



Pomarance



Monteverdi  
Marittimo

COMUNE DI POMARANCE  
COMUNE DI MONTEVERDI MARITTIMO  
Provincia di Pisa  
**PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE**  
ai sensi dell'art.94 della L.R. 65/2014

*Sindaco del Comune di Pomarance*  
Avv. Ilaria Bacci

*Assessore all'Urbanistica del Comune di Pomarance*  
Arch. Paola Pierotti

*Sindaco e Assessore all'Urbanistica del Comune del Monteverdi Marittimo*  
Francesco Govi

*Responsabile del Procedimento*  
Arch. Roberta Costagli

*Responsabile del Settore Tecnico del Comune di Monteverdi Marittimo:*  
Arch. Davide Pedrini

*Garante dell'informazione e della partecipazione*  
Geom. Serenella Garfagnini

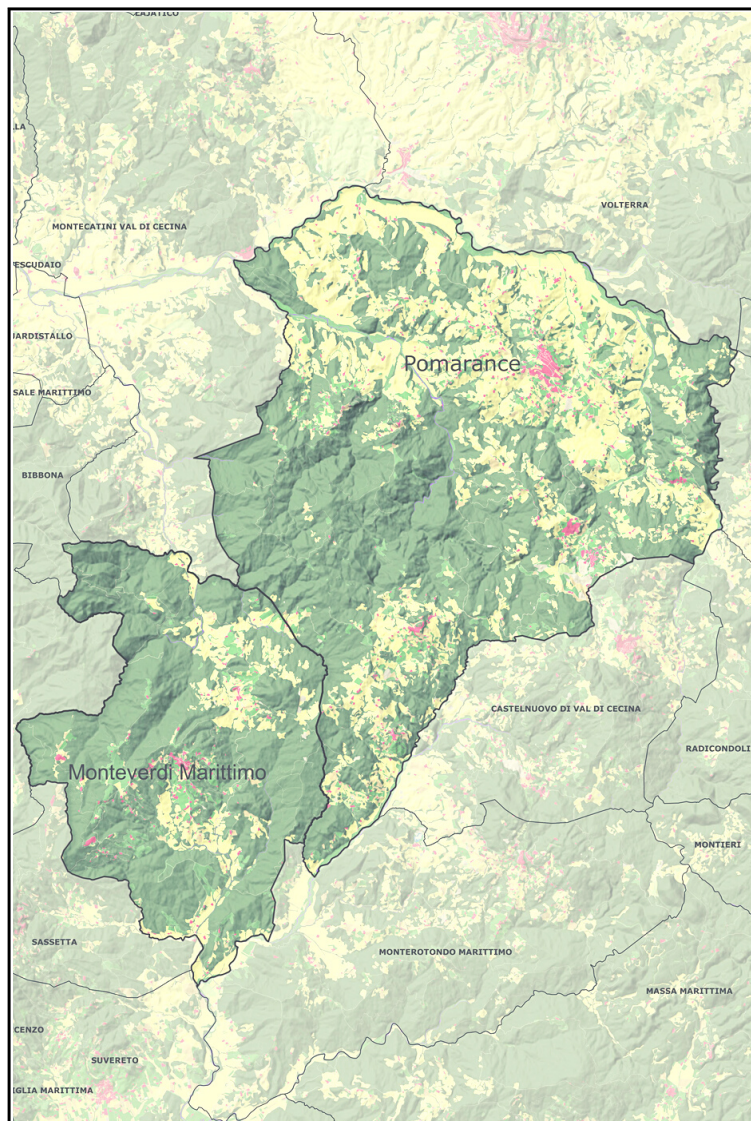
*Progettazione Urbanistica*  
Arch. Graziano Massetani  
Arch. Massimo Bartolozzi

*Collaboratori*  
Pianificatore Territoriale Dott. Fabio Mancini (T-Globex- Analista gis)  
Ing. Mattia Iannuzzi (Giovane Professionista)

*Analisi Agronomiche e Forestali*  
P.F.M. Srl Società tra Professionisti

*Indagini Geologiche*  
Geoprogetti Studio Associato  
Geol. Sergio Crocetti

*Studi Idraulici*  
Ing. Alessio Gabbrielli



Adozione

Data: Gennaio 2023

Approvazione

**CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE**  
ai sensi dell'art. 25 della L.R. n°65/2014  
**RELAZIONE ILLUSTRATIVA DEGLI INTERVENTI**  
ALL'ESTERNO DEL TERRITORIO URBANIZZATO



PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE  
POMARANACE-MONTEVERDI MARITTIMO

CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE ART. 25 L.R.65/2014

RELAZIONE



## SOMMARIO

Sommario .....	3
1. PREMESSE.....	5
2. GLI OBIETTIVI DEL PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE POMARANACE-MONTEVERDI MARITTIMO .....	6
3. IL PERCORSO PER LA INDIVIDUAZIONE DELLE PREVISIONI OGGETTO DELLA CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE .....	12
4.SCHEDE DEGLI INTERVENTI.....	13
1) COMUNE DI POMARANACE : RECUPERO LAGHETTI EX CAVA SANT'EMILIA PER FINALITA RICREATIVE E AMBIENTALI IN LOCALITA LE MACIE.....	15
2) COMUNE DI POMARANACE: REALIZZAZIONE DI STRUTTURA TURISTICO- RICETTIVA IN LOCALITA POGGIO PERINO.....	21
3) COMUNE DI POMARANACE : AMPLIAMENTO AREA PER LE FESTE LOCALI DELLA COMUNITA DI SERRAZZANO.....	27
4) COMUNE DI POMARANACE: REALIZZAZIONE ZIP- LINE FRA MICCIANO E LIBBIANO ...	33
5) COMUNE DI POMARANACE : REALIZZAZIONE DI PISTA DI MOTOCROSS IN LOCALITA LARDERELLO.....	41
6) COMUNE DI POMARANACE : RECUPERO TERME DI SAN MICHELE .....	47
7) COMUNE DI POMARANACE : RECUPERO STRUTTURA TURISTICO-RICETTIVA LA PERLA IN LOCALITA LARDERELLO.....	55
8) COMUNE DI POMARANACE: AMPLIAMENTO STRUTTURA TURISTICO- RICETTIVA IN LOCALITA SAN MARTINO.....	63
9) COMUNE DI POMARANACE : REALIZZAZIONE PARCHEGGIO IN LOCALITA MASSO DELLE FANCIULLE.....	69
10)COMUNE DI POMARANACE : MESSA IN SICUREZZA IDRAULICA ATTIVITA LAVORAZIONE INERTI LOCALITA LE MACIE.....	77
11)COMUNE DI POMARANACE :PREDISPOSIZIONE DI AREE ESTERNE AL TERRITORIO URBANIZZATO A SERVIZIO DI ATTIVITA DI ALBERGO DIFFUSO PRESENTE IN MICCIANO. ....	85
12) COMUNE DI MONTEVERDI MARITTIMO: REALIZZAZIONE DI ATTIVITA DI TIRO A SEGNO IN LOCALITA FOLCRO VIA MAREMMANA.....	91
13) COMUNE DI MONTEVERDI MARITTIMO: AMPLIAMENTO ATTIVITA TURISTICO-RICETTIVA CON ATTIVITA DI CAMPEGGIO IN LOCALITA I PIASTRONI.....	97
14) COMUNE DI MONTEVERDI MARITTIMO: PREDISPOSIZIONE DI AREA ESTERNA AL TERRITORIO URBANIZZATO A SERVIZIO DI ATTIVITA DI ALBERGO DIFFUSO PRESENTE NEL BORGO STORICO DI CANNETO .....	105
16) COMUNE DI MONTEVERDI MARITTIMO: CREAZIONE DI ATTIVITA TURISTICO-RICETTIVA NON AGRITURISTICA ALL'INTERNO DELLA TENUTA CONSALVO.....	117
17) COMUNE DI MONTEVERDI MARITTIMO : AREA PER ATTIVITA ARTIGIANALI A SERVIZIO INSEDIAMENTI URBANI PRESSO MONTEVERDI MARITTIMO.....	127

18)COMUNE DI MONTEVERDI MARITTIMO: AMPLIAMENTO DELLE ATTIVITA'  
PRODUTTIVE DELLA FILIERA GEOTERMICA MEDIANTE LO SFRUTTAMENTO DELLE  
BASSE ENTALPIE E DELLE FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI ..... 135

## **1. PREMESSE**

Il Comune di Pomarance è dotato di Piano Strutturale (PS), approvato con D.C.C. n. 42 del 29 giugno 2007.e di Regolamento Urbanistico (RU), approvato con D.C.C. n.67 del 07/11/2011.

Il Comune di Monteverdi Marittimo è dotato di Piano Strutturale (PS), approvato con D.C.C. n.39 del 31.07.2009 e di Regolamento Urbanistico (RU), approvato con D.C.C. n. 7 del 22.03.2012 .

Dopo l'entrata in vigore della L.R. 65 del 12.11.2014 e del Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano paesaggistico (PIT-PPR), approvato dalla Regione Toscana con DCR n.37 del 27.03.2015. , i due Comuni, ai fini dell'adeguamento dei propri strumenti urbanistici alle nuove disposizioni di legge regionali hanno deciso di intraprendere la redazione di un Piano Strutturale Intercomunale così come previsto agli artt. 23 e 94 della L.R. 65/2014 e in data 27/09/2018 hanno stipulato una convenzione per l'esercizio associato delle funzioni della pianificazione territoriale.

Conseguentemente i due Comuni hanno approvato il documento di avvio del procedimento del PSI ai sensi dell'art. 17 della L.R. 65/2014 con D.C.C. n. 72 del 29/10/2019 il Comune di Pomarance e con D.C.C. 39 del 29.10.2019 il Comune di Monteverdi Marittimo. Lo stesso documento contiene anche l'avvio della conformazione del PSI al PIT/PPR ai sensi degli articoli 20 e 21 della Disciplina di Piano del P.I.T./P.P.R. Contestualmente è stata avviata la procedura di Valutazione Ambientale Strategica ai sensi dell'art. 23 della L.R. 10/2010 (VAS) e di Valutazione di Incidenza (VINCA) ai sensi della L.R. 190/2010,

Nel Documento di Avvio, oltre a prefigurare la metodologia per la formazione del nuovo PSI venivano definiti gli obiettivi strategici del PSI. Il documento di avvio è stato inviato agli enti pubblici sovraordinati così come richiesto dalle vigenti disposizioni di legge per l'espressione dei contributi di competenza ed è stata avviata la procedura per l'informazione dei cittadini fini della partecipazione degli stessi alla formazione del nuovo strumento di pianificazione.

A seguito dell'Avvio del Procedimento sono pervenuti i seguenti contributi da parte degli Enti:

- Toscana Energia in atti al prot. 8509 del 03.12.2019
- Raggruppamento Carabinieri Biodiversità reparto Biodiversità di Cecina prot. 8581 del 05.12.2019
- Ministero dell'Interno Comando dei vigili del Fuoco prot. 8735 del 10.12.2019
- Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino settentrionale prot. 8864 del 16.12.2019
- Terna Rete Italia prot. 8918 del 17.12.2019
- Arpat Area vasta Costa dipartimento di Pisa prot. 503 del 22.01.2020
- Regione Toscana Settore Pianificazione del Territorio prot. 1979 delk 12.03.2020
- Regione Toscana Settore Tutela della natura e del mare prot. 2001 del 12.03.2020

## **2. GLI OBIETTIVI DEL PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE POMARANACE-MONTEVERDI MARITTIMO**

Si riporta un estratto del Documento di Avvio del Procedimento del nuovo PSI che individua gli obiettivi del nuovo strumento di pianificazione intercomunale, obiettivi contenuti nella L.R. 65/2014 e nel PIT/PPR, oltre agli obiettivi proposti dalle due Amministrazioni comunali e quelli raccolti durante il processo partecipativo da parte dei cittadini e delle categorie economiche, suddivisi in quattro capitoli:

1-Obiettivi generali

2-Obiettivi per il territorio urbanizzato

3-Obiettivi per il territorio rurale

4-Obiettivi per le infrastrutture di mobilità.

### **1.OBIETTIVI GENERALI**

#### **1.1- conformazione del Piano Strutturale Intercomunale alla L.R. 65/2014 e al P.I.T./P.P.R.**

- a. adeguare il P.S.I. relativamente agli aspetti di novità introdotti dalla legge regionale n°65/2014 e dei suoi regolamenti di attuazione con relativo recepimento negli elaborati.*
- b. conformare il Piano Strutturale Intercomunale al nuovo P.I.T./P.P.R. e recepire la relativa Disciplina di Piano*
- c. recepire la disciplina dei beni paesaggistici in riferimento ai vincoli paesaggistici di cui all'art.136 e art. 142 del Codice presenti nel territorio oggetto del P.S.I.*
- d. adeguamento del PSI al Piano regionale cave ai sensi dell'art. 22 della disciplina di Piano, adottato con Delibera CRT n.61 del 31.07.2019;*

#### **1.2 – adeguamento delle previsioni del P.S.I. al P.T.C.P.**

- a. recepire nell'apparato cartografico e normativo del PSI direttive e prescrizioni del PTCP della Provincia di Pisa per quanto non in contrasto con il P.I.T./P.P.R.*

#### **1.3 – tutela dell'integrità fisica del territorio e l'equilibrio dei sistemi idro-geo-morfologici :**

- a. adottare misure preventive per tutelare il territorio dai rischi geologico, idraulico e sismico*
- b. salvaguardare le risorse idriche superficiali e sotterranee.*
- c. contenere fenomeni di erosione, ridurre l'impermeabilizzazione dei terreni e ridurre il consumo di suolo a fini insediativi.*

#### **1.4 - innalzamento dell' attrattività e dell'accoglienza del territorio:**



- a. *migliorare la qualità dell'abitare e potenziare i servizi per la popolazione e per i turisti ed i visitatori.*
- b. *qualificare le attività turistiche da sostenere con la valorizzazione delle risorse endogene del territorio e con iniziative specifiche che possano costituire elementi attrattori , quali ad esempio il "Volo dell'Angelo" tra Micciano e Libbiano, il simulatore di volo a Larderello, attività sportive/ricreative e culturali quali piscine pubbliche a servizio dei turisti o della comunità e attività di tiro dinamico.*
- c. *valorizzare e ripopolare i centri e gli insediamenti storici minori anche attraverso politiche volte alla realizzazione di alberghi-diffusi.*
- d. *qualificare ed incrementare il sistema delle attrezzature pubbliche e di interesse pubblico, con particolare riferimento alle aree da destinare a verde, aree di sosta, piazze, spazi pedonali, strutture per l'istruzione, spazi a parcheggio ed a percorsi per la mobilità lenta, al fine di favorire l'appetibilità dei borghi storici minori sia per attività turistiche che abitative anche attraverso l'incentivazione di forme di telelavoro.*

#### 1.5 - tutela e conservazione del patrimonio edilizio e del patrimonio edilizio di pregio storico-architettonico:

- a. *favorire il riuso attraverso opere di riqualificazione e/o valorizzazione, anche in chiave multifunzionale, del patrimonio edilizio esistente.*
- b. *tutelare le permanenze storico archeologiche e dei tracciati fondativi e del reticolo minore della viabilità storica e rurale.*
- c. *Salvaguardare le emergenze architettoniche civili, religiose e di difesa, sia nel territorio urbanizzato che ne territorio rurale.*

#### 1.6 - salvaguardia dei valori paesaggistici ed ambientali:

- a. *migliorare la qualità eco-sistemica del territorio ed in particolare della funzionalità della rete ecologica.*
- b. *tutelare gli ecosistemi naturali, in particolare delle aree forestali e boscate e gli ambienti fluviali.*
- c. *valorizzare i contesti fluviali, con particolare riferimento al Fiume Cecina, al Torrente Trossa, al Torrente Possera e al Fiume Cornia, ai Fiumi Massera e Ritasso, anche attraverso una serie di interventi mirati a prevedere uno specifico progetto di recupero e valorizzazione del contesto limitrofo caratterizzato da un'elevata valenza ambientale nel tratto pianeggiante.*
- d. *qualificare i rapporti fra il sistema insediativo ed il paesaggio naturale e coltivato delle aree collinari.*
- e. *tutela della viste panoramiche attraverso norme di tutela e istituzione punti panoramici.*

#### 1.7 - promozione di uno sviluppo economico sostenibile

- a. *migliorare l'inserimento delle infrastrutture viarie, delle piattaforme produttive e degli insediamenti turistico ricettivi nei contesti ambientali e paesaggistici del territorio rurale.*
- b. *incentivare il risparmio energetico, il perseguimento di alti valori di efficienza energetica nella realizzazione di nuovi fabbricati.*
- c. *incentivare e favorire l'uso di energia prodotta da fonti rinnovabili.*

- d. sostenere il settore manifatturiero con particolare riferimento alle produzioni tipiche da realizzare anche attraverso interventi di riqualificazione degli insediamenti industriali ed artigianali ed innovazione insediativa e produttiva.*
- e. sviluppare un'"economia circolare" ancorata alle filiere produttive locali e al recupero e al riuso dei prodotti e dei materiali di risulta delle lavorazioni,*
- f. valorizzare le risorse ambientali, paesaggistiche e culturali del territorio ai fini della loro fruizione turistica sostenibile.*

#### 1.8 - sviluppo del comparto geotermico

- a. consolidamento dell'attività geotermica finalizzata alla produzione di energia elettrica con particolare attenzione alle emissioni in atmosfera e tenendo conto delle A.N.I. (Aree non idonee)*
- b. valorizzare il patrimonio archeologico industriale legato alla geotermia.*
- c. sviluppare una "filiera locale geotermica" attraverso l'utilizzo del calore non produttivo e/o della CO2 per altre finalità.*
- d. favorire lo sviluppo del teleriscaldamento.*
- e. favorire lo sviluppo di un turismo legato alla presenza geotermica nei due territori comunali .*
- f. valorizzare la risorsa termale attraverso nuova ricerca e/o recupero e sviluppo dei siti termali esistenti.*

#### 1.9 – potenziamento della tutela e sicurezza del territorio

- a. recepimento nel P.S.I. delle linee di indirizzo del Piano di Protezione civile vigente nell'ambito del territorio sovracomunale.*
- b. promuovere la realizzazione di sistemi di videosorveglianza a livello intercomunale.*
- c. promuovere la realizzazione di aree idonee all'atterraggio di elisoccorso atte a servire le aree più svantaggiate e lontane dai centri di soccorso.*
- d. individuare indirizzi e direttive di livello intercomunale per l'installazione di antenne ricetrasmittenti e reti tecnologiche ai fini della tutela della salute umana e dell'ambiente e paesaggio.*

#### 1.10 – potenziamento e gestione sostenibile del ciclo dei rifiuti

- a. promuovere la realizzazione di centri di raccolta, stoccaggio e/o riuso a carattere intercomunale e/o potenziare quelli esistenti.*
- b. promuovere il superamento dello smaltimento dei rifiuti in discarica e/o a impianti di incenerimento e perseguire l'obiettivo della chiusura in sicurezza dei siti esistenti e del controllo del post mortem.*
- c. promuovere la realizzazione di impianti di compostaggio di comunità e/o di prossimità*

## 2 – OBIETTIVI PER IL TERRITORIO URBANIZZATO

### 2.1 - tutela e valorizzazione della struttura insediativa policentrica intercomunale

- a. *tutelare e valorizzare il sistema policentrico intercomunale caratterizzato dalla presenza dei due Capoluoghi comunali di Pomarance e di Monteverdi Marittimo e degli altri centri urbani di pianura e di collina oltre agli aggregati minori*

### 2.2 - riqualificazione degli insediamenti di recente formazione

- a. *riqualificare gli insediamenti recenti ed in particolare di quelli che rivestono particolare qualità urbanistica e architettonica quali il Villaggio Michelucci a Larderello*
- b. *dare un assetto ordinato agli insediamenti pedecollinari, evitando la loro saldatura e favorendo interventi di ricucitura dei margini con la creazione di significativi punti di riferimento per la localizzazione di servizi e di attrezzature per la vita associata*

### 2.3 - miglioramento dei servizi pubblici e/o di interesse pubblico

- a. *rifunzionalizzare la maglia viaria urbana selezionando e riducendo i flussi di traffico nelle aree delle prime espansioni collocate attorno ai centri urbani principali*
- b. *rigenerare gli ambiti urbani dismessi o sottoutilizzati e risanare e riqualificare i siti degradati destinandoli ad usi compatibili e funzionali ad un nuovo assetto urbano ed al miglioramento della rete dei servizi ed al sistema della mobilità*
- c. *valorizzare i luoghi pubblici esistenti nei centri abitati e dotarli di idonee aree e servizi pubblici al fine di aumentare sia spazialmente che funzionalmente gli spazi di aggregazione e socializzazione anche ad esempio, attraverso la ri-funzionalizzazione di edifici ex-scolastici o pubblici da destinare al settore sanitario o altri usi pubblici.*
- d. *potenziamento della rete acquedottistica, di depurazione e fognaria*
- e. *promuovere interventi per le infrastrutture legate alla mobilità elettrica e alle infrastrutture digitali e telecomunicazioni*

### 2.4 - tutela e recupero del patrimonio edilizio esistente

- a. *salvaguardare l'integrità morfologica degli insediamenti storici della collina e della fascia pedecollinare attraverso il contenimento di nuovo consumo di suolo ed il riordino dei margini fra il territorio urbanizzato ed il territorio rurale*
- b. *valorizzare le emergenze storiche ubicate all'interno dei centri urbani*
- c. *tutelare le permanenze storico archeologiche e dei tracciati fondativi e del reticolo minore della viabilità storica presenti all'interno dei centri urbani*
- d. *evitare processi di saldatura tra i diversi nuclei insediativi e centri urbani presenti nel territorio oggetto del P.S.I.*

- e. creare nuove centralità urbane dotate di spazi per la vita associata, di attrezzature collettive, di servizi culturali e per le diverse fasce di età, di spazi verdi attrezzati, ed una coesa rete di percorsi di fruizione lenta*

#### 2.5 - potenziamento delle attività produttive/artigianali/commerciali/turistico ricettive esistenti nell'ambito intercomunale

- a. mettere a sistema i servizi in modo da ottenere una razionalizzazione e ottimizzazione dell'offerta ai residenti e turisti*
- b. sviluppo di attività produttive legate all'utilizzo della energia geotermica*
- c. potenziare e qualificare le aree produttive esistenti ubicate all'interno del territorio urbanizzato promuovendo laddove possibile anche interventi rivolti alla realizzazione di aree APEA*
- d. riorganizzare e qualificare le attività commerciali presenti all'interno del territorio urbanizzato*
- e. promuovere interventi di rigenerazione in loco, in particolare per manufatti di particolare pregio di archeologia industriale e per funzioni compatibili che ne conservino le testimonianze storico-tipologiche, quand'anche attraverso la rifunzionalizzazione per altri usi*
- f. promuovere interventi di rinnovo urbano per le stesse funzioni dei manufatti originari ma in zona produttiva più idonea ad ospitare tali funzioni e la contestuale rigenerazione delle aree oggetto di demolizione e dismissione, anche in questo caso attraverso forme di premialità incentivanti le operazioni di rigenerazione.*
- g. riutilizzare complessi produttivi dismessi o sottoutilizzati presenti all'interno del contesto urbanizzato*
- h. sostenere il mantenimento all'interno dei centri storici e dei borghi di attività commerciali/artigianali e incentivare lo sviluppo di nuove attività attraverso l'analisi dell'esistente*

#### 2.6 - integrazione della rete dei percorsi connettivi, delle aree a verde e degli spazi della comunità

- a. completare la rete dei percorsi pedonali e ciclabili all'interno dei centri urbani da riconnettere con i percorsi presenti nel territorio rurale*
- b. definire una rete di percorsi verdi di connessione fra le aree a verde pubblico e/o privato di uso pubblico tale da coniugare i collegamenti funzionali con connessioni ecologiche*

### 3 – OBIETTIVI PER IL TERRITORIO RURALE

#### 3.1 - valorizzazione del territorio rurale e delle produzioni agricole

- a. potenziare e qualificare le attività agricole*
- b. valorizzare e promuovere le produzioni agrarie tipiche della collina e della pianura*
- c. migliorare la valenza eco-sistemica del territorio e salvaguardare e valorizzazione il carattere multifunzionale dei paesaggi rurali*

- d. promuovere le attività di trasformazione di prodotti di origine animale e vegetale a carattere non intensivo, con l'obiettivo di rafforzare la filiera corta*
- e. salvaguardare le aree boscate, come matrice ecosistemica di collegamento tra i vari nodi della rete ecologica per la loro particolare funzione naturalistica*
- f. tutelare e recuperare le sistemazioni idraulico agrarie dell'area collinare e di pianura e conservare le relazioni tradizionali fra paesaggio agrario e sistema insediativo*

### 3.2 - valorizzazione dei centri minori collinari e di pianura

- a. conservare e valorizzare i caratteri dei nuclei rurali e degli insediamenti agricoli sparsi della collina e della pianura*
- b. mantenere la funzione anche abitativa nelle aree agricole, ai fini del presidio umano sul territorio, in particolare quelle caratterizzate dalle colture agricole tradizionali, con l'incentivazione del recupero del patrimonio edilizio esistente anche ai fini abitativi e con possibilità di ampliamento nei termini previsti dalla legge*
- c. recuperare il carattere paesaggistico e ambientale delle aree agricole periurbane degradate*

## 4 - INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ

### 4.1 - potenziamento dei collegamenti infrastrutturali di rango intercomunale e comunale

- a. adeguare la viabilità a servizio del territorio oggetto del Piano Strutturale Intercomunale, in particolare la S.R. 439, anche coinvolgendo Comuni da essa attraversati, quali Volterra, che non fanno parte dell'area soggetta al P.S.I.*
- b. adeguare la SR 329 al fine di favorire i collegamenti con il porto di Piombino*

### 4.2 - potenziamento e realizzazione di una rete di mobilità alternativa capillare a tutto il territorio comunale

- a. promuovere una rete diffusa ed interconnessa di tracciati per la mobilità lenta anche attraverso la previsione di percorsi "Vita" in ambito sia comunale che intercomunale*
- b. tutelare e valorizzare i percorsi e i sentieri nelle aree collinari e boscate del territorio comunale, incentivando azioni volte al loro recupero ed alla loro fruibilità anche ad esempio attraverso il recupero della viabilità rurale da Monteverdi verso Bolgheri e da Pomarance verso la Costa*

### **3. IL PERCORSO PER LA INDIVIDUAZIONE DELLE PREVISIONI OGGETTO DELLA CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE**

La LR 65/2014 definisce all'art. 25 i temi da sottoporre alla conferenza di copianificazione, la procedura per la convocazione della conferenza e le sue modalità di svolgimento.

Per l'individuazione delle previsioni che avrebbero potuto richiedere la preventiva valutazione della conferenza di copianificazione, è stato intrapreso un percorso di informazione e consultazione dei cittadini, delle associazioni e dei soggetti pubblici e privati potenzialmente interessati ai temi ed ai contenuti della pianificazione territoriale del PSI.

Durante il processo partecipativo sono pervenute proposte e contributi da parte di cittadini e imprese finalizzati alla formazione del PSI, compreso proposte di intervento fuori dal territorio urbanizzato così come definito ai sensi dell'art. 4 della L.R.65/2014 e riportato in via preliminare nella tavola allegata, che richiedono l'esame e l'approvazione da parte della Conferenza di Copianificazione di cui all'art. 25 della L.R. 65/2014.

La presente Relazione contiene pertanto le schede relative ai singoli interventi che vengono sottoposti all'esame della suddetta conferenza di copianificazione ed approvati con due delibere delle rispettive Giunte comunali.

Il presente documento illustra pertanto in apposite schede le previsioni di trasformazione che comportano impegno di suolo non edificato all'esterno del territorio urbanizzato.

#### **4.SCHEDE DEGLI INTERVENTI**

Ogni scheda è articolata nel modo seguente :

*INQUADRAMENTO SU OFC 2019 –REGIONE TOSCANA dell'area interessata*

*INQUADRAMENTO RISPETTO AI VINCOLI PAESAGGISTICI E AMBIENTALI dell'area interessata*

*DESCRIZIONE E OBIETTIVI dell'intervento*

*FUNZIONI E DESTINAZIONI D'USO ai sensi dell'art. 99 della L.R. 65/2014 della nuova previsione*

*PARAMETRI DIMENSIONALI di massima dell'intervento*

*STRUMENTI ATTUATIVI da utilizzare*

*INDIRIZZI PROGETTUALI E PRESCRIZIONI PAESAGGISTICHE ai fini della valutazione di conformità al PIT/PPR della previsione (direttive correlate Disciplina d'uso scheda d'Ambito 13 val di cecina e prescrizioni vincoli paesaggistici, se presenti)*

*ALTRE PRESCRIZIONI (aree protette )*

*PRESCRIZIONI AMBIENTALI in riferimento alla Valutazione Ambientale Strategica VAS e alle misure di compensazione.*

A seguito dei contributi regionali e di un confronto con gli stessi organi regionali e amministrativi comunali le ipotesi di intervento nell'ambito del Territorio Rurale da sottoporre a Conferenza di Copianificazione ai fini dell'inserimento in questa fase del solo Piano Strutturale sono i seguenti :

1. COMUNE DI POMARANACE: RECUPERO LAGHETTI EX CAVA SANT'EMILIA PER FINALITA RICREATIVE E AMBIENTALI IN LOCALITA LE MACIE.
2. COMUNE DI POMARANACE: REALIZZAZIONE DI STRUTTURA TURISTICO- RICETTIVA IN LOCALITA POGGIO PERINO.
3. COMUNE DI POMARANACE: AMPLIAMENTO AREA PER LE FESTE LOCALI DELLA COMUNITA DI SERRAZZANO.
4. COMUNE DI POMARANACE: REALIZZAZIONE ZIP- LINE FRA MICCIANO E LIBBIANO
5. COMUNE DI POMARANACE : REALIZZAZIONE DI PISTA DI MOTOCROSS IN LOCALITA LARDERELLO
6. COMUNE DI POMARANACE : RECUPERO TERME DI SAN MICHELE.
7. COMUNE DI POMARANACE : RECUPERO STRUTTURA TURISTICO-RICETTIVA LA PERLA IN LOCALITA LARDERELLO

8. COMUNE DI POMARANCE: AMPLIAMENTO STRUTTURA TURISTICO- RICETTIVA IN LOCALITA SAN MARTINO.
9. COMUNE DI POMARANCE : REALIZZAZIONE PARCHEGGIO IN LOCALITA MASSO DELLE FANCIULLE.
10. COMUNE DI POMARANCE : MESSA IN SICUREZZA IDRAULICA ATTIVITA LAVORAZIONE INERTI LOCALITA LE MACIE.
11. COMUNE DI POMARANCE :PREDISPOSIZIONE DI AREE ESTERNE AL TERRITORIO URBANIZZATO DI MICCIANO A SERVIZIO DI ATTIVITA DI ALBERGO DIFFUSO PRESENTE NEL BORGO STORICO.
12. COMUNE DI MONTEVERDI MARITTIMO: REALIZZAZIONE DI ATTIVITA DI TIRO A SEGNO IN LOCALITA FOLCRO IN VIA MAREMMANA.
13. COMUNE DI MONTEVERDI MARITTIMO: AMPLIAMENTO ATTIVITA TURISTICO- RICETTIVA SOTTOFORMA DI CAMPEGGIO IN LOCALITA I PIASTRONI.
14. COMUNE DI MONTEVERDI MARITTIMO: PREDISPOSIZIONE DI AREA ESTERNA AL TERRITORIO URBANIZZATO A SERVIZIO DI ATTIVITA DI ALBERGO DIFFUSO PRESENTE NEL BORGO STORICO DI CANNETO
15. COMUNE DI MONTEVERDI MARITTIMO: AMPLIAMENTO ATTIVITA TURISTICO- RICETTIVA IN LOCALITA SAN VALENTINO.
16. COMUNE DI MONTEVERDI MARITTIMO: CREAZIONE DI ATTIVITA TURISTICO- RICETTIVA NON AGRITURISTICA ALL'INTERNO DELLA TENUTA CONSALVO.
17. COMUNE DI MONTEVERDI MARITTIMO :AREA PER ATTIVITA ARTIGIANALI A SERVIZIO INSEDIAMENTI URBANI PRESSO MONTEVERDI MARITTIMO.
18. COMUNE DI MOTEVERDI ARITTIMO: AMPLIAMENTO DELLE ATTIVITA' PRODUTTIVE DELLA FILIERA GEOTERMICA MEDIANTE LO SFRUTTAMENTO DELLE BASSE ENTALPIE E DELLE FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI .

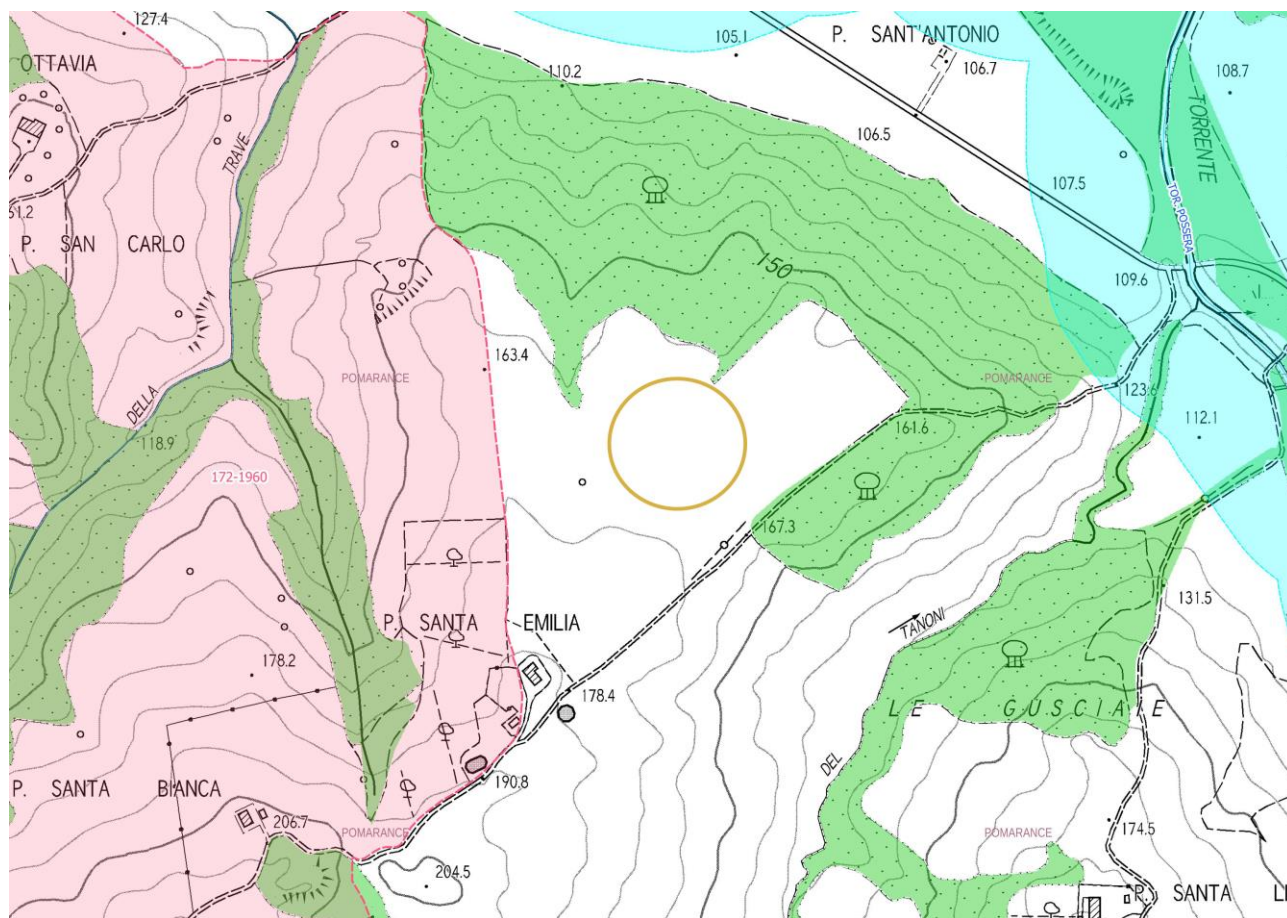


**1) COMUNE DI POMARANCE : RECUPERO LAGHETTI EX CAVA SANT'EMILIA PER FINALITA RICREATIVE E AMBIENTALI IN LOCALITA LE MACIE.**

INQUADRAMETO SU OFC 2019 –REGIONE TOSCANA



INQUADRAMENTO RISPETTO AI VINCOLI PAESAGGISTICI ex artt. 136 e 142 del Codice



**LEGENDA**

- **Vincolo a carattere paesaggistico ex art.136 del Codice D.Lgs 42/2004 n. 90421 -172/1960 “ Zona in località Palagetto , sita nel Comune di Pomarance.**
- **Vincolo a carattere paesaggistico ex art. 142 del Codice D.Lgs 42/2004 . “I territori coperti da foreste e da boschi, ancorchè percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboscimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227. (art.142. c.1, lett. g, Codice) Art. 12 elaborato 8.B. del PIT/PPR .**
- **Vincolo a carattere paesaggistico ex art. 142 del Codice D.Lgs 42/2004 “ I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n.1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna. ( art.142. c.1, lett. c, Codice) – Art. 8 dell’elaborato 8B del PIT/PPR**

### DESCRIZIONE E OBIETTIVI

L'area è ubicata in località Sant'Emilia, presso l'omonimo podere, in Pomarance .

L'Azienda Agricola PALAGETTO sta progettando la realizzazione di un laghetto (o due laghetti gemelli) presso il podere Sant'Emilia finalizzato sia alle proprie esigenze aziendali, sia ad usi di protezione civile e di antincendio boschivo in quanto la proprietà lo metterà a disposizione, per questi impieghi, alla Pubblica Amministrazione ed agli enti competenti preposti.

Per agevolare la futura manutenzione del laghetto e per completare le funzioni dell'azienda agricola, si propone di realizzare una attività turistico-ricettiva-ricreativa costituita da una struttura per il ristoro, spazi aperti attrezzati, giochi per i bambini, strutture per la pesca sportiva e similari. I dettagli costruttivi e l'esatta ubicazione delle varie funzioni saranno concordati successivamente con la Pubblica Amministrazione, in sede di PO.

Il RU vigente individuava l'ambito in oggetto all'interno delle "Aree ad agricoltura sviluppata estensiva - Ambito per forme d'uso del tempo libero e dell'autoconsumo per il superamento del degrado ambientale".

Nella stessa area è stata recentemente attivata presso la Regione Toscana una domanda per ricerca di risorsa geotermica da parte di operatori interessati per la produzione di energia elettrica. La scelta della Amministrazione comunale è orientata alla prima soluzione in quanto quest'ultima richiesta si configura come di notevole impatto ambientale e paesaggistico.

L'area oggetto della presente scheda è stata oggetto in passato di coltivazione di una cava di inerti, per cui prima di qualsiasi intervento o contemporaneamente allo stesso dovrà essere ripristinata la naturale conformazione geomorfologica dei luoghi.

La proposta è coerente con gli obiettivi del PSI individuati nel documento di avvio di cui al paragrafo 2 ed in particolare con gli obiettivi 1.6 e 1.9.

### FUNZIONI E DESTINAZIONI D'USO

Ai sensi dell'art. 99 della L.R. 65/2014 le destinazioni d'uso sono:

d) turistico-ricettiva;

### PARAMETRI DIMENSIONALI

S.T. : verrà definita nello specifico in sede di PO .

DT. : mq. 750 di parcheggi privati di uso pubblico

SE : mq. 300 per la funzione d)

## STRUMENTI ATTUATIVI

Progetto Unitario Convenzionato ai sensi dell'art. 121 della L.R. 65/2014.

## INDIRIZZI PROGETTUALI E PRESCRIZIONI PAESAGGISTICHE

Le aree oggetto dell'intervento sono ricomprese all'interno della *Scheda d'Ambito n°13 "val di cecina"*, e non sono interessate, se non indirettamente, dalla presenza di vincoli a carattere paesaggistico ex artt. 136 e 142 del Codice D.Lgs 42/2004.

Gli interventi previsti dovranno rispettare le disposizioni statutarie individuate a livello generale in questa sede ma che dovranno avere declinazioni di maggior dettaglio nell'ambito della pianificazione urbanistica del Piano Operativo..

### *Scheda d'ambito 13 val di Cecina*

#### Obiettivo 1

Tutelare gli elementi naturalistici di forte pregio paesaggistico dell'ambito, costituiti dalle significative emergenze geomorfologiche, dagli ecosistemi fluviali e dalle vaste matrici forestali e salvaguardare i caratteri funzionali, storici e identitari del fiume Cecina e del suo bacino.

#### Direttive correlate

1.1 - tutelare le forme erosive residue del paesaggio collinare del volterrano e dell'alta Val d'Era escludendo gli interventi antropici suscettibili di alterarne le caratteristiche geomorfologiche.

1.3 - salvaguardare e riqualificare i valori ecosistemici, idrogeomorfologici e paesaggistici del bacino del Fiume Cecina.

1.3 - salvaguardare e riqualificare i valori ecosistemici, idrogeomorfologici e paesaggistici del bacino del Fiume Cecina, anche al fine di ridurre i processi di erosione costiera :

## VALUTAZIONE DI CONFORMITA' AL PIT/PPR

Le direttive sopra elencate sono quelle che interessano l'intervento in oggetto e pertanto ai fini della valutazione di conformità al PIT/PPR esse dovranno trovare nelle fasi urbanistiche successive ed in particolare nel PO specifiche declinazioni.

## PRESCRIZIONI AMBIENTALI

Nella realizzazione degli interventi di trasformazione dovranno essere rispettate anche tutte le prescrizioni relative alle risorse ambientali di seguito individuate, prescrizioni che saranno definite nel dettaglio nella fase della pianificazione urbanistica generale (PO) e attuativa, nel rispetto delle condizioni alla trasformabilità che saranno definite nella Valutazione Ambientale VAS:

**suolo**

*fattibilità idraulica, geologica e sismica :*

**acqua**

*regimazione e monitoraggio della qualità delle acque superficiali*

*monitoraggio della qualità delle acque sotterranee*

*modalità di approvvigionamento idrico*

*modalità di smaltimento liquami*

**aria**

*monitoraggio e salvaguardia qualità dell'aria*

*prevenzione dall'inquinamento luminoso*

**clima acustico**

*mitigazione dell' inquinamento acustico*

**rifiuti**

*modalità di smaltimento dei rifiuti*

**energia**

*modalità di risparmio energetico*

*eventuale produzione di energia da fonti rinnovabili per le funzioni previste*

**natura e biodiversità**

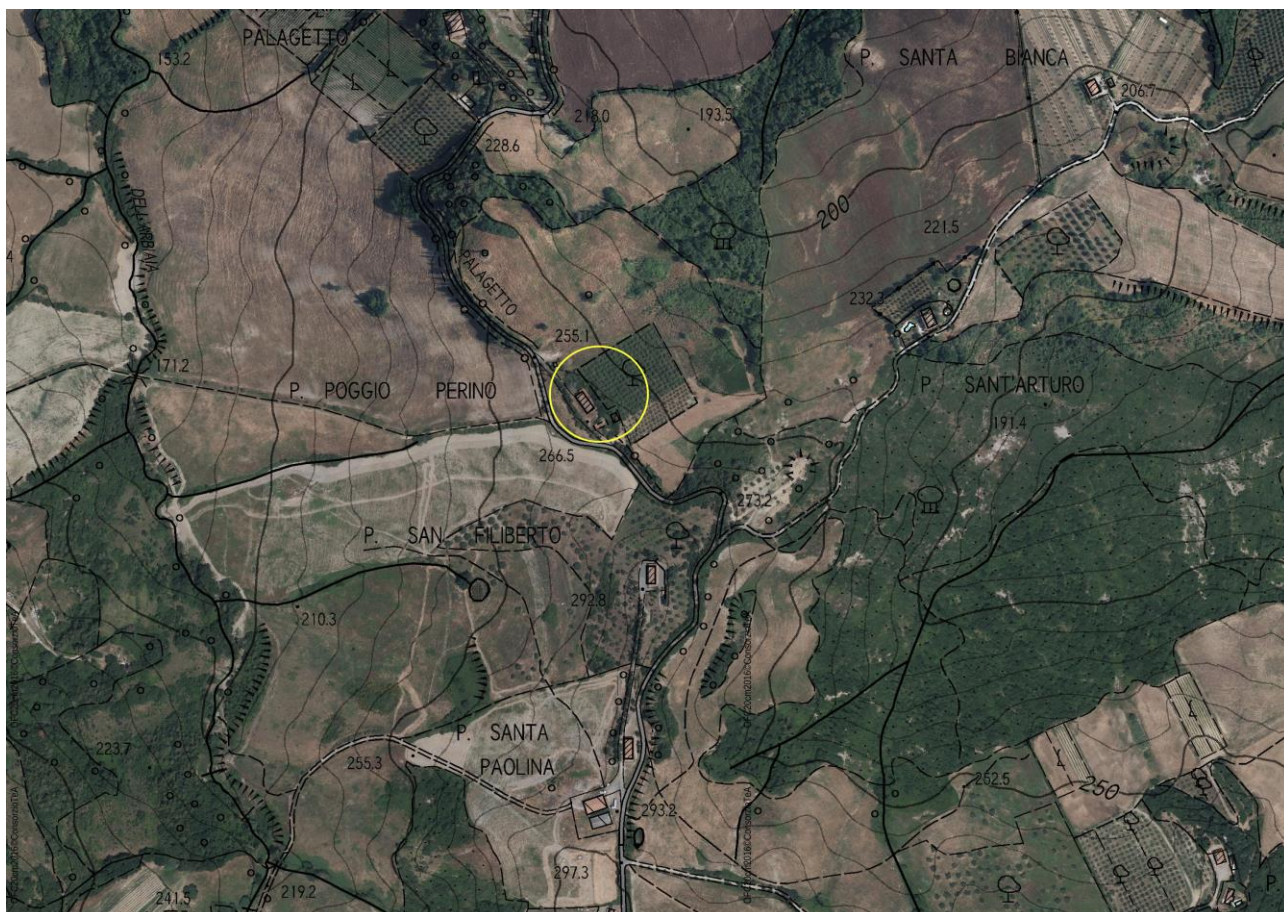
*salvaguardia delle connessioni ecologiche*

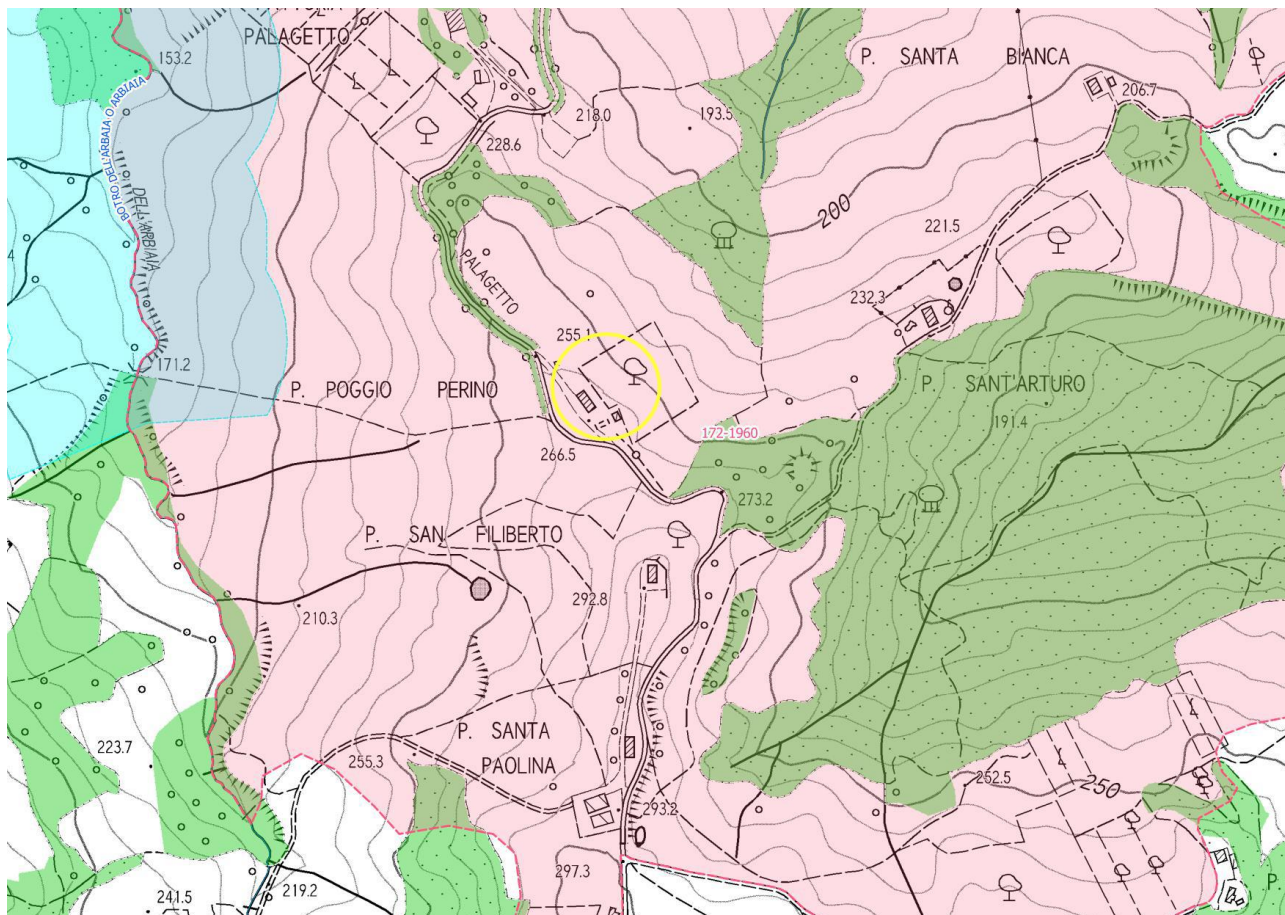
DIMENSIONAMENTI

Funzioni e Destinazioni d'uso	S.E. - mq -	
	N.E.	Riuso
<b>b)Industriale artigianale</b>	0	0
<b>c1)Commerciale al dettaglio</b>	0	0
<b>d)Turistico ricettivo</b>	0	0
<b>e)Direzionale e di Servizio</b>	300	0
<b>f)Commerciale all'ingrosso</b>	0	0
<b>a)Residenziale</b>		0
<b>Attrezzature/infrastrutture</b>	750	0




**2) COMUNE DI POMARANACE: REALIZZAZIONE DI STRUTTURA TURISTICO-  
RICETTIVA IN LOCALITA POGGIO PERINO.**

INQUADRAMETO SU OFC 2019 –REGIONE TOSCANA





## LEGENDA

-  **Vincolo a carattere paesaggistico ex art.136 del Codice D.Lgs 42/2004 n. 90421 -172/1960 “  
Zona in località Palagetto , sita nel Comune di Pomarance.**
-  **Vincolo a carattere paesaggistico ex art. 142 del Codice D.Lgs 42/2004 . “I territori coperti da  
foreste e da boschi, ancorchè percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di  
rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001,  
n. 227. (art.142. c.1, lett. g, Codice) Art. 12 elaborato 8.B. del PIT/PPR .**
-  **Vincolo a carattere paesaggistico ex art. 142 del Codice D.Lgs 42/2004 “ I fiumi, i torrenti, i  
corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n.1775, e le relative sponde  
o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna. ( art.142. c.1, lett. c, Codice) – Art. 8  
dell’elaborato 8B del PIT/PPR**



### DESCRIZIONE E OBIETTIVI

L'intervento è richiesto da un soggetto privato che intende svolgere attività turistico-ricettiva in località Poggio Perino Strada Comunale del Palagetto in parte attraverso il recupero di un fabbricato esistente ed in parte con un leggero ampliamento.

L'obiettivo della richiesta è pertanto quello di inserire nel territorio rurale un'attività di tipo turistico-ricettivo dotata di servizi di qualità compreso locali di ristorazione e piscina.

La proposta è coerente con gli obiettivi del PSI individuati nel documento di avvio di cui al paragrafo 2 ed in particolare con gli obiettivi 1.7 .

### FUNZIONI E DESTINAZIONI D'USO

Ai sensi dell'art. 99 della L.R. 65/2014 le destinazioni d'uso sono:

d) turistico-ricettiva

### PARAMETRI DIMENSIONALI

S.T.: L'area di pertinenza edilizia dei fabbricati esistenti che dovrà essere definita nel dettaglio nell'ambito del PO.

DT.: mq. 250 per parcheggi

SE: mq. 700 di cui mq. 500 attraverso recupero e mq. 200 di nuova edificazione in ampliamento delle strutture esistenti per un totale di 20 posti letto e servizi.

### STRUMENTI ATTUATIVI

Progetto Unitario Convenzionato ai sensi dell'art. 121 della L.R. 65/2014.

### INDIRIZZI PROGETTUALI E PRESCRIZIONI PAESAGGISTICHE

Le aree oggetto dell'intervento sono ricomprese all'interno della **Scheda d'Ambito n°13 "val di cecina"**, e sono interessate dalla presenza del **Vincolo a carattere paesaggistico ex art .136 del Codice D.Lgs 42/2004, 172/1960 "Zona in località Palagetto , sita nel Comune di Pomarance (PI) "**.

Gli interventi previsti dovranno rispettare le disposizioni statutarie individuate a livello generale in questa sede ma che dovranno avere declinazioni di maggior dettaglio nell'ambito della pianificazione urbanistica del Piano Operativo.

## ***Scheda d'ambito 13 val di Cecina***

### Obiettivo 1

Tutelare gli elementi naturalistici di forte pregio paesaggistico dell'ambito, costituiti dalle significative emergenze geomorfologiche, dagli ecosistemi fluviali e dalle vaste matrici forestali e salvaguardare i caratteri funzionali, storici e identitari del fiume Cecina e del suo bacino

### Direttive correlate

1.2 - tutelare gli affioramenti ofiolitici e gli habitat di interesse conservazionistico ad essi associati, con particolare riferimento ai versanti meridionali del Corno al Bufalo (complesso di Monterufoli), dei versanti del Poggio Donato (complesso di Caselli) e dell'alta valle del T. Strolla (Riserva di Montenero), gli affioramenti della Valle del T. Pavone, della Riserva di Berignone (ad es. al Masso delle Fanciulle) e del Monte Aneo;

1.3 - salvaguardare e riqualificare i valori ecosistemici, idrogeomorfologici e paesaggistici del bacino del Fiume Cecina, anche al fine di ridurre i processi di erosione costiera:

***Vincolo a carattere paesaggistico ex art.136 del Codice D.Lgs 42/2004 n. 90421 -172/1960 “ Zona in località Palagetto , sita nel Comune di Pomarance.***

Sezione 3 -Prescrizioni d'uso

### *Struttura antropica*

3.c.3, 3.c.4., 3.c.5.,

### *Elementi della percezione*

4.c.1, 4.c.2 ,4.c.3.

### **VALUTAZIONE DI CONFORMITA' AL PIT/PPR**

Le direttive e le prescrizioni d'uso sopra elencate sono quelle che interessano l'intervento in oggetto e pertanto ai fini della valutazione di conformità al PIT/PPR esse dovranno trovare nelle fasi urbanistiche successive ed in particolare nel PO specifiche declinazioni.

### **PRESCRIZIONI AMBIENTALI**

Nella realizzazione degli interventi di trasformazione dovranno essere rispettate anche tutte le prescrizioni relative alle risorse ambientali di seguito individuate, prescrizioni che saranno definite nel dettaglio nella fase della pianificazione urbanistica generale (PO) e attuativa, nel rispetto delle condizioni alla trasformabilità che saranno definite nella Valutazione Ambientale VAS:

**suolo**

*fattibilità idraulica, geologica e sismica :*

**acqua**

*regimazione e monitoraggio della qualità delle acque superficiali*

*salvaguardia e monitoraggio della qualità delle acque sotterranee*

*modalità di approvvigionamento idrico*

*modalità di smaltimento dei liquami*

**aria**

*salvaguardia e monitoraggio della qualità dell'aria*

*prevenzione dall'inquinamento luminoso*

**clima acustico**

*mitigazione dell'inquinamento acustico*

**rifiuti**

*modalità di smaltimento dei rifiuti*

**energia**

*modalità di risparmio energetico*

*eventuale produzione di energia da fonti rinnovabili per le funzioni previste*

**natura e biodiversità**

*salvaguardia delle connessioni ecologiche*

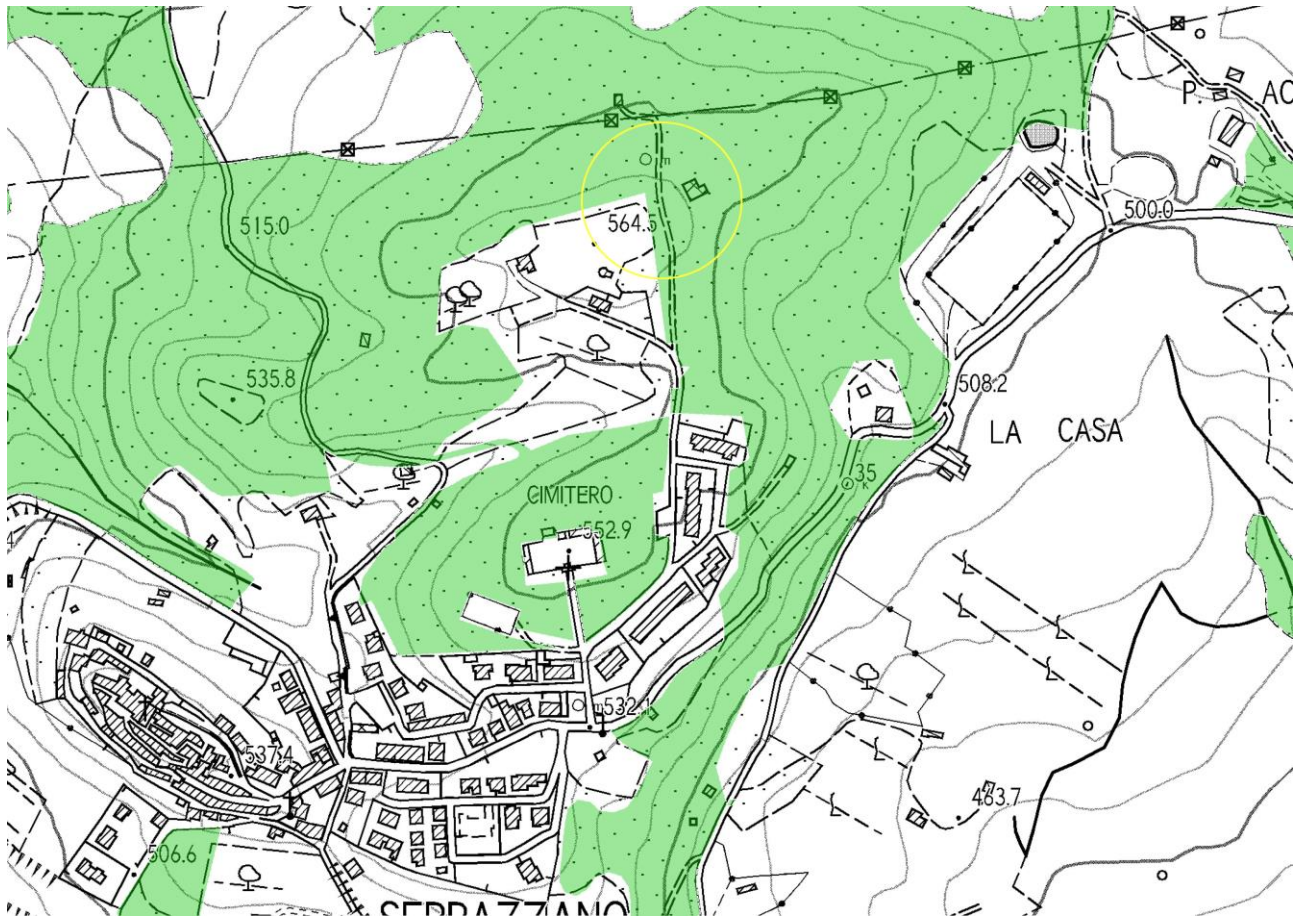
DIMENSIONAMENTI

Funzioni e Destinazioni d'uso	S.E. - mq -	
	N.E.	Riuso
<b>b) Industriale artigianale</b>	0	0
<b>c1) Commerciale al dettaglio</b>	0	0
<b>d) Turistico ricettivo</b>	200	500
<b>e) Direzionale e di Servizio</b>	0	0
<b>f) Commerciale all'ingrosso</b>	0	0
<b>a) Residenziale</b>		0
<b>Attrezzature/infrastrutture</b>	250	0

**3) COMUNE DI POMARANACE : AMPLIAMENTO AREA PER LE FESTE LOCALI DELLA  
COMUNITA DI SERRAZZANO.**

INQUADRAMETO SU OFC 2019 –REGIONE TOSCANA





**LEGENDA**

- *Vincolo a carattere paesaggistico ex art. 142 del Codice D.Lgs 42/2004 . “I territori coperti da foreste e da boschi, ancorchè percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboscimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227. (art.142. c.1, lett. g, Codice) Art. 12 elaborato 8.B. del PIT/PPR .*

### DESCRIZIONE E OBIETTIVI

L'intervento è richiesto da Associazioni ricreative locali per dare un assetto definitivo ad un'area già destinata a servizi che vengono svolti stagionalmente per la comunità del Borgo di Serrazzano. L'area è ubicata a nord dell'abitato di Serrazzano esternamente al territorio urbanizzato.

Nel RU vigente l'area era già identificata come zona urbana destinata a servizi privati di uso pubblico.

La zona in oggetto rappresenta un'area nella quale, in particolare nel periodo estivo, da diversi anni si svolgono le feste paesane di Serrazzano. Sono sagre a tema, che costituiscono momenti di aggregazione, socio culturali e sportivi per la collettività, e coinvolgono tutta la comunità paesana.

Le associazioni del paese, Gruppo Sportivo, Associazione Cacciatori e Associazione Socio Culturale Castello Giovani, creano eventi di interesse sociale, con somministrazione temporanea di ristorazione, cucinando prodotti tipici locali, attività che incentivano il mercato e le attività commerciali del paese, oltre a far rivivere la realtà paesana e la valorizzazione della stessa, e migliorando l'attrattività del territorio.

Si rende pertanto necessaria la realizzazione di una cucina con relativi servizi in struttura fissa, oltre alla zona bar e bagni di servizio per gli avventori in sostituzione di strutture temporanee.

La proposta è coerente con gli obiettivi del PSI individuati nel documento di avvio di cui al paragrafo 2 ed in particolare gli obiettivi 1.4 e 2.3.

### FUNZIONI E DESTINAZIONI D'USO

Ai sensi dell'art. 99 della L.R. 65/2014 le destinazioni d'uso sono:

d) turistico ricettiva

### PARAMETRI DIMENSIONALI

S.T. : l'area è quella attualmente utilizzata dalle Associazioni, comunque essa sarà definita nel dettaglio nell'ambito del PO.

DT. : mq. 800 parcheggi privati di uso pubblico.

SE : mq. 250

### STRUMENTI ATTUATIVI

Progetto Unitario Convenzionato ai sensi dell'art. 121 della L.R. 65/2014.

### INDIRIZZI PROGETTUALI E PRESCRIZIONI PAESAGGISTICHE

Le aree oggetto dell'intervento sono ricomprese all'interno della **Scheda d'Ambito n°13 "val di cecina"**, e sono interessate dalla presenza di **Vincolo a carattere paesaggistico ex art. 142 del Codice D.Lgs 42/2004**

Gli interventi previsti dovranno rispettare le disposizioni statutarie individuate a livello generale in questa sede ma che dovranno avere declinazioni di maggior dettaglio nell'ambito della pianificazione urbanistica del Piano Operativo..

## ***Scheda d'ambito 13 val di Cecina***

### Obiettivo 1

Tutelare gli elementi naturalistici di forte pregio paesaggistico dell'ambito, costituiti dalle significative emergenze geomorfologiche, dagli ecosistemi fluviali e dalle vaste matrici forestali e salvaguardare i caratteri funzionali, storici e identitari del fiume Cecina e del suo bacino

### Direttive correlate

1.3 - salvaguardare e riqualificare i valori ecosistemici, idrogeomorfologici e paesaggistici del bacino del Fiume Cecina, anche al fine di ridurre i processi di erosione costiera .

***Vincolo a carattere paesaggistico ex art. 142 del Codice D.Lgs 42/2004 . “I territori coperti da foreste e da boschi, ancorchè percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227. (art.142. c.1, lett. g, Codice)- Art. 12 elaborato 8.B. del PIT/PPR :***

### *12.3. Prescrizioni*

a - Gli interventi di trasformazione, compresi quelli urbanistici ed edilizi, ove consentiti, sono ammessi a condizione che:

1. non comportino l'alterazione significativa permanente, in termini qualitativi e quantitativi, dei valori ecosistemici e paesaggistici (con particolare riferimento alle aree di prevalente interesse naturalistico e delle formazioni boschive che “caratterizzano figurativamente” il territorio), e culturali e del rapporto storico e percettivo tra ecosistemi forestali, agroecosistemi e insediamenti storici. Sono comunque fatti salvi i manufatti funzionali alla manutenzione e coltivazione del patrimonio boschivo o alle attività antincendio, nonché gli interventi di recupero degli edifici esistenti e le strutture rimovibili funzionali alla fruizione pubblica dei boschi;
2. non modifichino i caratteri tipologici-architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario.....
3. garantiscano il mantenimento, il recupero e il ripristino dei valori paesaggistici dei luoghi, anche tramite l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie compatibili con i caratteri del contesto paesaggistico.

b - Non sono ammessi:

1. nuove previsioni edificatorie che comportino consumo di suolo all'interno delle formazioni boschive costiere che “caratterizzano figurativamente” il territorio, e in quelle planiziarie, così come riconosciuti dal Piano Paesaggistico nella “Carta dei boschi planiziarie e costiere “.....
2. l'inserimento di manufatti (ivi incluse le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale) che possano interferire o limitare negativamente le visuali panoramiche.



## VALUTAZIONE DI CONFORMITA' AL PIT/PPR

Le direttive e le prescrizioni sopra elencate sono quelle che interessano l'intervento in oggetto e pertanto ai fini della valutazione di conformità al PIT/PPR esse dovranno trovare nelle fasi urbanistiche successive ed in particolare nel PO specifiche declinazioni.

### PRESCRIZIONI AMBIENTALI

Nella realizzazione degli interventi di trasformazione dovranno essere rispettate tutte le prescrizioni relative alle risorse ambientali di seguito individuate, prescrizioni che saranno definite nel dettaglio nella fase della pianificazione urbanistica generale e attuativa, nel rispetto delle condizioni alla trasformabilità che saranno definite nella Valutazione Ambientale VAS:

#### **suolo**

*fattibilità idraulica , geologica e sismica :*

#### **acqua**

*regimazione e monitoraggio delle qualità acque superficiali*

*salvaguardia e monitoraggio della qualità acque sotterranee*

*modalità di approvvigionamento idrico*

*modalità di smaltimento dei liquami*

#### **aria**

*salvaguardia e monitoraggio della qualità dell'aria*

*prevenzione dall'inquinamento luminoso*

#### **clima acustico**

*mitigazione dell'inquinamento acustico*

#### **rifiuti**

*modalità di smaltimento dei rifiuti*

#### **energia**

*modalità di risparmio energetico*

*eventuale produzione di energia da fonti rinnovabili per le funzioni previste*

#### **natura e biodiversità**

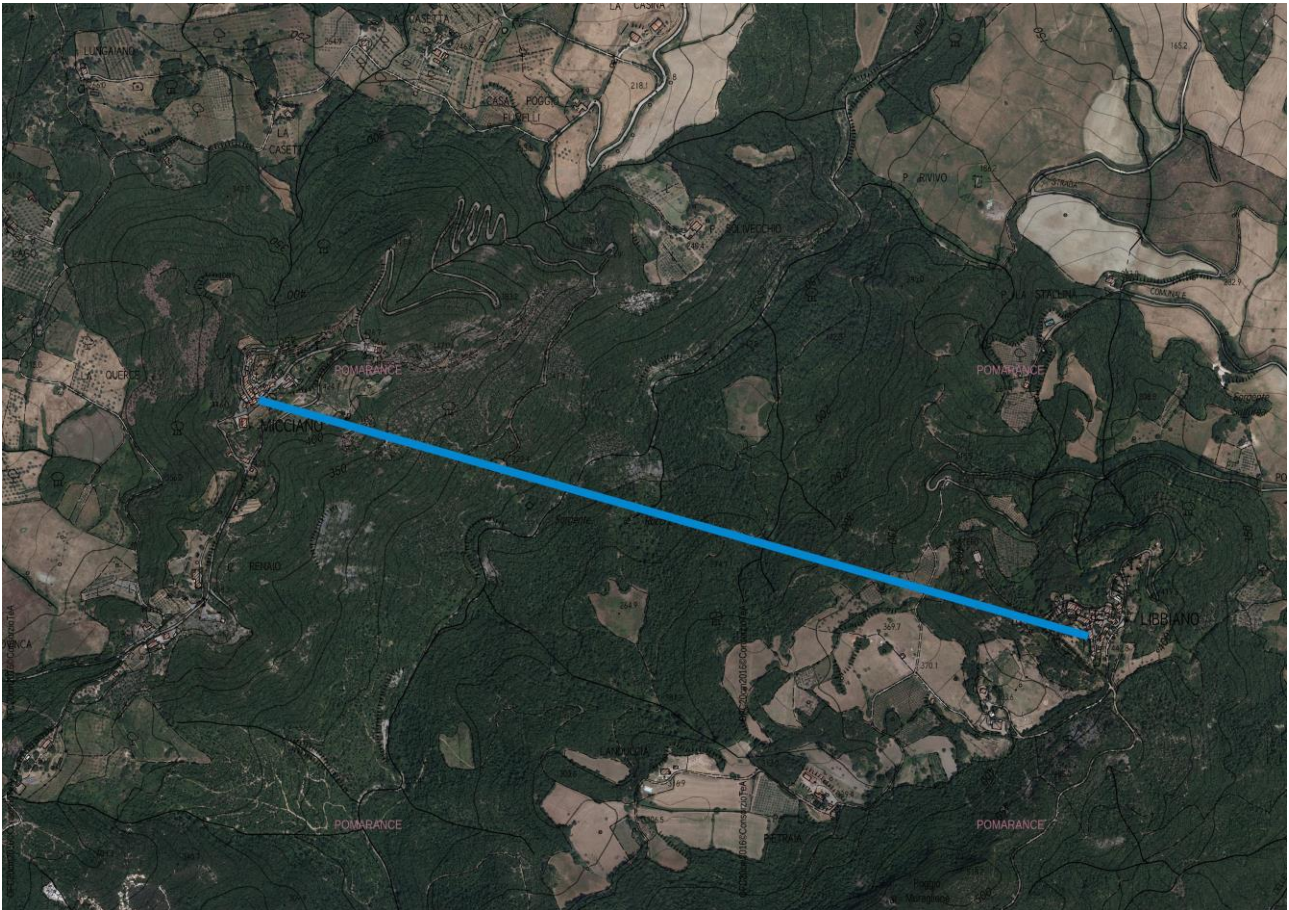
*salvaguardia delle connessioni ecologiche*

DIMENSIONAMENTI

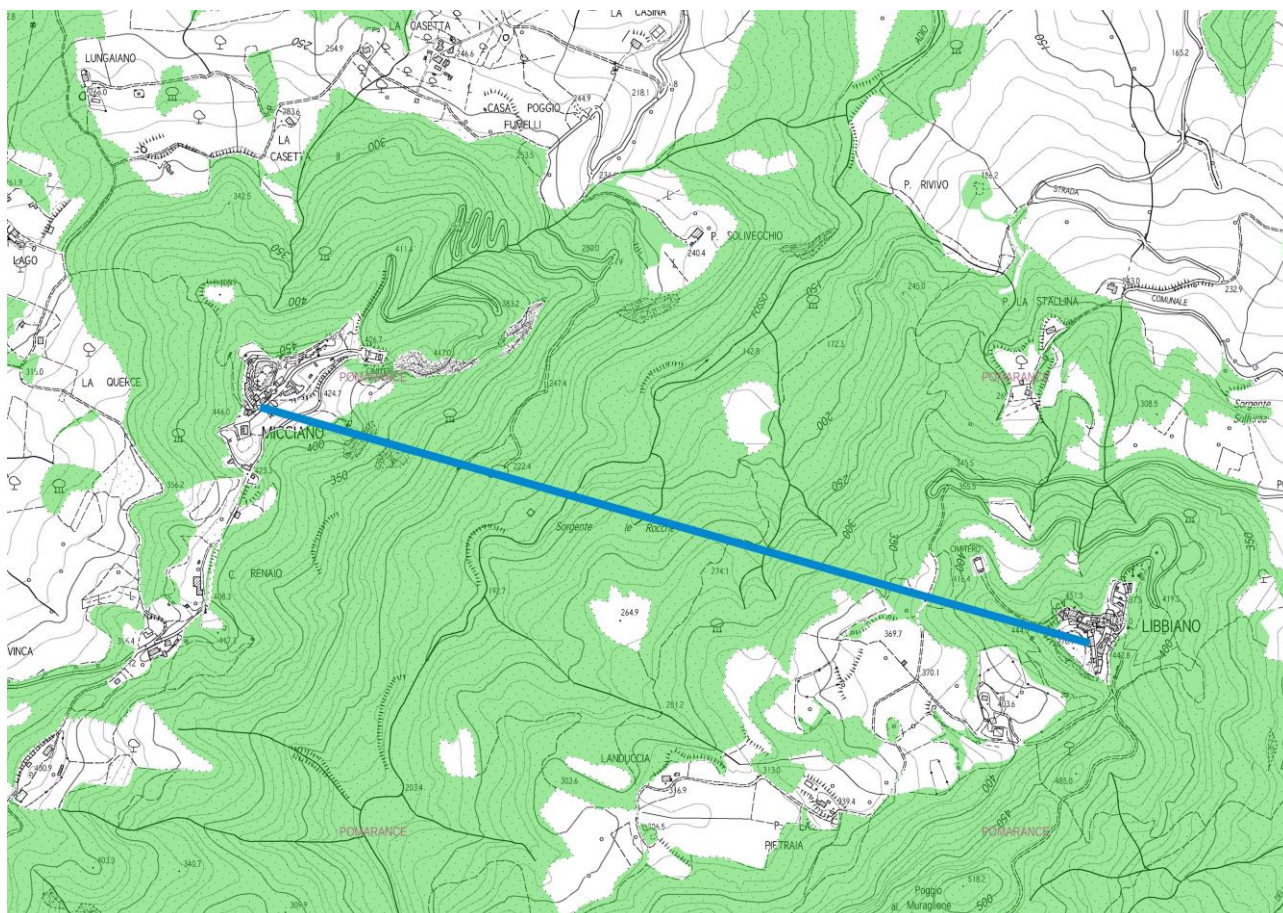
Funzioni e Destinazioni d'uso	S.E. - mq -	
	N.E.	Riuso
<b>b) Industriale artigianale</b>	0	0
<b>c1) Commerciale al dettaglio</b>	250	0
<b>d) Turistico ricettivo</b>	0	0
<b>e) Direzionale e di Servizio</b>	0	0
<b>f) Commerciale all'ingrosso</b>	0	0
<b>a) Residenziale</b>		0
<b>Attrezzature/infrastrutture</b>	800	0

**4) COMUNE DI POMARANACE: REALIZZAZIONE ZIP- LINE FRA MICCIANO E LIBBIANO**

INQUADRAMETO SU OFC 2019 –REGIONE TOSCANA



*INQUADRAMENTO RISPETTO AI VINCOLI PAESAGGISTICI ex art. 142 del Codice*



**LEGENDA**



*Vincolo a carattere paesaggistico ex art. 142 del Codice D.Lgs 42/2004 . “I territori coperti da foreste e da boschi, ancorchè percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboscimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227. (art.142. c.1, lett. g, Codice) Art. 12 elaborato 8.B. del PIT/PPR .*

### DESCRIZIONE E OBIETTIVI

L'intervento riguarda la realizzazione di un collegamento aereo del tipo ZIP LINE fra i borghi di Libbiano e Micciano nel Comune di Pomarance attraverso la vallata posta fra i due insediamenti e solcata dal torrente Adio.

Per tale progetto sono in corso studi di fattibilità, a seguito della determinazione 473 del 31.12.2020, per individuare la più idonea fra varie soluzioni alternative per funzionalità e fruizione, nonché per gli obiettivi generali da soddisfare per le fasi di progettazione, esecuzione ed esercizio: i due borghi si affacciano l'un l'altro allo spartiacque dell'ampia valle del torrente Adio. All'ingresso di tale spartiacque, il torrente solca la valle ad una quota di circa 170 m s.l.m., mentre le due frazioni si pongono sugli ultimi poggi a presidio della valle rispettivamente ad una quota di circa 470 m s.l.m. e 480 m s.l.m. Il collegamento fisico tra le due frazioni sarà costituito da un aerofune, conosciuta come "ZIP LINE".

Tale proposta rappresenta non solo una attrazione turistico-sportiva, ma vuole anche rappresentare un elemento di connessione tra le differenti attrattive (di tipo storico, architettonico, culturale, paesaggistico e naturalistico) che ciascuno dei due borghi può offrire al fruitore della ZIP LINE e agli accompagnatori.

A livello di viabilità, i borghi di Libbiano e Micciano sono collegati tra loro attraverso la Strada Comunale di Libbiano e la Strada Provinciale n. 47 con un percorso di circa 12 km. Tale percorso su viabilità serve sia per l'arrivo a Micciano o a Libbiano per l'utilizzo della ZIP LINE ovvero per il ritorno in navetta al punto di partenza una volta fatta la traversata aerea. Tuttavia, è allo studio anche la possibilità di fare andata e ritorno completamente su fune.

La conformazione naturale della valle e il relativo posizionamento dei due borghi comportano la realizzazione di percorsi suggestivi e panoramici, con campate di lunghezza superiore a 1200 m e sospensioni rispetto al fondovalle che raggiungono e superano i 200 ml e quindi con possibilità di godere durante il volo di elevate percezioni del vuoto e di visioni suggestive sia verso monte (solco dell'Aido e paesaggi naturali della Riserva di Monterufoli) che verso valle (piana del torrente Trossa, colline verso Pomarance e valle di Cecina). Lo studio di fattibilità effettuato ha già indagato varie problematiche, da quelle geologiche, a quelle paesaggistiche e ambientali. La proposta viene sottoposta alla conferenza di copianificazione in quanto i punti di arrivo e partenza della linea aerea si trovano in prossimità dei borghi ma all'esterno del territorio urbanizzato degli stessi.

La proposta è coerente con gli obiettivi del PSI individuati nel documento di avvio di cui al paragrafo 2 ed in particolare con l'obiettivo 1.4.

### FUNZIONI E DESTINAZIONI D'USO

Ai sensi dell'art. 99 della L.R. 65/2014 le destinazioni d'uso sono:

d) turistico-ricettiva

### PARAMETRI I DIMENSIONALI

S.T. : la superficie territoriale riguarda le aree di decollo e di atterraggio dove saranno ubicati i servizi con l'installazione dei cavi della linea aerea e le aree necessarie verranno definite in maniera più precisa nell'ambito del PO.

DT. : mq.1.000 per parcheggi da ubicare in due spazi di partenza e di arrivo della ZIP LINE

SE : mq. 200 per strutture di servizio nelle aree di partenza e di arrivo della ZIP LINE

### STRUMENTI ATTUATIVI

Progetto di opera pubblica o Piano attuativo convenzionato ai sensi dell'art. 120 della L.R. 65/2014.

### INDIRIZZI PROGETTUALI E PRESCRIZIONI PAESAGGISTICHE

Le aree in oggetto sono ricomprese all'interno della **Scheda d'Ambito n°13 "val di cecina"**, e sono interessate dalla presenza di **vincoli a carattere paesaggistico ex art. 142 del Codice D.Lgs 42/2004**. Quest'ultimo interessa indirettamente l'intervento in oggetto essendo completamente aereo, pur se sovrastante le aree boscate.

Gli interventi previsti dovranno rispettare le disposizioni statutarie individuate a livello generale in questa sede ma che dovranno avere precisazioni di maggior dettaglio nell'ambito della pianificazione urbanistica del Piano Operativo..

### **Scheda d'ambito 13 val di Cecina**

#### Obiettivo 1

Tutelare gli elementi naturalistici di forte pregio paesaggistico dell'ambito, costituiti dalle significative emergenze geomorfologiche, dagli ecosistemi fluviali e dalle vaste matrici forestali e salvaguardare i caratteri funzionali, storici e identitari del fiume Cecina e del suo bacino

#### Direttive correlate

1.2 - tutelare gli affioramenti ofiolitici e gli habitat di interesse conservazionistico ad essi associati, con particolare riferimento ai versanti meridionali del Corno al Bufalo (complesso di Monterufoli), dei versanti del Poggio Donato (complesso di Caselli) e dell'alta valle del T. Strolla (Riserva di Montenero), gli affioramenti della Valle del T. Pavone, della Riserva di Berignone (ad es. al Masso delle Fanciulle) e del Monte Aneo;

1.3 - salvaguardare e riqualificare i valori ecosistemici, idrogeomorfologici e paesaggistici del bacino del Fiume Cecina, anche al fine di ridurre i processi di erosione costiera :

- valorizzare le testimonianze storico-culturali e i luoghi fortemente identitari presenti lungo i fiumi;

• migliorare la qualità ecosistemica complessiva degli ambienti fluviali e il loro grado di continuità ecologica trasversale e longitudinale, evitando i processi di artificializzazione degli alvei, delle sponde e delle aree di pertinenza fluviale, con priorità per le aree classificate come “corridoi ecologici fluviali da riqualificare” individuato nella carta della Rete degli Ecosistemi.

1.4 - tutelare e valorizzare il ricco ed importante sistema di siti estrattivi di valore storico e identitario dell’alta Val di Cecina, con particolare riferimento ai siti di Monterufoli, Villetta e Caporciano nei pressi di Montecatini Val di Cecina, alle numerose sorgenti sulfuree (Micciano, Libbiano e nella zona di Pomarance) e termali (Sasso Pisano), ai giacimenti di alabastro (lungo il crinale che degrada da Montecatini verso Castellina, a Riparbella, Montecatini Val di Cecina e Volterra) e alle antiche cave romane di travertino.

***Vincolo a carattere paesaggistico ex art. 142 del Codice D.Lgs 42/2004 “I territori coperti da foreste e da boschi, ancorchè percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227. (art.142. c.1, lett. g, Codice) Art. 12 elaborato 8.B. del PIT/PPR :***

### *12.3. Prescrizioni*

a - Gli interventi di trasformazione, compresi quelli urbanistici ed edilizi, ove consentiti, sono ammessi a condizione che:

1. non comportino l’alterazione significativa permanente, in termini qualitativi e quantitativi, dei valori ecosistemici e paesaggistici (con particolare riferimento alle aree di prevalente interesse naturalistico e delle formazioni boschive che “caratterizzano figurativamente” il territorio), e culturali e del rapporto storico e percettivo tra ecosistemi forestali, agroecosistemi e insediamenti storici. Sono comunque fatti salvi i manufatti funzionali alla manutenzione e coltivazione del patrimonio boschivo o alle attività antincendio, nonché gli interventi di recupero degli edifici esistenti e le strutture rimovibili funzionali alla fruizione pubblica dei boschi;
2. non modifichino i caratteri tipologici-architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario.
3. garantiscano il mantenimento, il recupero e il ripristino dei valori paesaggistici dei luoghi, anche tramite l’utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie compatibili con i caratteri del contesto paesaggistico.

b - Non sono ammessi:

3. nuove previsioni edificatorie che comportino consumo di suolo all’interno delle formazioni boschive costiere che “caratterizzano figurativamente” il territorio, e in quelle planiziarie, così come riconosciuti dal Piano Paesaggistico nella “Carta dei boschi planiziari e costieri “.....
4. l’inserimento di manufatti (ivi incluse le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale) che possano interferire o limitare negativamente le visuali panoramiche.

## VALUTAZIONE DI CONFORMITA' AL PIT/PPR

Le direttive e le prescrizioni sopra elencate sono quelle che interessano l'intervento in oggetto e pertanto ai fini della valutazione di conformità al PIT/PPR esse dovranno trovare nelle fasi urbanistiche successive ed in particolare nel PO specifiche declinazioni.

### PRESCRIZIONI AMBIENTALI

Nella realizzazione degli interventi di trasformazione dovranno essere rispettate tutte le prescrizioni relative alle risorse ambientali di seguito individuate, prescrizioni che saranno definite nel dettaglio nella fase della pianificazione urbanistica generale e attuativa, nel rispetto delle condizioni alla trasformabilità che saranno definite nella Valutazione Ambientale VAS:

#### **suolo**

*fattibilità idraulica , geologica e sismica :*

#### **acqua**

*regimazione e monitoraggio della qualità delle acque superficiali nelle due aree di partenza e di arrivo della ZIP LINE, oltre che nel torrente Aido*

*salvaguardia e monitoraggio della qualità acque sotterranee*

*modalità di approvvigionamento idrico per i servizi previsti*

*modalità di smaltimento dei liquami per i servizi previsti*

#### **aria**

*salvaguardia e monitoraggio della qualità dell'aria*

*prevenzione dall'inquinamento luminoso*

#### **clima acustico**

*mitigazione dell'inquinamento acustico*

#### **rifiuti**

*modalità di smaltimento dei rifiuti per i servizi previsti*



***energia***

*modalità di risparmio energetico per le strutture previste*

*eventuale produzione di energia da fonti rinnovabili per le strutture previste*

***natura e biodiversità***

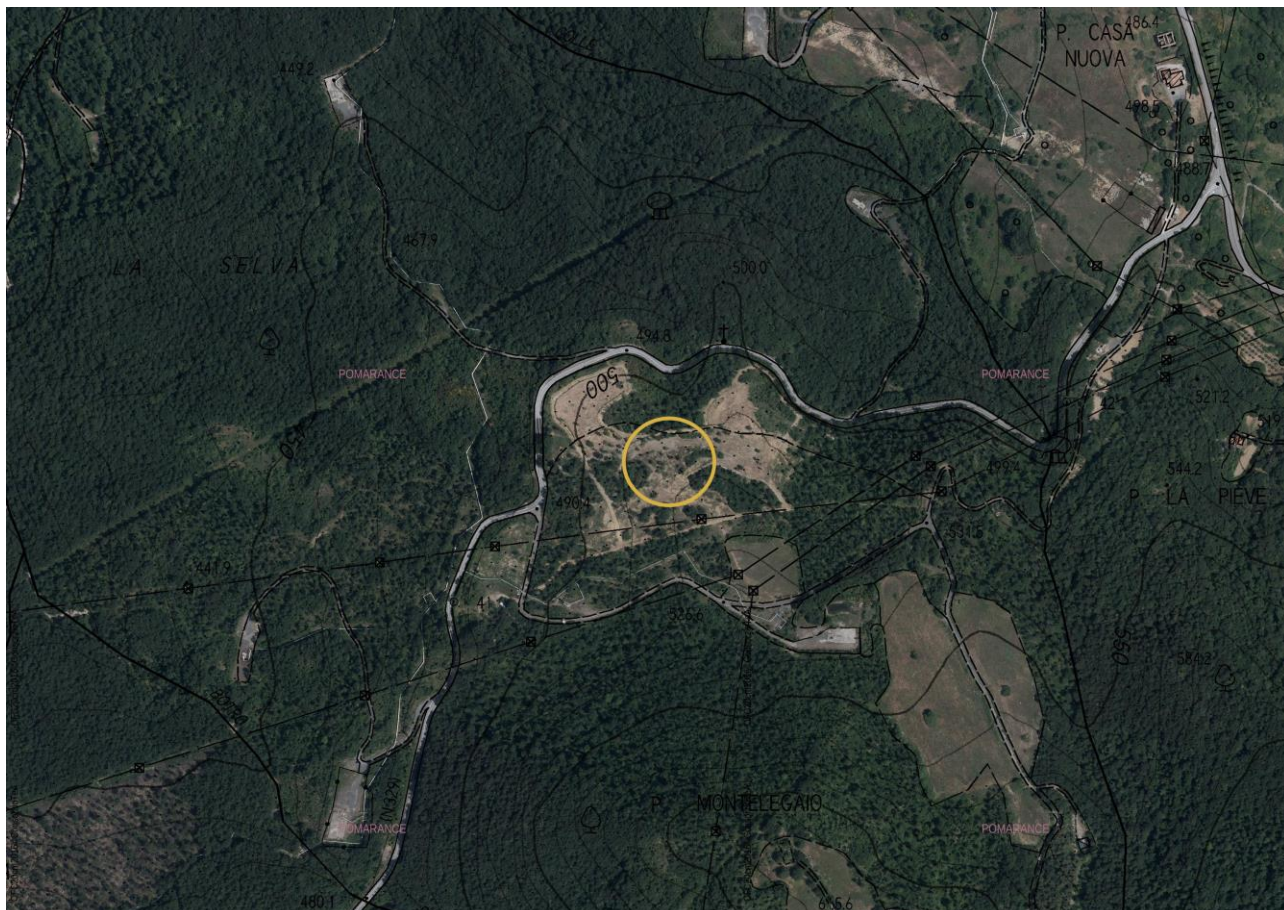
*salvaguardia delle connessioni ecologiche*

DIMENSIONAMENTI

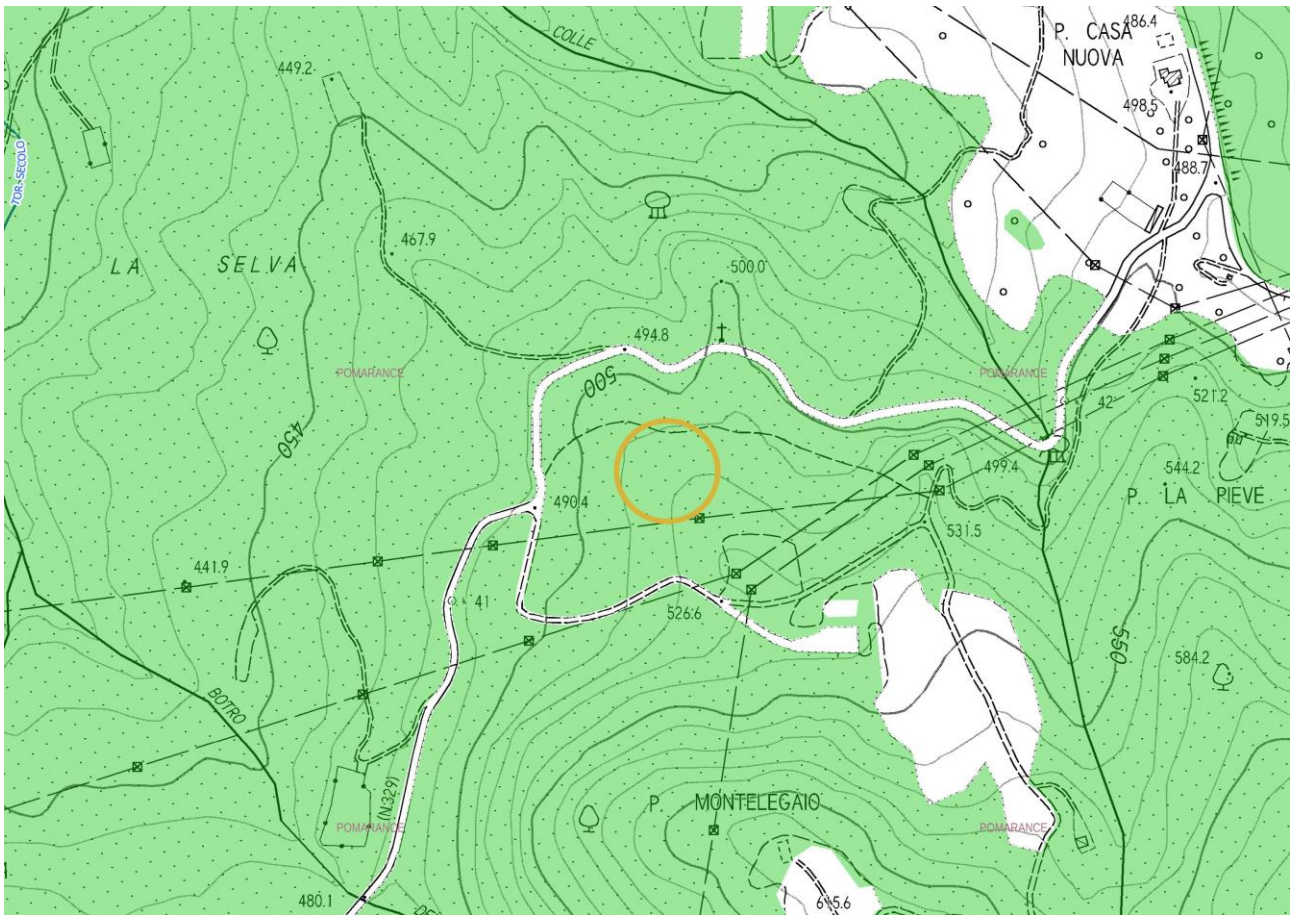
Funzioni e Destinazioni d'uso	S.E. - mq -	
	N.E.	Riuso
<b>b) Industriale artigianale</b>	0	0
<b>c1) Commerciale al dettaglio</b>	0	0
<b>d) Turistico ricettivo</b>	200	0
<b>e) Direzionale e di Servizio</b>	0	0
<b>f) Commerciale all'ingrosso</b>	0	0
<b>a) Residenziale</b>		0
<b>Attrezzature/infrastrutture</b>	1.000	0

**5) COMUNE DI POMARANACE : REALIZZAZIONE DI PISTA DI MOTOCROSS IN LOCALITA LARDERELLO**

INQUADRAMETO SU OFC 2019 –REGIONE TOSCANA



INQUADRAMENTO RISPETTO AI VINCOLI PAESAGGISTICI ex art. 142 del Codice



**LEGENDA**



***Vincolo a carattere paesaggistico ex art. 142 del Codice D.Lgs 42/2004. "I territori coperti da foreste e da boschi, ancorchè percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboscimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227. (art.142. c.1, lett. g, Codice) Art. 12 elaborato 8.B. del PIT/PPR.***

### DESCRIZIONE E OBIETTIVI

L'area è ubicata ad ovest della zona produttiva di Larderello. Si tratta di un'area di non rilevante pregio paesaggistico in quanto già influenzata dai vicini impianti geotermici di Larderello e dalla più recente centrale geotermica di Vallesecolo che si trova a nord.

In prossimità dell'area vi sono due reti per la trasmissione dell'energia elettrica provenienti dal polo di Larderello.

L'intervento è richiesto da Associazioni sportive locali che già svolgono attività di motocross in maniera saltuaria e stagionale : l'obiettivo è quello di dare una definitiva strutturazione a tale attività che coinvolge la popolazione locale ma che intende rivolgersi in maniera permanente anche al di fuori dal territorio per lo svolgimento di gare sportive: le attività complementari di tipo turistico-ricettivo vengono richieste per offrire ospitalità ai partecipanti alle gare sportive.

L'area è interessata da vincolo boschivo contenuto nel PIT/PPR ,anche se di fatto dove è presente la pista l'area si presenta completamente priva di piantumazione. La previsione pertanto è subordinata alla ripermutazione dell'area boscata in sede di conferenza paesaggistica ex art. 35 della L.R. 65/2014 e pertanto l'inserimento nel PO di tale previsione è subordinata al parere della conferenza paesaggistica del PS e del successivo PO.

La proposta è coerente con gli obiettivi del PSI individuati nel documento di avvio di cui al paragrafo 2 ed in particolare con l'obiettivo 1.4 .

### FUNZIONI E DESTINAZIONI D'USO

Ai sensi dell'art. 99 della L.R. 65/2014 le destinazioni d'uso sono:

- d) turistico-ricettiva (posti letto e servizi)
- e) direzionale e di servizio (attività sportive e artigianato di servizio)

### PARAMETRI DIMENSIONALI

S.T. DT.: mq. 1.500 per parcheggi a servizio delle strutture.

SE: mq. 900 di cui :

250 mq. per la funzione e)

650 mq. per la funzione d)

### STRUMENTI ATTUATIVI

Piano attuativo convenzionato ai sensi dell'art. 107 della L.R. 65/2014.

## INDIRIZZI PROGETTUALI E PRESCRIZIONI PAESAGGISTICHE

Le aree in oggetto sono ricomprese all'interno della *Scheda d'Ambito n°13 "val di cecina"*, e sono interessate dalla presenza di *Vincoli a carattere paesaggistico ex art. 142 del Codice D.Lgs 42/2004*.

Gli interventi previsti dovranno rispettare le disposizioni statutarie individuate a livello generale in questa sede ma che dovranno avere declinazioni di maggior dettaglio nell'ambito della pianificazione urbanistica del Piano Operativo e previo parere della conferenza paesaggistica ex art. 35 della L.R. 65/2014. In merito a quest'ultimo aspetto le Associazioni proponenti hanno fatto redigere una relazione da parte di un agronomo abilitato per la ripermimetrazione di parte dell'area interessata dal vincolo boschivo. Lo studio degli agronomi del Gruppo di Lavoro potranno tenere di conto di quanto già elaborato dai proponenti ai fini della conformazione del PSI al PIT/PPR.

### ***Scheda d'ambito 13 val di Cecina***

#### Obiettivo 1

Tutelare gli elementi naturalistici di forte pregio paesaggistico dell'ambito, costituiti dalle significative emergenze geomorfologiche, dagli ecosistemi fluviali e dalle vaste matrici forestali e salvaguardare i caratteri funzionali, storici e identitari del fiume Cecina e del suo bacino

Direttive correlate

1.3 - salvaguardare e riqualificare i valori ecosistemici, idrogeomorfologici e paesaggistici del bacino del Fiume Cecina, anche al fine di ridurre i processi di erosione costiera.

***Vincolo a carattere paesaggistico ex art. 142 del Codice D.Lgs 42/2004 "I territori coperti da foreste e da boschi, ancorchè percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227. (art.142. c.1, lett. g, Codice) Art. 12 elaborato 8.B. del PIT/PPR :***

#### *12.3. Prescrizioni*

a - Gli interventi di trasformazione, compresi quelli urbanistici ed edilizi, ove consentiti, sono ammessi a condizione che:

1. non comportino l'alterazione significativa permanente, in termini qualitativi e quantitativi, dei valori ecosistemici e paesaggistici (con particolare riferimento alle aree di prevalente interesse naturalistico e delle formazioni boschive che "caratterizzano figurativamente" il territorio), e culturali e del rapporto storico e percettivo tra ecosistemi forestali, agroecosistemi e insediamenti storici. Sono comunque fatti salvi i manufatti funzionali alla manutenzione e coltivazione del patrimonio boschivo o alle attività antincendio, nonché gli interventi di recupero degli edifici esistenti e le strutture rimovibili funzionali alla fruizione pubblica dei boschi;

2. non modifichino i caratteri tipologici-architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario.
3. garantiscano il mantenimento, il recupero e il ripristino dei valori paesaggistici dei luoghi, anche tramite l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie compatibili con i caratteri del contesto paesaggistico.

b - Non sono ammessi:

1. nuove previsioni edificatorie che comportino consumo di suolo all'interno delle formazioni boschive costiere che "caratterizzano figurativamente" il territorio, e in quelle planiziarie, così come riconosciuti dal Piano Paesaggistico nella "Carta dei boschi planiziarie e costiere ".....
2. l'inserimento di manufatti (ivi incluse le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale) che possano interferire o limitare negativamente le visuali panoramiche.

#### VALUTAZIONE DI CONFORMITA' AL PIT/PPR

Le direttive e le prescrizioni sopra elencate sono quelle che interessano l'intervento in oggetto e pertanto ai fini della valutazione di conformità al PIT/PPR esse dovranno trovare nelle fasi urbanistiche successive ed in particolare nel PO specifiche declinazioni.

#### PRESCRIZIONI AMBIENTALI

Nella realizzazione degli interventi di trasformazione dovranno essere rispettate tutte le prescrizioni relative alle risorse ambientali di seguito individuate, prescrizioni che saranno definite nel dettaglio nella fase della pianificazione urbanistica generale e attuativa, nel rispetto delle condizioni alla trasformabilità che saranno definite nella Valutazione Ambientale VAS:

##### **suolo**

*fattibilità idraulica , geologica e sismica :*

##### **acqua**

*regimazione e monitoraggio della qualità delle acque superficiali a seguito della sistemazione dell'area*

*salvaguardia e monitoraggio della qualità delle acque sotterranee*

*modalità di approvvigionamento idrico per i servizi previsti*

*modalità di smaltimento dei liquami per i servizi previsti*

##### **aria**

*salvaguardia e monitoraggio della qualità dell'aria*

*prevenzione dall'inquinamento inquinamento luminoso*

*clima acustico*

*mitigazione dell' inquinamento acustico*

*rifiuti*

*modalità di smaltimento dei rifiuti*

*energia*

*modalità di risparmio energetico*

*eventuale produzione di energia da fonti rinnovabili per i servizi previsti*

*natura e biodiversità*

*salvaguardia delle connessioni ecologiche*

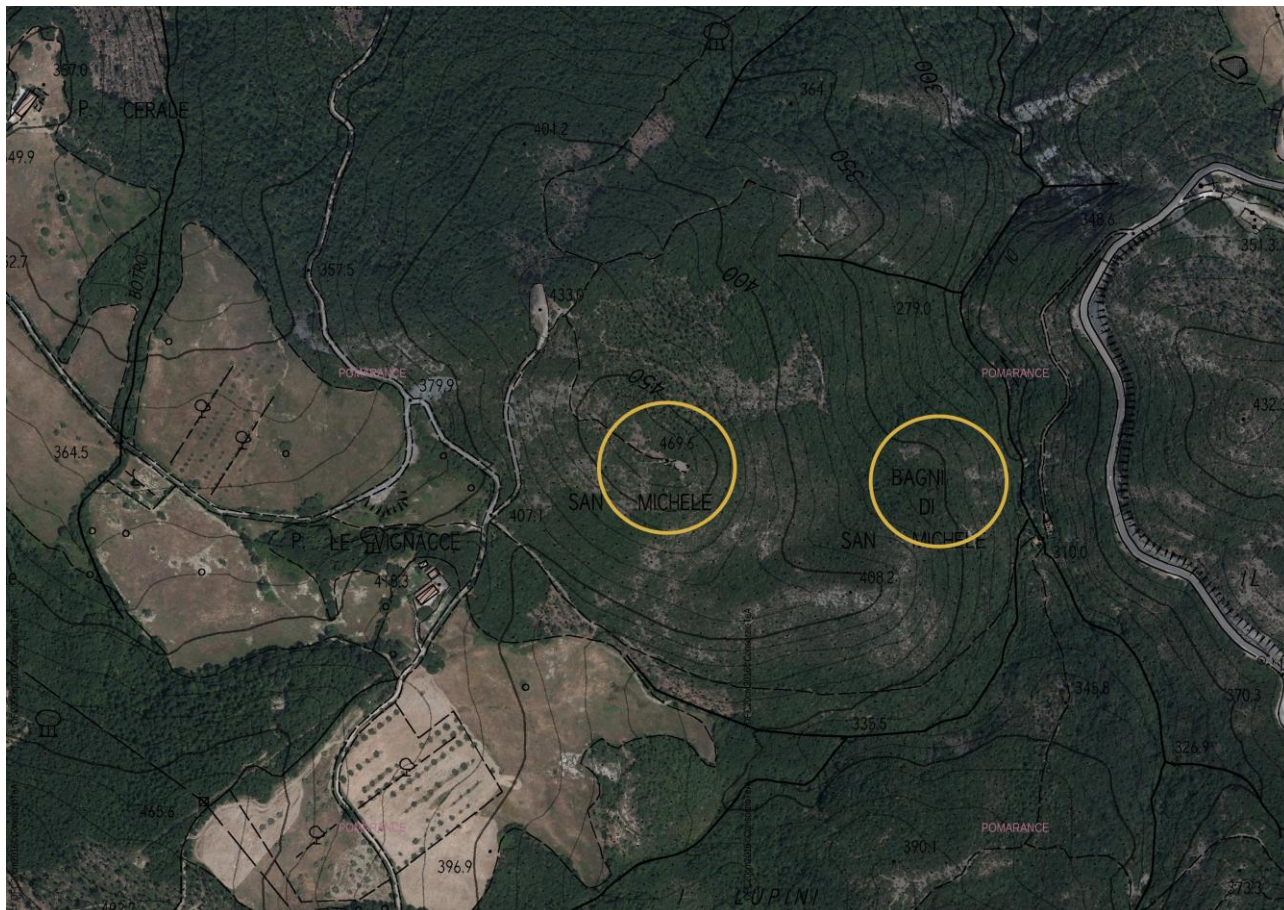
**DIMENSIONAMENTI**

Funzioni e Destinazioni d'uso	S.E. - mq -	
	N.E.	Riuso
<b>b) Industriale artigianale</b>	0	0
<b>c1) Commerciale al dettaglio</b>	0	0
<b>d) Turistico ricettivo</b>	650	0
<b>e) Direzionale e di Servizio</b>	250	0
<b>f) Commerciale all'ingrosso</b>	0	0
<b>a) Residenziale</b>		0
<b>Attrezzature/infrastrutture</b>	1500	0

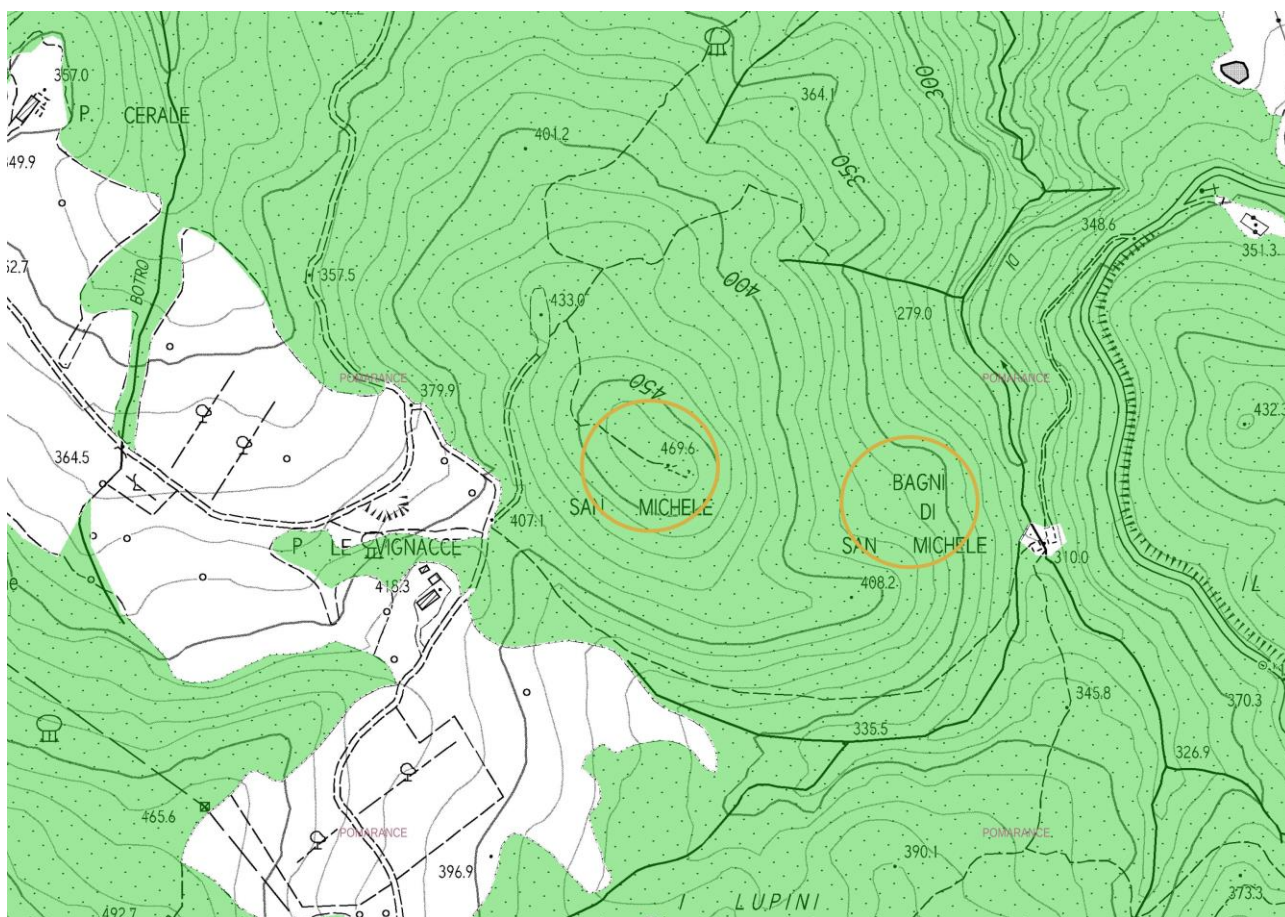


**6) COMUNE DI POMARANACE : RECUPERO TERME DI SAN MICHELE .**

*INQUADRAMETO SU OFC 2019 –REGIONE TOSCANA*



*INQUADRAMENTO RISPETTO AI VINCOLI PAESAGGISTICI ex art. 142 e Beni culturali parte II del Codice*



**LEGENDA**

- ***Vincolo a carattere paesaggistico ex art. 142 del Codice D.Lgs 42/2004 . “I territori coperti da foreste e da boschi, ancorchè percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboscimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227. (art.142. c.1, lett. g, Codice) Art. 12 elaborato 8.B. del PIT/PPR .***

DESCRIZIONE E OBIETTIVI

*Struttura storica e stato attuale*



La struttura termale è denominata Bagni di San Michele delle Formiche: una struttura termale esistente dal XIII secolo. La struttura fu acquistata e restaurata da De Lardere, ma agli inizi del XX secolo fu abbandonata. L'edificio di proprietà pubblica compreso le aree circostanti (circa 10 ha) è diviso in due parti dal torrente Radicagnoli, le due parti sono unite da un piccolo ponte coperto che permetteva agli avventori di passare dalla camere alle terme senza dover attraversare il fiumiciattolo. L'albergo aveva otto camere e una osteria.



#### *Resti dell'eremo di San Michele*

La parte che ospitava i bagni ancora oggi conserva alcune vasche termali: in una stanza con le mura dipinte di celeste c'è ancora una vasca quadrata piena di acqua solfurea, alimentata da un pozzo .

Gli obiettivi dell'intervento sono quelli del recupero delle Terme a fini turistici .

Il recupero delle Terme di San Michele con la creazione di un parco termale e nuove strutture potrebbe incentivare anche il recupero sia pure parziale dell'Eremo di San Michele posto sulla sommità del colle a sud per il legame storico fra le due strutture, anche se di altra proprietà.

Il recupero dei Bagni di San Michele all'interno di un nuovo complesso termale territoriale può rappresentare una importante attrattiva turistica per il territorio di Pomarance che dispone della risorsa geotermica sul proprio territorio.

La presenza del vincolo boschivo può condizionare la proposta , tuttavia la necessità di ampliare le strutture termali per adeguarle alle attuali esigenze, condizione necessaria per il recupero della struttura storizzata, potrà trovare soluzioni compatibili con il vincolo boschivo attraverso una fase progettuale in sede di PO con la previsione di nuove strutture termali con forti elementi di trasparenza nelle componenti architettoniche tali da inserirsi in maniera non invasiva e lesiva dell'apparato vegetazionale del bosco valorizzando il bosco

stesso sottoforma di parco termale . Dovrà essere pertanto una soluzione progettuale da individuare nelle linee essenziali nel PO e da definire nel dettaglio nelle fasi progettuali successive.

La proposta è coerente con gli obiettivi del PSI individuati nel documento di avvio di cui al paragrafo 2 ed in particolare con gli obiettivi 1.4 , 1.5. e 1.8. .

#### FUNZIONI E DESTINAZIONI D'USO

Ai sensi dell'art. 99 della L.R. 65/2014 le destinazioni d'uso sono:

d) turistico-ricettiva

#### PARAMETRI DIMENSIONALI

S.T.: essa sarà definita in sede di progettazione urbanistica del PO.

DT. : mq. 800 per parcheggi pubblici da ubicare in posizione compatibile con le aree boscate e comunque da definire in sede progettuale di PO.

SE : mq. pari alla SE esistente oltre ad altre strutture di nuova edificazione di mq. 1000 all'interno del nuovo parco termale da articolare in base ad una progettazione di dettaglio in sede di PO e negli strumenti successivi.

#### STRUMENTI ATTUATIVI

Piano attuativo convenzionato ai sensi dell'art. 120 della L.R. 65/2014

#### INDIRIZZI PROGETTUALI E PRESCRIZIONI PAESAGGISTICHE

Le aree in oggetto sono ricomprese all'interno della **Scheda d'Ambito n°13 "val di cecina "**, e sono interessate dalla presenza di **vincoli a carattere paesaggistico ex art. 142 del Codice D.Lgs 42/2004** .

Gli interventi previsti dovranno rispettare le disposizioni statutarie individuate a livello generale in questa sede ma che dovranno avere declinazioni di maggior dettaglio nell'ambito della pianificazione urbanistica del Piano Operativo e previo parere della conferenza paesaggistica ex art. 35 della L.R. 65/2014 in particolare per la presenza del vincolo boschivo ex art. 142 del Codice.

#### **Scheda d'ambito 13 val di Cecina**

##### Obiettivo 1

Tutelare gli elementi naturalistici di forte pregio paesaggistico dell'ambito, costituiti dalle significative emergenze geomorfologiche, dagli ecosistemi fluviali e dalle vaste matrici forestali e salvaguardare i caratteri funzionali, storici e identitari del fiume Cecina e del suo bacino

## Direttive correlate

1.1 - tutelare le forme erosive residue (calanchi, balze e relittuali testimonianze delle biancane) del paesaggio collinare del volterrano e dell'alta Val d'Era escludendo gli interventi antropici suscettibili di alterarne le caratteristiche geomorfologiche

1.2 - tutelare gli affioramenti ofiolitici e gli habitat di interesse conservazionistico ad essi associati, con particolare riferimento ai versanti meridionali del Corno al Bufalo (complesso di Monterufoli), dei versanti del Poggio Donato (complesso di Caselli) e dell'alta valle del T. Strolla (Riserva di Montenero), gli affioramenti della Valle del T. Pavone, della Riserva di Berignone (ad es. al Masso delle Fanciulle) e del Monte Aneo;

1.3 - salvaguardare e riqualificare i valori ecosistemici, idrogeomorfologici e paesaggistici del bacino del Fiume Cecina, anche al fine di ridurre i processi di erosione costiera :

- valorizzare le testimonianze storico-culturali e i luoghi fortemente identitari presenti lungo il fiume;
- migliorare la qualità ecosistemica complessiva degli ambienti fluviali e il loro grado di continuità ecologica trasversale e longitudinale, evitando i processi di artificializzazione degli alvei, delle sponde e delle aree di pertinenza fluviale, con priorità per l'area classificata come "corridoio ecologico fluviale da riqualificare" (individuato nella carta della Rete degli Ecosistemi).

1.4 - tutelare e valorizzare il ricco ed importante sistema di siti estrattivi di valore storico e identitario dell'alta Val di Cecina, con particolare riferimento ai siti di Monterufoli, Villetta e Caporciano nei pressi di Montecatini Val di Cecina, alle numerose sorgenti sulfuree (Micciano, Libbiano e nella zona di Pomarance) e termali (Sasso Pisano), ai giacimenti di alabastro (lungo il crinale che degrada da Montecatini verso Castellina, a Riparbella, Montecatini Val di Cecina e Volterra) e alle antiche cave romane di travertino.

***Vincolo a carattere paesaggistico ex art. 142 del Codice D.Lgs 42/2004 . "I territori coperti da foreste e da boschi, ancorchè percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227. (art.142. c.1, lett. g, Codice) Art. 12 elaborato 8.B. del PIT/PPR :***

### *12.3. Prescrizioni*

a - Gli interventi di trasformazione, compresi quelli urbanistici ed edilizi, ove consentiti, sono ammessi a condizione che:

1. non comportino l'alterazione significativa permanente, in termini qualitativi e quantitativi, dei valori ecosistemici e paesaggistici (con particolare riferimento alle aree di prevalente interesse naturalistico e delle formazioni boschive che "caratterizzano figurativamente" il territorio), e culturali e del rapporto storico e percettivo tra ecosistemi forestali, agroecosistemi e insediamenti storici. Sono comunque fatti salvi i manufatti funzionali alla manutenzione e coltivazione del patrimonio boschivo

o alle attività antincendio, nonché gli interventi di recupero degli edifici esistenti e le strutture rimovibili funzionali alla fruizione pubblica dei boschi;

2. non modificchino i caratteri tipologici-architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario.
3. garantiscano il mantenimento, il recupero e il ripristino dei valori paesaggistici dei luoghi, anche tramite l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie compatibili con i caratteri del contesto paesaggistico.

b - Non sono ammessi:

4. nuove previsioni edificatorie che comportino consumo di suolo all'interno delle formazioni boschive costiere che "caratterizzano figurativamente" il territorio, e in quelle planiziarie, così come riconosciuti dal Piano Paesaggistico nella "Carta dei boschi planiziari e costieri ".....
5. l'inserimento di manufatti (ivi incluse le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale) che possano interferire o limitare negativamente le visuali panoramiche.

#### VALUTAZIONE DI CONFORMITA' AL PIT/PPR

Le direttive e le prescrizioni sopra elencate sono quelle che interessano l'intervento in oggetto e pertanto ai fini della valutazione di conformità al PIT/PPR esse dovranno trovare nelle fasi urbanistiche successive ed in particolare nel PO specifiche declinazioni. In particolare sarà necessario verificare in sede di conferenza paesaggistica la compatibilità di nuove strutture termali come sopra descritte che possano inserirsi in maniera non invasiva nell'ambito delle aree boscate anche al fine di valorizzare il bosco circostante alla struttura storica come parco termale .

#### PRESCRIZIONI AMBIENTALI

Nella realizzazione degli interventi di trasformazione dovranno essere rispettate tutte le prescrizioni relative alle risorse ambientali di seguito individuate, prescrizioni che saranno definite nel dettaglio nella fase della pianificazione urbanistica generale e attuativa, nel rispetto delle condizioni alla trasformabilità che saranno definite nella Valutazione Ambientale VAS:

##### **suolo**

*fattibilità idraulica , geologica e sismica :*

##### **acqua**

*regimazione e salvaguardia della qualità delle acque superficiali a seguito degli interventi*

*salvaguardia e monitoraggio della qualità delle acque sotterranee ed in particolare delle acque termali*

*modalità di approvvigionamento idrico e termale a seguito degli interventi previsti*

*modalità di smaltimento dei liquami a seguito degli interventi previsti*

**aria**

salvaguardia e monitoraggio della qualità dell'aria

prevenzione dall'inquinamento luminoso

**clima acustico**

mitigazione dell'inquinamento acustico

**rifiuti**

modalità di smaltimento dei rifiuti a seguito degli interventi

**energia**

modalità di risparmio energetico

eventuale produzione di energia da fonti rinnovabili per gli interventi previsti.

**natura e biodiversità**

salvaguardia delle connessioni ecologiche

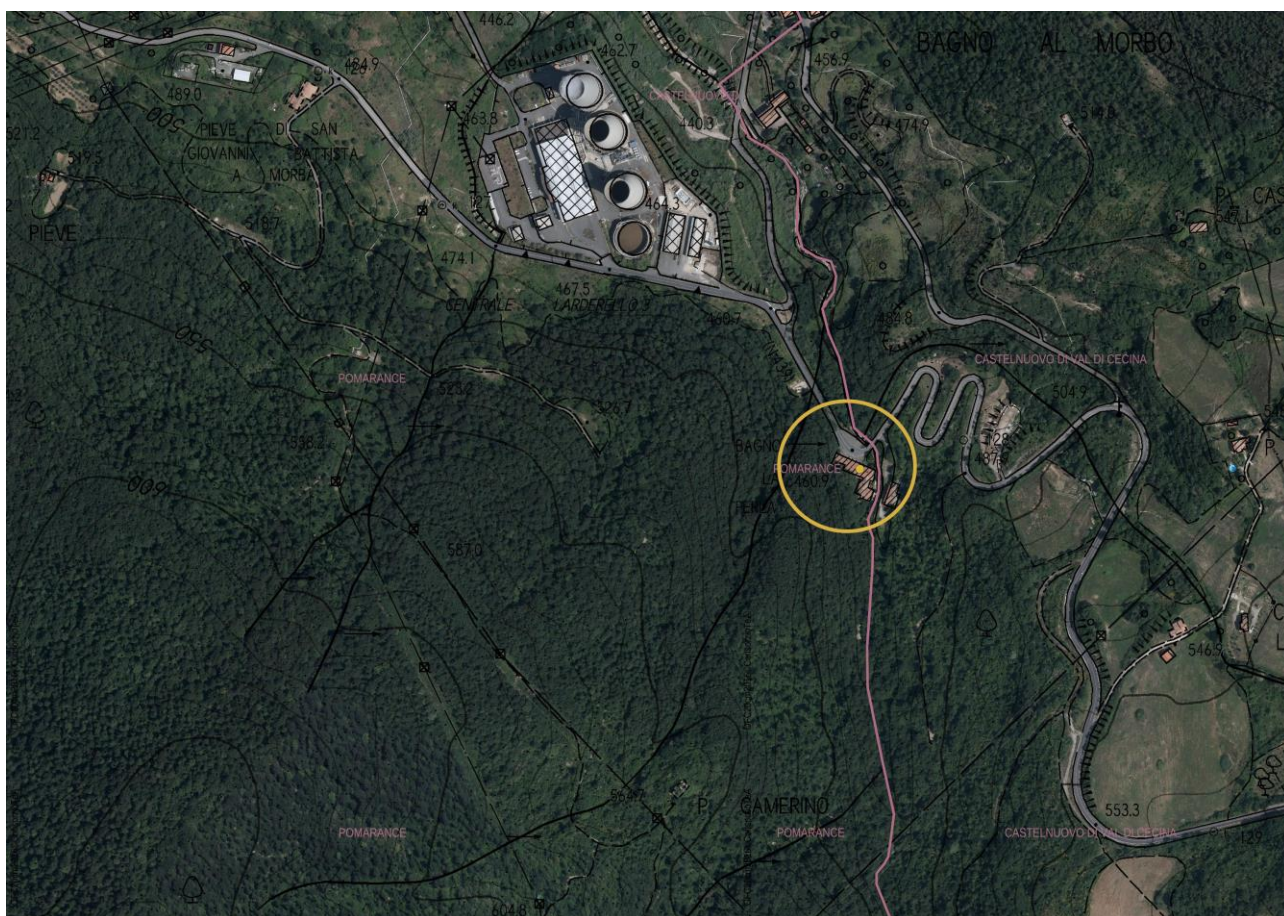
**DIMENSIONAMENTI**

Funzioni e Destinazioni d'uso	S.E. - mq -	
	N.E.	Riuso
<b>b) Industriale artigianale</b>	0	0
<b>c1) Commerciale al dettaglio</b>	0	0
<b>d) Turistico ricettivo</b>	1.000	SE esistente
<b>e) Direzionale e di Servizio</b>	0	0
<b>f) Commerciale all'ingrosso</b>	0	0
<b>a) Residenziale</b>		0
<b>Attrezzature/infrastrutture</b>	800	0

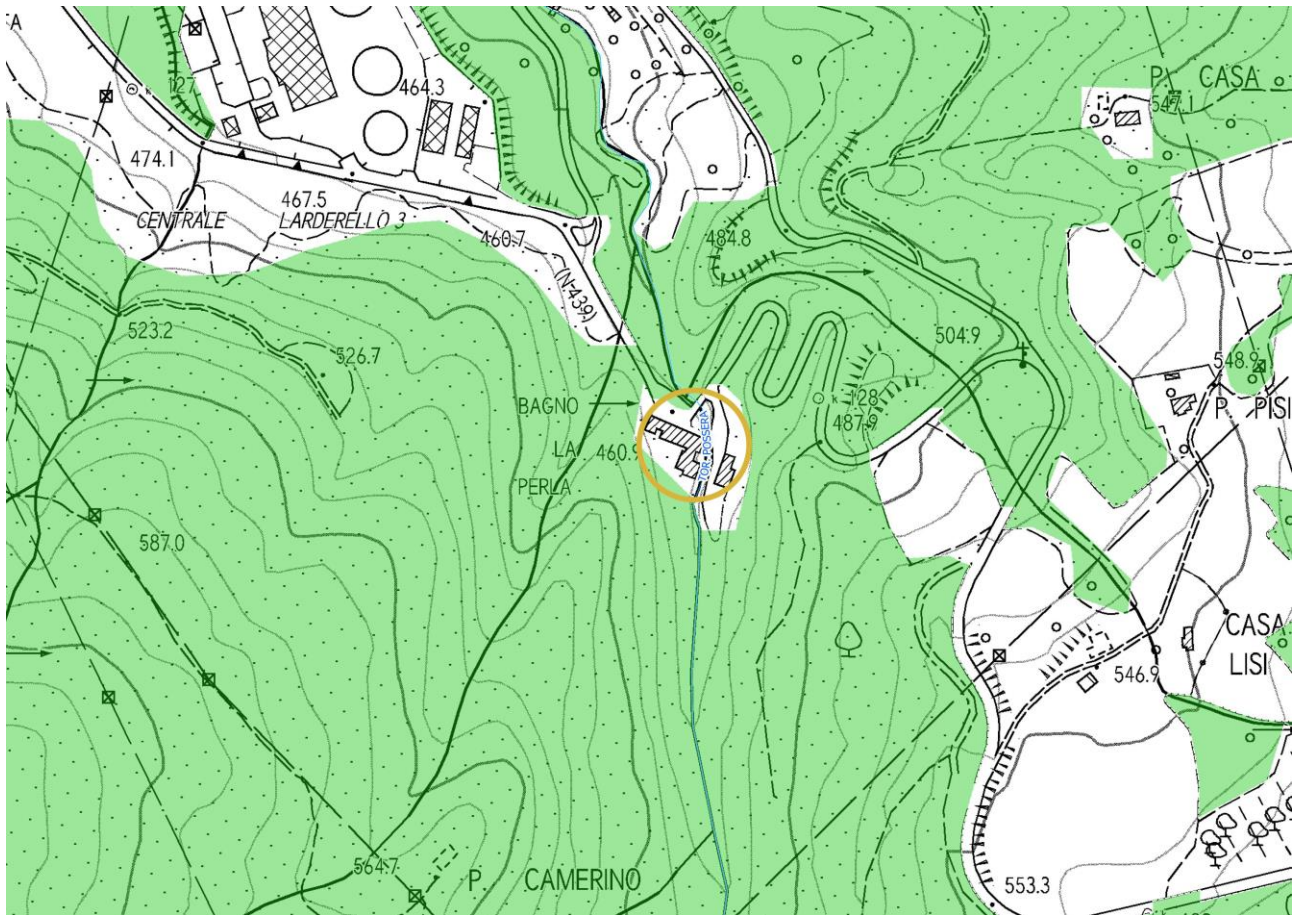


**7) COMUNE DI POMARANACE : RECUPERO STRUTTURA TURISTICO-RICETTIVA LA PERLA IN LOCALITA LARDERELLO**

INQUADRAMETO SU OFC 2019 –REGIONE TOSCANA



INQUADRAMENTO RISPETTO AI VINCOLI PAESAGGISTICI ex artt. 142 del Codice



**LEGENDA**



*Vincolo a carattere paesaggistico ex art. 142 del Codice D.Lgs 42/2004 . “I territori coperti da foreste e da boschi, ancorchè percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboscimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227. (art.142. c.1, lett. g, Codice) Art. 12 elaborato 8.B. del PIT/PPR .*

DESCRIZIONE E OBIETTIVI

*Prospetto principale*



*Prospetto retrostante*



Da 7 anni l'hotel "La Perla", all'estremo sud del comune di Pomarance, posto al confine con il Comune di Castelnuovo Val di Cecina è chiuso. Esso ebbe importanza già nel secolo scorso, specialmente quando chiuse i battenti il "Bagno a Morba" nel 1887 che aveva sede poco più a valle, ma nel territorio del Comune di Castelnuovo.

Nel 1828 Francesco La Motte, socio di Francesco De Larderel ripristinò e ammodernò i bagni le cui acque sono classificate medio-minerali, sulfureo-bicarbonato-alcaline-terrose. Con temperatura di circa 30° sono indicate per la cura delle malattie reumatiche e della pelle. La Perla, come terme a causa della mancata esecuzione di lavori di risistemazione degli impianti interni venne chiusa, ma la sorgente è sempre in funzione.

In seguito alla chiusura delle terme ha continuato a funzionare il ristorante, albergo, bar, pub e pizzeria. Con le sue sale capaci di ospitare fino a 250 persone, adatte anche per convegni, gli oltre 40 posti letto, ed una clientela importante per la sua vicinanza agli stabilimenti Enel, che ne era proprietario. Gli ultimi gestori furono una società locale Geo Proget che subentrò nel 1997 per chiudere definitivamente nel 2002.

La Perla, successivamente venne venduta da Enel ad altra proprietà.

L'intervento consiste nel recupero di tutta la struttura esistente con la creazione oltre che di strutture ricettive anche di un parco termale immerso nel verde al contorno.

Il recupero di questa struttura così come il recupero delle Terme di San Michele di cui alla scheda 6) rientra fra le strategie del PSI previste nel Documento di Avvio ed in particolare gli obiettivi 1.8 e 2.4 di cui al paragrafo 2 della presente Relazione.

La proposta è coerente con gli obiettivi del PSI individuati nel documento di avvio di cui al paragrafo 2 ed in particolare con gli obiettivi 1.4 , 1.5. e 1.8. .

#### FUNZIONI E DESTINAZIONI D'USO

Ai sensi dell'art. 99 della L.R. 65/2014 le destinazioni d'uso sono:

d) turistico-ricettiva

#### PARAMETRI DIMENSIONALI

S.T. : la superficie territoriale ricomprende le aree di pertinenza dell'attuale struttura suscettibile di ampliamento per la creazione di un parco termale da definire in maniera più precisa nella pianificazione del PO.

DT. : mq. 500 per parcheggi , utilizzando in parte aree già a ciò destinate e poste in prossimità della SS 439.

SE : mq. pari alla SE esistente , salvo piccole attrezzature diffuse nel parco termale da definire progettualmente in sede di PO

## STRUMENTI ATTUATIVI

Progetto Unitario Convenzionato ai sensi dell'art. 121 della L.r. 65/2014

## INDIRIZZI PROGETTUALI E PRESCRIZIONI PAESAGGISTICHE

Le aree in oggetto sono ricomprese all'interno della *Scheda d'Ambito n°13 "val di cecina"*, e sono interessate dalla presenza di *vincoli a carattere paesaggistico ex art. 142 del Codice D.Lgs 42/2004*.

Gli interventi previsti dovranno rispettare le disposizioni statutarie individuate a livello generale in questa sede ma che dovranno avere declinazioni di maggior dettaglio nell'ambito della pianificazione urbanistica del Piano Operativo e previo parere della conferenza paesaggistica ex art. 35 della L.R. 65/2014 in particolare per la presenza del vincolo boschivo ex art. 142 del Codice.

### *Scheda d'ambito 13 val di Cecina*

#### Obiettivo 1

Tutelare gli elementi naturalistici di forte pregio paesaggistico dell'ambito, costituiti dalle significative emergenze geomorfologiche, dagli ecosistemi fluviali e dalle vaste matrici forestali e salvaguardare i caratteri funzionali, storici e identitari del fiume Cecina e del suo bacino

#### Direttive correlate

1.3 - salvaguardare e riqualificare i valori ecosistemici, idrogeomorfologici e paesaggistici del bacino del Fiume Cecina, anche al fine di ridurre i processi di erosione costiera e tutelare i paesaggi dunali (in particolare i Tomboli di Cecina)

- razionalizzare le attività e i processi produttivi presenti nell'alto bacino del Fiume Cecina (Larderello, Castelnuovo Val di Cecina, Monteverdi Marittimo, Sasso Pisano) e nelle aree di fondovalle (tra Saline di Volterra e Ponteginori), bonificando le aree inquinate legate allo sfruttamento delle risorse minerarie attive e abbandonate, nonché escludendo nuove attività estrattive nelle aree di pertinenza fluviale;
- valorizzare le testimonianze storico-culturali e i luoghi fortemente identitari presenti lungo il fiume;
- migliorare la qualità ecosistemica complessiva degli ambienti fluviali e il loro grado di continuità ecologica trasversale e longitudinale, evitando i processi di artificializzazione degli alvei, delle sponde e delle aree di pertinenza fluviale, con priorità per l'area classificata come "corridoio ecologico fluviale da riqualificare" (individuato nella carta della Rete degli Ecosistemi).

1.4 - tutelare e valorizzare il ricco ed importante sistema di siti estrattivi di valore storico e identitario dell'alta Val di Cecina, con particolare riferimento ai siti di Monterufoli, Villetta e Caporciano nei pressi di Montecatini Val di Cecina, alle numerose sorgenti sulfuree (Micciano, Libbiano e nella zona di Pomarance)

e termali (Sasso Pisano), ai giacimenti di alabastro (lungo il crinale che degrada da Montecatini verso Castellina, a Riparbella, Montecatini Val di Cecina e Volterra) e alle antiche cave romane di travertino.

***Vincolo a carattere paesaggistico ex art. 142 del Codice D.Lgs 42/2004 . “I territori coperti da foreste e da boschi, ancorchè percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227. (art.142. c.1, lett. g, Codice) Art. 12 elaborato 8.B. del PIT/PPR :***

### *12.3. Prescrizioni*

a - Gli interventi di trasformazione, compresi quelli urbanistici ed edilizi, ove consentiti, sono ammessi a condizione che:

1. non comportino l'alterazione significativa permanente, in termini qualitativi e quantitativi, dei valori ecosistemici e paesaggistici (con particolare riferimento alle aree di prevalente interesse naturalistico e delle formazioni boschive che “caratterizzano figurativamente” il territorio), e culturali e del rapporto storico e percettivo tra ecosistemi forestali, agroecosistemi e insediamenti storici. Sono comunque fatti salvi i manufatti funzionali alla manutenzione e coltivazione del patrimonio boschivo o alle attività antincendio, nonché gli interventi di recupero degli edifici esistenti e le strutture rimovibili funzionali alla fruizione pubblica dei boschi;
2. non modifichino i caratteri tipologici-architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario.
3. garantiscano il mantenimento, il recupero e il ripristino dei valori paesaggistici dei luoghi, anche tramite l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie compatibili con i caratteri del contesto paesaggistico.

b - Non sono ammessi:

1. nuove previsioni edificatorie che comportino consumo di suolo all'interno delle formazioni boschive costiere che “caratterizzano figurativamente” il territorio, e in quelle planiziarie, così come riconosciuti dal Piano Paesaggistico nella “Carta dei boschi planiziarie e costiere “.....
2. l'inserimento di manufatti (ivi incluse le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale) che possano interferire o limitare negativamente le visuali panoramiche.

### *VALUTAZIONE DI CONFORMITA' AL PIT/PPR*

Le direttive e le prescrizioni sopra elencate sono quelle che interessano l'intervento in oggetto e pertanto ai fini della valutazione di conformità al PIT/PPR esse dovranno trovare nelle fasi urbanistiche successive ed in particolare nel PO specifiche declinazioni. In particolare sarà necessario verificare in sede di conferenza paesaggistica la compatibilità di piccole strutture di servizio nell'ambito delle aree boscate anche al fine di valorizzare il bosco circostante alla struttura esistente come ampio parco termale .

## PRESCRIZIONI AMBIENTALI

Nella realizzazione degli interventi di trasformazione dovranno essere rispettate tutte le prescrizioni relative alle risorse ambientali di seguito individuate, prescrizioni che saranno definite nel dettaglio nella fase della pianificazione urbanistica generale e attuativa, nel rispetto delle condizioni alla trasformabilità che saranno definite nella Valutazione Ambientale VAS.

### **suolo**

*fattibilità idraulica, geologica e sismica :*

### **acqua**

*regimazione e salvaguardia della qualità delle acque superficiali*

*salvaguardia e monitoraggio della qualità delle acque sotterranee e termali*

*modalità di approvvigionamento idrico e termale*

*modalità di smaltimento dei liquami a seguito degli interventi di recupero*

### **aria**

*salvaguardia e monitoraggio della qualità dell'aria*

*prevenzione dall'inquinamento luminoso*

### **clima acustico**

*mitigazione dell'inquinamento acustico a seguito degli interventi di recupero*

### **rifiuti**

*modalità di smaltimento dei rifiuti a seguito degli interventi di recupero*

### **energia**

*modalità di risparmio energetico a seguito degli interventi di recupero*

*eventuale produzione di energia da fonti rinnovabili per lo svolgimento delle attività termali*

### **natura e biodiversità**

*salvaguardia delle connessioni ecologiche*

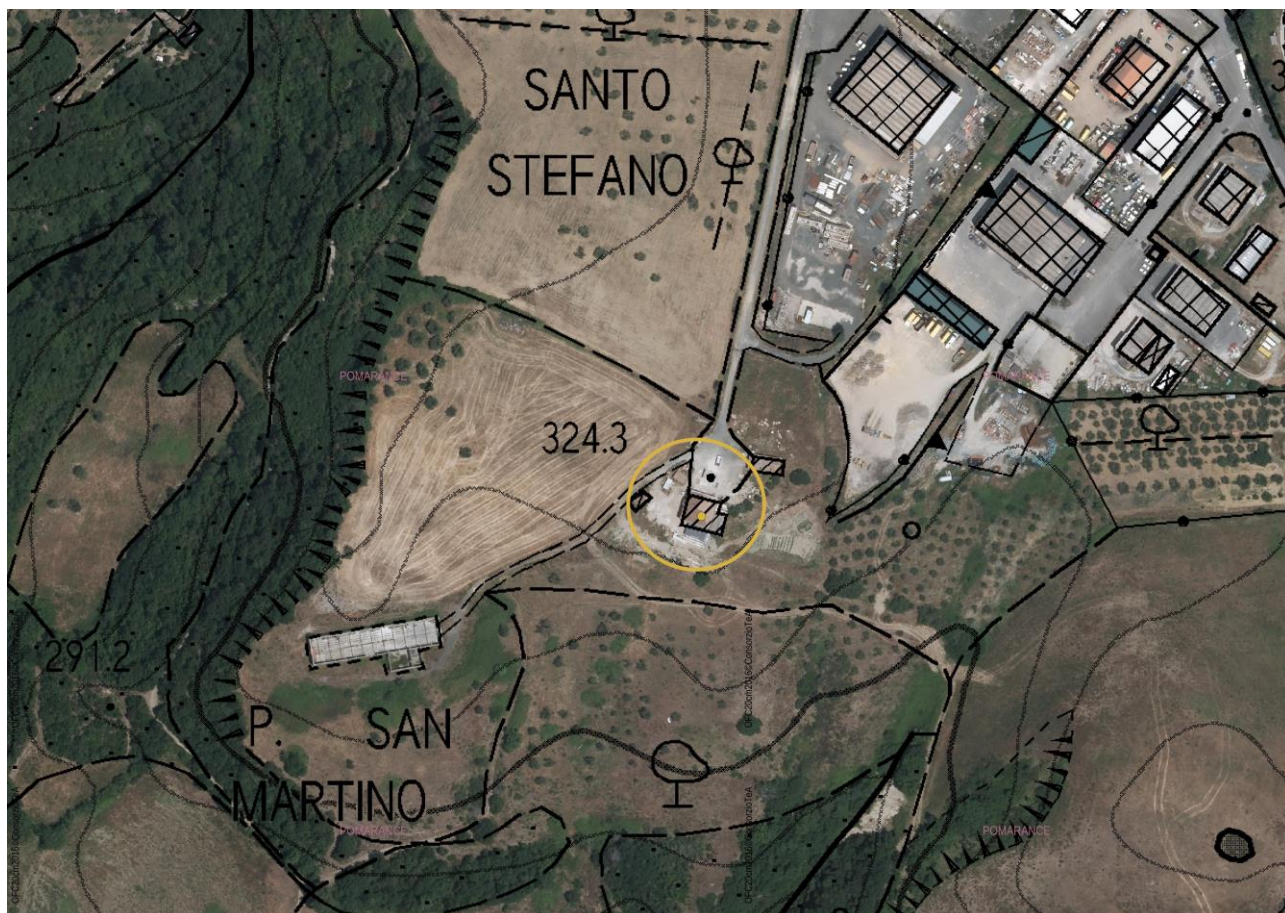
DIMENSIONAMENTI

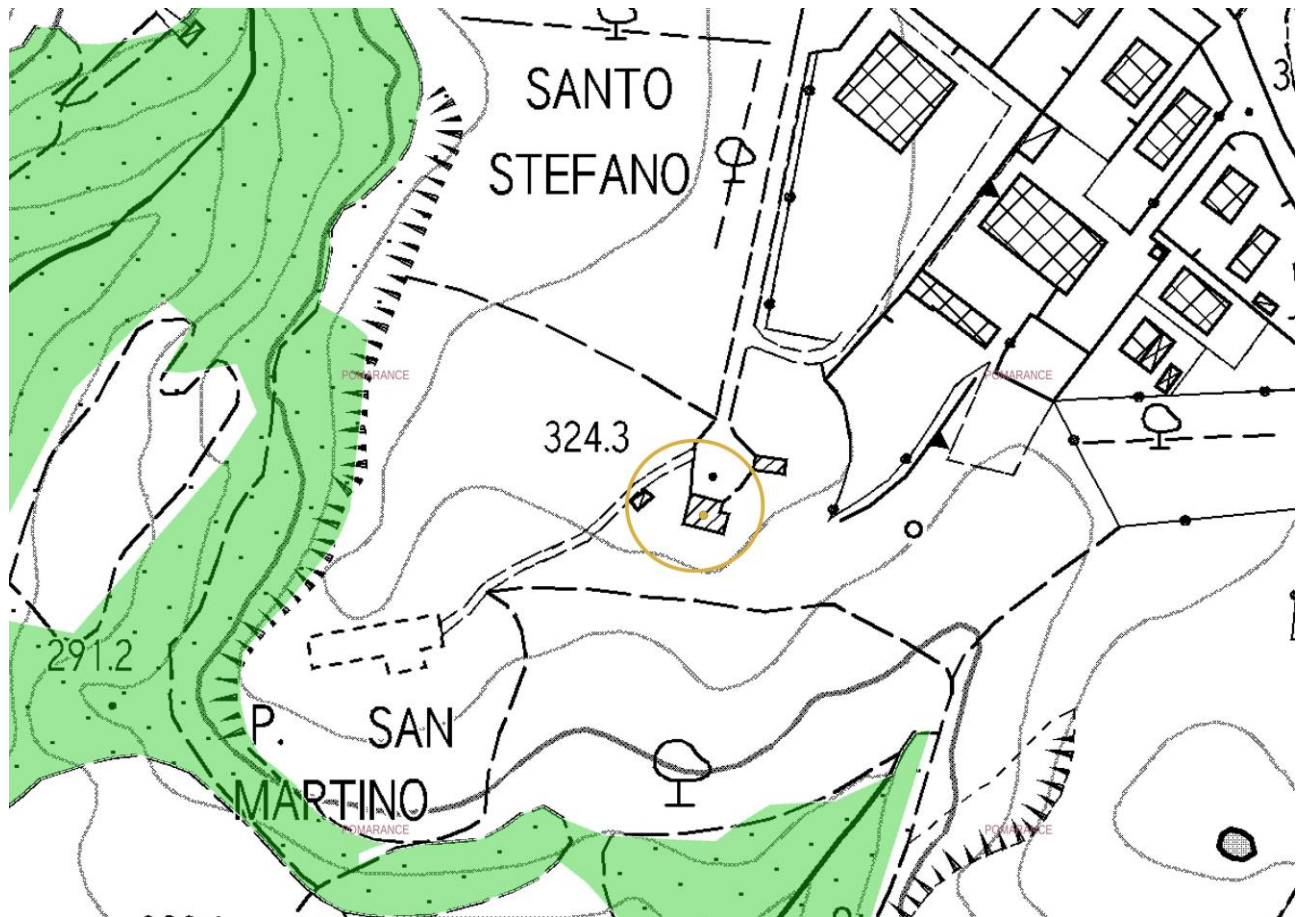
Funzioni e Destinazioni d'uso	S.E. - mq -	
	N.E.	Riuso
<b>b) Industriale artigianale</b>		0
<b>c1) Commerciale al dettaglio</b>	0	0
<b>d) Turistico ricettivo</b>	0	SE esistente
<b>e) Direzionale e di Servizio</b>	0	0
<b>f) Commerciale all'ingrosso</b>	0	0
<b>a) Residenziale</b>		0
<b>Attrezzature/infrastrutture</b>	500	0



**8) COMUNE DI POMARANACE: AMPLIAMENTO STRUTTURA TURISTICO- RICETTIVA  
IN LOCALITA SAN MARTINO.**

INQUADRAMETO SU OFC 2019 –REGIONE TOSCANA





**LEGENDA**



*Vincolo a carattere paesaggistico ex art. 142 del Codice D.Lgs 42/2004 . “I territori coperti da foreste e da boschi, ancorchè percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227. (art.142. c.1, lett. g, Codice) Art. 12 elaborato 8.B. del PIT/PPR .*

### DESCRIZIONE E OBIETTIVI

L'intervento consiste nell'ampliamento di una struttura turistico ricettiva esistente attraverso la demolizione di un manufatto ex rurale posto nelle immediate vicinanze e di scarso valore tipologico.

L'obiettivo è quello di implementare l'offerta turistica di tipo rurale nel Comune di Pomarance ed in un'area, che per quanto prossima alla zona artigianale di Pomarance, presenta verso sud interessanti scorci panoramici e presenza di percorsi campestri.

La proposta è coerente con gli obiettivi del PSI individuati nel documento di avvio di cui al paragrafo 2 ed in particolare con gli obiettivi 1.4, 1.7.

### FUNZIONI E DESTINAZIONI D'USO

Ai sensi dell'art. 99 della L.R. 65/2014 le destinazioni d'uso sono:

d) turistico-ricettiva

### PARAMETRI DIMENSIONALI

DT. : mq.300 per parcheggi

SE : mq. pari a quella esistente nel manufatto posto a sud-ovest della stessa proprietà da demolire e trasferire per l'ampliamento della struttura turistico-ricettiva esistente. .

### STRUMENTI ATTUATIVI

Progetto Unitario Convenzionato ai sensi dell'art. 121 della L.R. 65/2014

### INDIRIZZI PROGETTUALI E PRESCRIZIONI PAESAGGISTICHE

Le aree in oggetto sono ricomprese all'interno della **Scheda d'Ambito n°13 "val di cecina"**, e non sono interessate dalla presenza di vincoli a carattere paesaggistico ex artt. 136 e 142 del Codice D.Lgs 42/2004 .

Gli interventi previsti dovranno rispettare le disposizioni statutarie individuate a livello generale in questa sede ma che dovranno avere declinazioni di maggior dettaglio nell'ambito della pianificazione urbanistica del Piano Operativo ..

### **Scheda d'ambito 13 val di Cecina**

Obiettivo 1

Tutelare gli elementi naturalistici di forte pregio paesaggistico dell'ambito, costituiti dalle significative emergenze geomorfologiche, dagli ecosistemi fluviali e dalle vaste matrici forestali e salvaguardare i caratteri funzionali, storici e identitari del fiume Cecina e del suo bacino

## Direttive correlate

1.1 - tutelare le forme erosive residue del paesaggio collinare del volterrano e dell'alta Val d'Era escludendo gli interventi antropici suscettibili di alterarne le caratteristiche geomorfologiche

## VALUTAZIONE DI CONFORMITA' AL PIT/PPR

Le direttive sopra elencate sono quelle che interessano l'intervento in oggetto e pertanto ai fini della valutazione di conformità al PIT/PPR esse dovranno trovare nelle fasi urbanistiche successive ed in particolare nel PO specifiche declinazioni.

## PRESCRIZIONI AMBIENTALI

Nella realizzazione degli interventi di trasformazione dovranno essere rispettate tutte le prescrizioni relative alle risorse ambientali di seguito individuate, prescrizioni che saranno definite nel dettaglio nella fase della pianificazione urbanistica generale e attuativa, nel rispetto delle condizioni alla trasformabilità che saranno definite nella Valutazione Ambientale VAS.

### **suolo**

*fattibilità idraulica, geologica e sismica :*

### **acqua**

*regimazione e salvaguardia della qualità delle acque superficiali*

*salvaguardia e monitoraggio della qualità delle acque sotterranee*

*modalità di approvvigionamento idrico*

*modalità di smaltimento dei liquami*

### **aria**

*salvaguardia e monitoraggio della qualità dell'aria*

*prevenzione dall'inquinamento luminoso*

### **clima acustico**

*mitigazione dell'inquinamento acustico*

### **rifiuti**

*modalità di smaltimento dei rifiuti*

***energia***

*modalità di risparmio energetico*

*eventuale produzione di energia da fonti rinnovabili per le funzioni previste*

***natura e biodiversità***

*salvaguardia delle connessioni ecologiche*

*DIMENSIONAMENTI*

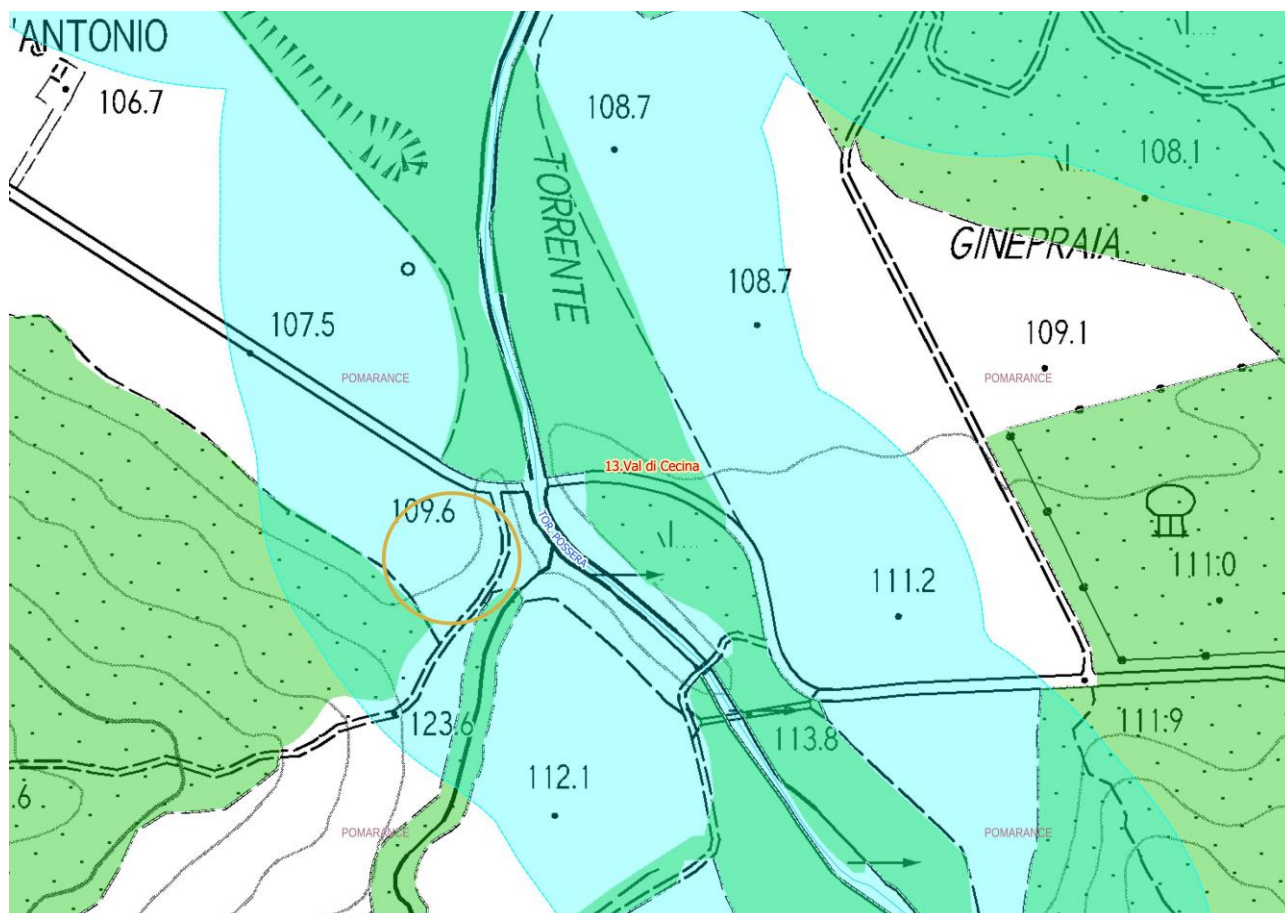
Funzioni e Destinazioni d'uso	S.E. - mq -	
	N.E.	Riuso
<b>b) Industriale artigianale</b>	0	0
<b>c1) Commerciale al dettaglio</b>	0	0
<b>d) Turistico ricettivo</b>	0	SE esistente
<b>e) Direzionale e di Servizio</b>	0	0
<b>f) Commerciale all'ingrosso</b>	0	0
<b>a) Residenziale</b>		0
<b>Attrezzature/infrastrutture</b>	300	0

**9) COMUNE DI POMARANACE : REALIZZAZIONE PARCHEGGIO IN LOCALITA MASSO DELLE FANCIULLE.**

INQUADRAMETO SU OFC 2019 –REGIONE TOSCANA



INQUADRAMENTO RISPETTO AI VINCOLI PAESAGGISTICI ex artt. 142 del Codice



**LEGENDA**

- **Vincolo a carattere paesaggistico ex art. 142 del Codice D.Lgs 42/2004 . “I territori coperti da foreste e da boschi, ancorchè percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboscimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227. (art.142. c.1, lett. g, Codice) Art. 12 elaborato 8.B. del PIT/PPR .**
- **Vincolo a carattere paesaggistico ex art. 142 del Codice D.Lgs 42/2004 “ I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n.1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna. ( art.142. c.1, lett. c, Codice) – Art. 8 dell’elaborato 8B del PIT/PPR**



### DESCRIZIONE E OBIETTIVI

L'intervento consiste nella realizzazione di un parcheggio in prossimità del Fiume Cecina per la sosta delle auto di tutti coloro che soprattutto nei mesi estivi frequentano il tratto di fiume denominato "Masso delle Fanciulle".



In questa zona sono presenti nell'alveo del fiume alcune piscine naturali di varia profondità, l'acqua è limpida e tutt'intorno è presente la Riserva Naturale di Berignone -Tatti.

Il parcheggio si rende necessario per dare ordine ad una sosta che nei mesi estivi si distribuisce in modo disordinato lungo la strada di accesso al fiume. L'area verrà organizzata in modo razionale cercando di mantenere la permeabilità della superficie con l'utilizzo di pavimentazioni in materiale lapideo a secco su letto di sabbia . L'area verrà dotata di piantumazione con specie vegetali di tipo autoctono.

La proposta è coerente con gli obiettivi del PSI individuati nel documento di avvio di cui al paragrafo 2 ed in particolare con gli obiettivi 1.4 , 1.6, 1.7,1.9.

### FUNZIONI E DESTINAZIONI D'USO

Ai sensi dell'art. 99 della L.R. 65/2014 le destinazioni d'uso sono:

e) direzionale e di servizio (infrastrutture )

### PARAMETRI DIMENSIONALI

S.T. : mq.1500, da definire in maniera precisa in sede di PO.

DT. : mq.1500, da definire in maniera precisa in sede di PO.

SE: mq 50 per piccole strutture di servizio

### STRUMENTI ATTUATIVI

Progetto di opera pubblica o Progetto Unitario Convenzionato ai sensi dell'art. 121 della L.R. 65/2014.

### INDIRIZZI PROGETTUALI E PRESCRIZIONI PAESAGGISTICHE

Le aree in oggetto sono ricomprese all'interno della *Scheda d'Ambito n°13 "val di cecina "*, e sono interessate dalla presenza di *vincoli a carattere paesaggistico ex art. 142 del Codice D.Lgs 42/2004*.

Gli interventi previsti dovranno rispettare le disposizioni statutarie individuate a livello generale in questa sede ma che dovranno avere declinazioni di maggior dettaglio nell'ambito della pianificazione urbanistica del Piano Operativo .

### *Scheda d'ambito 13 val di Cecina*

#### Obiettivo 1

Tutelare gli elementi naturalistici di forte pregio paesaggistico dell'ambito, costituiti dalle significative emergenze geomorfologiche, dagli ecosistemi fluviali e dalle vaste matrici forestali e salvaguardare i caratteri funzionali, storici e identitari del fiume Cecina e del suo bacino

#### Direttive correlate

1.2 - tutelare gli affioramenti ofiolitici e gli habitat di interesse conservazionistico ad essi associati, con particolare riferimento ai versanti meridionali del Corno al Bufalo (complesso di Monterufoli), dei versanti del Poggio Donato (complesso di Caselli) e dell'alta valle del T. Strolla (Riserva di Montenero), gli affioramenti della Valle del T. Pavone, della Riserva di Berignone (ad es. al Masso delle Fanciulle) e del Monte Aneo;

1.3 - salvaguardare e riqualificare i valori ecosistemici, idrogeomorfologici e paesaggistici del bacino del Fiume Cecina, anche al fine di ridurre i processi di erosione costiera e tutelare i paesaggi dunali (in particolare i Tomboli di Cecina):

- regolare i prelievi idrici dall'alveo e dal subalveo del fiume Cecina e tutelare gli ecosistemi fluviali e ripariali presenti lungo il medio e basso corso dell'asta fluviale con particolare riferimento alla zona situata presso Saline di Volterra e alla confluenza del Torrente Possera;

- individuare una fascia di mobilità fluviale da destinare alla dinamica naturale del corso d'acqua;
- valorizzare le testimonianze storico-culturali e i luoghi fortemente identitari presenti lungo il fiume;
- migliorare la qualità ecosistemica complessiva degli ambienti fluviali e il loro grado di continuità ecologica trasversale e longitudinale, evitando i processi di artificializzazione degli alvei, delle sponde e delle aree di pertinenza fluviale, con priorità per l'area classificata come "corridoio ecologico fluviale da riqualificare" individuato nella carta della Rete degli Ecosistemi.

***Vincolo a carattere paesaggistico ex art. 142 del Codice D.Lgs 42/2004 " I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n.1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna. ( art.142. c.1, lett. c, Codice) – Art. 8 dell'elaborato 8B del PIT/PPR***

### 8.3. Prescrizioni

a - Fermo restando il rispetto dei requisiti tecnici derivanti da obblighi di legge relativi alla sicurezza idraulica, gli interventi di trasformazione dello stato dei luoghi sono ammessi a condizione che :

1. non compromettano la vegetazione ripariale, i caratteri ecosistemici caratterizzanti il paesaggio fluviale e i loro livelli di continuità ecologica;
2. non impediscano l'accessibilità al corso d'acqua, la sua manutenzione e la possibilità di fruire delle fasce fluviali;
3. non impediscano la possibilità di divagazione dell'alveo, al fine di consentire il perseguimento di condizioni di equilibrio dinamico e di configurazioni morfologiche meno vincolate e più stabili;
4. non compromettano la permanenza e la riconoscibilità dei caratteri e dei valori paesaggistici e storico-

c - Gli interventi di trasformazione, compresi gli adeguamenti e gli ampliamenti di edifici o infrastrutture esistenti, ove consentiti, e fatti salvi gli interventi necessari alla sicurezza idraulica, sono ammessi a condizione che:

1. mantengano la relazione funzionale e quindi le dinamiche naturali tra il corpo idrico e il territorio di pertinenza fluviale;
2. siano coerenti con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto e garantiscano l'integrazione paesaggistica, il mantenimento dei caratteri e dei valori paesaggistici, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico;
3. non compromettano le visuali connotate da elevato valore estetico percettivo;
4. non occludano i varchi e le visuali panoramiche, da e verso il corso d'acqua, che si aprono lungo le rive e dai tracciati accessibili al pubblico e non concorrano alla formazione di fronti urbani continui.

d - Le opere e gli interventi relativi alle infrastrutture viarie, ferroviarie ed a rete (pubbliche e di interesse pubblico), anche finalizzate all'attraversamento del corpo idrico, sono ammesse a condizione che il tracciato dell'infrastruttura non comprometta i caratteri morfologici, idrodinamici ed ecosistemici del corpo idrico e garantiscano l'integrazione paesaggistica, il mantenimento dei valori identificati dal Piano Paesaggistico e il minor impatto visivo possibile.

e - Le nuove aree destinate a parcheggio fuori dalle aree urbanizzate sono ammesse a condizione che gli interventi non comportino aumento dell'impermeabilizzazione del suolo e siano realizzati con tecniche e materiali ecocompatibili evitando l'utilizzo di nuove strutture in muratura.

g - Non sono ammesse nuove previsioni, fuori dal territorio urbanizzato, di:

1. edifici di carattere permanente ad eccezione degli annessi rurali;
2. depositi a cielo aperto di qualunque natura che non adottino soluzioni atte a minimizzare l'impatto visivo o che non siano riconducibili ad attività di cantiere;
3. discariche e impianti di incenerimento dei rifiuti autorizzati come impianti di smaltimento (All.B parte IV del D.Lgs. 152/06).

h - Non è ammesso l'inserimento di manufatti (ivi incluse le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale) che possano interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche.

#### VALUTAZIONE DI CONFORMITA' AL PIT/PPR

Le direttive e le prescrizioni sopra elencate sono quelle che interessano l'intervento in oggetto e pertanto ai fini della valutazione di conformità al PIT/PPR esse dovranno trovare nelle fasi urbanistiche successive ed in particolare nel PO specifiche declinazioni. In particolare sarà necessario verificare in sede di conferenza paesaggistica la compatibilità di piccole strutture di servizio da realizzare con strutture mobili in legno .

#### PRESCRIZIONI AMBIENTALI

Nella realizzazione degli interventi di trasformazione dovranno essere rispettate tutte le prescrizioni relative alle risorse ambientali di seguito individuate, prescrizioni che saranno definite nel dettaglio nella fase della pianificazione urbanistica generale e attuativa, nel rispetto delle condizioni alla trasformabilità che saranno definite nella Valutazione Ambientale VAS.

##### **suolo**

*fattibilità idraulica , geologica e sismica :*

##### **acqua**

*regimazione e salvaguardia della qualità delle acque superficiali*

*salvaguardia e monitoraggio della qualità delle acque sotterranee*

*modalità di approvvigionamento idrico per i servizi previsti*

*modalità smaltimento dei liquami per servizi previsti*

***aria***

*salvaguardia e monitoraggio della qualità dell'aria*

*prevenzione dall'inquinamento luminoso*

***clima acustico***

*mitigazione dell'inquinamento acustico*

***rifiuti***

*modalità smaltimento dei rifiuti*

***energia***

*modalità di risparmio energetico per i servizi e l'illuminazione*

***natura e biodiversità***

*salvaguardia delle connessioni ecologiche*

DIMENSIONAMENTI

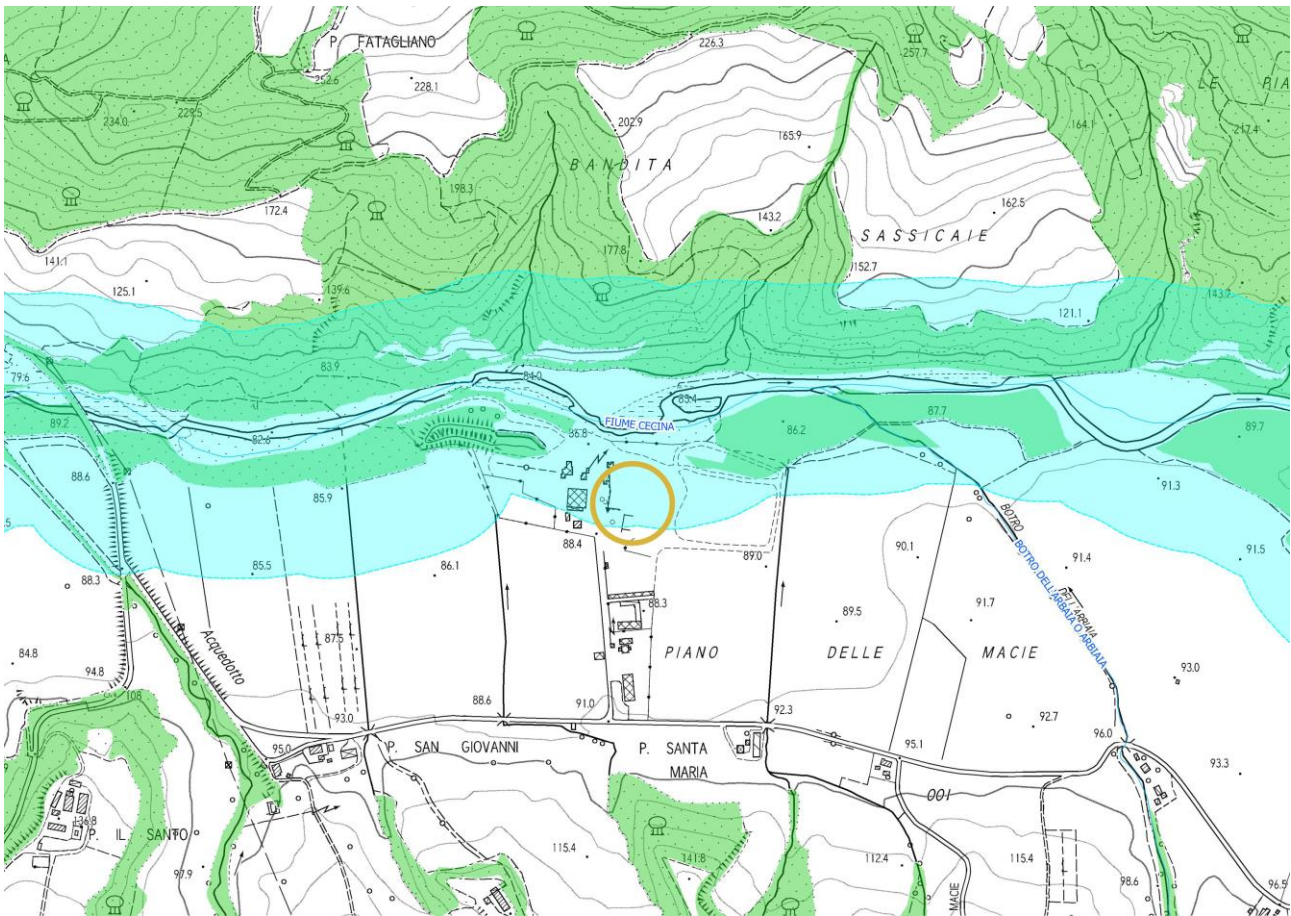
Funzioni e Destinazioni d'uso	S.E. - mq -	
	N.E.	Riuso
<b>b) Industriale artigianale</b>	0	0
<b>c1) Commerciale al dettaglio</b>	0	0
<b>d) Turistico ricettivo</b>	0	0
<b>e) Direzionale e di Servizio</b>	50	0
<b>f) Commerciale all'ingrosso</b>	0	0
<b>a) Residenziale</b>		0
<b>Attrezzature/infrastrutture</b>	1500	0

**10) COMUNE DI POMARANACE : MESSA IN SICUREZZA IDRAULICA ATTIVITA LAVORAZIONE INERTI LOCALITA LE MACIE.**



INQUADRAMETO SU OFC 2019 –REGIONE TOSCANA



**INQUADRAMENTO RISPETTO AI VINCOLI PAESAGGISTICI ex art. 142 del Codice**



**LEGENDA**

-  **Vincolo a carattere paesaggistico ex art. 142 del Codice D.Lgs 42/2004 . “I territori coperti da foreste e da boschi, ancorchè percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboscimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227. (art.142. c.1, lett. g, Codice) Art. 12 elaborato 8.B. del PIT/PPR .**
  
-  **Vincolo a carattere paesaggistico ex art. 142 del Codice D.Lgs 42/2004 “ I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n.1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna. ( art.142. c.1, lett. c, Codice) – Art. 8 dell'elaborato 8B del PIT/PPR**



## DESCRIZIONE E OBIETTIVI

La proposta d'intervento riguarda due tematiche:

a) Conferma dell'area produttiva esistente, con rettifica su elementi fisici certi presenti sul territorio e con inserimento tra le attività previste, oltre a quelle produttive e artigianali già contemplate dal RU vigente anche quelle di produzione di energia da fonti rinnovabili (in particolare biometano) .

b) Sistemazione e calibratura del corso d'acqua corrente ad est dell'area dalla strada verso il fiume Cecina (vd, immagine);

c) Rifacimento del ponte sulla strada ( vd. immagine).

A seguito di tali azioni l'area già destinata ad attività produttive sarà portata in sicurezza compreso l'area attualmente non occupata posta fra il corso d'acqua e l'area produttiva.

Tale iniziativa deve essere condizionata a favorire l'allontanamento dal fiume Cecina verso sud e cioè nell'area libera ad est sopra citata di alcune attività attualmente svolte in prossimità del corso d'acqua in area demaniale.



La proposta è coerente con gli obiettivi del PSI individuati nel documento di avvio di cui al paragrafo 2 ed in particolare con gli obiettivi 1.3 , 1.6, 1.7, 1.9, 2.5.

L'area attualmente non occupata dalle attività produttive e oggetto di messa in sicurezza idraulica posta ad ovest del corso d'acqua rientra nel perimetro della Riserva naturalistica Berignone Tatti: al fine di attuare gli interventi previsti si rende pertanto necessario anche la ripermetrazione della Riserva lungo la riva destra del corso d'acqua. Ciò consente di allontanare le attività produttive dalla riserva e identificarla in maniera più certa con il corso d'acqua una volta ricalibrato. Nel contempo il miglioramento ambientale complessivo viene determinato anche con la liberazione delle aree demaniali in riva sinistra del fiume Cecina oggi occupate da parte delle attività produttive di macinazione d'inerti.

## FUNZIONI E DESTINAZIONI D'USO

Ai sensi dell'art. 99 della L.R. 65/2014 le destinazioni d'uso sono:

b) industriale e artigianale

### PARAMETRI DIMENSIONALI

S.T. : mq. da definire in modo preciso in sede di PO.

DT. : ricalibratura del fosso d'acqua , realizzazione degli argini e rifacimento del ponte sulla strada finalizzato alla messa in sicurezza dell'area e conseguente sistemazione del tratto di strada corrispondente.

SE : mq. 5.000 comprensiva della SE esistente .

### STRUMENTI ATTUATIVI

Progetto Unitario Convenzionato ai sensi dell'art.121 della l.R. 65/2014

### INDIRIZZI PROGETTUALI E PRESCRIZIONI PAESAGGISTICHE

Le aree in oggetto sono ricomprese all'interno della *Scheda d'Ambito n°13 "val di cecina "*, e sono interessate dalla presenza di *vincoli a carattere paesaggistico ex art. 142 del Codice D.Lgs 42/2004* .

Gli interventi previsti dovranno rispettare le disposizioni statutarie individuate a livello generale in questa sede ma che dovranno avere declinazioni di maggior dettaglio nell'ambito della pianificazione urbanistica del Piano Operativo ..

### *Scheda d'ambito 13 val di Cecina*

#### Obiettivo 1

Tutelare gli elementi naturalistici di forte pregio paesaggistico dell'ambito, costituiti dalle significative emergenze geomorfologiche, dagli ecosistemi fluviali e dalle vaste matrici forestali e salvaguardare i caratteri funzionali, storici e identitari del fiume Cecina e del suo bacino

#### Direttive correlate

1.1 - tutelare gli affioramenti ofiolitici e gli habitat di interesse conservazionistico ad essi associati, con particolare riferimento ai versanti meridionali del Corno al Bufalo (complesso di Monterufoli), dei versanti del Poggio Donato (complesso di Caselli) e dell'alta valle del T. Strolla (Riserva di Montenero), gli affioramenti della Valle del T. Pavone, della Riserva di Berignone (ad es. al Masso delle Fanciulle) e del Monte Aneo;

1.2 - salvaguardare e riqualificare i valori ecosistemici, idrogeomorfologici e paesaggistici del bacino del Fiume Cecina, anche al fine di ridurre i processi di erosione costiera :

- razionalizzare le attività e i processi produttivi presenti nell'alto bacino del Fiume Cecina (Larderello, Castelnuovo Val di Cecina, Monteverdi Marittimo, Sasso Pisano) e nelle aree di fondovalle (tra Saline di Volterra e Ponteginori), bonificando le aree inquinate legate allo sfruttamento delle risorse minerarie attive e abbandonate, nonché escludendo nuove attività estrattive nelle aree di pertinenza fluviale;

- regolare i prelievi idrici dall'alveo e dal subalveo del fiume Cecina e tutelare gli ecosistemi fluviali e ripariali presenti lungo il medio e basso corso dell'asta fluviale con particolare riferimento alla zona situata presso Saline di Volterra e alla confluenza del Torrente Possera;
- individuare una fascia di mobilità fluviale da destinare alla dinamica naturale del corso d'acqua;
- migliorare la qualità ecosistemica complessiva degli ambienti fluviali e il loro grado di continuità ecologica trasversale e longitudinale, evitando i processi di artificializzazione degli alvei, delle sponde e delle aree di pertinenza fluviale, con priorità per l'area classificata come "corridoio ecologico fluviale da riqualificare" (individuato nella carta della Rete degli Ecosistemi).

***Vincolo a carattere paesaggistico ex art. 142 del Codice D.Lgs 42/2004 "I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n.1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna. ( art.142. c.1, lett. c, Codice) – Art. 8 dell'elaborato 8B del PIT/PPR***

### 8.3. Prescrizioni

a - Fermo restando il rispetto dei requisiti tecnici derivanti da obblighi di legge relativi alla sicurezza idraulica, gli interventi di trasformazione dello stato dei luoghi sono ammessi a condizione che :

1. non compromettano la vegetazione ripariale, i caratteri ecosistemici caratterizzanti il paesaggio fluviale e i loro livelli di continuità ecologica;
2. non impediscano l'accessibilità al corso d'acqua, la sua manutenzione e la possibilità di fruire delle fasce fluviali;
3. non impediscano la possibilità di divagazione dell'alveo, al fine di consentire il perseguimento di condizioni di equilibrio dinamico e di configurazioni morfologiche meno vincolate e più stabili;
4. non compromettano la permanenza e la riconoscibilità dei caratteri e dei valori paesaggistici e storico-

c - Gli interventi di trasformazione, compresi gli adeguamenti e gli ampliamenti di edifici o infrastrutture esistenti, ove consentiti, e fatti salvi gli interventi necessari alla sicurezza idraulica, sono ammessi a condizione che:

1. mantengano la relazione funzionale e quindi le dinamiche naturali tra il corpo idrico e il territorio di pertinenza fluviale;
2. siano coerenti con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto e garantiscano l'integrazione paesaggistica, il mantenimento dei caratteri e dei valori paesaggistici, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico;
3. non compromettano le visuali connotate da elevato valore estetico percettivo;

4. non occludano i varchi e le visuali panoramiche, da e verso il corso d'acqua, che si aprono lungo le rive e dai tracciati accessibili al pubblico e non concorrano alla formazione di fronti urbani continui.

d - Le opere e gli interventi relativi alle infrastrutture viarie, ferroviarie ed a rete (pubbliche e di interesse pubblico), anche finalizzate all'attraversamento del corpo idrico, sono ammesse a condizione che il tracciato dell'infrastruttura non comprometta i caratteri morfologici, idrodinamici ed ecosistemici del corpo idrico e garantiscano l'integrazione paesaggistica, il mantenimento dei valori identificati dal Piano Paesaggistico e il minor impatto visivo possibile.

e - Le nuove aree destinate a parcheggio fuori dalle aree urbanizzate sono ammesse a condizione che gli interventi non comportino aumento dell'impermeabilizzazione del suolo e siano realizzati con tecniche e materiali ecocompatibili evitando l'utilizzo di nuove strutture in muratura.

g - Non sono ammesse nuove previsioni, fuori dal territorio urbanizzato, di:

4. edifici di carattere permanente ad eccezione degli annessi rurali;
5. depositi a cielo aperto di qualunque natura che non adottino soluzioni atte a minimizzare l'impatto visivo o che non siano riconducibili ad attività di cantiere;
6. discariche e impianti di incenerimento dei rifiuti autorizzati come impianti di smaltimento (All.B parte IV del D.Lgs. 152/06).

h - Non è ammesso l'inserimento di manufatti (ivi incluse le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale) che possano interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche.

#### VALUTAZIONE DI CONFORMITA' AL PIT/PPR

Le direttive e le prescrizioni sopra elencate sono quelle che interessano l'intervento in oggetto e pertanto ai fini della valutazione di conformità al PIT/PPR esse dovranno trovare nelle fasi urbanistiche successive ed in particolare nel PO specifiche declinazioni.

#### PRESCRIZIONI AMBIENTALI

Nella realizzazione degli interventi di trasformazione dovranno essere rispettate tutte le prescrizioni relative alle risorse ambientali di seguito individuate, prescrizioni che saranno definite nel dettaglio nella fase della pianificazione urbanistica generale e attuativa, nel rispetto delle condizioni alla trasformabilità che saranno definite nella Valutazione Ambientale VAS.

#### **suolo**

*fattibilità idraulica, geologica e sismica:*

**acqua**

*regimazione e monitoraggio della qualità acque superficiali*

*salvaguardia e monitoraggio della qualità delle acque sotterranee*

*modalità di approvvigionamento idrico*

*modalità di smaltimento dei liquami*

**aria**

*salvaguardia e monitoraggio della qualità dell'aria*

*prevenzione dall'inquinamento luminoso*

**clima acustico**

*mitigazione dell'inquinamento acustico*

**rifiuti**

*modalità di smaltimento dei rifiuti industriali*

**energia**

*modalità di risparmio energetico*

*produzione di energia da fonti rinnovabili*

**natura e biodiversità**

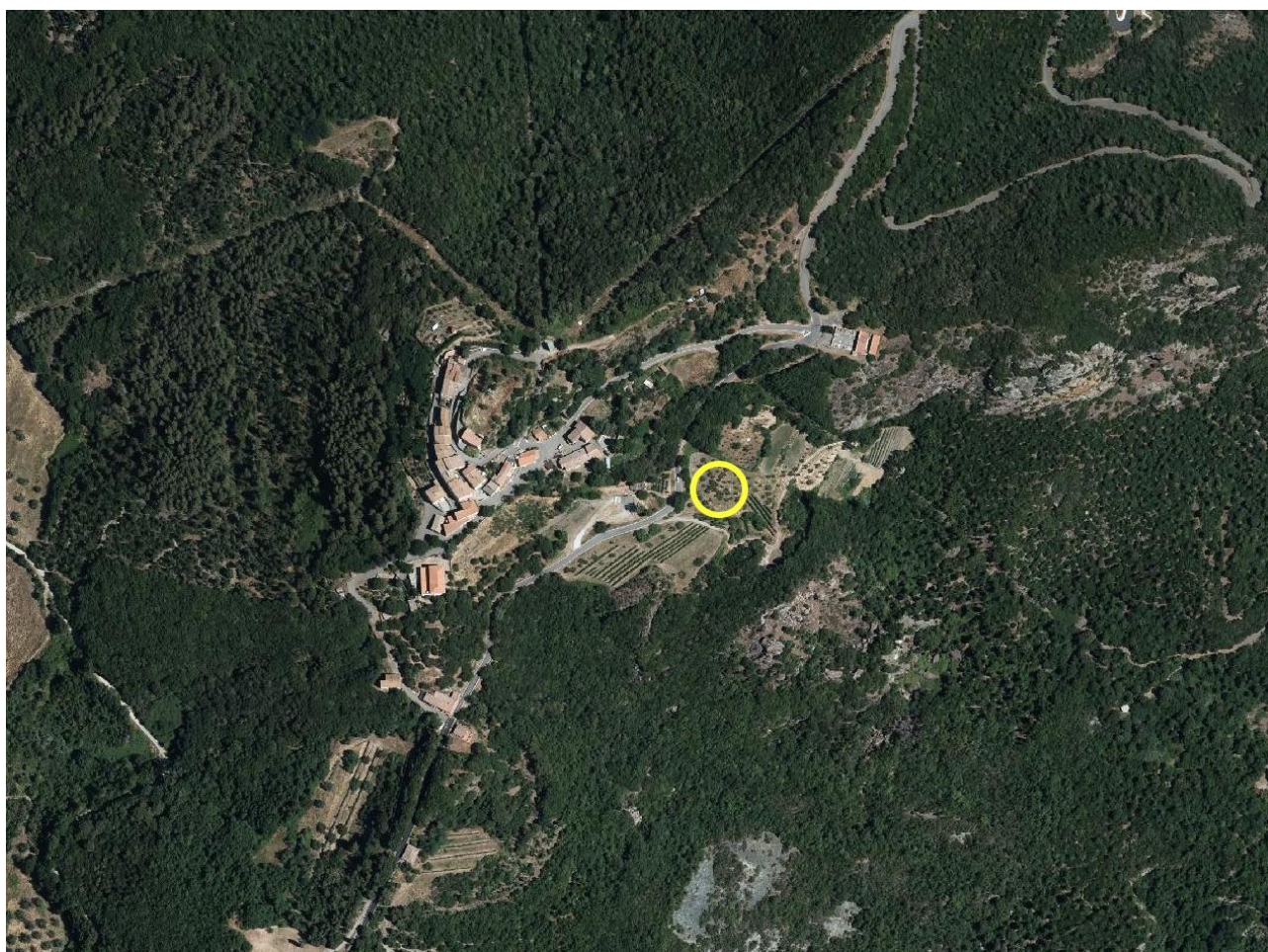
*salvaguardia connessioni ecologiche con particolare riferimento alla Riserva naturale Berignone Tatt e dei corridoi fluviali.*

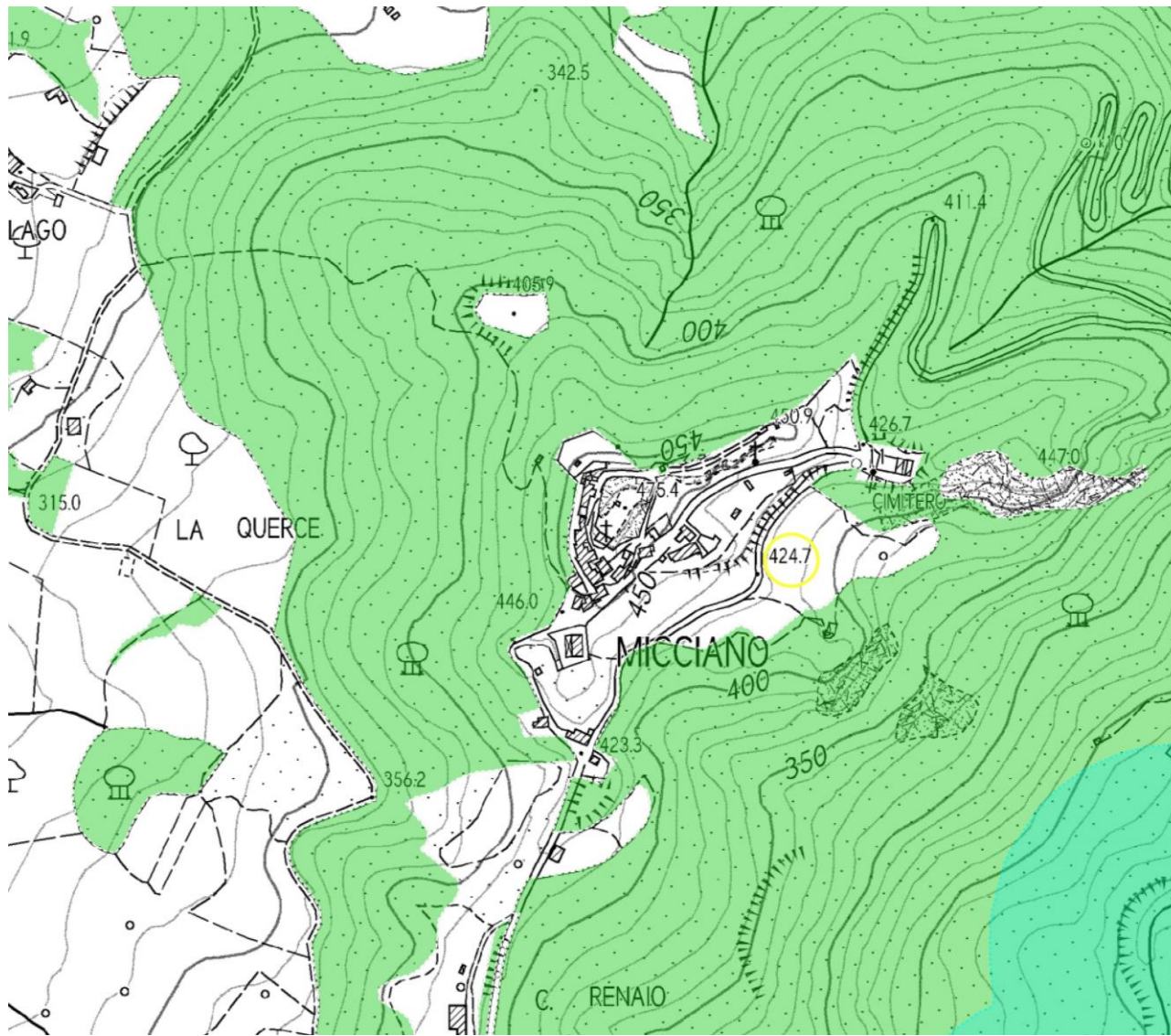
DIMENSIONAMENTI

Funzioni e Destinazioni d'uso	S.E. - mq -	
	N.E.	Riuso
<b>b) Industriale artigianale</b>	2.500	2.500
<b>c1) Commerciale al dettaglio</b>	0	0
<b>d) Turistico ricettivo</b>	0	0
<b>e) Direzionale e di Servizio</b>	0	0
<b>f) Commerciale all'ingrosso</b>	0	0
<b>a) Residenziale</b>		0
<b>Attrezzature/infrastrutture</b>	1.000	0

***11) COMUNE DI POMARANCE :PREDISPOSIZIONE DI AREE ESTERNE AL TERRITORIO URBANIZZATO A SERVIZIO DI ATTIVITA DI ALBERGO DIFFUSO PRESENTE IN MICCIANO.***

*INQUADRAMETO SU OFC 2019 –REGIONE TOSCANA*





**LEGENDA**



*Vincolo a carattere paesaggistico ex art. 142 del Codice D.Lgs 42/2004 . “I territori coperti da foreste e da boschi, ancorchè percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboscimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227. (art.142. c.1, lett. g, Codice) Art. 12 elaborato 8.B. del PIT/PPR .*



### DESCRIZIONE E OBIETTIVI

L'intervento consiste nell'allestimento di un'area presso Micciano , immediatamente esterna al territorio urbanizzato, dove localizzare attività turistiche all'aperto a servizio delle attività di albergo diffuso presenti nel borgo di Micciano prive di spazi all'aperto. Le attività previste sono reception, ufficio informazioni, sala degustazioni , piscine e servizi collegati . L'area è di proprietà privata tuttavia i servizi potranno anche essere abbinati ad altri servizi da realizzare in area pubblica oltre le strada nel territorio urbanizzato.

L'intervento intende arricchire le attività turistiche già presenti di servizi complementari e al tempo stesso favorire lo sviluppo di nuova offerta turistica nel borgo come leva per la riqualificazione e la valorizzazione dello stesso .

La proposta è coerente con gli obiettivi del PSI individuati nel documento di avvio di cui al paragrafo 2 ed in particolare con gli obiettivi 1.4 , 1.5. .

### FUNZIONI E DESTINAZIONI D'USO

Ai sensi dell'art. 99 della L.R. 65/2014 le destinazioni d'uso sono:

d) turistica-ricettiva

### PARAMETRI DIMENSIONALI

ST: la superficie territoriale necessaria verrà definita in maniera più precisa nell'ambito della pianificazione del PO .

DT. : mq. 500 per parcheggi

SE : mq. 500 per le funzioni turistico-ricettive previste.

### STRUMENTI ATTUATIVI

Progetto Unitario Convenzionato ai sensi dell'art. 21 della l.R. 65/2014

### INDIRIZZI PROGETTUALI E PRESCRIZIONI PAESAGGISTICHE

Le aree in oggetto sono ricomprese all'interno della *Scheda d'Ambito n°13 "val di cecina "*, e non sono interessate dalla presenza di vincoli a carattere paesaggistico ex artt.136 e 142 del Codice D.Lgs 42/2004 .

Gli interventi previsti dovranno rispettare le disposizioni statutarie individuate a livello generale in questa sede ma che dovranno avere declinazioni di maggior dettaglio nell'ambito della pianificazione urbanistica del Piano Operativo ..

## ***Scheda d'ambito 13 val di Cecina***

### **Obiettivo 1**

Tutelare gli elementi naturalistici di forte pregio paesaggistico dell'ambito, costituiti dalle significative emergenze geomorfologiche, dagli ecosistemi fluviali e dalle vaste matrici forestali e salvaguardare i caratteri funzionali, storici e identitari del fiume Cecina e del suo bacino

### **Direttive correlate**

1.1 - tutelare le forme erosive residue (calanchi, balze e relittuali testimonianze delle biancane) del paesaggio collinare del volterrano e dell'alta Val d'Era escludendo gli interventi antropici suscettibili di alterarne le caratteristiche geomorfologiche

1.2 - tutelare gli affioramenti ofiolitici e gli habitat di interesse conservazionistico ad essi associati, con particolare riferimento ai versanti meridionali del Corno al Bufalo (complesso di Monterufoli), dei versanti del Poggio Donato (complesso di Caselli) e dell'alta valle del T. Strolla (Riserva di Montenero), gli affioramenti della Valle del T. Pavone, della Riserva di Berignone (ad es. al Masso delle Fanciulle) e del Monte Aneo;

### **VALUTAZIONE DI CONFORMITA' AL PIT/PPR**

Le direttive sopra elencate sono quelle che interessano l'intervento in oggetto e pertanto ai fini della valutazione di conformità al PIT/PPR esse dovranno trovare nelle fasi urbanistiche successive ed in particolare nel PO specifiche declinazioni.

### **PRESCRIZIONI AMBIENTALI**

Nella realizzazione degli interventi di trasformazione dovranno essere rispettate tutte le prescrizioni relative alle risorse ambientali di seguito individuate, prescrizioni che saranno definite nel dettaglio nella fase della pianificazione urbanistica generale e attuativa, nel rispetto delle condizioni alla trasformabilità che saranno definite nella Valutazione Ambientale VAS.

#### ***suolo***

*fattibilità idraulica, geologica e sismica :*

#### ***acqua***

*regimazione e salvaguardia della qualità delle acque superficiali*

*salvaguardia e monitoraggio della qualità delle acque sotterranee*

***aria***

*salvaguardia e monitoraggio della qualità dell'aria*

*prevenzione dall'inquinamento luminoso*

***clima acustico***

*mitigazione dell'inquinamento acustico*

***energia***

*modalità del risparmio energetico*

*eventuale produzione di energia da fonti rinnovabili per gli interventi previsti*

***natura e biodiversità***

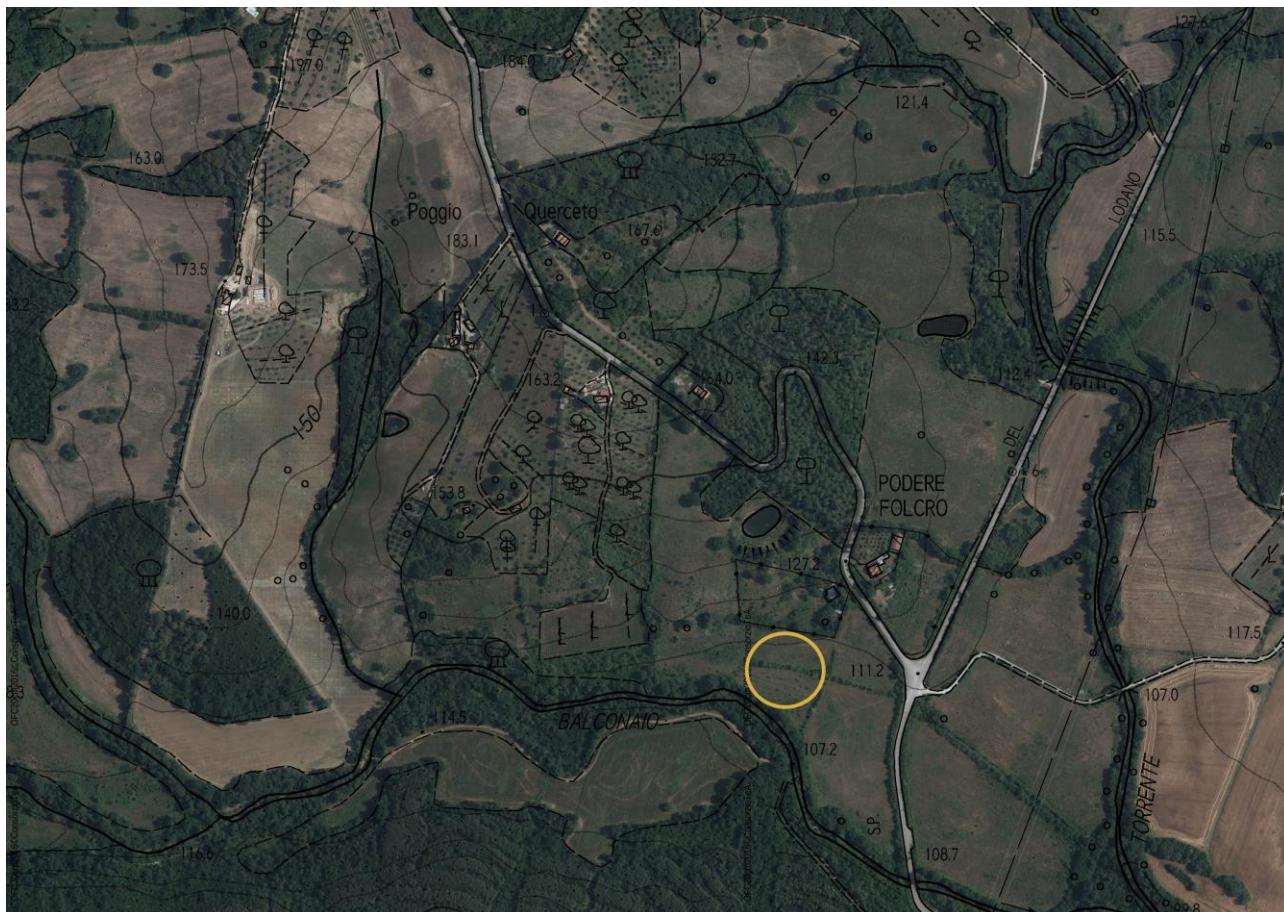
*salvaguardia delle connessioni ecologiche*

DIMENSIONAMENTI

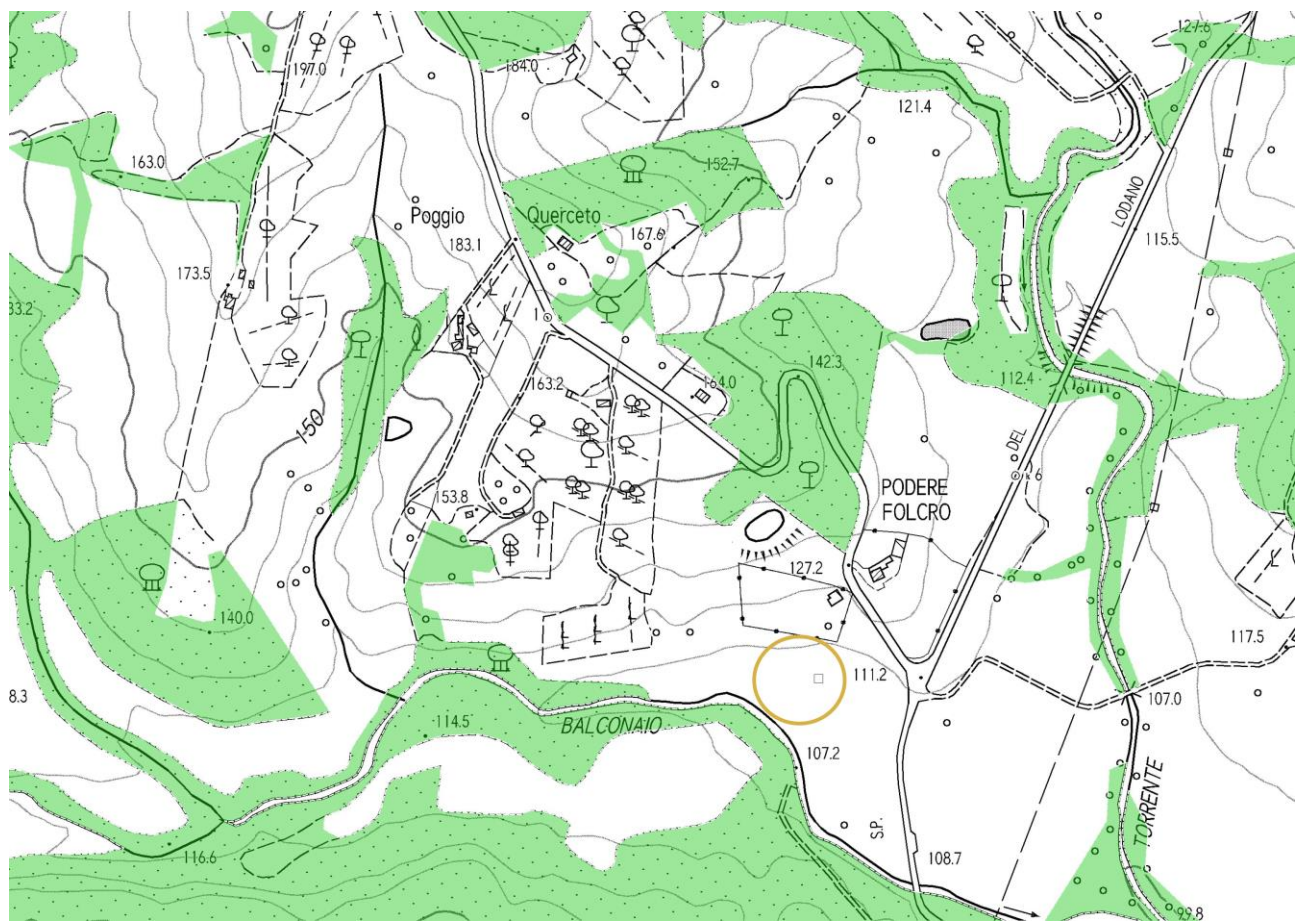
Funzioni e Destinazioni d'uso	S.E. - mq -	
	N.E.	Riuso
<b>b) Industriale artigianale</b>	0	0
<b>c1) Commerciale al dettaglio</b>	0	0
<b>d) Turistico ricettivo</b>	500	0
<b>e) Direzionale e di Servizio</b>	0	0
<b>f) Commerciale all'ingrosso</b>	0	0
<b>a) Residenziale</b>		0
<b>Attrezzature/infrastrutture</b>	500	0

**12) COMUNE DI MONTEVERDI MARITTIMO: REALIZZAZIONE DI ATTIVITA DI TIRO A SEGNO IN LOCALITA FOLCRO VIA MAREMMANA.**

INQUADRAMETO SU OFC 2019 –REGIONE TOSCANA



INQUADRAMENTO RISPETTO AI VINCOLI PAESAGGISTICI ex art. 142 del Codice



**LEGENDA**

- **Vincolo a carattere paesaggistico ex art. 142 del Codice D.Lgs 42/2004 . “I territori coperti da foreste e da boschi, ancorchè percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboscimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227. (art.142. c.1, lett. g, Codice) Art. 12 elaborato 8.B. del PIT/PPR .**

### DESCRIZIONE E OBIETTIVI

L'intervento prevede la realizzazione di strutture destinate all'attività di Tiro a segno , lungo la Via Maremmana in località Folcro dove questa si innesta sulla via provinciale del Lodano in un'area delimitata a sud dal torrente Balconaio.

L'attività sportiva si svolgerà a sud lungo il torrente Balconaio, mentre a nord sarà ubicata una struttura prefabbricata di supporto che comprenderà: spogliatoio, servizi igienici, ristoro, ufficio e magazzino. per complessivi mq. 200 di SE.

Particolare attenzione dovrà essere riservata alla previsione di adeguati schermi di verde per mitigare l'impatto dell'insediamento nel territorio. Dovrà essere creata una cortina di essenze di alto fusto lungo la via Maremmana.

La proposta è coerente con gli obiettivi del PSI individuati nel documento di avvio di cui al paragrafo 2 ed in particolare con gli obiettivi 1.4 , 1.5. e 1.8. .

### FUNZIONI E DESTINAZIONI D'USO

Ai sensi dell'art. 99 della L.R. 65/2014 le destinazioni d'uso sono:

e) direzionale e di servizio (attività sportive )

### PARAMETRI DIMENSIONALI

S.T. : mq. 5.000 , comunque da definire in maniera più precisa nell'ambito del PO .

DT. : mq. 1.000 per parcheggi

SE : mq. 200 (per spogliatoio, servizi igienici, ristoro, ufficio e magazzino )

### STRUMENTI ATTUATIVI

Progetto Unitario Convenzionato ai sensi dell'art. 121 della L.R. 65/2014

### INDIRIZZI PROGETTUALI E PRESCRIZIONI PAESAGGISTICHE

Le aree in oggetto sono ricomprese all'interno della **Scheda d'Ambito n°13 "val di cecina "**, e non sono interessate dalla presenza di **Vincoli a carattere paesaggistico ex art. 142 del Codice D.Lgs 42/2004 .**

Gli interventi previsti dovranno rispettare le disposizioni statutarie individuate a livello generale in questa sede ma che dovranno avere declinazioni e specificazioni di maggior dettaglio nell'ambito della pianificazione urbanistica del Piano Operativo.

## ***Scheda d'ambito 13 val di Cecina***

### **Obiettivo 1**

Tutelare gli elementi naturalistici di forte pregio paesaggistico dell'ambito, costituiti dalle significative emergenze geomorfologiche, dagli ecosistemi fluviali e dalle vaste matrici forestali e salvaguardare i caratteri funzionali, storici e identitari del fiume Cecina e del suo bacino

### **Direttive correlate**

- 1.1 - tutelare le forme erosive residue (calanchi, balze e relittuali testimonianze delle biancane) del paesaggio collinare del volterrano e dell'alta Val d'Era escludendo gli interventi antropici suscettibili di alterarne le caratteristiche geomorfologiche
- 1.2 - tutelare gli affioramenti ofiolitici e gli habitat di interesse conservazionistico ad essi associati, con particolare riferimento ai versanti meridionali del Corno al Bufalo (complesso di Monterufoli), dei versanti del Poggio Donato (complesso di Caselli) e dell'alta valle del T. Strolla (Riserva di Montenero), gli affioramenti della Valle del T. Pavone, della Riserva di Berignone (ad es. al Masso delle Fanciulle) e del Monte Aneo;
- 1.3 - salvaguardare e riqualificare i valori ecosistemici, idrogeomorfologici e paesaggistici del bacino del Fiume Cecina, anche al fine di ridurre i processi di erosione costiera:
  - migliorare la qualità ecosistemica complessiva degli ambienti fluviali e il loro grado di continuità ecologica trasversale e longitudinale, evitando i processi di artificializzazione degli alvei, delle sponde e delle aree di pertinenza fluviale, con priorità per le aree classificate come “corridoi ecologici fluviali da riqualificare” nella carta della Rete degli Ecosistemi.

### **VALUTAZIONE DI CONFORMITA' AL PIT/PPR**

Le direttive sopra elencate sono quelle che interessano l'intervento in oggetto e pertanto ai fini della valutazione di conformità al PIT/PPR esse dovranno trovare nelle fasi urbanistiche successive ed in particolare nel PO specifiche declinazioni.

### **PRESCRIZIONI AMBIENTALI**

Nella realizzazione degli interventi di trasformazione dovranno essere rispettate tutte le prescrizioni relative alle risorse ambientali di seguito individuate, prescrizioni che saranno definite nel dettaglio nella fase della pianificazione urbanistica generale e attuativa, nel rispetto delle condizioni alla trasformabilità che saranno definite nella Valutazione Ambientale VAS.

#### ***suolo***

*fattibilità idraulica , geologica e sismica :*



**acqua**

*regimazione e salvaguardia della qualità delle acque superficiali*

*salvaguardia e monitoraggio della qualità delle acque sotterranee*

*modalità di approvvigionamento idrico per i servizi previsti*

*modalità di smaltimento dei liquami per i servizi previsti*

**aria**

*salvaguardia e monitoraggio della qualità dell'aria*

*prevenzione dall'inquinamento luminoso*

**clima acustico**

*mitigazione dell'inquinamento acustico*

**rifiuti**

*modalità di smaltimento dei rifiuti*

**energia**

*modalità di risparmio energetico*

**natura e biodiversità**

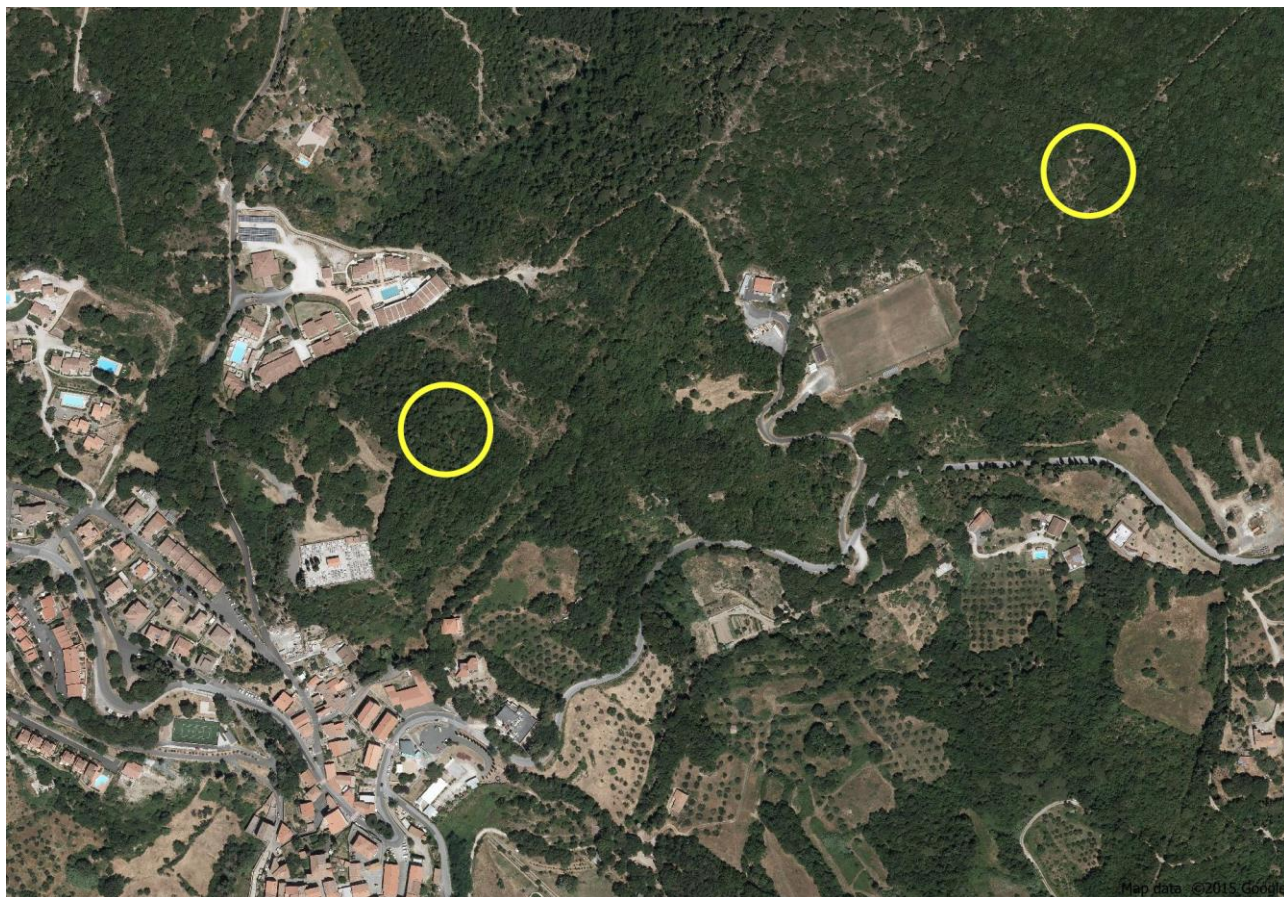
*salvaguardia delle connessioni ecologiche*

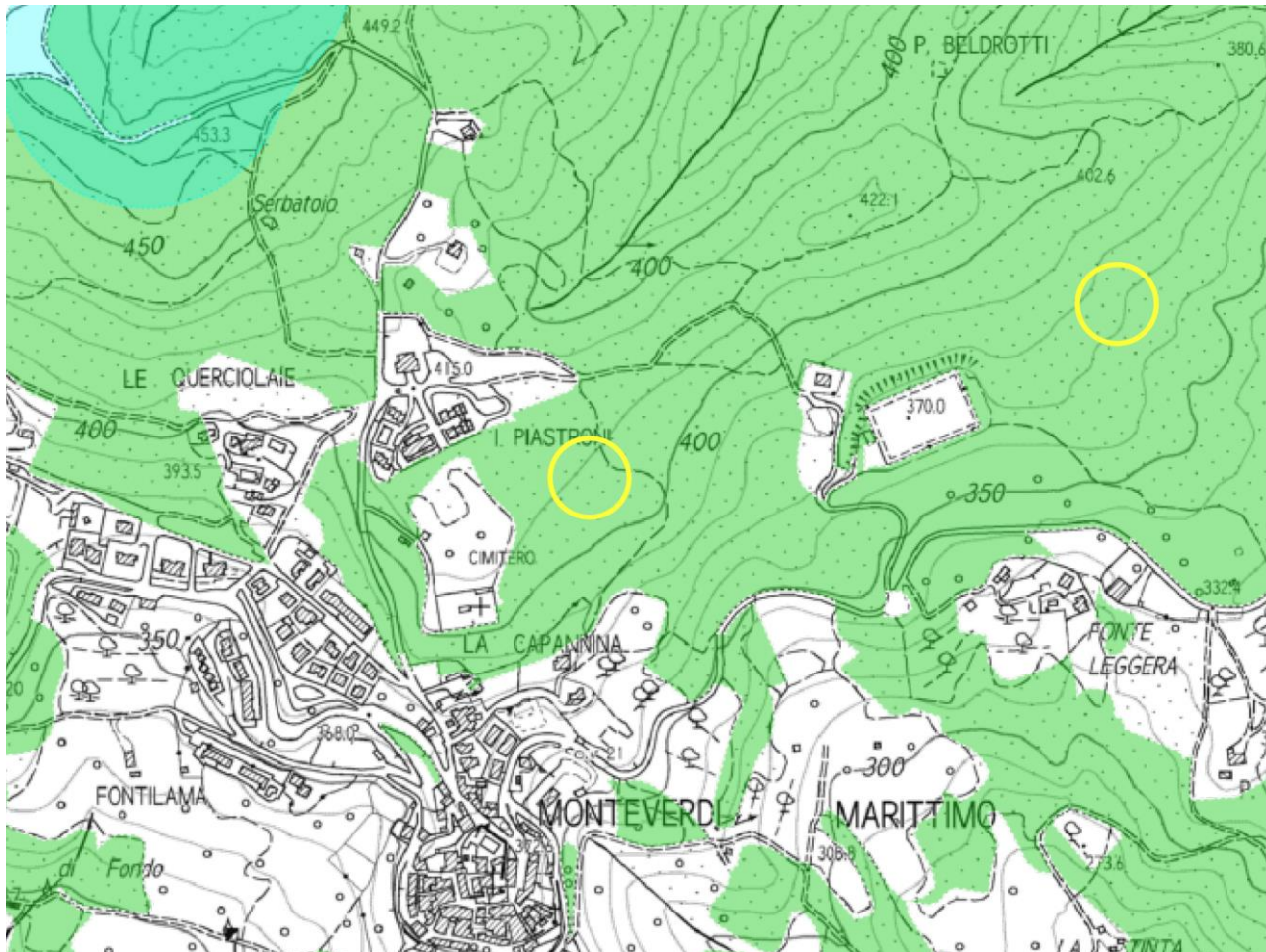
DIMENSIONAMENTI

Funzioni e Destinazioni d'uso	S.E. - mq -	
	N.E.	Riuso
<b>b) Industriale artigianale</b>	0	0
<b>c1) Commerciale al dettaglio</b>	0	0
<b>d) Turistico ricettivo</b>	0	0
<b>e) Direzionale e di Servizio</b>	200	0
<b>f) Commerciale all'ingrosso</b>	0	0
<b>a) Residenziale</b>		0
<b>Attrezzature/infrastrutture</b>	1000	0

***13) COMUNE DI MONTEVERDI MARITTIMO: AMPLIAMENTO ATTIVITA TURISTICO-  
RICETTIVA CON ATTIVITA DI CAMPEGGIO IN LOCALITA I PIASTRONI.***

*INQUADRAMETO SU OFC 2019 –REGIONE TOSCANA*





**LEGENDA**

- **Vincolo a carattere paesaggistico ex art. 142 del Codice D.Lgs 42/2004 . “I territori coperti da foreste e da boschi, ancorchè percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboscimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227. (art.142. c.1, lett. g, Codice) Art. 12 elaborato 8.B. del PIT/PPR .**

## DESCRIZIONE E OBIETTIVI

L'intervento riguarda l'ampliamento di una struttura turistico-ricettiva presente nell'abitato di Monteverdi ; considerato che all'interno del territorio urbanizzato non vi è spazio e all'esterno l'area è prevalentemente boscata l'intento della proprietà della struttura è quello di ampliare l'attività diversificando l'offerta ricettiva attraverso la creazione di un campeggio di elevata qualità che sia compatibile con lo stato dei luoghi e cioè con le aree boscate.

L'area interessata si colloca immediatamente a Est dell'abitato di Monteverdi ed è costituita da bosco ceduo e zone libere da vegetazione da poter destinare a piazzole attrezzate per la sosta dei turisti.

Si prevede la realizzazione di circa 250 piazzole immerse nel verde del bosco , di un centro servizi, di blocchi igienico-sanitari, di attrezzature sportive e spazi comuni.

Gli operatori interessati intendono posizionare le strutture ricettive di soggiorno mobili e delle tende con uno standard elevato di ospitalità per offrire alla clientela un'ampia scelta di strutture di soggiorno e per migliorare l'offerta turistica collinare.

I manufatti mobili o tende saranno disposti in modo alternato sulle piazzole creando una minore densità nella disposizione, distanziandoli quindi in modo da non creare introspezione ed avere il minimo impatto visivo.

La proposta progettuale prevede la collocazione dei manufatti nell'area dove la vegetazione è più spoglia essendo costituita sostanzialmente da piante di alto fusto e priva di sottobosco, ad esclusione di piccole siepi di essenze autoctone .

L'installazione di case mobili e tende su pedane in legno non comporterà un "consumo di suolo" ma rientra nelle "strutture a carattere temporaneo e rimovibile".

Le strutture sono inoltre agevolmente rimovibili disponendo di ruote o pedane e quindi sollevate rispetto al piano di campagna, prive di stabili collegamenti al terreno e di opere murarie.

Sono pertanto strutture che al termine dell'attività turistica potranno essere rimosse non determinando alcun consumo di suolo.

Questa impostazione consentirà di evitare qualsiasi movimento terra, qualsiasi opera muraria e di fondazione in genere, garantendo la precarietà dell'opera e consentendo il passaggio degli impianti nell'intercapedine sotto il pavimento.

Ne consegue inoltre un'areazione del substrato, il deflusso superficiale e la percolazione delle acque meteoriche favorendo la crescita della vegetazione.

La proposta è coerente con gli obiettivi del PSI individuati nel documento di avvio di cui al paragrafo 2 ed in particolare con gli obiettivi 1.4 , 1.6, 1.7.

### FUNZIONI E DESTINAZIONI D'USO

Ai sensi dell'art. 99 della L.R. 65/2014 le destinazioni d'uso sono:

d) turistico-ricettiva

### PARAMETRI DIMENSIONALI

S.T. : la superficie da destinare a campeggio verrà definita con maggior dettaglio nel PO anche sulla base di una indagine maggiormente precisa dello stato dei luoghi vista la presenza di aree boscate.

DT : mq.1000 che comunque saranno definite in maniera più precisa in sede di PO in base alle necessità e allo stato dei luoghi.

SE: si prevedono 250 piazzole ed una SE pari a mq. 9.000, comprensiva anche dei servizi primari. Per quanto riguarda i servizi secondari, SPA, ristorante etc. il campeggio potrà utilizzare i servizi già presenti nella struttura esistente all'interno del territorio urbanizzato.

### STRUMENTI ATTUATIVI

Piano Attuativo Convenzionato ai sensi dell'art. 107 della L.R. 65/2014

### INDIRIZZI PROGETTUALI E PRESCRIZIONI PAESAGGISTICHE

L'area in oggetto è ricompresa all'interno della **Scheda d'Ambito n°13 "val di cecina"**, ed è interessata dalla presenza di **vincoli a carattere paesaggistico ex art. 142 del Codice D.Lgs 42/2004**.

Gli interventi previsti dovranno rispettare le disposizioni statutarie individuate a livello generale in questa sede ma che dovranno avere precisazioni di maggior dettaglio nell'ambito della pianificazione urbanistica del Piano Operativo .

### **Scheda d'ambito 13 val di Cecina**

#### Obiettivo 1

Tutelare gli elementi naturalistici di forte pregio paesaggistico dell'ambito, costituiti dalle significative emergenze geomorfologiche, dagli ecosistemi fluviali e dalle vaste matrici forestali e salvaguardare i caratteri funzionali, storici e identitari del fiume Cecina e del suo bacino

#### Direttive correlate

1.1 - tutelare le forme erosive residue (calanchi, balze e relittuali testimonianze delle biancane) del paesaggio collinare del volterrano e dell'alta Val d'Era escludendo gli interventi antropici suscettibili di alterarne le caratteristiche geomorfologiche

1.2 - tutelare gli affioramenti ofiolitici e gli habitat di interesse conservazionistico ad essi associati, con particolare riferimento ai versanti meridionali del Corno al Bufalo (complesso di Monterufoli), dei versanti del Poggio Donato (complesso di Caselli) e dell'alta valle del T. Strolla (Riserva di Montenero), gli affioramenti della Valle del T. Pavone, della Riserva di Berignone (ad es. al Masso delle Fanciulle) e del Monte Aneo;

1.3 -salvaguardare e riqualificare i valori ecosistemici, idrogeomorfologici e paesaggistici del bacino del Fiume Cecina, anche al fine di ridurre i processi di erosione costiera:

***Vincolo a carattere paesaggistico ex art. 142 del Codice D.Lgs 42/2004 . “I territori coperti da foreste e da boschi, ancorchè percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227. (art.142. c.1, lett. g, Codice) Art. 12 elaborato 8.B. del PIT/PPR :***

### *12.3. Prescrizioni*

a - Gli interventi di trasformazione, compresi quelli urbanistici ed edilizi, ove consentiti, sono ammessi a condizione che:

1. non comportino l'alterazione significativa permanente, in termini qualitativi e quantitativi, dei valori ecosistemici e paesaggistici (con particolare riferimento alle aree di prevalente interesse naturalistico e delle formazioni boschive che “caratterizzano figurativamente” il territorio), e culturali e del rapporto storico e percettivo tra ecosistemi forestali, agroecosistemi e insediamenti storici. Sono comunque fatti salvi i manufatti funzionali alla manutenzione e coltivazione del patrimonio boschivo o alle attività antincendio, nonché gli interventi di recupero degli edifici esistenti e le strutture rimovibili funzionali alla fruizione pubblica dei boschi;
2. non modifichino i caratteri tipologici-architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario.
3. garantiscano il mantenimento, il recupero e il ripristino dei valori paesaggistici dei luoghi, anche tramite l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie compatibili con i caratteri del contesto paesaggistico.

b - Non sono ammessi:

1. nuove previsioni edificatorie che comportino consumo di suolo all'interno delle formazioni boschive costiere che “caratterizzano figurativamente” il territorio, e in quelle planiziarie, così come riconosciuti dal Piano Paesaggistico nella “Carta dei boschi planiziari e costieri “.....
2. l'inserimento di manufatti (ivi incluse le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale) che possano interferire o limitare negativamente le visuali panoramiche.

## VALUTAZIONE DI CONFORMITA' AL PIT/PPR

Le direttive e le prescrizioni sopra elencate sono quelle che interessano l'intervento in oggetto e pertanto ai fini della valutazione di conformità al PIT/PPR esse dovranno trovare nelle fasi urbanistiche successive ed in particolare nel PO specifiche declinazioni.

## PRESCRIZIONI AMBIENTALI

Nella realizzazione degli interventi di trasformazione dovranno essere rispettate tutte le prescrizioni relative alle risorse ambientali di seguito individuate, prescrizioni che saranno definite nel dettaglio nella fase della pianificazione urbanistica generale e attuativa, nel rispetto delle condizioni alla trasformabilità che saranno definite nella Valutazione Ambientale VAS.

### **suolo**

*fattibilità idraulica , geologica e sismica :*

### **acqua**

*regimazione e salvaguardia della qualità delle acque superficiali*

*salvaguardia e monitoraggio della qualità delle acque sotterranee*

*modalità di approvvigionamento idrico*

*modalità di smaltimento dei liquami*

### **aria**

*salvaguardia e monitoraggio della qualità dell'aria*

*prevenzione dall'inquinamento luminoso*

### **clima acustico**

*mitigazione dell' inquinamento acustico*

### **rifiuti**

*modalità di smaltimento dei rifiuti*

### **energia**

*modalità di risparmio energetico*

*eventuale produzione di energia da fonti rinnovabili per le funzioni previste*

### **natura e biodiversità**

*salvaguardia delle connessioni ecologiche*



DIMENSIONAMENTI

Funzioni e Destinazioni d'uso	S.E. - mq -	
	N.E.	Riuso
<b>b) Industriale artigianale</b>		0
<b>c1) Commerciale al dettaglio</b>		0
<b>d) Turistico ricettivo</b>	9.000	0
<b>e) Direzionale e di Servizio</b>	0	0
<b>f) Commerciale all'ingrosso</b>	0	0
<b>a) Residenziale</b>		0
<b>Attrezzature/infrastrutture</b>	1.000	0

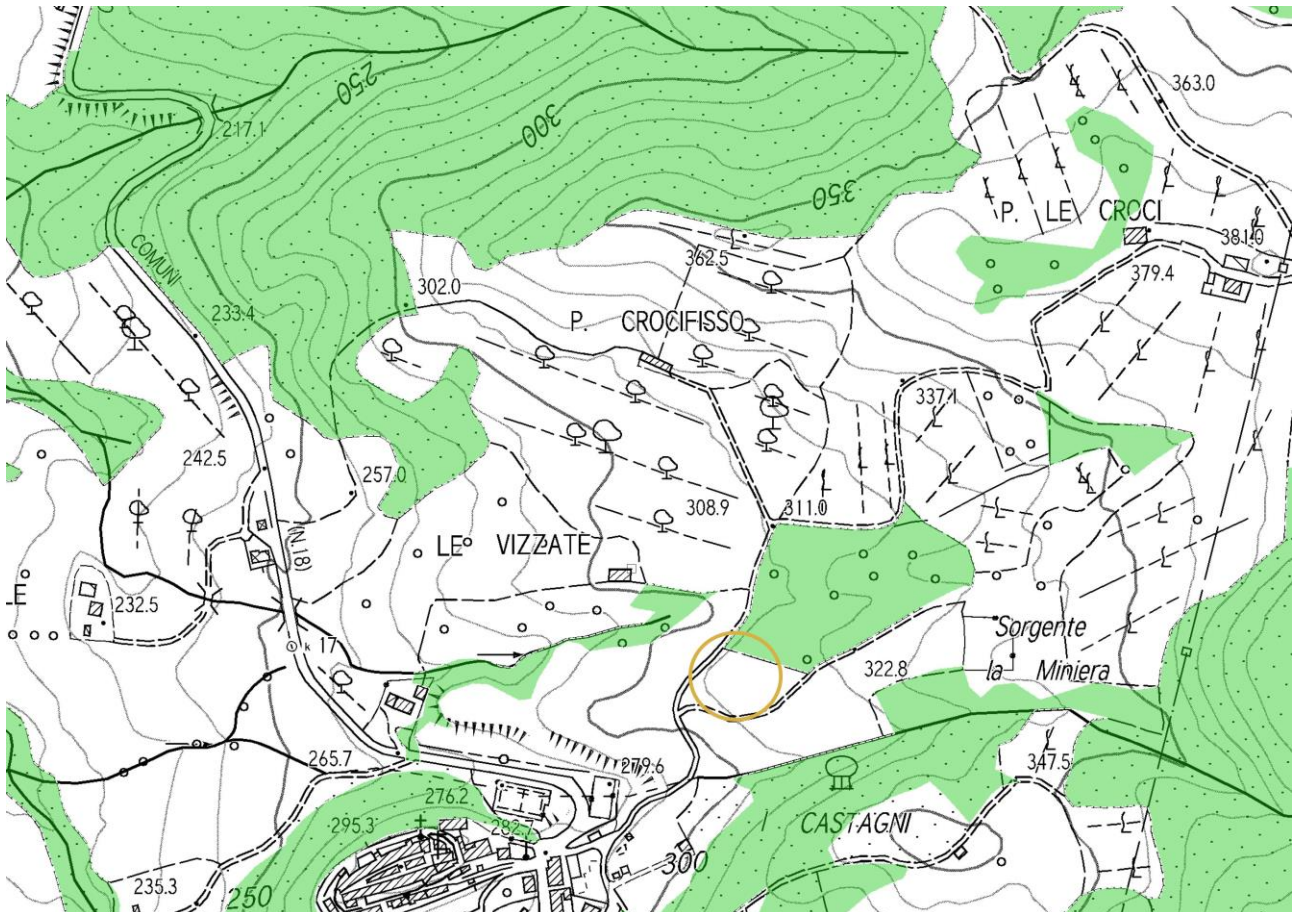


**14) COMUNE DI MONTEVERDI MARITTIMO: PREDISPOSIZIONE DI AREA ESTERNA AL TERRITORIO URBANIZZATO A SERVIZIO DI ATTIVITA DI ALBERGO DIFFUSO PRESENTE NEL BORGO STORICO DI CANNETO**

INQUADRAMETO SU OFC 2019 –REGIONE TOSCANA



INQUADRAMENTO RISPETTO AI VINCOLI PAESAGGISTICI ex art. 142 del Codice



**LEGENDA**



*Vincolo a carattere paesaggistico ex art. 142 del Codice D.Lgs 42/2004 . “I territori coperti da foreste e da boschi, ancorchè percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227. (art.142. c.1, lett. g, Codice) Art. 12 elaborato 8.B. del PIT/PPR .*

### DESCRIZIONE E OBIETTIVI

L'intervento serve a dotare strutture ricettive presenti nel borgo storico di Canneto e prive di spazi all'aperto, di un area, esterna al territorio urbanizzato, in via S. Pertini, per dotare le strutture ricettive già presenti di spazi all'aperto dove poter allestire un'area relax, una piscina naturale, una serra per floricoltura. Nell'area è presente un'oliveta che verrà valorizzata anche attraverso tale allestimento.

La proposta è coerente con gli obiettivi del PSI individuati nel documento di avvio di cui al paragrafo 2 ed in particolare con gli obiettivi 1.4, 1.5.

### FUNZIONI E DESTINAZIONI D'USO

Ai sensi dell'art. 99 della L.R. 65/2014 le destinazioni d'uso sono:

d) turistico-ricettiva

### PARAMETRI DIMENSIONALI

ST : l'area è quella circoscritta all'interno della viabilità tuttavia la reale consistenza della stessa verrà definita in sede di PO .

SE : mq. 150

DT : quelle strettamente necessarie da definire in sede di PO.

### STRUMENTI ATTUATIVI

Progetto Unitario Convenzionato ai sensi dell'art. 121 della L.R. 65/2014

### INDIRIZZI PROGETTUALI E PRESCRIZIONI PAESAGGISTICHE

Le aree in oggetto sono ricomprese all'interno della **Scheda d'Ambito n°13 "val di cecina"**, e non sono interessate dalla presenza di vincoli a carattere paesaggistico ex artt. 136 e 142 del Codice D.Lgs 42/2004 .

Gli interventi previsti dovranno rispettare le disposizioni statutarie individuate a livello generale in questa sede ma che dovranno avere declinazioni e specificazioni di maggior dettaglio nell'ambito della pianificazione urbanistica del Piano Operativo .

### ***Scheda d'ambito 13 val di Cecina***

#### Obiettivo 1

Tutelare gli elementi naturalistici di forte pregio paesaggistico dell'ambito, costituiti dalle significative emergenze geomorfologiche, dagli ecosistemi fluviali e dalle vaste matrici forestali e salvaguardare i caratteri funzionali, storici e identitari del fiume Cecina e del suo bacino.

## Direttive correlate

1.1 - tutelare le forme erosive residue (calanchi, balze e relittuali testimonianze delle biancane) del paesaggio collinare del volterrano e dell'alta Val d'Era escludendo gli interventi antropici suscettibili di alterarne le caratteristiche geomorfologiche

1.2 - tutelare gli affioramenti ofiolitici e gli habitat di interesse conservazionistico ad essi associati, con particolare riferimento ai versanti meridionali del Corno al Bufalo (complesso di Monterufoli), dei versanti del Poggio Donato (complesso di Caselli) e dell'alta valle del T. Strolla (Riserva di Montenero), gli affioramenti della Valle del T. Pavone, della Riserva di Berignone (ad es. al Masso delle Fanciulle) e del Monte Aneo;

## VALUTAZIONE DI CONFORMITA' AL PIT/PPR

Le direttive sopra elencate sono quelle che interessano l'intervento in oggetto e pertanto ai fini della valutazione di conformità al PIT/PPR esse dovranno trovare nelle fasi urbanistiche successive ed in particolare nel PO specifiche declinazioni.

## PRESCRIZIONI AMBIENTALI

Nella realizzazione degli interventi di trasformazione dovranno essere rispettate tutte le prescrizioni relative alle risorse ambientali di seguito individuate, prescrizioni che saranno definite nel dettaglio nella fase della pianificazione urbanistica generale e attuativa, nel rispetto delle condizioni alla trasformabilità che saranno definite nella Valutazione Ambientale VAS.

### **suolo**

*fattibilità idraulica , geologica e sismica :*

### **acqua**

*regimazione e salvaguardia della qualità delle acque superficiali*

*salvaguardia e monitoraggio della qualità delle acque sotterranee*

*modalità di approvvigionamento idrico*

*modalità di smaltimento dei liquami*

### **aria**

*salvaguardia e monitoraggio della qualità dell'aria*

*prevenzione dall'inquinamento luminoso*

### **clima acustico**

*mitigazione dell'inquinamento acustico*

***rifiuti***

*modalità di smaltimento dei rifiuti*

***energia***

*modalità di risparmio energetico*

*eventuale produzione di energia da fonti rinnovabili per i servizi previsti*

***natura e biodiversità***

*salvaguardia delle connessioni ecologiche*

DIMENSIONAMENTI

Funzioni e Destinazioni d'uso	S.E. - mq -	
	N.E.	Riuso
<b>b) Industriale artigianale</b>	0	0
<b>c1) Commerciale al dettaglio</b>	0	0
<b>d) Turistico ricettivo</b>	150	0
<b>e) Direzionale e di Servizio</b>	0	0
<b>f) Commerciale all'ingrosso</b>	0	0
<b>a) Residenziale</b>		0
<b>Attrezzature/infrastrutture</b>	0	0

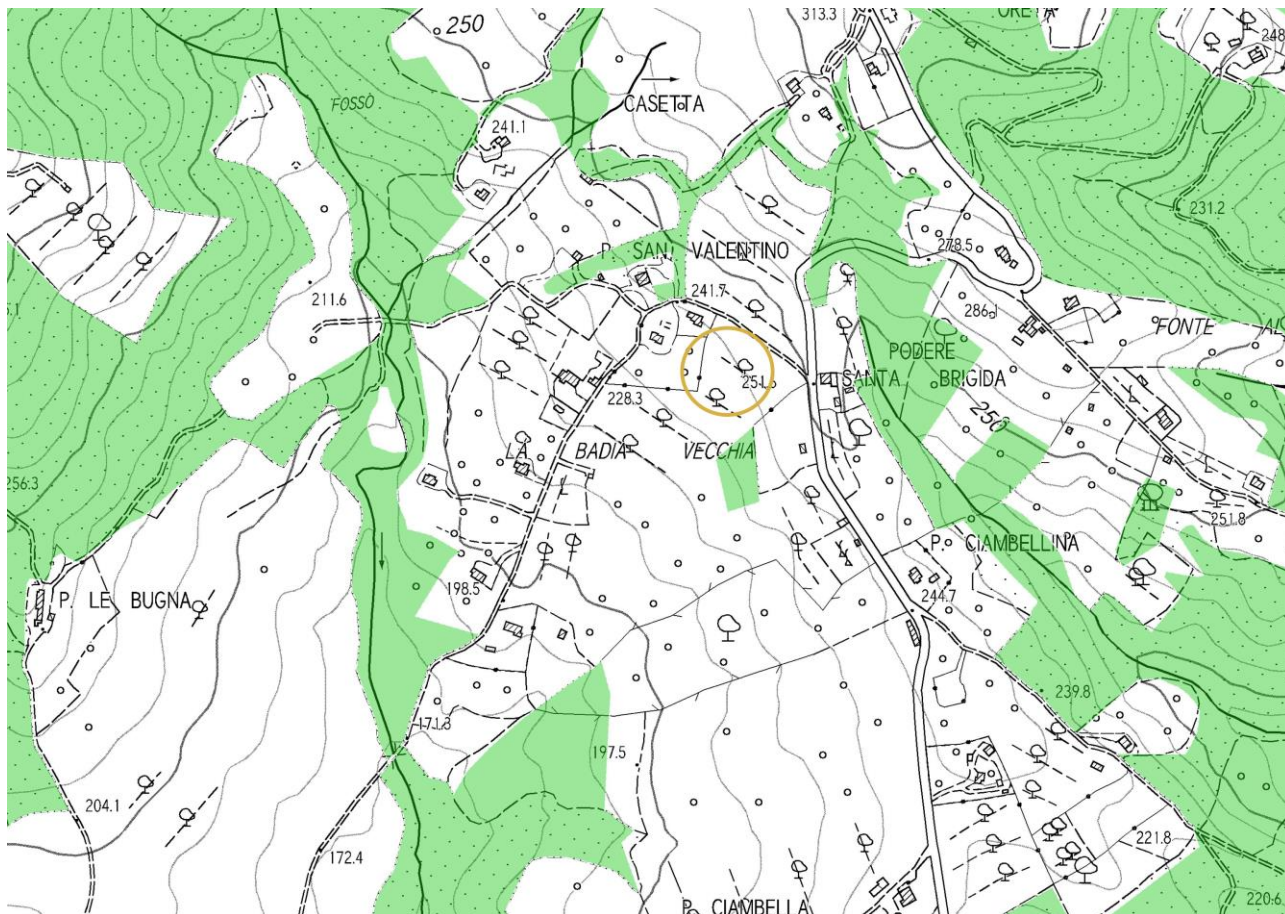


**15) COMUNE DI MONTEVERDI MARITTIMO: AMPLIAMENTO ATTIVITA TURISTICO-  
RICETTIVA IN LOCALITA SAN VALENTINO.**

INQUADRAMETO SU OFC 2019 –REGIONE TOSCANA



INQUADRAMENTO RISPETTO AI VINCOLI PAESAGGISTICI ex art. 142 del Codice



**LEGENDA**



*Vincolo a carattere paesaggistico ex art. 142 del Codice D.Lgs 42/2004 . “I territori coperti da foreste e da boschi, ancorchè percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227. (art.142. c.1, lett. g, Codice) Art. 12 elaborato 8.B. del PIT/PPR .*

### DESCRIZIONE E OBIETTIVI

La proposta individua un'area posta lungo la via S. Valentino da destinare a insediamento turistico ricettivo.

A sud del centro storico, in località S. Valentino, il toponimo La Vecchia Badia indica il luogo in cui sono stati ritrovati i resti della prima badia di Monteverdi, poi trasferita in epoca successiva a est in posizione più elevata. Nella zona risulta anche il ritrovamento di resti di una villa romana.

Vi è inoltre la presenza di numerose fonti e sorgenti di antica origine, in particolare a sud del capoluogo; in molte di esse, ancora in funzione, sono presenti manufatti originari di elevato valore testimoniale: la fonte Maria Antonia è la più importante di Monteverdi.

In queste aree, generalmente di alto pregio paesaggistico, si osserva un progressivo flusso turistico che ha dato origine a insediamenti diffusi. Per tale ragione si propone di implementare l'offerta turistico-ricettiva con altre strutture che possano migliorare l'accoglienza per turisti e visitatori. Pertanto anche se di nuove strutture trattasi, esse si configurano come ampliamento di un tessuto turistico già presente e tale da valorizzare l'offerta turistica.

La proposta è coerente con gli obiettivi del PSI individuati nel documento di avvio di cui al paragrafo 2 ed in particolare con gli obiettivi 1.4, 1.5. e 1.7.

### FUNZIONI E DESTINAZIONI D'USO

Ai sensi dell'art. 99 della L.R. 65/2014 le destinazioni d'uso sono:

d) turistico-ricettiva

### PARAMETRI DIMENSIONALI

S.T. : mq. 3.000, comunque da definire in maniera più precisa in sede di PO.

DT. : mq. 900 per parcheggi .

SE : mq. 600 per nuovi posti letto compreso servizi.

### STRUMENTI ATTUATIVI

Progetto Unitario Convenzionato ai sensi dell'art. 121 della L.R. 65/2014

### INDIRIZZI PROGETTUALI E PRESCRIZIONI PAESAGGISTICHE

Le aree in oggetto sono ricomprese all'interno della **Scheda d'Ambito n°13 "val di cecina"**, e non sono interessate dalla presenza di vincoli a carattere paesaggistico ex artt.136 e 142 del Codice D.Lgs 42/2004 .

Gli interventi previsti dovranno rispettare le disposizioni statutarie individuate a livello generale in questa sede ma che dovranno avere declinazioni e specificazioni di maggior dettaglio nell'ambito della pianificazione urbanistica del Piano Operativo .

## ***scheda d'ambito 13 val di Cecina***

### **Obiettivo 1**

Tutelare gli elementi naturalistici di forte pregio paesaggistico dell'ambito, costituiti dalle significative emergenze geomorfologiche, dagli ecosistemi fluviali e dalle vaste matrici forestali e salvaguardare i caratteri funzionali, storici e identitari del fiume Cecina e del suo bacino

### **Direttive correlate**

1.1 - tutelare le forme erosive residue (calanchi, balze e relittuali testimonianze delle biancane) del paesaggio collinare del volterrano e dell'alta Val d'Era escludendo gli interventi antropici suscettibili di alterarne le caratteristiche geomorfologiche.

1.2 - tutelare gli affioramenti ofiolitici e gli habitat di interesse conservazionistico ad essi associati, con particolare riferimento ai versanti meridionali del Corno al Bufalo (complesso di Monterufoli), dei versanti del Poggio Donato (complesso di Caselli) e dell'alta valle del T. Strolla (Riserva di Montenero), gli affioramenti della Valle del T. Pavone, della Riserva di Berignone (ad es. al Masso delle Fanciulle) e del Monte Aneo;

### **VALUTAZIONE DI CONFORMITA' AL PIT/PPR**

Le direttive sopra elencate sono quelle che interessano l'intervento in oggetto e pertanto ai fini della valutazione di conformità al PIT/PPR esse dovranno trovare nelle fasi urbanistiche successive ed in particolare nel PO specifiche declinazioni.

### **PRESCRIZIONI AMBIENTALI**

Nella realizzazione degli interventi di trasformazione dovranno essere rispettate tutte le prescrizioni relative alle risorse ambientali di seguito individuate, prescrizioni che saranno definite nel dettaglio nella fase della pianificazione urbanistica generale e attuativa, nel rispetto delle condizioni alla trasformabilità che saranno definite nella Valutazione Ambientale VAS:

#### ***suolo***

*fattibilità idraulica , geologica e sismica :*

#### ***acqua***

*regimazione e salvaguardia della qualità delle acque superficiali*

*salvaguardia e monitoraggio della qualità delle acque sotterranee*

*modalità di approvvigionamento idrico*

*modalità di smaltimento dei liquami*

***aria***

*salvaguardia e monitoraggio della qualità dell'aria*

*prevenzione dall'inquinamento luminoso*

***clima acustico***

*mitigazione dell'inquinamento acustico*

***rifiuti***

*modalità di smaltimento dei rifiuti*

***energia***

*modalità di risparmio energetico*

*eventuale produzione di energia da fonti rinnovabili per i servizi previsti*

***natura e biodiversità***

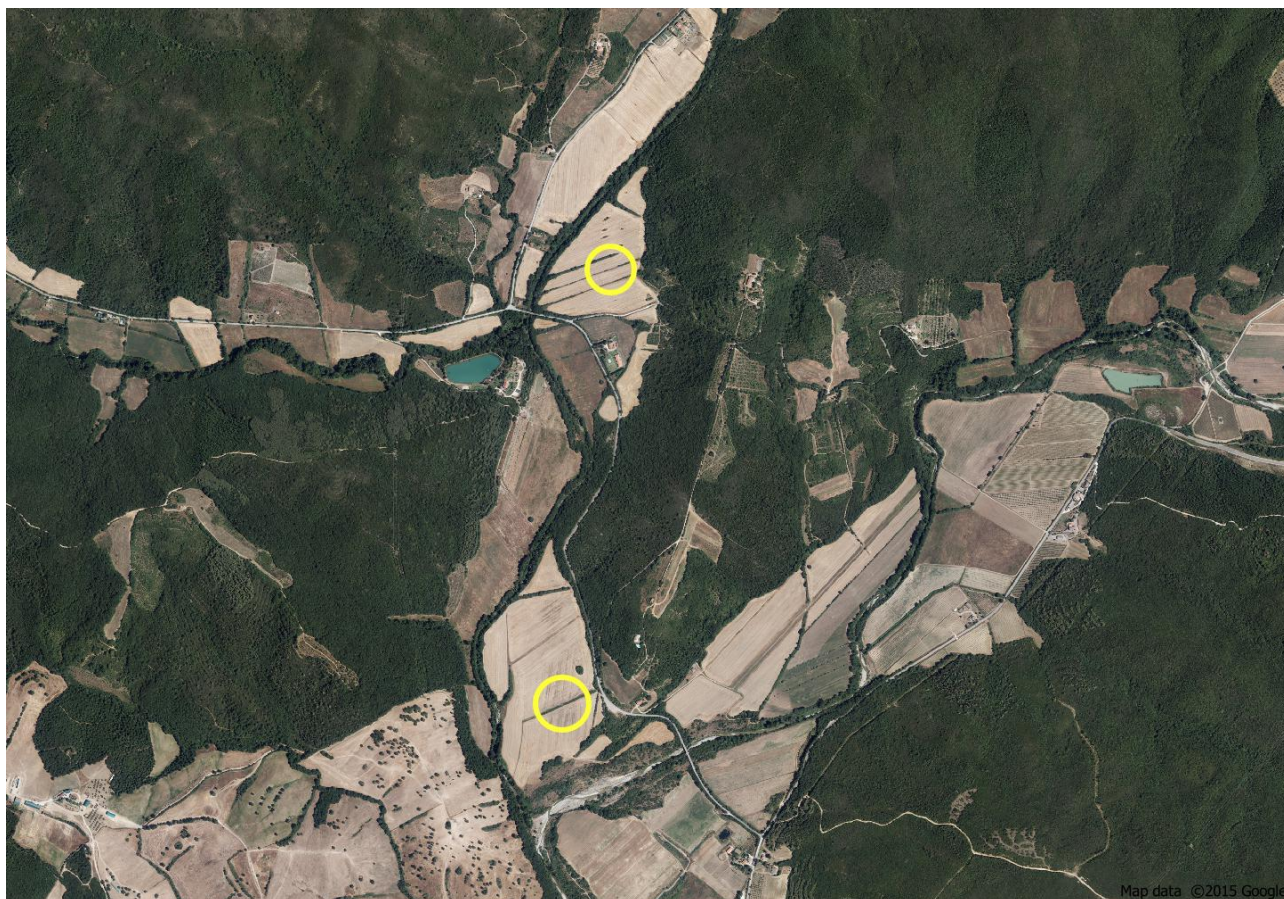
*salvaguardia delle connessioni ecologiche*

DIMENSIONAMENTI

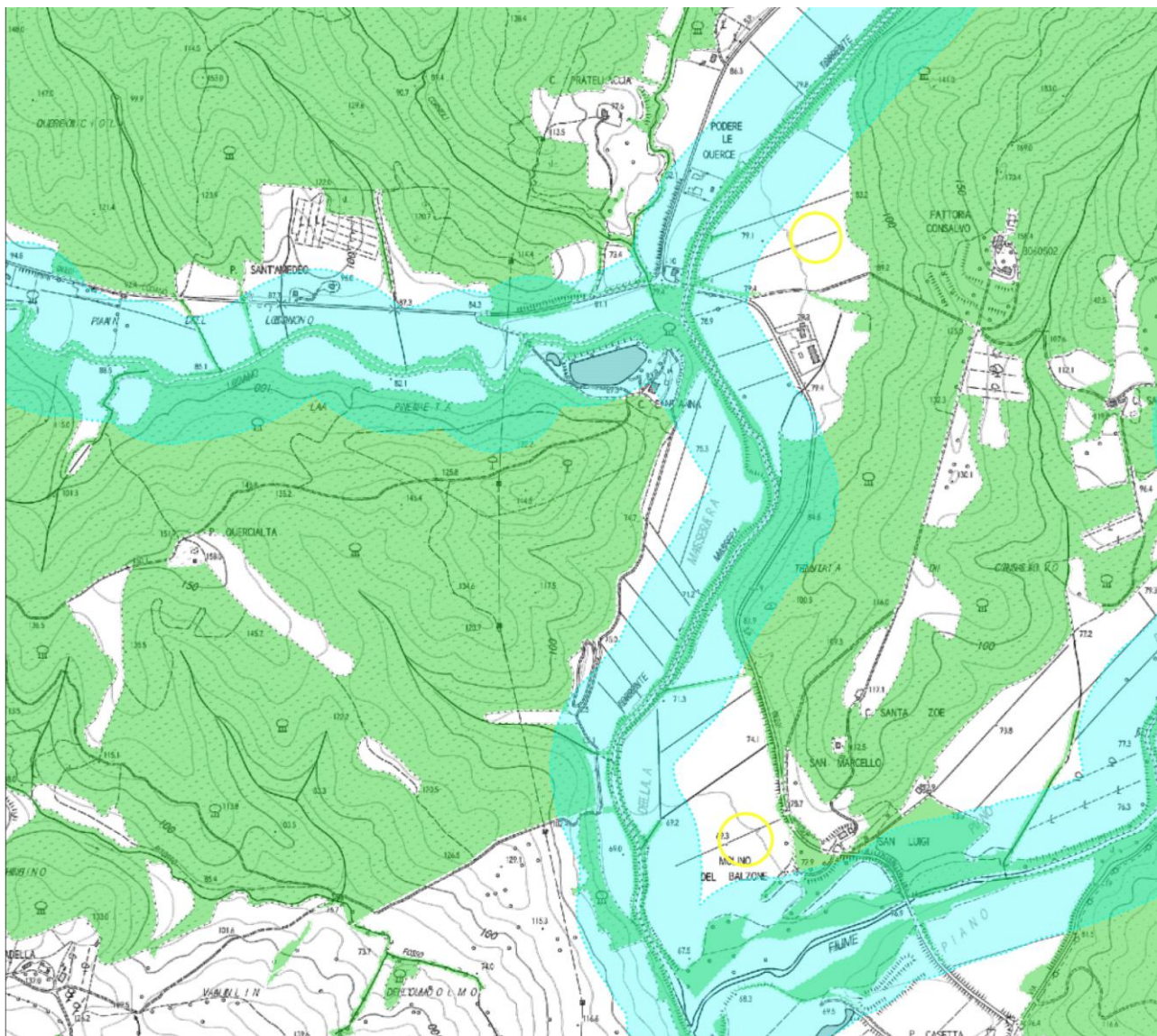
Funzioni e Destinazioni d'uso	S.E. - mq -	
	N.E.	Riuso
<b>b) Industriale artigianale</b>	0	0
<b>c1) Commerciale al dettaglio</b>	0	0
<b>d) Turistico ricettivo</b>	600	0
<b>e) Direzionale e di Servizio</b>	0	0
<b>f) Commerciale all'ingrosso</b>	0	0
<b>a) Residenziale</b>		0
<b>Attrezzature/infrastrutture</b>	900	0

***16) COMUNE DI MONTEVERDI MARITTIMO: CREAZIONE DI ATTIVITA TURISTICO-  
RICETTIVA NON AGRITURISTICA ALL'INTERNO DELLA TENUTA CONSALVO.***

INQUADRAMETO SU OFC 2019 –REGIONE TOSCANA



INQUADRAMENTO INRISPETTO AI VINCOLI PAESAGGISTICI ex art. 142 del Codice



**LEGENDA**

- Vincolo a carattere paesaggistico ex art. 142 del Codice D.Lgs 42/2004. “I territori coperti da foreste e da boschi, ancorchè percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboscimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227. (art.142. c.1, lett. g, Codice) Art. 12 elaborato 8.B. del PIT/PPR .*
  
- Vincolo a carattere paesaggistico ex art. 142 del Codice D.Lgs 42/2004 “ I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n.1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna. ( art.142. c.1, lett. c, Codice) – Art. 8 dell'elaborato 8B del PIT/PPR*



### DESCRIZIONE E OBIETTIVI

La Tenuta Consalvo ricompre un vasto territorio (circa 290 Ha) . La superficie della tenuta è in buona parte destinata ad attività agricole coltivate a seminativo ed in parte anche da boschi.

All'interno della tenuta esistono già edifici destinati ad attività agrituristiche. Inoltre esistono vecchi edifici ex-rurali ed alcuni ruderi che possono essere recuperati per finalità di turismo rurale.

In questa area si intende sviluppare un'offerta turistica per realizzare un grande polo per il gioco del golf di portata nazionale di 18 buche che necessita di 15-20 ha dell'area a ciò destinata, anche grazie alla presenza di una struttura aeroportuale esistente nell'area.

Gli interventi dovranno essere sostenibili e dovrà essere tutelato l'assetto vegetazionale complessivo che dovrà prevedere la piantumazione di specie arboree ed arbustive autoctone idonee ad integrare in modo corretto l'inserimento dei nuovi interventi edificatori.

Poiché il mantenimento di un campo da golf richiede notevoli quantità d'acqua per mantenere i fairways, nel rispetto di quanto stabilito dalla DGRT n°646/98, si prevede la possibilità di utilizzare le acque di invasi da realizzare in pianura, come elementi del percorso golfistico, per impiegarli nell'irrigazione (capacità degli invasi previsti sul campo di golf mc. 155.000), mentre per il soddisfacimento delle esigenze turistico ricettive, queste non dovranno gravare sulla rete idrica comunale, ma dovranno dotarsi di forme di approvvigionamento idrico autonomo, nel rispetto di quanto previsto dall'ente gestore della risorsa.

La destinazione d'uso ricettiva dovrà comprendere gli edifici abbandonati da recuperare.

Il piano attuativo dovrà :

- pianificare unitariamente l'intervento nel suo complesso con l'esatta ubicazione delle strutture ricettive, degli impianti sportivi, delle infrastrutture viarie e dei parcheggi e della sistemazione delle aree a verde non utilizzate dalle attività sportive;
- individuare le attività ricreative a supporto del golf, all'interno delle strutture sportive golfistiche;
- precisare i materiali naturali per la realizzazione delle strade e dei percorsi;
- dimensionare la nuova edificazione, ponendo particolare attenzione alla localizzazione degli edifici rispetto ai valori paesaggistici dell'area, mirando alla realizzazione di una struttura alberghiera di elevata qualità a gestione unitaria e collegata alla contemporanea realizzazione della attrezzatura golfistica;
- realizzare un inserimento paesaggistico di alta qualità della nuova edificazione, anche attraverso il recupero del patrimonio edilizio esistente e dell'assetto agrario complessivo dei fondi;
- realizzare le nuove costruzioni con criteri che riducano al minimo l'impatto ambientale localizzandole in maniera tale da richiedere il minimo grado di infrastrutturazione e con modalità costruttive conformi alle caratteristiche tipologiche ed architettoniche tipiche del contesto di riferimento;

- tutelare l'assetto vegetazionale complessivo che dovrà prevedere la piantumazione di specie arboree ed arbustive autoctone idonee ad integrare in modo corretto l'inserimento dei nuovi interventi edificatori, la tutela e/o ripristino, ove siano degradate, delle composizioni arbustive, delle formazioni lineari e della vegetazione riparia, con il fine principale di costituire corridoi ecologici che circondino le aree sportive e consentano il loro superamento da parte delle specie faunistiche ;in materia di mantenimento delle superfici a verde dovrà essere privilegiato l'utilizzo di specie erbacee che necessitano di un limitato uso di fertilizzanti.

La proposta è coerente con gli obiettivi del PSI individuati nel documento di avvio di cui al paragrafo 2 ed in particolare con gli obiettivi 1.4 , 1.7.

#### FUNZIONI E DESTINAZIONI D'USO

Ai sensi dell'art. 99 della L.R. 65/2014 le destinazioni d'uso sono:

d) turistico-ricettiva

#### PARAMETRI DIMENSIONALI

DT. : mq. 3.000 per parcheggi necessari alle attività sportive e turistico-ricettive da definire in maniera più precisa in sede di PO .

SE : mq. 11.500 di cui 3.000 di recupero per un totale di 300 posti letto compreso i servizi.

#### STRUMENTI ATTUATIVI

Piano Attuativo Convenzionato ai sensi dell'art. 107 della L.R. 65/2014

#### INDIRIZZI PROGETTUALI E PRESCRIZIONI PAESAGGISTICHE

Le aree in oggetto sono ricomprese all'interno della *Scheda d'Ambito n°13 "val di cecina "*, e sono interessate dalla presenza di *vincoli a carattere paesaggistico ex art. 142 del Codice D.Lgs 42/2004 .*

Gli interventi previsti dovranno rispettare le disposizioni statutarie individuate a livello generale in questa sede ma che dovranno avere precisazioni di maggior dettaglio nell'ambito della pianificazione urbanistica del Piano Operativo ..

#### *Scheda d'ambito 13 val di Cecina*

##### Obiettivo 1

Tutelare gli elementi naturalistici di forte pregio paesaggistico dell'ambito, costituiti dalle significative emergenze geomorfologiche, dagli ecosistemi fluviali e dalle vaste matrici forestali e salvaguardare i caratteri funzionali, storici e identitari del fiume Cecina e del suo bacino

## Direttive correlate

- 1.1- tutelare le forme erosive residue (calanchi, balze e relittuali testimonianze delle biancane) del paesaggio collinare del volterrano e dell'alta Val d'Era escludendo gli interventi antropici suscettibili di alterarne le caratteristiche geomorfologiche
- 1.2.- tutelare gli affioramenti ofiolitici e gli habitat di interesse conservazionistico ad essi associati, con particolare riferimento ai versanti meridionali del Corno al Bufalo (complesso di Monterufoli), dei versanti del Poggio Donato (complesso di Caselli) e dell'alta valle del T. Strolla (Riserva di Montenero), gli affioramenti della Valle del T. Pavone, della Riserva di Berignone (ad es. al Masso delle Fanciulle) e del Monte Aneo;
- 1.3- salvaguardare e riqualificare i valori ecosistemici, idrogeomorfologici e paesaggistici del bacino del Fiume Cecina, anche al fine di ridurre i processi di erosione costiera:
  - migliorare la qualità ecosistemica complessiva degli ambienti fluviali e il loro grado di continuità ecologica trasversale e longitudinale, evitando i processi di artificializzazione degli alvei, delle sponde e delle aree di pertinenza fluviale, con priorità per le aree classificate come “corridoi ecologici fluviali da riqualificare” individuati nella carta della Rete degli Ecosistemi.

***Vincolo a carattere paesaggistico ex art. 142 del Codice D.Lgs 42/2004 . “I territori coperti da foreste e da boschi, ancorchè percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227. (art.142. c.1, lett. g, Codice) Art. 12 elaborato 8.B. del PIT/PPR :***

### *12.3. Prescrizioni*

a - Gli interventi di trasformazione, compresi quelli urbanistici ed edilizi, ove consentiti, sono ammessi a condizione che:

1. non comportino l'alterazione significativa permanente, in termini qualitativi e quantitativi, dei valori ecosistemici e paesaggistici (con particolare riferimento alle aree di prevalente interesse naturalistico e delle formazioni boschive che “caratterizzano figurativamente” il territorio), e culturali e del rapporto storico e percettivo tra ecosistemi forestali, agroecosistemi e insediamenti storici. Sono comunque fatti salvi i manufatti funzionali alla manutenzione e coltivazione del patrimonio boschivo o alle attività antincendio, nonché gli interventi di recupero degli edifici esistenti e le strutture rimovibili funzionali alla fruizione pubblica dei boschi;
2. non modifichino i caratteri tipologici-architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario.

3. garantiscano il mantenimento, il recupero e il ripristino dei valori paesaggistici dei luoghi, anche tramite l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie compatibili con i caratteri del contesto paesaggistico.

b - Non sono ammessi:

1. nuove previsioni edificatorie che comportino consumo di suolo all'interno delle formazioni boschive costiere che "caratterizzano figurativamente" il territorio, e in quelle planiziarie, così come riconosciuti dal Piano Paesaggistico nella "Carta dei boschi planiziarie e costiere ".....
2. l'inserimento di manufatti (ivi incluse le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale) che possano interferire o limitare negativamente le visuali panoramiche.

***Vincolo a carattere paesaggistico ex art. 142 del Codice D.Lgs 42/2004 " I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n.1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna. ( art.142. c.1, lett. c, Codice) – Art. 8 dell'elaborato 8B del PIT/PPR***

### 8.3. Prescrizioni

a - Fermo restando il rispetto dei requisiti tecnici derivanti da obblighi di legge relativi alla sicurezza idraulica, gli interventi di trasformazione dello stato dei luoghi sono ammessi a condizione che :

1. non compromettano la vegetazione ripariale, i caratteri ecosistemici caratterizzanti il paesaggio fluviale e i loro livelli di continuità ecologica;
2. non impediscano l'accessibilità al corso d'acqua, la sua manutenzione e la possibilità di fruire delle fasce fluviali;
3. non impediscano la possibilità di divagazione dell'alveo, al fine di consentire il perseguimento di condizioni di equilibrio dinamico e di configurazioni morfologiche meno vincolate e più stabili;
4. non compromettano la permanenza e la riconoscibilità dei caratteri e dei valori paesaggistici e storico-

c - Gli interventi di trasformazione, compresi gli adeguamenti e gli ampliamenti di edifici o infrastrutture esistenti, ove consentiti, e fatti salvi gli interventi necessari alla sicurezza idraulica, sono ammessi a condizione che:

1. mantengano la relazione funzionale e quindi le dinamiche naturali tra il corpo idrico e il territorio di pertinenza fluviale;
2. siano coerenti con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto e garantiscano l'integrazione paesaggistica, il mantenimento dei caratteri e dei valori paesaggistici, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico;
3. non compromettano le visuali connotate da elevato valore estetico percettivo;

4. non occludano i varchi e le visuali panoramiche, da e verso il corso d'acqua, che si aprono lungo le rive e dai tracciati accessibili al pubblico e non concorrano alla formazione di fronti urbani continui.

d - Le opere e gli interventi relativi alle infrastrutture viarie, ferroviarie ed a rete (pubbliche e di interesse pubblico), anche finalizzate all'attraversamento del corpo idrico, sono ammesse a condizione che il tracciato dell'infrastruttura non comprometta i caratteri morfologici, idrodinamici ed ecosistemici del corpo idrico e garantiscano l'integrazione paesaggistica, il mantenimento dei valori identificati dal Piano Paesaggistico e il minor impatto visivo possibile.

e - Le nuove aree destinate a parcheggio fuori dalle aree urbanizzate sono ammesse a condizione che gli interventi non comportino aumento dell'impermeabilizzazione del suolo e siano realizzati con tecniche e materiali ecocompatibili evitando l'utilizzo di nuove strutture in muratura.

g - Non sono ammesse nuove previsioni, fuori dal territorio urbanizzato, di:

1. edifici di carattere permanente ad eccezione degli annessi rurali;
2. depositi a cielo aperto di qualunque natura che non adottino soluzioni atte a minimizzare l'impatto visivo o che non siano riconducibili ad attività di cantiere;
3. discariche e impianti di incenerimento dei rifiuti autorizzati come impianti di smaltimento (All.B parte IV del D.Lgs. 152/06).

h - Non è ammesso l'inserimento di manufatti (ivi incluse le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale) che possano interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche.

#### VALUTAZIONE DI CONFORMITA' AL PIT/PPR

Le direttive e le prescrizioni sopra elencate sono quelle che interessano l'intervento in oggetto e pertanto ai fini della valutazione di conformità al PIT/PPR esse dovranno trovare nelle fasi urbanistiche successive ed in particolare nel PO specifiche declinazioni, soprattutto ai fini del rispetto delle prescrizioni di cui ai vincoli ex-artt. 136 e 142 del Codice sopra citate.

#### PRESCRIZIONI AMBIENTALI

Nella realizzazione degli interventi di trasformazione dovranno essere rispettate tutte le prescrizioni relative alle risorse ambientali di seguito individuate, prescrizioni che saranno definite nel dettaglio nella fase della pianificazione urbanistica generale e attuativa, nel rispetto delle condizioni alla trasformabilità che saranno definite nella Valutazione Ambientale VAS.

#### **suolo**

*fattibilità idraulica, geologica e sismica:*

**acqua**

*regimazione e salvaguardia della qualità delle acque superficiali*

*salvaguardia e monitoraggio della qualità delle acque sotterranee*

*modalità di approvvigionamento idrico per le attività turistico-ricettive e per i servizi connessi*

*modalità di approvvigionamento idrico per l'irrigazione delle aree destinate alle attività golfistiche*

*modalità dello smaltimento dei liquami*

**aria**

*salvaguardia e monitoraggio della qualità dell'aria*

*prevenzione dall'inquinamento luminoso*

**clima acustico**

*mitigazione dell'inquinamento acustico*

**rifiuti**

*modalità dello smaltimento dei rifiuti*

**energia**

*modalità di risparmio energetico*

*eventuale produzione di energia da fonti rinnovabili*

**natura e biodiversità**

*salvaguardia delle connessioni ecologiche*

DIMENSIONAMENTI

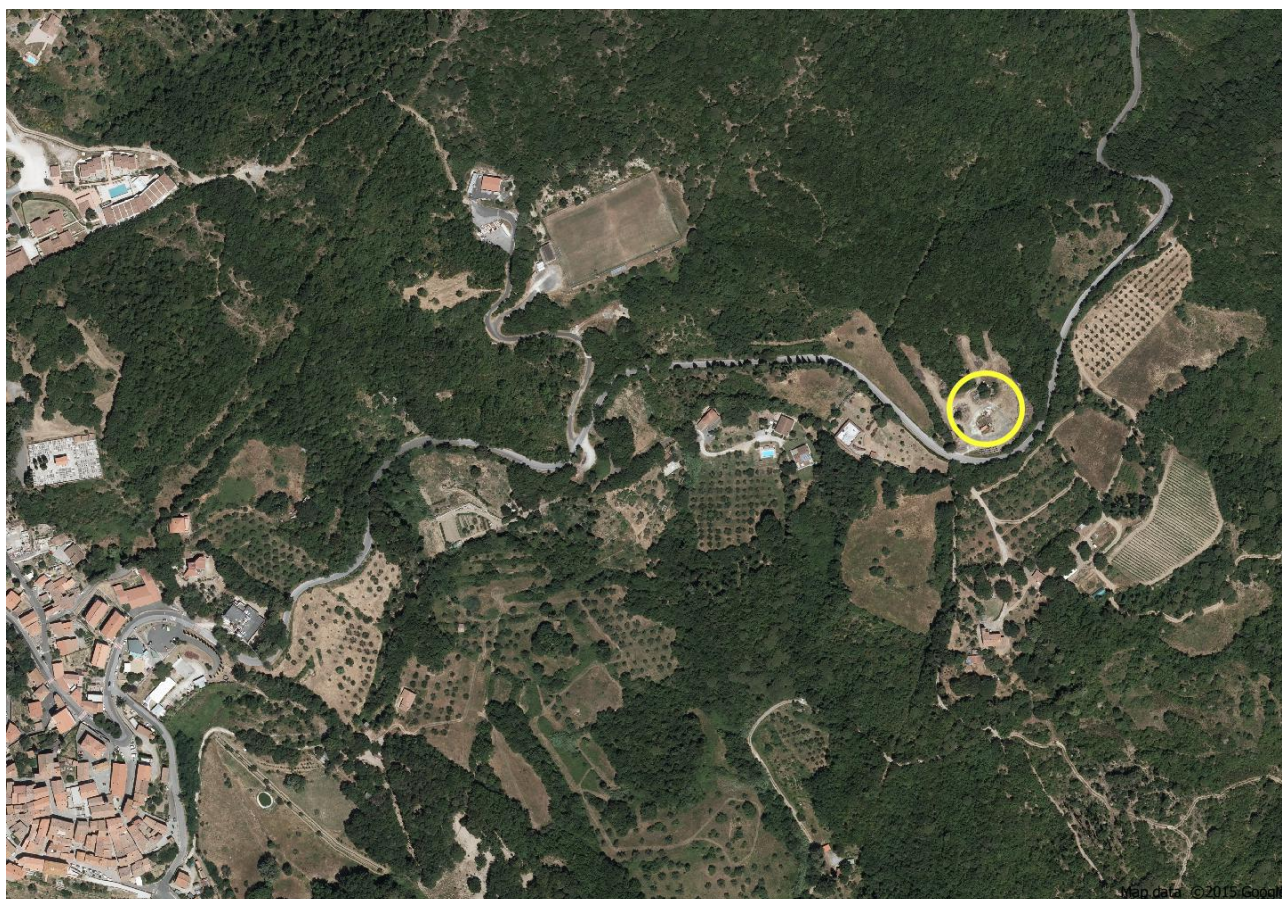
Funzioni e Destinazioni d'uso	S.E. - mq -	
	N.E.	Riuso
<b>b) Industriale artigianale</b>	0	0
<b>c1) Commerciale al dettaglio</b>	0	0
<b>d) Turistico ricettivo</b>	8.500	3.000
<b>e) Direzionale e di Servizio</b>	0	0
<b>f) Commerciale all'ingrosso</b>	0	0
<b>a) Residenziale</b>		0
<b>Attrezzature/infrastrutture</b>	3.000	0



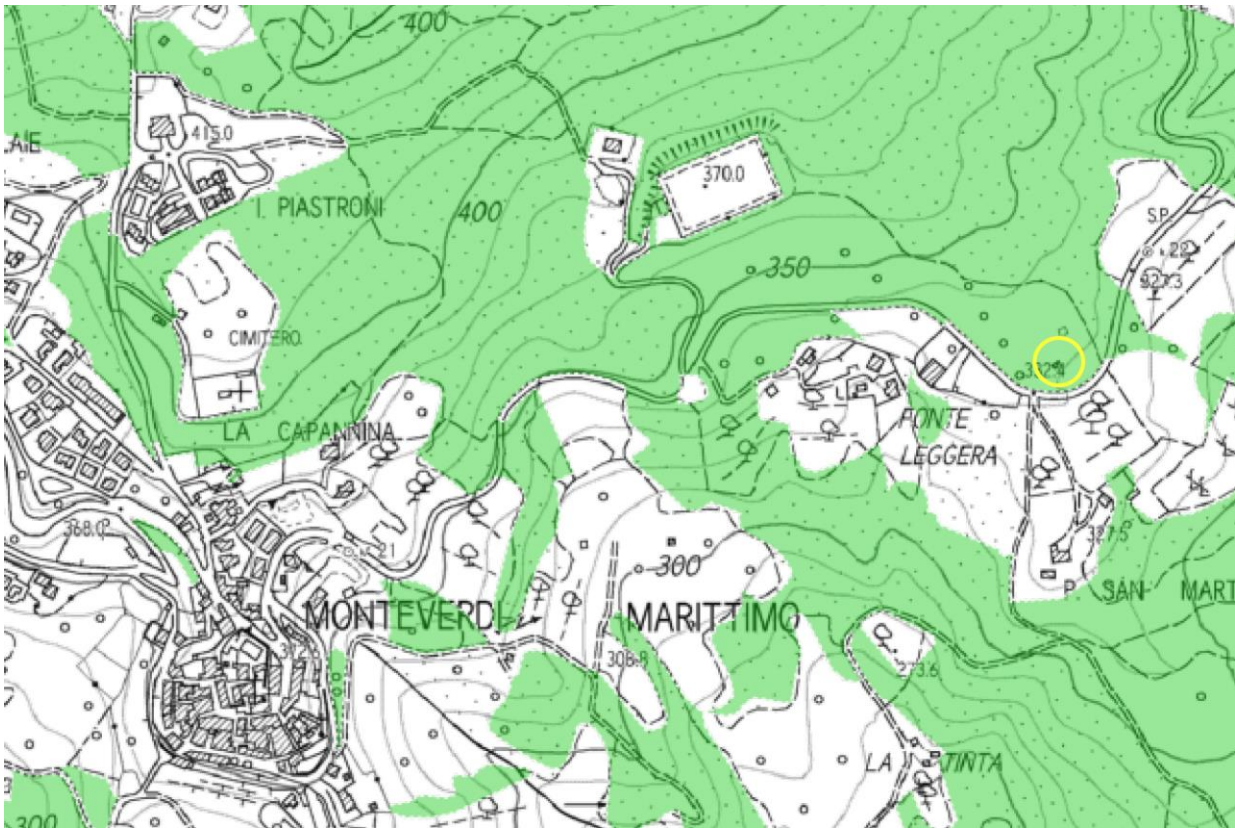


***17) COMUNE DI MONTEVERDI MARITTIMO : AREA PER ATTIVITA ARTIGIANALI A SERVIZIO INSEDIAMENTI URBANI PRESSO MONTEVERDI MARITTIMO.***

INQUADRAMETO SU OFC 2019 –REGIONE TOSCANA



INQUADRAMENTO RISPETTO AI VINCOLI PAESAGGISTICI ex art. 142 del Codice



**LEGENDA**



*Vincolo a carattere paesaggistico ex art. 142 del Codice D.Lgs 42/2004 . “I territori coperti da foreste e da boschi, ancorchè percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboscimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227. (art.142. c.1, lett. g, Codice) Art. 12 elaborato 8.B. del PIT/PPR .*

### DESCRIZIONE E OBIETTIVI

La previsione di zona artigianale di servizio, prossima al centro abitato di Monteverdi, è stata localizzata in un'area degradata e priva di vegetazione posta lungo la S.P. 329. Essa è in grado di soddisfare le esigenze locali dell'artigianato di servizio che non necessita di grandi superfici coperte.

La previsione di superficie coperta, in base alle richieste degli operatori, è di circa 150 mq. di SE la dimensione minima di ogni unità produttiva. Particolare attenzione dovrà essere riservata alla previsione di adeguate schermature di verde per integrare il patrimonio boschivo e mitigare l'impatto dell'insediamento sul territorio.

Il nuovo insediamento dovrà prevedere l'adeguamento della viabilità di accesso per la sicurezza del traffico locale.

La proposta è coerente con gli obiettivi del PSI individuati nel documento di avvio di cui al paragrafo 2 ed in particolare con gli obiettivi 1.7 e 2.5.

### FUNZIONI E DESTINAZIONI D'USO

Ai sensi dell'art. 99 della L.R. 65/2014 le destinazioni d'uso sono:

- b) artigianale
- e) direzionale e di servizio

### PARAMETRI DIMENSIONALI

S.T. : mq. 5.000

DT. : mq. 2.000 per parcheggi, adeguamento viabilità e verde di corredo al contorno sottoforma di barriere verdi.

SE : mq. 1.500

### STRUMENTI ATTUATIVI

Piano attuativo convenzionato ai sensi dell'art. 107 della L.R. 65/2014

### INDIRIZZI PROGETTUALI E PRESCRIZIONI PAESAGGISTICHE

Le aree in oggetto sono ricomprese all'interno della **Scheda d'Ambito n°13 "val di cecina"**, e sono interessate dalla presenza di **vincoli a carattere paesaggistico ex art. 142 del Codice D.Lgs 42/2004**, tuttavia, come si può evidenziare dall'ortofoto allegata, l'area boscata sarà oggetto ripermetroazione da sottoporre al parere della conferenza paesaggistica e tale variazione è condizione essenziale per l'attuazione dell'intervento, che come detto nel paragrafo degli obiettivi, costituisce una esigenza di servizi per l'abitato degli insediamenti comunali..

Gli interventi previsti dovranno rispettare le disposizioni statutarie individuate a livello generale in questa sede ma che dovranno avere declinazioni e specificazioni di maggior dettaglio nell'ambito della pianificazione urbanistica del Piano Operativo .

### *scheda d'ambito 13 val di Cecina*

#### Obiettivo 1

Tutelare gli elementi naturalistici di forte pregio paesaggistico dell'ambito, costituiti dalle significative emergenze geomorfologiche, dagli ecosistemi fluviali e dalle vaste matrici forestali e salvaguardare i caratteri funzionali, storici e identitari del fiume Cecina e del suo bacino

#### Direttive correlate

1.1 - tutelare le forme erosive residue (calanchi, balze e relittuali testimonianze delle biancane) del paesaggio collinare del volterrano e dell'alta Val d'Era escludendo gli interventi antropici suscettibili di alterarne le caratteristiche geomorfologiche.

1.2 - tutelare gli affioramenti ofiolitici e gli habitat di interesse conservazionistico ad essi associati, con particolare riferimento ai versanti meridionali del Corno al Bufalo (complesso di Monterufoli), dei versanti del Poggio Donato (complesso di Caselli) e dell'alta valle del T. Strolla (Riserva di Montenero), gli affioramenti della Valle del T. Pavone, della Riserva di Berignone (ad es. al Masso delle Fanciulle) e del Monte Aneo;

1.3- salvaguardare e riqualificare i valori ecosistemici, idrogeomorfologici e paesaggistici del bacino del Fiume Cecina, anche al fine di ridurre i processi di erosione costiera:

- razionalizzare le attività e i processi produttivi presenti nell'alto bacino del Fiume Cecina (Larderello, Castelnuovo Val di Cecina, Monteverdi Marittimo, Sasso Pisano) e nelle aree di fondovalle (tra Saline di Volterra e Ponteginori), bonificando le aree inquinate legate allo sfruttamento delle risorse minerarie attive e abbandonate, nonché escludendo nuove attività estrattive nelle aree di pertinenza fluviale;
- migliorare la qualità ecosistemica complessiva degli ambienti fluviali e il loro grado di continuità ecologica trasversale e longitudinale, evitando i processi di artificializzazione degli alvei, delle sponde e delle aree di pertinenza fluviale, con priorità per le aree classificate come "corridoi ecologici fluviali da riqualificare" individuati nella carta della Rete degli Ecosistemi.

*Vincolo a carattere paesaggistico ex art. 142 del Codice D.Lgs 42/2004 . “I territori coperti da foreste e da boschi, ancorchè percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227. (art.142. c.1, lett. g, Codice) Art. 12 elaborato 8.B. del PIT/PPR ( tali prescrizioni vengono riportate in base allo stato attuale del vincolo come previsto dal PIT/PPR, tuttavia nel caso di ripermetrazione delle aree boschive , tali prescrizioni vengono meno , salvo tenerne di conto ai fini delle misure di mitigazione paesaggistica e ambientale, vista la vicinanza delle aree boscate) :*

### *12.3. Prescrizioni*

a - Gli interventi di trasformazione, compresi quelli urbanistici ed edilizi, ove consentiti, sono ammessi a condizione che:

4. non comportino l'alterazione significativa permanente, in termini qualitativi e quantitativi, dei valori ecosistemici e paesaggistici (con particolare riferimento alle aree di prevalente interesse naturalistico e delle formazioni boschive che “caratterizzano figurativamente” il territorio), e culturali e del rapporto storico e percettivo tra ecosistemi forestali, agroecosistemi e insediamenti storici. Sono comunque fatti salvi i manufatti funzionali alla manutenzione e coltivazione del patrimonio boschivo o alle attività antincendio, nonché gli interventi di recupero degli edifici esistenti e le strutture rimovibili funzionali alla fruizione pubblica dei boschi;
5. non modifichino i caratteri tipologici-architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario.
6. garantiscano il mantenimento, il recupero e il ripristino dei valori paesaggistici dei luoghi, anche tramite l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie compatibili con i caratteri del contesto paesaggistico.

b - Non sono ammessi:

3. nuove previsioni edificatorie che comportino consumo di suolo all'interno delle formazioni boschive costiere che “caratterizzano figurativamente” il territorio, e in quelle planiziarie, così come riconosciuti dal Piano Paesaggistico nella “Carta dei boschi planiziarie e costiere “.....
4. l'inserimento di manufatti (ivi incluse le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale) che possano interferire o limitare negativamente le visuali panoramiche.

### VALUTAZIONE DI CONFORMITA' AL PIT/PPR

Le direttive e le prescrizioni sopra elencate sono quelle che interessano l'intervento in oggetto e pertanto ai fini della valutazione di conformità al PIT/PPR esse dovranno trovare nelle fasi urbanistiche successive ed in particolare nel PO specifiche declinazioni.

## PRESCRIZIONI AMBIENTALI

Nella realizzazione degli interventi di trasformazione dovranno essere rispettate tutte le prescrizioni relative alle risorse ambientali di seguito individuate, prescrizioni che saranno definite nel dettaglio nella fase della pianificazione urbanistica generale e attuativa, nel rispetto delle condizioni alla trasformabilità che saranno definite nella Valutazione Ambientale VAS.

### **suolo**

*fattibilità idraulica , geologica e sismica*

### **acqua**

*regimazione e salvaguardia della qualità delle acque superficiali*

*salvaguardia e monitoraggio della qualità acque sotterranee*

*modalità di approvvigionamento idrico*

*modalità dello smaltimento dei liquami*

### **aria**

*salvaguardia e monitoraggio della qualità dell'aria*

*prevenzione dall'inquinamento luminoso*

### **clima acustico**

*mitigazione dell'inquinamento acustico*

### **rifiuti**

*modalità dello smaltimento dei rifiuti urbani e industriali*

### **energia**

*modalità del risparmio energetico*

*eventuale produzione di energia da fonti rinnovabili*

### **natura e biodiversità**

*salvaguardia e implementazione delle connessioni ecologiche*

DIMENSIONAMENTI

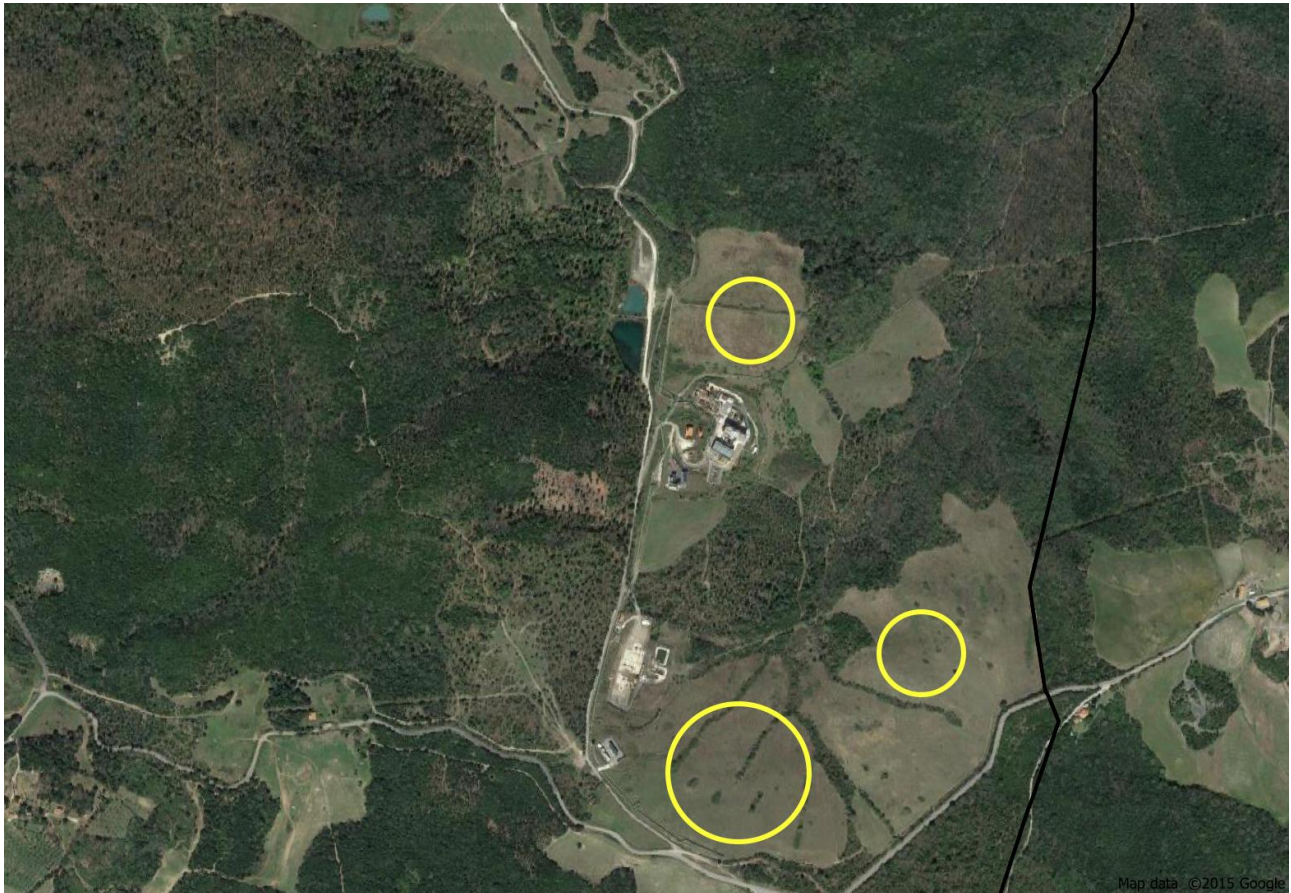
Funzioni e Destinazioni d'uso	S.E. - mq -	
	N.E.	Riuso
<b>b) Industriale artigianale</b>	1.500	0
<b>c1) Commerciale al dettaglio</b>	0	0
<b>d) Turistico ricettivo</b>	0	0
<b>e) Direzionale e di Servizio</b>	0	0
<b>f) Commerciale all'ingrosso</b>	0	0
<b>a) Residenziale</b>		0
<b>Attrezzature/infrastrutture</b>	2.000	0



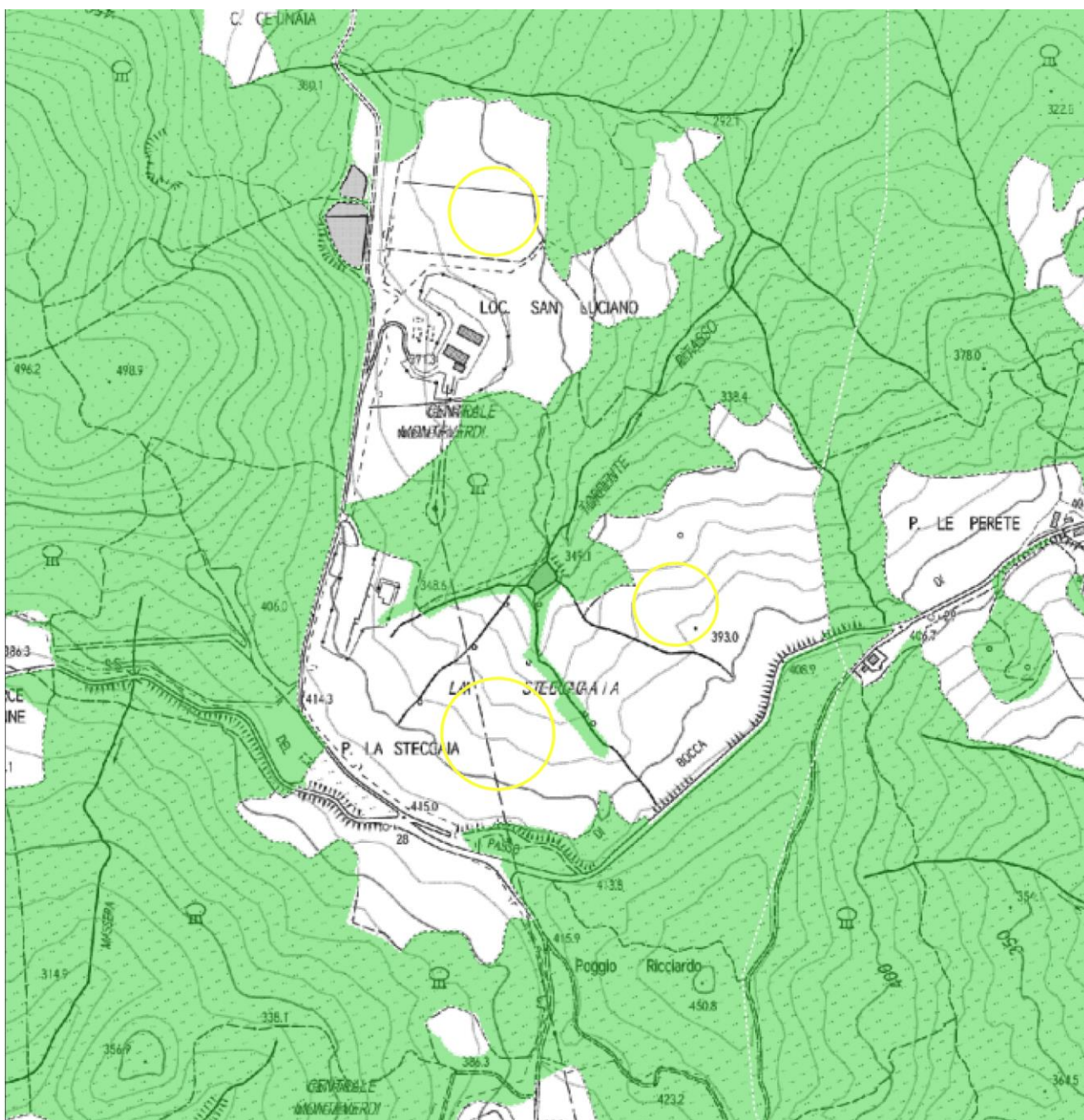


**18) COMUNE DI MONTEVERDI MARITTIMO: AMPLIAMENTO DELLE ATTIVITA' PRODUTTIVE DELLA FILIERA GEOTERMICA MEDIANTE LO SFRUTTAMENTO DELLE BASSE ENTALPIE E DELLE FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI**

INQUADRAMENTO SU OFC 2019 – REGIONE TOSCANA



INQUADRAMENTO RISPETTO AI VINCOLI PAESAGGISTICI ex art. 142 del Codice



● *Vincolo a carattere paesaggistico ex art. 142 del Codice D.Lgs 42/2004 . “I territori coperti da foreste e da boschi, ancorchè percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboscimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227. (art.142. c.1, lett. g, Codice) Art. 12 elaborato 8.B. del PIT/PPR .*

● *Vincolo a carattere paesaggistico ex art. 142 del Codice D.Lgs 42/2004 “ I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n.1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna. ( art.142. c.1, lett. c, Codice) – Art. 8 dell'elaborato 8B del PIT/PPR*

## DESCRIZIONE E OBIETTIVI

L'area occupa la parte nord est del territorio comunale, a confine con il Comune di Pomarance. Il territorio è prevalentemente collinare, con altitudine compresa fra 200 e 550 ml s.l.m. nella parte nord), dove prevale il rilievo del monte Canneto.

Il territorio è interessato dall'attività geotermica: nella zona a est sono presenti le concessioni minerarie di Canneto e Lustignano, i pozzi e le centrali geotermiche.

Lo sfruttamento della risorsa geotermica è uno degli obiettivi primari del presente P.S.I.: nel territorio di Monteverdi non vi sono ad oggi situazioni di incompatibilità fra l'attività geotermica, la tutela delle risorse e lo sviluppo del territorio, ed i programmi di ampliamento futuro avranno le stesse caratteristiche.

Si prevede inoltre l'individuazione di un'area, compresa tra le centrali geotermoelettriche di San Luciano e Granaiolo, in località La Steccaia per l'insediamento di altri tipi di impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili. Sarà il PO a definire nel dettaglio, anche attraverso una successiva conferenza di copianificazione quali tipologie di impianti destinati alla produzione di energia da fonti rinnovabili saranno prescelti compatibilmente con lo stato dei luoghi e del paesaggio.

La necessità di un'area relativamente ampia pari a circa 25 Ha per l'installazione di impianti che sfruttino le fonti di energia rinnovabile è legata principalmente alla necessità di localizzazione in aree aperte e prive di vincoli.

L'installazione di impianti per la produzione di energia elettrica in stretta relazione con gli impianti geotermoelettrici non altera significativamente il terreno impegnato, il quale anzi può essere integralmente restituito al suo stato originario al cessare dell'attività .

Ogni elemento realizzato ed inserito nel paesaggio naturale certamente ne modifica le caratteristiche, tuttavia tali modifiche possono essere inserite nel paesaggio circostante in modo corretto secondo progetti di paesaggio che, nell'incentivare la produzione di energia da fonti rinnovabili, tenga all'ordine del giorno e fra le strategie del PSI, consentano anche di produrre il minor impatto possibile sull'ambiente e paesaggio circostante. Ciò dipende naturalmente dalla tipologia dell'elemento inserito e dalla sua funzione.

Ai fini della mitigazione dell'impatto paesaggistico è importante la scelta della tipologia degli impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili e la dimensione delle strutture utilizzate: è importante altresì che nella fase progettuale successiva si tenga di conto delle intervisibilità da punti di visuale qualificati .

A sud della centrale geotermoelettrica di S. Luciano, lungo la S.R. 329 in loc. La Steccaia si prevede un'area artigianale di circa 2,5 ha, funzionale all'utilizzo delle basse entalpie a scopo produttivo/artigianale.

La proposta è coerente con gli obiettivi del PSI individuati nel documento di avvio di cui al paragrafo 2 ed in particolare con gli obiettivi 1.7,1.8,2.5.

## FUNZIONI E DESTINAZIONI D'USO

Ai sensi dell'art. 99 della L.R. 65/2014 le destinazioni d'uso sono:

b) industriale e artigianale

## PARAMETRI DIMENSIONALI

S.T.: mq. 25.000 per attività artigianali e per quanto concerne gli impianti per l'utilizzo delle fonti rinnovabili la superficie sarà definita in maniera più precisa nell'ambito del PO

DT.: 5.000 per viabilità e parcheggi.

SE.: 10.000

## STRUMENTI ATTUATIVI

Piano Attuativo Convenzionato ai sensi dell'art. 107 della L.R. 65/2014

## INDIRIZZI PROGETTUALI E PRESCRIZIONI PAESAGGISTICHE

Le aree in oggetto sono ricomprese all'interno della **Scheda d'Ambito n°13 "val di cecina"**, e sono interessate dalla presenza di **vincoli a carattere paesaggistico ex art. 142 del Codice D.Lgs 42/2004**.

Gli interventi previsti dovranno rispettare le disposizioni statutarie individuate a livello generale in questa sede ma che dovranno avere declinazioni e specificazioni di maggior dettaglio nell'ambito della pianificazione urbanistica del Piano Operativo.

### **Scheda d'ambito 13 val di Cecina**

#### Obiettivo 1

Tutelare gli elementi naturalistici di forte pregio paesaggistico dell'ambito, costituiti dalle significative emergenze geomorfologiche, dagli ecosistemi fluviali e dalle vaste matrici forestali e salvaguardare i caratteri funzionali, storici e identitari del fiume Cecina e del suo bacino

#### Direttive correlate

1.1 - tutelare le forme erosive residue (calanchi, balze e relittuali testimonianze delle biancane) del paesaggio collinare del volterrano e dell'alta Val d'Era escludendo gli interventi antropici suscettibili di alterarne le caratteristiche geomorfologiche.

1.2 - tutelare gli affioramenti ofiolitici e gli habitat di interesse conservazionistico ad essi associati, con particolare riferimento ai versanti meridionali del Corno al Bufalo (complesso di Monterufoli), dei versanti del Poggio Donato (complesso di Caselli) e dell'alta valle del T. Strolla (Riserva di Montenero), gli affioramenti della Valle del T. Pavone, della Riserva di Berignone (ad es. al Masso delle Fanciulle) e del Monte Aneo;

1.3- salvaguardare e riqualificare i valori ecosistemici, idrogeomorfologici e paesaggistici del bacino del Fiume Cecina, anche al fine di ridurre i processi di erosione costiera:

- razionalizzare le attività e i processi produttivi presenti nell'alto bacino del Fiume Cecina (Larderello, Castelnuovo Val di Cecina, Monteverdi Marittimo, Sasso Pisano) e nelle aree di fondovalle (tra Saline di Volterra e Ponteginori), bonificando le aree inquinate legate allo sfruttamento delle risorse minerarie attive e abbandonate, nonché escludendo nuove attività estrattive nelle aree di pertinenza fluviale;
- migliorare la qualità ecosistemica complessiva degli ambienti fluviali e il loro grado di continuità ecologica trasversale e longitudinale, evitando i processi di artificializzazione degli alvei, delle sponde e delle aree di pertinenza fluviale, con priorità per le aree classificate come "corridoi ecologici fluviali da riqualificare" individuati nella carta della Rete degli Ecosistemi.

***Vincolo a carattere paesaggistico ex art. 142 del Codice D.Lgs 42/2004 . "I territori coperti da foreste e da boschi, ancorchè percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227. (art.142. c.1, lett. g, Codice) Art. 12 elaborato 8.B. del PIT/PPR :***

#### *12.3. Prescrizioni*

a - Gli interventi di trasformazione, compresi quelli urbanistici ed edilizi, ove consentiti, sono ammessi a condizione che:

1. non comportino l'alterazione significativa permanente, in termini qualitativi e quantitativi, dei valori ecosistemici e paesaggistici (con particolare riferimento alle aree di prevalente interesse naturalistico e delle formazioni boschive che "caratterizzano figurativamente" il territorio), e culturali e del rapporto storico e percettivo tra ecosistemi forestali, agroecosistemi e insediamenti storici. Sono comunque fatti salvi i manufatti funzionali alla manutenzione e coltivazione del patrimonio boschivo o alle attività antincendio, nonché gli interventi di recupero degli edifici esistenti e le strutture rimovibili funzionali alla fruizione pubblica dei boschi;
2. non modifichino i caratteri tipologici-architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario.
3. garantiscano il mantenimento, il recupero e il ripristino dei valori paesaggistici dei luoghi, anche tramite l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie compatibili con i caratteri del contesto paesaggistico.

b - Non sono ammessi:

1. nuove previsioni edificatorie che comportino consumo di suolo all'interno delle formazioni boschive costiere che "caratterizzano figurativamente" il territorio, e in quelle planiziarie, così come riconosciute dal Piano Paesaggistico nella "Carta dei boschi planiziarie e costiere ".....

2. l'inserimento di manufatti (ivi incluse le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale) che possano interferire o limitare negativamente le visuali panoramiche.

### VALUTAZIONE DI CONFORMITA' AL PIT/PPR

Le direttive e le prescrizioni sopra elencate sono quelle che interessano gli interventi in oggetto e pertanto ai fini della valutazione di conformità al PIT/PPR esse dovranno trovare nelle fasi urbanistiche successive ed in particolare nel PO specifiche declinazioni.

### PRESCRIZIONI AMBIENTALI

Nella realizzazione degli interventi di trasformazione dovranno essere rispettate tutte le prescrizioni relative alle risorse ambientali di seguito individuate, prescrizioni che saranno definite nel dettaglio nella fase della pianificazione urbanistica generale e attuativa, nel rispetto delle condizioni alla trasformabilità che saranno definite nella Valutazione Ambientale VAS.

#### **suolo**

*fattibilità idraulica , geologica e sismica :*

#### **acqua**

*regimazione e salvaguardia della qualità delle acque superficiali*

*salvaguardia e monitoraggio della qualità delle acque sotterranee*

*modalità di approvvigionamento idrico*

*modalità di smaltimento dei liquami*

#### **aria**

*salvaguardia e monitoraggio della qualità dell'aria*

*prevenzione dall' inquinamento luminoso*

#### **clima acustico**

*mitigazione dell' inquinamento acustico*

#### **rifiuti**

*modalità di smaltimento dei rifiuti*

*energia*

*modalità di risparmio energetico*

*produzione di energia da fonti rinnovabili*

*natura e biodiversità*

*salvaguardia e implementazione delle connessioni ecologiche*

**DIMENSIONAMENTI**

Funzioni e Destinazioni d'uso	S.E. - mq -	
	N.E.	Riuso
<b>b) Industriale artigianale</b>	10.000	0
<b>c1) Commerciale al dettaglio</b>	0	0
<b>d) Turistico ricettivo</b>	0	0
<b>e) Direzionale e di Servizio</b>	0	0
<b>f) Commerciale all'ingrosso</b>	0	0
<b>a) Residenziale</b>		0
<b>Attrezzature/infrastrutture</b>	5.000	0

