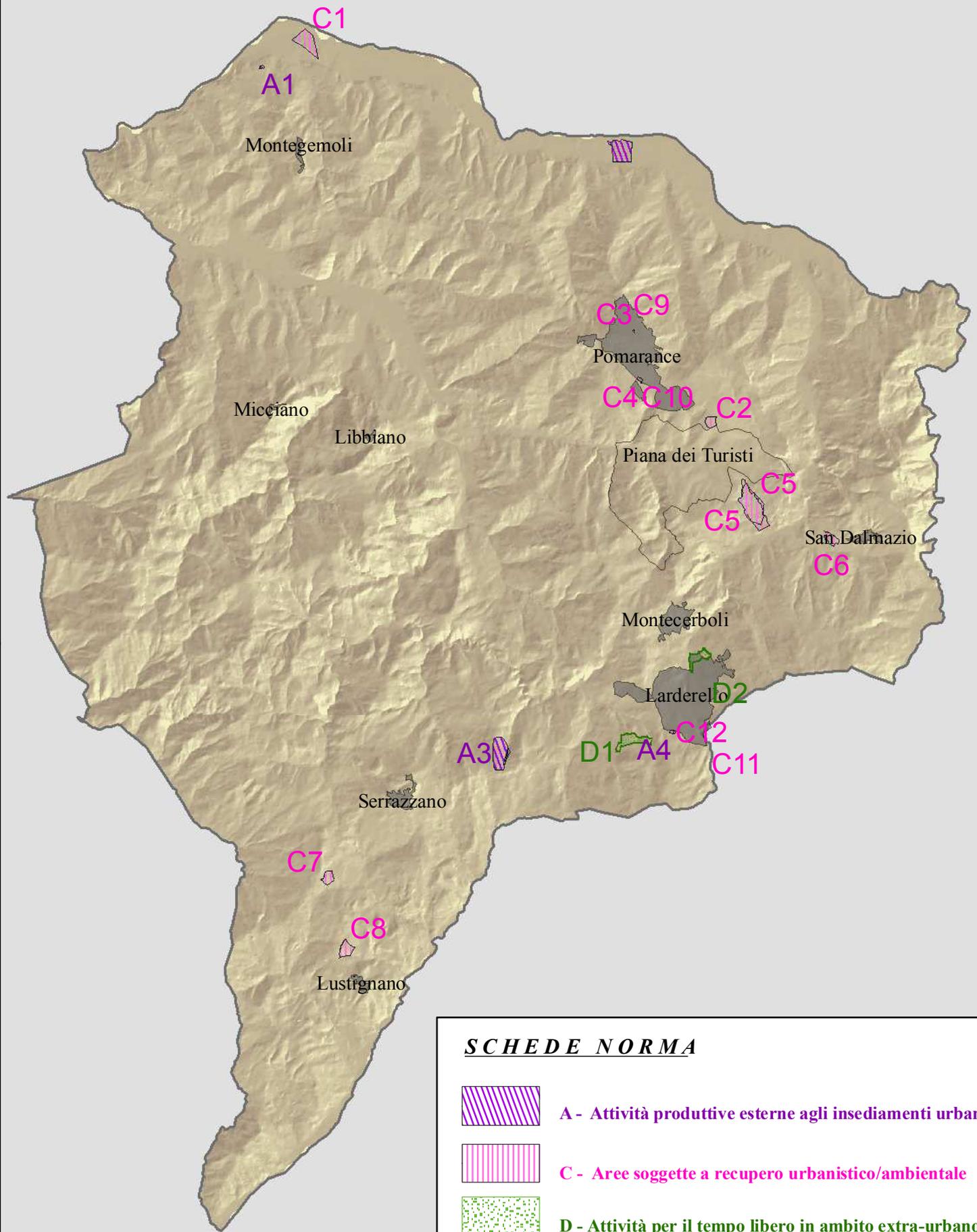
COMUNE DI POMARANCE

Provincia di Pisa

REGOLAMENTO URBANISTICO

**Schede Norma per il recupero di aree soggette
a degrado urbanistico e/o ambientale**

Tav. 12e



SCHEDE NORMA



A - Attività produttive esterne agli insediamenti urbani



C - Aree soggette a recupero urbanistico/ambientale



D - Attività per il tempo libero in ambito extra-urbano.



Territorio Comunale



Centri abitati

INDICE

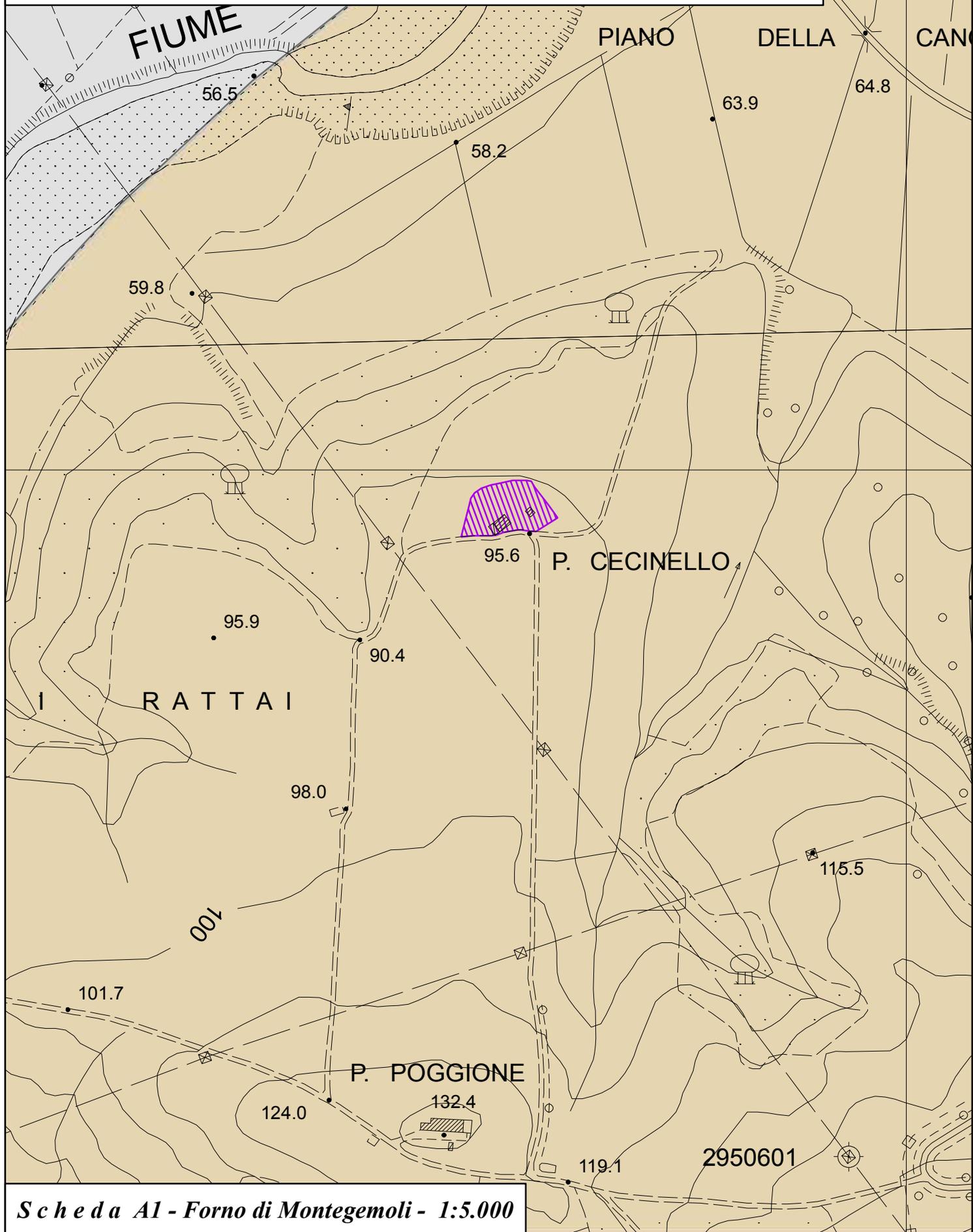
SCHEDA A1 - FORNO DI MONTEGEMOLI	5
SCHEDA A2 - ATTIVITA' PRODUTTIVE PIANO DELLE MACIE	7
SCHEDA A3 - CAVA POGGIO PORCARECCIA - IL CASETTONE.....	9
SCHEDE B - CAVE ED ATTIVITÀ ESTRATTIVE.....	11
SCHEDA C1 - PIANO DELLA CANOVA	13
SCHEDA C2 - ZONA DI DEGRADO AMBITO DI CONNESSIONE UTOE POMARANCE.....	15
SCHEDA C3 - EDIFICIO EX COOP	17
SCHEDA C4 - LE PESCHIERE	19
SCHEDA C5 - DISCARICA DI BULERA.....	21
SCHEDA C6 - EX STAZIONE ELETTRICA DI TRASFORMAZIONE E CONVERSIONE ENERGIA ELETTRICA DI SAN DALMAZIO	23
SCHEDA C7 - INSEDIAMENTO FABBRICHE DI SERRAZZANO.....	25
SCHEDA C8 - LA FORNACE - LUSTIGNANO.....	27
SCHEDA C9 - ZONA DI RECUPERO DELLA MISERICORDIA DI POMARANCE	29
SCHEDA C10 - ZONA DI RECUPERO LOCALITA' FORMICAIO A POMARANCE	31
SCHEDA C11 - ZONA DI RECUPERO BAGNO LA PERLA	33
SCHEDA C12 - ATTIVITA' ARTIGIANALE LOC. LA PIEVE	35
SCHEDA C13 - EX-SERRE DEL BULERA	37
SCHEDA D1 - AMBITO PER IL TEMPO LIBERO PRESSO LARDERELLO	39
SCHEDA D2 - AMBITO PER LO SPORT PRESSO MONTECERBOLI-LARDERELLO.....	43

Attività produttive esterne agli insediamenti urbani



Attività produttive in ambito agricolo
(Sistema Funzionale delle attività produttive)

A1



Scheda A1 - Forno di Montegemoli - 1:5.000

SCHEDA A1 - FORNO DI MONTEGEMOLI

Descrizione dell'area:

L'area oggetto di intervento è situata in corrispondenza del podere Cecinello, oggetto di specifica scheda del territorio Rurale n° A 3/4 in cui sono individuate le categorie di intervento ammissibili e le attenzioni da utilizzare in eventuali interventi successivi. Il contesto territoriale in cui il podere si inserisce è di pregio paesaggistico con visibilità dal percorso di crinale che si inerpica dal piano della Canova verso Montegemoli. L'unità poderale risulta al 1940 circa, e quindi relativa ad una fase di appoderamento abbastanza recente ad opera della fattoria di Montegemoli (Del Monte); in tale fase sono più d'uno i poderi che vengono realizzati su progetto unitario, infatti i caratteri tipologici del podere in oggetto sono comuni con il podere Querciaione A 2/2, per quanto riguarda sia gli annessi che gli edifici principali. L'ambito produttivo si estende al contorno dell'edificio e delle sue pertinenze.

Obiettivi da perseguire:

L'individuazione della presente scheda è finalizzata a consentire lo sviluppo di una attività di trasformazione per la produzione del tipico pane di Montegemoli. Si tratta di una attività artigianale ormai storica il cui forno era originariamente localizzato nel castello ed abbastanza di recente è stato trasferito nel territorio rurale.

La tipologia di produzione appartiene a quelle attività che, all'interno degli obiettivi del PS, devono essere incentivate per garantire la permanenza e la diffusione di prodotti di qualità, legati al loro territorio, distribuiti in filiera corta, per cui le norme del Piano Strutturale consentivano l'ammissibilità di piccole strutture produttive in zona agricola, possibilità oggi sancite dalla ultima Legge Regionale di Manutenzione n. 62/2008.

Alla luce di quanto sopra si tratta quindi di prevedere la realizzazione di un forno con relativo adeguamento alle normative vigenti ed in grado di dare risposta alle crescenti richieste da parte dei clienti del celebre pane di Montegemoli.

Funzioni e destinazioni d'uso:

Artigianali per la produzione di prodotti tipici locali. Residenziali a servizio delle funzioni principali

Strumenti attuativi:

Intervento diretto convenzionato.

Parametri urbanistici:

SUL massima ammissibile 500 mq da realizzare su 1/2 piani; secondo quanto disciplinato all'art. 21 delle NTA circa la realizzazione di annessi agricoli.

Prescrizioni e indirizzi progettuali:

La nuova edificazione dovrà interessare le pertinenze poste verso valle, ad opportuna distanza da l'edificio principale e dagli annessi esistenti, in modo tale da non interferire in rapporti pertinenziali consolidati; inoltre la localizzazione più a valle deve garantire la minima visibilità dalla strada comunale di Montegemoli. La effettiva localizzazione potrà leggermente discostarsi dall'ambito perimetrato dimostrando un migliorativo inserimento paesaggistico in rapporto all'effettiva morfologia dei luoghi. Dovranno essere osservate le misure di mitigazione e di miglioramento ambientale secondo quanto disciplinato nell'allegato alle NTA 12d. Il nuovo fabbricato dovrà presentare i caratteri tradizionali degli annessi agricoli maggiormente diffusi, o in alternativa volumi parzialmente interrati secondo quanto disciplinato nel suddetto articolo delle NTA.

Attività produttive esterne agli insediamenti urbani

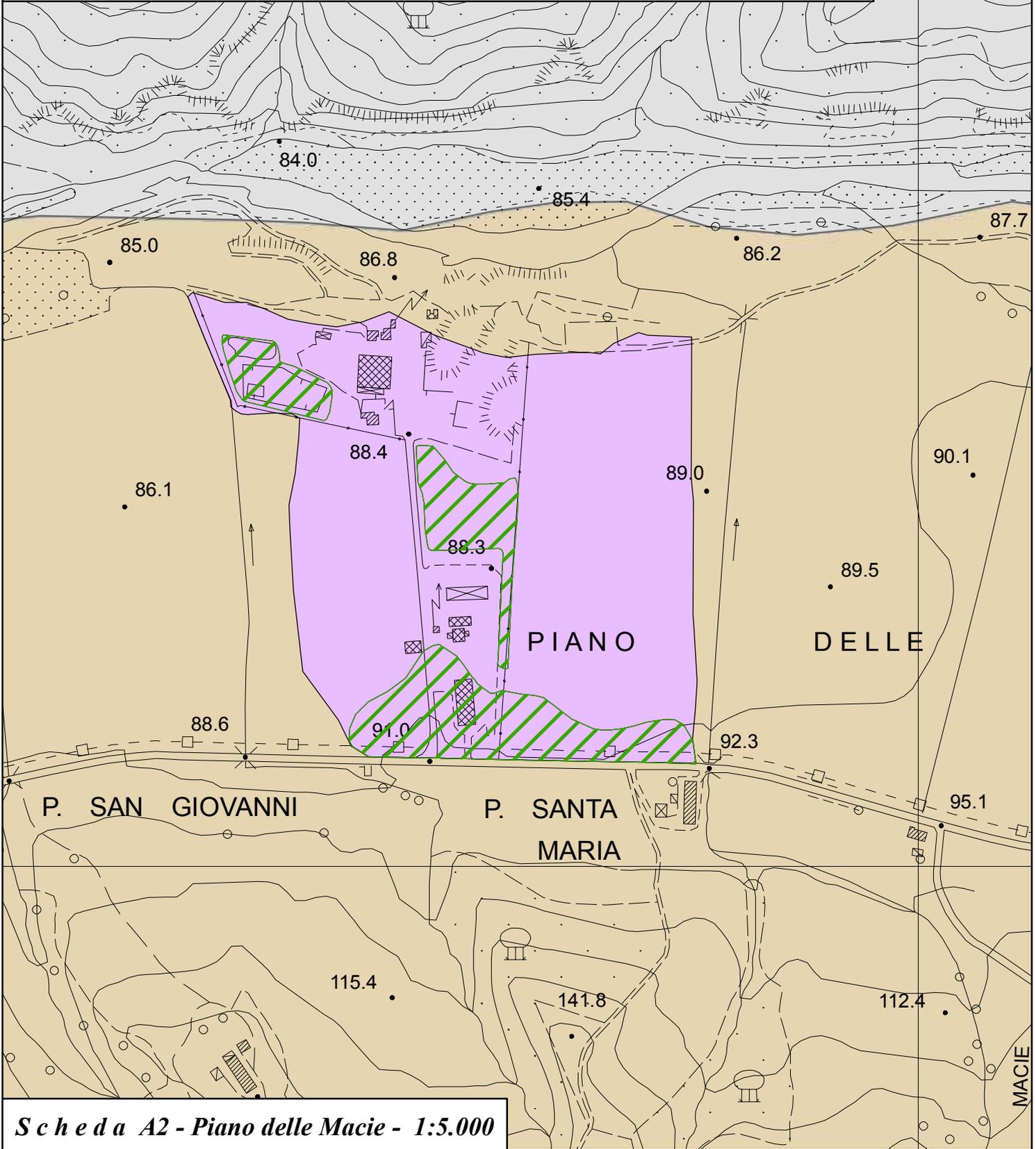


Attività produttive in ambito agricolo
(Sistema Funzionale delle attività produttive)

A2



Zone soggette a Intervento Diretto Convenzionato finalizzato anche alla realizzazione di interventi di mitigazione ed adeguamento delle condizioni di accesso e del relativo stato di sicurezza.



Sch ed a A2 - Piano delle Macie - 1:5.000

SCHEDA A2 - ATTIVITA' PRODUTTIVE PIANO DELLE MACIE

Descrizione dell'area:

L'area oggetto di intervento è situata in sinistra idrografica del fiume Cecina in corrispondenza di attività produttive già esistenti. L'area produttiva è frutto di previsioni urbanistiche derivanti dal vecchio PRG. Le attività oggi presenti sono di vario tipo, dalla lavorazione dell'alabastro ad attività di frantumazione di inerti o produzione di bitume.

Dal punto di vista morfologico si tratta di terreni pianeggianti alluvionali, situati nel ambito di paesaggio n° 15 dei Fondovalle; le aree sono servite da viabilità comunale che si dirama dalla SRT 439 in corrispondenza del Ponte di Ferro. La quota delle strade è più alta di quella dei campi da assoggettare ad intervento.

L'area è stata meglio precisata anche dal punto di vista della pericolosità idraulica in seguito a ulteriori studi idraulici effettuati (tav. 100 del RU), in base ai quali è stata modificata la carta della fattibilità (tav. 10Q del RU). Pertanto la zona contiene una diversificazione all'interno in riferimento alle aree di pericolosità idraulica e alle aree per la compensazione idraulica.

Obiettivi da perseguire:

L'obiettivo rispetto al quale il PS ha individuato questo ambito produttivo, è quello di riqualificare dal punto di vista ambientale un sito consolidato di attività produttive che necessitano prioritariamente di interventi di messa in sicurezza idraulica, anche dell'esistente, che pertanto dovranno essere preventivi a qualsiasi completamento; sono inoltre possibili interventi di mitigazione degli impatti sull'assetto paesaggistico ed ambientale del Fiume Cecina. Si tratta di impianti che sono in prossimità dell'asta fluviale e che preferibilmente potranno trovare più idonea collocazione allontanandosi dall'alveo.

Funzioni e destinazioni d'uso:

Ammissibilità di funzioni produttive quali già presenti nell'area .

Strumenti attuativi e parametri urbanistici:

SUL max = SUL esistente sull'intero comparto con ampliamento del 100 % di cui:

- a) 50 % sulla parte dell'area non soggetta a vincolo idraulico del PAI da attuarsi attraverso Intervento Diretto Convenzionato finalizzato anche alla realizzazione di interventi di mitigazione ed adeguamento delle condizioni di accesso e del relativo stato di sicurezza.
- b) 50% sulla parte dell'area soggetta a vincolo idraulico del PAI da attuarsi attraverso Piano Attuativo e da sottoporsi a specifico studio idraulico.

Prescrizioni e indirizzi progettuali:

Gli interventi di ripristino ambientale saranno costituiti dal reintegro della vegetazione di ripa in continuità con il resto dell'asta fluviale, ricreando l'habitat naturale del fiume, con previsione di schermatura in filare lungo strada con specie adeguate al contesto paesaggistico di fondovalle.

Gli interventi possibili con Intervento Diretto Convenzionato dovranno essere realizzati solo nelle aree indicate in planimetria.

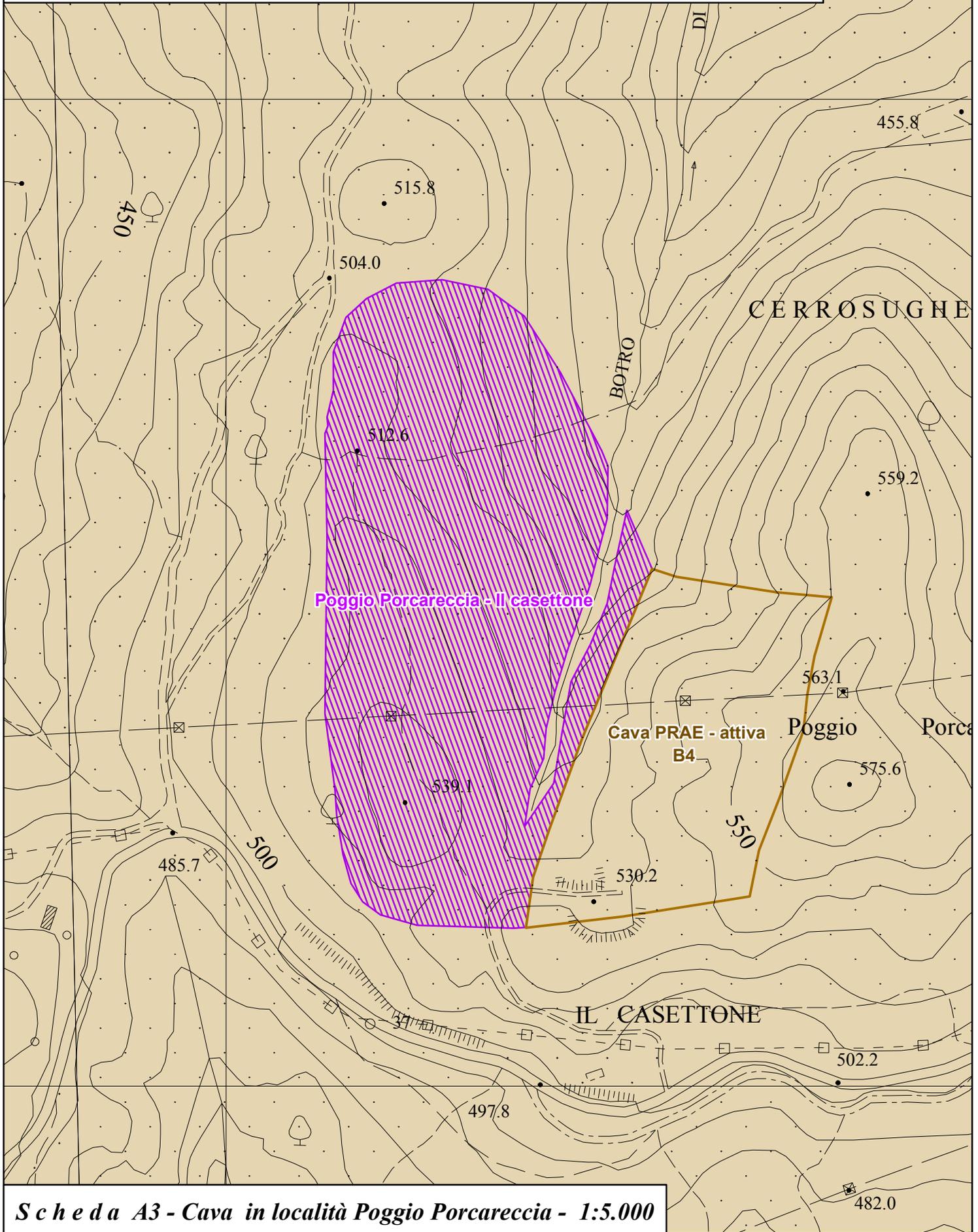
L'attuazione delle previsioni soggette a Piano Attuativo dovrà essere supportata dalla progettazione degli interventi di messa in sicurezza coerentemente con gli esiti dello studio idraulico già prodotto, sulla quale dovrà esprimersi l'Autorità di Bacino in relazione al non aumento del rischio idraulico, e per quanto altro previsto dall'Art. 6, comma 2, delle NTA del PAI.

Attività produttive esterne agli insediamenti urbani



Attività produttive in ambito agricolo
(Sistema Funzionale delle attività produttive)

A3



SCHEDA A3 - CAVA POGGIO PORCARECCIA – IL CASETTONE

Descrizione dell'area:

Si tratta di un'area produttiva posta in adiacenza alla cava di poggio Porcareccia, prevista dal PRAER ed ubicata all'interno dell'ambito di paesaggio n° 11 di Serrazzano.

Dal punto di vista morfologico si tratta di un crinale secondario che si dirama dal crinale principale su cui si sviluppa il tracciato della SRT 329. Il contro crinale conduce ai poderi di Colenne e Mandriolo serviti da percorsi ad uso di alcune postazioni geotermiche situate in questo ambito.

Si tratta di una sella tra due alti morfologici separati dal Poggio Porcareccia dal botro di Rivivo. Sono aree prevalentemente boscate, con qualche radura e affioramento roccioso; in corrispondenza di questa sella morfologica esisteva il vecchio percorso che da Serrazzano, attraverso il podere La Corte conduceva a Pomarance; si tratta di un percorso storico che compatibilmente con le attività produttive dovrebbe esserne garantita la relazione territoriale.

Accessibilità attuale da una viabilità che si dirama in corrispondenza del podere Casettone

Obiettivi da perseguire:

Obiettivo è la previsione di aree di stoccaggio di inerti di supporto alla adiacente cava

Funzioni e destinazioni d'uso:

Aree di stoccaggio inerti

Strumenti attuativi:

Gli strumenti attuativi sono quelli previsti dalla normativa vigente di settore.

Prescrizioni e indirizzi progettuali:

Previsione di adeguate mitigazioni durante il mantenimento in produzione compatibili con gli interventi di ripristino ambientale; verifica degli impatti sulle aree boscate al contorno del fondovalle del botro Rivivo. Mantenimento e ripristino del vecchio tracciato della strada per Pomarance anche con possibili tracciati alternativi che siano tangenti all'area in oggetto.

Possibilità di realizzare locali accessori di servizio alle attività di escavazione.

L'accessibilità continuerà ad essere garantita dalla diramazione in corrispondenza del podere Casettone evitando ogni interferenza con viabilità di servizio ai poderi al contorno.

SCHEDE B – CAVE ED ATTIVITÀ ESTRATTIVE

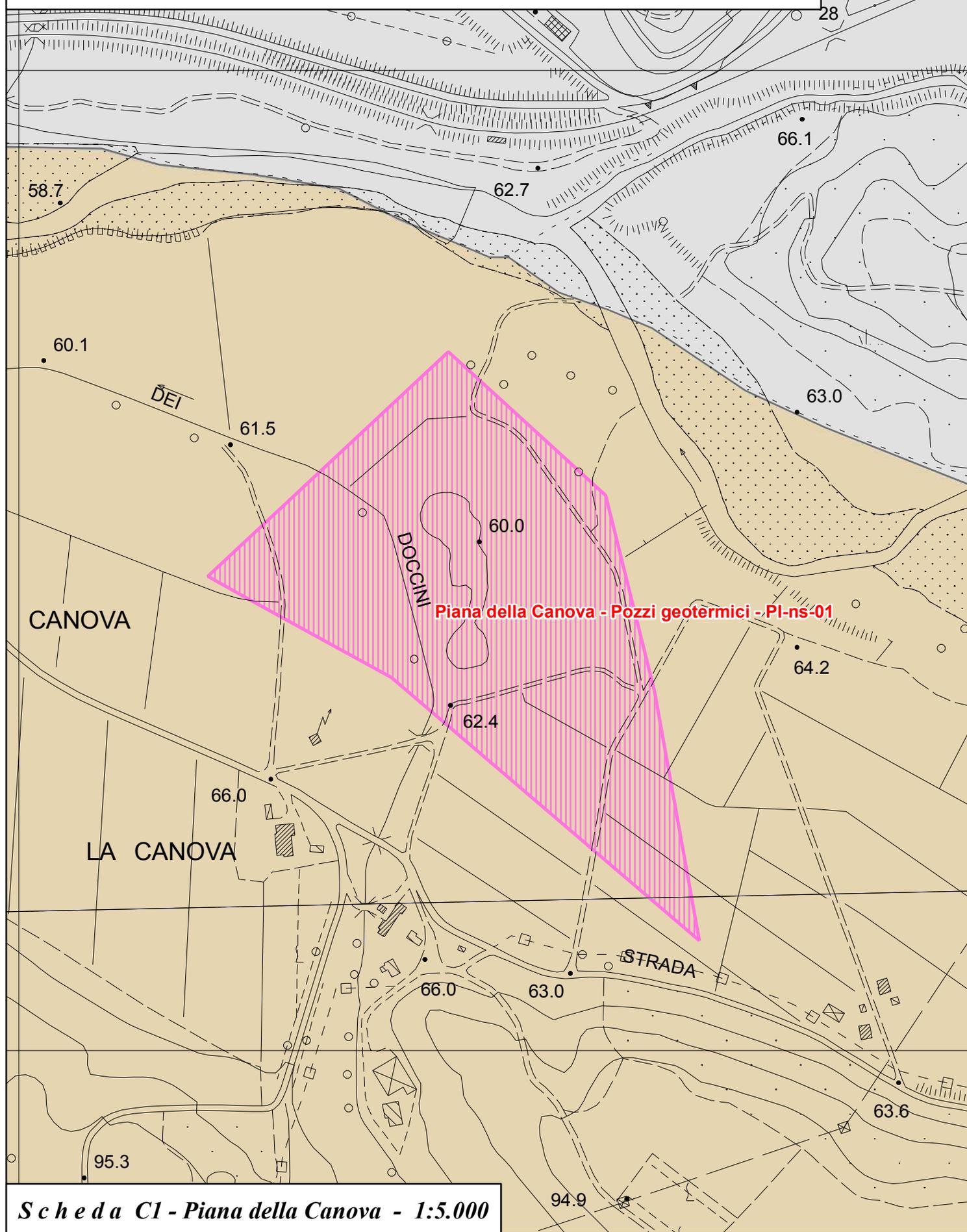
Le schede B, nell'ambito della redazione della Variante di adeguamento al PAERP (I stralcio del PAERP adottato dal Consiglio Provinciale con Del. n. 105 del 16/12/2010), sono state sostituite con la Tav. 12f e ad essa si rimanda per gli indirizzi e le prescrizioni di merito.

Aree soggette a recupero urbanistico / ambientale



Aree soggette a degrado - Discariche e siti da bonificare -
Codice Piano Regionale di Bonifica delle Aree Inquinare (PRBAI)

C1



Scheda C1 - Piana della Canova - 1:5.000

SCHEDA C1 - PIANO DELLA CANOVA

Descrizione dell'area:

L'area in esame è situata in sinistra idrografica del fiume Cecina, all'interno dell'ambito di Paesaggio n° 15 dei Fondovalle.

Il perimetro è posto tra la diramazione della strada comunale di Montegemoli e del Cerreto, e l'argine del fiume.

L'area ubicata in zona "Canova" necessita di bonifica ed è individuata dal P.R.B.A.I. con in codice PI n.s. 1.

Obiettivi da perseguire:

Riqualificazione ambientale e paesaggistica delle aree interne e di contorno previa bonifica dei livelli di inquinamento attuali; interventi di riqualificazione paesaggistica ricostituendo ed integrando le formazioni di ripa ed il contesto di naturalità del fondovalle

Funzioni e destinazioni d'uso:

Area soggetta a bonifica

Strumenti attuativi:

Gli strumenti attuativi sono quelli previsti dalla normativa vigente di settore relativa alle zone soggette a bonifica ambientale.

Prescrizioni e indirizzi progettuali:

Il RU recepisce le indicazioni e le prescrizioni di cui al P.R.B.A.I. ed il Piano di caratterizzazione già presentato. In ogni caso dovranno essere realizzate tutte le azioni volte alla eliminazione dei livelli di criticità derivanti da inquinamento e non potranno essere attuate modifiche alle destinazioni d'uso precedentemente alla Certificazione di bonifica avvenuta.

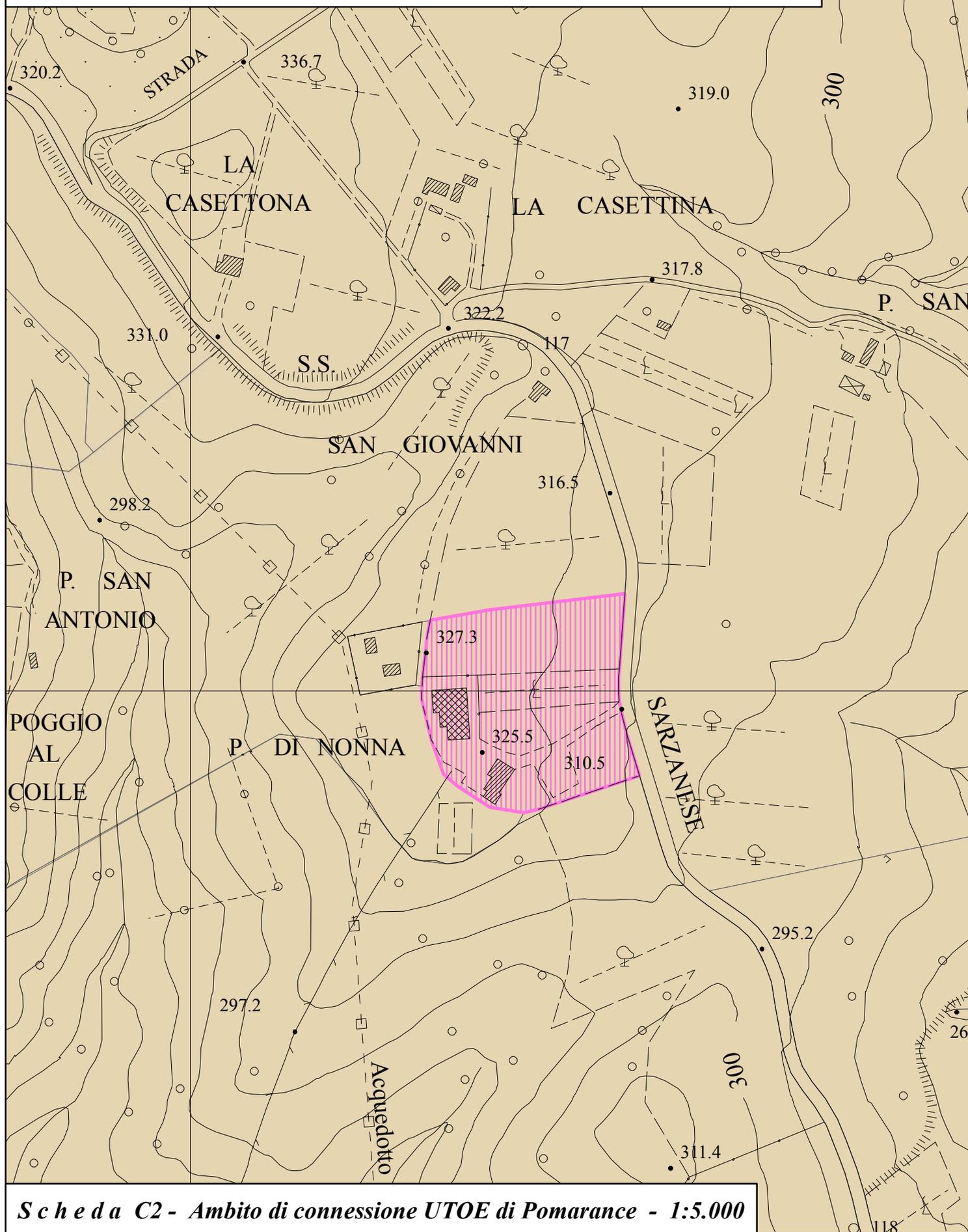
In particolare in fase finale dovrà essere ricostituita la possibilità di accesso al Fiume in corrispondenza di un antico percorso che portava all'alveo del fiume, in prossimità di un probabile guado.

Aree soggette a recupero urbanistico / ambientale



Comparto soggetto a recupero urbanistico

C2



Scheda C2 - Ambito di connessione UTOE di Pomarance - 1:5.000

SCHEDA C2 - ZONA DI DEGRADO AMBITO DI CONNESSIONE UTOE POMARANCE

Descrizione dell'area:

Si tratta di un ambito produttivo che si è sviluppato per parti sulla base di vecchie previsioni del PRG previgente; nel tempo sono stati realizzati alcune strutture produttive ed in parte le opere di urbanizzazione, sulla base di piani di lottizzazione approvati.

L'accessibilità dalla SRT 439 con ampio ed adeguato innesto, consente quote di completamento del comparto.

Dal punto di vista ambientale l'area risulta in parte filtrata dal contesto agricolo circostante per la presenza di formazioni lineari residuali, all'intorno del Podere Monna.

Obiettivi da perseguire:

In coerenza con gli obiettivi del PS per l'ambito di connessione individuato tra l'UTOE produttiva e l'insediamento Turistico della Piana dei Turisti, si prevede la possibilità di riconversione a funzioni turistiche-ricettive maggiormente compatibili rispetto al nuovo assetto urbanistico dell'area di connessione.

Funzioni e destinazioni d'uso:

Attività ricettive e turistiche con presenza di funzioni artigianali di servizio.

Strumenti attuativi:

Piano di Recupero

Parametri urbanistici:

SUL consentita = SUL esistente con ampliamento del 30%, nel complesso pari a 3744 mq;

SUL residua non realizzata del planivolumetrico del PdF precedente, corrispondente ad 1/6 del volume previsto, pari a 3365 mq

H max = 2 piani

RC = 40 % SF.

Standard pubblici = 24 mq/posto letto di cui 12 mq per parcheggi pubblici e 12 mq per verde pubblico.

Parcheggi privati = nella misura prevista dalle NTA del RU (art. 6.14).

Prescrizioni e indirizzi progettuali:

Verifica dell'effettiva consistenza del Podere Nonna (toponimo originario Monna) e di eventuali elementi di permanenza di interesse tipologico da assoggettare a conservazione;

Riqualificazione e adeguamento delle opere di urbanizzazione in coerenza alle nuove funzioni previste;

Previsione di adeguati interventi di miglioramento ambientale di riconnessione delle formazioni lineari esistenti con funzione di schermatura delle attività produttive a nord, anche in coerenza con l'integrazione prevista delle aree boscate per l'ambito di connessione dell'UTOE.

SCHEDA C3 - EDIFICIO EX COOP

Descrizione dell'area:

L'edificio si attesta su via Cercignani, costituito da due piani fuori terra, utilizzato come sede della COOP fino all'entrata in funzione della nuova sede localizzata di fronte sottostrada. L'edificio risulta oggi sottoutilizzato; dal punto di vista tipologico architettonico l'impianto simmetrico, i caratteri dell'impianto tipologico e delle finitura, costituiscono elementi di valore da assoggettare a categorie di conservazione.

Particolare è la conformazione planimetrica con due corpi avanzati verso strada che creano una piccola corte aperta sulla via.

Obiettivi da perseguire:

Interventi di riqualificazione urbana volta al superamento dei livelli di sottoutilizzazione, con previsione di funzioni strategiche rispetto all'asse commerciale su cui si attesta l'edificio

Funzioni e destinazioni d'uso:

Ammissibilità di funzioni commerciali, direzionali e di servizio, secondariamente residenziale e turistico ricettiva

Strumenti attuativi:

Piano di Recupero

Parametri urbanistici:

SUL max consentita = SUL esistente.

H max consentita = 2 piani

Parcheggi ad uso pubblico previsti = 30% SUL max consentita con ulteriore 1,5 mq/mq di superficie di vendita.

Gli standard a verde saranno monetizzati secondo quanto previsto dalle tabelle comunali in vigore.

Prescrizioni e indirizzi progettuali:

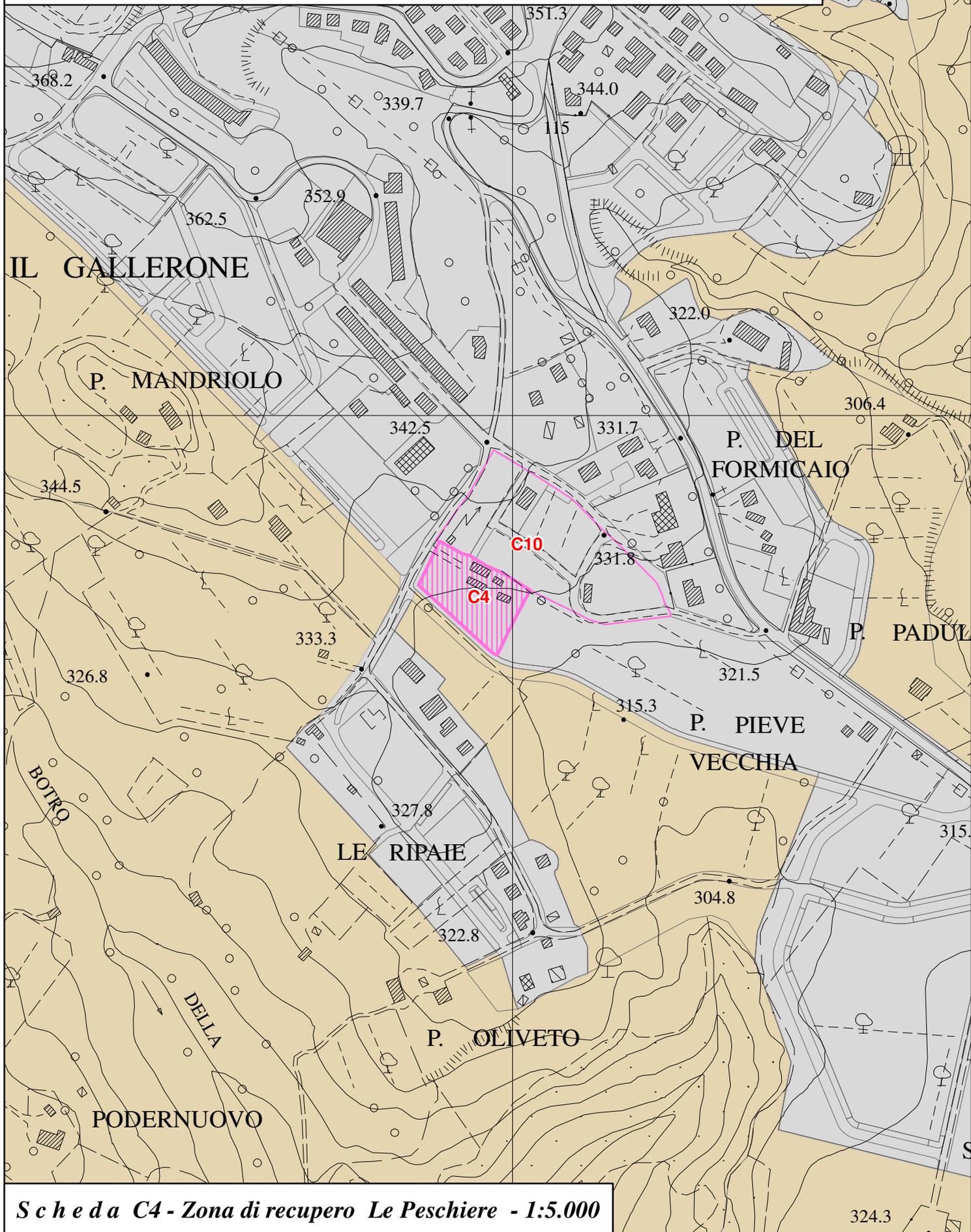
Realizzazione di interventi di miglioramento ambientale con previsione di messa a dimora di formazioni arboree ed arbustive di filtro e schermatura, adeguatamente connesse con quelle esistenti da integrare; tali interventi dovranno essere condotti in coerenza con quanto definito nell'apposito allegato 12d alle NTA del RU.

Aree soggette a recupero urbanistico / ambientale



Comparto soggetto a recupero urbanistico

C4



Scheda C4 - Zona di recupero Le Peschiere - 1:5.000

324.3

SCHEDA C4 - LE PESCHIERE

Descrizione dell'area:

L'insediamento si attesta su via delle Peschiere, quale percorso di relazione territoriale tra Santa Maria e il centro storico di Pomarance. Si tratta di una struttura produttiva storica oggi in stato di abbandono, di notevole interesse storico tipologico.

All'intorno sono presenti le conserve di acqua che oggi consentono l'utilizzazione agricola ortiva dei pianori circostanti.

Il recupero deve prevedere la riqualificazione dei fabbricati con una ottica di restauro ma anche dell'intorno, mantenendo finalità ortive e per il tempo libero.

Obiettivi da perseguire:

Recupero delle componenti insediative di valore storico architettonico.

Funzioni e destinazioni d'uso:

Ammissibilità di funzioni, di servizio e direzionali, secondariamente residenziale e turistico ricettiva

Strumenti attuativi:

Piano di recupero esteso a tutta l'area

Parametri urbanistici:

SUL max consentita = SUL esistente con ampliamento del 30% quale incentivo al recupero dell'area.

Prescrizioni e indirizzi progettuali:

Gli interventi sono soggetti a categorie di restauro conservativo per le componenti di valore storico architettonico; recupero delle vasche e della funzionalità idraulica della struttura con finalità di testimonianza di sistemi di produzione antichi e per la didattica; mantenimento di funzioni ortive organizzate nell'ambito delle pertinenze.

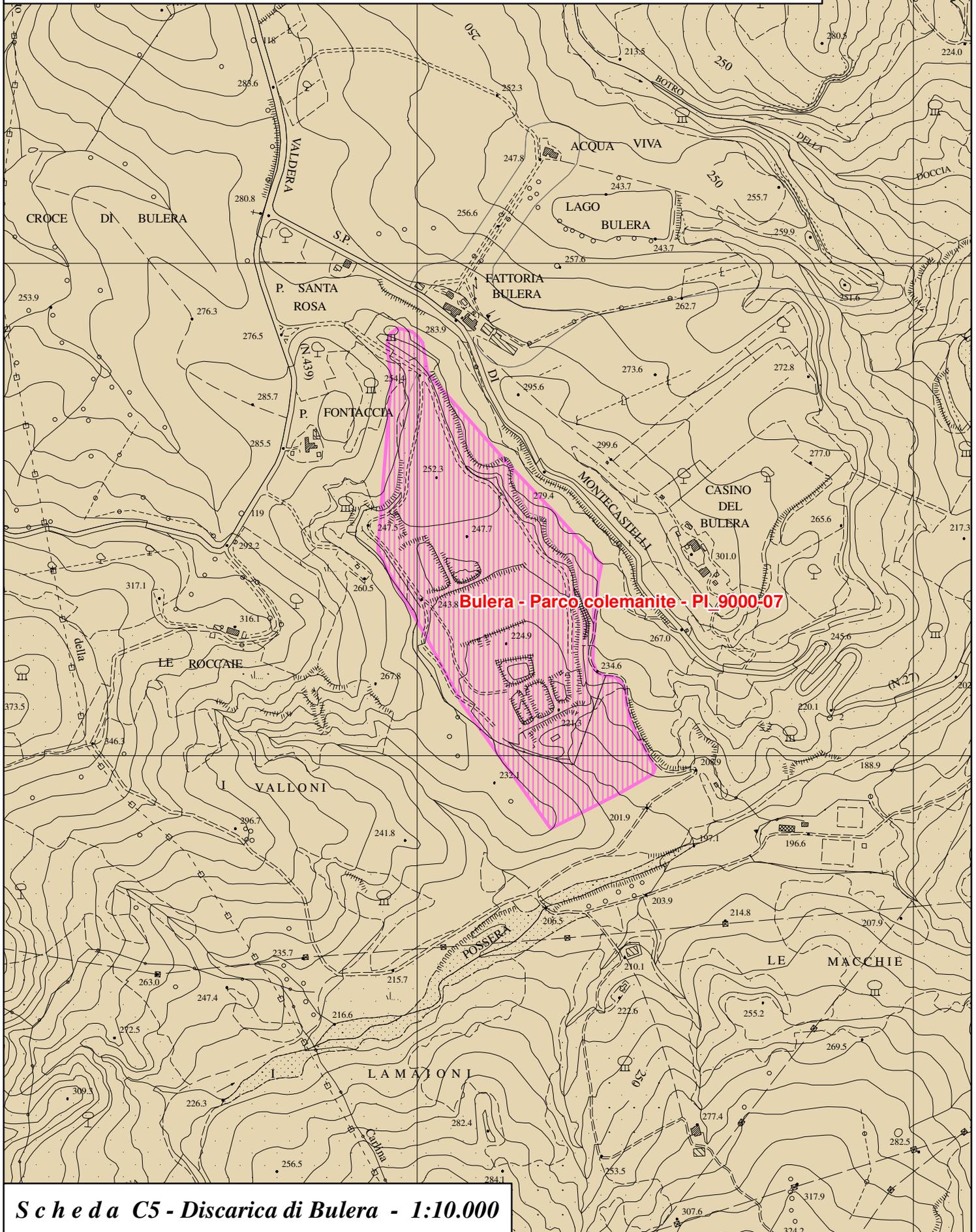
Sono ammessi limitati ampliamenti per la realizzazione di superfici di adeguamento normativo e funzionale non compatibili con impianto architettonico degli edifici storici e compatibilmente i rapporti di pertinenzialità.

Aree soggette a recupero urbanistico / ambientale



Aree soggette a degrado - Discariche e siti da bonificare -
Codice Piano Regionale di Bonifica delle Aree Inquinare (PRBAI)

C5



Scheda C5 - Discarica di Bulera - 1:10.000

SCHEDA C5 - DISCARICA DI BULERA

Descrizione dell'area:

Si tratta di un sito previsto dal P.R.B.A.I. con in codice PI 9000 0. L'area è localizzata a sud degli insediamenti della Fattoria di Bulera, occupando un compluvio che scende verso il torrente Possera.

Dal punto ambientale e paesaggistico la discarica costituisce un forte impatto che potrà essere sanato solo a ripristini ambientali ultimati; attualmente la discarica si presenta aperta senza elementi di filtro vegetazionale almeno dalla SRT 27 per Montecastelli.

Obiettivi da perseguire:

Utilizzazione della discarica nei limiti consentiti dai piani di settore, ripristino ambientale e paesaggistico dell'intero ambito.

Funzioni e destinazioni d'uso:

Stoccaggio di rifiuti, parco Collemanite

Strumenti attuativi:

Gli strumenti attuativi sono quelli previsti dalla normativa vigente di settore relativa alle zone soggette a bonifica ambientale.

Prescrizioni e indirizzi progettuali:

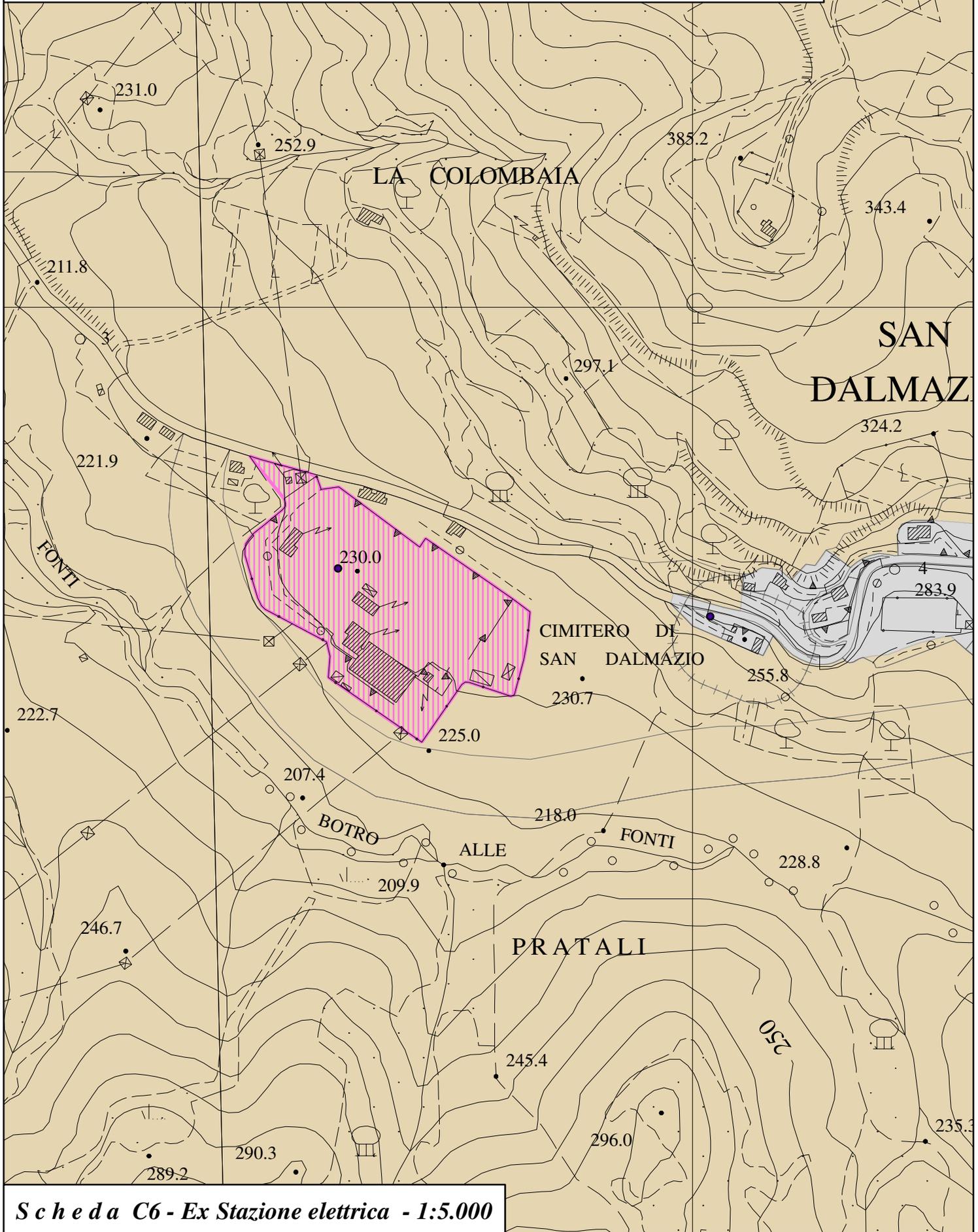
Dovrà essere garantito il completo ripristino ambientale dell'area così come previsto dai piani di settore e dalla normative vigente in materia.

Aree soggette a recupero urbanistico / ambientale



Comparto soggetto a recupero urbanistico / ambientale

C6



Scheda C6 - Ex Stazione elettrica - 1:5.000

SCHEDA C6 - EX STAZIONE ELETTRICA DI TRASFORMAZIONE E CONVERSIONE ENERGIA ELETTRICA DI SAN DALMAZIO

Descrizione dell'area:

Si tratta di una stazione elettrica di trasformazione e conversione energia elettrica in abbandono costituita da più edifici collocati su un ampio piazzale accessibile direttamente dalla SRT 27 dei Montecastelli. La centrale realizzata negli anni '50, ha i caratteri delle architetture produttive di quegli anni, simili a molti edifici di Larderello.

Oltre alla stazione elettrica vera e propria sono presenti altri edifici isolati, quali magazzini, officine, etc.; oggi il sito rappresenta forti problematiche di riconversione, sia per necessità di bonifica del sito che per l'individuazione di nuove funzioni che possano sostenere la fattibilità dell'intervento.

Il perimetro dell'area è marcato da formazioni lineari di schermatura realizzati in parte con specie incongrue al contesto paesaggistico e pertanto dal contestualizzare.

Obiettivi da perseguire:

Riconversione della stazione elettrica con recupero degli edifici di pregio e ristrutturazione urbanistica di quelli secondari non di interesse tipologico.

Funzioni e destinazioni d'uso:

Utilizzazione per attrezzature ed impianti di interesse pubblico per il servizio di trasmissione elettrica nazionale; sono inoltre ammesse attività di servizio, direzionali, funzioni di interesse pubblico come musei, spazi espositivi, ricettività turistica.

Strumenti attuativi:

Intervento soggetto a Piano di recupero esteso a tutta l'area di iniziativa sia pubblica che privata.

Parametri urbanistici:

SUL max consentita = SUL esistente.

H max consentita = 2 piani

Parcheggi privati = 50% SUL max consentita.

Prescrizioni e indirizzi progettuali:

Mantenimento delle strutture di interesse archeologico industriale.

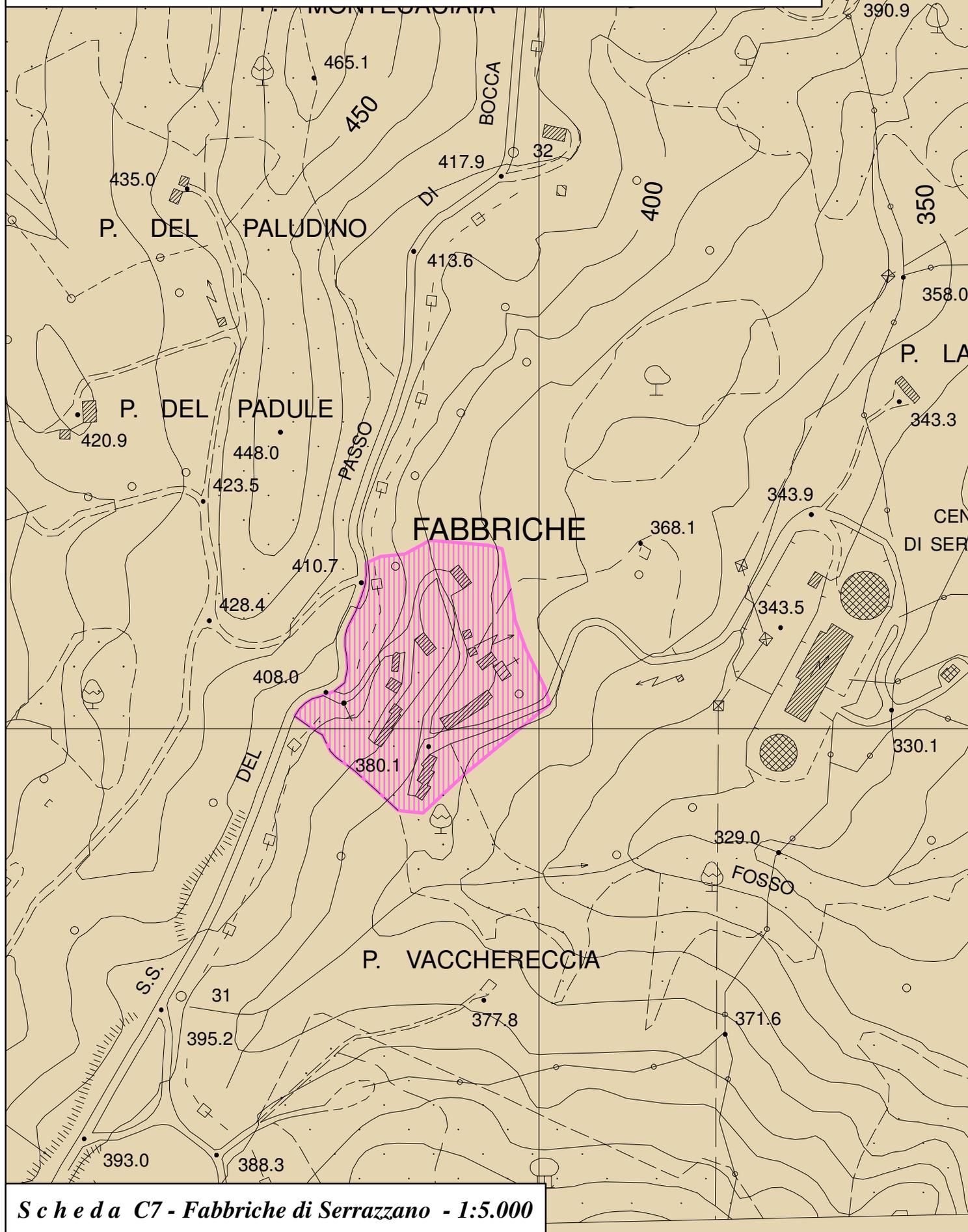
Previsione di adeguati interventi di bonifica delle strutture esistenti e dei piazzali. Realizzazione di interventi volti alla contestualizzazione dei piazzali ricreando condizioni di permeabilità adeguate.

Aree soggette a recupero urbanistico / ambientale



Comparto soggetto a recupero urbanistico

C7



Scheda C7 - Fabbriche di Serrazzano - 1:5.000

SCHEDA C7 - INSEDIAMENTO FABBRICHE DI SERRAZZANO

Descrizione dell'area:

L'insediamento di fabbriche di Serrazzano è stato realizzato con le medesime caratteristiche e concezioni urbanistiche del villaggio di Michelucci a Larderello; si tratta di un piccolo villaggio operaio gerarchicamente organizzato anche nell'assetto urbanistico, con alloggi differenziati per operai, per la struttura impiegatizia e dirigenziale; il villaggio era a servizio della vicina centrale di Serrazzano comprensiva di due torri di refrigerazione.

Gli alloggi dirigenziali sono all'interno di un edificio pluripiano con caratteristiche simili a quelli di Larderello; sono poi realizzate case con tipologia a schiera per impiegati e operai. Oltre a l'edilizia abitativa sono presenti un centro servizi polifunzionale ed una chiesa.

In totale si tratta di sei complessi edilizi con diverse caratteristiche tipologiche ed architettoniche, immerse nel verde e in contesto urbanistico di pregio per la dotazione di verde parcheggi, e servizi pubblici.

I livelli di abbandono sono quasi totali, sono utilizzati infatti pochissimi alloggi rispetto a quelli disponibili.

Obiettivi da perseguire:

Recupero dell'insediamento con mantenimento dei caratteri tipologici degli edifici e dell'impianto urbani e di servizio di pregio.

Funzioni e destinazioni d'uso:

Attività di servizio, direzionali, funzioni di interesse pubblico come musei, spazi espositivi, ricettività turistica e di particolari attività di ospitalità, ostelli, centri di soggiorno.

Strumenti attuativi:

Intervento soggetto a Piano di recupero esteso a tutta l'area di iniziativa sia pubblica che privata, per la realizzazione di operazioni di riconversione a nuove utilizzazioni; sui singoli edifici sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia nell'ambito delle Sul esistenti, e salvaguardando i caratteri progettuali, i materiali originari e le caratteristiche di unitarietà degli edifici.

Parametri urbanistici:

SUL max consentita = SUL esistente.

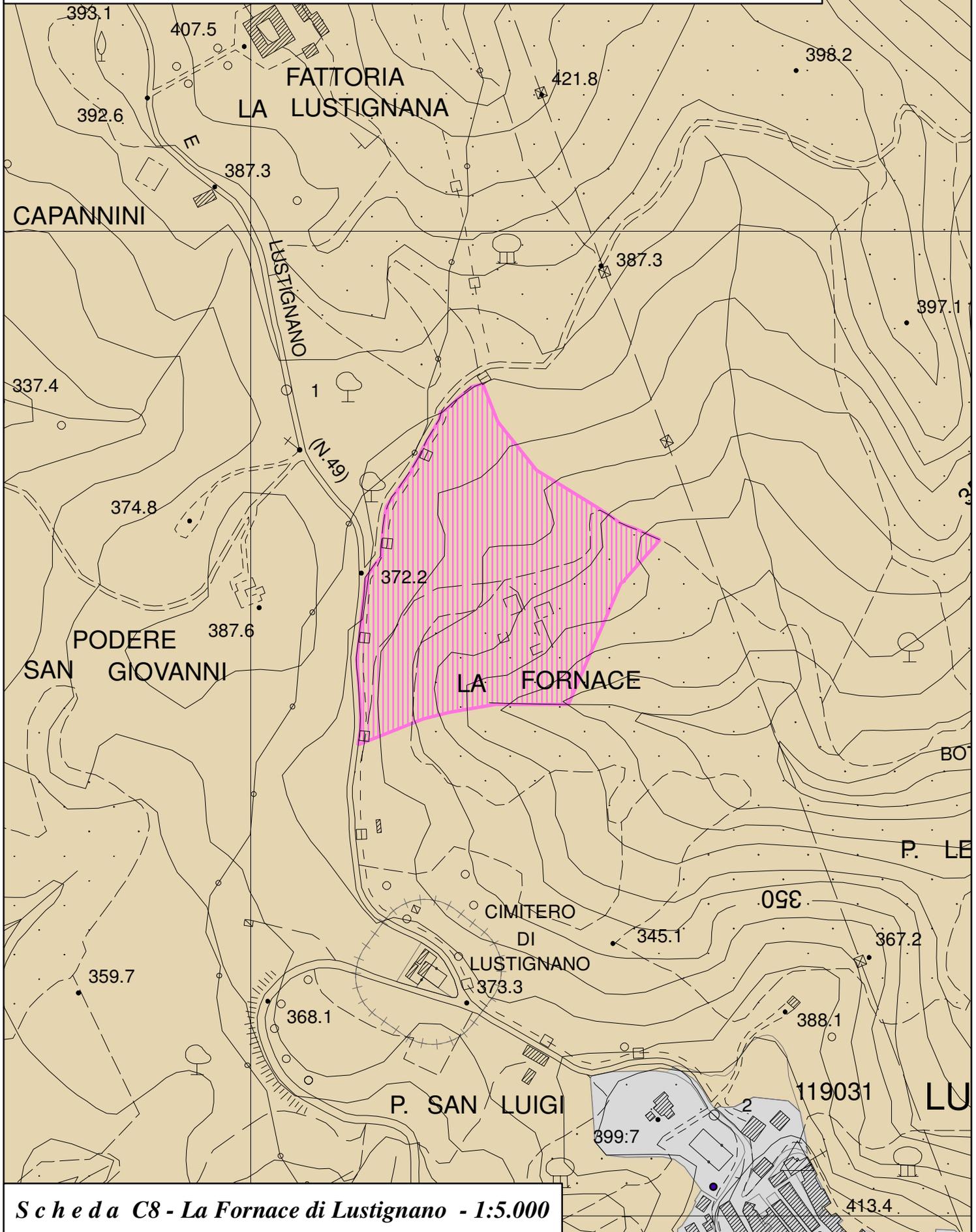
H max consentita = 2 piani

Aree soggette a recupero urbanistico / ambientale



Comparto soggetto a recupero urbanistico

C8



Scheda C8 - La Fornace di Lustignano - 1:5.000

SCHEDA C8 - LA FORNACE – LUSTIGNANO

Descrizione dell'area:

L'ambito di intervento è situato nord del cimitero di Lustignano in corrispondenza della viabilità che scende verso il torrente Turbone per il podere Fabbriano. Tale viabilità, su cui si attesta l'insediamento era denominata via di santa Maria; si tratta di un insediamento di carattere produttivo, non storicizzato, ad uso di fornace. È posizionato ad una quota inferiore rispetto alla strada comunale di Lustignano, dominato dal podere San Giovanni che ha inglobato i resti della omonima antica pieve. Il contesto ambientale e paesaggistico è di pregio, dominando la vallata ad est di Lustignano che si affaccia sul torrente Turbone.

I fabbricati sono sparsi nell'ambito pertinenziale realizzati in fasi successive, a partire dagli anni 1940. Il nucleo originario della fornace è costituito da un fabbricato di interesse tipologico, mentre gli altri ampliamenti sono di scarso valore, con struttura in c.a. ed in generale stato di degrado strutturale; alcune strutture hanno infatti ceduto, a seguito di cedimenti fondali. Lo stato di degrado strutturale condiziona lo stato di abbandono dell'intera area, temporaneamente utilizzata dalla proprietà con ricoveri precari per l'attività di pastorizia.

Obiettivi da perseguire:

L'obiettivo è di consentire il recupero delle strutture onde superare le condizioni di generale degrado nel contesto agricolo e paesaggistico, proprio all'ingresso del paese di Lustignano. Si tratta quindi di definire quote di recupero delle volumetrie esistenti in rapporto all'effettivo valore dei fabbricati, ed alle condizioni di fragilità territoriale, condizionando a tale recupero interventi di miglioramento ambientale e di riqualificazione paesaggistica.

Funzioni e destinazioni d'uso:

Sono ammesse preferibilmente funzioni agricole, incentivando realizzazioni aziendali in rapporto a specifico PAPMAA; altre funzioni ammesse, ancorché complementari a quella agricola è quella turistica ricettiva, nell'ambito del dimensionamento consentito.

Strumenti attuativi:

gli interventi sono realizzabili, in caso di utilizzazione agricola, nell'ambito di PAPMAA da parte dell'azienda; nel caso di utilizzazione a fini turistici ricettivi l'intervento dovrà essere attuato attraverso Piano di Recupero esteso a tutta l'area.

Parametri urbanistici:

E' ammesso il recupero delle superfici coperte preesistenti nel limite del 50%, con possibilità di interventi di ristrutturazione urbanistica, nell'ambito dell'ambito di recupero, e compatibilmente con le condizioni di fragilità territoriale.

Prescrizioni e indirizzi progettuali:

I fabbricati ricostruiti dovranno essere realizzati secondo i criteri di operatività nel territorio rurale di cui all'art. 21 delle NTA del RU e relativo allegato 12 d di riferimento per la riqualificazione del paesaggio.

Mantenimento del nucleo originario della fornace mantenendo la leggibilità dell'impianto a carattere produttivo.

Riqualificazione dell'intorno agricolo con particolare attenzione agli elementi della trama paesaggistica, delle aree boscate.

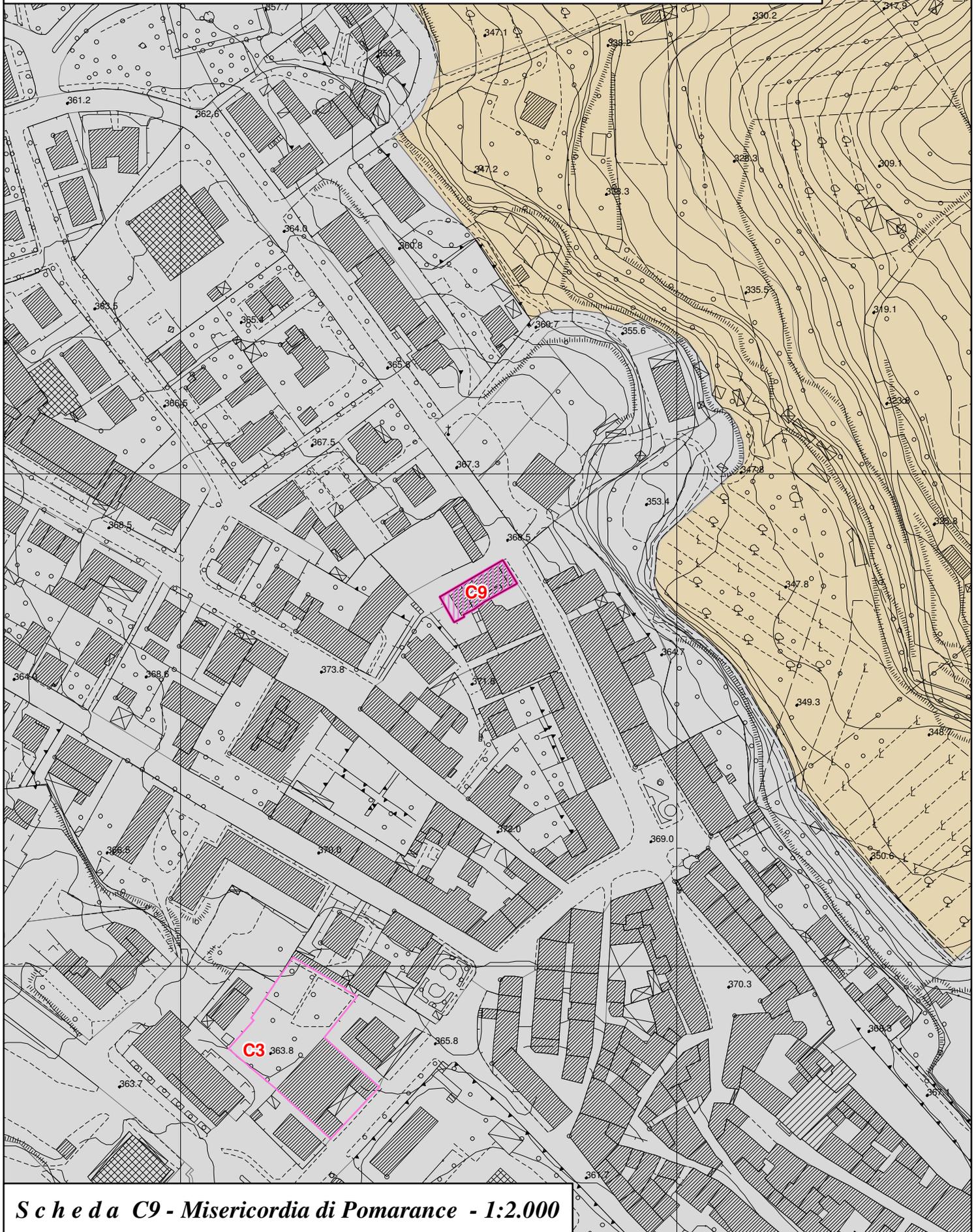
Recupero e mantenimento del vecchio percorso di Santa Maria, verso Serrazzano, che rappresenta una importante relazione territoriale trasversale ai crinali, di collegamento tra Serrazzano e Lustignano; mantenimento dell'uso pubblico della via di Fabbriano che si raccorda alla vecchia strada per la Leccia.

Are e sog gette a recupero urbanistico / ambientale



Comparto soggetto a recupero urbanistico

C9



S c h e d a C9 - Misericordia di Pomarance - 1:2.000

SCHEDA C9 - ZONA DI RECUPERO DELLA MISERICORDIA DI POMARANCE

Descrizione dell'area:

L'ambito di intervento nella zona di prima espansione di Pomarance in prossimità dell'edificio della Misericordia si attesta sull'ampio parcheggio ad uso del centro storico. Si tratta di componenti insediative di scarso valore con presenza di superfetazioni, addossate al più alto edificio della misericordia, oggetto di interventi di recente ristrutturazione.

Obiettivi da perseguire:

Si tratta di riqualificare in maniera unitaria gli edifici che si sono sviluppati sul retro di quello della Misericordia. Gli edifici esistenti non mostrano particolari caratteri di pregio, ed anzi presentano a tergo elementi di superfetazione. La possibilità di completamento, condotto unitariamente, attraverso una progettazione rispettosa dei caratteri dell'edificato al contorno, ha l'obiettivo di riqualificare e valorizzare la testata dell'isolato.

Funzioni e destinazioni d'uso:

Ammissibilità di funzioni relative al centro abitato per i tessuti consolidati.

Strumenti attuativi:

Piano di recupero unitario esteso alle relative pertinenze

Parametri urbanistici:

Interventi di ristrutturazione fino alla sostituzione edilizia, con incremento della SUL fino al raddoppio di quella riferita al sedime esistente degli edifici; altezza massima in gronda mantenendosi adeguatamente al di sotto di quella dell'edificio della misericordia adiacente; mantenimento dell'allineamento stradale; massimo due piani fuori terra.

Prescrizioni e indirizzi progettuali:

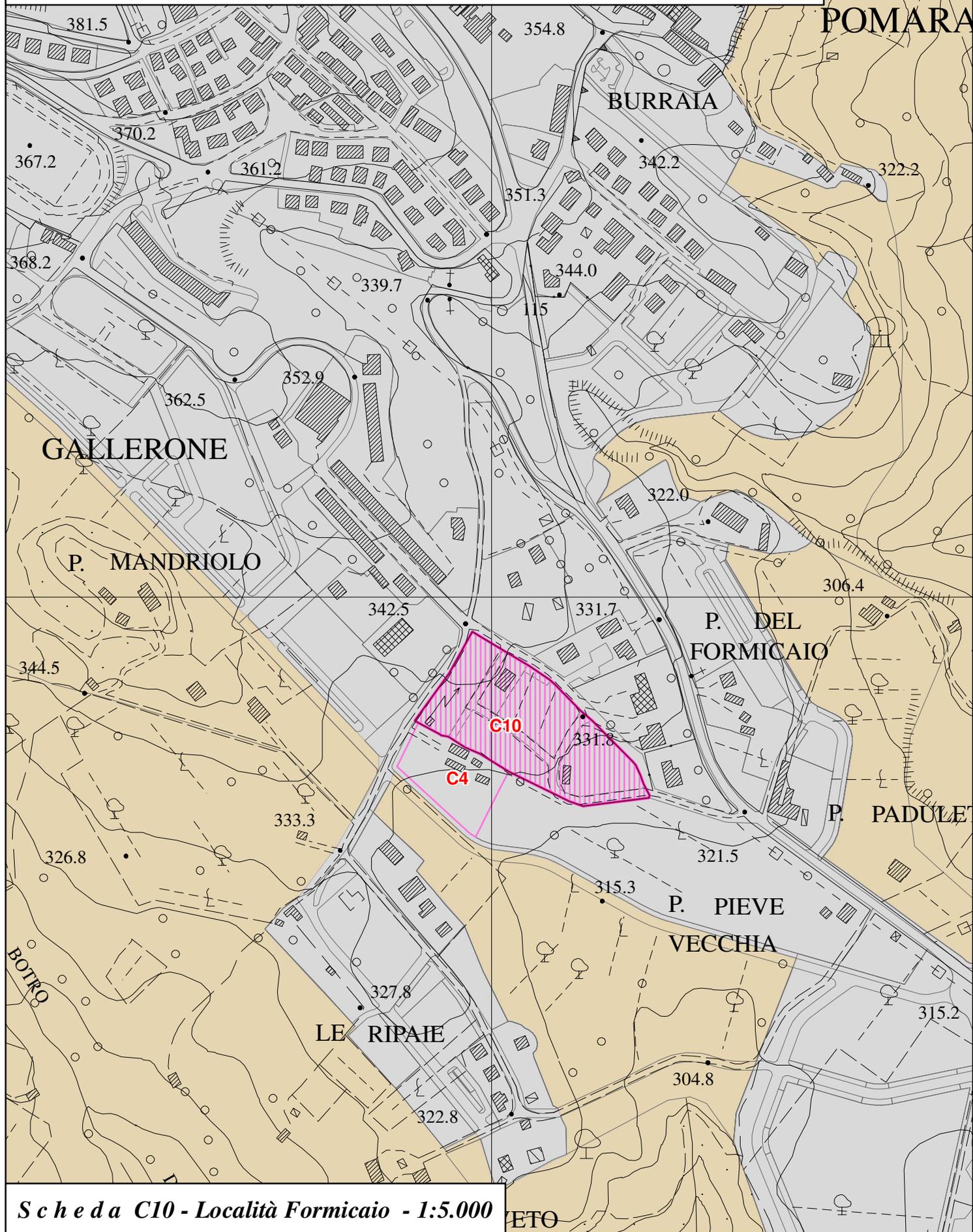
Trattandosi di interventi posti all'interno dei tessuti di prima espansione, dovranno essere mantenuti i caratteri predominanti dell'edilizia al contorno; mantenimento della copertura a falde inclinate.

Aree soggette a recupero urbanistico / ambientale



Comparto soggetto a recupero urbanistico

C10



Scheda C10 - Località Formicaio - 1:5.000

SCHEDA C10 - ZONA DI RECUPERO LOCALITA' FORMICAIO A POMARANACE

Descrizione dell'area:

L'ambito in oggetto è posto all'estremità sud dell'insediamento di Pomarance posto al di là della SRT 439 rispetto al centro abitato storico. Si tratta di un tessuto parzialmente edificato con margini di completamento, nato sulla base delle previsioni del vecchio PRG come lottizzazione a destinazione mista residenziale e artigianale. In virtù dell'obiettivo espresso dal Piano Strutturale di eliminare la disseminazione di attività artigianali sparse e concentrarle nei due poli previsti di Pomarance e di Larderello, si prospetta l'opportunità di riconversione di tale tessuto urbanistico verso utilizzazioni residenziali.

Obiettivi da perseguire:

Riqualificazione complessiva dell'isolato, mantenendo l'assetto viario e con previsione di adeguate quote di standard, per verde, parcheggi, e soprattutto alla riqualificazione dei tracciati viari. In tal senso si prevede l'inserimento all'interno del comparto di recupero di un'ampia fascia di terreno attualmente agricolo residuale.

Funzioni e destinazioni d'uso:

Ammissibilità di funzioni prevalentemente residenziali.

Strumenti attuativi:

Interventi diretti convenzionati, condizionati relativamente al cambio d'uso delle superfici artigianali esistenti o di nuova costruzione derivanti dal vecchio dimensionamento del piano attuativo, alla corresponsione di un contributo, oltre la previsione degli standard di legge, per l'acquisizione dell'area posta a nord in cui realizzare parcheggi e/o aree attrezzate a verde.

Parametri urbanistici:

Indici derivanti dal vecchio piano di lottizzazione del "Formicaio"; distanze e parametri di conversione in SUL secondo le NTA del RU; massimo due piani fuori terra.

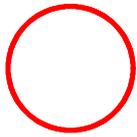
Prescrizioni e indirizzi progettuali:

Particolare attenzione, trattandosi di un comparto posto al margine dell'abitato, dovrà essere rivolta nella sistemazione a verde delle pertinenze, con previsione di recinzioni schermate esternamente da siepi pluristratificate con specie arboree ed arbustive, in congruità con territorio agricolo ed il paesaggio di contorno.

Eventuali interventi unitari di riqualificazione stradale con previsione di messa a dimora di alberature in filare su via del Formicaio e via del Gallerone.

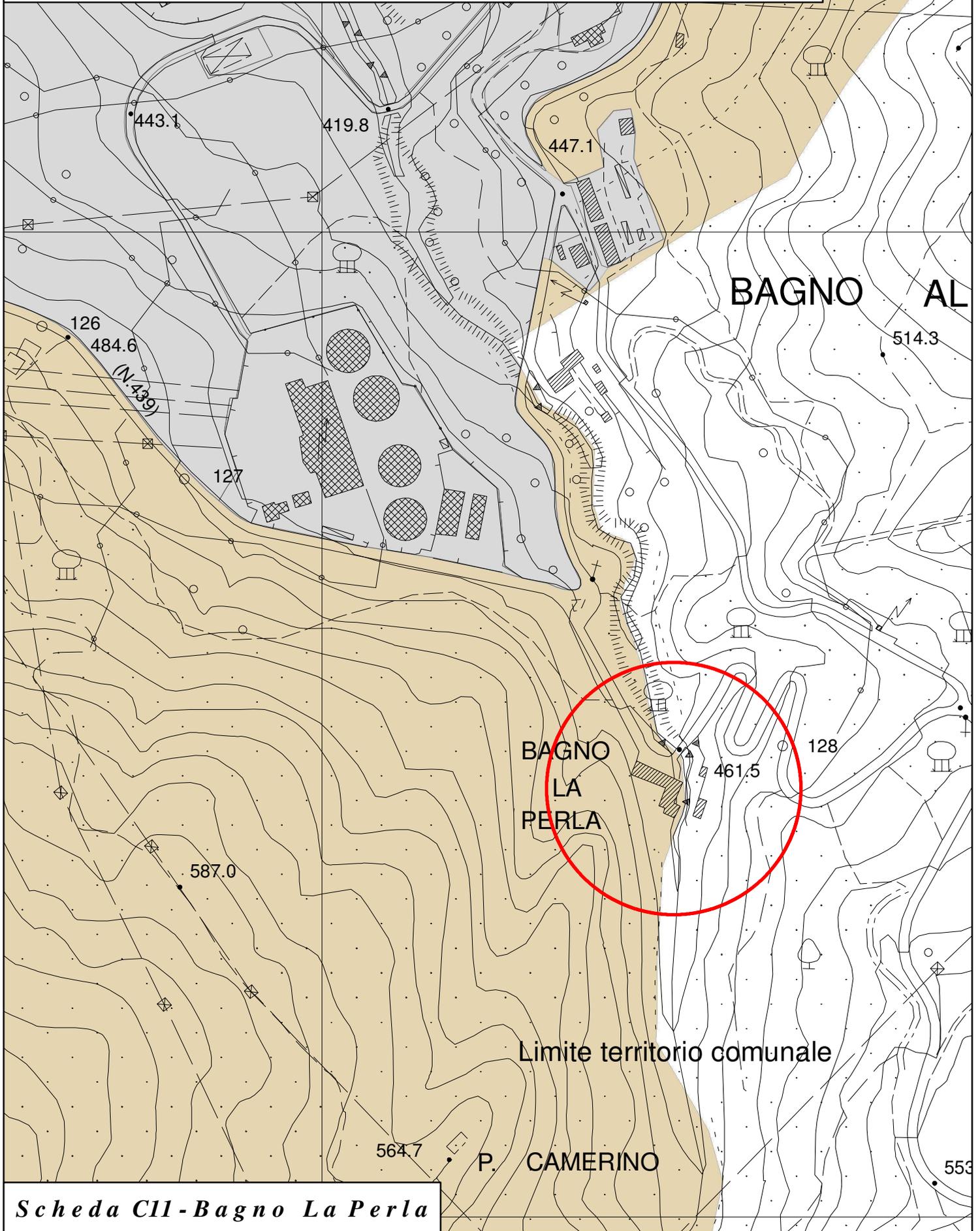
Per quanto riguarda il vecchio fabbricato esistente all'interno dell'area di cui alla presente scheda, sono possibili tutti gli interventi previsti per le zone B S sature di cui all'art. 7.2 delle N.T.A.

Aree soggette a recupero urbanistico / ambientale



Ambito ove è ubicato il comparto soggetto a recupero urbanistico

C11



Scheda C11 - Bagno La Perla

SCHEDA C11 - ZONA DI RECUPERO BAGNO LA PERLA

Descrizione dell'area:

L'area è ubicata presso il confine orientale del territorio comunale, lungo la strada Regionale Sarzanese Valdera nel tratto che collega Larderello a Castelnuovo Val di Cecina.

La struttura, che in passato ospitava una attività ricettiva legata alla presenza di acque termali, è abbandonata da molti anni e versa in stato di avanzato degrado.

Obiettivi da perseguire:

Recupero della struttura esistente.

Funzioni e destinazioni d'uso:

Ammissibilità di funzioni prevalentemente turistico-ricettive, per il tempo libero o di tipo socio-sanitario legate, per quanto possibile, ad attività legate alla cura della persona connesse alle risorse termali locali.

Strumenti attuativi:

Piano di Recupero che ricomprenda l'edificio esistente e la resede.

Prescrizioni e indirizzi progettuali:

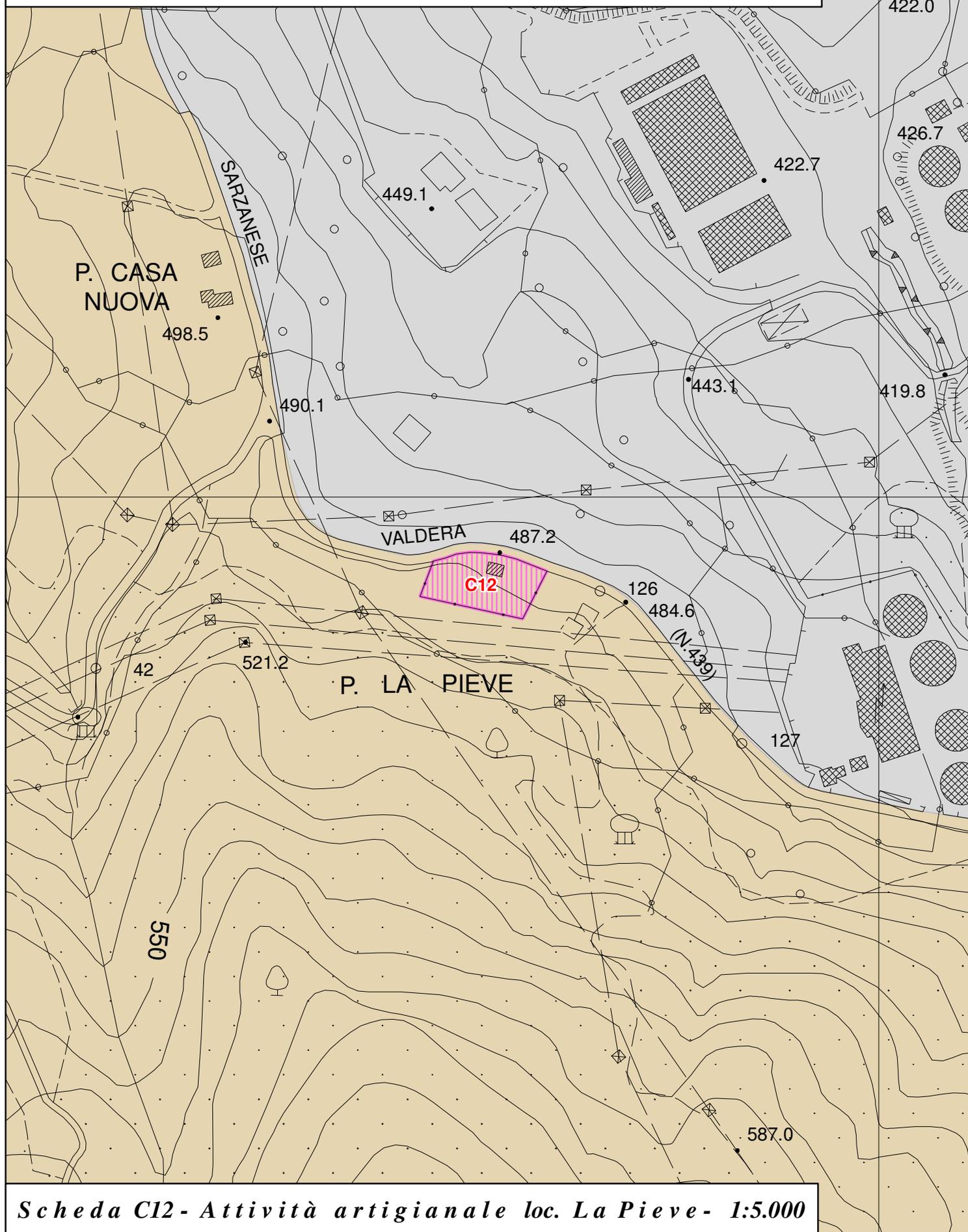
Dovrà essere prioritariamente salvaguardato lo storico rapporto tra l'attività ricettiva e le risorse termali del territorio, ivi ricomprese sia l'acqua termale del limitrofo torrente che altre risorse ubicate in località meno prossime che possano costituire una sorta di "rete del benessere" quale incentivo turistico per tutto il territorio pomarancino.

Aree soggette a recupero urbanistico / ambientale



Comparto soggetto a recupero urbanistico

C12



Scheda C12 - Attività artigianale loc. La Pieve - 1:5.000

SCHEDA C12 - ATTIVITA' ARTIGIANALE loc. LA PIEVE

Descrizione dell'area:

L'area è ubicata presso la zona produttiva-geotermoelettrica di Larderello, sul lato occidentale della Strada Sarzanese Valdera 439. Sin dagli anni '60 l'area è stata adibita a stoccaggio materiale atto al funzionamento dei vapordotti ed ospita anche un edificio utilizzato ad uffici e ad alloggio per il custode. Si tratta quindi di una area che, sebbene sia esterna alla UTOE di Larderello, ha una vocazione produttiva ed artigianale che necessita di interventi di riqualificazione.

Obiettivi da perseguire:

Riqualificazione dell'area da realizzare anche attraverso la riconversione e l'ampliamento delle strutture esistenti per fini produttivi-artigianali e residenziali (limitatamente a funzioni di custodia).

Funzioni e destinazioni d'uso:

Le destinazioni d'uso ammesse sono produttivo-artigianali e residenziali (limitatamente a funzioni di custodia).

Strumenti attuativi:

Intervento Diretto Convenzionato che preveda la riqualificazione dell'intera area ivi ricompreso sia l'edificio esistente che l'intera resede utilizzata in passato come area di stoccaggio.

Parametri urbanistici

SUL max consentita = SUL esistente con ampliamento del 50% . Ammissibilità di interventi fino alla categoria D5 di ristrutturazione.

Prescrizioni e indirizzi progettuali:

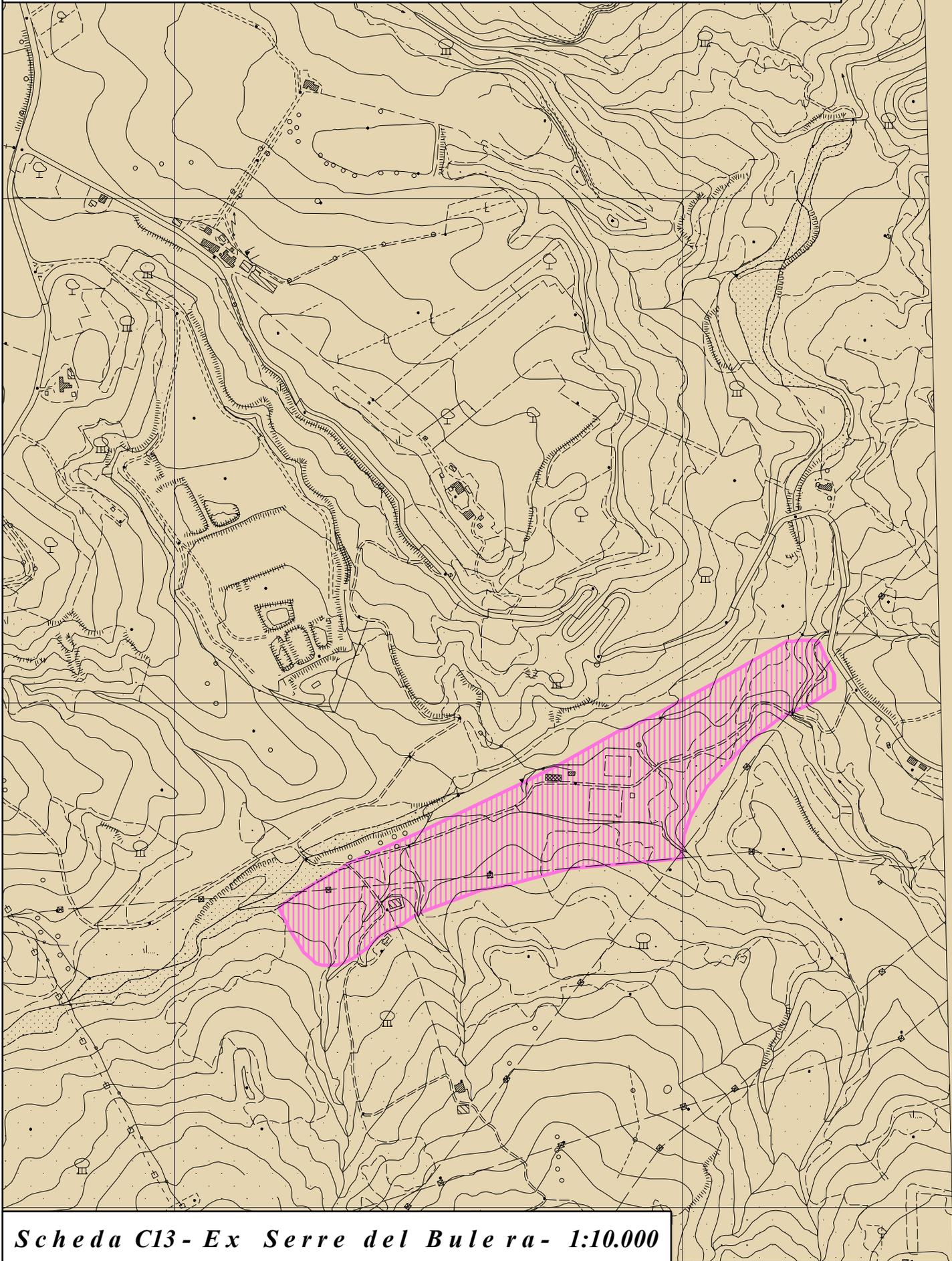
L'intervento dovrà prevedere interventi di miglioramento ambientale quali la riconnessione di formazioni lineari con funzione di schermatura verso il pod. La Pieve secondo i criteri di compatibilità paesaggistica di cui allo specifico elaborato 12d) delle NTA del RU, ed il ripristino della regimazione idraulica locale .

Aree soggette a recupero urbanistico / ambientale



Zona del PRG precedente ove è ubicato il comparto
soggetto a recupero urbanistico / ambientale

C13



Scheda C13 - Ex Serre del Bulera - 1:10.000

SCHEDA C13 - EX-SERRE DEL BULERA

Descrizione dell'area:

L'area è ubicata lungo il torrente nella parte centrale del territorio comunale; presso questa zona è stato realizzato un tentativo di produzione di agricoltura in serra alimentata dal calore derivante dalle attività geotermiche. Detta attività è terminata da alcuni anni e l'area versa in stato di degrado.

Obiettivi da perseguire:

Riqualificazione dell'area da realizzare anche attraverso la riconversione e l'ampliamento delle strutture esistenti per fini esclusivamente connessi, direttamente o indirettamente, alla produzione agricola.

Funzioni e destinazioni d'uso:

Le destinazioni d'uso ammesse sono produttivo-artigianali strettamente legati alla produzione o trasformazione di prodotti agricoli connessi alla filiera corta locale.

Strumenti attuativi:

Piano Attuativo che preveda la riqualificazione dell'intera area ivi ricomprese le infrastrutture di accesso all'area.

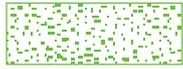
Parametri urbanistici

Da definire in sede di piano attuativo con l'A.C.

Prescrizioni e indirizzi progettuali:

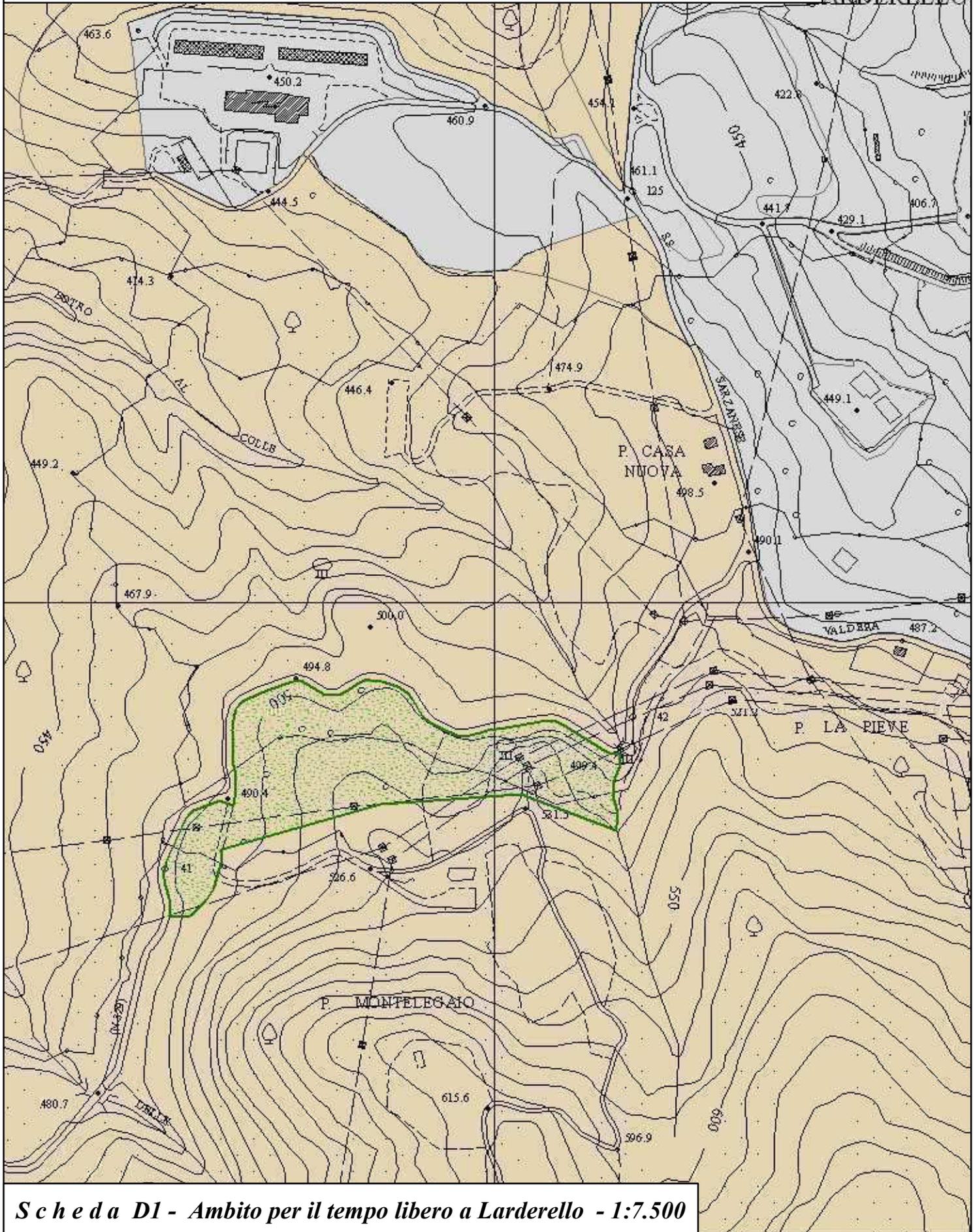
L'intervento dovrà prevedere interventi di miglioramento ambientale, il mantenimento dei corridoi ecologici e della vegetazione ripariale ed il ripristino della regimazione idraulica locale .

Ambito per il tempo libero presso Larderello



Attività per il tempo libero ed il motocross

D1



Scheda D1 - Ambito per il tempo libero a Larderello - 1:7.500

SCHEDA D1 - AMBITO PER IL TEMPO LIBERO PRESSO LARDERELLO

Descrizione dell'area:

L'area è ubicata ad ovest dell' UTOE a prevalente carattere produttivo di Larderello; si tratta di una area di non rilevante pregio paesaggistico in quanto già influenzata dalla presenza degli storici impianti geotermici di Larderello e dalla più recente centrale di Valle Secolo, che si trova poco a nord. La vegetazione presente è di tipo erbaceo o arbustivo con isolate e limitate formazioni arboree. In prossimità dell'area, inoltre corrono due reti per la trasmissione dell'energia elettrica provenienti dal polo di Larderello sopra detto. L'insediamento residenziale più prossimo è il "Villaggio Michelucci" che si trova oltre le strutture geotermoelettriche di Lardello.

Obiettivi da perseguire:

Inserimento di attività per il tempo libero legate al mondo dello sport e del motocross con contestuale realizzazione delle necessarie strutture ricettive e infrastrutturali.

Funzioni e destinazioni d'uso:

Le destinazioni d'uso ammesse sono sportive e ricettive connesse alla funzione sportiva del motocross. Sono inoltre ammesse attività culturali e del tempo libero. La funzione ricettiva deve essere intesa come realizzazione di servizi di ristorazione, ricreativi, sportivi, culturali, sanitari, con esclusione di posti letto.

Strumenti attuativi:

Piano Attuativo di iniziativa privata convenzionato.

Parametri urbanistici

E' ammessa la realizzazione delle strutture necessarie all'esercizio dell'attività in sicurezza e nel rispetto delle norme igienico-sanitarie da definire in sede di piano attuativo con l'A.C.

SUL max = mq 500

H max = 1 piano

Prescrizioni e indirizzi progettuali:

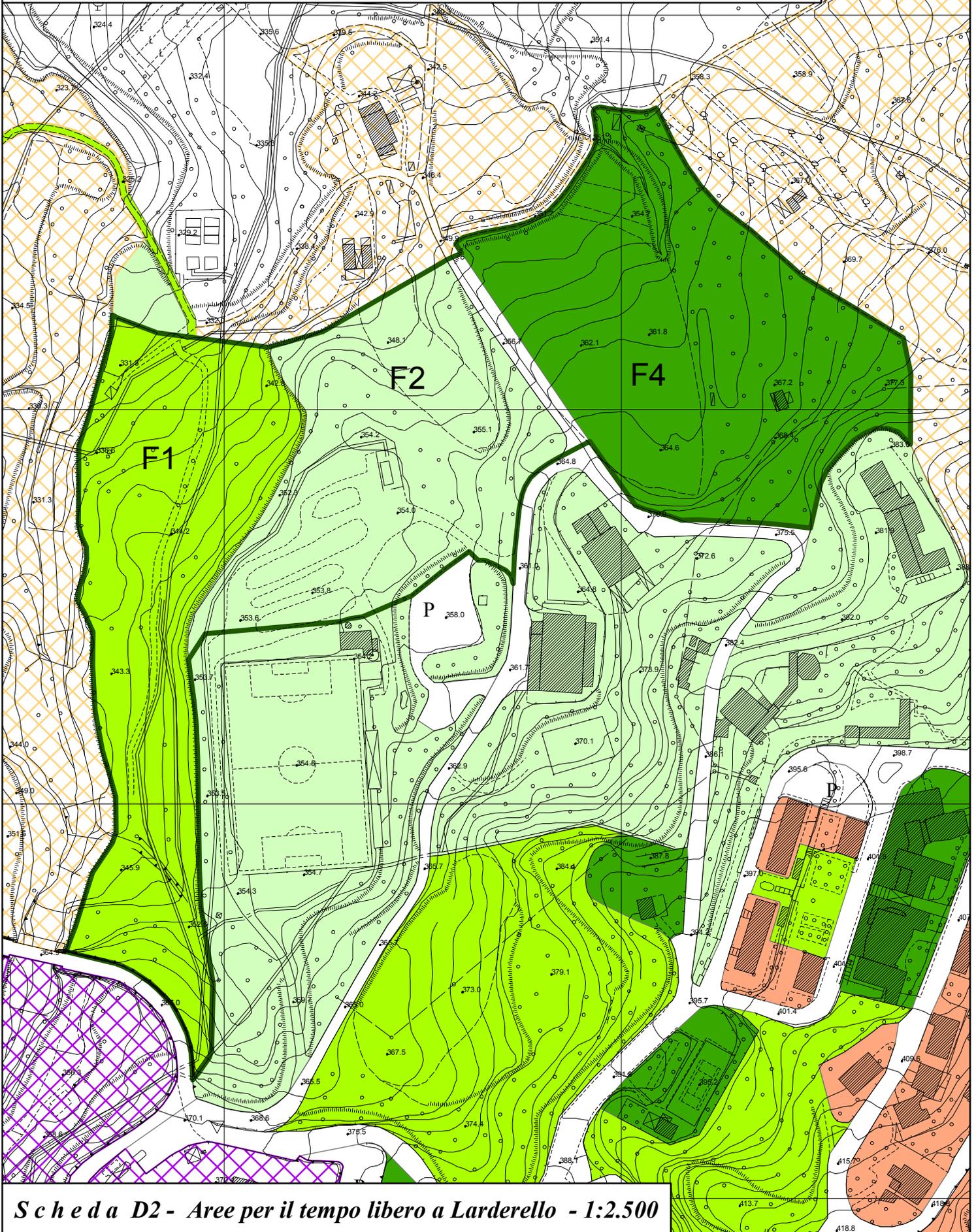
Preliminarmente alla definizione del Piano Attuativo in conformità con il PTC della Provincia di Pisa dovrà essere verificata la compatibilità rispetto al vincolo idrogeologico in modo che tali impianti non debbano pregiudicare l'assetto idrogeologico del territorio. In seguito a tali verifiche il Piano Attuativo dovrà dotarsi di VIA nel caso di inserimento di attività di motocross, ovvero di Valutazione Integrata per altri tipi di attività sportive e ricreative. In particolare dovranno essere verificati e mitigati possibili impatti sul suolo, sul paesaggio e quelli acustici soprattutto in relazione al quartiere residenziale del vicino Villaggio Michelucci. Dovranno essere messi in atto anche tutti gli strumenti necessari volti a garantire la sicurezza dei turisti e dei visitatori (recinzioni, segnaletica, sicurezza stradale). Analogamente per le nuove strutture dovranno essere adottate tipologie e materiali compatibili con il paesaggio e l'ambiente circostante. Tutto il complesso sportivo dovrà essere progettato anche nelle sue componenti vegetazionali utilizzando piante ed essenze tipiche dei luoghi. Essendo l'area parzialmente interessata da condizioni di pericolosità geomorfologica elevata e molto elevata, l'attuazione delle previsioni è subordinata alla progettazione e alla realizzazione degli interventi di messa in sicurezza che si renderanno eventualmente necessari per gli utenti.

Aree per il tempo libero presso Larderello



Ambito per attività ricreative e simulatore di volo

D2



Scheda D2 - Aree per il tempo libero a Larderello - 1:2.500

SCHEDA D2 - Ambito per lo sport presso Montecerboli-Larderello

Descrizione dell'area:

L'area interessata dalla scheda è ubicata a nord ovest del borgo residenziale di Larderello e degli impianti produttivi dell'ENEL. Essa costituisce il margine finale dell'Ambito residenziale dell'UTOE ed è direttamente collegata con l'Ambito di connessione con il borgo di Montecerboli. L'area è importante da punto di vista paesaggistico essendo ubicata vicino al fiume Possera con vista su Montecerboli e Villaggio Michelucci di Larderello e le colline circostanti. Essa è attraversata dalla Via degli Impianti Sportivi a cui si accede dalla S.R. 439 attraverso Via Tabarrini. All'interno sono presenti boschi intervallati a radure.

L'area viene individuata come zona F4, tuttavia l'intervento coinvolge anche le vicine zone F1 e F2.

Obiettivi da perseguire:

Creazione di un polo sportivo di interesse sovracomunale con l'implementazione di quello esistente con altre funzioni e attività sportive e per il tempo libero attraverso la valorizzazione della risorsa geotermica.

Utilizzazione di tale opportunità come occasione per la rivalutazione anche turistica del Villaggio Michelucci con le strutture di servizio in questo presenti e attualmente sottoutilizzate.

Funzioni e destinazioni d'uso:

L'area interessa la zona F4 e, parzialmente, anche le zone F1 ed F2 limitrofe. Per le destinazioni d'uso e funzioni si fa riferimento a quanto previsto dalle norme del R.U. artt. 7.16, 7.13, 7.14. In particolare nella zona F4 è possibile inserire attività sportive quali SKY Venture (simulatore di volo), Skydiving surf, centro benessere, spazio giochi per bambini, ristorazione, sportello bancario, piccole strutture commerciali dedicate, presidio medico, area di servizio e per impianti tecnologici, pareti artificiali e boulder per arrampicata ragazzi, teatro all'aperto.

Strumenti attuativi:

Piano Attuativo con obbligo di ricomprendere al proprio interno, oltre alle aree F4, anche parti delle aree F1 e F2, da gestire con convenzione con il Comune, ai sensi degli artt. 7.13 e 7.14.

Parametri urbanistici

Per le aree F4:

SUL max: mq 10.000

H max: 3 piani con altezza massima di ml 20,00 e ml 35 per l'impianto SKY Venture (simulatore di volo indoor).

RC: 20% del comparto F4

Standard: I parcheggi privati e privati di relazione di uso pubblico dovranno essere commisurati alle effettive esigenze e caratteristiche dell'impianto e comunque in misura non inferiore a quanto previsto all'art. 6.13 delle NTA del R.U.; mentre i parcheggi privati dovranno essere reperiti nell'ambito delle zone F4, anche interrati, i parcheggi di relazione di uso pubblico potranno essere ubicati nell'ambito della zone F2; nelle

stesse aree potrà trovare posto anche un'area per sosta camper. Tali parcheggi di relazione, oltre che per le strutture sportive private, dovranno essere utilizzate anche per gli impianti sportivi e le altre attrezzature pubbliche. La convenzione potrà prevedere che i parcheggi privati ad uso pubblico siano trasferiti al demanio pubblico comunale, una volta conclusa l'attività del nuovo impianto.

Per le zone F1 e F2 valgono gli indirizzi delle NTA del R.U. artt. 7.13 e 7.14.

Prescrizioni e indirizzi progettuali:

Il Piano Attuativo dovrà ricomprendere le aree F4 e le parti delle aree F1 e F2 indicate nella scheda. Apposita convenzione con l'A.C. stabilirà le opere di interesse pubblico da realizzare e le modalità di gestione, oltre che le opere di urbanizzazione da realizzare per ospitare gli impianti e le attività previste.

Il piano dovrà essere corredato da parte dei proponenti di apposita Valutazione Integrata ai sensi delle vigenti disposizioni regionali in materia con particolare attenzione alle risorse acqua, aria, suolo e paesaggio. Sotto quest'ultimo aspetto si dovranno valutare attentamente, con opportune opere di mitigazione relativamente ai materiali e alle finiture costruttive, le altezze dei manufatti previsti in rapporto alle visuali verso e da Montecerboli e Larderello; dovranno essere implementati gli elementi vegetazionali con essenze del luogo e verificati i sistemi di accessibilità. Il Piano dovrà essere fornito di un prospetto di inserimento paesaggistico che tenga di conto delle intervisibilità con Montecerboli e Larderello.

Il Piano dovrà prevedere l'ampliamento della viabilità di accesso adeguando la larghezza della stessa alle esigenze di accesso di auto e autobus, anche in seguito ad una valutazione dei flussi di traffico nelle ore di maggiore afflusso di utenti.

I parcheggi dovranno essere opportunamente piantumati e tutta l'area dovrà avere una continuità di accessi pedonali e ciclabili con il centro di Larderello e con Monteverboli, eventualmente riutilizzando la viabilità di campagna esistente.

Dovranno essere realizzate tutte le opere di urbanizzazione primaria e le infrastrutture tecnologiche previste dal processo di Valutazione Integrata, anche come condizione all'esecuzione dell'intervento.

Particolare attenzione dovrà essere posta nella valutazione dell'impatto acustico sull'esterno dell'impianto e nell'adozione di idonee misure per la mitigazione acustica.

Nell'ambito della zona F2 potrà essere prevista anche una piazzola per l'atterraggio ed il decollo di un elicottero.