

**COMUNE DI POMARANCE**

Provincia di Pisa

**PIANO STRUTTURALE**

**Norme Tecniche d'Attuazione**

**N.T.A.**



## INDICE

<b>TITOLO I - NORME DI CARATTERE GENERALE.....</b>	<b>11</b>
ART. 1 – FINALITÀ, CONTENUTI E AMBITO DI APPLICAZIONE DEL PIANO STRUTTURALE.....	11
ART. 2 – LEGISLAZIONE VIGENTE E ALTRI ATTI DI PIANIFICAZIONE E PROGRAMMAZIONE.....	13
ART. 3 – QUADRO CONOSCITIVO (Q.C.), AGGIORNAMENTO DEL Q.C. E DELLO STATO DI ATTUAZIONE DEL P.S. .	14
ART. 4 – MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL P.S. ....	15
4.1 – <i>Indirizzi per Piani e Regolamenti di Settore</i> .....	15
4.2 – <i>Piano del Colore</i> .....	15
4.3 – <i>Carta dell'Accessibilità Urbana</i> .....	15
4.4 – <i>Disciplina del Commercio in sede fissa</i> .....	16
4.5 – <i>Piano di indirizzo e regolazione degli orari</i> .....	16
4.6 – <i>Piano per l'installazione dei ripetitori di telefonia mobile</i> .....	17
ART. 5 – EFFICACIA DEL P.S. E NORMA DI SALVAGUARDIA.....	18
ART. 6 – ELABORATI DEL PIANO STRUTTURALE.....	20
<b>TITOLO II – DISPOSIZIONI FINALIZZATE ALLA TUTELA DEL TERRITORIO E DELL'AMBIENTE. ....</b>	<b>23</b>
ART. 7 – INDAGINI GEOLOGICHE E IDRAULICHE DI SUPPORTO ALLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA: DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI .....	23
7.1 – <i>Fragilità del territorio e condizioni alla trasformazione</i> .....	23
7.2 – <i>Fragilità geomorfologica</i> .....	23
7.3 – <i>Fragilità idraulica</i> .....	27
7.4 – <i>Fragilità per vulnerabilità idrogeologica</i> .....	33
ART. 8 – ELEMENTI PER LA VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI AMBIENTALI.....	35
ART. 9 – DIRETTIVE AMBIENTALI.....	36
9.1 – <i>Risorsa idrica, acquedotto e depurazione</i> .....	36
9.2 – <i>Aria</i> .....	38
9.3 – <i>Energia</i> .....	39
9.4 – <i>Suolo e Sottosuolo</i> .....	39
9.5 – <i>Rifiuti</i> .....	40
9.6 – <i>Aziende insalubri</i> .....	41
9.7 – <i>Radiazioni non ionizzanti</i> .....	41
<b>TITOLO III – STATUTO DEL TERRITORIO E STRATEGIE DI SVILUPPO.....</b>	<b>43</b>
CAPO I – STATUTO DEL TERRITORIO.....	43
ART. 10 – STATUTO DEL TERRITORIO E INVARIANTI STRUTTURALI.....	43
10.1 – INVARIANTI STRUTTURALI RELATIVE AL TERRITORIO RURALE E ALL'AMBIENTE NATURALE – TAV. 12A.....	44
10.1.a - <i>Corsi d'acqua e reticolo idraulico minore</i> .....	44
RISORSE, PRESTAZIONI ED OBIETTIVI. ....	44
PRESCRIZIONI.....	45
10.1.b - <i>Aree verdi naturali</i> .....	45
RISORSE, PRESTAZIONI ED OBIETTIVI. ....	45
PRESCRIZIONI.....	45
10.1.c - <i>Riserve Naturali Provinciali</i> .....	46
RISORSE, PRESTAZIONI ED OBIETTIVI. ....	46
PRESCRIZIONI.....	46
10.1.d - <i>Paesaggio</i> .....	47
RISORSE, PRESTAZIONI ED OBIETTIVI. ....	47
PRESCRIZIONI.....	47

10.1.e - Attività agricole tipiche.....	48
RISORSE, PRESTAZIONI ED OBIETTIVI.....	48
PRESCRIZIONI.....	48
10.2 – INVARIANTI STRUTTURALI RELATIVE AGLI INSEDIAMENTI E ALLE INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ – TAVV. 12B.....	49
10.2.a - Gli insediamenti storici.....	49
RISORSE, PRESTAZIONI ED OBIETTIVI.....	49
PRESCRIZIONI.....	49
10.2.b - Beni storici e culturali.....	49
RISORSE, PRESTAZIONI ED OBIETTIVI.....	49
PRESCRIZIONI.....	50
10.2.c - La viabilità storicizzata.....	50
RISORSE, PRESTAZIONI ED OBIETTIVI.....	50
PRESCRIZIONI.....	50
10.2.d - Insediamenti recenti di interesse architettonico e urbanistico.....	51
RISORSE, PRESTAZIONI ED OBIETTIVI.....	51
PRESCRIZIONI.....	51
10.2.e - Le infrastrutture di interesse sovracomunale e le principali infrastrutture di livello comunale.....	52
RISORSE, PRESTAZIONI ED OBIETTIVI.....	52
PRESCRIZIONI.....	52
10.2.f - Le attività produttive tipiche legate alla geotermia.....	52
RISORSE, PRESTAZIONI ED OBIETTIVI.....	52
PRESCRIZIONI.....	53
CAPO II – STRATEGIE DI SVILUPPO.....	54
ART. 11 – STRATEGIE DI SVILUPPO SOSTENIBILE.....	54
ART. 12 – SISTEMI TERRITORIALI, AMBITI DI PAESAGGIO, SISTEMI FUNZIONALI ED U.T.O.E.....	55
CAPO III – SISTEMI TERRITORIALI – Tavv. 13 e 14.....	59
ART. 13 – SISTEMA TERRITORIALE DELLE COLLINE SETTENTRIONALI.....	59
DESCRIZIONE.....	59
STRATEGIE DI SVILUPPO.....	59
<i>Obiettivi e Indirizzi programmatici</i> .....	59
STATUTO DEL TERRITORIO.....	60
<i>Invarianti Strutturali</i> .....	60
<i>Prescrizioni</i> .....	61
ART. 13-1 – AMBITO DI PAESAGGIO N. 1 DI MONTAGEMOLI – SERRA.....	62
DESCRIZIONE.....	62
STRATEGIE DI SVILUPPO.....	62
<i>Obiettivi e Indirizzi programmatici</i> .....	62
STATUTO DEL TERRITORIO.....	62
<i>Invarianti Strutturali</i> .....	62
<i>Prescrizioni</i> .....	63
ART. 13-2 – AMBITO DI PAESAGGIO N. 2 DI VALLI - FONTEBAGNI.....	65
DESCRIZIONE.....	65
STRATEGIE DI SVILUPPO.....	65
<i>Obiettivi e Indirizzi programmatici</i> .....	65
STATUTO DEL TERRITORIO.....	65
<i>Invarianti Strutturali</i> .....	65
<i>Prescrizioni</i> .....	66

ART. 13-3 – AMBITO DI PAESAGGIO N. 3 DEL CRINALE DI CERRETO.....	67
DESCRIZIONE.....	67
STRATEGIE DI SVILUPPO.....	67
<i>Obiettivi e Indirizzi programmatici</i> .....	67
STATUTO DEL TERRITORIO.....	67
<i>Invarianti Strutturali</i> .....	67
<i>Prescrizioni</i> .....	68
ART. 13-4 – AMBITO DI PAESAGGIO N. 4 DI POMARANCE – MACIE.....	69
DESCRIZIONE.....	69
<i>Strategie di sviluppo</i> .....	69
<i>Obiettivi e Indirizzi programmatici</i> .....	69
STATUTO DEL TERRITORIO.....	69
<i>Invarianti Strutturali</i> .....	69
<i>Prescrizioni</i> .....	70
ART. 13-5 – AMBITO DI PAESAGGIO N. 5 DI SAN PIERO – SANTA ANNA.....	71
DESCRIZIONE.....	71
STRATEGIE DI SVILUPPO.....	71
<i>Obiettivi e Indirizzi programmatici</i> .....	71
STATUTO DEL TERRITORIO.....	71
<i>Invarianti Strutturali</i> .....	71
<i>Prescrizioni</i> .....	72
ART. 13-6 – AMBITO DI PAESAGGIO N. 6 DI BULERA – POGGIAMONTI – PALAGETTO.....	73
DESCRIZIONE.....	73
STRATEGIE DI SVILUPPO.....	73
<i>Obiettivi e Indirizzi programmatici</i> .....	73
STATUTO DEL TERRITORIO.....	73
<i>Invarianti Strutturali</i> .....	73
<i>Prescrizioni</i> .....	74
ART. 13-7 – AMBITO DI PAESAGGIO N. 9 DEL CRINALE S. MARIA – S. IPPOLITO.....	75
DESCRIZIONE.....	75
STRATEGIE DI SVILUPPO.....	75
<i>Obiettivi e Indirizzi programmatici</i> .....	75
STATUTO DEL TERRITORIO.....	75
<i>Invarianti Strutturali</i> .....	75
<i>Prescrizioni</i> .....	76
ART. 14 – SISTEMA TERRITORIALE DELLE COLLINE ROCCIOSE.....	77
DESCRIZIONE.....	77
STRATEGIE DI SVILUPPO.....	77
<i>Obiettivi e Indirizzi programmatici</i> .....	77
STATUTO DEL TERRITORIO.....	78
<i>Invarianti Strutturali</i> .....	78
<i>Prescrizioni</i> .....	79
ART. 14-1 – AMBITO DI PAESAGGIO N. 7 DI SAN DALMAZIO–ROCCA SILLANA–LANCIAIA.....	80
DESCRIZIONE.....	80
STRATEGIE DI SVILUPPO.....	80
<i>Obiettivi e Indirizzi programmatici</i> .....	80
STATUTO DEL TERRITORIO.....	80
<i>Invarianti Strutturali</i> .....	80
<i>Prescrizioni</i> .....	81

ART. 14-2 – AMBITO DI PAESAGGIO N. 8 DI LARDERELLO-MONTECERBOLI.....	83
DESCRIZIONE.....	83
STRATEGIE DI SVILUPPO.....	83
<i>Obiettivi e Indirizzi programmatici</i> .....	83
STATUTO DEL TERRITORIO.....	83
<i>Invarianti Strutturali</i> .....	83
<i>Prescrizioni</i> .....	84
ART. 14-3 - AMBITO DI PAESAGGIO N. 14 DI MICCIANO E LIBBIANO.....	86
DESCRIZIONE.....	86
STRATEGIE DI SVILUPPO.....	86
<i>Obiettivi e Indirizzi programmatici</i> .....	86
STATUTO DEL TERRITORIO.....	86
<i>Invarianti Strutturali</i> .....	86
<i>Prescrizioni</i> .....	87
ART. 14-4 – AMBITO DI PAESAGGIO N. 10 DI FARNETA – CAMPO ALLA CORTE.....	88
DESCRIZIONE.....	88
STRATEGIE DI SVILUPPO.....	88
<i>Obiettivi e Indirizzi programmatici</i> .....	88
STATUTO DEL TERRITORIO.....	88
<i>Invarianti Strutturali</i> .....	88
<i>Prescrizioni</i> .....	89
ART. 14-5 – AMBITO DI PAESAGGIO N. 13 DI MONTERUFOLI.....	90
DESCRIZIONE.....	90
STRATEGIE DI SVILUPPO.....	90
<i>Obiettivi e Indirizzi programmatici</i> .....	90
STATUTO DEL TERRITORIO.....	90
<i>Invarianti Strutturali</i> .....	90
<i>Prescrizioni</i> .....	91
ART. 15 – SISTEMA TERRITORIALE DELLE COLLINE MERIDIONALI.....	92
DESCRIZIONE.....	92
STRATEGIE DI SVILUPPO.....	92
<i>Obiettivi e Indirizzi programmatici</i> .....	92
STATUTO DEL TERRITORIO.....	92
<i>Invarianti Strutturali</i> .....	92
<i>Prescrizioni</i> .....	93
ART. 15-1 – AMBITO DI PAESAGGIO N. 11 DI SERRAZZANO.....	94
DESCRIZIONE.....	94
STRATEGIE DI SVILUPPO.....	94
<i>Obiettivi e Indirizzi programmatici</i> .....	94
STATUTO DEL TERRITORIO.....	94
<i>Invarianti Strutturali</i> .....	94
<i>Prescrizioni</i> .....	95
ART. 15-2 – AMBITO DI PAESAGGIO N. 12 DI LUSTIGNANO.....	96
DESCRIZIONE.....	96
STRATEGIE DI SVILUPPO.....	96
<i>Obiettivi e Indirizzi programmatici</i> .....	96
STATUTO DEL TERRITORIO.....	96
<i>Invarianti Strutturali</i> .....	96
<i>Prescrizioni</i> .....	97

ART. 16 – SISTEMA TERRITORIALE DEI FONDOVALLE .....	98
DESCRIZIONE .....	98
STRATEGIE DI SVILUPPO .....	98
<i>Obiettivi e Indirizzi programmatici</i> .....	98
STATUTO DEL TERRITORIO.....	98
<i>Invarianti Strutturali</i> .....	98
<i>Prescrizioni</i> .....	99
CAPO IV – SISTEMI FUNZIONALI – Tavv. 15.....	100
ART. 17 – SISTEMA FUNZIONALE DELL’AGRICOLTURA – TAV. 15A.....	100
DESCRIZIONE .....	100
<i>La caratterizzazione agricola</i> .....	101
STRATEGIE DI SVILUPPO .....	104
<i>Obiettivi e Indirizzi programmatici</i> .....	104
STATUTO DEL TERRITORIO.....	106
<i>Invarianti Strutturali</i> .....	106
<i>Prescrizioni</i> .....	107
ART. 18 – SISTEMA FUNZIONALE AMBIENTALE DELLE AREE VERDI – TAV. 15B.....	111
<i>Descrizione</i> .....	111
STRATEGIE DI SVILUPPO .....	112
<i>Obiettivi e Indirizzi programmatici</i> .....	112
STATUTO DEL TERRITORIO.....	113
<i>Invarianti Strutturali</i> .....	113
<i>Prescrizioni</i> .....	113
ART. 19 – SISTEMA FUNZIONALE DELLA RESIDENZA E DEI SERVIZI – TAV. 15C.....	115
DESCRIZIONE .....	115
STRATEGIE DI SVILUPPO .....	115
<i>Obiettivi e Indirizzi programmatici</i> .....	115
STATUTO DEL TERRITORIO.....	116
<i>Invarianti Strutturali</i> .....	116
<i>Prescrizioni</i> .....	117
ART. 20 – SISTEMA FUNZIONALE DELLE ATTIVITÀ PRODUTTIVE – TAV. 15C.....	120
DESCRIZIONE .....	120
STRATEGIE DI SVILUPPO .....	122
<i>Obiettivi e Indirizzi programmatici</i> .....	122
STATUTO DEL TERRITORIO.....	122
<i>Invarianti Strutturali</i> .....	122
<i>Prescrizioni</i> .....	123
ART. 21- SISTEMA FUNZIONALE DELLE INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ – TAV. 15C.....	125
DESCRIZIONE .....	125
STRATEGIE DI SVILUPPO .....	125
<i>Obiettivi e Indirizzi programmatici</i> .....	125
STATUTO DEL TERRITORIO.....	126
<i>Invarianti Strutturali</i> .....	126
<i>Prescrizioni</i> .....	127
ART. 22 – SISTEMA FUNZIONALE DEL TURISMO – TAV. 15B.....	129
DESCRIZIONE .....	129
STRATEGIE DI SVILUPPO .....	130
<i>Obiettivi e Indirizzi programmatici</i> .....	130
STATUTO DEL TERRITORIO.....	131
<i>Invarianti Strutturali</i> .....	131
<i>Prescrizioni</i> .....	132

ART. 23 – SISTEMA FUNZIONALE AMBIENTALE DEI CORSI D’ACQUA – TAV. 15A. ....	133
DESCRIZIONE.....	133
STRATEGIE DI SVILUPPO.....	134
<i>Obiettivi e Indirizzi programmatici</i> .....	134
STATUTO DEL TERRITORIO.....	134
<i>Invarianti Strutturali</i> .....	134
<i>Prescrizioni</i> .....	135
CAPO V – U.T.O.E. ....	136
ART. 24 – LE U.T.O.E. – TAV. 16.....	136
ART. 24A – U.T.O.E. DI POMARANCE – TAVV. 16 E 16A.....	137
DESCRIZIONE.....	137
STRATEGIE DI SVILUPPO.....	138
<i>Obiettivi e Indirizzi programmatici</i> .....	138
STATUTO DEL TERRITORIO.....	138
<i>Invarianti Strutturali</i> .....	138
<i>Prescrizioni</i> .....	139
<i>Salvaguardie</i> .....	140
DIMENSIONAMENTO.....	140
ART. 24B – U.T.O.E. DI MONTECERBOLI E LARDERELLO – TAVV. 16 E 16A.....	142
DESCRIZIONE.....	142
STRATEGIE DI SVILUPPO.....	142
<i>Obiettivi e Indirizzi programmatici</i> .....	142
STATUTO DEL TERRITORIO.....	143
<i>Invarianti Strutturali</i> .....	143
<i>Prescrizioni</i> .....	143
<i>Salvaguardie</i> .....	145
DIMENSIONAMENTO.....	145
ART. 24C – U.T.O.E. DI MONTEGEMOLI – TAVV. 16 E 16B.....	148
DESCRIZIONE.....	148
STRATEGIE DI SVILUPPO.....	148
<i>Obiettivi e Indirizzi programmatici</i> .....	148
STATUTO DEL TERRITORIO.....	148
<i>Invarianti Strutturali</i> .....	148
<i>Prescrizioni</i> .....	149
DIMENSIONAMENTO.....	150
ART. 24D – U.T.O.E. DI MICCIANO – TAVV. 16 E 16B.....	151
DESCRIZIONE.....	151
STRATEGIE DI SVILUPPO.....	151
<i>Obiettivi e Indirizzi programmatici</i> .....	151
STATUTO DEL TERRITORIO.....	151
<i>Invarianti Strutturali</i> .....	151
<i>Prescrizioni</i> .....	152
<i>Salvaguardie</i> .....	152
DIMENSIONAMENTO.....	153
ART. 24E – U.T.O.E. DI LIBBIANO – TAVV. 16 E 16B.....	154
DESCRIZIONE.....	154
STRATEGIE DI SVILUPPO.....	154
<i>Obiettivi e Indirizzi programmatici</i> .....	154
STATUTO DEL TERRITORIO.....	154
<i>Invarianti Strutturali</i> .....	154
<i>Prescrizioni</i> .....	155



DIMENSIONAMENTO.....	156
ART. 24F – U.T.O.E. DI SAN DALMAZIO – TAVV. 16 E 16A.....	157
DESCRIZIONE.....	157
STRATEGIE DI SVILUPPO.....	157
<i>Obiettivi e Indirizzi programmatici</i> .....	157
STATUTO DEL TERRITORIO.....	157
<i>Invarianti Strutturali</i> .....	157
<i>Prescrizioni</i> .....	158
<i>Salvaguardie</i> .....	158
DIMENSIONAMENTO.....	159
ART. 24G – U.T.O.E. DI SERRAZZANO – TAVV. 16 E 16B.....	160
DESCRIZIONE.....	160
STRATEGIE DI SVILUPPO.....	160
<i>Obiettivi e Indirizzi programmatici</i> .....	160
STATUTO DEL TERRITORIO.....	160
<i>Invarianti Strutturali</i> .....	160
<i>Prescrizioni</i> .....	161
<i>Salvaguardie</i> .....	162
DIMENSIONAMENTO.....	162
ART. 24H – U.T.O.E. DI LUSTIGNANO – TAVV. 16 E 16B.....	163
DESCRIZIONE.....	163
STRATEGIE DI SVILUPPO.....	163
<i>Obiettivi e Indirizzi programmatici</i> .....	163
STATUTO DEL TERRITORIO.....	163
<i>Invarianti Strutturali</i> .....	163
<i>Prescrizioni</i> .....	164
<i>Salvaguardie</i> .....	164
DIMENSIONAMENTO.....	165
ART. 24I – U.T.O.E. DELLA PIANA DEI TURISTI – TAVV. 16 E 16A.....	166
DESCRIZIONE.....	166
STRATEGIE DI SVILUPPO.....	167
<i>Obiettivi e Indirizzi programmatici</i> .....	167
STATUTO DEL TERRITORIO.....	167
<i>Invarianti Strutturali</i> .....	167
<i>Prescrizioni</i> .....	167
DIMENSIONAMENTO.....	170
CAPO VI – TABELLE RIASSUNTIVE DI P.S.....	171
ART. 25 – TABELLE RIASSUNTIVE DELLO STATO DI ATTUAZIONE DEL PRG VIGENTE.....	171
ART. 25A – STATO DI ATTUAZIONE DEL P.R.G. VIGENTE.....	171
ART. 25B – TABELLE RIASSUNTIVE DELLO STATO ATTUALE.....	173
ART. 25C – TABELLE RIASSUNTIVE DELLE POTENZIALITÀ DEL PIANO STRUTTURALE.....	174
ART. 25D – TABELLE RIASSUNTIVE DI VERIFICA DEGLI STANDARD URBANISTICI.....	176
ACRONIMI, SIGLE ED ABBREVIAZIONI.....	177
NOTE.....	180



## TITOLO I - NORME DI CARATTERE GENERALE.

### **Art. 1 – Finalità, contenuti e ambito di applicazione del Piano Strutturale.**

1. Il Piano Strutturale (P.S.), così come definito agli art. 9, 52 e 53 della L.R. del 3 Gennaio 2005 n. 1 è lo *strumento di pianificazione territoriale* che definisce le scelte strategiche per il governo del territorio di livello comunale, quali discendono dal P.T.C. della Provincia di Pisa e dal P.I.T. della Regione Toscana integrati con gli indirizzi di sviluppo espressi dalla comunità locale.
2. Il Piano Strutturale persegue lo sviluppo sostenibile del territorio comunale attraverso:
  - a) la salvaguardia del territorio, sia agricolo che urbanizzato, dell'ambiente e del paesaggio;
  - b) la salvaguardia e la valorizzazione del patrimonio storico, culturale e artistico dell'intero territorio comunale, definendone le compatibilità funzionali ed edilizie nel rispetto dei caratteri morfologici e ambientali del territorio e dei caratteri tipologici dei manufatti edilizi;
  - c) l'uso razionale delle risorse attraverso la valorizzazione ed un equilibrato potenziamento delle strutture insediative, dei servizi e delle attrezzature al fine di migliorare la qualità della vita della popolazione, l'evoluzione sociale e l'economia del territorio comunale;
  - d) la promozione di azioni di valorizzazione delle qualità ambientali, paesaggistiche ed urbane presenti nonché il ripristino delle qualità deteriorate e il conferimento di nuovi e più elevati caratteri di qualità formale e funzionale in particolare nei sistemi insediativi;
  - e) la distribuzione delle funzioni sul territorio al fine di assicurare l'equilibrio e l'integrazione tra il sistema di organizzazione degli spazi e il sistema di organizzazione dei tempi di vita e di lavoro.
3. Ai fini del comma 2 il Piano Strutturale:
  - a) articola il territorio comunale in Sistemi Territoriali e Funzionali, Ambiti ed in Unità Territoriali Organiche Elementari (U.T.O.E.);
  - b) individua le risorse, i beni e le regole relative all'uso delle risorse, nonché i livelli di qualità e le relative prestazioni minime che costituiscono le Invarianti Strutturali del territorio da sottoporre a tutela al fine di garantire lo sviluppo sostenibile;
  - c) assume e ricomprende le Invarianti Strutturali di cui al punto b) all'interno dello Statuto del Territorio quali elementi cardine dell'identità dei luoghi e quali elemento fondamentale da tradurre in codice di comportamento nei confronti di qualsiasi trasformazione territoriale;
  - d) indica gli elementi da prendere in considerazione per la Valutazione degli Effetti Ambientali (V.E.A.) o della Valutazione Integrata (V.I.) delle trasformazioni previste ai sensi della L.R. 1/ 2005;
  - e) stabilisce i parametri e le direttive da osservarsi nel Regolamento Urbanistico (R.U.) nel definire le trasformazioni ammissibili;
  - f) definisce le dimensioni massime ammissibili degli insediamenti e delle funzioni, nonché delle infrastrutture e dei servizi necessari, in ciascuna U.T.O.E. ;
  - g) detta gli indirizzi programmatici e stabilisce le regole da osservarsi nei Programmi Complessi di Intervento e nei Piani Urbanistici Attuativi.

- h) detta gli indirizzi, in conformità con la L.R. del 1 Dicembre 1998 n. 89 e con la D.C.R. del 2 Febbraio 2000 n. 77 e succ. mod. ed int. per l'adeguamento del Piano Comunale di Zonizzazione Acustica;
- i) fa proprie le previsioni del Piano Provinciale di Gestione dei Rifiuti della Provincia di Pisa.

## **Art. 2 – Legislazione vigente e altri atti di pianificazione e programmazione.**

1. Il P.S. è redatto secondo quanto stabilito dalla L.R. 1/2005 e persegue gli obiettivi, le indicazioni e le prescrizioni del Piano di Indirizzo Territoriale (P.I.T.) della Regione Toscana e del Piano Territoriale di Coordinamento (P.T.C.) della Provincia di Pisa in vigore.
2. Attraverso l'individuazione e la regolamentazione dei Sistemi Territoriali e Funzionali e la definizione di uno Statuto del Territorio relativo al Comune di Pomarance, il P.S. definisce gli interventi ammissibili all'interno del territorio comunale, ai fini della tutela dei beni paesaggistici e ambientali, superando le prescrizioni di cui all'art. 81 del P.I.T. .
3. Per quanto non espressamente stabilito dalle presenti N.T.A., si applica la vigente legislazione nazionale e regionale, che si intende interamente richiamata.

### **Art. 3 – Quadro Conoscitivo (Q.C.), aggiornamento del Q.C. e dello stato di attuazione del P.S. .**

1. Il Quadro Conoscitivo (Q.C.) predisposto rappresenta una parte costitutiva del P.S. e si pone in relazione biunivoca con l'insieme degli obiettivi assunti per il perseguimento dello sviluppo sostenibile; unitamente agli obiettivi determina le scelte e gli orientamenti del P.S.

2. L'insieme degli obiettivi può essere modificato o integrato a seguito di un aggiornamento o di una verifica del Quadro Conoscitivo. Gli uffici comunali, per le rispettive competenze, sono tenuti a mantenere sotto controllo le variazioni del Quadro Conoscitivo con un costante monitoraggio e ad adeguarlo di conseguenza al fine di controllare lo stato di attuazione del P.S. ed eventualmente segnalare alla A.C. le variazioni del Quadro Conoscitivo che possono comportare l'opportunità di apportare modifiche al Piano Strutturale. In concomitanza con l'approvazione del bilancio di previsione o comunque almeno una volta all'anno dovrà essere prodotto un rapporto sullo stato di attuazione del R.U. Rapporti specifici possono essere predisposti dall'Amministrazione Comunale in qualsiasi momento, in particolare al fine di verificare:

- a) l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e delle infrastrutture;
- b) lo stato di progettazione e attuazione degli interventi nelle aree urbane sottoposte a piani attuativi;
- c) il bilancio del consumo di suolo in rapporto al dimensionamento previsto nel Piano Strutturale e al fabbisogno eventuale;
- d) l'integrazione con i Piani di settore che hanno effetto sull'uso e la tutela delle risorse del territorio.

3. Per le finalità sopracitate l'Amministrazione Comunale predisporrà un apposito Sistema Informativo Territoriale (S.I.T.) che si avvarrà di procedure automatizzate per il reperimento e l'elaborazione dei dati conoscitivi. Il S.I.T. comunale sarà organizzato in coerenza con quello regionale e con quello provinciale e sarà accessibile secondo le modalità che verranno stabilite d'intesa con Regione e Provincia nel quadro degli adempimenti previsti dalla normativa vigente.

## **Art. 4 – Modalità di attuazione del P.S..**

1. Il P.S. si attua mediante gli *atti di governo del territorio* di cui all'art. 10 della L.R. 1/2005 quali Regolamenti Urbanistici, di cui all'art. 55 della L.R. 1/2005 e gli altri strumenti urbanistici di livello comunale suscettibili di incidere sugli assetti e sulle trasformazioni fisiche e funzionali del territorio e degli immobili che lo compongono quali i Piani Complessi d' Intervento ed i Piani Attuativi.
2. Per la predisposizione degli *atti di governo del territorio* sotto ordinati il P.S. si esprime attraverso:
  - a) Obbiettivi, Indirizzi programmatici e Criteri di pianificazione individuati per ogni Sistema Territoriale e Funzionale, o Ambito e per ogni singola U.T.O.E., in cui si articola il P.S., anche in funzione della definizione delle Invarianti Strutturali e dello Statuto del territorio;
  - b) Prescrizioni, finalizzate alla conservazione e al miglioramento dei sistemi territoriali e funzionali, alla tutela e valorizzazione delle risorse intese nella più ampia accezione, alla sistemazione degli assetti insediativi esistenti e di nuova previsione, al recupero di situazioni di degrado;
  - c) Salvaguardie, ai sensi dell'art 61 della L.R. 1/2005, da attuarsi fino all'approvazione del Regolamento Urbanistico, tese a rendere attuabili le previsioni del P.R.G. vigente ritenute necessarie e improcrastinabili.
3. Il P.S. indica la perequazione urbanistica come uno degli strumenti della pianificazione operativa del Regolamento Urbanistico e dei Piani Complessi d'Intervento; il suddetto metodo è finalizzato a sostituire il procedimento espropriativo per la realizzazione di opere pubbliche; esso al contempo consente di distribuire equamente i diritti edificatori a tutte le proprietà immobiliari ricomprese in ambiti oggetto di trasformazione urbanistica indipendentemente dalle destinazioni d'uso attribuite dal piano urbanistico alle singole aree o a parti di esse; il R.U. definirà gli ambiti da attuare attraverso la perequazione; all'interno di tale strumento si potranno introdurre incentivi allo scopo di favorire l'attuazione del Piano attraverso il criterio perequativo. Qualora i privati interessati da aree soggette a perequazione non assumessero iniziative per la realizzazione gli interventi entro un termine fissato dal R.U., il Comune potrà procedere alla attuazione del R.U. attraverso uno strumento urbanistico attuativo di iniziativa pubblica.

### **4.1 – Indirizzi per Piani e Regolamenti di Settore<sup>1</sup>**

4. Oltre agli Atti di governo del territorio di cui ai precedenti commi 1, 2 e 3, il presente P.S. troverà attuazione anche attraverso Piani e Regolamenti di settore che riguarderanno particolari e specifici temi di pianificazione. Per detti Piani e Regolamenti di settore dovranno essere osservati gli indirizzi programmatici di seguito indicati.

### **4.2 – Piano del Colore**

5. Il R.U. definirà tempi, indirizzi e prescrizioni per la realizzazione di una disciplina delle finiture esterne dei fabbricati allo scopo di tutelare, conservare e valorizzare i caratteri del paesaggio urbano e rurale

### **4.3 – Carta dell'Accessibilità Urbana.**

6. Contestualmente all'adozione del R.U. deve essere redatta una carta dell'accessibilità urbana ai sensi

del punto f, comma 4, dell'art. 55 della L.R. 1/2005 contenente i seguenti elementi:

- a) Stato di fatto dell'accessibilità agli spazi ed alle attrezzature pubbliche;
- b) Previsione degli interventi tesi all'annullamento di tutte le barriere architettoniche presenti negli spazi pubblici;
- c) Criteri generali per la riduzione di tutte le barriere architettoniche nella progettazione urbanistica ed edilizia.

#### **4.4 – Disciplina del Commercio in sede fissa**

7. Il Piano per le attività del commercio in sede fissa dovrà rispettare le norme contenute nella legislazione nazionale e regionale vigente e che dovranno trovare definizioni parametriche più precise nel R.U.; in particolare si dovranno rispettare i seguenti obiettivi e indirizzi:

- a) Verificare che l'intero territorio comunale sia servito dai servizi elementari quali negozi di vicinato ed introdurre incentivi finalizzati alla salvaguardia di questi in quanto elemento di riqualificazione dei centri storici e di coesione urbana e sociale.
- b) Individuare l'ubicazione più idonea, dal punto di vista urbanistico, delle varie tipologie di attività commerciali.
- c) Dotare le strutture di vendita di parcheggi di relazione in quantità idonea.
- d) Verificare ed adeguare le situazioni pregresse carenti di superfici a parcheggio e con accessibilità problematica.
- e) Sulla base di quanto definito dalle direttive regionali stabilire per i parcheggi parametri idonei relativi sia all'aspetto quantitativo che qualitativo (pavimentazioni, alberature, collegamenti ecc.)
- f) Approfondire la valutazione delle esigenze di mobilità indotta secondo le varie tipologie (ciclabile, pedonale ecc.).

#### **4.5 – Piano di indirizzo e regolazione degli orari**

10. Al fine di garantire a tutti i cittadini idonei servizi pubblici e di carattere collettivo ed al fine di ottimizzare i tempi di trasporto e di mobilità in modo da favorire una migliore autodeterminazione dei tempi ed una più ricca qualità della vita, nella redazione del R.U. dovranno essere definiti criteri di regolamentazione degli orari, ai sensi della normativa vigente, al fine di:

- a) Garantire la flessibilità e l'ampliamento degli orari di accesso ai servizi per il tempo libero, socio-educativi, assistenziali e sanitari anche attraverso una graduale armonizzazione e conciliazione tra orario lavorativo ed orario dei servizi.
- a) Garantire idonei collegamenti tra le strutture pubbliche e di interesse collettivo con i mezzi di trasporto pubblico.
- a) Programmare gli orari delle attività commerciali in modo da garantirne la fruizione in ogni località del territorio comunale.
- b) Verificare gli orari di apertura dei servizi di carattere culturale e per il tempo libero con estensione alle fasce orarie serali e del fine settimana.
- c) Attivare coordinamenti sovracomunali per realizzare piani degli orari e della mobilità che affrontino



problematiche per vasti bacini di utenza con particolare riferimento alle questioni del traffico, dei trasporti pubblici e degli orari dei servizi di valenza sovracomunale.

d) Valorizzare l'Ufficio di relazioni con il pubblico già presente nel Comune di Pomarance.

e) Al fine di garantire a tutti i cittadini idonea conoscenza della attività della pubblica amministrazione, delle normative comunali e dei servizi offerti dai vari uffici comunali, ampliare gli strumenti di informazione pubblica esistenti anche attraverso l'uso di mezzi informatici e mediatici.

#### **4.6 – Piano per l'installazione dei ripetitori di telefonia mobile.<sup>2</sup>**

11. Il r. definirà specifiche prescrizioni in merito all'ubicazione ed alle modalità di installazione dei ripetitori di telefonia mobile; in particolare detti ripetitori dovranno trovare ubicazione prevalentemente su spazi pubblici, mentre non potranno essere localizzati sui crinali collinari o montani, in zone di tutela paesaggistica e presso siti di importanza storica e archeologica.

## **Art. 5 – Efficacia del P.S. e norma di salvaguardia.**

1. Le disposizioni del Piano Strutturale sono vincolanti per gli atti costituenti la parte gestionale della pianificazione territoriale, cioè Regolamento Urbanistico e altri atti di governo del territorio.

2. Il Piano Strutturale ha carattere direttamente precettivo e operativo relativamente alla localizzazione sul territorio degli interventi derivanti da leggi, piani, patti territoriali e programmi di settore a livello sovracomunale ecc.

3. Fino all'approvazione del Regolamento Urbanistico e comunque non oltre tre anni dal provvedimento di adozione del Piano Strutturale restano in vigore le previsioni contenute negli strumenti urbanistici vigenti purché non in contrasto con gli Obbiettivi e gli Indirizzi programmatici, le Prescrizioni e le Invarianti Strutturali individuati per i singoli Sistemi e U.T.O.E. nei quali è articolato il Piano Strutturale; in particolare si applicano le seguenti norme di salvaguardia rispetto alle previsioni del P.R.G. vigente:

- a) Sono consentiti gli interventi di nuova edificazione previsti dal P.R.G. vigente a condizione che ricadano all'interno delle U.T.O.E. e che siano muniti delle necessarie opere di urbanizzazione.
- b) All'interno delle zone omogenee A restano in vigore le norme previste dal P.R.G. vigente.
- c) Per le zone classificate “ territorio extraurbano” dal vigente P.R.G. valgono le norme della L.R. del 14 aprile 1995 n. 64 e successive modifiche e integrazioni e le norme della Variante al P.R.G. di cui alla citata legge; sono comunque esclusi interventi di nuova edificazione di annessi agricoli superiori a mc. 1000 e interventi di ristrutturazione urbanistica. Gli annessi destinati ad attività agricole di tipo familiare o per autoconsumo devono essere realizzati con materiali conformi a quelli previsti dalle normative regionali nelle dimensioni massime previste all'art. 17 delle presenti N.T.A. .<sup>3</sup>
- d) Per le zone classificate TR dal vigente P.R.G. sono fatte salve le norme previste dall'art. 32/2 delle Norme Tecniche del P.R.G. vigente con le seguenti limitazioni: sono vietati gli interventi di ristrutturazione urbanistica e tutti i progetti dovranno essere accompagnati dalla redazione della scheda prevista per il territorio extraurbano ed approvati previo parere del Collegio degli Esperti Ambientali.
- e) Tutti gli interventi richiesti dall'ENEL (variazione ai programmi di concessione mineraria, riattivazione e richiesta di nuove centrali, opere di bonifica e recupero di siti dismessi ecc.) potranno essere concessi tenendo conto di quanto emerso nel Quadro Conoscitivo del presente P.S. e di intesa con i vari enti ed organi competenti e con la Pubblica Amministrazione.
- f) Sono fatti salvi gli interventi previsti all'interno dei piani attuativi approvati e convenzionati.
- g) Sono fatte salve le strutture temporanee e precarie di cui all'art. 63 del Regolamento Edilizio vigente, previste a Serrazzano.
- h) Sono sempre ammessi gli interventi pubblici e/o d'interesse pubblico.
- i) Per le zone classificate B1 dal vigente P.R.G. sono ammessi gli interventi previsti purché siano ricompresi all'interno delle U.T.O.E., si configurino come ampliamenti di fabbricati esistenti e siano realizzati in modo da non compromettere la futura realizzazione di infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico.<sup>4</sup>
- j) Per le zone classificate B2 dal vigente P.R.G. sono ammessi tutti gli interventi previsti sul Patrimonio

Edilizio Esistente sino alla Ristrutturazione Edilizia.<sup>5</sup>

4. Per quel che concerne gli interventi sul P.E.E. di pregio storico, architettonico o ambientale individuato nelle Tav. 12b, sino all'approvazione del R.U. , sono consentiti tutti gli interventi sino alla Ristrutturazione Edilizia, nei limiti di quanto consentito nelle schedature di cui alla Variante per gli interventi sul P.E.E. approvata con Del. di C.C. n. 309 del 23/12/1981 ed alla Variante per le Zone agricole approvata con Del. C.C. n. 54 del 28/9/2000.
5. Per quel che concerne gli interventi sul P.E.E. non di pregio storico, architettonico o ambientale, sino all'approvazione del R.U. , sono consentiti tutti gli interventi ad esclusione della Ristrutturazione Urbanistica.
6. Oltre alle presenti norme di salvaguardia sono valide ai fini del presente P.S. anche le salvaguardie specifiche eventualmente presenti all'interno dei seguenti articoli riferiti a singoli Sistemi, Sottosistemi o U.T.O.E.

## Art. 6 – Elaborati del Piano Strutturale.

1. Il Piano Strutturale è costituito dai seguenti elaborati:

### Quadro Conoscitivo.

- 1) Relazione Illustrativa
- 1a) Allegato 1a – Schede degli Ambiti di paesaggio
- [1b\) Allegato 1b – Il Villaggio Michelucci a Larderello<sup>6</sup>](#)
- 2) Inquadramento territoriale 1:100.000
- 3) Sintesi morfologico-insediativa del territorio comunale 1:25.000

### Indagini geologico-tecniche

- Relazione tecnica.
- Allegato: dati e sondaggi di base.
- 4a) Carta geologica (5 tav.) 1:10.000
- 4b) Carta geomorfologica (5 tav.) 1:10.000
- 4c) Carta idrogeologica (5 tav.) 1:10.000
- 4d) Carta dell'acclività (5 tav.) 1:10.000
- 4e) Carta litotecnica, dei sondaggi e dei dati di base, integrata con gli aspetti particolari per le zone sismiche (5 tav.) 1:10.000
- 4f) Pericolosità geomorfologica (5 tav.) 1:10.000
- 4g) Pericolosità idraulica (5 tav.) 1:10.000
- 4h) Vulnerabilità idrogeologica (5 tav.) 1:10.000
- 4i) Dissesti geomorfologici e relative aree di influenza
- 4l) Pericolosità geomorfologica ai sensi del P.A.I. del Bacino Regione Toscana Costa (5 tav.) 1:10.000
- 4m) Pericolosità idraulica ai sensi del P.A.I. del Bacino Regione Toscana Costa (5 tav.) 1:10.000

### Uso del suolo ed indagini agronomiche

- 5a) Vegetazione e uso del suolo - Stato al 1985 della C.T.R. volo 1978 1:25.000
- 5b) Uso del suolo 2005 – Territorio comunale 1:25.000
- 5c.1) Uso del suolo 2005 – Territorio nord 1:10.000
- 5c.2) Uso del suolo 2005 – Territorio centro 1:10.000
- 5c.3) Uso del suolo 2005 – Territorio sud 1:10.000
- 5d) Aree tartufugene – Territorio comunale 1:25.000

### Vincoli ed Emergenze ambientali:

- 6a) Vincoli sovraordinati 1:25.000
- 6b) Emergenze ambientali 1:25.000
- 6c) Attività e risorse legate al sottosuolo 1:25.000

### Indagini Storiche:

7a) Evoluzione storica degli insediamenti e della viabilità	1:25.000
7a.1) Evoluzione storica degli insediamenti e della viabilità nord	1:10.000
7a.2) Evoluzione storica degli insediamenti e della viabilità centro	1:10.000
7a.3) Evoluzione storica degli insediamenti e della viabilità sud	1:10.000
7b.1) Stratificazione storica dei centri abitati - Pomarance	1: 2.000
7b.2) Stratificazione storica dei centri abitati – Montecerboli e Larderello	1: 2.000
7b.3) Stratificazione storica dei centri abitati – altre frazioni	1: 2.000
7c) Assetto proprietario al 1830	1:25.000
7d) Usi del suolo al 1830 – Territorio comunale	1:25.000
7d.1) Usi del suolo al 1830 – sezione A	1:10.000
7d.2) Usi del suolo al 1830 – sezione B	1:10.000
7d.3) Usi del suolo al 1830 – sezione C	1:10.000
7d.4) Usi del suolo al 1830 – sezione D	1:10.000
7d.5) Usi del suolo al 1830 – sezione E	1:10.000
7d.6) Usi del suolo al 1830 – sezione L	1:10.000
7d.7) Usi del suolo al 1830 – sezione M	1:10.000
7d.8) Usi del suolo al 1830 – sezione N	1:10.000
7d.9) Usi del suolo al 1830 – sezione O	1:10.000
7d.10) Usi del suolo al 1830 – sezione P	1:10.000
7d.11) Usi del suolo al 1830 – sezione Q	1:10.000
7d.12) Usi del suolo al 1830 – sezione RK	1:10.000
7d.13) Usi del suolo al 1830 – sezione BB	1:10.000
7d.14) Usi del suolo al 1830 – sezione K	1:10.000

### Sistema della mobilità attuale:

8a.1) Classificazione per funzioni	1:25.000
8a.2) Classificazione per competenze	1:25.000
8b) Linee del trasporto pubblico	1:25.000

### Carte dei Servizi:

9a.1) Servizi a rete: Rete acquedottistica, rete fognaria e depuratori	1:10.000
9a.2a) Servizi a rete: Elettrodotti, ripetitori telefonia mobile, teleriscaldamento e rete geotermica - Territorio comunale	1:25.000
9a.2b) Servizi a rete: Elettrodotti, ripetitori telefonia mobile, teleriscaldamento e rete geotermica – Pomarance, Larderello, Montecerboli, Serrazzano, Lustignano	1:10.000
9b) Servizi puntuali	1:5.000

### Stato di attuazione del P.R.G. vigente

10a) Pomarance, Larderello, Montecerboli, San Dalmazio	1:10.000
--	----------

10b) Montegemoli, Micciano e Libbiano, Serrazzano, Lustignano 1:10.000

## Progetto di Piano Strutturale

11) Relazione Illustrativa

11a) Documento di conformità al P.I.T. ed al P.T.C.

### Invarianti strutturali:

12a) Invarianti strutturali relative al territorio naturale e rurale - Territorio comunale 1:25.000

12b) Invarianti strutturali relative agli insediamenti ed alle infrastrutture –  
Territorio comunale 1:25.000

12b.1) Invarianti strutturali relative agli insediamenti ed alle infrastrutture –  
Territorio comunale nord 1:10.000

12b.2) Invarianti strutturali relative agli insediamenti ed alle infrastrutture –  
Territorio comunale centro 1:10.000

12b.3) Invarianti strutturali relative agli insediamenti ed alle infrastrutture –  
Territorio comunale sud 1:10.000

### Sistemi Territoriali e Funzionali

13) Sistemi Territoriali 1:25.000

14) Ambiti di paesaggio 1:25.000

15a) Sistema Funzionale dell'agricoltura e Sistema Funzionale dei corsi d'acqua 1:25.000

15b) Sistema Funzionale delle aree verdi e Sistema Funzionale del turismo 1:25.000

15c) Sistema Funzionale della residenza e dei servizi, Sistema Funzionale  
delle attività produttive e Sistema Funzionale delle infrastrutture per la mobilità 1:25.000

### U.T.O.E. :

16a) U.T.O.E. :Territorio comunale 1:25.000

16a.1) U.T.O.E. :Pomarance, Larderello, Montecerboli, San Dalmazio 1:10.000

16a.2) U.T.O.E. :Montegemoli, Micciano e Libbiano, Serrazzano, Lustignano 1:10.000

### N.T.A. e Valutazioni ambientali

17) Valutazione degli Effetti Ambientali - V.E.A.

17a) Relazione della Valutazione di Incidenza – S.I.R. 66, 67, 68 e B11

18) Norme Tecniche di Attuazione - N.T.A.

## **TITOLO II – DISPOSIZIONI FINALIZZATE ALLA TUTELA DEL TERRITORIO E DELL’AMBIENTE.**

### **Art. 7 – Indagini geologiche e idrauliche di supporto alla pianificazione urbanistica: disciplina degli interventi.**

#### ***7.1 – Fragilità del territorio e condizioni alla trasformazione***

1. Nessuna trasformazione del territorio può prescindere dalla conoscenza e dall'accettazione delle limitazioni naturali che ne diminuiscono la potenziale trasformabilità. Per questo dalla presenza nel territorio comunale di aree “fragili” derivano alcune condizioni alla trasformazione.

#### ***7.2 – Fragilità geomorfologica***

1. Sono fragili dal punto di vista geomorfologico tutte quelle aree in cui sono stati individuati processi morfodinamici attivi o dei quali non è certa l'inattività, come pure le aree acclivi e nelle quali affiorano litotipi con caratteristiche geotecniche “sfavorevoli” alla stabilità, spesso caratterizzate da processi morfologici minori.

2. In generale, al fine di tutelare e, se possibile, favorire il recupero della stabilità nelle aree fragili cui corrispondono livelli di pericolosità geomorfologica pari alle classi 3b, 4a e 4b delle Tavv. 4F (pericolosità geomorfologica ai sensi della D.C.R. del 12 febbraio 1985 n. 94 e s. m. e i.) e le classi P.F.M.E. e P.F.E. delle Tavv. 4L (pericolosità geomorfologica ai sensi del P.A.I.) si definiscono le seguenti direttive ai fini della localizzazione e della definizione degli interventi di riqualificazione e trasformazione edilizia ed urbanistica del Regolamento Urbanistico:

- a) è da evitare la realizzazione di sbancamenti e riporti consistenti;
- b) è da evitare la realizzazione di laghetti per l'accumulo di acqua;
- c) la realizzazione di smaltimenti di liquami per subirrigazione, di fertirrigazioni e di spandimenti di acque vegetative dovrà essere opportunamente motivata e sostenuta da uno studio geomorfologico di dettaglio;
- d) gli interventi strutturali di tipo conservativo devono essere finalizzati anche alla eliminazione o mitigazione del livello di rischio accertato ed assicurare il massimo ottenibile consolidamento e la più efficace messa in sicurezza;
- e) la possibilità di realizzare nuovi interventi è subordinata alle condizioni poste da una verifica puntuale della pericolosità e da un progetto sulla mitigazione dello stato di rischio accertato;
- f) gli interventi sul territorio che modifichino l'assetto originario dei luoghi (riporti e sbancamenti, viabilità in rilevato, piazzali, ecc.), devono essere supportati da studi di approfondimento del contesto geomorfologico dell'area in oggetto che entrino nel merito degli effetti di tali trasformazioni sui territori circostanti;
- g) al fine di contenere e/o ridurre l'erosione superficiale delle zone coltivate, sono da evitare disposizioni di uliveti, frutteti e vigneti con linee di drenaggio a rittochino, favorendo la realizzazione di impianti di nuove colture e di nuove affossature disposte secondo direttrici a bassa pendenza. Ciò per ridurre

l'energia delle acque superficiali, il ruscellamento superficiale ed il trasporto solido delle acque incanalate;

- h) qualunque intervento che modifichi l'assetto originario del reticolo idrografico minore dovrà essere supportato da uno studio che verifichi la funzionalità del sistema drenante nelle condizioni attuali e con le modifiche previste. L'indagine dovrà essere estesa all'area scolante attraverso un rilievo di dettaglio del reticolo idrografico minore, in modo da definire i rapporti gerarchici tra le varie linee di drenaggio delle acque superficiali. Anche i tombamenti, di ogni dimensione e lunghezza, in aree urbane o agricole, dovranno essere opportunamente dimensionati e supportati da apposito progetto, che dimostri la funzionalità dell'opera;
- i) sono da incentivare il mantenimento, la manutenzione ed il ripristino delle opere di sistemazione idraulico agraria di presidio, tipiche degli assetti agricoli storici quali: muretti, terrazzamenti, gradoni, canalizzazione delle acque selvagge, drenaggi, ecc;
- j) è da incentivare l'inerbimento permanente, evitando il pascolo, nelle zone limitrofe le aree calanchive;
- k) è da incentivare il mantenimento di una fascia di rispetto a terreno saldo dal ciglio superiore della scarpata a monte e dal ciglio inferiore della scarpata a valle della sede stradale;
- l) è da incentivare il mantenimento di una fascia di rispetto a terreno saldo in adiacenza della rete di regimazione delle acque nonché il mantenimento, lungo la viabilità podereale, i sentieri, le mulattiere e le carrarecce, delle cunette, dei taglia-acque e di opere simili al fine di evitare la loro trasformazione in collettori di acque superficiali.

3. All'interno delle aree P.F.M.E. valgono fin da ora le seguenti condizioni alla trasformazione, nel rispetto dell'art. 13 del P.A.I del Bacino Toscana Costa.

- a) Sono consentiti gli interventi di consolidamento, bonifica, protezione, sistemazione dei fenomeni franosi, nonché quelli atti a controllare e mitigare i processi geomorfologici che determinano le condizioni di pericolosità molto elevata, approvati dall'Ente competente, tenuto conto del presente Piano di Assetto Idrogeologico. Gli interventi dovranno essere tali da non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti, da non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione dei fenomeni franosi, da consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza. I progetti preliminari degli interventi sono sottoposti al parere del competente Bacino che si esprime in merito alla coerenza degli stessi rispetto agli obiettivi del presente Piano e alle previsioni generali di messa in sicurezza dell'area.
- b) Tali aree potranno essere oggetto di atti di pianificazione territoriale per previsioni edificatorie non diversamente localizzabili, subordinando l'attuazione delle stesse alla preventiva esecuzione di interventi di consolidamento, bonifica, protezione e sistemazione. Gli interventi, definiti sulla base di idonei studi geologici, idrogeologici e geotecnici, che documentano la dinamica complessiva del versante e l'areale potenzialmente coinvolgibile, dovranno essere tali da non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti, da non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione dei fenomeni franosi, da consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza.
- c) Gli studi di cui al comma 2 devono attenersi ai criteri definiti dal Bacino il quale si esprime sulla



coerenza degli stessi con gli obiettivi e gli indirizzi del P.A.I. e dei propri atti di pianificazione e, ove positivamente valutati, costituiscono implementazione del quadro conoscitivo del presente Piano Strutturale.

- d) Nelle aree P.F.M.E. il Bacino si esprime sugli atti di pianificazione di cui alla L.R. del 16 gennaio 1995 n. 5 in relazione alla coerenza degli stessi rispetto al presente Piano, nonché alla coerenza con il complesso degli strumenti di pianificazione di bacino delle valutazioni sugli effetti ambientali riferiti alle risorse acqua e suolo. I pareri di cui sopra si intendono espressi in senso favorevole decorsi 90 giorni dalla presentazione della relativa istanza istruttoria in assenza di determinazioni o di comunicazioni da parte del Bacino.
- e) La realizzazione di nuovi interventi pubblici o privati, previsti dai vigenti strumenti di governo del territorio alla data di entrata in vigore del presente Piano è subordinata alla preventiva realizzazione degli interventi di messa in sicurezza. Gli interventi, definiti sulla base di idonei studi geologici, idrogeologici e geotecnici, che documentano la dinamica complessiva del versante e l'areale potenzialmente coinvolgibile, essere tali da non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti, da non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione dei fenomeni franosi, da consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza. I progetti preliminari degli interventi sono sottoposti al parere del competente Bacino che si esprime in merito alla coerenza degli stessi rispetto agli obiettivi del presente Piano e alle previsioni generali di messa in sicurezza dell'area.
- f) Il soggetto attuatore, pubblico o privato, degli interventi di messa in sicurezza di cui sopra è tenuto a trasmettere al Comune ed al Bacino dichiarazione, a firma di tecnico abilitato, relativa agli effetti conseguiti con la realizzazione degli interventi di messa in sicurezza, all'eventuale sistema individuato per il monitoraggio ed alla delimitazione delle aree risultanti in sicurezza. Quanto sopra costituisce implementazione del quadro conoscitivo del presente Piano.
- g) Sono inoltre consentiti i seguenti interventi:
- 1- gli interventi di demolizione senza ricostruzione, gli interventi sul patrimonio edilizio di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo, così come definiti alle lettere a), b) e c) dell'art. 3 del D.P.R. del 6 giugno 2001 n. 380 e s. m. e i. e nelle leggi regionali vigenti in materia;
  - 2- interventi di ristrutturazione edilizia così come definiti alla lettera d) dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001 e s. m. e i. e nelle leggi regionali vigenti in materia che non comportino aumento di superficie o di volume, purché siano realizzati senza aggravare le condizioni di instabilità e non compromettano la possibilità di realizzare il consolidamento del movimento franoso e la manutenzione delle opere di consolidamento;
  - 3- gli interventi strettamente necessari a ridurre la vulnerabilità degli edifici esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e volume;
  - 4- gli interventi sul patrimonio edilizio per adeguamenti minimi necessari alla messa a norma delle strutture e degli impianti relativamente a quanto previsto dalle norme in materia igienico-sanitaria, di sicurezza ed igiene sul lavoro, di superamento delle barriere architettoniche;

- 5- gli interventi di ampliamento e di adeguamento di opere e infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico, non delocalizzabili, purché siano realizzati senza aggravare le condizioni di stabilità delle aree adiacenti e non compromettano la possibilità di realizzare la bonifica del movimento franoso, previo parere del Bacino sulla compatibilità degli interventi con gli obiettivi della pianificazione di bacino;
  - 6- nuove opere e infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico non diversamente localizzabili, a condizione che venga dimostrato il non aumento del rischio nelle aree adiacenti, previa realizzazione delle opere funzionali alla messa in sicurezza. Queste ultime devono essere supportate da idonei studi geologici, geotecnici ed idrogeologici; il Bacino si esprime sulla coerenza degli studi e del progetto preliminare delle suddette opere con gli obiettivi e gli indirizzi del presente Piano e dei propri atti di pianificazione.
4. All'interno delle aree P.F.E. valgono fin da ora le seguenti condizioni alla trasformazione, nel rispetto dell'art. 14 delle Norme del P.A.I. del Bacino Toscana Costa.
- a) Nelle aree P.F.E. sono consentiti gli interventi di consolidamento, bonifica, sistemazione, protezione e prevenzione dei fenomeni franosi, nonché quelli atti a controllare, prevenire e mitigare gli altri processi geomorfologici che determinano le condizioni di pericolosità elevata, approvati dall'Ente competente, tenuto conto del presente Piano di Assetto Idrogeologico. Gli interventi dovranno essere tali da non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti, da non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione dei fenomeni franosi e dei diversi processi geomorfologici, da consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza. I progetti preliminari degli interventi sono sottoposti al parere del competente Bacino che si esprime in merito alla coerenza degli stessi rispetto agli obiettivi del presente Piano e alle previsioni generali di messa in sicurezza dell'area.
  - b) Tali aree potranno essere oggetto di atti di pianificazione territoriale per previsioni edificatorie, subordinando l'attuazione delle stesse all'esito di idonei studi geologici, idrogeologici e geotecnici finalizzati alla verifica delle effettive condizioni di stabilità ed alla preventiva realizzazione degli eventuali interventi di messa in sicurezza. Gli interventi di messa in sicurezza dovranno essere tali da non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti, da non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione e prevenzione dei fenomeni, da consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza.
  - c) Gli studi di cui al comma 2 devono attenersi ai criteri definiti dal Bacino il quale si esprime sulla coerenza degli stessi con gli atti di pianificazione del suddetto bacino, ed ove positivamente valutati, costituiscono implementazione del quadro conoscitivo del presente Piano.
  - d) Nelle aree P.F.E. il Bacino si esprime sugli atti di Pianificazione di cui alla L.R. 5/95 in relazione alla coerenza degli stessi rispetto al presente Piano, nonché alla coerenza con il complesso degli strumenti di pianificazione di bacino delle valutazioni sugli effetti ambientali riferiti alle risorse acqua e suolo. I pareri di cui sopra si intendono espressi in senso favorevole decorsi 90 giorni dalla presentazione della relativa istanza istruttoria in assenza di determinazioni o di comunicazioni da parte del Bacino.
  - e) La realizzazione di nuovi interventi pubblici o privati, previsti dai vigenti strumenti di governo del

territorio alla data di approvazione del presente Piano è subordinata alla verifica dello stato di stabilità dell'area sulla base di idonei studi geologici, idrogeologici e geotecnica ed alla preventiva realizzazione degli eventuali interventi di messa in sicurezza. Gli interventi di messa in sicurezza dovranno essere tali da non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti, da non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione e prevenzione dei fenomeni, da consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza. I progetti preliminari degli interventi sono sottoposti al parere del competente Bacino che si esprime in merito alla coerenza degli stessi rispetto agli obiettivi del presente Piano e alle previsioni generali di messa in sicurezza dell'area..

- f) Qualora le opere di consolidamento e messa in sicurezza costituiscano elemento strutturale e sostanziale degli interventi previsti, la realizzazione di questi ultimi potrà essere contestuale alle opere di consolidamento e messa in sicurezza.
  - g) Il soggetto attuatore, pubblico o privato, degli interventi di messa in sicurezza di cui sopra è tenuto a trasmettere al Comune ed al Bacino dichiarazione, a firma di tecnico abilitato, relativa agli effetti conseguiti con la realizzazione degli interventi di messa in sicurezza, all'eventuale sistema individuato per il monitoraggio ed alla delimitazione delle aree risultanti in sicurezza. sicurezza. Quanto sopra costituisce implementazione del quadro conoscitivo del presente Piano.
  - h) Sono consentiti inoltre i seguenti interventi:
    - 1- interventi di ampliamento fino ad un massimo del 30% unum tantum del volume esistente alla data di adozione del progetto di piano;
    - 2- opere che non siano qualificabili come volumi edilizi.
- 5) Per gli edifici ubicati in area ad pericolosità geomorfologica elevata e molto elevata (di cui alle Tavv. 4f e 4l del presente P.S.), con l'esclusione degli immobili di pregio storico, è consentito l'intervento di Sostituzione Edilizia in aree esterne a quelle con pericolosità geomorfologica o idraulica elevata e molto elevata. Il R.U. definirà nel dettaglio i criteri per effettuare i trasferimenti.<sup>7</sup>

### **7.3 – Fragilità idraulica**

1. Sono da considerarsi fragili dal punto di vista idraulico tutte le zone della pianura alluvionale nelle quali è alta la probabilità che si verifichino eventi alluvionali sia a carico dei corsi d'acqua principali che a carico dei corsi d'acqua minori. Sono altresì da considerarsi fragili le aree in cui, a causa dell'inefficienza del reticolo drenante o per la presenza di barriere morfologiche antropiche, è alta la probabilità che si verifichino problemi di accumulo e ristagno, seppur temporaneo, delle acque meteoriche.

2. La fragilità idraulica è determinata sia dalla ricorrenza probabilistica dell'evento calamitoso che dall'altezza prevedibile della lama d'acqua. In funzione di questi due fattori le aree fragili sono state inserite nelle varie classi di Pericolosità.

3. Per le zone individuate dalle Classi di Pericolosità Idraulica 4 e 3 delle Tavv. 4G (pericolosità idraulica ai sensi dell'art. 80 del P.I.T.) e dalle classi P.I.M.E. e P.I.E. delle Tavv. 4M (pericolosità idraulica ai sensi del P.A.I.) si definiscono le seguenti direttive che hanno valore di linee guida per la formazione delle NTA del Regolamento Urbanistico:

- a) sono da evitare gli interrati ed i seminterrati con aperture dirette sull'esterno (porte, finestre) nonché la

realizzazione di rampe o scale di accesso a locali con ingresso posto al di sotto del piano campagna se non protetti da soglie poste a quote di sicurezza;

- b) gli interventi strutturali di tipo conservativo devono essere finalizzati anche alla eliminazione o mitigazione del livello di rischio accertato ed assicurare la più efficace messa in sicurezza: dovrà essere valutata l'opportunità di sopraelevare il piano di calpestio dei locali al piano terra stabilendo l'entità della sopraelevazione in modo da garantire la messa in sicurezza dei manufatti;
  - c) la possibilità di realizzare nuovi interventi è subordinata alle condizioni poste da una verifica puntuale della pericolosità e da un progetto sulla mitigazione dello stato di rischio accertato;
  - d) la possibilità di localizzare nuove espansioni urbanistiche sia residenziali che industriali è subordinata alla realizzazione degli interventi di messa in sicurezza, all'interno delle stesse aree o in aree adiacenti;
  - e) nuove espansioni devono essere accompagnate da uno studio di dettaglio del reticolo minore e da programmi di intervento per garantire la continuità del deflusso delle acque superficiali verso le linee di scolo naturali;
  - f) il convogliamento di acque piovane in fognatura o in corsi d'acqua deve essere evitato quando è possibile dirigere le acque in aree adiacenti con superficie permeabile, senza che si determinino danni dovuti al ristagno;
  - g) qualunque intervento che modifichi l'assetto originario del reticolo idrografico minore dovrà essere supportato da uno studio che verifichi la funzionalità del sistema drenante nelle condizioni attuali e con le modifiche previste. L'indagine dovrà essere estesa all'area scolante attraverso un rilievo di dettaglio del reticolo idrografico minore, in modo da definire i rapporti gerarchici tra le varie linee di drenaggio delle acque superficiali. Anche i tombamenti, di ogni dimensione e lunghezza, in aree urbane o agricole, dovranno essere opportunamente dimensionati e supportati da apposito progetto, che dimostri la funzionalità dell'opera;
  - h) in generale tutti gli interventi non dovranno essere limitati alla conservazione dello stato attuale ma prevedere il miglioramento dell'assetto idraulico complessivo. La realizzazione di nuove strade o accessi carrabili (in rilevato e non) dovrà mantenere inalterata l'efficienza del reticolo idrografico, verificando le sezioni idrauliche preesistenti ed intervenendo in caso di insufficienza;
  - i) nel territorio rurale la rete di drenaggio delle acque di pioggia dovrà comunque garantire una volumetria di accumulo non inferiore a 200 mc per ha.
4. All'interno delle aree P.I.M.E. valgono fin da ora le seguenti condizioni alla trasformazione, nel rispetto dell'art. 5 delle Norme del P.A.I. del Bacino Toscana Costa.
- a) Nelle aree P.I.M.E. sono consentiti interventi idraulici atti a ridurre il rischio idraulico, autorizzati dalla autorità idraulica competente, tali da migliorare le condizioni di funzionalità idraulica, da non aumentare il rischio di inondazione a valle, da non pregiudicare l'attuazione della sistemazione idraulica definitiva e tenuto conto del presente Piano di Assetto Idrogeologico. I progetti preliminari degli interventi sono sottoposti al parere del competente Bacino che si esprime in merito alla coerenza degli stessi rispetto agli obiettivi del presente Piano e alle previsioni generali di messa in sicurezza dell'area. Sono altresì consentiti gli interventi di recupero, valorizzazione e mantenimento della

- funzionalità idrogeologica, anche con riferimento al riequilibrio degli ecosistemi fluviali.
- b) Tali aree potranno essere oggetto di atti di pianificazione territoriali per previsioni edificatorie non diversamente localizzabili, subordinando l'attuazione delle stesse alla preventiva o contestuale esecuzione di interventi di messa in sicurezza per eventi con tempo di ritorno di 200 anni. Gli interventi, definiti sulla base di idonei studi idrologici e idraulici, tenendo anche conto del reticolo di acque superficiali di riferimento del presente P.A.I., non devono aumentare il livello di rischio in altre aree con riferimento anche agli effetti dell'eventuale incremento dei picchi di piena a valle. Le aree che risulteranno interessate da fenomeni di inondazioni per eventi con tempi di ritorno non superiori a 20 anni, non potranno essere oggetto di previsioni edificatorie, salvo che per infrastrutture a rete non diversamente localizzabili con le condizioni di cui al successivo comma 11, punto 3.
- c) Gli studi di cui al comma 2 devono attenersi ai criteri definiti dal Bacino, il quale si esprime sulla coerenza degli stessi con gli obiettivi e gli indirizzi del P.A.I. e dei propri atti di pianificazione e, ove positivamente valutati, costituiscono implementazione del quadro conoscitivo del presente Piano.
- d) Nelle aree P.I.M.E. il Bacino si esprime sugli atti di pianificazione di cui alla L.R. 5/95 in relazione alla coerenza degli stessi rispetto al presente Piano, nonché alla coerenza con il complesso degli strumenti di pianificazione di bacino delle valutazioni sugli effetti ambientali riferiti alle risorse acqua e suolo. I pareri di cui sopra si intendono espressi in senso favorevole decorsi 90 giorni dalla presentazione della relativa istanza istruttoria in assenza di determinazioni o di comunicazioni da parte del Bacino.
- e) La realizzazione di nuovi interventi pubblici o privati, previsti dai vigenti strumenti di governo del territorio alla data di entrata in vigore del presente Piano, fatto salvo quanto previsto al successivo comma 8, è subordinata alla preventiva o contestuale esecuzione di interventi di messa in sicurezza per eventi con tempo di ritorno di 200 anni. Gli interventi, definiti sulla base di idonei studi idrologici e idraulici, tenendo anche conto del reticolo di acque superficiali di riferimento del presente P.A.I., non devono aumentare il livello di rischio in altre aree con riferimento anche agli effetti dell'eventuale incremento dei picchi di piena a valle. I progetti preliminari degli interventi strutturali di messa in sicurezza sono sottoposti al parere del Bacino che si esprime in merito alla coerenza degli stessi rispetto agli obiettivi del presente Piano e alle previsioni generali di messa in sicurezza dell'area. La messa in sicurezza rispetto ad eventi con tempo di ritorno di 200 anni potrà essere conseguita anche tramite adeguati sistemi di autosicurezza, nel rispetto delle seguenti condizioni:
- 1- dimostrazione dell'assenza o dell'eliminazione di pericolo per le persone e i beni;
  - 2- dimostrazione che l'intervento non determina aumento delle pericolosità a monte e a valle;
  - 3- della sussistenza delle condizioni di cui sopra deve essere dato atto nel procedimento amministrativo relativo al titolo abilitativo all'attività edilizia (concessione, autorizzazione, dichiarazione di inizio attività).
- f) In merito alla contestuale realizzazione degli interventi di messa in sicurezza connessi alla realizzazione di interventi edificatori o infrastrutturali, è necessario che il titolo abilitativo all'attività edilizia (concessione, autorizzazione, dichiarazione di inizio attività) contenga la stretta relazione con i

relativi interventi di messa in sicurezza evidenziando anche le condizioni che possono pregiudicare l'abitabilità o l'agibilità dell'intervento.

- g) Il soggetto attuatore, pubblico o privato, degli interventi di messa in sicurezza idraulica, è tenuto a trasmettere al Comune e al Bacino dichiarazione a firma di tecnico abilitato, degli effetti conseguiti con la realizzazione degli interventi, ivi compresa la delimitazione delle aree risultanti in sicurezza per eventi con tempo di ritorno di 200 anni. Quanto sopra costituisce implementazione del quadro conoscitivo del presente Piano
- h) Nelle aree P.I.M.E., la realizzazione di edifici e nuovi volumi in singoli lotti nell'ambito di un contesto edificato, nonché il completamento di zone di espansione che risultino già convenzionate, previsti dagli strumenti urbanistici vigenti alla data di entrata in vigore del presente Piano, è consentita, nelle more della messa in sicurezza complessiva, nel rispetto delle seguenti condizioni:
- 1- dimostrazione di assenza o di eliminazione di pericolo per le persone e i beni, anche tramite sistemi di autosicurezza, compatibilmente con la natura dell'intervento ed il contesto territoriale;
  - 2- dimostrazione che l'intervento non determina aumento delle pericolosità a monte e a valle;
  - 3- della sussistenza delle condizioni di cui sopra deve essere dato atto nel procedimento amministrativo relativo al titolo abilitativo all'attività edilizia (concessione, autorizzazione, dichiarazione di inizio attività).
- i) Nelle aree P.I.M.E., le utilizzazioni per finalità ambientali, ricreative e agricole dovranno comunque garantire la sicurezza degli utenti anche attraverso specifici piani di sicurezza.
- j) Sul patrimonio edilizio esistente, sono consentiti gli interventi che non comportino aumenti di superficie coperta né di nuovi volumi interrati, fatti salvi volumi tecnici e tettoie senza tamponature laterali. Sono altresì consentiti gli interventi di ampliamento della superficie coperta di fabbricati esistenti nei seguenti casi:
- k) interventi funzionali alla riduzione della vulnerabilità del fabbricato;
- l) interventi necessari alla messa a norma di strutture ed impianti in ottemperanza ad obblighi derivanti da norme vigenti in materia igienico sanitaria, di sicurezza sull'ambiente di lavoro, di superamento delle barriere architettoniche e di adeguamento antisismico.
- m) Sono inoltre consentiti:
- 1- gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere pubbliche e delle infrastrutture pubbliche, di interesse pubblico e private;
  - 2- gli interventi di ampliamento e di adeguamento delle opere pubbliche e delle infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico, perché siano realizzate in condizioni di sicurezza idraulica in relazione alla natura dell'intervento ed al contesto territoriale e, previo parere del Bacino, non precludano la possibilità di attenuare o eliminare le cause che determinano le condizioni di rischio e non concorrano ad aumentare il rischio in altre aree;
  - 3- la realizzazione di nuove opere e infrastrutture pubbliche o di interesse pubbliche non diversamente localizzabili, purché siano realizzate in condizioni di sicurezza idraulica per tempi di ritorno di 200 anni, non precludano la possibilità di attenuare o eliminare le cause che determinano

le condizioni di rischio e non concorrano ad aumentare il rischio in altre aree. Quanto sopra deve risultare da idonei studi idrologici ed idraulici che dovranno attenersi ai criteri definiti dal Bacino, il quale si esprime sulla coerenza degli stessi con gli obiettivi e gli indirizzi del presente Piano e dei propri atti di pianificazione, ed ove positivamente valutati costituiscono implementazione del quadro conoscitivo del presente Piano;

- 4- nelle zone del territorio destinate ad usi agricoli, le opere e gli impianti per usi agricoli, zootecnici ed assimilabili purché siano realizzati in condizioni di sicurezza idraulica in relazione alla natura dell'intervento ed al contesto territoriale e senza aggravio di rischio nelle aree limitrofe, nonché la realizzazione di annessi agricoli risultanti indispensabili alla conduzione del fondo e con destinazione agricola vincolata fino ad una dimensione planimetrica massima di 100 mq.;
  - 5- l'installazione di strutture mobili temporanee stagionali per il tempo libero a condizione che sia comunque garantita l'incolumità pubblica, fermo restando la necessità di acquisire il parere dell'autorità idraulica competente.
- n) I Comuni possono promuovere piani finalizzati alla rilocalizzazione delle funzioni non compatibili con le condizioni di pericolosità esistenti.
5. All'interno delle aree P.I.E. valgono fin da ora le seguenti condizioni alla trasformazione, nel rispetto dell'art. 6 delle Norme del P.A.I. del Bacino Toscana Costa.
- a) Nelle aree P.I.E. sono consentiti interventi idraulici atti a ridurre il rischio idraulico, autorizzati dalla autorità idraulica competente, tali da migliorare le condizioni di funzionalità idraulica, da non aumentare il rischio di inondazione a valle, da non pregiudicare l'attuazione della sistemazione idraulica definitiva e tenuto conto del presente Piano di Assetto Idrogeologico. I progetti preliminari degli interventi sono sottoposti al parere del competente Bacino che si esprime in merito alla coerenza degli stessi rispetto agli obiettivi del presente Piano e alle previsioni generali di messa in sicurezza dell'area. Sono altresì consentiti gli interventi di recupero, valorizzazione e mantenimento della funzionalità idrogeologica, anche con riferimento al riequilibrio degli ecosistemi fluviali.
  - b) Tali aree potranno essere oggetto di atti di pianificazione territoriali per previsioni edificatorie non diversamente localizzabili, subordinando l'attuazione delle stesse alla preventiva o contestuale esecuzione di interventi di messa in sicurezza per eventi con tempo di ritorno di 200 anni. Gli interventi, definiti sulla base di idonei studi idrologici e idraulici, tenendo anche conto del reticolo di acque superficiali di riferimento del presente P.A.I., non devono aumentare il livello di rischio in altre aree con riferimento anche agli effetti dell'eventuale incremento dei picchi di piena a valle.
  - c) Gli studi di cui al comma 2 devono attenersi ai criteri definiti dal Bacino, il quale si esprime sulla coerenza degli stessi con gli obiettivi e gli indirizzi del P.A.I. e dei propri atti di pianificazione e, ove positivamente valutati, costituiscono implementazione del quadro conoscitivo del presente Piano.
  - d) Nelle aree P.I.E. il Bacino si esprime sugli atti di pianificazione di cui alla L.R. 5/95 in relazione alla coerenza degli stessi rispetto al presente Piano, nonché alla coerenza con il complesso degli strumenti di pianificazione di bacino delle valutazioni sugli effetti ambientali riferiti alle risorse acqua e suolo. I pareri di cui sopra si intendono espressi in senso favorevole decorsi 90 giorni dalla presentazione della

relativa istanza istruttoria in assenza di determinazioni o di comunicazioni da parte del Bacino.

- e) La realizzazione di nuovi interventi pubblici o privati, previsti dai vigenti strumenti di governo del territorio alla data di entrata in vigore del presente Piano, fatto salvo quanto previsto al successivo comma 8, è subordinata alla preventiva o contestuale esecuzione di interventi di messa in sicurezza per eventi con tempo di ritorno di 200 anni. Gli interventi, definiti sulla base di idonei studi idrologici e idraulici, tenendo anche conto del reticolo di acque superficiali di riferimento del presente P.A.I., non devono aumentare il livello di rischio in altre aree con riferimento anche agli effetti dell'eventuale incremento dei picchi di piena a valle. I progetti preliminari degli interventi strutturali di messa in sicurezza sono sottoposti al parere del Bacino che si esprime in merito alla coerenza degli stessi rispetto agli obiettivi del presente Piano e alle previsioni generali di messa in sicurezza dell'area. La messa in sicurezza rispetto ad eventi con tempo di ritorno di 200 anni potrà essere inseguita anche tramite adeguati sistemi di autosicurezza, nel rispetto delle seguenti condizioni:
- 1- dimostrazioni dell'assenza o dell'eliminazione di pericolo per le persone e i beni;
  - 2- dimostrazione che l'intervento non determina aumento delle pericolosità a monte e a valle;
  - 3- della sussistenza delle condizioni di cui sopra deve essere dato atto nel procedimento amministrativo relativo al titolo abilitativo all'attività edilizia (concessione, autorizzazione, dichiarazione di inizio attività).
- f) In merito alla contestuale realizzazione degli interventi di messa in sicurezza connessi alla realizzazione di interventi edificatori o infrastrutturali, è necessario che il titolo abilitativo all'attività edilizia (concessione, autorizzazione, dichiarazione di inizio attività) contenga la stretta relazione con i relativi interventi di messa in sicurezza evidenziando anche le condizioni che possono pregiudicare l'abitabilità o l'agibilità dell'intervento.
- g) Il soggetto attuatore, pubblico o privato, degli interventi di messa in sicurezza idraulica, è tenuto a trasmettere al Comune e al Bacino dichiarazione a firma di tecnico abilitato, degli effetti conseguiti con la realizzazione degli interventi, ivi compresa la delimitazione delle aree risultanti in sicurezza per eventi con tempo di ritorno di 200 anni. Quanto sopra costituisce implementazione del quadro conoscitivo del presente Piano.
- h) Nelle aree P.I.E., la realizzazione di edifici e nuovi volumi in singoli lotti nell'ambito di un contesto edificato, nonché il completamento di zone di espansione che risultino già convenzionate, previsti dagli strumenti urbanistici vigenti alla data di entrata in vigore del presente Piano, è consentita, nelle more della messa in sicurezza complessiva, nel rispetto delle seguenti condizioni:
- 1- dimostrazione di assenza o di eliminazione di pericolo per le persone e i beni, anche tramite sistemi di autosicurezza compatibilmente con la natura dell'intervento ed il contesto territoriale;
  - 2- dimostrazione che l'intervento non determina aumento delle pericolosità a monte e a valle;
  - 3- della sussistenza delle condizioni di cui sopra deve essere dato atto nel procedimento amministrativo relativo al titolo abilitativo all'attività edilizia (concessione, autorizzazione, dichiarazione di inizio attività).
- i) Nelle aree P.I.E., le utilizzazioni per finalità ambientali, ricreative e agricole dovranno comunque



garantire la sicurezza degli utenti anche attraverso di specifici piani di sicurezza.

- j) Nelle aree P.I.E. sono consentiti, oltre agli interventi di cui ai commi 10 e 11 dell'art. 5 delle Norme del P.A.I. del Bacino Toscana Costa:
- 1- gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che possono pervenire ad un riassetto complessivo degli organismi edilizi esistenti e degli spazi urbani ad essi appartenenti, alle seguenti condizioni:
    - a. dimostrazione di assenza o di eliminazione di pericolo per le persone e i beni, anche tramite sistemi di autosicurezza;
    - b. dimostrazione che l'intervento non determina aumento delle pericolosità a monte e a valle.
  - 2- le opere che non siano qualificabili come volumi edilizi, purché realizzati con criteri di sicurezza idraulica e senza aumento di rischio in altre aree.
- k) I Comuni possono promuovere piani finalizzati alla rilocalizzazione delle funzioni non compatibili con le condizioni di pericolosità esistenti.
6. All'interno delle aree A.S.I.P. (Aree Strategiche per Interventi di Protezione) individuate nella Tav. 4C, valgono fin da ora le seguenti condizioni alla trasformazione, nel rispetto dell'art. 10 delle Norme del P.A.I. del Bacino Toscana Costa.
- a) All'interno delle aree A.S.I.P. non sono ammesse nuove destinazioni urbanistiche di carattere insediativo.
  - b) Può essere consentita la realizzazione di nuove infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico riferite a servizi essenziali e non diversamente localizzabili, purché compatibili con la realizzazione degli interventi previsti e previo parere favorevole del Bacino.
  - c) Per i manufatti esistenti all'interno delle aree A.S.I.P. sono consentiti gli interventi che non comportano aumento di superficie coperta, fatti salvi volumi tecnici e tettoie senza tamponature laterali, nonché adeguamenti minimi necessari alla messa a norma delle strutture e degli impianti relativamente a quanto previsto dalle norme in materia igienico-sanitaria, di sicurezza e igiene sul lavoro, di superamento delle barriere architettoniche.
  - d) Il Bacino potrà, a seguito di ulteriori studi e verifiche, ovvero su proposta delle Amministrazioni interessate, individuare ulteriori aree strategiche per interventi di prevenzione.

7. Per gli edifici ubicati in area ad pericolosità idraulica elevata e molto elevata (di cui alle Tavv. 4g e 4m del presente P.S.), con l'esclusione degli immobili di pregio storico, è consentito l'intervento di Sostituzione Edilizia in aree esterne a quelle con pericolosità geomorfologica o idraulica elevata e molto elevata. Il R.U. definirà nel dettaglio i criteri per effettuare i trasferimenti.<sup>8</sup>

#### **7.4 – Fragilità per vulnerabilità idrogeologica**

1. Anche per le aree a vulnerabilità elevata si stabiliscono alcune limitazioni alla trasformabilità.
2. Nelle zone con vulnerabilità elevata, corrispondente alle classi 4b e 4a delle Tavv. 4H, per le quali è riconosciuta un'elevata esposizione al rischio della risorsa idrica, sono da evitare:
  - a) tutte le attività vietate dal D. Lgs. dell'11 maggio 1999 n. 152 relativo a "Disposizioni di tutela delle acque dall'inquinamento".
3. Nelle aree a vulnerabilità medio-elevata, corrispondente alla Classe 3b delle Tavv. 4H:

- a) la realizzazione di smaltimenti di liquami per subirrigazione, di fertirrigazioni e di spandimenti di acque vegetative, nonché la realizzazione di lagoni di accumulo di liquami, di strutture interrato di deposito o magazzinaggio di prodotti chimici e simili, dovrà essere opportunamente motivata e sostenuta da uno studio idrogeologico di dettaglio.

## **Art. 8 – Elementi per la Valutazione degli Effetti Ambientali.**

1. Ai fini della Valutazione degli Effetti Ambientali sulle risorse prodotti dalle trasformazioni previste dagli strumenti urbanistici, il Piano Strutturale, attraverso il Quadro Conoscitivo individua lo stato delle risorse ambientali così come definito all'art. 3 della L.R. 1/2005 e attraverso le presenti disposizioni normative indica Direttive ambientali, Prescrizioni per la trasformabilità riferiti alle principali risorse ambientali presenti sul territorio comunale di Pomarance.
2. Direttive ambientali: sono un insieme di norme-obiettivo riferite a tutte le Risorse Ambientali presenti nel territorio comunale e fanno riferimento a indirizzi previsti da disposizioni di legge nazionali e regionali, nonché a precise scelte di carattere amministrativo locale. Esse sono definite anche in assenza di trasformazioni territoriali in quanto finalizzate anche alle esigenze di risanamento e riqualificazione dell'esistente.
3. Prescrizioni per la trasformabilità definiscono le azioni da intraprendere per ogni Risorsa ambientale ai fini della loro conservazione e tutela e le condizioni da rispettare per il loro utilizzo o la loro trasformazione. Essi sono contenuti nelle prescrizioni relative ai singoli Sistemi, ed U.T.O.E. . La verifica complessiva sulla loro efficacia è contenuta all'interno della "Valutazione degli Effetti Ambientali – V.E.A." (Tav. 17 del P.S.)
4. Poiché le Direttive ambientali sono costituite da "norme-obiettivo" di carattere generale che riguardano tutte le risorse comprese nell'intero territorio comunale vengono trattate in maniera unitaria all'interno dell'art. 9 delle presenti N.T.A. (Tav. 18 del P.S.) e negli Obbiettivi e Indirizzi Programmatici dei singoli Sistemi Territoriali e Funzionali, mentre le Prescrizioni per la trasformabilità vengono definite all'interno degli articoli relativi dei singoli Sistemi ed U.T.O.E., in quanto costituiscono risposte specifiche relative ai singoli interventi di trasformazione.
5. Gli atti del governo del territorio successivi al Piano Strutturale (Regolamento Urbanistico, Piano Complesso d'Intervento, Piani Attuativi, ecc.) dovranno rispettare le indicazioni contenute nelle Direttive Ambientali e le condizioni contenute nelle Prescrizioni per la trasformabilità.

## **Art. 9 – Direttive ambientali.**

1. Le Direttive Ambientali costituiscono indirizzi generali da perseguire su tutto il territorio comunale e per ogni risorsa ambientale così come delineato all'art. 3 della L.R. 1 /2005 e fanno riferimento a disposizioni di legge in materia sia di carattere nazionale che regionale, nonché alle indicazioni del P.T.C. della Provincia di Pisa e al P.I.T. della Regione Toscana oltre che agli indirizzi specifici degli Enti sovracomunali preposti alla gestione delle singole risorse e alle scelte di politica amministrativa del Comune di Pomarance.

### **9.1 – Risorsa idrica, acquedotto e depurazione.**

1. Il P.S. assume come parte integrante del proprio Q.C. le informazioni contenute all'interno dei cap. 3 e 8.2 della Relazione Illustrativa di Q.C. (Tav. 1 del P.S.), che riguardano la risorsa idrica e la rete di distribuzione acquedottistica, nonché i dati riportati all'interno del cap. 2.3 della V.E.A. (Tav. 17 del P.S.), inerenti i prelievi ed i consumi idrici. Tali dati possono essere riassunti nel modo seguente:

- a) Prelievo attuale = circa 666.000 mc/anno; Erogazione attuale = circa 461.000; Differenza positiva = circa 199.000mc/anno.
- b) Uso civile della risorsa idrica = 65%; Uso agricolo = 19 %; Uso produttivo = 14; Allevamento = 1,5 %; Altri usi 0,5%.
- c) Fabbisogno di acqua attuale 461.000 mc/anno; Incremento di fabbisogno previsto (esclusa Piana dei Turisti) = 180.949 mc/anno; per quel che concerne il fabbisogno specifico relativo alla Piana dei Turisti e le modalità di recupero della risorsa idrica si fa riferimento a quanto specificatamente definito al successivo art. 24.1.
- d) Il fabbisogno di cui al precedente punto c) è stato stimato considerando un fabbisogno medio di 250 l/ab/g ( a fronte di un consumo medio reale di 177 l/ab/g), Il fabbisogno futuro previsto dal Servizio Pianificazione e Controllo Tecnico dell' AATO 5, in riferimento al Piano Strutturale, invece fa riferimento a due scenari distinti che possono essere riassunti come segue:

1. Quantità idrica per la soddisfazione della domanda per popolazione residente = 263 l/ab/g (rappresentato da un uso comune di 150 l/ab/g integrato dalle quantità di perdite previste da AATO) .
2. Quantità idrica per la soddisfazione della domanda secondo gli standard obiettivo di Piano di Ambito per il 20° anno di gestione = 381 l/ab/g con punta estiva di 485 l/ab/g.

Questi dati, confrontati con le potenzialità acquifere attuali e previste, hanno portato alla definizione degli obiettivi, delle indicazioni e delle prescrizioni definite ai commi successivi ed all'interno degli articoli relativi a singoli sistemi e UTOE, volti a ridurre l'utilizzo della risorsa ed ad ottimizzare il servizio esistente.

- d) Acqua proveniente dal depuratore previsto in località Pomarance = 292.000 mc/anno

All'interno del cap. 2.3 della V.E.A. vengono definiti più compiutamente sia lo stato della risorsa che gli indicatori di risposta individuati al fine di risolvere i singoli episodi di fragilità o di criticità individuati. Per quel che concerne le previsioni di P.S. inerenti la "Piana dei Turisti" si fa riferimento a quanto definito

all'interno della V.E.A. (Tav. 17 del P.S.) ed all'interno del successivo art. 24.i.

2. Di seguito vengono, invece definiti gli obiettivi generici da perseguire nell'uso di questa essenziale risorsa ambientale, desunti dalle disposizioni di legge in materia sia di carattere nazionale che regionale (*Risorse idriche*: D. Lgs. dell' 11 maggio 1999 n. 152, D. Lgs del 18 agosto 2000 n. 258,, D. Lgs del 3 aprile 2006, n. 152. L.R. del 21 luglio 1995 n. 81, L.R. del 7 aprile 1997 n. 26, - *Difesa idrogeologica*: R.D. del 30 dicembre 1923 n. 3267, L. del 18 maggio 1989 n. 183, L. del 3 agosto 1998 n. 267, D. Lgs 152/2006, L.R. dell'11 dicembre 1998 n. 91) nonché dai piani di settore predisposti dagli enti sovracomunali preposti alla gestione delle risorse idriche e alla difesa del suolo:

- a) favorire il risparmio idrico nei consumi industriali e nei consumi civili, in particolare per operazioni di irrigazione, al fine di ridurre il continuo emungimento delle falde sotterranee, causa di fenomeni di subsidenza e soprattutto di riduzione di acqua per uso idropotabile;
- b) prevenire fenomeni di esondazione dai corsi d'acqua nei confronti degli insediamenti residenziali e produttivi, onde evitare danni a persone, cose e beni culturali e ambientali;
- c) favorire il miglioramento della qualità delle acque superficiali e impedire l'inquinamento di quelle sotterranee;
- d) prevenire fenomeni franosi nelle zone collinari.

3. A tale scopo le misure da intraprendere possono così riassumersi:

- a) incentivare il recupero di acque pluviali in invasi o depositi privati o consortili per un successivo riuso nei cicli produttivi, o per l'irrigazione;
- b) mantenere in efficienza i corsi d'acqua principali e il reticolo dei corsi minori, attraverso il risezionamento, il rialzamento o rinforzo degli argini, e comunque attraverso l'attuazione delle misure di difesa idraulica già previste dagli Enti preposti alla difesa del suolo, l'Autorità di A.T.O. n. 5 Toscana Costa, il Provveditorato alle Opere Pubbliche della Provincia di Pisa e gli Uffici preposti alla difesa del suolo della Regione Toscana, o con la proposta di nuove misure idrauliche destinate a scopi di difesa idraulica da sottoporre alla approvazione degli enti preposti;
- c) disincentivare l'uso di fitofarmaci o fertilizzanti chimici in agricoltura;
- d) bonificare siti che risultano inquinati onde evitare inquinamenti delle falde acquifere.
- e) impedire fenomeni di percolamento di sostanze inquinanti nelle falde sotterranee.

4. In particolare, per quel che concerne la risorsa idrica a fini civili il P.S. prevede i seguenti interventi volti, essenzialmente, a ridurre gli sprechi ed eliminare le perdite degli rete idraulica:

- a) mantenere in efficienza ed estendere la rete fognaria sia bianca che nera e gli impianti di depurazione (pubblici e) privati; favorire, in particolare in campagna, soluzioni depurative naturali quale la fitodepurazione; negli interventi di ampliamento della rete idrica esistente verificare l'efficienza dei tratti limitrofi e apportare gli interventi necessari a ridurre le perdite fisiche eventualmente rinvenute;
- b) impedire nuovi interventi edificatori privi dei necessari collegamenti alle reti fognarie pubbliche e ai sistemi di smaltimento e depurazione;
- c) ogni nuovo intervento di nuova espansione urbana o di semplice ristrutturazione con aumento dei carichi urbanistici deve essere subordinato alla verifica del dimensionamento e del funzionamento

complessivo dei sistemi di approvvigionamento idrico e di smaltimento di liquami; in caso di insufficienza di questi il P.S. subordina gli stessi interventi all'adeguamento dei collettori principali o alla realizzazione degli altri interventi necessari;

- d) in attesa della realizzazione dei previsti depuratori pubblici, il maggior carico insediativo dovrà essere supportato dalla realizzazione di sistemi provvisori di smaltimento individuale; le nuove realizzazioni dovranno in ogni caso già prevedere adeguati allacci alla rete fognaria esistente da utilizzate una volta realizzati i depuratori pubblici.
- d) negli interventi di nuova edificazione dovranno essere realizzati quegli accorgimenti atti a ridurre il consumo idrico passivo quali scarichi con doppia pulsantiera, lavabi con frangigetto di nuova generazione ecc.
- e) favorire il recupero di acque depurate per usi industriali non potabili.

## **9.2 – Aria.**

1. L'obiettivo è quello di migliorare la qualità dell'aria affinché non si verifichi il superamento degli standard minimi di qualità, stabiliti da leggi, decreti e norme in vigore. In particolare le disposizioni di legge in materia di *inquinamento acustico* sono la L. del 26 ottobre 1995 n. 447, il D.P.C.M. del 14 novembre 1997 e la L.R. del 1 dicembre 1998 n. 89, per *l'inquinamento atmosferico* si fa riferimento al D.P.R. 24 maggio 1988 n. 203, alla L.R. del 5 maggio 1994 n. 33 e alla L.R. del 13 agosto 1998 n. 63.

2. Per il raggiungimento di tali obiettivi è necessario:

- a) imporre ad ogni nuova iniziativa industriale l'adozione e il mantenimento degli standard di legge relativamente all'inquinamento acustico e atmosferico;
- b) incentivare l'utilizzo di processi produttivi che non prevedano un elevato impiego di inquinanti quali ad esempio i composti organici volatili;
- c) incentivare la sostituzione dei vecchi impianti di riscaldamento con impianti dotati di bruciatori a bassa emissione di ossido di azoto;
- d) mantenere in efficienza ed incrementare il ripristino delle aree boscate e la creazione di nuovi parchi urbani e di aree a verde diffuso all'interno degli insediamenti e nelle aree produttive;
- e) razionalizzare il sistema infrastrutturale mantenendo ben rigida la distinzione fra strade urbane di scorrimento e strade urbane di quartiere, in modo da ridurre all'interno del centro urbano il traffico di semplice attraversamento sia di vetture che di mezzi pesanti;
- f) favorire l'ampliamento della pedonalizzazione delle aree urbane centrali con la creazione di parcheggi scambiatori fuori dal centro e vicino alla viabilità urbana di scorrimento destinati alla sosta prolungata, incentivando lo spostamento all'interno della città attraverso l'uso di mezzi pubblici elettrici o a bassa emissione inquinante; creazione di parcheggi da destinare alla sosta breve e per i residenti in prossimità delle aree pedonali;
- g) incrementare barriere verdi lungo la viabilità in particolare quella a traffico pesante per ridurre l'inquinamento acustico, o l'uso di pavimentazioni stradali ad assorbimento sonoro.
- h) incentivare la trasformazione degli impianti di riscaldamento da metano a teleriscaldamento prodotto con la geotermia.

- i) favorire le attività di recupero della CO<sub>2</sub> dai processi produttivi delle centrali geotermoelettriche, favorendo la diffusione di impianti A.M.I.S. recentemente sperimentati da parte dell'ENEL, con buoni risultati rispetto alla riduzione della produzione di CO<sub>2</sub>.

### **9.3 – Energia.**

1. Gli obiettivi sono quelli della riduzione e razionalizzazione dei consumi energetici; l'uso di fonti rinnovabili; l'integrazione di fonti rinnovabili con attività produttive, economiche ed urbane. Tali obiettivi sono desunti dalle disposizioni di legge in materia ed in particolare la L. del 9 gennaio 1991 n. 9, la L. del 9 Gennaio 1991 n. 10, la L.R. del 27 Giugno 1997 n. 45, la L.R. del 9 giugno 1998, n. 31 e la L.R. del 24 febbraio 2005 n. 39 e s. m. e i. e dai relativi regolamenti di attuazione.

2. Le misure da intraprendere per il territorio di Pomarance sono le seguenti:

- a) incentivare l'uso di energie alternative e rinnovabili per il riscaldamento o l'elettrificazione degli edifici, sempre comunque in armonia con le caratteristiche architettoniche degli insediamenti;
- b) incentivare soluzioni tecnologiche nella costruzione di nuovi edifici o nella ristrutturazione di quelli esistenti tese a ridurre il consumo energetico;
- c) ottimizzare le reti esistenti evitando insediamenti diffusi o sparsi a favore di nuclei sia residenziali che produttivi compatti;
- d) incentivare ed estendere la rete del teleriscaldamento per usi domestici e produttivi;
- e) razionalizzare le infrastrutture per la mobilità in modo da ridurre il traffico nelle aree del centro urbano incentivando l'uso di mezzi a minor consumo di energia e minor produzione di emissioni inquinanti.

### **9.4 – Suolo e Sottosuolo.**

1. Gli obiettivi sono quelli della tutela del paesaggio, delle aree protette e della difesa del suolo così come definiti dalle disposizioni legislative in materia sia di carattere nazionale che regionale: R.D. 3267/1923, L. 183/1989, D. Lgs. del 22 gennaio 2004, n. 42 (ex D. Lgs. del 29 ottobre 1999, n. 490, ex L. del 29 giugno 1939 n. 1497, ex L. dell' 8 agosto 1985 n. 431), L.R. del 23 gennaio 1989 n. 10, L.R. del 5 maggio 1994 n. 34, L.R. dell'11 aprile 1995 n. 45, L.R. 91/1998, L.R. del 20 marzo 2000 n. 39 e relativo regolamento; l'obiettivo principale è quello di evitare fenomeni franosi o erosivi in collina e fenomeni esondativi in pianura oltre che mantenere l'efficienza delle aree agricole per la loro naturale funzione produttiva nonché per il mantenimento delle caratteristiche ambientali e paesaggistiche ivi presenti.

2. Le misure da attivare sono le seguenti:

- a) mantenere e migliorare il reticolo idraulico principale e secondario, di collina e di pianura al fine di garantire il regolare deflusso delle acque meteoriche;
- b) istituire lungo i corsi d'acqua adeguate fasce di rispetto, per la manutenzione dei corsi stessi, compatibilmente con la conservazione e il ripristino della vegetazione ripariale;
- c) nelle operazioni di trasformazione urbanistica ed edilizia garantire il rispetto delle superfici minime permeabili e incentivare l'uso di materiali che riducano la impermeabilità dei piazzali e degli spazi aperti sia pubblici che privati;
- d) mantenere in stato di stabilità scarpate e pendii con opportune opere di piantumazione e regimazione

- idraulica e iniziative di consolidamento possibilmente non invasive dal punto di vista paesaggistico;
- e) definire in modo certo la distinzione fra aree agricole e insediamenti urbani per ragioni paesaggistico-ambientali e per non scoraggiare le attività agricole nelle aree esterne ai centri abitati;
  - f) favorire la presenza dell'uomo nei territori rurali con il mantenimento e lo sviluppo delle attività agricole compatibili, della coltivazione di orti familiari, delle attività ricreative legate al tempo libero, quali garanzie di presidio e di tutela dell'ambiente;
  - g) impedire insediamenti in aree instabili dal punto di vista geologico.

### **9.5 – Rifiuti.**

1. L'obiettivo è quello di smaltire tutti i rifiuti sia industriali che urbani, in modo da salvaguardare il territorio, e di risanarne le parti compromesse, alla luce di quanto previsto dal D. Lgs. del 5 febbraio 1997 n. 22 (Ripristino ambientale dei siti inquinati), dalla L.R. del 18 maggio 1998 n. 25 e del D.P.G.R. del 25 febbraio 2004 14/R e s.m. e i. (Gestione dei rifiuti).

2. In particolare le misure e gli indirizzi atti a perseguire gli obiettivi di tutela sono i seguenti:

- a) incentivare la raccolta differenziata dei rifiuti solidi urbani e il loro recupero nei cicli produttivi;
- b) integrare la raccolta di R.S.U. con "isole ecologiche" soprattutto per quel che concerne i rifiuti voluminosi o ingombranti; a tal fine prevedere, all'interno delle aree di nuova espansione, specifiche aree destinate ad accogliere i contenitori per la raccolta differenziata secondo le indicazioni (ubicazione, quantità, dimensione) concordate con l'ente gestore;
- c) incentivare la raccolta dei rifiuti industriali in modo consortile all'interno nelle aree produttive;
- d) introdurre soluzioni di arredo urbano che favoriscano isole ecologiche ambientalmente e architettonicamente accettabili per la gestione della raccolta differenziata dei R.S.U.;
- e) impedire la diffusione delle discariche abusive nelle campagne attraverso interventi di controllo e iniziative incentivanti la raccolta dei rifiuti ingombranti;
- f) risanamento delle discariche incontrollate e abusive e razionalizzazione delle attività di rottamazione con il trasferimento forzoso nelle discariche autorizzate interne e/o esterne al Comune;
- g) impedire la diffusione delle discariche abusive nelle campagne attraverso interventi di controllo e iniziative incentivanti la raccolta dei rifiuti inerti da demolizione e dei rifiuti ingombranti;
- h) favorire la raccolta del verde e delle sostanze organiche attraverso la creazione di una o più aree di stoccaggio delle stesse;
- i) imporre la bonifica di siti inquinati presenti nel Comune di Pomarance, in particolare quelli di competenza ENEL;
- j) prevedere adeguate azioni di bonifica per le aree individuate dal Piano regionale di bonifica delle aree inquinate (vd. cap. 1.3 della VEA – Tav. 17 del P.S.);
- k) in riferimento alle aree da bonificare di cui al punto j) sino alla certificazione di avvenuta bonifica, tali siti costituiscono salvaguardia ai sensi dell'art. 53, comma 2 lettera h) della L.R. 1/2005, pertanto ai sensi dell'art. 13 comma 2 lettera d) della L.R. 25/98, il RU non potrà prevedere alcuna nuova utilizzazione fino ad avvenuta bonifica; alle aree già ripristinate ambientalmente, si prescrive, ove necessario, la realizzazione di un apposito Piano di investigazione ai sensi dell'art. 48 del D.P.G.R.



14/R del 2004;

- l) in riferimento all'insediamento, all'interno del territorio comunale, di nuove medie e grandi strutture di vendita, il P.S. specifica che questa sarà consentita solo in presenza di apposita certificazione per i rifiuti speciali.

### **9.6 – Aziende insalubri.**

1. L'obiettivo é quello di ridurre la presenza nell'ambito del territorio comunale di aziende insalubri (Classe I) o di mitigarne l'impatto sul territorio e sulle risorse di esso, oltre quello di allontanare dai centri abitati attività industriali particolarmente pericolose, in riferimento al R.D. del 27 luglio 1934 n. 1265, D.P.R. del 17 maggio 1988 n. 175, L. del 19 maggio 1997 n. 137 e D. Lgs. del 17 agosto 1999 n. 334, nonché dalle recenti Direttive europee in materia.
2. Le misure che possono essere prese sono:
  - a) incentivare, anche con interventi di ristrutturazione urbanistica, la fuoriuscita dal territorio comunale di aziende con un alto tasso di insalubrità presenti all'interno del tessuto insediativo, oppure il trasferimento delle stesse in ambiti esterni ai centri abitati;
  - b) mitigare con opportune misure di messa in sicurezza gli effetti sull'ambiente di aziende insalubri non delocalizzabili;
  - c) non consentire l'inserimento all'interno degli insediamenti produttivi esistenti di nuove aziende soggette alla disciplina del D.P.R. n. 175/88 e di industrie insalubri di I Classe (D.M. 5 settembre 1994 e s. m. e i.).

### **9.7 – Radiazioni non ionizzanti.**

1. L'obiettivo è quello di razionalizzare sul territorio la presenza di elettrodotti, cabine di trasformazione, ricetrasmittenti, in riferimento alla legislazione nazionale e regionale vigente (D.P.C.M. dell' 8 luglio 2003, L.R. 39/2005)..
2. Per quel che concerne le reti elettriche ad alta tensione le normative nazionali e regionali di riferimento prescrivono che i Comuni individuino ambiti territoriali e norme idonee ad assicurare il rispetto permanente dei limiti e delle prescrizioni in riferimento al raggiungimento degli obiettivi di qualità ambientale e di salute pubblica; l'A.R.P.A.T. e la Provincia di Pisa hanno predisposto un piano di informatizzazione e valutazione delle radiazioni emesse dai cavi dell'alta tensione unico per tutto il territorio provinciale che costituisce parte integrante del quadro delle conoscenze del presente P.S.; modifiche alla normativa di riferimento o al suddetto piano non costituiscono variante al P.S..
3. Alla luce di questo, ed al fine di salvaguardare la salute pubblica, il P.S. definisce le seguenti misure:
  - a) in accordo con gli enti competenti, spostamento di quelle parti di elettrodotti ad alta tensione che attraversano centri abitati o centri produttivi, in posizione più lontana dagli insediamenti;
  - b) in caso di istituzione di nuove linee, verificare la possibilità di adozione di linee sotterranee;
  - c) evitare nuovi insediamenti in prossimità di linee elettriche ad alta tensione.
4. Per quel che riguarda gli impianti di ricetrasmittenza:
  - a) si dovrà fare riferimento alle norme vigenti in materia di carattere sia regionale che nazionale.

b) in base a detta normativa fra le funzioni comunali rientrano:

- 1- il rilascio dell'autorizzazione all'installazione o alla notifica, anche solo radioelettrica, degli impianti di telefonia mobile e di quelli radiotelevisivi;
- 2- l'attuazione di misure di risanamento ove necessario;
- 3- l'esercizio delle funzioni di vigilanza e controllo sull'attuazione delle disposizioni della legge;
- 4- lo svolgimento dei compiti di educazione e di informazione delle popolazioni interessate, con riferimento alle tematiche ed agli scopi di tutela disciplinati dalla legge.

5. Tale normativa prevede, inoltre, che ogni Comune proceda ad una zonizzazione che individui, all'interno di uno specifico Piano Comunale per le Antenne per la ricetrasmittenza, aree idonee o compatibili all'istallazione di ripetitori telefonici e radiotelevisivi e che identifichi aree sensibili (di interesse storico, ambientale o limitrofe ad asili, scuole, ospedali, case di cura ecc.) dove tali impianti non possono sorgere. Nella redazione di detto Piano Comunale per le Antenne per la ricetrasmittenza dovranno essere osservati gli indirizzi e le prescrizioni indicati all'art. 4.1 delle presenti N.T.A.<sup>9</sup>

6. Le presenti N.T.A. fanno proprio tale regolamento ed impongono, in caso di installazione di nuove antenne ricetrasmittenti, la collocazione lontano dai centri abitati, in particolare da scuole, centri socio-sanitari, luoghi pubblici e dalle altre "aree sensibili".

## **TITOLO III – STATUTO DEL TERRITORIO E STRATEGIE DI SVILUPPO.**

### ***CAPO I – STATUTO DEL TERRITORIO.***

#### **Art. 10 – Statuto del Territorio e Invarianti Strutturali.**

1. Il P.S., ai sensi dell'art. 5 della L.R. 1/2005 e in coerenza con il P.T.C. della Provincia di Pisa e con il P.I.T. della Regione Toscana definisce lo Statuto del Territorio del Comune di Pomarance attraverso:
  - a) l'individuazione delle risorse che costituiscono la struttura identitaria del territorio comunale, attuata attraverso la lettura e l'organizzazione del territorio comunale per sistemi territoriali e funzionali, così come individuati nelle Tavv. 13 (Sistemi Territoriali), 14 (Ambiti di paesaggio) e 15 (Sistemi Funzionali) del P.S., al Capo III (Sistemi Territoriali) ed al Capo IV (Sistemi Funzionali) delle presenti N.T.A.;
  - b) l'individuazione delle Invarianti Strutturali ai sensi dell'art. 4 della L.R. 1/2005 a scala comunale come le funzioni e le prestazioni atte a salvaguardare e a valorizzare le diverse tipologie di risorse del territorio comunale, così come individuate nella Tavv. 12a (Invarianti Strutturali relative al territorio naturale e rurale) e 12 b (Invarianti Strutturali relative agli insediamenti ed alle infrastrutture) ed nelle presenti N.T.A.;
  - c) i criteri per l'utilizzazione delle risorse essenziali del territorio tradotti in Prescrizioni all'interno delle presenti N.T.A., relative ai Sistemi Territoriali e Funzionali e delle U.T.O.E.;
  - d) la disciplina della valorizzazione del paesaggio e dei beni culturali e ambientali definiti attraverso le Schede relative agli Ambiti di paesaggio di cui alla Tav. 14 del P.S. e tradotta in prescrizioni nella presenti N.T.A. all'interno dei Sistemi Territoriali-Ambiti di paesaggio di cui all'art. 13 delle presenti N.T.A..
2. Le Invarianti Strutturali di cui al punto b) sono così di seguito definite:
  - a) Invarianti Strutturali relative al territorio rurale e all'ambiente naturale.
  - b) Invarianti Strutturali relative agli insediamenti e alle infrastrutture per la mobilità.
3. Le prestazioni delle risorse fondamentali che il P.S., alla luce degli elaborati del Quadro Conoscitivo e del progetto di Piano Strutturale, intende salvaguardare ed incentivare vengono definite e normate all'interno del presente elaborato mentre nelle tavole delle Invarianti Strutturali facenti parte del Progetto di Piano Strutturale (Tavv. 12a e 12b) sono individuate le entità fisiche che il P.S. riconosce come Invarianti Strutturali. Per questo motivo alcune tipologie di Invarianti, pur essendo normate all'interno delle presenti N.T.A. non sono rappresentate all'interno delle Tavv. 12. Per quel che concerne l'individuazione delle Invarianti possono essere consultati anche il Cap. 3 della Relazione Illustrativa di Piano Strutturale (Tav. 11 del P.S.) ed il cap. 1.4 del Documento di Conformità al P.I.T. ed al P.T.C. (Tav. 11a del P.S.).
4. Le Invarianti Strutturali ipotizzano un complesso di misure di protezione e iniziative di valorizzazione delle risorse ambientali e antropiche, e puntualizzano le salvaguardie e i vincoli esistenti, consentendo di definire per il territorio una ipotesi di sviluppo sostenibile così come enunciato agli artt. 1 e 4 (comma 2) della

L.R. 1/2005; l'articolazione del grado di invariabilità verrà definita in modo puntuale in sede di R.U.

5. Qualora nell'approfondimento conoscitivo e progettuale del R.U. alcuni temi già presenti nel Q.C. del P.S. risultassero suscettibili di essere inquadrati alla stregua di Invarianti Strutturali, ciò potrà avvenire senza che ciò costituisca variante al P.S..

### **10.1 – Invarianti Strutturali relative al territorio rurale e all'ambiente naturale – Tav. 12a.**

1. Sono da considerarsi *Invarianti Strutturali relative al territorio rurale e all'ambiente naturale*, come individuate nella Tav. 12 del P.S.:

#### ***10.1.a - Corsi d'acqua e reticolo idraulico minore.***

##### **Risorse, prestazioni ed obiettivi.**

1. Costituiscono Invariante strutturale tutti i corsi d'acqua che si trovano all'interno del territorio comunale, che appartengono al Sistema funzionale ambientale dei corsi d'acqua e che sono riportati al seguente art. 23. All'interno di questi però, il P.S. distingue tre categorie in funzione della loro portata e della loro importanza dal punto di vista idraulico, idrogeologico e della risorsa idrica:

- a) Fiumi Cecina e Cornia, che costituiscono i soli corsi d'acqua individuati dagli organi preposti come "fiumi".
- b) Torrenti Trossa, Possera e Pavone, che costituiscono i più importanti tra i corsi d'acqua minori e che si arricchiscono dell'apporto dei rii, dei fossi e delle gore di cui al successivo punto C.
- c) Tutti gli altri corsi d'acqua minori che rientrano nel sistema funzionale dei corsi d'acqua di cui all'art. 23 delle presenti N.T.A..

2. La risorsa fondamentale rappresentata dalla presente invariante è costituita dall'importante funzione di drenaggio delle acque che i corsi d'acqua svolgono all'interno del territorio comunale, sia nei territorio collinari che in quelli pianeggianti; il mantenimento in efficienza della funzione da essi svolta costituisce un importante elemento di tenuta in sicurezza del territorio comunale dal punto di vista idraulico e dal punto di vista geomorfologico costituisce la prestazione fondamentale che il P.S.: intende salvaguardare e garantire, anche in considerazione che il reticolo idraulico ricompreso nella presente invariante e rappresentato nella Tav. 12a di P.S. contribuisce ad arricchire il ciclo delle acque nel suo complesso anche al di là dei confini comunali e costituisce anche corridoi ecologici oltre che elementi di notevole interesse paesaggistico.

3. All'interno dei corsi d'acqua sono da tutelare le sorgenti di acqua calda o termali e le manifestazioni idrotermali di cui al successivo art. 10.2.f che costituiscono una fondamentale risorsa per il Comune di Pomarance anche per quel che concerne il turismo.

4. Potranno essere incentivate le attività turistiche e ricettive legate ai corsi d'acqua ed alla presenza di fenomeni idrotermali (terme, strutture benessere e di recupero motorio ecc), nell'ambito del recupero del patrimonio edilizio esistente ed in particolare del sistema dei molini; attivazione di circuiti di fruizione turistica per la connessione dei siti di maggiore rilevanza paesaggistica lungo i fiumi e torrenti, con possibilità di una rete sentieristica attrezzata lungo le aste fluviali finalizzata anche alla istituzione di parchi fluviali.

### Prescrizioni.

5. Garantire la conservazione e la percorribilità degli argini dei corsi d'acqua.
6. Evitare, nelle aree non urbanizzate, tombamenti e rettifiche ai tracciati naturali.
7. Sono consentiti gli interventi di manutenzione delle opere di regimazione idraulica e di difesa del suolo esistenti, tutti gli interventi di difesa dal rischio idraulico individuati dal presente piano, nonché quelli previsti dai programmi e piani di bonifica e dai piani di bacino approvati in base alle norme vigenti in materia.
8. Incentivare la fruizione degli spazi aperti per attività ludico-ricreative e per scopi naturalistici; a tal fine è consentita la realizzazione di nuovi attraversamenti, senza riduzione della sezione idraulica, per il collegamento di percorsi pedonali e ciclabili.
9. Modifiche alla configurazione morfologica ed interventi tesi alla riqualificazione e valorizzazione delle risorse botaniche e zoologiche, ai fini sia di adeguamento funzionale, sia di un ripristino eco-sistemico dovranno essere verificate con gli Organismi ed Enti settoriali (A.A.T.O. n. 5 Toscana Costa, Provincia, Regione ), realizzate per quanto possibile, con criteri di ingegneria naturalistica.
10. Sono ammesse le attività ricreative, sportive, escursionistiche, così come definite, nelle loro funzioni e nel loro dimensionamento, all'interno dei Sistemi Funzionali dei corsi d'acqua e delle aree verdi, compatibilmente al mantenimento del grado di naturalità dei luoghi, della risorsa ambientale e ai caratteri del paesaggio.
11. Per quel che concerne i corsi d'acqua di cui al precedente comma 1, punto c) sarà possibile consentire anche modifiche ai tracciati a condizione o allo scopo di garantire la funzione di drenaggio idrico e di stabilità dei versanti.

### **10.1.b - Aree verdi naturali.**

#### Risorse, prestazioni ed obiettivi.

1. Il sistema delle aree verdi naturali è costituito dalle aree boscate, dalla vegetazione riparia, dalle formazioni lineari e dagli elementi isolati che caratterizzano il territorio di Pomarance riportate nelle tavole dell'uso del suolo (Tavv. 5 del P.S.) e nelle tavole delle Invarianti Strutturali (Tavv. 12a e 12 b). Le aree verdi naturali rilevate sono cartografate all'interno della Tav. 6b del P.S. – Emergenze ambientali. La maggior parte di dette aree ricomprendono, ma non esauriscono, le zone sottoposte a vincolo idrogeologico in quanto includono la maggior parte delle zone definite ai sensi della L.R. 39/2000.
2. Alle aree verdi naturali è riconosciuta dal P.S. una prestazione di connessione ecologica particolarmente rilevante in quanto contribuiscono al mantenimento degli ecosistemi della flora e della fauna, arricchiscono la qualità ambientale e favoriscono la conservazione della tipicità ambientale e paesaggistica con evidenti ricadute anche in ambito economico.

#### Prescrizioni.

3. Non sono ammessi interventi che comportino un ridimensionamento di tali aree al di sotto della quota attuale né che interrompano la continuità del sistema ambientale, salvo quelle possibili nell'ambito nella

normativa specifica agricola e forestale (compreso il taglio e la compensazione, ove consentito).

4. Sono ammessi interventi di riconfigurazione e valorizzazione degli areali.
5. Le formazioni lineari che ancora caratterizzano il territorio e il paesaggio collinare di Pomarance delimitando poderi a fondi agrari, dovranno essere conservate e mantenute in efficienza e laddove, ridotte per esigenze agrarie, ripristinate.
6. Dovranno essere riscoperti e mantenuti in efficienza i percorsi pedonali e cicloturistici presenti all'interno delle aree boscate come elementi di valorizzazione turistica del territorio.
7. Dovranno essere prese tutte le misure necessarie atte alla prevenzione degli incendi boschivi. In sede di R.U. dovranno, inoltre, essere perimetrare esattamente le aree percorse dal fuoco, che ai sensi della normativa vigente regionale ricadono all'interno del vincolo idrogeologico e per le quali valgono le normative vigenti in materia.
8. Dovrà essere tutelata la flora e la fauna presente nelle aree boscate e nelle aree verdi naturali.

### ***10.1.c - Riserve Naturali Provinciali.***

#### *Risorse, prestazioni ed obiettivi.*

1. Le due Riserve Naturali Provinciali di Berignone e Monterufoli sono state istituite dalla Regione Toscana con la L.R. dell'11 aprile 1995 n. 49 e sono state recepite della Provincia di Pisa, che insieme alla Comunità Montana dell'Alta Val di Cecina costituisce l'ente gestore, nel proprio Piano Territoriale di Coordinamento; il P.S. fa propri e riporta in cartografia (Tav. 6a del P.S.) i confini delle aree protette così come individuati dagli organi competenti. La Riserva di Berignone, che in gran parte ricomprende il S.I.R. 66 di Berignone-Tatti, si estende per la maggior parte nel Comune di Volterra e ricomprende per una piccola parte il Comune di Pomarance mentre la Riserva di Monterufoli, che in gran parte ricomprende il S.I.R. 68 di Monterufoli, si estende per la maggior parte nel Comune di Pomarance e ricomprende piccole parti del Comune di Montecatini Val di Cecina e Monteverdi Marittimo.
2. Le due riserve svolgono una importante funzione di conservazione degli ecosistemi della flora e della fauna da tutelare per ragioni ambientali, paesaggistiche, culturali ed economiche per cui il P.S. riconosce come proprio obiettivo fondamentale il mantenimento della prestazione ecologica e naturalistica svolto dalle aree protette.

#### *Prescrizioni.*

3. Per quanto riguarda le prescrizioni da rispettare, nonché gli indirizzi da perseguire, si fa riferimento a quanto prescritto dalla legge regionale istitutiva delle due riserve naturali ed alle normative nazionali e comunitarie in materia di tutela ambientale e protezione delle aree protette (Dir. CE del 21 maggio 1992 n. 43, Dir CE del 2 aprile 1979 n. 409 e s. m. e i.)
4. Oltre alle specifiche prescrizioni di carattere ambientale e naturalistico dovranno essere salvaguardati gli elementi di rilevanza paesaggistica e di percezione visuale tipici del paesaggio agrario, dovrà essere prevista la progressiva sostituzione delle essenze non autoctone ed infestanti al fine ripristinare la caratteristica tipologia del bosco ceduo e della macchia mediterranea e dovrà essere incentivato il recupero dei vecchi

tracciati storici e rurali volti a valorizzare gli aspetti ambientali e turistici del territorio.

### ***10.1.d - Paesaggio.***

#### *Risorse, prestazioni ed obiettivi.*

1. Il paesaggio è inteso nella sua accezione più ampia di paesaggio naturale e urbano, costituito da una determinata parte di territorio, così come è percepita dalle popolazioni, il cui carattere deriva dall'azione di fattori naturali e/o umani e dalle loro interrelazioni (Convenzione europea del paesaggio, art. 1, Ottobre 2000).
2. Il Comune di Pomarance rappresenta una interessante testimonianza di paesaggio storico collinare toscano in quanto non ha subito, nel corso degli ultimi decenni, le forti trasformazioni di tipo industriale e urbanistico che hanno invece coinvolto molte zone delle pianure dell'Arno e dell'Era, ad eccezione dell'area di Larderello, dove al contrario proprio lo sfruttamento delle risorse geotermiche, ha prodotto una forma di paesaggio intensamente antropizzato, ma assolutamente caratteristica e particolare. Nelle zone rurali anche le trasformazioni di tipo agricolo sono state sufficientemente rispettose, salvo rari casi, delle caratteristiche morfologiche del territorio. Per questi motivi il paesaggio costituisce una risorsa anche dal punto di vista turistico, economico e culturale che deve essere salvaguardata, protetta ed conosciuta profondamente nei suoi aspetti trasformativi ed evolutivi.
3. Data la complessità dei fattori coinvolti nel processo di creazione del paesaggio e le diversificazioni che questi hanno prodotto, non è possibile cartografare come risorsa specifica l'Invariante "Paesaggio", ma si fa riferimento a quanto definito all'interno delle presenti N.T.A. (commi seguenti ed artt. 13 e seg.) ed all'interno della Tav. 1a) Allegato A – Schede degli Ambiti di paesaggio – che si intende qui richiamata per quel che concerne gli aspetti rilevanti che caratterizzano il territorio locale e che costituiscono le caratteristiche peculiari del paesaggio pomarancino da conservare e valorizzare.
4. Incentivare gli interventi di interramento cavi ENEL nei luoghi ad elevato valore paesistico.

#### *Prescrizioni.*

5. Le attività di coltivazione agraria e gli interventi di recupero e trasformazione edilizia e urbanistica sugli insediamenti dislocati nel territorio e che costituiscono tutt'uno con il paesaggio circostante dovranno essere realizzati in modo rispettoso dei caratteri morfologici dei vari ambiti di paesaggio.
6. Laddove il paesaggio in alcune sue parti dovesse essere stato compromesso si dovranno attivare interventi tesi a reintrodurre elementi vegetazionali, materiali e tipologie tipici della zona.
7. Negli interventi di modifica e di risanamento delle infrastrutture stradali dovrà essere incentivata la realizzazione di percorsi cicloturistici e di aree di sosta in punti panoramici al fine di facilitare la valorizzazione della risorsa paesaggio creando circuiti lungo le visuali di pregio; i punti panoramici dovranno essere accessibili al pubblico attraverso l'individuazione di destinazioni urbanistiche adeguate.
8. Creare un circuito di valorizzazione agro-ambientale, da integrarsi con l'invariante della viabilità storica e con le risorse storico-paesaggistiche.
9. Promuovere opere di rinaturalizzazione di parti di territorio compromesse.
10. Sostenere azioni per lo sviluppo di tipi di agricoltura tradizionale e /o ecocompatibile.

11. Per quanto riguarda le prescrizioni specifiche finalizzate alla tutela delle singole componenti del paesaggio si fa riferimento a quanto definito all'interno delle norme relative agli Ambiti di paesaggio di all'art. 14 delle presenti N.T.A.. In ogni caso in sede di R.U. dovranno essere rispettati tutti gli elementi caratterizzanti il paesaggio rurale presenti nella Tav. 1a, attraverso specifiche prescrizioni tali da non compromettere i valori paesaggistici anche in caso di trasformazioni.

### ***10.1.e - Attività agricole tipiche.***

#### Risorse, prestazioni ed obiettivi.

1. E' presente sul territorio del Comune di Pomarance una attività di coltivazione di grano duro di particolare qualità per la produzione di pasta e pane ad alto contenuto nutritivo che già trova sbocco sui mercati dei prodotti alimentari nazionali.

2. Il Pane di Montegemoli, prodotto tipico del Comune di Pomarance ed in particolare dell'area di Montegemoli è conosciuto anche oltre i confini regionali. La funzione da salvaguardare è quella del mantenimento di tali produzioni cerealicole, anzi da incrementare al pari di altre produzioni agricole di qualità che possono consentire una buona redditività agricola dei suoli. Oltre all'aspetto economico è importante salvaguardare tali tipicità per ragioni paesaggistiche, ambientali e culturali.

3. Altra coltivazione tipica del territorio di Pomarance, in particolare modo della parte collinare, è la coltura dell'olivo che negli ultimi anni si è molto sviluppata e che consente di produrre un olio di elevata qualità.

4. Tra le attività legate al mondo rurale che in tempi recenti ha avuto un grande incremento nelle colline della Alta Val di Cecina è, come definito dettagliatamente al cap. 5 della Relazione Illustrativa del Quadro Conoscitivo (Tav. 1 del P.S.), la pastorizia ovina e caprina. Si tratta di una attività che, se condotta con opportuni accorgimenti circa l'uso del suolo e la salvaguardia della stabilità dei terreni, può costituire una risorsa per il territorio sia come produzione di carne e latticini, sia come immagine turistica di qualità soprattutto se legata al recupero della storica razza di pecora "pomarancina" che recentemente ha visto una notevole diminuzione di numero di capi.

5. L'insieme di queste attività agricole e di prodotti tipici costituiscono una importante risorsa per il territorio comunale che, se opportunamente incentivate e promosse, possono costituire un importante elemento di sviluppo turistico ed economico. L'individuazione della presente Invariante infatti non ha come obiettivo soltanto la salvaguardia di specifiche attività o produzioni ma, soprattutto, la creazione di un sistema produttivo locale nel quale risorse agricole, economiche e promozionali collaborino sinergicamente con obiettivi comuni; per questo motivo, infine, non è possibile individuare cartograficamente le risorse legate alla presente invariante che è riferita al territorio comunale nel suo complesso.

#### Prescrizioni.

6. Salvaguardare e incentivare le colture cerealicole ed arboree tipiche, oltre che urbanistiche e di pianificazione territoriale, anche con iniziative di carattere promozionale.

7. Al fine di mantenere e sviluppare le produzioni agricole tipiche sono consentiti, all'interno delle aree



agricole, tutti gli interventi finalizzati alla ristrutturazione, ampliamento e nuova edificazione delle strutture edilizie, purché di carattere artigianale, a ciò destinate, ivi ricomprese le strutture per la trasformazione di latticini e per la produzione dell'olio.

## **10.2 – Invarianti Strutturali relative agli insediamenti e alle infrastrutture per la mobilità – Tavv. 12b.**

1. Sono da considerarsi *Invarianti Strutturali relative agli insediamenti e alle infrastrutture per la mobilità*, come individuate nella Tav. 12 del P.S.

### **10.2.a - Gli insediamenti storici.**

#### Risorse, prestazioni ed obiettivi.

1. Si individua negli insediamenti storicizzati, in particolare nei centri storici sparsi in tutto il Comune di Pomarance e nella matrice urbanistica degli insediamenti urbani, una importante testimonianza storica della loro funzione originaria; i centri storici dislocati sul territorio compongono uno schema insediativo policentrico che assieme alla rete infrastrutturale di collegamento svolge la funzione di presidio armonico di tutto il territorio integrandosi armoniosamente con il paesaggio agrario.

2. La matrice urbanistica degli insediamenti storici può e deve rappresentare elemento d'indirizzo per la riqualificazione dei nuclei di più recente costituzione e/o per le eventuali nuove espansioni degli insediamenti stessi, in modo da non contraddire, anzi esaltare l'identità urbanistica degli insediamenti; proprio detta "matrice" di sviluppo costituisce la prestazione fondamentale che il P.S. riconosce agli insediamenti storici..

3. Il recupero e la riqualificazione dei centri storici e degli insediamenti urbani di origine storica deve costituire uno degli obiettivi prioritari del P.S..

#### Prescrizioni.

4. I centri storici e gli insediamenti storici dovranno essere dotati dei necessari servizi per facilitare il recupero e il riuso degli stessi anche attraverso incentivi tesi alla permanenza e, ove non ne siano presenti, all'inserimento di strutture commerciali al dettaglio e di attività ricettive all'interno dei centri storici.

5. Al fine di facilitare il riuso del patrimonio edilizio storicizzato dei centri si dovrà facilitare i cambi di destinazione degli edifici purché compatibili con la struttura urbanistica e architettonica degli stessi.

6. L'ampliamento della pedonalizzazione delle aree urbane centrali con la creazione di parcheggi scambiatori fuori dal centro e vicino alla viabilità urbana di scorrimento.

### **10.2.b - Beni storici e culturali.**

#### Risorse, prestazioni ed obiettivi.

1. Trattasi dei nuclei sparsi, degli edifici storicizzati presenti all'interno del tessuto urbano e nel territorio aperto, ville, chiese, fattorie, case coloniche, mulini, fornaci, castelli e rocche, le testimonianze storiche residuali quali i cippi stradali, i siti archeologici o di interesse archeologico, gli elementi caratterizzanti i

luoghi, quali documenti viventi della memoria collettiva dei luoghi per la valorizzazione culturale, sociale ed economica degli stessi.

2. I beni storici e culturali costituiscono una importante risorsa come testimonianza storica al pari degli insediamenti storicizzati in quanto nell'ambito dei centri storici i singoli edifici e manufatti danno completezza e costituiscono un unicum con la struttura urbana storicizzata, mentre nel territorio aperto documentano in modo visivo lo sviluppo storico del territorio e le sue trasformazioni, costituendo anche una importante risorsa da salvaguardare e valorizzare nell'ambito di un turismo rurale e culturale.

3. Il recupero e la valorizzazione dei beni di interesse storico, architettonico e ambientale rappresenta, così come per gli insediamenti storicizzati, l'obiettivo prioritario del P.S..

#### Prescrizioni.

4. Il P.S. individua il complesso dei beni storici come un insieme suscettibile di essere tutelato per le funzioni che può svolgere, tuttavia il grado di tutela e le tipologie di recupero saranno attribuite in sede di Regolamento Urbanistico.

5. Prevedere all'interno del Sistema Funzionale del Turismo (art. 21 delle presenti NTA) un circuito culturale che coinvolga i percorsi individuati al seguente art. 10.2.c e colleghi i beni storici, artistici ed ambientali del territorio comunale.

#### **10.2.c - La viabilità storicizzata.**

##### Risorse, prestazioni ed obiettivi.

1. Il Comune di Pomarance è ricco di una viabilità minore storicizzata che collega tutti gli insediamenti minori e i centri storici, così come si evince dalle carte del Catasto Leopoldino contenute nel Quadro Conoscitivo (Tavv. 7 del P.S.); in molti casi la viabilità storicizzata è tuttora esistente e utilizzata per fini agricoli, mentre in altri casi è occultata da vegetazione perché non più utilizzata ed abbandonata.

2. La riscoperta della viabilità minore storicizzata deve essere quindi tesa al recupero della duplice prestazione che questa svolge all'interno del territorio: da un lato costituisce una risorsa ambientale e paesaggistica nell'ambito degli attuali usi agricoli del suolo, dall'altro rappresenta una importante testimonianza storica dell'uso del suolo nelle epoche passate e può costituire una interessante opportunità per lo sviluppo turistico del territorio di Pomarance in quanto consente di collegare in modo ambientalmente e paesaggisticamente compatibili i centri storici con gli insediamenti minori e le emergenze turistiche.

##### Prescrizioni.

3. Conservare le strade minori storicizzate sia per quanto riguarda i tracciati che le caratteristiche dimensionali salvo esigenze di forza maggiore conseguenti agli usi agricoli del suolo; nei casi di provate necessità di modifiche ai tracciati, ciò dovrà essere fatto in maniera rispettosa delle caratteristiche geomorfologiche dei suoli e con caratteristiche analoghe a quelle esistenti e senza distruggere i vecchi tracciati da recuperare come spazi di sosta.

4. In caso di costruzione di nuove viabilità per ragioni urbanistiche ripercorrere possibilmente i

precedenti tracciati in modo da conservarne in modo duraturo la funzione anche modificando le caratteristiche, ovvero qualora ciò non fosse possibile riutilizzare i vecchi tracciati per la mobilità pedonale e ciclabile.

5. Recuperare i percorsi poderali ed antichi nel territorio aperto come percorsi ciclabili e pedonali a scopo turistico.

#### ***10.2.d - Insediamenti recenti di interesse architettonico e urbanistico.***

##### *Risorse, prestazioni ed obiettivi.*

1. Nel Comune di Pomarance vi sono alcuni esempi di architettura e urbanistica recente realizzati nel dopoguerra ad opera di maestri dell'architettura contemporanea. Si tratta in particolare del Villaggio industriale di Larderello progettato dall'arch. Giovanni Michelucci e/ da suoi collaboratori e realizzato dall'ENEL nell'ambito degli insediamenti produttivi legati allo sfruttamento delle risorse geotermiche. Il villaggio è degno di interesse dal punto di vista urbanistico e architettonico per la presenza in esso di alcuni edifici di particolare valore quali la chiesa progettata dallo stesso arch. Michelucci: la struttura urbana del villaggio si caratterizza per una felice commistione fra residenze, spazi e attrezzature pubblici e verde pubblico e privato, che costituisce un esempio di insediamento moderno rispettoso dell'ambiente naturale e di elevata qualità urbana per i residenti. Purtroppo il suddetto Villaggio in seguito alla ristrutturazione degli insediamenti ENEL e alla riduzione degli addetti è attualmente sottoutilizzato: si rende pertanto opportuno pensare ad un recupero del villaggio per usi residenziali, turistici e culturali. In prossimità del centro di Pomarance esistono, inoltre, alcuni edifici, quali il centro-auditorium Savioli progettato dall'architetto Savioli allievo e collaboratore di Michelucci anch'essi degni di nota e tutela.

2. Con la conservazione e la valorizzazione di tali esempi di architettura e urbanistica moderne si intende tutelare e garantire la duplice prestazione che il P.S. attribuisce alla presente Invariante: da un lato tutelare importanti beni di valore culturale alla pari dei beni storici e culturali come documenti testimoniali della nostra epoca, dall'altro recuperare ad un uso compatibile un patrimonio architettonico fortemente caratterizzante il territorio comunale in particolare Larderello.

##### *Prescrizioni.*

3. Salvaguardare il patrimonio architettonico relativo alla presente invariante alla pari degli altri beni e insediamenti storici e architettonici attraverso una apposita schedatura da redigere in sede di R.U. anche con l'apporto della Fondazione Michelucci.

4. Attivare tutte le iniziative anche esterne alla pianificazione urbanistica e territoriale tese a valorizzare tale patrimonio per usi compatibili.

5. Recuperare il patrimonio edilizio, architettonico e urbanistico graduando gli interventi sui fabbricati e sulle strutture urbanistiche in base al valore intrinseco degli stessi: sarà il R.U. a identificare le varie categorie d'intervento.

### ***10.2.e - Le infrastrutture di interesse sovracomunale e le principali infrastrutture di livello comunale.***

#### *Risorse, prestazioni ed obiettivi.*

1. Il Comune di Pomarance è attraversato da un sistema di viabilità a carattere provinciale che consente di collegare il territorio comunale con i comuni vicini, con il territorio provinciale e con altre infrastrutture di carattere provinciale e regionale. Esse sono identificate nelle tavole del Sistema della mobilità attuale (Tavv. 8a1 e 8a2 del P.S.) e sono la S.R. 439, la S.P. 329, la S.P. 47, la S.P. 27 e la S.P. 49. All'interno della presente categoria di Invarianti sono ricomprese anche le principali infrastrutture di livello comunale.
2. La funzione svolta da tali infrastrutture è essenziale per il Comune di Pomarance anche in funzione dello sviluppo turistico che già da anni è in corso e che il presente P.S. intende incrementare e dello sviluppo produttivo legato in particolare alle attività geotermiche.
3. Tali infrastrutture, al fine e a condizione di migliorare l'esercizio delle funzioni che svolgono potranno subire anche modifiche ai propri tracciati, in accordo con gli altri enti interessati.

#### *Prescrizioni.*

4. Migliorare e adeguare i tracciati al fine di una velocizzazione del traffico veicolare consentendo in tal modo anche un minore inquinamento ed una maggiore facilità di collegamento del Comune con gli altri centri più importanti, riducendo l'isolamento.
5. In prossimità di alcuni centri urbani quali Montecerboli-Larderello, Serrazzano e S. Dalmazio si dovrà verificare la possibilità di realizzare circonvallazioni ai centri urbani al fine di migliorare la qualità urbana interna e un miglior scorrimento del traffico, nel rispetto delle caratteristiche storiche e paesaggistiche del territorio.
6. Creare lungo i tracciati, che seppure adeguati, devono comunque essere rispettosi delle caratteristiche orografiche e morfologiche del territorio, spazi per la sosta, al fine di favorire lo scambio e la fruizione paesaggistica.

### ***10.2.f - Le attività produttive tipiche legate alla geotermia.***

#### *Risorse, prestazioni ed obiettivi.*

1. Il Comune di Pomarance come altri Comuni dell'area possiede nel proprio sottosuolo importanti risorse geotermiche che già nel corso del XIX secolo hanno trovato possibilità di sfruttamento per la produzione dell'acido borico e successivamente per la produzione energia elettrica. Grazie alla lungimiranza dell'imprenditore belga De Larderel nel corso dell'800 fu dato avvio allo sfruttamento industriale delle risorse geotermiche del sottosuolo: gli impianti di Montecerboli, denominati successivamente Larderello in onore al suo promotore, sono divenuti famosi a livello mondiale. Nel corso del novecento ed in particolare dopo il secondo conflitto bellico l'utilizzo della risorsa geotermica a scopo di produzione di energia elettrica è stato effettuato da parte dell'ENEL. Nel corso degli anni lo sviluppo ha raggiunto importanti livelli nella produzione energetica e nell'occupazione di addetti che ha favorito a tutto il Comune di Pomarance buoni livelli di

sviluppo e benessere.

2. Negli ultimi anni la privatizzazione dell'ENEL e la ristrutturazione della stessa ha portato a riduzioni sensibili di addetti e alla dismissione di alcuni impianti. Intorno a queste attività produttive si sono create strutture di servizio e culturali, quali quelle del Villaggio industriale di Larderello, un museo della geotermia visitato ogni anno da migliaia di persone, nonché centri di ricerca e cultura industriale.

3 Considerare invariante tale attività significa pertanto produrre quelle iniziative a livello di pianificazione territoriale che favoriscano lo sviluppo e la valorizzazione della risorsa geotermica e del settore produttivo ad essa connesso che oramai connota anche culturalmente il Comune di Pomarance, tanto più in una fase in cui la ricerca di fonti alternative di energia costituisce uno degli obiettivi più importanti della ricerca scientifica e delle politiche industriali a livello planetario.

4. Trovare raccordi fra valorizzazione turistica del territorio e attività geotermiche.

#### Prescrizioni.

5. Approntare tutte le iniziative, a livello di pianificazione territoriale e urbanistica, tese a salvaguardare l'apparato produttivo delle attività geotermiche anche con l'individuazione di altri settori di utilizzazione della risorsa geotermica oltre quello dell'energia elettrica.

6. Di intesa con gli organi e gli enti competenti salvaguardare e recuperare, anche parzialmente, sia per scopi produttivi che di ricerca e culturali, le torri raffreddamento e le altre postazioni dismesse diffuse sul territorio, che oramai fanno parte del paesaggio del Comune di Pomarance, quali esempi tipici di archeologia industriale; a tal fine il R.U. dovrà definire specifici indirizzi e prescrizioni da osservare in sede di progettazione dei singoli interventi.<sup>10</sup> Dato lo stato di degrado in cui versa può essere demolita la torre di Larderello 3, previo accordo con la P.A. e ripristino ambientale del luogo (vd. art. 20 – comma 31– ed art. 24b – comma 29).<sup>11</sup>

7. Valorizzare il settore della geotermia attraverso la promozione di Larderello come centro di ricerca avanzata nel campo della geotermia e delle energie alternative e rinnovabili.

8. Il RU dovrà indicare tutte quelle misure di mitigazione per i vapordotti esistenti, secondo tempi e modalità da concordare con l'ente gestore, mentre per quelli di nuova realizzazione le misure di salvaguardia paesaggistica dovranno essere contestuali all'installazione degli stessi.<sup>12</sup>

## ***CAPO II – STRATEGIE DI SVILUPPO***

### **Art. 11 – Strategie di Sviluppo Sostenibile**

1. Le Strategie di Sviluppo del Piano Strutturale contengono gli Obiettivi e gli Indirizzi Programmatici che la Comunità Locale intende perseguire con questo strumento di pianificazione del territorio. La coerenza con lo Statuto del territorio di cui al Capo I, Titolo III, delle presenti N.T.A. garantisce la sostenibilità dello sviluppo contenuto negli obiettivi e negli indirizzi programmatici.

2. Le Strategie di Sviluppo dei Sistemi e Ambiti di paesaggio sono riferibili al mantenimento e/o ripristino degli equilibri geologici, geomorfologici e idraulici del suolo, al mantenimento delle caratteristiche paesaggistiche di pregio e al superamento delle situazioni di degrado presenti nel territorio provocate dalle azioni dell'uomo o da eventi naturali attraverso il ripristino/recupero di adeguati livelli di equilibrio geomorfologico e geologico, di elevate qualità paesaggistiche, alla trasformazione consapevole e controllata del suolo e dell'ambiente per le funzioni necessarie alla vita delle comunità locali e al mantenimento/sviluppo delle attività economiche delle stesse.

3. Le Strategie di Sviluppo dei Sistemi Funzionali sono riferibili al mantenimento, sviluppo e/o disincentivazione delle funzioni e delle attività presenti nel territorio comunale. Per quanto riguarda in particolare i Sistemi Funzionali ambientali gli obiettivi e gli indirizzi corrispondono al mantenimento/conservazione/ripristino dei livelli di qualità degli ecosistemi; per quanto riguarda i Sistemi Funzionali insediativi e infrastrutturali le strategie di sviluppo corrispondono alla conservazione, riqualificazione e sviluppo degli assetti insediativi esistenti nel rispetto delle caratteristiche storico-architettoniche e urbanistiche degli stessi ed al miglioramento funzionale dei sistemi della mobilità e dei servizi; per quanto concerne i Sistemi Funzionali delle attività produttive siano esse agricole, produttive, commerciali e turistiche, le strategie di sviluppo corrispondono alla razionalizzazione e allo sviluppo delle attività economiche compatibilmente con gli assetti territoriali e di paesaggio.

4. Le U.T.O.E. sviluppano in modo più specifico gli obiettivi e gli indirizzi programmatici propri dei Sistemi Territoriali e dei Sistemi Funzionali ed in particolare del Sistema Funzionale della residenza e dei servizi, del Sistema Funzionale delle attività produttive, del Sistema Funzionale del turismo e del Sistema Funzionale delle infrastrutture per la mobilità.

## **Art. 12 – Sistemi Territoriali, Ambiti di paesaggio, Sistemi Funzionali ed U.T.O.E..**

1. Il territorio comunale di Pomarance si articola in 4 Sistemi Territoriali, suddivisi in 15 Ambiti di paesaggio, in 7 Sistemi Funzionali, ed in 9 U.T.O.E..
2. La lettura e la suddivisione del territorio per *sistemi* consente di analizzare le connessioni tra i sistemi territoriali, funzionali e ambientali dei territori dei Comuni limitrofi. Ogni Sistema Territoriale è articolato in Ambiti di paesaggio, per i quali sono definite le Strategie di Sviluppo, lo Statuto dei Luoghi, le funzioni ammesse e le salvaguardie.
3. Per Sistema si intende una entità territoriale funzionale o ambientale con caratteristiche comuni suscettibili di essere analizzate e pianificate in modo unitario.
4. I Sistemi Territoriali coprono tutto il territorio, sono contigui fra loro e consentono di interpretare il territorio in base alle proprie specificità geomorfologiche e ambientali. Attraverso una lettura paesaggistica, secondo gli indirizzi utilizzati dal P.T.C. provinciale, i Sistemi Territoriali sono stati suddivisi in Ambiti di paesaggio che rappresentano, entità territoriali e ambientali di maggior omogeneità, e per i quali sono definiti le Strategie di Sviluppo e lo Statuto del Territorio. Il P.S. non individua un dimensionamento per i Sistemi Territoriali e per i relativi Ambiti di Paesaggio in quanto riconosce la funzione insediativa all'interno dei Sistemi Funzionali e delle U.T.O.E.; conseguentemente il dimensionamento indicato all'interno delle tabelle di cui all'art. 25 relativamente al Sistema Funzionale dell'agricoltura, all'ambito rurale ed alle U.T.O.E. è necessariamente riferito anche ai Sistemi Territoriali che a questi di sovrappongono.
5. I Sistemi Funzionali sono entità riferibili alle attività e alle funzioni che si svolgono sul territorio: attraverso di essi vengono interpretate le potenzialità di sviluppo dei vari settori di attività e delle funzioni presenti sul territorio. Essi sono trasversali e sovrapposti ai Sistemi Territoriali e agli Ambiti di paesaggio ovvero sono interconnessi fra loro. Anche per ciascuno di essi sono definiti le Strategie di Sviluppo e lo Statuto del Territorio.
6. Le U.T.O.E. sono le Unità Territoriali Organiche Elementari e corrispondono a entità ampie del territorio comunale ove localizzare insediamenti residenziali, produttivi, di servizio, all'interno delle quali sono individuate anche aree a prevalente connotazione rurale, limitrofe ai centri abitati da conservare e valorizzare.
7. In alcune U.T.O.E. sono stati individuati Ambiti che hanno esclusivamente lo scopo di evidenziare aspetti e problematiche presenti in parti del territorio all'interno delle U.T.O.E. da valutare comunque nella loro complessità, mantenendo inalterata la fisionomia dell'U.T.O.E.. Per ogni U.T.O.E. sono definiti le Strategie di Sviluppo, lo Statuto del Territorio, le quantità insediabili, i caratteri tipologici e morfologici degli insediamenti, e le salvaguardie.
8. Nella definizione delle U.T.O.E. si è tenuto di conto della situazione esistente, delle caratteristiche fisiche degli insediamenti con l'obiettivo principale di definire gli assetti urbani dei nuclei esistenti caratterizzati da una propria identità e autonomia. Sarà il R.U. ad identificare l'effettivo limite urbano e le aree interne alle U.T.O.E. ove localizzare gli insediamenti tenendo conto delle caratteristiche morfologiche, fisiche ed ambientali dei suoli, delle Invarianti Strutturali e dello Statuto del Territorio; pertanto leggere variazioni dei

limiti delle U.T.O.E. non costituiscono varianti al P.S..

9. Sistemi Territoriali, Ambiti di paesaggio, Sistemi Funzionali ed U.T.O.E. sono individuati nelle tavole di progetto di Piano Strutturale:

### Sistemi Territoriali.

#### **Sistema Territoriale delle Colline Settentrionali.**

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

#### **Sistema Territoriale delle Colline Rocciose.**

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

#### **Sistema Territoriale delle Colline Meridionali.**

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

#### **Sistema Territoriale dei Fondovalle.**

1. Ambito di paesaggio n. 15 dei Fondovalle

### Sistemi Funzionali

#### **Sistema Funzionale dell'Agricoltura.**

- a) aree agricole
- b) principali aziende agrarie

#### **Sistema Funzionale Ambientale delle aree verdi.**

- 1 – Riserve naturali ed aree protette
  - a) Riserva Naturale della Foresta di Berignone.
  - b) Riserva Naturale Provinciale della Foresta di Monterufoli – Caselli.
  - c) SIR 66 – pSIC – Codice Natura 2000-Bioitaly: ITA 517006 – Macchia di Berignone – Tatti.
  - d) SIR 68 – pSIC – Codice Natura 2000-Bioitaly: ITA 517008 – Complesso di Monterufoli.
  - e) SIR 67 – pSIC – Codice Natura 2000-Bioitaly 5170007 – Fiume Cecina da Berignone a Ponteginori.
  - f) SIR B11 – Valle del Pavone e Rocca Sillana.



2 – Aree naturali boscate

**Sistema Funzionale della residenza e dei servizi.**

1 – Insediamenti a carattere residenziale.

2 – Servizi di livello sovracomunale

3 – Servizi di livello comunale

**Sistema Funzionale delle attività produttive.**

1 – Insediamenti industriali e artigianali.

2 – Servizi di livello sovracomunale

3 – Servizi di livello comunale

4 – Cave ed attività estrattive.

5 – Aree di stoccaggio e recupero materiali.

6 – Attività legate allo sfruttamento della risorsa geotermica.

a) Poli geotermici – Centrali, pozzi, manifestazioni idrotermali, siti dismessi.

b) Rete geotermica.

**Sistema Funzionale delle Infrastrutture per la mobilità**

1 – Infrastrutture di livello sovracomunale.

2 – Infrastrutture di livello comunale.

**Sistema Funzionale del turismo.**

1 - Attività turistiche in ambito rurale e Attività agrituristiche.

2 - Attività turistiche in ambito urbano.

3 – Viabilità minore storicizzata e percorsi cicloturistici.

4 - Piana dei Turisti.

**Sistema Funzionale Ambientale dei corsi d'acqua.**

1 - Fiume Cecina, Torrente Trossa, Torrente Possera e Fiume Cornia.

U.T.O.E.

**U.T.O.E. di POMARANACE.**

Ambito di Pomarance residenziale.

Ambito di Pomarance produttivo.

Ambito di connessione territoriale di Pomarance.

**U.T.O.E. di MONTECERBOLI e di LARDERELLO.**

Ambito di Larderello residenziale.

Ambito di Montecerboli residenziale.

Ambito di Larderello produttivo.

Ambito di connessione territoriale Larderello – Montecerboli.

**U.T.O.E. di SERRAZZANO.**

**U.T.O.E. di LUSTIGNANO.**

**U.T.O.E. di LIBBIANO.**

**U.T.O.E. di MICCIANO.**

**U.T.O.E. di SAN DALMAZIO.**

**U.T.O.E. di MONTEGEMOLI.**

**U.T.O.E. della PIANA DEI TURISTI.**

## **CAPO III – SISTEMI TERRITORIALI – Tavv. 13 e 14 .**

### **Art. 13 – Sistema Territoriale delle colline settentrionali.**

#### **Descrizione.**

1. Il Sistema Territoriale delle colline settentrionali ricomprende la parte del territorio comunale posta nel settore centro settentrionale, che affaccia sul fondovalle del fiume cecina a nord, del Trossa verso sud, del Possera ad est; i limiti coincidono con le aste fluviali o con i limiti dei relativi fondovalle.
2. Si tratta di un settore territoriale la cui caratterizzazione morfologica e pedologica ha favorito lo sviluppo di un agroecosistema legato soprattutto alla prevalenza del seminativo come coltura aziendale, con i valori più elevati di redditività in termini quantitativi del territorio comunale.
3. La consistenza delle aree boscate rispetto al suolo coltivato risulta marginale, con permanenza di boschi importanti soprattutto all'estremità ovest in corrispondenza di Montegemoli; si mantiene comunque un elevato grado di naturalità con presenza di reti di connessione ecologica organizzate in fasce, macchie, corridoi e formazioni lineari; si rileva, a fronte di pratiche agricole sempre più intensive la rarefazione, in alcuni ambiti, dell'apparato protettivo, con tendenza verso una eccessiva semplificazione del paesaggio.
4. Il Sistema Territoriale delle colline settentrionali è suddiviso in 7 ambiti di paesaggio:
  - 1) *Ambito di paesaggio di Montegemoli Serra n. 1.*
  - 2) *Ambito di paesaggio di Valli Fontebagni n. 2.*
  - 3) *Ambito di paesaggio di Cerreto n. 3.*
  - 4) *Ambito di paesaggio di Macie Pomarance n. 4.*
  - 5) *Ambito di paesaggio di S. Piero – S. Anna n. 5.*
  - 6) *Ambito di paesaggio di Bulera – Poggiamonti – Palagetto n. 6.*
  - 7) *Ambito di paesaggio di S. Maria – S. Ippolito n. 9.*

#### **Strategie di sviluppo.**

##### ***Obiettivi e Indirizzi programmatici***

5. Mantenimento e potenziamento delle attività agricole e di quelle connesse all'agricoltura anche attraverso l'integrazione delle stesse con altre forme di attività compatibili con le caratteristiche ambientali del territorio quali l'agriturismo ed il turismo rurale da realizzarsi attraverso il recupero del patrimonio edilizio esistente in coerenza con il PTC della Provincia ed all'interno del dimensionamento generale del P.S..
6. Mantenimento ed incentivazione del turismo rurale che già da alcuni anni si è sviluppato nelle colline settentrionali e che il precedente P.R.G. individuava in specifiche zone TR.
7. Valorizzazione delle colture a forte vocazionalità; un ruolo predominante occupano le coltivazioni cerealicole, con possibilità di livelli qualitativi elevati per prodotti di nicchia da legare a livello di immagine al territorio di produzione.
8. Recupero, in coerenza con il PTC della Provincia ed all'interno del dimensionamento generale del P.S.,

di manufatti edilizi non più utilizzati per l'agricoltura con destinazioni d'uso compatibili.

9. Tutela e recupero del patrimonio edilizio storicizzato (all'interno del dimensionamento generale del P.S.) e della maglia viaria storicizzata di relazione.

10. Tutela e mantenimento della rete dei corsi d'acqua principali e di bonifica e del reticolo idraulico minore e delle relative formazioni ripariali.

11. Ripristino e sviluppo di colture arboree ed arbustive dell'apparato protettivo per la ricostituzione di un paesaggio agrario soggetto negli ultimi anni ad impoverimento delle reti, a semplificazione paesaggistica.

## **Statuto del Territorio.**

### ***Invarianti Strutturali.***

12. Le Invarianti Strutturali che individuano le risorse, le funzioni e le prestazioni fondamentali del Sistema Territoriale delle Colline settentrionali sono quelle di seguito elencate e definite all'art. 10 delle presente N.T.A.

13. Per i singoli Ambiti di Paesaggio di seguito definiti, nei quali è suddiviso il presente Sistema Territoriale, sono state quindi definiti le Invarianti Strutturali che li attraversano.

14. Invarianti Strutturali relative al territorio rurale e all'ambiente naturale (Tav. 12a):

- a) Corsi d'acqua e reticolo idraulico minore; in particolare i torrenti Possera e Pavone nonché il Fiume Cecina ed il Torrente Trossa che, seppur non attraversando il presente Sistema Territoriale ricevono la maggior parte del reticolo idraulico minore che da questo discendono.
- b) Aree verdi naturali; costituite dalle aree boscate, dalla vegetazione riparia, dalle formazioni lineari e dagli elementi isolati che caratterizzano la parte settentrionale territorio di Pomarance.
- c) Paesaggio; per gli aspetti che concernono i singoli Ambito di seguito definiti e meglio determinati all'interno della Tav. 1a - Allegato A – Schede degli Ambiti di paesaggio.
- d) Attività agricole tipiche; in particolare la coltivazione di grano duro, la produzione del Pane di Montegemoli e l'allevamento della pecora di razza Pomarancina, oltre ad attività più diffuse quali la coltura dell'olivo.

15. Invarianti strutturali relative agli insediamenti e alle infrastrutture per la mobilità (Tavv. 12b):

- a) Gli insediamenti storici; Pomarance e Montegemoli.
- b) Beni storici e culturali; si tratta di tutti i beni puntuali di rilevanza storica, architettonica e ambientale con particolare attenzione per quelli puntualmente individuati all'interno dei successivi Ambiti di paesaggio.
- c) La viabilità storicizzata; è costituita prevalentemente dai tracciati di presenti al Catasto Leopoldino e ripercorsi dalla viabilità attuale.
- d) Insediamenti recenti di interesse architettonico e urbanistico: Centro Savioli a Pomarance.
- e) Le infrastrutture di interesse sovracomunale e le principali infrastrutture di livello comunale.
- f) Le attività produttive tipiche legate alla geotermia; si tratta prevalentemente delle attività ubicate presso Pomarance e di quelle legate all'uso della risorsa geotermica in agricoltura.

16. All'interno dei seguenti Ambiti di paesaggio possono, inoltre, essere definiti alcuni particolari aspetti o

elementi che, all'interno delle suddette Invarianti Strutturali, sono oggetto di particolare normativa.

***Prescrizioni.***

17. Gli elementi sopra individuati e le prestazioni ad esse associate devono essere tutelati e valorizzati attraverso le ulteriori prescrizioni precisate all'interno dei singoli Ambiti di paesaggio di seguito definiti che compongono il presente Sistema Territoriale.

## **Art. 13-1 – Ambito di paesaggio n. 1 di Montegemoli – Serra.**

### **Descrizione.**

1. Per la descrizione dell'ambito di paesaggio si fa riferimento alla scheda n. 1 contenuta nello specifico allegato alla Relazione Illustrativa del Q.C. – (Allegato A - Schede degli ambiti di paesaggio – Tav. 1a del P.S.).

### **Strategie di sviluppo.**

#### ***Obiettivi e Indirizzi programmatici***

2. Mantenimento e valorizzazione delle aree boscate e della rete di connettività tra esse; possibilità di fruizione attraverso il mantenimento della rete sentieristica.

3. L'assetto paesaggistico di particolare pregio deriva dalla prevalenza di poche proprietà rispetto alla frammentazione verificatasi in altre zone, specialmente quelle in vicinanza dei centri abitati; il permanere di tale organizzazione fondiaria legata a ville fattoria favorisce forme d'uso del territorio e degli insediamenti rispettose delle regole di organicità e di dipendenza gerarchica tra le fattorie ed i relativi poderi.

4. Obiettivo del piano Strutturale e quello del mantenimento della leggibilità di tali assetti proprietari che caratterizzano gli insediamenti in rapporto agli usi del suolo; l'organizzazione gerarchica, la coerenza tra tipologie insediative e usi del suolo, la specificità locale di alcune tipologie e sistemi costruttivi, sono quei caratteri distintivi locali di cui il piano deve garantire la conservazione.

5. Al fine di mantenere e sviluppare le produzioni agricole tipiche quali il pane di Montegemoli, è consentita la presenza, all'interno delle aree agricole, di forni a carattere artigianale.

6. Recupero a fini sportivi-turistici e culturali delle cave di alabastro dismesse, con inserimento all'interno di circuiti di fruizione culturale del territorio e loro valorizzazione ambientale e paesaggistica e con esclusione di nuova edificazione.

### **Statuto del Territorio.**

#### ***Invarianti Strutturali.***

7. Le Invarianti Strutturali che individuano le risorse, le funzioni e le prestazioni fondamentali del presente Ambito di Paesaggio sono quelle di seguito elencate e definite all'art. 10 delle presente N.T.A.

8. Invarianti Strutturali relative al territorio rurale e all'ambiente naturale (Tav. 12a):

- a) Aree verdi naturali; costituite dalle aree boscate, dalle formazioni lineari, dagli elementi isolati e dalla vegetazione riparia (presente lungo i corsi d'acqua che scendono verso il T. Trossa e il F. Cecina) che caratterizzano il territorio di Pomarance, anche in riferimento agli aspetti paesaggistici di cui al seguente punto b).
- b) Paesaggio; valutato alla luce delle emergenze e delle particolarità illustrate nella scheda tematica di cui alla Tav. 1a – Allegato A, con particolare attenzione agli aspetti che differenziano il paesaggio

- pomarancino da quello volterrano (vegetazione boscata e riparia, alberi isolati, siepi e ciglioni, interruzione della maglia agraria ecc.).
- c) Attività agricole tipiche; allevamento della pecora pomarancina, coltivazione dell'olivo e del grano duro e produzione del pane di Montegemoli.
9. Invarianti Strutturali relative agli insediamenti e alle infrastrutture per la mobilità (Tavv. 12b):
- a) Gli insediamenti storici; Montegemoli.
  - b) Beni storici e culturali; rappresentati prevalentemente dagli edifici ex-rurali o religiosi presenti sui crinali che scendono verso il T. Trossa e il F. Cecina.
  - c) La viabilità storicizzata costituita dai tracciati presenti al Catasto Leopoldino con particolare attenzione alla viabilità di crinale.

### ***Prescrizioni.***

10. Data la particolare rilevanza paesaggistica e di percezione visuale si prescrive il mantenimento dell'attuale assetto qualitativo del percorso di crinale nei tratti con presenza di formazioni lineari al bordo strada e con presenza di cipressi in filare. Il R.U. dovrà definire gli interventi ammissibili su tali formazione da inserire in un quadro previsionale di interventi di miglioramento ambientale entro cui ricomprendere gli interventi di iniziativa dei privati siano o no aziende.
11. Verifica del grado di permanenza e del relativo stadio evolutivo, per quelle aree boscate che risultano tali anche ai primi dell'ottocento come emerge da un confronto con la ricostruzione degli usi del Catasto Leopoldino; il R.U. articolerà una specifica disciplina di tutela delle aree boscate differenziandole in rapporto alle loro modalità di formazione.
12. Il R.U. dovrà individuare opportuni meccanismi di tutela onde evitare fenomeni di alterazione di quelle regole insediative e d'uso del territorio, che hanno sovrinteso all'attuale assetto paesaggistico; in particolare dovrà essere tutelata la leggibilità dell'unità aziendale autonoma ma originariamente dipendente dalle ville fattoria di Serra e Del Monte.
13. Qualsiasi trasformazione dovrà essere tale da non indurre fenomeni di riduzione del grado di naturalità attuale derivante dalla funzionalità ecologica degli elementi dell'habitat naturale, formazioni lineari, macchie, corridoi, aree boscate. Il R.U. con specifica disciplina dovrà garantire il mantenimento dell'attuale grado di naturalità derivante da una adeguata funzionalità delle reti ecologiche e della trama del paesaggio.
14. Riconnessione delle relazioni territoriali in senso trasversale al crinale con riapertura dei percorsi, come rete sentieristica, da Montegemoli a Celli e da Serra a Lavaiano e di quelli verso il fondovalle del Trossa.
15. Recupero del patrimonio edilizio esistente e valorizzazione dei caratteri di ruralità degli insediamenti; mantenimento dell'integrazione tra insediamenti e contesto agricolo anche ai fini del loro ruolo di riferimento nella percezione del paesaggio.
16. Mantenimento degli insediamenti di maggiore rilevanza quali le ville fattoria di Serra di Sopra e di Sotto, e della Fattoria Del Monte; il R.U. dovrà definire la compatibilità di funzioni anche di carattere turistico ricettivo, nel rispetto dei caratteri tipologici e architettonici.
17. Il RU, in rapporto alla organizzazione di circuiti turistici di fruizione del territorio, dovrà verificare l'effettivo valore documentale delle cave di alabastro dismesse, con conseguente previsione di interventi di

valorizzazione ambientale e paesaggistica, mantenimento dei segni delle antiche tecniche di escavazione e sistemazione degli eventuali fenomeni di dissesto e degrado morfologico, escludendo la realizzazione di nuove volumetrie, ma facendo salvi gli interventi sul Patrimonio Edilizio Esistente nonché gli interventi previsti dai P.M.A.A. purché le aree ricadano all'interno delle superfici aziendali.<sup>13</sup>



## **Art. 13-2 – Ambito di Paesaggio n. 2 di Valli - Fontebagni.**

### **Descrizione.**

1. Per la descrizione dell'ambito di paesaggio si fa riferimento alla scheda n. 2 contenuta nello specifico allegato alla Relazione Illustrativa del Q.C. – (Allegato A - Schede degli ambiti di paesaggio – Tav. 1a del P.S.).

### **Strategie di sviluppo.**

#### ***Obiettivi e Indirizzi programmatici***

2. Riqualficazione e contestualizzazione del patrimonio edilizio che ha subito fenomeni di alterazione dei caratteri di ruralità emersi nella scheda di lettura del paesaggio. Sono fenomeni di maggiore diffusione nella parte iniziale del crinale, che per la vicinanza con il centro abitato è soggetto a domanda di residenzialità.
3. Tutela dei caratteri di ruralità degli insediamenti ancora agricoli e della loro integrazione con il contesto agricolo.
4. Riqualficazione della matrice del paesaggio con interventi volti alla ricostituzione delle reti di connessione ecologica, soprattutto per il settore iniziale del crinale in cui i fenomeni di alterazione del grado di naturalità sono più consistenti.
5. Recupero a fini turistici, ricettivi e culturali delle cave di alabastro dismesse, con inserimento all'interno di circuiti di fruizione culturale del territorio e loro valorizzazione ambientale e paesaggistica e con esclusione di nuova edificazione.

### **Statuto del Territorio.**

#### ***Invarianti Strutturali.***

6. Le Invarianti Strutturali che individuano le risorse, le funzioni e le prestazioni fondamentali del presente Ambito di Paesaggio sono quelle di seguito elencate e definite all'art. 10 delle presente N.T.A.
7. Invarianti Strutturali relative al territorio rurale e all'ambiente naturale (Tav. 12a):
  - a) Aree verdi naturali; costituite dalle aree boscate, dalle formazioni lineari e dagli elementi isolati che caratterizzano il territorio di Pomarance, anche in riferimento agli aspetti paesaggistici di cui al seguente punto b).
  - b) Paesaggio; valutato alla luce delle le emergenze e delle particolarità illustrate nella scheda tematica di cui alla Tav. 1a – Allegato A, con particolare attenzione agli aspetti che differenziano il paesaggio pomarancino da quello volterrano (vegetazione boscata e riparia, alberi isolati, siepi e ciglioni, interruzione della maglia agraria ecc.).
  - c) Attività agricole tipiche; in particolar modo la coltura dell'olivo e del grano duro.
8. Invarianti strutturali relative agli insediamenti e alle infrastrutture per la mobilità (Tavv. 12b):
  - a) Beni storici e culturali; rappresentati prevalentemente da edifici ex-rurali e da manufatti di natura

religiosa.

- b) La viabilità storicizzata costituita dai tracciati presenti al Catasto Leopoldino che da Pomarance conducevano verso il T. Trossa.

### ***Prescrizioni.***

9. Il R.U. dovrà individuare opportuni meccanismi per la tutela dei caratteri originari degli insediamenti che ancora mantengono la ruralità tipica dell'unità poderale.

10. Previsione di interventi volti alla riqualificazione dei fenomeni di alterazione edilizia sia dell'edificato che degli assetti pertinenziali, anche con possibilità di meccanismi di incentivazione.

11. I programmi di miglioramento agricolo ambientale dovranno prioritariamente individuare, tra gli interventi di miglioramento, quelli finalizzati alla riqualificazione della funzionalità ecologica dell'apparato protettivo, con mantenimento ed integrazione delle formazioni lineari di connessione tra le macchie boscate.

12. Riqualificazione del percorso di crinale con recupero e sviluppo delle alberature tipiche in filare.

13. Ripristino dei percorsi di collegamento con il fondovalle del Trossa, di relazione trasversale, oggi interclusi.

14. Il RU, in rapporto alla organizzazione di circuiti turistici di fruizione del territorio, dovrà verificare l'effettivo valore documentale delle cave di alabastro dismesse, con conseguente previsione di interventi di valorizzazione ambientale e paesaggistica, mantenimento dei segni delle antiche tecniche di escavazione e sistemazione degli eventuali fenomeni di dissesto e degrado morfologico, escludendo la realizzazione di nuove volumetrie ma facendo salvi gli interventi sul Patrimonio Edilizio Esistente nonché gli interventi previsti dai P.M.A.A. purché le aree ricadano all'interno delle superfici aziendali.<sup>14</sup>

## **Art. 13-3 – Ambito di paesaggio n. 3 del Crinale di Cerreto.**

### **Descrizione.**

1. Per la descrizione dell'ambito di paesaggio si fa riferimento alla scheda n. 3 contenuta nello specifico allegato alla Relazione Illustrativa del Q.C. – (Allegato A - Schede degli ambiti di paesaggio – Tav. 1a del P.S.).

### **Strategie di sviluppo.**

#### ***Obiettivi e Indirizzi programmatici***

2. Tutela e conservazione dell'assetto paesaggistico e della consistenza delle aree boscate; verifica del grado di permanenza dei boschi rispetto all'ottocento, individuandone le parti la cui evoluzione ha avuto un processo continuo senza il verificarsi di fenomeni di disturbo, e le parti di origine più recente per evoluzione naturale di macchia bassa o abbandono delle pasture.
3. Mantenimento dei segni di permanenza territoriale derivanti da precedenti assetti fondiari, come divisioni colturali, margini boscati, che si ritrovano invariati dai catasti ottocenteschi.
4. Tutela e valorizzazione delle aree boscate ancora consistentemente rappresentate.
5. Tutela del patrimonio edilizio storico che ancora mantiene i caratteri di originarietà e riqualificazione di quello che ha subito alterazioni più o meno reversibili; individuazione di possibilità di interventi di recupero, all'interno del dimensionamento generale del P.S., in rapporto al grado di alterazione con possibilità di incentivazione del recupero e della contestualizzazione.
6. Riqualificazione della rete viaria minore soprattutto con recupero di relazioni preesistenti in senso trasversale al percorso di crinale.

### **Statuto del Territorio.**

#### ***Invarianti Strutturali.***

7. Le Invarianti Strutturali che individuano le risorse, le funzioni e le prestazioni fondamentali del presente Ambito di Paesaggio sono quelle di seguito elencate e definite all'art. 10 delle presente N.T.A..
8. Invarianti Strutturali relative al territorio rurale e all'ambiente naturale (Tav. 12a):
  - a) Aree verdi naturali; costituite dalle aree boscate, dalle formazioni lineari, dagli elementi isolati e dalla vegetazione riparia (presente lungo i corsi d'acqua che scendono verso il F. Cecina) che caratterizzano il territorio di Pomarance, anche in riferimento agli aspetti paesaggistici di cui al seguente punto b).
  - b) Paesaggio; valutato alla luce delle emergenze e delle particolarità illustrate nella scheda tematica di cui alla Tav. 1a – Allegato A, con particolare attenzione agli aspetti che differenziano il paesaggio pomarancino da quello volterrano (vegetazione boscata e riparia, alberi isolati, siepi e ciglioni, interruzione della maglia agraria ecc.).
  - c) Attività agricole tipiche; in particolar modo la coltura dell'olivo e del grano duro.

9. Invarianti strutturali relative agli insediamenti e alle infrastrutture per la mobilità (Tavv. 12b):
- a) Beni storici e culturali; rappresentati prevalentemente da edifici ex-rurali.
  - b) La viabilità storicizzata; costituita dai tracciati presenti al Catasto Leopoldino che dai rilievi di Pomarance conducevano verso il F. Cecina.

***Prescrizioni.***

10. Verifica del grado di permanenza e del relativo stadio evolutivo, per quelle aree boscate che risultano tali anche ai primi dell'ottocento come emerge da un confronto con la ricostruzione degli usi del Catasto Leopoldino; il R.U., in coerenza con il Regolamento Forestale della Toscana D.P.G.R. 8 agosto 2003 n. 48/R, potrà articolare per esse una specifica disciplina di protezione in rapporto alle loro modalità di formazione.
11. Recupero dei percorsi di collegamento con il crinale di Montegemoli, in particolare il percorso da Lavaiano a Serra; ripristino delle vecchie viabilità poderali che collegavano con il fondovalle del Cecina.
12. Mantenimento delle sorgenti risultanti da indagini storiche, con particolare attenzione a quelle di "acqua salsa".
13. Riqualficazione delle strutture aziendali della fattoria del Cerreto anche con possibilità di interventi di riconversione che il R.U. dovrà disciplinare, nell'ambito di una riutilizzazione a fini turistici-ricettivi di parte delle volumetrie aziendali, che si configurano come alterazione degli assetti pertinenziali dell'edificato storico; tali interventi dovranno essere coerenti con i limiti e i criteri di cui all'art. 57.7 del P.T.C. della Provincia di Pisa e nei limiti del dimensionamento del P.S.

## **Art. 13-4 – Ambito di paesaggio n. 4 di Pomarance – Macie.**

### **Descrizione.**

1. Per la descrizione dell'ambito di paesaggio si fa riferimento alla scheda n. 4 contenuta nello specifico allegato alla Relazione Illustrativa del Q.C. – (Allegato A - Schede degli ambiti di paesaggio – Tav. 1a del P.S.).

### ***Strategie di sviluppo.***

#### ***Obiettivi e Indirizzi programmatici***

2. Mantenimento della matrice paesaggistica discontinua delle formazioni lineari e delle fasce boscate che si intercalano ai seminativi nei settori posti più a nord fino a scendere verso il fondovalle del Cecina.

3. Per quanto riguarda il territorio posto al di sotto del centro di Pomarance si ravvisa la necessità di interventi di riqualificazione ambientale e paesaggistica, al fine di superare i fenomeni di degrado derivanti da abbandono, da usi incongrui del territorio, da fenomeni di criticità geomorfologia; gli interventi dovranno prevedere il mantenimento e ripristino della eterogeneità degli usi del suolo su piccoli appezzamenti, con finalità di autoconsumo. Gli interventi di riqualificazione dovranno essere inoltre finalizzati alla riorganizzazione e al recupero dei percorsi verso i fondovalle da integrare con spazi a verde in particolare al contorno dei manufatti di interesse storico.

4. Integrazione del paesaggio urbano con il contesto agricolo circostante, attraverso la tutela e la riqualificazione degli elementi di naturalità che connettono il centro abitato con la campagna circostante: botri con formazioni lineari, fasce boscate, assetti geomorfologici, scarpate, ambiti soggetti a frane, ecc..

5. Riqualificazione dell'asse della S.R. 439 con previsione di interventi di riqualificazione ambientale e paesaggistica su aree residuali; dotazione di livelli di qualità del tracciato in rapporto alla funzione di infrastruttura per lo sviluppo turistico del territorio.

### **Statuto del Territorio.**

#### ***Invarianti Strutturali.***

6. Le Invarianti Strutturali che individuano le risorse, le funzioni e le prestazioni fondamentali del presente Ambito di Paesaggio sono quelle di seguito elencate e definite all'art. 10 delle presente N.T.A.

7. Invarianti Strutturali relative al territorio rurale e all'ambiente naturale (Tav. 12a):

- a) Aree verdi naturali costituite dalle aree boscate, dalle formazioni lineari, dagli elementi isolati e dalla vegetazione riparia (presente lungo i corsi d'acqua che scendono verso il F. Cecina) che caratterizzano il territorio di Pomarance, anche in riferimento agli aspetti paesaggistici di cui al seguente punto b).
- b) Paesaggio; valutato alla luce delle emergenze e delle particolarità illustrate nella scheda tematica di cui alla Tav. 1a – Allegato A, con particolare attenzione agli aspetti che differenziano il paesaggio pomarancino da quello volterrano (vegetazione boscata e riparia, alberi isolati, siepi e ciglioni, interruzione della maglia agraria ecc.) ed alle visuali paesaggistiche rivolte verso Pomarance.

8. Invarianti strutturali relative agli insediamenti e alle infrastrutture per la mobilità (Tavv. 12b):
  - a) Gli insediamenti storici; Pomarance; in particolare la parte ubicata a nord-est della S.R. 439.
  - b) Beni storici e culturali; rappresentati da edifici ex-rurali e dai manufatti di natura residenziale, civile o religiosa che si trovano in prossimità ed all'interno del capoluogo.
  - c) La viabilità storicizzata; costituita dai tracciati presenti al Catasto Leopoldino che da Pomarance conducevano verso il F. Cecina.
  - d) Le infrastrutture di interesse sovracomunale e le principali infrastrutture di livello comunale; in particolare la S.R. 439 che attraversa Pomarance e che costituisce il limite occidentale del presente Ambito di paesaggio.

### ***Prescrizioni.***

9. Recupero del vecchio lavatoio di Doccia e revisione di adeguati percorsi attrezzati di connessione con il centro.
10. Verifica della eventuale permanenza di manufatti legati all'antico sistema di Molini sul botro dell'Arbiaia.
11. Contestualizzazione paesaggistica delle aree boscate derivanti da rimboschimenti, con predominanza di conifere, soprattutto nella vallata del rio di Pomarance.
12. Recupero dei percorsi di collegamento con il fondovalle dell'Arbiaia ed in particolare della viabilità di collegamento con la loc. Lucoli.
13. Il R.U. dovrà verificare la disponibilità di aree su cui avviare progetti di riqualificazione ambientale e paesaggistica utilizzando il vecchio tracciato della S.R. 439, abbandonato, che corre parallelamente all'attuale viabilità; possibilità di realizzazione di allargamenti, di corsie preferenziali, di piazzole di sosta attrezzate su aree residuali.
14. Valorizzazione dei nodi di connessione tra il centro abitato storico e consolidato ed i percorsi di collegamento con il contesto agricolo circostante, e della relativa connotazione storica.

## **Art. 13-5 – Ambito di paesaggio n. 5 di San Piero – Santa Anna.**

### **Descrizione.**

1. Per la descrizione dell'ambito di paesaggio si fa riferimento alla scheda n. 5 contenuta nello specifico allegato alla Relazione Illustrativa del Q.C. – (Allegato A - Schede degli ambiti di paesaggio – Tav. 1a del P.S.).

### **Strategie di sviluppo.**

#### ***Obiettivi e Indirizzi programmatici***

2. Integrazione del paesaggio urbano con il contesto agricolo circostante, attraverso la tutela e la riqualificazione degli elementi di naturalità che connettono in centro abitato di espansione recente con la campagna circostante; sono infatti presenti macchie residuali boscate all'intero del tessuto urbano che dovranno essere opportunamente connesse con gli elementi dell'apparato protettivo nel territorio agricolo.

3. Mantenimento della leggibilità della matrice rurale di quegli insediamenti che sono stati inglobati all'interno delle espansioni urbane.

4. Riqualificazione del paesaggio del crinale di San Piero fino al Podere di Stilano su cui è stato rilevato un fenomeno di perdita di complessità della matrice paesistica, per il graduale indebolimento della trama delle formazioni lineari.

5. Mantenimento della eterogeneità degli usi del suolo che caratterizzano i crinali del versante sud sotto Pomarance, Sant'Anna e San Martino, la cui struttura poderale risulta molto densa con conseguente diversità delle colture, a prevalenza di seminativi arborati e di colture specializzate.

6. Recupero della rete dei percorsi di relazione territoriale gradualmente perduti, con il potenziamento dell'asse infrastrutturale della S.R. 439.

### **Statuto del Territorio.**

#### ***Invarianti Strutturali.***

7. Le Invarianti Strutturali che individuano le risorse, le funzioni e le prestazioni fondamentali del presente Ambito di Paesaggio sono quelle di seguito elencate e definite all'art. 10 delle presente N.T.A.

8. Invarianti Strutturali relative al territorio rurale e all'ambiente naturale (Tav. 12a):

a) Aree verdi naturali costituite dalle aree boscate, dalle formazioni lineari e dagli elementi isolati che caratterizzano il territorio di Pomarance, anche in riferimento agli aspetti paesaggistici di cui al seguente punto b).

b) Paesaggio; valutato alla luce delle emergenze e delle particolarità illustrate nella scheda tematica di cui alla Tav. 1a – Allegato A, con particolare attenzione agli aspetti che differenziano il paesaggio pomarancino da quello volterrano (vegetazione boscata e riparia, alberi isolati, siepi e ciglioni, interruzione della maglia agraria ecc.) ed alle visuali paesaggistiche rivolte verso Pomarance.

9. Invarianti strutturali relative agli insediamenti e alle infrastrutture per la mobilità (Tavv. 12b):
- a) Gli insediamenti storici; Pomarance; in particolare la parte ubicata a sud-ovest della S.R. 439.
  - b) Beni storici e culturali; rappresentati da edifici ex-rurali e dai manufatti di natura residenziale, civile o religiosa che si trovano in prossimità ed all'interno del capoluogo.
  - c) La viabilità storicizzata; costituita dai tracciati presenti al Catasto Leopoldino che da Pomarance conducevano verso Sud e verso Ovest.
  - d) Insediamenti recenti di interesse architettonico e urbanistico; in particolare il Centro Savioli, ubicato in Pomarance.
  - e) Le infrastrutture di interesse sovracomunale e le principali infrastrutture di livello comunale; in particolare la S.R. 439 che attraversa Pomarance e che costituisce il limite orientale del presente Ambito di paesaggio.
  - f) Le attività produttive tipiche legate alla geotermia; costituita prevalentemente dalla centrale per il teleriscaldamento e dagli elementi costituenti la rete per l'utilizzo del calore e del vapore del sottosuolo.

### ***Prescrizioni.***

10. Recupero urbanistico ed edilizio del Podere delle Peschiere e del contesto agricolo residuale al contorno con prevalenza di piccoli orti per autoconsumo.
11. I Programmi Aziendali Pluriennali di Miglioramento Agricolo Ambientale (P.A.P.M.A.A.) dovranno prioritariamente individuare, tra gli interventi di miglioramento, soprattutto per il crinale da San Pier a Stilano, quelli finalizzati alla riqualificazione della funzionalità ecologica dell'apparato protettivo, con mantenimento ed integrazione delle formazioni lineari, di connessione alle fasce riparali ancora consistenti nei fondovalle, di divisione tra i campi, in prossimità di discontinuità di tipo geomorfologico, scarpate e ciglioni, o lungo le viabilità di crinale e interpoderali.
12. Riqualificazione ambientale delle fasce boscate dei versanti sud, soprattutto sotto la zona industriale di Pomarance con previsione di interventi di riforestazione con finalità di filtro e schermatura visuale degli insediamenti produttivi.
13. Verificare eventuali elementi di permanenza e documentali della chiesa di Sant'Anna già "diruta" alla data del Catasto Leopoldino.
14. Recupero dei seguenti percorsi di relazione territoriale, assicurandone la percorribilità come rete sentieristica e la connessione ai circuiti di fruizione per il tempo libero:
- a) Da Pomarance verso Montecerboli per il Podere Nuovo, Podere del Gabbro;
  - b) Da Pomarance verso San Michele per il podere Pialla e Podere Poggio di Castagno;
  - c) Da Pomarance verso la fattoria di Sant'Ippolito per il Podere Poggio Bianco di Sotto e Podere Cerale;
  - d) Da Pomarance verso Santa Maria per Sant'Anna e Podere Poggio bianco.



## **Art. 13-6 – Ambito di paesaggio n. 6 di Bulera – Poggiamonti – Palagetto.**

### **Descrizione.**

1. Per la descrizione dell'ambito di paesaggio si fa riferimento alla scheda n. 6 contenuta nello specifico allegato alla Relazione Illustrativa del Q.C. – (Allegato A - Schede degli ambiti di paesaggio – Tav. 1a del P.S.).

### **Strategie di sviluppo.**

#### ***Obiettivi e Indirizzi programmatici***

2. Il permanere dell'organizzazione fondiaria legata a ville fattoria favorisce forme d'uso del territorio e degli insediamenti rispettose delle regole di organicità e di dipendenza gerarchica tra le fattorie ed i relativi poderi. In particolare la Fattoria di Palagetto, che occupa l'intero crinale che scende verso il Cecina, mantiene ancora i caratteri di leggibilità dell'assetto fondiario originario, delle varie ondate di appoderamento, caratterizzate da differenti regole tipologiche e costruttive dei fabbricati; per tale ambito dovranno essere individuate opportune discipline per una adeguata conservazione e tutela.

3. Riqualficazione della trama del paesaggio in particolare per la parte del crinale che da Fattoria di Palagetto scende verso il Cecina, anche attraverso la riduzione delle dimensioni dei seminativi con inserimento di elementi stabili con funzionalità ecologica quali formazioni lineari e alberature isolate.

4. Recupero delle relazioni territoriali perdute specie quelle trasversali al crinale, che assumono valore strategico nell'ambito di un quadro complessivo di circuiti di fruizione del territorio.

5. Recupero, all'interno del dimensionamento generale del P.S., del patrimonio edilizio esistente e valorizzazione dei caratteri di ruralità degli insediamenti; mantenimento dell'integrazione tra insediamenti e contesto agricolo anche ai fini del loro ruolo di riferimento nella percezione del paesaggio.

### **Statuto del Territorio.**

#### ***Invarianti Strutturali.***

6. Le Invarianti Strutturali che individuano le risorse, le funzioni e le prestazioni fondamentali del presente Ambito di Paesaggio sono quelle di seguito elencate e definite all'art. 10 delle presente N.T.A.

7. Invarianti Strutturali relative al territorio rurale e all'ambiente naturale (Tav. 12a):

- a) Corsi d'acqua e reticolo idraulico minore; in particolare il torrente Possera ed il reticolo idraulico che a questo adduce.
- b) Aree verdi naturali costituite dalle aree boscate, dalle formazioni lineari, dagli elementi isolati e dalla vegetazione riparia (presente lungo T. Possera e lungo i suoi affluenti) che caratterizzano il territorio di Pomarance, anche in riferimento agli aspetti paesaggistici di cui al seguente punto c).
- c) Paesaggio; valutato alla luce delle emergenze e delle particolarità illustrate nella scheda tematica di cui alla Tav. 1a – Allegato A, con particolare attenzione agli aspetti che differenziano il paesaggio

pomarancino da quello volterrano (vegetazione boscata e riparia, alberi isolati, siepi e ciglioni, interruzione della maglia agraria ecc.) ed alle visuali paesaggistiche rivolte verso il Palagetto.

- d) Attività agricole tipiche; in particolar modo la coltura dell'olivo.
8. Invarianti strutturali relative agli insediamenti e alle infrastrutture per la mobilità (Tavv. 12b):
- a) Beni storici e culturali; rappresentati prevalentemente da edifici ex-rurali che si trovano nel territorio aperto, in particolare il molino di Doccia, il molino di Terra Rossa sul Trossa e la fornace di Lucoli con relativo ambito di estrazione.
  - b) La viabilità storicizzata costituita dai tracciati presenti al Catasto Leopoldino che dai rilievi di Pomarance conducevano verso il T. Possera.
  - c) Le infrastrutture di interesse sovracomunale e le principali infrastrutture di livello comunale; in particolare la S.R. 439 che costituisce il limite orientale del presente Ambito di paesaggio e la S.P. che conduce a San Dalmazio.

### ***Prescrizioni.***

9. Data la particolare rilevanza paesaggistica e di percezione visuale si prescrive la valorizzazione ed il rafforzamento del percorso di crinale di Palagetto nei tratti con presenza di cipressi in filare. Le alberature in filare dovranno rispettare le regole insediative storiche ed essere coerenti con le gerarchie della struttura fondiaria storica

10. Tutela e mantenimento degli assetti vegetazionali delle macchie boscate esistenti; gli interventi di miglioramento dovranno essere inquadrati in un quadro complessivo dei miglioramenti ambientali finalizzati al miglioramento del grado di naturalità ambientale con riconnessione degli elementi della trama esistenti; macchie, corridoi, siepi adeguatamente connesse con le formazioni di ripa dei fondovalle.

11. Riconnessione delle relazioni territoriali in senso trasversale al crinale con riapertura per la pubblica fruizione dei percorsi, come rete sentieristica, sui crinali secondari di Santa Lina e Santa Emilia, quest'ultimo con possibile riconnessione dell'antica strada Maremmana.

12. Miglioramento delle condizioni di accessibilità dalla S.R. 439 per l'intero ambito.

13. Mantenimento degli insediamenti di maggiore rilevanza storica quali le ville fattoria di Palagetto, di Bulera e gli insediamenti di San Francesco, San Vittore, Palagione; il R.U. dovrà definire la compatibilità di funzioni anche di carattere turistico ricettivo, rispetto ai caratteri tipologici e architettonici.

14. Verificare eventuali elementi di permanenza e documentali del convento di Poggiamonti, in prossimità del podere San Vittore, già "diruto" alla data del Catasto Leopoldino, considerata anche la particolarità del sito in cui si trovava a controllo dell'asse della strada Maremmana oggi perduta.

15. Previsione di interventi di recupero delle strutture insediatile produttive storiche come i molini e le fornaci; gli interventi dovranno essere coerentemente inquadrati nell'ambito di un sistema insediativo storico per la valorizzazione della memoria storica degli antichi assetti economici che hanno condizionato la struttura del territorio e la sua identità.

16. Valorizzazione dei manufatti minori quale la fonte di Lucoli sotto il Podere San Francesco.

## **Art. 13-7 – Ambito di paesaggio n. 9 del Crinale S. Maria – S. Ippolito.**

### **Descrizione.**

1. Per la descrizione dell'ambito di paesaggio si fa riferimento alla scheda n. 9 contenuta nello specifico allegato alla Relazione Illustrativa del Q.C. – (Allegato A - Schede degli ambiti di paesaggio – Tav. 1a del P.S.).

### **Strategie di sviluppo**

#### ***Obiettivi e Indirizzi programmatici***

2. L'elevato valore paesaggistico è determinato dai seguenti caratteri:

- a) mantenimento dei caratteri di ruralità originari degli insediamenti anche se in stato di avanzato degrado;
- b) struttura dell'agroecosistema caratterizzato da ampie aree boscate entro cui, in corrispondenza dei crinali principale e secondari, si intercalano colture a seminativo e prato; le dimensioni dei campi sono ridotte per la presenza di siepi sia lungo i compluvi minori che a divisione degli appezzamenti; le reti ecologiche sono ben rappresentate con un buon grado di connettività;
- c) presenza di alberature isolate o in piccole macchie isolate nei campi.

3. Il riconoscimento di alto valore paesaggistico impone opportune discipline di conservazione e tutela senza riduzione dell'attuale grado di naturalità; il superamento dello stato di degrado soprattutto per gli insediamenti del crinale di Santa Maria, in avanzato stato di abbandono e con usi incongrui; ammissibilità della pastorizia compatibilmente al conseguimento degli obiettivi di cui sopra, alla verifica di opportune soglie per evitare effetti di degrado ambientale, alla contestualizzazione degli annessi recenti incongrui.

4. Tutela e valorizzazione della Fattoria di Sant'Ippolito e dei poderi che risultavano ad essa collegati; mantenimento della leggibilità dell'assetto gerarchico originario tra la villa e i poderi.

Recupero della rete dei percorsi di relazione perduti inquadrando all'interno di un sistema di circuiti per la fruizione del territorio rurale e delle aree boscate.

5. Recupero dell'ambito prevalentemente boscato della vallata del fosso di Radicagnoli e, nell'ambito di questo, ristrutturazione e riuso, all'interno del dimensionamento generale del P.S., dei Bagni di San Michele; valorizzazione dell'antico convento diruto di San Michele alle formiche sia per il suo valore storico documentale che per la particolare posizione di panoramicità.

### **Statuto del Territorio.**

#### ***Invarianti Strutturali.***

6. Le Invarianti Strutturali che individuano le risorse, le funzioni e le prestazioni fondamentali del presente Ambito di Paesaggio sono quelle di seguito elencate e definite all'art. 10 delle presente N.T.A.

7. Invarianti Strutturali relative al territorio rurale e all'ambiente naturale (Tav. 12a):

- a) Corsi d'acqua e reticolo idraulico minore; in particolare il torrente Trossa ed il reticolo idraulico che a questo adduce.
  - b) Aree verdi naturali costituite dalle aree boscate, dalle formazioni lineari, dagli elementi isolati e dalla vegetazione riparia (presente lungo T. Trossa e lungo i suoi affluenti) che caratterizzano il territorio di Pomarance, anche in riferimento agli aspetti paesaggistici di cui al seguente punto c).
  - c) Paesaggio; valutato alla luce delle emergenze e delle particolarità illustrate nella scheda tematica di cui alla Tav. 1a – Allegato A, con particolare attenzione agli aspetti che differenziano il paesaggio pomarancino da quello volterrano (vegetazione boscata e riparia, alberi isolati, siepi e ciglioni, interruzione della maglia agraria ecc.) ed alle visuali paesaggistiche rivolte verso il crinale di Santa Maria.
8. Invarianti strutturali relative agli insediamenti e alle infrastrutture per la mobilità (Tavv. 12b):
- a) Beni storici e culturali; rappresentati prevalentemente da edifici ex-rurali che si trovano nel territorio aperto, in particolare i Bagni di San Michele, il Convento diruto di San Michele alle formiche, la Fattoria di Sant'Ippolito e le relative strutture poderali oltre alla Cappella e al camposanto, ed al nucleo rurale di Santa Maria.).
  - b) La viabilità storicizzata costituita dai tracciati presenti al Catasto Leopoldino con particolare attenzione ai percorsi di crinale che condicono verso i rilievi di S. Maria.

### ***Prescrizioni.***

9. In rapporto ai criteri e agli obiettivi emersi il P.S. definisce i seguenti elementi di prescrizione:
- a) Ammissibilità di utilizzazioni del suolo e tecniche agricole, compatibili con l'assetto paesaggistico di alto valore specialmente per i versanti del crinale di Santa Maria e della Fattoria di Sant'Ippolito; mantenimento della funzionalità ecologica delle reti e di connessione alle aree boscate;
  - b) Il R.U. dovrà definire una particolare disciplina rivolta a definire soglie di compatibilità ambientale e paesaggistica per le attività di pastorizia.
  - c) Recupero degli insediamenti in stato di abbandono sul crinale di Santa Maria con il mantenimento dei caratteri di ruralità originari e dell'integrazione con il percorso di crinale e con il contesto agricolo. Contestualizzazione dell'edificato recente (annessi) previamente a qualsiasi tipo di riuso edilizio.
  - d) Mantenimento e valorizzazione delle alberature in filare sui percorsi afferenti alla Fattoria di Sant'Ippolito.
  - e) Recupero della rete dei percorsi di relazione perduti di collegamento tra Pomarance e gli insediamenti del presente ambito; in particolare quello per il podere Tacci, per il podere Cerale, e quello dal podere Sassicaie. Inoltre assicurare la percorribilità del crinale di Santa Maria fino al molino di Fontebagni. Il R.U. dovrà inquadrare tali relazioni nell'ambito di circuiti sentieristici di fruizione del territorio.

## **Art. 14 – Sistema Territoriale delle colline rocciose.**

### **Descrizione.**

1. Le condizioni per la definizione di tale sistema sono prevalentemente di carattere geolitologico, che hanno condizionato lo sviluppo di assetti vegetazionali naturali con prevalenza oggi di aree boscate. L'agricoltura risulta di conseguenza marginale occupando ambiti di crinale principale o secondario intercalati all'estensione dei boschi. In tale sistema territoriale sono comprese le aree a più alta naturalità, in parte riconosciute come siti di interesse comunitario o regionale.
2. Fanno inoltre parte del sistema territoriale gli insediamenti di Montecerboli e Larderello con relativa area produttiva, e gli insediamenti di promontorio di Libbiano e Micciano.
3. Il Sistema Territoriale delle colline rocciose è suddiviso in 5 ambiti di paesaggio:
  - 1) *Ambito di paesaggio di San Dalmazio – Rocca Sillana Lanciaia. 7.*
  - 2) *Ambito di Paesaggio di Larderello – Montecerboli n. 8.*
  - 3) *Ambito di paesaggio di Farneta Campo alla Corte n. 10.*
  - 4) *Ambito di paesaggio di Monterufoli n. 13.*
  - 5) *Ambito di paesaggio di Micciano e Libbiano n. 14.*
4. L'individuazione di Ambiti di paesaggio ha lo scopo di evidenziare e per conseguenza disciplinare le diverse caratteristiche paesaggistiche e funzionali del Sistema territoriale.

### **Strategie di sviluppo**

#### ***Obiettivi e Indirizzi programmatici***

5. Mantenimento e potenziamento delle attività agricole e di quelle connesse all'agricoltura anche attraverso l'integrazione delle stesse con altre forme di attività compatibili con le caratteristiche ambientali del territorio quali l'agriturismo ed il turismo rurale da realizzarsi attraverso il recupero del patrimonio edilizio esistente in coerenza con il PTC della Provincia ed all'interno del dimensionamento generale del P.S..
6. Verifica di opportune soglie di compatibilità ambientale per attività di pastorizia o ad esse connesse
7. Recupero, in coerenza con il PTC della Provincia ed all'interno del dimensionamento generale del P.S., di manufatti edilizi non più utilizzati per l'agricoltura con destinazioni d'uso compatibili.
8. Tutela e recupero del patrimonio edilizio storicizzato (all'interno del dimensionamento generale del P.S.) e della maglia viaria storicizzata.
9. Tutela e mantenimento della rete dei corsi d'acqua principali e di bonifica e del reticolo idraulico minore.
10. Salvaguardia e mantenimento delle aree boscate non comprese all'interno delle aree protette, con i medesimi obiettivi e criteri e riqualificazione delle forme di abbandono e dei fenomeni di degrado ambientale derivanti da emissioni in atmosfera sia naturali che artificiali.
11. Il P.S. riconosce quale vocazione caratterizzante per l'intero sistema territoriale, la naturalità dei luoghi, quale risorsa per l'intero territorio ed in particolare per gli agro-ecosistemi al contorno; Il R.U. dovrà

disciplinare opportune forme per il mantenimento ed integrazione del grado di naturalità, riconoscendo all'intero sistema un ruolo di connessione tra i grandi polmoni naturali delle riserve.

## **Statuto del Territorio.**

### ***Invarianti Strutturali.***

12. Le Invarianti Strutturali che individuano le risorse, le funzioni e le prestazioni fondamentali del Sistema Territoriale delle Colline rocciose sono quelle di seguito elencate e definite all'art. 10 delle presente N.T.A.

13. Per i singoli Ambiti di Paesaggio di seguito definiti, nei quali è suddiviso il presente Sistema Territoriale, sono state quindi definiti le Invarianti Strutturali che li attraversano.

14. Invarianti Strutturali relative al territorio rurale e all'ambiente naturale (Tav. 12a):

- a) Corsi d'acqua e reticolo idraulico minore; in particolare i torrenti Possera e Pavone nonché il Torrente Trossa che, seppur non attraversando il presente Sistema Territoriale riceve la maggior parte del reticolo idraulico minore che si trova nella parte occidentale del presente Sistema.
- b) Aree verdi naturali; costituite dalle aree boscate che appartengono in gran parte alle Riserve Naturali di Monterufoli e del Berignone, nonché dalla vegetazione riparia, dalle formazioni lineari e dagli elementi isolati che caratterizzano il territorio di Pomarance.
- c) Riserve Naturali Provinciali: si tratta della Riserva Naturale Provinciale della Foresta di Berignone e della Riserva Naturale Provinciale della Foresta di Monterufoli – Caselli, che hanno importanti legami ecologici, naturalistici e paesaggistici con le Aree verdi naturali di cui al precedente punto c).
- d) Paesaggio; per gli aspetti che concernono i singoli Ambito di seguito definiti e meglio determinati all'interno della Tav. 1a - Allegato A – Schede degli Ambiti di paesaggio.
- e) Attività agricole tipiche; in particolare la coltivazione dell'olivo e del grano duro e l'allevamento della pecora di razza Pomarancina.

15. Invarianti strutturali relative agli insediamenti e alle infrastrutture per la mobilità (Tavv. 12b):

- a) Gli insediamenti storici; Micciano, Libbiano, Larderello, Montecerboli e San Dalmazio..
- b) Beni storici e culturali; si tratta di tutti i beni puntuali di rilevanza storica, architettonica e ambientale con particolare attenzione per quelli puntualmente individuati all'interno dei successivi Ambiti di paesaggio.
- c) La viabilità storicizzata; è costituita prevalentemente dai tracciati di presenti al Catasto Leopoldino e ripercorsi dalla viabilità attuale.
- d) Insediamenti recenti di interesse architettonico e urbanistico; costituiti prevalentemente dal Villaggio Michelucci a Larderello e da alcuni esempi di architettura moderna ubicati in Montecerboli.
- e) Le infrastrutture di interesse sovracomunale e le principali infrastrutture di livello comunale.
- f) Le attività produttive tipiche legate alla geotermia; costituite dalle strutture legate all'utilizzo della risorsa geotermica che si trovano presso Larderello e dalla rete geo-termo-elettrica che da qui si dirama in altre parti del territorio comunale ed anche all'esterno del limite amministrativo di Pomarance.

16. All'interno dei seguenti Ambiti di paesaggio possono, inoltre, essere definiti alcuni particolari aspetti o

elementi che, all'interno delle suddette Invarianti Strutturali, sono oggetto di particolare normativa.

***Prescrizioni.***

17. Per quel che concerne le prescrizioni vale quanto definito all'interno dei singoli Ambiti di paesaggio che compongono il presente Sistema Territoriale.

## **Art. 14-1 – Ambito di paesaggio n. 7 di San Dalmazio–Rocca Sillana–Lanciaia.**

### **Descrizione.**

1. Per la descrizione dell'ambito di paesaggio si fa riferimento alla scheda n. 7 contenuta nello specifico allegato alla Relazione Illustrativa del Q.C. – (Allegato A - Schede degli ambiti di paesaggio – Tav. 1a del P.S.).

### **Strategie di sviluppo**

#### ***Obiettivi e Indirizzi programmatici***

2. Mantenimento e valorizzazione delle aree boscate, quale uso prevalente, finalizzando le forme di tutela alla funzionalità ecologica quale rete di connessione di scala territoriale tra le riserve naturali presenti; di conseguenza mantenimento ed integrazione del grado di naturalità con tutela delle specie vegetazionali e faunistiche. Tutela delle formazioni di macchia bassa, specie nella parte centrale dell'ambito, che evolvono naturalmente verso la gariga per l'affioramento dei substrati rocciosi.

3. In rapporto all'obiettivo precedente riconoscimento di particolare vocazionalità per una produzione agricola con metodi biologici e di lotta integrata, da incentivare a fini sperimentali.

4. Tutela degli affioranti rocciosi dei terrazzamenti naturali, che rappresentano rilevanza paesaggistica e geologica.

5. Tutela delle forme di sistemazione agraria; terrazzamenti e ciglionature.

6. Garantire la fruizione del territorio attraverso la rete dei percorsi esistenti storici di relazione, con recupero di quelli perduti.

7. Riqualficazione del circuito dei ruderi già esistente .

8. Tutela delle zone archeologiche, e loro valorizzazione.

9. Mantenimento del contesto ambientale all'intorno del centro abitato di San Dalmazio.

10. Mantenimento e recupero, all'interno del dimensionamento generale del P.S., dei nuclei rurali e delle unità poderali sparse.

### **Statuto del Territorio.**

#### ***Invarianti Strutturali.***

11. Le Invarianti Strutturali che individuano le risorse, le funzioni e le prestazioni fondamentali del presente Ambito di Paesaggio sono quelle di seguito elencate e definite all'art. 10 delle presente N.T.A.

12. Invarianti Strutturali relative al territorio rurale e all'ambiente naturale (Tav. 12a):

a) Corsi d'acqua e reticolo idraulico minore; in particolare i torrenti Possera e Pavone ed il reticolo idraulico che a questi adducono.

b) Aree verdi naturali costituite dalle aree boscate, dalle formazioni lineari, dagli elementi isolati e dalla vegetazione riparia (presente lungo i torrenti Possera e Pavone e lungo i loro affluenti) che



caratterizzano il territorio di Pomarance, anche in riferimento agli aspetti paesaggistici di cui ai seguenti punti c) e d).

- c) Riserve Naturali Provinciali; parte del presente Ambito di paesaggio è ricompreso all'interno della Riserva Naturale Provinciale della Foresta di Berignone.
  - d) Paesaggio; valutato alla luce delle emergenze e delle particolarità illustrate nella scheda tematica di cui alla Tav. 1a – Allegato A, con particolare attenzione alle visuali paesaggistiche rivolte verso le aree boscate del Berignone, all'abitato di San Dalmazio ed alla Rocca Sillana.
13. Invarianti strutturali relative agli insediamenti e alle infrastrutture per la mobilità (Tavv. 12b):
- a) Gli insediamenti storici; San Dalmazio.
  - b) Beni storici e culturali ; rappresentati prevalentemente da manufatti ex-rurali o di natura militare o religiosa che si trovano nel territorio aperto (tra i quali riveste ha una particolare importanza la Rocca Sillana) e dai edifici di natura residenziale, civile o religiosa che si trovano presso San Dalmazio.
  - c) La viabilità storicizzata; costituita dai tracciati presenti al Catasto Leopoldino con particolare attenzione ai percorsi che conducono a San Dalmazio ed alla Rocca Sillana.
  - d) Le attività produttive tipiche legate alla geotermia; si tratta prevalentemente dell'area occupata dalla centrale ENEL dismessa che si trova ad ovest di San Dalmazio e che è suscettibile di ristrutturazione e di recupero per altri usi.

### ***Prescrizioni***

14. In rapporto agli obiettivi e agli indirizzi di pianificazione fissati dal P.S. si definiscono i seguenti elementi di prescrizione:
- a) Il R.U. dovrà definire una disciplina volta alla specifica definizione del grado di naturalità, di conseguenza il relativo mantenimento e/o integrazione, anche con meccanismi di incentivazione.
  - b) Il R.U. dovrà definire le regole per il recupero e le funzioni ammissibili per gli insediamenti rurali, nuclei e poderi sparsi; dovrà essere garantita la conservazione di eventuali tecniche costruttive e tipologie locali che caratterizzano i diversi nuclei ed i poderi originariamente collegati.
  - c) Restauro del sistema dei Molini, edifici ed eventuali permanenze delle strutture di presa, convogliamento e conserva e conserva delle acque, mantenendone la leggibilità dell'originario funzionamento; in particolare molino di Possera, molino Bocca di Pavone e molino di San Bernardino.
  - d) Previsione di riqualificazione della rete sentieristica già esistente con il "circuito dei ruderi", ed integrazione con il recupero di altri percorsi di relazione storica non più percorribili; in particolare il R.U. dovrà verificare, nell'ambito di circuiti di fruizione del territorio, la funzionalità ed i relativi livelli qualitativi per il recupero dei seguenti percorsi:
    - 1- relazioni trasversali al crinale in corrispondenza del vecchio percorso che da Lanciaia per il podere Citerna scendeva in Possera per risalire verso Palagione.
    - 2- i percorsi che salivano alla Rocca; dal podere Il Leccio, da Barbiano, da Quercetello.
    - 3- percorso denominato delle Quioiaie, che collegava, sul versante est, il nucleo di Quercetello con il podere San Sisto.
    - 4- nel settore più a sud, dal nucleo storico di San Dalmazio un percorso saliva verso Madonna della

casa, mentre altri due tagliavano verso Larderello per il fondovalle del botro alle Fonti, passando rispettivamente per i poderi delle Tassinaie e dell'Apparita.

## **Art. 14-2 – Ambito di paesaggio n. 8 di Larderello-Montecerboli**

### **Descrizione**

1. Per la descrizione dell'ambito di paesaggio si fa riferimento alla scheda n. 8 contenuta nello specifico allegato alla Relazione Illustrativa del Q.C. – (Allegato A - Schede degli ambiti di paesaggio – Tav. 1a del P.S.).

### **Strategie di sviluppo**

#### ***Obiettivi e Indirizzi programmatici***

2. Mantenimento e valorizzazione delle aree boscate, quale uso prevalente, finalizzando le forme di tutela alla funzionalità ecologica quale rete di connessione di scala territoriale tra le riserve naturali presenti; di conseguenza mantenimento ed integrazione del grado di naturalità con tutela delle specie vegetazionali e faunistiche.

3. In rapporto all'obiettivo precedente riconoscimento di particolare vocazionalità per una produzione agricola con metodi biologici e di lotta integrata, da incentivare a fini sperimentali, anche legati allo sfruttamento del calore geotermico secondo nuovi sistemi di serricoltura.

4. Riqualficazione dei centri abitati con superamento dei fenomeni di degrado ambientale derivanti da diffuso abbandono, con l'obiettivo di valorizzare il paesaggio urbano con l'integrazione del contesto agricolo e boscato circostante.

5. Recupero e valorizzazione del centro storico di Montecerboli e del suo ruolo di riferimento paesaggistico, per la particolare panoramicità.

6. Riqualficazione urbanistica ed edilizia del centro di Larderello con particolare attenzione agli assetti vegetazionali che caratterizzano il paesaggio urbano.

7. Garantire la fruizione del territorio attraverso la rete dei percorsi esistenti storici di relazione, con recupero di quelli perduti.

### **Statuto del Territorio.**

#### ***Invarianti Strutturali.***

8. Le Invarianti Strutturali che individuano le risorse, le funzioni e le prestazioni fondamentali del presente Ambito di Paesaggio sono quelle di seguito elencate e definite all'art. 10 delle presente N.T.A.

9. Invarianti Strutturali relative al territorio rurale e all'ambiente naturale (Tav. 12a):

- a) Corsi d'acqua e reticolo idraulico minore; in particolare il torrente Possera ed il reticolo idraulico che a questo adduce.
- b) Aree verdi naturali costituite dalle aree boscate, dalle formazioni lineari, dagli elementi isolati e dalla vegetazione riparia (presente lungo il torrente Possera e lungo i suoi affluenti) che caratterizzano il territorio di Pomarance, anche in riferimento agli aspetti paesaggistici di cui al seguente punto c).

- c) Paesaggio; valutato alla luce delle emergenze e delle particolarità illustrate nella scheda tematica di cui alla Tav. 1a – Allegato A, con particolare attenzione alle visuali paesaggistiche rivolte verso l’abitato di Montecerboli, verso il Villaggio Michelucci, verso gli insediamenti produttivi di Larderello (che ormai costituiscono l’immagine caratteristica della zona ed alla Valle del diavolo nel suo complesso.
10. Invarianti strutturali relative agli insediamenti e alle infrastrutture per la mobilità (Tavv. 12b):
- a) Gli insediamenti storici; Montecerboli e Larderello.
  - b) Beni storici e culturali; rappresentati prevalentemente da manufatti ex-rurali che si trovano nel territorio aperto e da edifici di natura residenziale, civile o religiosa che si trovano presso Montecerboli.
  - c) La viabilità storicizzata costituita dai tracciati presenti al Catasto Leopoldino con particolare attenzione ai percorsi che conducono a Montecerboli ed alla Valle del diavolo.
  - d) Insediamenti recenti di interesse architettonico e urbanistico; in particolare il Villaggio Michelucci sia per quel che concerne la struttura urbanistica del complesso che per quel che riguarda i singoli manufatti architettonici.
  - e) Le infrastrutture di interesse sovracomunale e le principali infrastrutture di livello comunale; in particolare la S.R. 439 e la S.P. che conduce a Castelnuovo V/C.
  - f) Le attività produttive tipiche legate alla geotermia; costituite dalle strutture legate all’utilizzo della risorsa geotermica che si trovano presso Larderello e dalla rete geo-termo-elettrica a queste connesse.

### ***Prescrizioni***

11. In rapporto agli indirizzi e agli obiettivi emersi il P.S. definisce i seguenti elementi di prescrizione:
- a) Il R.U. dovrà definire una disciplina volta alla specifica definizione del grado di naturalità, di conseguenza il relativo mantenimento e/o integrazione, anche con meccanismi di incentivazione.
  - b) Per il recupero degli insediamenti sparsi salvaguardando i caratteri di ruralità ancora presenti.
  - c) Per Montecerboli recupero ambientale del contorno del centro storico con superamento dello stato di degrado per abbandono o per forme d’uso incongrue, in coerenza con gli obiettivi di cui all’ambito di connessione ricadente all’interno dell’U.T.O.E..
  - d) Riqualficazione ambientale e paesaggistica di Larderello, sia per la parte abitativa che per le aree produttive, con recupero degli elementi di naturalità che si inseriscono all’interno dell’ambito urbano; asta del torrente Possera, reti di connessione delle aree boscate, aree di abbandono per problematiche di fragilità ambientale.
  - e) Restauro edilizio e urbanistico del villaggio Michelucci.
  - f) Possibilità di piccoli annessi rurali, secondo i criteri di cui al successivo art. 17 “sistema funzionale dell’agricoltura” punto 46, oltre che sulla base della verifica della tipologia insediativa storica derivante da quadro conoscitivo dei catasti storici da cui risulta in tale ambito una grande diffusione di antiche capanne e stalle.
12. Per il recupero dei percorsi storici per la fruizione del territorio, il R.U. dovrà verificare l’effettiva funzionalità ed il relativo livello qualitativo, nell’ambito della organizzazione di specifici circuiti, relativamente ai seguenti percorsi:

- a) Percorso di crinale dall'Apparita a Castelnuovo.
- b) Diramazioni verso Montecerboli e verso Larderello.
- c) Da San Dalmazio a podere Panazzi per podere Selvapiana.
- d) Il vecchio tracciato da Castelnuovo a Montecerboli, parallelamente alla attuale S.R. 439.
- e) Il vecchio percorso da Montecerboli a Bagno al Morbo.
- f) Il vecchio tracciato della Strada Maremmana.

## **Art. 14-3 - Ambito di paesaggio n. 14 di Micciano e Libbiano.**

### **Descrizione**

1. Per la descrizione dell'ambito di paesaggio si fa riferimento alla scheda n. 14 contenuta nello specifico allegato alla Relazione Illustrativa del Q.C. – (Allegato A - Schede degli ambiti di paesaggio – Tav. 1a del P.S.).

### **Strategie di sviluppo**

#### ***Obiettivi e Indirizzi programmatici***

2. Mantenimento e valorizzazione delle aree boscate in connessione con i grandi polmoni verdi delle limitrofe riserve.

3. Conservazione dell'integrazione tra i centri storici di Micciano e Libbiano e il contesto agricolo al contorno, caratterizzato da usi del suolo legati all'autoconsumo e da una agricoltura condotta con metodi non intensivi attenta al presidio ambientale e dei luoghi.

4. Valorizzazione dei centri storici anche come punti ad elevata panoramicità e con attività compatibili capaci di ridare un ruolo territoriale ai paesi e alle comunità, ed esempio organizzazione di un luogo specifico per osservazioni astronomiche.

5. Recupero, all'interno del dimensionamento generale del P.S., degli insediamenti sparsi salvaguardando i caratteri di ruralità e l'integrazione con il contesto agricolo.

6. Recupero delle relazioni territoriali perdute.

### **Statuto del Territorio.**

#### ***Invarianti Strutturali.***

7. Le Invarianti Strutturali che individuano le risorse, le funzioni e le prestazioni fondamentali del presente Ambito di Paesaggio sono quelle di seguito elencate e definite all'art. 10 delle presente N.T.A.

8. Invarianti Strutturali relative al territorio rurale e all'ambiente naturale (Tav. 12a):

a) Aree verdi naturali costituite dalle aree boscate, dalle formazioni lineari, dagli elementi isolati e dalla vegetazione riparia che caratterizzano il territorio di Pomarance, anche in riferimento agli aspetti paesaggistici di cui al seguente punto b).

b) Paesaggio; valutato alla luce delle emergenze e delle particolarità illustrate nella scheda tematica di cui alla Tav. 1a – Allegato A, con particolare attenzione alle visuali paesaggistiche rivolte verso le aree boscate del Berignone, all'abitato di San Dalmazio ed alla Rocca Sillana.

e) Attività agricole tipiche; in particolare l'allevamento della pecora pomarancina e la coltivazione dell'olivo.

9. Invarianti strutturali relative agli insediamenti e alle infrastrutture per la mobilità (Tavv. 12b):

a) Gli insediamenti storici; Micciano e Libbiano.

- b) Beni storici e culturali rappresentati prevalentemente da manufatti ex-rurali che si trovano nel territorio aperto e da edifici di natura residenziale, civile o religiosa che si trovano presso Micciano e Libbiano.
- c) La viabilità storicizzata; costituita dai tracciati presenti al Catasto Leopoldino con particolare attenzione ai percorsi che conducono a Micciano e Libbiano tra loro e con il territorio circostante (vecchia strada della Crocina, vecchia strada del Pianone, percorsi interno a Micciano).

### ***Prescrizioni***

10. Le azioni di tutela e conservazione per le aree boscate presenti dovranno esser calibrate sulla base di verifiche che il R.U. dovrà effettuare onde determinare l'effettivo grado di permanenza rispetto al Catasto Leopoldino.

11. Nell'ambito delle relazioni perdute, il R.U. dovrà verificare l'opportunità di recupero dei seguenti percorsi ai fini di istituire circuiti di fruizione del territorio:

- a) Vecchia strada della Crocina.
- b) Circuito intorno al promontorio di Micciano.
- c) Direttrice che scende sull'antica strada dell'Aia ai Leccioni, via del Montesanto, che si innestano più a valle sull'antica viabilità da Querceto a Montegemoli.
- d) Direttrice della vecchia strada del Pianone.

12. Il R.U. dovrà verificare eventuali elementi di permanenza del molino di Solivecchio e la relativa disciplina per il recupero.

13. Possibilità di piccoli annessi rurali per il tempo libero e l'autoconsumo, relativamente alle strategie di sviluppo per il sottoambito delle aree marginali ad economia debole, legato a sistemi insediativi locali e secondo i criteri di cui al successivo art. 17 "Sistema funzionale dell'agricoltura", punto 46.

14. Valorizzazione, anche attraverso forme di incentivo, per gli oliveti, siano essi in coltura specializzata o in seminativo arborato olivato.

15. Mantenimento dell'elevata funzionalità ecologica, grado di naturalità e biodiversità; valorizzazione di questo comparto agricolo marginale ma di elevata qualità produttiva, in un ambito complessivamente vocato per la produzione biologica o di lotta integrata.

## **Art. 14-4 – Ambito di paesaggio n. 10 di Farneta – Campo alla Corte.**

### **Descrizione**

1. Per la descrizione dell'ambito di paesaggio si fa riferimento alla scheda n. 10 contenuta nello specifico allegato alla Relazione Illustrativa del Q.C. – (Allegato A - Schede degli ambiti di paesaggio – Tav. 1a del P.S.).

### **Strategie di sviluppo**

#### ***Obiettivi e Indirizzi programmatici***

2. Mantenimento e valorizzazione delle aree boscate, quale uso prevalente, finalizzando le forme di tutela alla funzionalità ecologica quale rete di connessione di scala territoriale tra le riserve naturali presenti; di conseguenza mantenimento ed integrazione del grado di naturalità con tutela delle specie vegetazionali e faunistiche.

3. La particolare consistenza delle aree boscate conferisce all'ambito un elevato grado di naturalità; si tratta di boschi di vario tipo con alcuni fenomeni di degrado ambientale concentrati soprattutto nella porzione orientale in cui si concentrano alcune attività industriali e d'escavazione quali elementi detrattori a livello paesaggistico e visuale;

4. Recupero della rete dei percorsi storici, finalizzati ad adeguati livelli di collegamento degli insediamenti presenti con quelli al contorno, con l'obiettivo di rendere più accessibile l'intero ambito ai fini della fruizione del territorio attraverso circuiti per il turismo ecologico ed escursionistico.

### **Statuto del Territorio.**

#### ***Invarianti Strutturali.***

5. Le Invarianti Strutturali che individuano le risorse, le funzioni e le prestazioni fondamentali del presente Ambito di Paesaggio sono quelle di seguito elencate e definite all'art. 10 delle presente N.T.A.

6. Invarianti Strutturali relative al territorio rurale e all'ambiente naturale (Tav. 12a):

- a) Corsi d'acqua e reticolo idraulico minore; in particolare l'alto Trossa ed il reticolo idraulico che a questo adduce.
- b) Aree verdi naturali costituite dalle aree boscate, dalle formazioni lineari, dagli elementi isolati e dalla vegetazione riparia (presente lungo il torrente Trossa e lungo i suoi affluenti) che caratterizzano il territorio di Pomarance, anche in riferimento agli aspetti paesaggistici di cui ai seguenti punti c) e d).
- c) Riserve Naturali Provinciali; parte del presente Ambito di paesaggio è ricompreso all'interno della Riserva Naturale Provinciale della Foresta di Berignone.
- d) Paesaggio; valutato alla luce delle emergenze e delle particolarità illustrate nella scheda tematica di cui alla Tav. 1a – Allegato A, con particolare attenzione alle visuali paesaggistiche rivolte verso le aree boscate di Monterufoli.



7. Invarianti strutturali relative agli insediamenti e alle infrastrutture per la mobilità (Tavv. 12b):
- a) Beni storici e culturali; rappresentati prevalentemente da manufatti ex-rurali che si trovano nel territorio aperto, con particolare attenzione verso fornace ubicata presso podere Segarelli.
  - b) La viabilità storicizzata costituita dai tracciati presenti al Catasto Leopoldino con particolare attenzione ai percorsi interni alle aree boscate da riutilizzare a fini escursionistici o turistici.
  - c) Le attività produttive tipiche legate alla geotermia costituite dalle strutture, ubicate nella parte del presente Ambito più vicina al polo produttivo di Larderello, legate all'utilizzo della risorsa geotermica.

***Prescrizioni.***

8. Recupero e conservazione dei caratteri di ruralità e di integrazione paesaggistica per le unità poderali ancora esistenti, in particolare Podere La Corte e Podere Monna, con particolare attenzione ad eventuali riferimenti tipologici e costruttivi alla Villa Fattoria di Sant'Ippolito di cui erano originariamente parte; recupero degli elementi di permanenza dell'antica fornace in prossimità del podere Segarelli e dell'omonimo poggio, con mantenimento della leggibilità di tale preesistenza.
9. Con il R.U. dovranno essere previsti, al contorno delle zone industriali e di escavazione, opportuni interventi di riqualificazione ambientale finalizzati al superamento di tali fenomeni di degrado, quali fasce boscate di filtro e di riconnessione ecologica tra le aree boscate esistenti.
10. Recupero del percorso di relazione tra il podere La Corte e il paese di Serrazzano con ripristino dell'antica relazione con Pomarance su percorsi alternativi finalizzati alla fruizione del territorio per itinerari escursionistici.

## **Art. 14-5 – Ambito di paesaggio n. 13 di Monterufoli**

### **Descrizione**

1. Per la descrizione dell'ambito di paesaggio si fa riferimento alla scheda n. 13 contenuta nello specifico allegato alla Relazione Illustrativa del Q.C. – (Allegato A - Schede degli ambiti di paesaggio – Tav. 1a del P.S.).

### **Strategie di sviluppo**

#### ***Obiettivi e Indirizzi programmatici***

2. Considerata la grande estensione della riserva di Monterufoli – Caselle, disciplinata nel relativo sistema funzionale delle riserve art 17.1 e riconosciuta quale invariante nello statuto del territorio art. 10.1.d; che copre gran parte di questo ambito di paesaggio, e che le aree esterne ad essa sono caratterizzate dal medesimo elevato grado di naturalità dei luoghi ed elevato valore paesaggistico ambientale, si assume quale obiettivo la tutela e la conservazione dello standard di biopotenzialità; eventuali azioni di tutela e salvaguardia dovranno dimostrare preventivamente la totale assenza di effetti negativi che possano causare la riduzione del potenziale naturale di questo ambito.

3. Estensione anche all'esterno della riserva dei medesimi obiettivi di tutela degli assetti vegetazionali, delle componenti geolitologiche, delle risorse del sottosuolo, delle componenti faunistiche, con adeguati strumenti normativi in coerenza con quelli previsti dal piano di gestione della riserva naturale.

4. Recupero (all'interno del dimensionamento generale del P.S.) degli insediamenti in abbandono, al contorno della riserva, con possibilità di utilizzazione per il turismo rurale, escursionistico ed ecoturismo coordinato con le attività della riserva naturale; tali utilizzazioni dovranno essere compatibili con la conservazione dei caratteri tipologici ed architettonici di pregio e dei caratteri di ruralità sia degli edifici che delle pertinenze, che il RU definirà con apposita schedatura.

5. Recupero delle relazioni perdute sia di crinale che trasversali ad essi, per il collegamento degli ambiti di fondovalle e per consentire circuiti escursionistici didattici e connessi ai servizi del settore.

### **Statuto del Territorio.**

#### ***Invarianti Strutturali.***

6. Le Invarianti Strutturali che individuano le risorse, le funzioni e le prestazioni fondamentali del presente Ambito di Paesaggio sono quelle di seguito elencate e definite all'art. 10 delle presente N.T.A.

7. Invarianti Strutturali relative al territorio rurale e all'ambiente naturale (Tav. 12a):

- a) Corsi d'acqua e reticolo idraulico minore; in particolare l'alto Trossa ed il reticolo idraulico che a questo adduce.
- b) Aree verdi naturali costituite dalle aree boscate, dalle formazioni lineari, dagli elementi isolati e dalla vegetazione riparia (presente lungo il torrente Trossa e lungo i suoi affluenti) che caratterizzano il

- territorio di Pomarance, anche in riferimento agli aspetti paesaggistici di cui ai seguenti punti c) e d).
- c) Riserve Naturali Provinciali; gran parte del presente Ambito di paesaggio è ricompreso all'interno della Riserva Naturale Provinciale della Foresta di Berignone.
  - d) Paesaggio; valutato alla luce delle emergenze e delle particolarità illustrate nella scheda tematica di cui alla Tav. 1a – Allegato A, con particolare attenzione alle visuali paesaggistiche rivolte verso le aree boscate di Monterufoli.
8. Invarianti strutturali relative agli insediamenti e alle infrastrutture per la mobilità (Tavv. 12b):
- a) Beni storici e culturali; rappresentati prevalentemente da manufatti ex-rurali che si trovano nel territorio aperto, con particolare attenzione verso la Villa di Monterufoli denominata “delle cento stanze”).
  - b) La viabilità storicizzata costituita dai tracciati presenti al Catasto Leopoldino con particolare attenzione ai percorsi interni alla Riserva Naturale da riutilizzare a fini escursionistici o turistici.

### ***Prescrizioni***

9. Tutela anche al di fuori della Riserva delle specie rare sia botaniche come ad esempio i ginepreti, le stazioni di *Taxus Baccata*, sia faunistiche, come il lupo, il cervo, il daino ed uccelli rapaci in genere; dovranno, inoltre, essere previste forme di incentivi per la tutela del tipico cavallino monterufolino.
10. Nell'ambito delle relazioni perdute, il R.U. dovrà verificare l'opportunità di recupero dei seguenti percorsi:
- a) La via che da Monterufoli va a Serrazzano, nel tratto centrale.
  - b) La via che scendeva al molino di Colle Ciurmoli, già Beltrami, che rappresentava un collegamento diretto tra Serrazzano e Volterra passando da Libbiano.
  - c) Il percorso che scendeva al molino di Rivivo.
11. Mantenimento della viabilità con tracciato sterrato o con materiali paesaggisticamente compatibili e permeabili.
12. Il R.U. dovrà verificare eventuali elementi di permanenza del molino di Campera e relativa disciplina per il recupero.

## **Art. 15 – Sistema Territoriale delle colline meridionali.**

### **Descrizione**

1. Il Sistema Territoriale delle colline meridionali è suddiviso in 2 Ambiti di paesaggio:
  - a) Ambito di Paesaggio di Serrazzano.
  - b) Ambito di paesaggio di Lustignano.
2. L'individuazione di Ambiti di paesaggio ha lo scopo di evidenziare e per conseguenza disciplinare le diverse caratteristiche funzionali del Sistema territoriale.
3. Il sistema delle colline meridionali trova il suo ruolo territoriale e ragion d'essere nel particolare assetto agricolo che si differenzia rispetto a quello degli altri sistemi. Le diverse condizioni socio- economiche, più che i caratteri geologici e podologici simili a quelli delle altre colline a settentrione, e le condizioni morfologiche, hanno dato origine ad un tessuto fondiario agricolo di particolare interesse e caratterizzante specificatamente questo ambito territoriale; la struttura agricola originariamente non organizzata per unità poderali, la diversificazione ancora oggi delle colture e la parcellizzazione delle proprietà, la fitta trama delle formazioni lineari dovute dalla limitata dimensione dei campi, sono tutti elementi caratterizzanti che determinano un paesaggio agricolo comune sia all'intorno di Serrazzano che di Lustignano. Il livello di prevalenza dei caratteri fin qui specificati costituiscono la condizione per la definizione di questo sistema territoriale.

### **Strategie di sviluppo**

#### ***Obiettivi e Indirizzi programmatici***

4. Mantenimento e potenziamento delle attività agricole e di quelle connesse all'agricoltura anche attraverso l'integrazione delle stesse con altre forme di attività compatibili con le caratteristiche ambientali del territorio quali l'agriturismo ed il turismo rurale, da realizzarsi attraverso il recupero del patrimonio edilizio esistente in coerenza con il PTC della Provincia e all'interno del dimensionamento generale del P.S..
5. Recupero di manufatti edilizi non più utilizzati per l'agricoltura con destinazioni d'uso compatibili, in coerenza con il PTC della Provincia ed all'interno del dimensionamento generale del P.S..
6. Tutela e recupero del patrimonio edilizio storicizzato e della maglia viaria storicizzata.
7. Salvaguardia e mantenimento delle aree boscate non ricomprese all'interno delle aree protette, con le medesime finalità e meccanismi normativi.
8. Tutela e salvaguardia degli assetti agricoli tipici e del loro ruolo di caratterizzazione paesaggistica.

### **Statuto del Territorio.**

#### ***Invarianti Strutturali***

9. Le Invarianti Strutturali che individuano le risorse, le funzioni e le prestazioni fondamentali del Sistema Territoriale delle Colline meridionali sono quelle di seguito elencate e definite all'art. 10 delle presente

N.T.A.

10. Per i singoli Ambiti di Paesaggio di seguito definiti, nei quali è suddiviso il presente Sistema Territoriale, sono state quindi definiti le Invarianti Strutturali che li attraversano.

11. Invarianti Strutturali relative al territorio rurale e all'ambiente naturale (Tav. 12a):

- a) Corsi d'acqua e reticolo idraulico minore; in particolare il Fiume Cornia ed i corsi minori che a questo adducono.
- b) Aree verdi naturali; costituite dalle aree boscate, dalla vegetazione riparia, dalle formazioni lineari e dagli elementi isolati che caratterizzano la parte meridionale territorio di Pomarance.
- c) Paesaggio; per gli aspetti che concernono i singoli Ambito di seguito definiti e meglio determinati all'interno della Tav. 1a - Allegato A – Schede degli Ambiti di paesaggio.
- d) Attività agricole tipiche; in particolare la coltivazione dell'olivo e l'allevamento della pecora di razza Pomarancina.

12. Invarianti strutturali relative agli insediamenti e alle infrastrutture per la mobilità (Tavv. 12b):

- a) Gli insediamenti storici; Serrazzano e Lustignano.
- b) Beni storici e culturali; si tratta di tutti i beni puntuali di rilevanza storica, architettonica e ambientale con particolare attenzione per quelli puntualmente individuati all'interno dei successivi Ambiti di paesaggio..
- c) La viabilità storicizzata; è costituita prevalentemente dai tracciati di presenti al Catasto Leopoldino e ripercorsi dalla viabilità attuale.
- d) Le infrastrutture di interesse sovracomunale e le principali infrastrutture di livello comunale; in particolare la S.P. 329.
- e) Le attività produttive tipiche legate alla geotermia; costituite dalle strutture legate all'utilizzo della risorsa geotermica e dalla rete geo-termo-elettrica.

### ***Prescrizioni.***

13. Per quel che concerne le prescrizioni vale quanto definito all'interno dei singoli Ambiti di paesaggio che compongono il presente Sistema Territoriale.

## **Art. 15-1 – Ambito di paesaggio n. 11 di Serrazzano.**

### **Descrizione**

1. Per la descrizione dell'ambito di paesaggio si fa riferimento alla scheda n. 11 contenuta nello specifico allegato alla Relazione Illustrativa del Q.C. – (Allegato A - Schede degli ambiti di paesaggio – Tav. 1a del P.S.).

### **Strategie di sviluppo**

#### ***Obiettivi e Indirizzi programmatici***

2. Mantenimento e valorizzazione delle aree boscate in connessione con i grandi polmoni verdi delle limitrofe riserve e dei castagneti quale carattere distintivo rispetto agli altri ambiti.
3. Conservazione dell'integrazione tra il centro di Serrazzano e il contesto agricolo al contorno, caratterizzato da usi del suolo legati all'autoconsumo e da una agricoltura condotta con metodi non intensivi attenta al presidio ambientale e dei luoghi.
4. Valorizzazione del centro storico anche come punto ad elevata panoramicità e con attività compatibili capaci di ridare un ruolo territoriale ai paesi e alle comunità; valorizzazione del suo ruolo turistico come polo centrale nel paesaggio della geotermia.
5. Recupero, all'interno del dimensionamento generale del P.S., degli insediamenti sparsi salvaguardando i caratteri di ruralità e l'integrazione con il contesto agricolo, con particolare riferimento al sistema dei molini sul torrente Trossa.
6. Recupero delle relazioni territoriali perdute.
7. Valorizzazione delle attività sociali e di aggregazione a carattere periodico.

### **Statuto del Territorio.**

#### ***Invarianti Strutturali.***

8. Le Invarianti Strutturali che individuano le risorse, le funzioni e le prestazioni fondamentali del presente Ambito di Paesaggio sono quelle di seguito elencate e definite all'art. 10 delle presente N.T.A.
9. Invarianti Strutturali relative al territorio rurale e all'ambiente naturale (Tav. 12a):
  - a) Corsi d'acqua e reticolo idraulico minore; in particolare il Fiume Cornia ed i corsi minori che a questo adducono.
  - b) Aree verdi naturali costituite dalle aree boscate, dalle formazioni lineari e dagli elementi isolati che caratterizzano la parte meridionale territorio di Pomarance, anche in riferimento agli aspetti paesaggistici di cui al seguente punto c).
  - c) Paesaggio; valutato alla luce delle emergenze e delle particolarità illustrate nella scheda tematica di cui alla Tav. 1a – Allegato A, con particolare attenzione alle visuali paesaggistiche rivolte verso il crinale meridionale del rilievo di Serrazzano.

- d) Attività agricole tipiche: in particolare la coltivazione dell'olivo.
10. Invarianti strutturali relative agli insediamenti e alle infrastrutture per la mobilità (Tavv. 12b):
- a) Gli insediamenti storici; Serrazzano.
  - b) Beni storici e culturali; rappresentati prevalentemente da manufatti ex-rurali che si trovano nel territorio aperto, con particolare attenzione verso i molini di Colleciumoli e di Pruneta.
  - c) La viabilità storicizzata costituita dai tracciati presenti al Catasto Leopoldino ripercorsi dalla viabilità attuale o da riutilizzare a fini escursionistici o turistici.
  - d) Le infrastrutture di interesse sovracomunale e le principali infrastrutture di livello comunale; in particolare la S.P. 329 che attraversa il presente Ambito in senso Nord-Sud.
  - e) Le attività produttive tipiche legate alla geotermia; costituite dalle strutture legate all'utilizzo della risorsa geotermica e dalla rete geo-termo-elettrica a queste connesse, con particolare attenzione verso la centrale di Serrazzano.

### ***Prescrizioni***

11. Le azioni di tutela e conservazione per le aree boscate presenti dovranno esser calibrate sulla base di verifiche da effettuare onde determinare l'effettivo grado di permanenza rispetto al Catasto Leopoldino; il R.U., in coerenza con il Regolamento Forestale della Toscana D.P.G.R. 8 agosto 2003 n. 48/R, potrà articolare per esse una specifica disciplina di protezione in rapporto alle loro modalità di formazione.
12. Nell'ambito delle relazioni perdute, il R.U. dovrà verificare l'opportunità di recupero dei seguenti percorsi ai fini di istituire circuiti di fruizione del territorio:
- a) Verso nord la via che andava a Volterra per Libbiano.
  - b) Verso sud la via verso la Leccia.
  - c) Verso nord est la via diretta per Monterufoli.
13. Recupero del molino di Colleciumoli e del molino di Pruneta.
14. Il R.U. dovrà verificare la specifica normativa per usi agricoli per il tempo libero e per l'autoconsumo e la relativa previsione di interventi ammissibili, secondo i criteri di cui al successivo art. 17 "Sistema Funzionale dell'agricoltura" punto 46.
15. Mantenimento delle trame del paesaggio derivanti dalla elevata diversità degli usi e da limitate dimensioni dei campi; il R.U. potrà individuare opportune discipline per garantire in mantenimento degli assetti agricoli e fondiari.
16. Nell'ambito del recupero degli insediamenti storici Il R.U. dovrà verificare la permanenza dell'edificato minore da assoggettare a modello insediativo per eventuali tipologia da utilizzare per le medesime finalità.

## **Art. 15-2 – Ambito di paesaggio n. 12 di Lustignano.**

### **Descrizione**

1. Per la descrizione dell'ambito di paesaggio si fa riferimento alla scheda n. 12 contenuta nello specifico allegato alla Relazione Illustrativa del Q.C. – (Allegato A - Schede degli ambiti di paesaggio – Tav. 1a del P.S.).

### **Strategie di sviluppo**

#### ***Obiettivi e Indirizzi programmatici***

2. Mantenimento e valorizzazione delle aree boscate.
3. Conservazione dell'integrazione tra il centro di Serrazzano e il contesto agricolo al contorno, caratterizzato da usi del suolo legati all'autoconsumo e da una agricoltura condotta con metodi non intensivi attenta al presidio ambientale e dei luoghi.
4. Valorizzazione del centro storico anche come punti ad elevata panoramicità che affaccia sulla vallata del fiume Cornia
5. Recupero, all'interno del dimensionamento generale del P.S., degli insediamenti sparsi salvaguardando i caratteri di ruralità e l'integrazione con il contesto agricolo con particolare riferimento alla villa denominata "La Lustignana".
6. Recupero delle relazioni territoriali perdute.
7. Valorizzazione delle attività sociali e di aggregazione a carattere periodico.

### **Statuto del Territorio.**

#### ***Invarianti Strutturali.***

8. Le Invarianti Strutturali che individuano le risorse, le funzioni e le prestazioni fondamentali del presente Ambito di Paesaggio sono quelle di seguito elencate e definite all'art. 10 delle presente N.T.A.
9. Invarianti Strutturali relative al territorio rurale e all'ambiente naturale (Tav. 12a):
  - a) Corsi d'acqua e reticolo idraulico minore; in particolare il Fiume Cornia ed i corsi minori che a questo adducono.
  - b) Aree verdi naturali costituite dalle aree boscate, dalle formazioni lineari e dagli elementi isolati che caratterizzano la parte meridionale territorio di Pomarance, anche in riferimento agli aspetti paesaggistici di cui al seguente punto c)..
  - c) Paesaggio; valutato alla luce delle emergenze e delle particolarità illustrate nella scheda tematica di cui alla Tav. 1a – Allegato A.
  - d) Attività agricole tipiche: in particolare la coltivazione dell'olivo
10. Invarianti strutturali relative agli insediamenti e alle infrastrutture per la mobilità (Tavv. 12b):
  - a) Gli insediamenti storici; Lustignano.



- b) Beni storici e culturali; rappresentati prevalentemente da manufatti ex-rurali che si trovano nel territorio aperto, con particolare attenzione verso la villa della Lustignana.
- c) La viabilità storicizzata costituita dai tracciati presenti al Catasto Leopoldino ripercorsi dalla viabilità attuale o da riutilizzare a fini escursionistici o turistici.
- d) Le attività produttive tipiche legate alla geotermia ; costituite dalle strutture legate all'utilizzo della risorsa geotermica e dalla rete geo-termo-elettrica a queste connesse, con particolare attenzione verso la centrale dei Lagoni Rossi.

### ***Prescrizioni***

11. Le azioni di tutela e conservazione per le aree boscate presenti dovranno esser calibrate sulla base di verifiche da effettuare onde determinare l'effettivo grado di permanenza rispetto al Catasto Leopoldino; il R.U., in coerenza con il Regolamento Forestale della Toscana D.P.G.R. 8 agosto 2003 n. 48/R, potrà articolare per esse una specifica disciplina di protezione in rapporto alle loro modalità di formazione.

12. Nell'ambito delle relazioni perdute, il R.U. dovrà verificare l'opportunità di recupero dei seguenti percorsi ai fini di istituire circuiti di fruizione del territorio:

- a) La strada cha da Lustignano va alla Leccia e che scende in prossimità del centro storico.
- b) Verso sud la via verso la Leccia.
- c) La strada da Canneto ad Aia al Colle.

13. Il R.U. dovrà verificare la specifica normativa per usi agricoli per il tempo libero e per l'autoconsumo e la relativa previsione di interventi ammissibili, secondo i criteri di cui al successivo art. 17 "sistema funzionale dell'agricoltura".

14. Mantenimento delle trame del paesaggio derivanti dalla elevata diversità degli usi e da limitate dimensioni dei campi; il R.U. potrà individuare opportune discipline per garantire in mantenimento degli assetti agricoli e fondiari.

15. Recupero e valorizzazione della Villa La Lustignana anche con attività compatibili in campo socio sanitario, con possibile riconversione come RSA: recupero degli elementi di permanenza della pieve di San Giovanni con tecniche di restauro che ne consentano la leggibilità e del molino delle Renelle.

16. Riqualficazione dell'insediamento industriale di Lagoni Rossi e Fabbriche recuperando gli elementi di permanenza delle antiche strutture risultanti al Catasto Leopoldino.

## **Art. 16 – Sistema Territoriale dei fondovalle.**

### **Descrizione.**

1. Il Sistema Territoriale dei fondovalle è stato individuato ricomprendendo in esso i fiumi principali il cui corso ha dato origine a pianure alluvionali con presenza di insediamenti con una estensione tale da permettere un consistente uso agricolo; fanno parte del sistema:

- a) Fiume Cecina.
- b) Torrente Trossa.
- c) Torrente Possera.
- d) Torrente Pavone.
- e) Fiume Cornia.

2. Il sistema territoriale dei fondovalle coincide con l'ambito di paesaggio n. 15 dei Fondovalle individuato per la definizione di caratteri di specificità legati all'assetto paesaggistico.

3. Per la descrizione di tale ambito territoriale si fa riferimento alla scheda n. 15 contenuta nello specifico allegato alla Relazione Illustrativa del Q.C. – (Allegato A - Schede degli ambiti di paesaggio – Tav. 1a del P.S.).

### **Strategie di sviluppo**

#### ***Obiettivi e Indirizzi programmatici***

4. Riquilificazione ambientale delle aste fluviali in relazione alla diminuzione dei tassi di inquinamento presenti, derivanti da attività industriali a monte. Bonifica dei siti inquinati quali quello in località La Canova.

5. Mantenimento della naturalità degli alvei, e degli ambiti di pertinenza Fluviale e degli assetti vegetazionali.

6. Riquilificazione dei comparti industriali lungo il Cecina, con possibilità di ampliamenti connessi alla messa in sicurezza dell'intero comparto esistente e ad un adeguato inserimento paesaggistico.

7. Valorizzazione del sistema dei molini e delle relative strutture di presa.

8. Valorizzazione della rete dei percorsi per la fruizione dei siti di interesse ambientale e Paesaggistico, inserendoli nell'ambito di circuiti turistici.

### **Statuto del Territorio.**

#### ***Invarianti Strutturali***

9. Le Invarianti Strutturali che individuano le risorse, le funzioni e le prestazioni fondamentali del Sistema Territoriale dei fondovalle sono quelle di seguito elencate e definite all'art. 10 delle presente N.T.A.

10. Invarianti Strutturali relative al territorio rurale e all'ambiente naturale (Tav. 12a):

- a) Corsi d'acqua e reticolo idraulico minore; il Fiume Cecina ed il Torrente Trossa, nonché i torrenti Possera e Pavone che costituiscono i principali affluenti che a questi adducono.

- b) Aree verdi naturali costituite dagli alberi isolati e dalla vegetazione riparia che caratterizzano il territorio fluviale di Pomarance, anche in riferimento agli aspetti paesaggistici di cui al seguente punto c).
  - c) Paesaggio; valutato alla luce delle emergenze e delle particolarità illustrate nella scheda tematica di cui alla Tav. 1a – Allegato A, con particolare attenzione alle visuali paesaggistiche rivolte verso i fondovalle del Cecina.
11. Invarianti strutturali relative agli insediamenti e alle infrastrutture per la mobilità (Tavv. 12b):
- a) Beni storici e culturali rappresentati prevalentemente da manufatti ex-rurali che si trovano nel territorio aperto nelle zone immediatamente limitrofe le anse dei due corsi d'acqua.
  - b) La viabilità storicizzata costituita dai tracciati presenti al Catasto Leopoldino che corrono lungo i corsi d'acqua e che sono suscettibili di essere riutilizzate a fini escursionistici o turistici.

### ***Prescrizioni***

12. Il R.U. dovrà determinare azioni volte alla salvaguardia della naturalità delle aste fluviali, delle relative vegetazioni di sponda, degli ambiti di pertinenza fluviale. Per l'area ubicata in zona "Canova" che necessita di bonifica e che è individuata dal P.R.B.A.I. con in codice PI n.s. 1, il presente P.S. recepisce le indicazioni e le prescrizioni di cui al P.R.B.A.I. stesso ad al Piano di caratterizzazione già presentato. In ogni caso dovranno essere inoltre realizzate tutte le azioni volte alla eliminazione dei livelli di criticità derivanti da inquinamento e non potranno essere attuate modifiche alle destinazioni d'uso precedentemente alla Certificazione di bonifica avvenuta.
13. Recupero della leggibilità dei molini che fanno parte del sistema territoriale, con particolare riferimento ai seguenti edifici o siti di preesistenza e alle relative strutture di presa e convogliamento:
- a) Molini sul Trossa: Molino di Sticano, Molino delle Valli, Molino di Fontebagni.
  - b) Molini sul Cecina: Molino di Canova
14. Mantenimento della trama del paesaggio derivante da formazioni lineari a divisione tra i campi o in corrispondenza di segni territoriali di rilevanza storica, oltre ad orditure dei campi permanenti e caratterizzanti.

## **CAPO IV – SISTEMI FUNZIONALI – Tavv. 15.**

### **Art. 17 – Sistema funzionale dell’agricoltura – Tav. 15a.**

#### **Descrizione.**

1. Il “Sistema Funzionale dell’agricoltura” comprende le aree individuate con apposita retinatura nella Tav. 15a del P.S..
2. Si tratta in generale di aree a prevalente destinazione agricola in quanto, sebbene le destinazioni d’uso dominanti siano il seminativo estensivo, semplice o arborato, in alcuni ambiti sono anche rappresentati usi promiscui dove si alternano con frequenza il frutteto, il prato, il pascolo e prevalentemente in zone limitrofe ai centri storici, le colture specializzate e all’intorno di Serrazzano il castagneto (Tavv. 5).
3. Questo tipo di agricoltura e di uso del suolo genera, come emerge nell’Allegato 1a del Quadro Conoscitivo – Schede degli Ambiti di Paesaggio – e nelle Tavv. 3, 13 e 14, tipologie di paesaggio diversificate e, soprattutto, diverse da quelle dei territori limitrofi (prevalentemente del volterrano) dove l’esasperata recente evoluzione delle tecniche agricole ha prodotto appiattimento del paesaggio, eliminazione degli elementi lineari protettivi del territorio, dissesto idrogeologico. Al contrario le tecniche agricole del territorio di Pomarance si sono mantenute più simili ad altre realtà vicine quali quelle dei Comuni di Castelnuovo V/Cecina, Monterotondo, Monteverdi e Chianni dove il paesaggio si presenta ricco di elementi arborei (filari, vegetazioni ripariali, siepi, elementi isolati, arborato rado). Per questo motivo il presente Sistema agricolo si ricollega, più che ai sistemi agricoli del Volterrano, della Valdera e del Senese, a quelli delle colline pisane e livornesi o a quelli dell’alta Val di Cornia.
4. L’agricoltura, sebbene, come illustrato nei capitoli 4 “Uso del suolo” e 5 “Lo stato dell’agricoltura” della Relazione Illustrativa del Quadro Conoscitivo (Tav. 1 del P.S.), occupi meno persone, sia in termini assoluti che percentuali, rispetto ai decenni passati, rappresenta una realtà localmente importante per i residenti, in quanto oltre agli addetti permanenti presenta una notevole componente di addetti part-time o come attività svolta da persone con altro reddito o in pensione. Nei casi di imprenditori agricoli si tratta prevalentemente di imprese familiari a conduzione diretta mentre, soprattutto negli ultimi anni è in forte diffusione la pastorizia, soprattutto ad opera di immigrati da altre regioni italiane.
5. Il Sistema Funzionale dell’agricoltura è attraversato oltre che dal Sistema Funzionale Ambientale dei corsi d’acqua, che ricomprende i fiumi maggiori (il Cecina, il Cornia, il Trossa e il Possera) da vari corsi d’acqua minori, i più importanti dei quali sono il torrente Pavone, il botro alle Fonti, il botro dell’Arbiaia nella parte orientale, i torrenti Racquese, Rimonese e Secolo ed i fossi Adio, Cupo e Corbolino nella parte occidentale ed i botri di Bagnoli e della Lupa nella parte meridionale. Detti corsi d’acqua, spesso circondati da vegetazione ripariale, nascono nelle parti alte delle colline e attraversando vallecole raggiungono la pianura si immettono nei corsi d’acqua principali.
6. Per questi motivi il P.S. riconosce all’attività agricola una importante rilevanza all’interno del territorio comunale sia dal punto di vista economico che ambientale e paesaggistico ed individua un Sistema Funzionale

dell'agricoltura indipendente rispetto alle altre attività che si svolgono sul territorio. Il P.S. riconosce, inoltre, che gli insediamenti diffusi sparsi sul territorio aperto hanno ancora una forte valenza agricola per cui ricomprende all'interno del Sistema Funzionale agricolo anche gli edifici che su esso sorgono e definisce la normativa che li riguarda all'interno del presente articolo. Sono fatte salve le norme relative alle strutture destinate all'agriturismo ed al turismo rurale per le quali valgono le norme di cui all'art. 21.

7. Nel territorio collinare il Sistema Funzionale dell'agricoltura si alterna e si integra con le Aree naturali boscate, le Riserve naturali e le aree verdi appartenenti al Sistema Funzionale Ambientale delle aree verdi.

### ***La caratterizzazione agricola***

8. La classificazione del territorio dal punto di vista ambientale ed economico agrario, si incrocia e si integra necessariamente con quanto già definito e riconosciuto nella individuazione dei caratteri distintivi degli Ambiti di paesaggio e di omogeneità dei Sistemi Territoriali ([artt. 13, 14, 15 e 16 delle presenti N.T.A.](#)); in essi le componenti sensibili del paesaggio sono strettamente determinate da forme di uso del suolo derivanti dalle specifiche caratteristiche morfologiche, di inclinazione, pedologiche, di esposizione, che hanno condizionato e condizionano in modo diretto l'attività agricola.

9. Il riconoscimento delle caratterizzazioni della risorsa agro-ambientale devono essere inquadrate nelle condizioni generali del contesto di economia agricola di riferimento, per cui le aziende, piccole o grandi che siano, che su Pomarance svolgono attività agricola, si trovano sempre stretti negli stessi meccanismi di isolamento, che penalizzano anche gli altri comparti produttivi, determinando comunque condizioni economiche deboli specie per le aziende grandi e medio grandi.

10. L'analisi delle componenti del paesaggio e di trasformazione di usi del suolo ha messo in evidenza caratteristiche e tratti distintivi nella funzionalità agricola, che con sufficiente approssimazione possono essere ricondotte alle schematizzazioni in classi economiche agrarie individuate dal P.I.T..

11. In particolare in rapporto ai dati di prevalenza delle attività agricole, direttamente derivanti alle potenzialità e vocazionalità dei suoli, dall'incrocio con i caratteri degli ambiti di paesaggio e dall'analisi delle strutture aziendali, così come riscontrato dai PMAA presentati, si riconoscono per il territorio di Pomarance i seguenti parametri economici agrari, da ricondurre in opportune classi.

### ***Aree ad agricoltura sviluppata estensiva***

12. Per quanto riguarda i territori a nord ed intorno a Pomarance, riconducibili al Sistema Territoriale delle "Colline settentrionali", così come definito all'art. 12, sono riconducibili ad una netta prevalenza di usi del suolo per seminativi destinati alla coltivazione di cerealicole, e con maggior diffusione di seminativi semplici asciutti rispetto a seminativi arborati o irrigui completamente assenti. In questi territori, che ricomprendono gli ambiti di paesaggio da n. 1 a n. 6 oltre all'ambito n°9 e 15, la percentuale di seminativi rispetto alla superficie totale d'ambito si attesta tra il 45% e 68%, con una media pari a circa il 50% del sistema territoriale; risulta dunque impegnata la quasi totalità della SAU dei relativi ambiti per tali usi; rimangono infatti percentuali esigue di colture specializzate mediamente intorno al 3,2% con un picco al 10% per l'ambito n. 4 intorno a Pomarance "Macie – Pomarance" dovuto ad usi promiscui per la vicinanza del centro. In tale ambito sono

comunque ben rappresentate le aree boscate (media 39%) che si alternano ai seminativi formando, oltre a grandi concentrazioni negli ambiti di paesaggio n. 1 e n. 9, anche fasce, corridoi, macchie, che costituiscono in connessione con le formazioni lineari, la matrice principale del paesaggio, così come definita nelle schede di lettura dei singoli ambiti di paesaggio.

13. Dall'analisi delle aziende emerge una sostanziale conferma di prevalenza di seminativi; in particolare emerge dimensionalmente l'azienda che occupa la quasi totalità della parte terminale del crinale di Montegemoli, in cui oltre alle grandi estensioni di seminativo, sono ben rappresentate grandi estensioni boscate; altro dato in apparente controtendenza è quello consistente dell'azienda di villa S. Ottavia, le cui aree boscate si estendono a cavallo con l'ambito di paesaggio n. 7 comprendendo parte della riserva di Berignone. Le altre aziende di dimensione medio piccola collocate all'intorno dell'insediamento di Pomarance, mostrano una sostanziale economia basata sui seminativi, con ripresa negli ultimi anni di colture specializzata, prevalentemente oliveti.

14. Si discosta in linea di tendenza dalle medie del sistema territoriale di riferimento l'ambito di paesaggio n. 9 "S. Maria – S. Ippolito", con una sostanziale prevalenza di aree boscate; i seminativi che comunque occupano circa il 30% superficie territoriale d'ambito, sono a tutti gli effetti riconducibili ai caratteri ed obiettivi definiti per questa classe economica agraria; in tale ambito inoltre sono rilevabili fenomeni di abbandono e degrado conseguenti allo sviluppo della pastorizia; nelle norme di ambito, art. 12.7, sono definiti indirizzi per la tutela dell'uso del suolo prevalente, sulla base di specifiche discipline che definiscano opportune soglie di compatibilità ambientale della pastorizia con incentivazione del presidio ambientale.

15. Le stesse caratteristiche di vocazionalità e di prevalenza del seminativo sono riconoscibili per l'ambito di paesaggio n. 15 dei fondovalle, in cui aumenta la possibilità seminativi irrigui, a margine delle due aste fluviali principali del fiume Cecina e del torrente Trossa.

16. Ricondurre a tale classe economico-agraria il sistema territoriale delle "colline settentrionali" T1 e l'ambito di paesaggio n. 15 ha un valore strategico relativo ad un confronto con altre parti del territorio comunale, ma non è confrontabile con altri ambiti territoriali a scala provinciale i cui livelli di produttività possono avere una rilevanza economica; si tratta quindi di riconoscere delle vocazionalità e delle prevalenze d'uso, che comunque rimangono all'interno di un assetto economico e produttivo comunale debole, che necessita di qualsiasi sostegno con altre forme di attività connesse e compatibili, ed individuando di conseguenza la funzione agricola come prevalente. In tale ambito le attività agricole connotando fortemente dal punto di vista paesaggistico il territorio, assolvono anche funzioni di carattere sociale, culturale e per il tempo libero, consentendo, in particolar modo intorno ai centri, lo sviluppo di forme di agricoltura legate alla produzione di autoconsumo. L'ammissibilità di tali usi secondo le norme del PRG vigente, dovranno essere soggette a verifica da parte del RU, limitandole prevalentemente ai contorni dell'abitato di Pomarance, ed in quegli ambiti di paesaggio che più risentono dell'influenza urbana, quali l'ambito di paesaggio 2, 4, 5, e 6 individuati con apposita grafia nella Tav. 14 e legando tali utilizzazioni al superamento di condizioni di degrado ambientale e paesaggistico.

### Aree marginali ad economia debole

17. La marginalità ai sensi del P.I.T. è determinata da decentramento rispetto ai maggiori sistemi insediativi con particolare riferimento a fenomeni di abbandono e di spopolamento, livelli di senilità elevati, abbandono delle sistemazioni agrarie e idraulico – forestali. Sono dunque riconducibili a tale classe economico-agraria gli ambiti territoriali afferenti al sistema territoriale delle “colline rocciose” oltre a quello delle “colline meridionali” ognuno con proprie caratteristiche territoriali e paesaggistiche, ma accomunate da scarse prevalenze di usi all’interno della SAU. Si rilevano infatti valori percentuali medi simili, rispetto alla superficie territoriale, per i vari usi che compongono la superficie agricola utilizzata, con un dato medio del 20% per i seminativi, trascurabile per le colture specializzate, in quanto inferiore alla unità, ed inferiori al 10% per i pascoli; prevalgono invece le aree boscate con valori sempre superiori al 60% fino ad un massimo del 90%. Per le descrizioni specifiche di ognuno di tali ambiti si rimanda alle schede di lettura del paesaggio, allegato A alla Relazione Generale, mentre dall’analisi comparativa emerge chiaramente come i boschi siano i protagonisti in questo ambito del territorio, occupando gran parte della superficie territoriale. Si tratta di grandi concentrazioni boscate, che nel caso degli ambiti n. 10 e n. 13 lasciano scarso spazio ad altri usi, rappresentando aree naturalistiche di grande valore ambientale, rilevanti non solo a livello locale ma anche regionale; la riserva di Monterufoli e di Berignone oltre alle diffuse aree boscate al contorno delle riserve costituiscono un complesso tessuto connettivo che mantiene alto il grado di naturalità e di funzionalità ecologica dell’intero territorio di Pomarance.

18. La produttività delle funzioni agricole risulta marginale; si tratta di territori isolati con difficoltà di relazione, con diffusione di fenomeni di abbandono, specialmente negli insediamenti agricoli, con il graduale allontanamento dai centri abitati presenti; intorno ad essi si mantiene una agricoltura maggiormente legata a fenomeni di autoconsumo, con notevole frazionamento della proprietà ed eterogeneità degli usi. La ricognizione delle aziende per tipologia conferma la prevalenza di aree boscate rispetto ad altre classi colturali. In particolare emerge la grande azienda con centro aziendale a Villetta di Monterufoli, con un patrimonio boschivo in gran parte gestito attraverso la riserva di Monterufoli.

19. La marginalità della produzione agricola si è avuta anche rispetto ad altri comparti produttivi; la geotermia caratterizza infatti gran parte di questi territori, con particolare rilevanza negli ambiti di paesaggio n. 8, 10, 11, 12, in corrispondenza dei centri abitati di Montecerboli, Larderello, Serrazzano e Lustignano; con essi si può far coincidere il paesaggio geotermico in quanto costituito dalla presenza di fenomeni naturali percezione del vapore, ma anche dalla presenza dei vapordotti che si snodano tra i seminativi e tra i boschi, oltre alle diffuse postazioni per i pozzi e alla presenza delle centrali.

20. I rimanenti ambiti di paesaggio n. 7 e n. 14 sono caratterizzati dalla presenza degli insediamenti rispettivamente di San Dalmazio, e di Micciano e Libiano; l’agricoltura al contorno è strettamente legata agli insediamenti caratterizzata da usi promiscui e da colture specializzate, con valori percentuali prossimi al 10% per l’ambito 14 e addirittura del 33% per il crinale San Dalmazio- Lanciaia. Non secondari sono i dati relativi al pascolo e allo sviluppo della pastorizia.

21. Si tratta di caratteristiche agrarie derivanti dunque da fattori morfologici, agro-pedologici, insediativi, che hanno un diretto effetto sull’organizzazione del comparto produttivo agricolo; è interessante come il dato

dei seminativi rimanga costante anche rispetto all'ottocento mentre si assiste da allora ad una graduale evoluzione della pastura e della macchia in bosco.

## **Strategie di sviluppo**

### ***Obiettivi e Indirizzi programmatici***

22. A livello generale tra le strategie di sviluppo si conferma la tutela delle risorse, sia naturali che antropiche, con particolare riferimento alla stabilità geomorfologica, alla salvaguardia della risorsa idrica, all'organizzazione agricolo-produttiva del territorio ed al mantenimento di giusti equilibri tra il tessuto insediativo diffuso rurale ed il territorio agricolo, in modo da consentire la permanenza di una continuità tra le aree coltivate e verdi e di preservare l'identità dei centri; sviluppo e ripristino di colture arboree, vigneti, oliveti, frutteti, tipiche del territorio collinare, per il mantenimento e la valorizzazione del patrimonio agricolo e ambientale/paesaggistico.

23. Obiettivo di carattere trasversale rispetto alla funzionalità agricola del territorio, è la promozione ed incentivazione al recupero e riuso, all'interno del dimensionamento generale del P.S., del patrimonio edilizio esistente nel territorio extraurbano non più utilizzato a fini agricoli, anche consentendo cambi di destinazione ad uso residenziale, turistico-ricettivo, nel rispetto degli elementi tipologici e architettonici, al fine di favorire la manutenzione e la tutela dei territori agricoli circostanti.

24. Valorizzazione delle risorse agroalimentari locali in quanto promozione economica del territorio ed elemento di identità culturale e paesaggistica.

25. Mantenimento e sviluppo delle attività a carattere artigianale e familiare finalizzate alla produzione dei prodotti tipici provenienti dalle attività agricole del luogo.

26. Tutela e recupero e della maglia viaria storicizzata, per la conservazione di testimonianze storiche importanti per lo sviluppo di nuove funzioni compatibili con l'ambiente agricolo.

27. Perseguire interventi di recupero ambientale dove si presentano fenomeni di abbandono salvaguardando sia la stabilità geomorfologica dei versanti che la percezione del paesaggio tipico della collina toscana.

28. Tutela e mantenimento della rete dei corsi d'acqua minori e del reticolo idraulico diffuso al fine di favorire il deflusso delle acque di superficie verso valle.

29. Netta separazione fra aree urbanizzate o potenzialmente tali dalle zone agricole in modo da rendere più visibile il confine tra campagna e insediamenti urbani.

### **Strategie di sviluppo per le aree ad agricoltura sviluppata estensiva**

30. Oltre agli obiettivi e le prescrizioni determinate a livello di ambito di paesaggio, ognuno per i propri tratti distintivi e alle strategie di sviluppo generali, si assume quale obiettivo il mantenimento la valorizzazione e la promozione dei prodotti derivanti da tale uso del suolo prevalente, con particolare riferimento al grano duro ed ai prodotti tipici derivati, quali ad esempio il pane di Montegemoli.

31. Si riconosce inoltre che tali produzioni debbano essere incentivate con adozione di tecniche di agricoltura biologica e di lotta integrata, particolarmente adatte e proficue in un contesto ambientale che



mantiene ancora un elevato grado di naturalità, e conseguentemente associando queste caratteristiche direttamente alle proprietà organolettiche e dei prodotti.

32. Particolare attenzione dovrà essere rivolta al mantenimento delle condizioni di riconosciuta qualità ambientale, derivanti da un apparato protettivo a tutela del complesso dei corpi idrici, evitando la semplificazione della rete scolante, e la perdita del grado di connessione e di naturalità territoriale.

33. Compatibilmente con il mantenimento degli usi del suolo prevalenti, sono ammissibili ed incentivabili, altre forme d'uso di colture specializzate, quali vigneti, oliveti, ecc..

#### Strategie di sviluppo per le aree marginali ad economia debole

34. Il P.S. definisce le strategie di sviluppo per le aree per il superamento delle condizioni di marginalità e di debolezza economica, articolando il sistema funzionale agricolo rispetto alla caratterizzazione della risorsa agricola; in tal senso il riconoscimento di specifiche vocazioni anche potenziali, diventa l'elemento strategico dello sviluppo del territorio; in particolare la suddivisione delle aree marginali ad economia debole in tre ambiti, così come cartografati nella Tav. 15a del P.S., ha la finalità di valorizzare attraverso discipline di incentivazione, quei caratteri distintivi che possono determinare, in quanto elementi di eccellenza non solo a livello comunale, una ripresa dello sviluppo in agricoltura. In particolare si definiscono i seguenti sottoambiti:

- a) Sottoambito legato a sistemi insediativi locali (San Dalmazio, Micciano, Libbiano).
- b) Sottoambito dell'agricoltura legata alla geotermia.
- c) Sottoambito delle grandi estensioni boscate.

35. Strategie per sottoambito legato a sistemi insediativi locali (San Dalmazio, Micciano, Libbiano):

- a) Tra gli obiettivi per il superamento dell'isolamento e dei fenomeni di abbandono insediativo, grande importanza ha la valorizzazione delle relazioni territoriali perdute, intergrandole in circuiti di fruizione del territorio così come definito per lo specifico sistema delle infrastrutture per la mobilità di cui all'art. 20, ed incentivando le aziende ad una funzionalità a rete degli agriturismo.
- b) Finalizzati al recupero delle relazioni territoriali si inserisce la realizzazione di piccoli annessi agricoli per la produzione di autoconsumo, secondo i criteri prescrittivi di cui al successivo punto 46.
- c) Recupero dei legami tra agricoltura e centri storici e della matrice rurale di essi con la promozione di ambiti per orti al contorno.

36. Strategie per il sottoambito dell'agricoltura legata alla geotermia:

- a) Il sostegno delle attività agricole con altre attività integrative e complementari; in particolare si assume quale obiettivo, in riferimento alla valorizzazione del paesaggio della geotermia, la possibilità di integrazione delle attività agricole con la risorsa geotermica, utilizzando il calore ai fini della produzione agricole e alla trasformazione dei prodotti.
- b) In tal senso il R.U. definirà una disciplina specifica per la realizzazione di serre esclusivamente integrate con reti impiantistiche di trasporto del calore per il loro riscaldamento, adeguatamente mitigate in rapporto alla morfologia del territorio e alla scelta localizzativa, limitandone al massimo l'impatto visuale e schermate con consistenti formazioni lineari, coerenti con l'assetto vegetazionale al contorno, per un adeguato loro inserimento paesaggistico. La loro realizzazione è condizionata ai

minimi aziendali per le serre di pianura. La cessazione dell'utilizzo della risorsa geotermica determina l'immediata rimozione delle serre.

- c) Il mantenimento ed il sostegno dell'agricoltura per l'autoconsumo che caratterizza maggiormente il contorno dei centri abitati, secondo i criteri prescrittivi di cui al successivo punto 46.
37. Strategie per il sottoambito delle grandi estensioni boscate:
- a) Oltre agli obiettivi e le prescrizioni determinate a livello di ambito di paesaggio, ognuno per i propri tratti distintivi, e alle strategie di sviluppo generali, attraverso la tutela e conservazione delle aree boscate, si assume come obiettivo il mantenimento dell'elevato grado di naturalità del territorio, con conseguenti azioni di ottimizzazione e di miglioramento delle connettività complessiva e della funzionalità ecologica, tutelando ed integrando in particolare, il sistema di connessioni esistenti tra le due grandi riserve di Berignone e di Monterufoli.
  - b) Questo anche finalizzato alla tutela della fauna selvatica, sia migratoria che stanziale, con la protezione degli habitat significativi per la riproduzione.
  - c) Il recupero delle relazioni territoriali perdute e della rete di fruizione delle aree boscate come circuiti botanici di didattica applicata, ed anche in rapporto alla gestione della raccolta dei prodotti del sottobosco.

## **Statuto del Territorio.**

### ***Invarianti Strutturali***

38. Le Invarianti Strutturali che individuano le risorse, le funzioni e le prestazioni fondamentali della Sistema funzionale dell'agricoltura sono quelle di seguito elencate e definite all'art. 10 delle presente N.T.A..

39. Invarianti Strutturali relative al territorio rurale e all'ambiente naturale (Tav. 12a):

- a) Corsi d'acqua e reticolo idraulico minore: i fiumi Cecina e Cornia e i torrenti Trossa, Pavone e Possera, in quanto corsi d'acqua che attraversano o interessano il sistema funzionale delle aree agricole.
  - b) Aree soggette a vincolo idrogeologico: buona parte delle aree del sistema funzionale delle aree agricole ricadono all'interno delle aree soggette a vincolo idrogeologico.
  - c) Aree verdi naturali: le aree boscate e le formazioni lineari sono integrate con il Sistema funzionale delle aree agricole.
  - d) Riserve naturali di Berignone e Monterufoli: le due riserve naturali interessano il sistema funzionale dell'agricoltura in quanto le aree agricole confinano con le due riserve naturali.
  - e) Paesaggio: le aree del Sistema Funzionale dell'agricoltura sono un elemento costitutivo del paesaggio così come individuato nelle schede degli Ambiti di paesaggio individuati e definiti nella Tav. 1a .
  - f) Attività agricole tipiche: la produzione del tipico pane di Montegemoli prodotto con il grano duro delle aree agricole circostanti costituisce un elemento caratterizzante dell'agricoltura di Pomarance.
40. Invarianti strutturali relative agli insediamenti e alle infrastrutture per la mobilità (Tavv. 12b):
- a) Insediamenti storici: i centri storici degli insediamenti sono fortemente integrati con il sistema funzionale dell'agricoltura essendo soprattutto quelli più piccoli fortemente inseriti nel paesaggio agrario e collegati alle attività agricole della campagna circostante.

- b) Beni storici e culturali: tutti i beni puntuali di rilevanza storica, architettonica e ambientale presenti all'interno dei territori agricoli.
- c) Viabilità storicizzata: le strade presenti al Catasto Leopoldino ricadenti all'interno del sistema delle aree agricole rappresentano una rete interessante per lo svolgimento delle attività agricole e per la fruizione del paesaggio agrario.
- d) Infrastrutture per la mobilità di interesse sovracomunale: la S.R. 439 e le S.P. 329, 27, 47 e 49, che collegano il territorio comunale con l'esterno e con le più importanti infrastrutture di interesse regionale e nazionale in taluni casi attraversano il Sistema funzionale dell'agricoltura risultando funzionali alle stesse attività agricole.

### ***Prescrizioni.***

41. Nell'ambito del presente sistema, oltre al rispetto delle prescrizioni definite ai seguenti commi, si impone il rispetto degli indirizzi e delle prescrizioni già enunciati agli art. 9 e 10 delle presenti N.T.A. relativamente alle Invarianti Strutturali ed alle Direttive Ambientali che interessano il presente sistema, nonché le prescrizioni relative ai Sistemi Territoriali ed agli altri Sistemi Funzionali che interessano il presente Sistema Funzionale.

42. Nel presente Sistema sono ammissibili tutte le utilizzazioni e trasformazioni individuate nel P.T.C. provinciale, e cioè:

- a) l'ordinaria coltivazione del suolo;
- b) la forestazione e gli impianti arborei;
- c) la promozione del riformarsi della vegetazione spontanea, previa cessazione, temporanea o definitiva, della coltivazione di determinati terreni, per finalità di tutela ambientale o naturalistica, ovvero di salvaguardia dell'integrità fisica del territorio, ovvero di attenuazione dell'intensità di sfruttamento culturale dei suoli;
- d) la zootecnia di carattere familiare e aziendale;
- e) le attività faunistico venatorie;
- f) la pesca e l'itticoltura non intensiva esercitata in forme tradizionali;
- g) la realizzazione di reti tecnologiche, quali gli acquedotti, le fognature, i sistemi per il trasporto dell'energia e delle telecomunicazioni, e simili, nonché di infrastrutture tecniche e di difesa del suolo, quali le strade poderali ed interpoderali, canali, opere di regolazione idraulica, e simili;
- h) la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità, quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas e per gli acquedotti, e simili.

43. La realizzazione di nuovi edifici ad uso abitativo, in assenza o insufficienza di edifici esistenti, è ammissibile alle seguenti condizioni: la realizzazione deve essere funzionale alle esigenze di conduzione di una azienda agricola e delle esigenze abitative degli addetti all'agricoltura, nonché dei rispettivi nuclei familiari, secondo quanto previsto dalla L.R. 64/1995 e successive modifiche e integrazioni e dalla L.R. 1/2005; le esigenze di conduzione dei fondi e le esigenze abitative degli addetti dovranno essere dimostrate con riferimento all'esistente o prevista capacità produttiva dei fondi medesimi da un Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo e Ambientale (P.A.P.M.A.A.), da predisporre in conformità a quanto

previsto dalle leggi vigenti e dalle Norme del P.T.C.

44. La edificazione di nuovi annessi rustici è ammissibile nelle quantità commisurate alla dimostrata capacità produttiva di un fondo rustico o di più fondi e risultanti necessarie, tenuto conto degli annessi rustici esistenti nel fondo o nei fondi interessati, in base ad un P.A.P.M.A.A. ed in base alle superfici fondiari minime per tipo di coltura e per caratteristiche pedologiche dei terreni secondo quanto previsto dalla ex-L.R. 64/1995 così come modificata, integrata e sostituita dalla L.R. 1/2005 e dalle Norme del P.T.C.; per quanto riguarda le serre il R.U. dovrà disciplinarle secondo le strategie di sviluppo definite per le aree marginali ad economia debole, sottoambito dell'agricoltura legata alla geotermia.

45. Fabbricati esistenti destinati all'agricoltura sia di carattere abitativo che di annessi rustici, potranno essere deruralizzati purché siano rispettate le norme contenute nella ex-L.R. 64/95 così come modificata, integrata e sostituita dalla L.R. 1/2005 e nelle Norme del P.T.C. .

46. Al fine di permettere la conduzione di attività agricole complementari, quali ad esempio la coltivazione di orti ad uso domestico finalizzati alla produzione di autoconsumo o di fondi agricoli inferiori ai minimi aziendali richiesti dalla ex – L.R. 64/1995, il R.U. prevedrà la possibilità di realizzazione di piccoli annessi secondo gli ambiti definiti nella Tav. 15a, in rapporto alla caratterizzazione economico agraria, sulla base di studi agronomici e geologici specifici, sulla base della ex – L.R. 64/1995 ed in accordo con il P.T.C. provinciale; tali annessi dovranno comunque rispettare i seguenti criteri costruttivi, localizzativi e di inserimento paesaggistico:

- a) Superfici Utili Lorde (S.U.L.) massime fino a 32 mq ed altezze medie non superiori a 2,40 ml. per fondi inferiori ai minimi aziendali e destinati a colture di carattere non estensivo (oliveti, frutteti, vigne, orti ecc.) ed in zone di non rilevante pregio paesaggistico;
- b) Meccanismi di localizzazione in realizzazione al possesso delle aree e alle modalità di trasferimento di esse, limitando i frazionamenti e con esclusione degli ambiti di particolare interesse paesaggistico; gli annessi potranno essere localizzati solamente in lotti frazionati antecedentemente alla data di adozione della Variante per le Zone agricole (20 aprile 2000).
- c) Tipologie costruttive semplici a pianta rettangolare con tetto a capanna, in muratura o in legno, e con il recupero di eventuali caratteri costruttivi e tipologici storicamente legati ad ambiti territoriali;
- d) Adeguato inserimento paesaggistico con previsione di interventi di schermatura e mitigazione coerenti con l'assetto vegetazionale al contorno, con la trama e le matrici del paesaggio, ed inseriti in progetti di paesaggio per la valorizzazione dei segni territoriali e per il miglioramento ambientale.
- e) Gli impegni di mantenimento del fondo e di realizzazione di interventi di miglioramento ambientale saranno sottoposti ad opportuni atti unilaterali d'obbligo a garanzia dell'Amministrazione.

47. Il R.U. stabilirà nel dettaglio i tipi di intervento ammissibili sugli edifici non più utilizzati a fini agricoli e su quelli di civile abitazione esistenti in zona agricola in rapporto alle caratteristiche tipologiche e architettoniche degli stessi, compresa la possibilità di ampliamenti una tantum delle superfici di calpestio degli edifici di civile abitazione regolarmente esistenti alla data di adozione del P.S.<sup>15</sup>; detti ampliamenti saranno inversamente proporzionali alla Superficie esistente e comunque fino ad una S.U.L. massima di 130 mq.

48. Il R.U. dovrà inoltre stabilire le sistemazioni ambientali delle aree di pertinenza, la conservazione e il

ripristino dei sistemi vegetazionali, la valorizzazione di ambiti paesaggistici di pregio, il recupero architettonico degli edifici e complessi storicizzati, gli assetti viari poderali e interpoderali.

49. Le destinazioni d'uso ammesse per gli edifici non più utilizzati a fini agricoli sono principalmente le seguenti: abitazioni, artigianato di servizio e di beni artistici e di qualità, servizi commerciali di vicinato e pubblici esercizi, studi professionali, strutture associative, strutture ricettive e per il tempo libero, a cui è possibile aggiungere pertinenze di carattere funzionale.

50. All'interno degli edifici e complessi a destinazione rurale è possibile la compresenza di attività legate all'agriturismo e al turismo rurale oltre ad attività complementari e connesse all'attività agricola e a tale scopo il R.U. definirà le modalità di intervento compreso la possibilità di dotare gli edifici di strutture pertinenziali per lo sport e il tempo libero, con tipologie, caratteristiche costruttive, modalità di inserimento compatibili con la valorizzazione dei segni territoriali, della trama del paesaggio, degli assetti vegetazionali, condizionate alla ecocompatibilità e dalle regole di semplicità dell'ambiente rurale. All'interno delle strutture ricettive sarà consentita la realizzazione di piazzole per ospitalità in spazi aperti (agricampeggio) nelle misure definite dalla normativa in materia. <sup>16</sup>

51. Per i manufatti di carattere produttivo, esistenti all'interno del sistema delle aree agricole, il R.U. dovrà introdurre norme incentivanti il trasferimento nelle aree produttive ed il recupero dei manufatti per usi compatibili.

52. Al fine di mantenere e sviluppare le attività agricole tipiche sono consentiti tutti gli interventi compatibili con il territorio rurale di carattere artigianale e realizzati con caratteristiche tipiche dei luoghi. Il R.U. dovrà definire nel dettaglio e a precisare tali opportunità nell'ambito nelle prescrizioni di seguito individuate:

- a) Attività legate alla produzione e trasformazione di prodotti agricoli saranno consentite in funzione delle necessità legate alla presentazione di un P.A.P.M.A.A..
- b) Piccole attività artigianali non strettamente legate alla trasformazione di prodotti agricoli bensì legate alla produzione di beni artistici e di qualità che mantengono con il territorio agricolo un rapporto di tradizione culturale potranno essere consentiti a condizione che avvengano in locali non più utilizzati per attività agricole, ovvero attraverso il recupero del patrimonio edilizio esistente in precedenza destinato ad altri usi.
- c) Analogamente potranno essere utilizzati, anche attraverso interventi di Sostituzione Edilizia, manufatti ex-agricoli dismessi, quali serre, per attività produttive, anche non legate ad aziende agricole, per la trasformazione di prodotti di origine vegetale o agricola, a condizione che le nuove strutture abbiano tipologia adeguata al contesto ambientale e paesaggistico, sia in termini di materiali che di dimensioni e forme.<sup>17</sup> In ogni caso dovranno essere incentivate quelle attività che integrano le attività agricole con la risorsa geotermica, all'interno degli Ambiti di Paesaggio di tipo "geotermico" n. 8 (Larderello-Montecerboli), 10 (Farneta-Campo alla Corte), 11 (Serrazzano) e 12 (Lustignano) ed in aree facilmente raggiungibili dalla esistente rete geotermica e dei vapordotti.<sup>18</sup>

53. Il dimensionamento individuato per il presente Sistema funzionale è quello indicato nella Tab. 25c (relativamente alla voce "Sistema Funzionale Agricolo" per quel che concerne gli abitanti insediabili e

relativamente alla voce “Strutture turistico-ricettive in ambito rurale” per quel che concerne i posti letto previsti); il dimensionamento riferito al presente Sistema Funzionale, quindi, dovrà usufruire esclusivamente del recupero del patrimonio edilizio esistente, intendendo per recupero del patrimonio edilizio esistente il recupero a nuove funzioni (residenziali, turistiche, artigianali ecc.) di immobili precedentemente destinati ad altro uso (produttivo, rurale, magazzinaggio ecc.); vd. Tab. 25c – Dimensionamento PS – Abitanti – e Dimensionamento PS – Posti letto – e relative note.

54. I ruderi di strutture edilizie agricole possono essere recuperati per funzioni turistico-ricettive e per servizi di turismo rurale, nonché per attività agricole, secondo quanto previsto dalla normativa vigente in materia e dal P.T.C. della Provincia di Pisa e comunque previa approvazione della scheda redatta in conformità con quanto previsto nella variante per le zone agricole, che ne definisca gli interventi ammissibili.<sup>19</sup>

55. Negli Ambiti di Paesaggio di tipo “geotermico” n. 8 (Larderello-Montecerboli), 10 (Farneta-Campo alla Corte), 11 (Serrazzano) e 12 (Lustignano) potrà trovare ubicazione una pista da cross la cui esatta localizzazione sarà definita dal R.U. e dai successivi Atti di governo del Territorio.<sup>20</sup>

56. All’interno del Sistema Funzionale dell’agricoltura è, in ogni caso, fatta salva la normativa vigente derivante dalla legislazione regionale e dai relativi regolamenti di attuazione.<sup>21</sup>

## **Art. 18 – Sistema funzionale ambientale delle aree verdi – Tav. 15b.**

### ***Descrizione.***

1. Sono ricomprese all'interno del presente Sistema Funzionale Ambientale le aree che all'interno del territorio comunale, sebbene con diverso grado di rilevanza e di naturalità, costituiscono il fulcro ambientale fondamentale del territorio ed al tempo stesso costituiscono il connettivo ambientale tra le aree agricole, le aree insediate residenziali e le aree produttive.
2. All'interno del presente Sistema sono infatti presenti aree di altissimo valore ambientale che necessitano di una tutela quasi assoluta (le Riserve Naturali), aree boscate che pur non essendo ricomprese all'interno di aree protette devono essere tutelate per il loro ruolo sia ambientale che di stabilità idrogeologica, ed aree verdi che hanno prevalentemente un ruolo paesaggistico e di collegamento ecologico tra le aree insediate e il territorio aperto.
3. Il Sistema Funzionale Ambientale delle aree verdi, ricomprensivo al proprio interno oltre alle aree verdi esistenti anche quelle di progetto, si integra con il Sistema Funzionale Ambientale dei Corsi d'acqua identificando un connettivo ecologico fra gli Insediamenti residenziali e produttivi, gli impianti geotermici e le strutture turistiche diffuse sul territorio.
4. Il P.S. riconosce al presente Sistema un importante ruolo complessivo per quel che concerne la tutela geomorfologica del territorio comunale, la mitigazione dell'inquinamento atmosferico, l'ausilio alla difesa idraulica del suolo, la difesa degli ecosistemi della flora e della fauna, la valorizzazione economica dell'ambiente ed il miglioramento della qualità della vita.
5. Il Sistema Funzionale Ambientale delle Aree verdi si identifica nei seguenti elementi:

### *Riserve Naturali e Aree protette.*

6. Vi sono ricomprese le riserve naturali ed aree soggette a particolare tutela presenti nel territorio comunale di Pomarance, come di seguito individuate:
  - a) Riserva Naturale della Foresta di Monterufoli.
  - b) Riserva Naturale della Foresta del Berignone – Tatti.
  - c) SIR 66 – pSIC – Codice Bioitaly: ITA 517006 – Foresta di Monterufoli.
  - d) SIR 68 – pSIC – Codice Bioitaly: ITA 517008 – Macchia di Berignone.
  - e) SIR 67 – pSIC – Codice Bioitaly 5170007 – Fiume Cecina da Berignone a Ponteginori.
  - e) SIR B11 – Valle del Pavone e Rocca Sillana.
7. All'interno delle Riserve Naturali sono ricomprese parti delle aree protette individuate come pSIC (proposto Sito di Interesse Comunitario) 66 e 68 mentre il SIR (Sito di Interesse Regionale) della Rocca sillana e della valle del Pavone è esterno alle riserve naturali; per le riserve naturali e per i SIR nelle Tavv. 15 è stata riportata la perimetrazione così come riportata nel P.T.C. della Provincia di Pisa e nella documentazione disponibile presso la Regione Toscana. Modificazioni alla suddette perimetrazioni derivante da modifiche inerenti la pianificazione sovraordinata regionale, nazionale ed europea non costituisce variante al presente P.S.. Allo stesso modo il P.S. recepisce la normativa relativa alle suddette riserve di seguito riportata.

8. Il P.S. inserisce l'area protetta all'interno di una rete di percorsi pedonali e cicloturistici, di aree verdi, parchi e strutture ricettive che salvaguardino gli aspetti ambientali e naturalistici pur valorizzando la riserva dal punto di vista turistico.
9. Le Riserve Naturali sopra elencate sono sottoposte alla seguente apposita normativa:
- Normativa europea per la tutela degli habitat naturali e della avifauna: Dir. 92/43/CEE (Direttiva Habitat) e Dir. 79/409/CEE (Direttiva Uccelli).
  - Normativa nazionale per la tutela delle bellezze naturali e paesaggistiche: Legge 1497 del 1939, Legge 431 del 1985, Legge 394 del 1991 e D. Lgs 42 del 1994.
  - Normativa regionale in merito alle aree protette: L.R. 49 del 1995 e L.R. 56 del 2000.
  - Disciplina d'uso specifica delle Riserve Naturali e delle Aree naturali protette.
10. Vi sono ricomprese le aree boscate e le aree lungo i corsi d'acqua ove la vegetazione, oltre ad avere un importante ruolo nella stabilità geomorfologica dei versanti, assume una forte valenza paesaggistica.
11. Nelle aree boscate sono presenti, ed individuati nella Tav. 5b, alcuni castagneti da frutto, che oltre alle caratteristiche comuni alle altre aree boscate, rivestono un notevole ruolo economico legato alla produzione di castagne.
12. Nelle aree più vicine alle strutture geotermiche, agli episodi spontanei di emissioni gassose non sfruttate nella produzione di energia ed alla rete di trasporto del teleriscaldamento gli alberi soffrono per il calore eccessivo e la condensa ricca di boro e zolfo che si deposita su essi

#### *Aree verdi a parco.*

13. All'interno delle Aree verdi a parco sono ricomprese le aree destinate a verde urbano, a parchi pubblici attrezzati e l'ambito definito "Piana dei Turisti"; in quest'ultimo caso il P.S. prevede la connessione, tramite percorsi nel verde, costituiti da antichi percorsi recuperati e da nuovi tracciati, delle aree destinate a parco con le strutture ricettive attraverso l'integrazione tra il presente Sistema con il Sistema Funzionale del Turismo.

### **Strategie di sviluppo**

#### ***Obiettivi e Indirizzi programmatici***

14. Mantenimento della funzione naturalistica e salvaguardia delle aree di particolare rilevanza ambientale.
15. Integrazione con il Sistema Funzionale del Turismo, soprattutto con i percorsi cicloturistici e la viabilità minore storicizzata e, nella misura consentita dalla specifica normativa, con le attività turistiche in ambito rurale e le attività agrituristiche.
16. Nelle Riserve Naturali protezione per le specie di piante e di animali rari presenti in esse .
17. Possibilità di insediare, preferibilmente in prossimità delle Riserve Naturali, "Centri visita della riserva" nei quali il R.U. dovrà prevedere, in coerenza con le presenti prescrizioni e vincoli, apposite aree destinate all'accoglienza dei visitatori.
18. Mantenimento e ricostituzione di connettivi ambientali ed ecologici nelle aree sottoposte a sfruttamento delle risorse geotermiche.



## **Statuto del Territorio.**

### ***Invarianti Strutturali.***

19. Le Invarianti Strutturali che individuano le risorse, le funzioni e le prestazioni fondamentali del Sistema funzionale ambientale delle aree verdi sono quelle di seguito elencate e definite all'art. 10 delle presente N.T.A..

20. Invarianti Strutturali relative al territorio rurale e all'ambiente naturale (Tav. 12a):

- a) Corsi d'acqua e reticolo idraulico minore: i fiumi Cecina e Cornia e i torrenti Trossa, Pavone e Possera, in quanto corsi d'acqua che attraversano o interessano il sistema funzionale delle aree verdi.
- b) Aree verdi naturali: le aree boscate e le formazioni lineari rientrano a pieno titolo all'interno del Sistema del Sistema funzionale delle aree verdi.
- c) Riserve naturali di Berignone e Monterufoli: le due riserve naturali costituiscono esse stese Invariante Strutturale.
- d) Paesaggio: le aree del Sistema Funzionale delle aree verdi sono un elemento costitutivo del paesaggio così come individuato nelle schede degli Ambiti di paesaggio individuati e definiti nella Tav. 1a - Allegato A – Schede degli ambiti di paesaggio.

21. Invarianti strutturali relative agli insediamenti e alle infrastrutture per la mobilità (Tavv. 12b):

- a) Insediamenti storici: i centri storici degli insediamenti sono un elemento integrato con il Sistema funzionale delle aree verdi interne ai centri stessi ed esterne nella campagna circostante come elemento connettivo di forte qualità ambientale e paesaggistica.
- b) Beni storici e culturali: tutti i beni puntuali di rilevanza storica, architettonica e ambientale presenti all'interno e nelle vicinanze del sistema funzionale delle aree verdi costituenti assieme ad esse un unicum paesaggistico.
- c) Viabilità storicizzata: le strade presenti al Catasto Leopoldino ricadenti all'interno del sistema delle aree verdi rappresentano una rete interessante per la fruizione del patrimonio ambientale ed ecologico costituito dalle aree verdi.
- d) Insediamenti recenti d'interesse architettonico: il Villaggio Michelucci a Larderello rappresenta un interessante esempio di integrazione fra insediamenti residenziali e verde urbano e naturale.
- e) Infrastrutture per la mobilità di interesse sovracomunale: le S.R. 439 e le S.P. 329, 27, 47, 49, che collegano il territorio comunale con l'esterno e con le più importanti infrastrutture di interesse regionale e nazionale in taluni casi attraversano il Sistema delle aree verdi ed in altri lo interessano sia pure indirettamente
- f) Le attività produttive tipiche legate alla geotermia: le attività, gli impianti e le strutture legate alla produzione e promozione della energia geotermica hanno prodotto un depauperamento del sistema delle aree verdi; il compito futuro è quello di rinaturalizzare le aree non più utilizzate per lo sfruttamento della energia geotermica reinserendole nel sistema delle aree verdi.

### ***Prescrizioni.***

22. Nell'ambito del presente sistema, oltre al rispetto delle prescrizioni definite ai seguenti commi, si

impone il rispetto degli indirizzi e delle prescrizioni già enunciati agli art. 9 e 10 delle presenti N.T.A. relativamente alle Invarianti Strutturali ed alle Direttive Ambientali che interessano il presente sistema, nonché le prescrizioni relative ai Sistemi Territoriali ed agli altri Sistemi Funzionali che interessano il presente Sistema Funzionale.

23. In materia di contenuti ed ambiti d'applicazione, destinazioni urbanistiche, aspetti insediativi, aspetti infrastrutturali, uso delle risorse e difesa del suolo, il P.S. prevede, con particolare attenzione alle aree che ospitano Riserve Naturali, SIR e pSIC, il recepimento della normativa di settore che si intende interamente richiamata.

24. Le aree boscate dovranno essere opportunamente tagliate e mantenute affinché il bosco resti in salute e conservi la propria funzione di stabilità geomorfologica. Le operazioni di taglio e tutti gli altri interventi dovranno essere attuati in osservanza delle indicazioni contenute all'interno della normativa di riferimento (L.R. del 21 Marzo 2000 n. 39 e relativo Regolamento D.P.G.R. 8 agosto 2003 n. 48/R e s.m.i.).

23. Per quel che concerne i parchi urbani, i giardini pubblici e le previste aree di accoglienza, nonché gli spazi aperti a queste limitrofe, dovrà essere garantita la massima accessibilità.

25. Per quel che concerne gli edifici presenti nel presente Sistema sono consentiti gli interventi che il RU attraverso specifica schedatura definirà ammissibili, finalizzando il recupero alla conservazione dei caratteri tipologici e formali di pregio, alla compatibilità ambientale, e ad un adeguato inserimento paesaggistico. In sede di R.U. verrà definito in modo più puntuale il grado di tutela dei singoli edifici storicizzati ricadenti all'interno delle Invarianti Strutturali di cui all'art. 10.2 delle presenti N.T.A. ed alla Tav. 12 del P.S.

26. Adozione di tecniche di mitigazione degli impatti sull'ambiente e sul sistema delle aree verdi conseguenti alle attività geotermiche.

## **Art. 19 – Sistema funzionale della residenza e dei servizi – Tav. 15c.**

### **Descrizione.**

1. Il Sistema funzionale della residenza e dei servizi ricomprende al proprio interno gli insediamenti a prevalente carattere residenziale. Il Sistema insediativo di Pomarance è di tipo policentrico caratterizzato da centri maggiori e minori ben distribuiti su tutto il territorio e collegati fra di loro attraverso i sistemi infrastrutturali per la mobilità. I centri urbani pertanto, pur con dimensioni e importanza diversi, stanno fra loro in un rapporto di complementarietà, soprattutto per ciò che riguarda i servizi, caratteristica che il P.S. intende rafforzare strutturalmente in quanto tipica del territorio comunale e capace di mantenere un presidio umano diffuso, oltre al fatto che i centri urbani essendo perlopiù di origine storica, sono integrati con il paesaggio agrario, che costituisce uno degli elementi di maggiore importanza che il P.S. intende valorizzare.

2. Il sottosistema degli insediamenti è costituito da tutti gli insediamenti urbani presenti sul territorio comunale di Pomarance: Pomarance, Montecerboli, Larderello, Serrazzano, Lustignano, Libbiano, Micciano, S. Dalmazio, Montegemoli.

3. Pomarance, il capoluogo, è il centro più importante e ospita i più importanti servizi amministrativi e socioculturali. Assieme a Montegemoli fa parte del Sistema territoriale delle colline settentrionali; quest'ultimo centro è di piccole dimensioni e coincide pressoché con il nucleo storicizzato. Larderello e Montecerboli, Micciano, Libbiano e S. Dalmazio fanno parte del Sistema Territoriale delle colline rocciose. Montecerboli e Larderello rappresentano il secondo centro per importanza del Comune di Pomarance, mentre Micciano e Libbiano ad ovest del capoluogo e S. Dalmazio a sud-est, sono centri minori fortemente storicizzati e coincidenti pressoché con i propri centri storici. Serrazzano e Lustignano fanno parte del Sistema Territoriale delle colline meridionali, anch'essi fortemente storicizzati e pressoché coincidenti con i propri centri storici. Come si evince dalla distribuzione per sistemi territoriali gli insediamenti sono dislocati su tutto il territorio in modo uniforme e tale da consentire un presidio territoriale e ambientale unitario.

4. I centri urbani così individuati sono singolarmente definiti come U.T.O.E., ricomprendendo in esse anche le aree periurbane limitrofe ai centri urbani.

5. Nelle Tavv. 9 – Carte dei Servizi - e 15 – Sistemi Funzionali - del P.S. sono individuati i servizi presenti all'interno dei centri urbani, alcuni di rilievo locale o comunale, e altri di interesse sovracomunale.

### **Strategie di sviluppo**

#### ***Obiettivi e Indirizzi programmatici***

6. Mantenimento e rafforzamento dello schema insediativo policentrico costituito dai poli urbani e dalle infrastrutture di servizio in essi collocate collegati dalle infrastrutture per la mobilità.

7. Riqualficazione dei centri urbani con migliore distribuzione delle infrastrutture di servizio e adeguamento dei collegamenti viari e ciclopedonali fra i centri stessi per una migliore valorizzazione dei centri e fruizione dei servizi.

8. Riqualficazione e recupero del patrimonio edilizio dei centri storici degli insediamenti.

9. Riqualificazione degli insediamenti recenti esterni ai centri storici con la dotazione di nuovi servizi, infrastrutture e parcheggi pubblici. Dotazione per ogni insediamento dei servizi primari necessari, degli standard a verde e parcheggio pubblici. Creazione di aree verdi all'interno degli insediamenti maggiori da destinare a parchi pubblici o privati, aree filtro fra insediamenti di tipo diverso, aree di rispetto. La creazione di un demanio pubblico di aree per l'istituzione di parchi o altri servizi di carattere pubblico, ricomprendendo in esse anche le aree facenti parte del Sistema delle Aree verdi a parco di cui all'art. 17. delle presenti N.T.A., potrà essere ottenuta attraverso l'introduzione di criteri perequativi nei processi di pianificazione urbanistica attuativa.
10. Ricostituzione di un tessuto connettivo urbano organico tra le varie parti degli insediamenti, fra la parte storica e quella più recente o di nuova costituzione.
11. Valorizzazione dei nodi di connessione tra gli insediamenti e il territorio aperto, attraverso il recupero dei percorsi storici e dei manufatti storici.
12. Definizione dei margini tra edificato e campagna in rapporto ai contesti ambientali circostanti, ed agli elementi della struttura geomorfologica e vegetazionale dei luoghi.
13. Utilizzo delle aree di nuovo impianto per una riqualificazione complessiva degli insediamenti anche attraverso l'introduzione nella pianificazione operativa di indici perequativi; per la localizzazione dei nuovi interventi, si dovrà privilegiare la ricucitura degli insediamenti intorno ed all'interno dei nuclei esistenti tendendo comunque ad una riqualificazione del sistema insediativo complessivo.
14. Potenziamento e riorganizzazione funzionale delle reti tecnologiche nella prospettiva delle nuove previsioni del P.S. e per una riqualificazione degli insediamenti esistenti.
15. Potenziamento e riorganizzazione delle reti di smaltimento dei liquami e delle acque superficiali provenienti dagli insediamenti, compresi i sistemi di smaltimento delle acque.
16. Ottimizzazione dei servizi attraverso la razionalizzazione degli stessi, anche con l'utilizzazione articolata e complementare fra i vari centri attraverso il sistema della viabilità diffusa.
17. Recupero e riqualificazione in una ottica comunale dei servizi e delle strutture presenti a Larderello e sottoutilizzate.

## **Statuto del Territorio.**

### ***Invarianti Strutturali.***

18. Le Invarianti Strutturali che individuano le risorse, le funzioni e le prestazioni fondamentali del Sistema funzionale della residenza e dei servizi sono quelle di seguito elencate e definite all'art. 10 delle presenti N.T.A.
19. Invarianti Strutturali relative al territorio rurale e all'ambiente naturale (Tav. 12a):
  - a) Corsi d'acqua e reticolo idraulico minore: i torrenti Trossa e Possera, in quanto corsi d'acqua interessanti alcuni insediamenti.
  - b) Aree verdi naturali: la maggior parte degli insediamenti è interessata direttamente o indirettamente da aree boscate o formazioni naturali lineari.
  - c) Paesaggio: i caratteri paesaggistici così come individuati nelle schede degli Ambiti di paesaggio

all'interno dei quali ricadono gli insediamenti (Tav. 1a - Allegato A – Schede degli ambiti di paesaggio).

- d) Attività agricole tipiche: la produzione del tipico pane di Montegemoli prodotto con il grano duro delle campagne circostanti.
20. Invarianti strutturali relative agli insediamenti e alle infrastrutture per la mobilità (Tavv. 12b):
- a) Insediamenti storici: i centri storici degli insediamenti .
  - b) Beni storici e culturali: tutti i beni puntuali di rilevanza storica, architettonica e ambientale presenti all'interno degli insediamenti e/o delle U.T.O.E..
  - c) Viabilità storicizzata: le strade presenti al Catasto Leopoldino ricadenti all'interno degli insediamenti e/o delle U.T.O.E..
  - d) Insediamenti recenti d'interesse architettonico: le strutture di architettura e urbanistica moderna a Pomarance e Larderello: Centro Savioli e Villaggio Michelucci.
  - e) Infrastrutture per la mobilità di interesse sovracomunale: le S.R. 439 e le S.P. 329, 27, 47, 49.

### ***Prescrizioni.***

21. Nell'ambito del presente sistema, oltre al rispetto delle prescrizioni definite ai seguenti commi, si impone il rispetto degli indirizzi e delle prescrizioni già enunciati agli art. 9 e 10 delle presenti N.T.A. relativamente alle Invarianti Strutturali ed alle Direttive Ambientali che interessano il presente sistema, nonché le prescrizioni relative ai Sistemi Territoriali ed agli altri Sistemi Funzionali che interessano il presente Sistema Funzionale.

22. Al fine di perseguire gli obiettivi enunciati, il Regolamento Urbanistico dovrà utilizzare le metodologie urbanistiche, zone omogenee e parametri urbanistici in modo da rapportarsi al tessuto urbanistico esistente, al fine di ricondurlo ad unitarietà con quello sia in termini di tipologie edilizie che di infrastrutture pubbliche.

23. I parametri urbanistici da utilizzare nel R.U. dovranno perseguire obiettivi di qualità architettonica e urbanistica e a tale scopo i tradizionali indici urbanistici metrici o volumetrici di tipo quantitativo dovranno essere sostituiti con indici di tipo qualitativo (Superficie Utile Lorda, Altezza in piani, norme inerenti la qualità progettuale ed il risparmio energetico) al fine di facilitare il risultato architettonico finale, nel rispetto dei carichi urbanistici previsti.

24. Il R.U. dovrà altresì dettare norme ben precise per la costruzione delle nuove strade e per l'adeguamento di quelle esistenti al fine di destinare parti di esse a percorsi sicuri per persone disabili, bambini, anziani e pedoni in genere.

25. I parcheggi pubblici dovranno essere ben accessibili e ubicati tenendo di conto della tipologia delle funzioni e delle destinazioni urbanistiche, il verde pubblico attrezzato dovrà essere concentrato in alcune zone qualificate dei centri, anziché diffuso in piccoli appezzamenti e in luoghi residui.

26. All'interno degli insediamenti dovranno essere salvaguardati i corsi d'acqua facenti parte del sistema funzionale ambientale dei corsi d'acqua, anche se tombati, con le relative aree di pertinenza.

27. L'arredo urbano dovrà divenire parte integrante dello sviluppo edilizio sia pubblico che privato: pertanto i privati dovranno essere coinvolti nella progettazione e realizzazione anche delle opere pubbliche

attraverso l'utilizzo diffuso dei piani attuativi di espansione o di recupero, o con la compartecipazione nelle zone di completamento e/o di recupero.

28. All'interno degli insediamenti esistenti dovranno essere salvaguardati gli edifici e gli elementi storicizzati individuati nelle tavole delle Invarianti Strutturali pur con gradazioni di tutela diversificate in base alla importanza architettonica e storica dei manufatti, che il R.U. individuerà in modo più dettagliato, al fine di favorirne la tutela ed il recupero.

29. Al fine di definire in modo certo i confini fra insediamenti urbani e campagna, i limiti degli insediamenti urbani dovranno essere delimitati da elementi naturali o artificiali forti (corsi d'acqua, strade di circonvallazione o di campagna, fasce di verde, ecc.) ed in ogni caso dovranno essere mantenute distanze di rispetto per l'edificabilità.

30. Il Regolamento Urbanistico dovrà prevedere norme/incentivo per favorire il risparmio energetico e l'utilizzo di energie alternative per gli impianti termici e di condizionamento e per il risparmio delle risorse idriche; il R.U. dovrà inoltre incentivare l'utilizzo di materiali propri della bioarchitettura e di fonti energetiche rinnovabili.

31. Ogni nuovo insediamento dovrà essere fornito delle relative opere di urbanizzazione primaria, da allacciare alle reti principali esistenti. Il R.U. dovrà verificare le potenzialità degli attuali sistemi fognari e di acquedotto ed eventualmente prevederne il potenziamento come condizione per i nuovi insediamenti anche se frutto di ristrutturazioni urbanistiche. A tal proposito, per l'approvazione dei Piani Attuativi e per tutti gli altri interventi attuati attraverso rilascio di "permesso di costruire" (anche nelle forma semplificata di procedimento mediante D.I.A., gli organi tecnici comunali dovranno acquisire, insieme agli elaborati progettuali, una "Relazione di valutazione del fabbisogno idrico e depurativo" originato dall'intervento in oggetto contenente le specifiche inerenti le urbanizzazioni primarie esistenti e di progetto e gli interventi di adeguamento necessari anche delle infrastrutture esterne al comparto, con stima del costo degli interventi.

32. Ad ogni nuova occupazione di suolo si dovrà predisporre una adeguata regimazione delle acque superficiali interne ed esterne alle nuove aree urbanizzate.

33. Nelle nuove edificazioni ed in quelle di recupero o ristrutturazione devono essere garantite superfici minime permeabili all'interno dei lotti di pertinenza ed introdotti indici di verde privato da realizzare e mantenere come contributo privato al decoro e arredo urbano nonché alla ossigenazione complessiva degli insediamenti urbani.

34. Il R.U. dovrà introdurre normative tese alla riduzione del numero dei pozzi a sterro per uso domestico incentivando forme di recupero delle acque superficiali per uso irriguo di giardini e orti.

35. Nei nuovi insediamenti ed in quelli esistenti si dovranno prevedere idonee aree per la raccolta differenziata dei rifiuti urbani, in modo compatibile con l'arredo urbano anche al fine di impedire la creazione di piccole discariche diffuse.

36. Le prescrizioni relative alle classi di pericolosità geomorfologica e idraulica contenute nelle Tavv. 4 del P.S. – Indagini geologico-tecniche – e all'art. 7 - Indagini geologiche e idrauliche di supporto alla pianificazione urbanistica: disciplina degli interventi - delle presenti N.T.A. sono parte integrante delle presenti prescrizioni.

37. All'interno delle aree ricomprese all'interno del Sistema Funzionale della residenza e dei servizi potranno trovare ubicazione aree destinate a piazzole attrezzate per ospitare camper e similari per le quali il R.U. definirà in maniera specifica ubicazione e dimensionamento.<sup>22</sup>

## **Art. 20 – Sistema funzionale delle attività produttive – Tav. 15c.**

### **Descrizione.**

1. Il Sistema funzionale delle attività produttive ricomprende gli insediamenti produttivi, le strutture per la trasformazione dell'energia geotermica, le aree destinate ad attività estrattive e le zone di stoccaggio di inerti e di recupero materiali inutilizzati.

#### *Insedimenti industriali ed artigianali*

2. Gli insediamenti industriali ed artigianali sono concentranti prevalentemente nell'area di Larderello ed a sud del Capoluogo.

3. Le attività produttive di Larderello sono legate prevalentemente all'utilizzo e alla trasformazione delle risorse geotermiche. Il P.S. conferma le aree preesistenti consentendo una migliore utilizzazione delle stesse anche con diversificazione degli usi.

4. Quella a sud del Capoluogo è un' area produttiva di tipo tradizionale; essa ricomprende strutture ed attività già esistenti, una nuova area soggetta a PIP in fase di approvazione ed altre aree contigue di previsione del P.S. risultato di un processo di concentrazione - razionalizzazione di aree già previste dal PRG vigente diffuse sul territorio.

5. All'interno dell'area produttiva di Pomarance è previsto anche il nuovo depuratore a servizio degli insediamenti residenziali e produttivi del capoluogo.

6. Il P.S. ricomprende gli insediamenti produttivi e gli insediamenti residenziali di Pomarance e Larderello afferenti a due sistemi funzionali distinti all'interno di due uniche U.T.O.E., quella di Pomarance e quella di Montecerboli-Larderello; la differenziazione all'interno di esse avviene con l'individuazione di Ambiti specifici.

#### *Attività legate allo sfruttamento della risorsa geotermica.*

7. La geotermia e le attività produttive ad essa connesse hanno svolto un ruolo di primo piano nel corso degli ultimi due secoli; il P.S. assegna a questo comparto una importanza strategica in considerazione del fatto che l'energia geotermica rientra tra le fonti di energia pulita e rinnovabile, tema quest'ultimo all'ordine del giorno a livello dei paesi industrializzati.

8. La Regione Toscana e la Provincia di Pisa con il P.I.T. e il P.T.C. hanno individuato la geotermia come una delle attività peculiari del Sistema Territoriale di Programma della Toscana interna e meridionale di cui Pomarance fa parte da valorizzare e sviluppare.

9. Conosciuta e utilizzata fin dall'antichità per usi termali e per l'utilizzo dei sali borici, l'energia geotermica fu utilizzata in epoca granducale per la produzione dell'acido borico per uso farmaceutico. Nell'800 si è iniziata l'attività su scala industriale per la produzione dell'acido borico e ai primi del '900 si è iniziato a utilizzare l'energia geotermica per la produzione di energia elettrica. Attualmente è questo l'uso principale a cura dell'ENEL. Larderello rappresenta il polo più importante in Toscana per la produzione di



energia geotermoelettrica. Il sistema della geotermia interessa anche altri Comuni vicini quali Castelnuovo Valdicaccia, Monterotondo, Monteverdi, Montieri, Radicondoli.

10. L'attività geotermica si identifica nei seguenti temi: Poli geotermici, centrali ENEL, e siti dismessi; Manifestazioni idrotermali; rete geotermica.

11. Poli geotermici, centrali ENEL, e siti dismessi: all'interno del territorio comunale di Pomarance ed in particolare nella parte centro-sud sono dislocati tutti gli impianti relativi alle attività produttive geotermiche. A Montecerboli-Larderello si trova il nucleo produttivo più importante, insieme a centrali attive e a siti dismessi. A Serrazzano, Lustignano, S. Dalmazio ed in aree interne si trovano le altre centrali geotermoelettriche. Le centrali geotermoelettriche costituiscono gli impianti di trasformazione dell'energia geotermica in energia elettrica. Quelli in attività collocati nel Comune di Pomarance sono: Vallesecolo, Farinello, Gabbro, Serrazzano, Lagoni Rossi 3. I siti geotermici dismessi sono vecchie centrali e impianti non più in attività per ragioni di esaurimento dei pozzi o perché obsoleti. Essi necessitano di interventi di bonifica ovvero di recupero e riqualificazione come esempi tipici di archeologia industriale, in particolare le torri di raffreddamento di Larderello non più utilizzate.

12. Manifestazioni idrotermali: vi sono diffuse sul territorio soffioni naturali affioranti dal terreno che testimoniano delle potenzialità geotermiche del sottosuolo ma che tuttavia non sono utilizzati dal punto di vista industriale perché insufficienti come potenzialità; esse rappresentano ormai un elemento caratterizzante il paesaggio.

13. La rete geotermica: la rete geotermica è costituita dalla rete di tubazioni in acciaio diffusa sul territorio attraverso la quale il vapore proveniente dai pozzi raggiunge gli impianti di trasformazione; è altresì costituita dalla rete minore del teleriscaldamento per usi civili.

#### Cave ed attività estrattive

14. Pomarance ha sul proprio territorio alcune cave di inerti già inserite all'interno del P.R.A.E. della Regione Toscana. Esse sono individuate nelle Tavv. 15 del P.S.. La Regione Toscana sta provvedendo alla elaborazione del nuovo P.R.A.E.R. che, ai sensi della L.R. 78/1998 e della L.R. 1/2005, sostituirà il P.R.A.E. vigente; il nuovo P.R.A.E.R., una volta approvato, costituirà un automatico aggiornamento del Q.C. del presente P.S. ed, in quanto strumento sovraordinato, verrà recepito dal presente P.S. senza che necessiti di apposita variante, nel rispetto delle Invarianti Strutturali del presente P.S..

#### Aree di stoccaggio e recupero materiali

15. All'interno della presente categoria di attività produttive sono comprese quelle zone destinate allo stoccaggio di materiali di risulta, prevalentemente inerti destinati all'edilizia, o materiali destinati al riutilizzo (metalli, carta, vetro ecc.). In particolare è ricompresa all'interno della presente categoria l'attività di inerti ubicata nella parte più settentrionale del territorio comunale, lungo il Fiume Cecina. Dette attività sono individuate nelle Tavv. 15 del P.S..

## **Strategie di sviluppo**

### ***Obiettivi e Indirizzi programmatici***

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

## **Statuto del Territorio.**

### ***Invarianti Strutturali.***

26. Le Invarianti Strutturali che individuano le risorse, le funzioni e le prestazioni fondamentali del Sistema funzionale delle attività produttive sono quelle di seguito elencate e definite all'art. 10 delle presente N.T.A.
27. Invarianti Strutturali relative al territorio rurale e all'ambiente naturale (Tav. 12a):
  - a) Corsi d'acqua e reticolo idraulico minore: in particolare il fiume Cornia e i torrenti Trossa e Possera, in quanto corsi d'acqua interessanti gli ambiti di interesse geotermico, nonché il fiume Cecina in quanto riceve gli apporti del Trossa e del Possera.
  - b) Aree verdi naturali: parte degli ambiti di interesse produttivo e geotermico è interessata direttamente o indirettamente da aree boscate o formazioni naturali lineari.
  - c) Riserve naturali di Berignone e Monterufoli: la riserva naturale di Monterufoli è interessata da alcune manifestazioni idrotermali.

- d) Paesaggio: i caratteri paesaggistici così come individuati nelle schede degli Ambiti di paesaggio all'interno dei quali ricadono le aree e gli insediamenti produttivi e geotermici (Tav. 1a - Allegato A – Schede degli ambiti di paesaggio).
28. Invarianti strutturali relative agli insediamenti e alle infrastrutture per la mobilità (Tavv. 12b):
- a) Insediamenti storici: i centri storici di Pomarance, Montegemoli e Montecerboli.
  - f) Beni storici e culturali: tutti i beni puntuali di rilevanza storica, architettonica e ambientale presenti all'interno degli ambiti di interesse geotermico.
  - g) Viabilità storicizzata: le strade presenti al Catasto Leopoldino ricadenti all'interno degli ambiti di interesse geotermico e o produttivo.
  - h) Insediamenti recenti d'interesse architettonico: le strutture di architettura e urbanistica moderna a Pomarance e Larderello: Villaggio Michelucci.
  - i) Infrastrutture per la mobilità di interesse sovracomunale: la S.R. 439 e le S.P. 329, 27 e 49.
  - j) Le attività produttive tipiche legate alla geotermia: le attività, gli impianti e le strutture legate alla produzione e promozione della energia geotermica.

### ***Prescrizioni***

29. Nell'ambito del presente sistema, oltre al rispetto delle prescrizioni definite ai seguenti commi, si impone il rispetto degli indirizzi e delle prescrizioni già enunciati agli art. 9 e 10 delle presenti N.T.A. relativamente alle Invarianti Strutturali ed alle Direttive Ambientali che interessano il presente sistema, nonché le prescrizioni relative ai Sistemi Territoriali ed agli altri Sistemi Funzionali che interessano il presente Sistema Funzionale

30. Le aree di Larderello non più utilizzate o non più utilizzabili per funzioni produttive dovranno, in accordo con l'Ente gestore dei siti, recuperate ad altre funzioni o rinaturalizzate con l'inserimento di piantumazioni e regimazione idraulica.

31. Le torri di raffreddamento non più utilizzate dovranno essere, anche parzialmente recuperate a finalità didattiche, scientifiche, turistiche o altro purché se ne conservi la tipologia e le caratteristiche come testimonianza di archeologia industriale; sarà comunque il R.U. a valutare l'opportunità della loro riqualificazione anche in rapporto alle condizioni di degrado ambientale. [Dato lo stato di degrado in cui versa può essere demolita la torre di Larderello 3, previo accordi con la P.A. e ripristino ambientale dei luoghi \(vd. artt. 10.2.f – comma 7 – e 24b – comma 29\).](#)<sup>23</sup>

32. I siti e i pozzi non più utilizzati dovranno essere bonificati a cura degli enti gestori dei siti stessi attraverso accordi con la Pubblica Amministrazione, recuperando anche le aree di contorno.

33. Nuove condotte per il trasporto dell'energia geotermica dovranno essere posizionate in modo da ridurre il più possibile l'impatto sul paesaggio e l'ambiente circostante.

34. Il nucleo produttivo di Pomarance dovrà, attraverso le nuove previsioni, essere ricompattato e circondato da una cintura verde di alberi di alto fusto al fine di mitigare l'impatto con il territorio agricolo circostante.

35. Le cave dovranno essere, una volta esaurite, recuperate agli usi preesistenti e ambientalmente compatibili.

36. Le cave esistenti e gli impianti di stoccaggio dovranno essere mitigati il più possibile rispetto all'ambiente circostante.

37. Negli interventi di adeguamento e di ampliamento delle strutture di stoccaggio materiali presenti lungo il Fiume Cecina dovrà essere garantito il ripristino della vegetazione ripariale lungo le parti di perimetro che verranno modificati al fine di conservare i percorsi ecologici e gli habitat esistenti. Le piantumazioni dovranno, inoltre, essere costituite da essenze autoctone e dovranno prevedere l'inserimento di specie vegetali ripariali idonee a consentire il passaggio degli animali, anche con la sostituzione delle piante attualmente esistenti con specie più idonee al fine di connotare l'intervento con caratteristiche migliorative. Negli interventi inerenti detta attività dovrà, in ogni caso, essere anche garantito il corretto deflusso delle acque e non dovrà in alcun modo essere modificato in maniera peggiorativa il corso del Fiume Cecina, in osservanza di quanto prescritto al precedente art. 7 in merito alla Pericolosità Idraulica e di quanto definito dall'Autorità di Bacino competente. L'insediamento di stoccaggio non potrà essere completamente recintato da muratura e dovrà mantenere una perimetrazione che consenta il passaggio delle specie animali, soprattutto nelle ore notturne che costituiscono il momento di maggiore attività faunistica. La struttura di stoccaggio non potrà essere dotata di impianti di illuminazione di forte luminosità rivolti verso il cielo o verso l'esterno dell'insediamento; potranno invece essere consentite le normali forme di illuminazione (a bassa luminosità) legate alle segnalazioni ed alla sicurezza.

38. All'interno di uno o di ambedue i poli produttivi di Pomarance e Larderello è possibile realizzare una o più isole ecologiche per lo stoccaggio momentaneo dei rifiuti ingombranti prima del loro trasferimento agli impianti di smaltimento o trasformazione. Dette isole dovranno essere destinate anche allo stoccaggio di inerti derivanti da opere pubbliche o private e che dovranno essere poi smaltiti in apposite strutture.<sup>24</sup>

39. Per l'approvazione dei Piani Attuativi e per tutti gli altri interventi attuati attraverso rilascio di "permesso di costruire" (anche nelle forma semplificata di procedimento mediante D.I.A., gli organi tecnici comunali dovranno acquisire, insieme agli elaborati progettuali, una "Relazione di valutazione del fabbisogno idrico e depurativo" originata dall'intervento in oggetto contenente le specifiche inerenti le urbanizzazioni primarie esistenti e di progetto e gli interventi di adeguamento necessari anche delle infrastrutture esterne al comparto, con stima del costo degli interventi.

40. E' consentita la realizzazione di vasche temporanee per l'accumulo di acqua, di supporto alle attività di trivellazione a fini di ricerca geotermica, condizionata all'impegno della bonifica e del ripristino ambientale delle aree coinvolte, una volta terminato il loro utilizzo.<sup>25</sup>

## **Art. 21- Sistema funzionale delle infrastrutture per la mobilità – Tav. 15c.**

### **Descrizione.**

1. Rientrano in questo sistema tutte le infrastrutture per la mobilità, le quali si distinguono in:

#### *Infrastrutture di carattere sovracomunale.*

2. Le infrastrutture per la mobilità di carattere sovracomunale sono identificate nelle provinciali e regionali, in quanto svolgono un ruolo di collegamento con il territorio esterno e con le infrastrutture di livello superiore:

- a) S.R. n. 439 “Sarzanese - Valdera” – che attraversa Pomarance in senso nord-sud collegando la Valdera con le colline interne e Grosseto attraverso Pomarance.
- b) S.P. n. 329 “Del Passo di Bocca di Valle” – che si congiunge con la S.R. 439 in prossimità di Larderello e proseguendo verso sud-ovest collega la stessa alla via Aurelia.
- c) S.P. n. 47 “di Micciano” – che transitando per l’omonima frazione collega il capoluogo con il Comune di Montecatini V/Cecina, attraverso la S.R. 68.
- d) S.P. n. 27 “di Montecastelli” – che da Pomarance, superando Bullera e San Dalmazio, raggiunge Montecastelli e “l’isola” settentrionale del Comune di Castelnuovo V/Cecina.
- e) S.P. n. 49 “della Leccia e di Lustignano” – che collega Lustignano con la località sita nel Comune di Castelnuovo V/Cecina ed è collegata con la S.P. n. 329.

#### *Infrastrutture di carattere comunale.*

3. Le infrastrutture per la mobilità di carattere comunale sono quelle all’interno dei centri abitati e/o che collegano centri abitati fra loro o anche esterni al Comune di rilevanza locale. Esse sono rappresentate nelle Tavv. 8 del Quadro Conoscitivo e nelle Tavv. 15 del P.S.; rientrano in questa fattispecie anche tutte le strade minori, in parte storicizzate, del territorio aperto, alcune delle quali di rilevanza turistica sono state ricomprese anche nel Sistema funzionale del Turismo.

4. Vi appartengono strade individuate secondo la classificazione del Codice della Strada come Strade locali e Strade urbane di quartiere. Si tratta di infrastrutture di diversa dimensione e tipologia, dalle strade locali e di quartiere fino ad alcune strade di grandezza maggiore, di competenza comunale, o che collegano il territorio comunale con località vicine, .

5. I servizi a rete costituiscono un “ unicum” con la viabilità del presente sistema in quanto prevalentemente alloggiati nel sottosuolo delle stesse infrastrutture così come i servizi puntuali sono collocati all’interno degli insediamenti e costituiscono un “unicum” con gli insediamenti stessi.

### **Strategie di sviluppo**

#### ***Obiettivi e Indirizzi programmatici***

6 Adeguamento, anche con ampliamento delle carreggiate, delle strade di interesse sovracomunale

ricomprese nel presente sistema al fine di consentire un miglior collegamento del territorio comunale con gli altri comuni dell'area e soprattutto con le altre infrastrutture di carattere regionale e nazionale; tale obiettivo è condizione essenziale per la fruizione e lo sviluppo dei servizi, le funzioni e le attività di interesse sovracomunale, in particolare le funzioni di carattere scientifico-didattico legate alla geotermia e al turismo.

7. Coordinamento con gli enti preposti alla gestione delle infrastrutture sovracomunali per la manutenzione delle strade esistenti e la progettazione e realizzazione di nuovi tratti di circonvallazione ai centri urbani di Serrazzano, Montecerboli e S. Dalmazio, per la definizione degli svincoli e degli incroci con la viabilità comunale, in prossimità dei centri abitati.

8. Definizione dei nuovi snodi fra le strade di interesse sovracomunale e le strade di ingresso ai centri urbani, in particolare Pomarance con soluzioni tecniche quali le rotatorie che consentano garanzie per la sicurezza ed una migliore identificazione urbanistica degli accessi alla città quali "porte urbane": tali snodi dovranno trovare nel R.U. anche occasioni di riqualificazione architettonica delle aree all'intorno.

9. Garantire attraverso le normative di R.U., di polizia urbana e il coordinamento con altri enti il rispetto rigoroso della gerarchia delle strade, in relazione al mantenimento delle fasce di rispetto, alle autorizzazioni per gli accessi e alle soluzioni tecniche per i punti di intersezione fra le varie tipologie di strade, in modo da garantire la sicurezza degli utenti ed il mantenimento dei livelli di qualità urbana.

10. Miglioramento della viabilità esistente all'interno dei centri abitati in termini di arredo urbano, di riduzione delle barriere architettoniche, di idonee dotazioni di parcheggi pubblici.

11. Progettazione e realizzazione delle nuove strade di quartiere delle dimensioni adeguate per il traffico e dotate di marciapiedi regolamentari e laddove possibile di piste ciclabili e percorsi sicuri per pedoni e disabili.

12. Tenuta in efficienza e adeguamento della viabilità locale esterna ai centri abitati, a servizio del territorio e delle attività agricole, utilizzo della stessa come percorsi alternativi per la valorizzazione turistica dei territori agricoli e dell'ambiente naturale.

13. Coordinamento con i Comuni limitrofi, in particolare con quelli collinari, per la tenuta in efficienza delle strade minori che hanno rilevanza sovracomunale.

## **Statuto del Territorio.**

### ***Invarianti Strutturali.***

14. Le Invarianti Strutturali che individuano le risorse, le funzioni e le prestazioni fondamentali del Sistema funzionale delle infrastrutture per la mobilità sono quelle di seguito elencate e definite all'art. 10 delle presente N.T.A.

15. Invarianti Strutturali relative al territorio rurale e all'ambiente naturale (Tav. 12a):

- a) Corsi d'acqua e reticolo idraulico minore: i fiumi Cecina e Cornia, i torrenti Trossa, Possera e Pavone, in quanto corsi d'acqua interessati o prossimi alle infrastrutture per la mobilità.
- b) Aree verdi naturali: la parte della viabilità interessata direttamente o indirettamente da aree boscate o formazioni naturali lineari.
- c) Paesaggio: i caratteri paesaggistici così come individuati nelle schede degli Ambiti di paesaggio all'interno dei quali ricadono le infrastrutture per la mobilità. (Tav. 1a - Allegato A – Schede degli

ambiti di paesaggio).

16. Invarianti strutturali relative agli insediamenti e alle infrastrutture per la mobilità (Tavv 12b):
- a) Insediamenti storici: i centri storici di Pomarance, Montecerboli, Serrazzano, Lustignano, S. Dalmazio, Micciano, Libbiano e Montegemoli sono interessati dalle infrastrutture di cui al presente sistema.
  - b) Beni storici e culturali: tutti i beni puntuali di rilevanza storica, architettonica e ambientale raggiungibili o posti nelle vicinanze delle infrastrutture del sistema.
  - c) Viabilità storicizzata: i tracciati di viabilità storicizzata presenti al Catasto Leopoldino ripercorsi dalle viabilità del sistema e quelli con esse connessi.
  - d) Insediamenti recenti d'interesse architettonico: le strutture di architettura e urbanistica moderna a Pomarance e Larderello: Centro Savioli sulla S.R. 439 a Pomarance e il Villaggio Michelucci da essa raggiungibile a Larderello.
  - e) Infrastrutture per la mobilità di interesse sovracomunale: le strade di interesse sovracomunale di cui al presente sistema costituiscono esse stesse invariante strutturale.

### ***Prescrizioni.***

17. Nell'ambito del presente sistema, oltre al rispetto delle prescrizioni definite ai seguenti commi, si impone il rispetto degli indirizzi e delle prescrizioni già enunciati agli art. 9 e 10 delle presenti N.T.A. relativamente alle Invarianti Strutturali ed alle Direttive Ambientali che interessano il presente sistema, nonché le prescrizioni relative ai Sistemi Territoriali ed agli altri Sistemi Funzionali .

18. Le fasce di rispetto della viabilità extraurbana secondaria presenti nel territorio comunale devono essere di larghezza minima di 30 m fuori dai centri abitati esistenti o nelle zone di nuova espansione edilizia, mentre all'interno dei centri abitati il R.U. potrà porre delle distanze inferiori per ragioni di preesistenze edilizie, e comunque non inferiori a quanto previsto dal nuovo codice della strada, di cui al D. Lgs. 285/92 e 360/93.

19. Le fasce di rispetto della viabilità locale extraurbana devono essere di larghezza minima di 20 m. fuori dai centri abitati esistenti o nelle zone di nuova espansione edilizia, mentre all'interno degli abitati esistenti il R.U. potrà stabilire distanze inferiori in caso di preesistenze edilizie, e comunque non inferiori a quanto previsto dal nuovo codice della strada, di cui al D. Lgs. 285/92 e 360/93.

20. Le fasce di rispetto delle strade locali urbane devono essere di larghezza minima di 20 mt. fuori dai centri abitati, mentre all'interno di essi il R.U. potrà porre delle distanze inferiori per ragioni di carattere urbanistico, per le strade urbane di quartiere la larghezza delle fasce di rispetto sarà definita all'interno del R.U. in base all'ambito e/o alla zona in cui si trovano.

21. Le fasce di rispetto delle strade minori saranno regolamentate dal R.U. in base alla specificità dei luoghi e delle caratteristiche geomorfologiche dei suoli.

22. Il R.U. definirà nel dettaglio le destinazioni ammissibili all'interno delle fasce di rispetto: tuttavia l'orientamento deve essere quello di salvaguardare il più possibile tali fasce al fine di rendere possibile la rettifica dei tracciati, per la predisposizione di fasce a verde, per la predisposizione di percorsi ciclabili e pedonali, di aree di sosta panoramiche, per la mitigazione degli impatti di tipo acustico e paesaggistico.

23. Si dovrà tendere, da parte degli enti gestori, all'utilizzo di manti fonoassorbenti per mitigare

l'inquinamento acustico.

24. Le strade di interesse sovracomunale del presente sistema costituiscono Invariante Strutturale: la definizione dei tracciati o dei corridoi infrastrutturali contenuti nel P.S. non va intesa come elemento invariante in senso stretto: il tema dell'invariabilità è rappresentato dalle funzioni che dette strade svolgono, e non tanto del tracciato in sé, che pur necessario in molti casi per definire i confini delle U.T.O.E., potrà motivatamente subire modifiche all'interno dei relativi corridoi infrastrutturali, costituiti dai tracciati esistenti o in progetto, dalle fasce di rispetto e da altre aree pertinentziali legate alla morfologia dei luoghi, senza che ciò costituisca variante al P.S..

25. Nella costruzione delle nuove viabilità si dovranno predisporre apposite misure per garantire il deflusso delle acque superficiali, nonché il passaggio della fauna.

26. I progetti di nuova viabilità o le modifiche alle infrastrutture di interesse sovracomunale saranno definiti attraverso appositi accordi con gli organi sovracomunali competenti e dovranno essere definiti e realizzati secondo quanto definito dalla normativa vigente in materia, in particolare dal D.P.G.R. n. 41/R del 2 agosto 2004; per quel che concerne la viabilità di interesse provinciale, nella progettazione e nella realizzazione di nuove infrastrutture o di interventi di miglioramento delle strade esistenti, ci si dovrà attenere alle prescrizioni emanate dal Servizio Viabilità e Trasporti della Provincia di Pisa.

27. Le nuove strade di circonvallazione, in ogni caso, dovranno rispettare le seguenti caratteristiche:

- a) Non potranno esservi aperti passi carrabili, se non motivati da ragioni di carattere agricolo.
- b) Le intersezioni con altre strade anche di livello inferiore dovranno essere risolte con soluzioni tecniche che favoriscano la sicurezza, quali rotatorie della dimensione adeguata.

28. Per le strade del presente sistema il R.U. stabilirà norme di dettaglio per quanto riguarda le caratteristiche dimensionali e i materiali per le varie tipologie di strade, in base alla tipologia e alla ubicazione di esse, nel rispetto delle vigenti normative tecniche e dello stato dei luoghi. Per le strade di interesse sovracomunale le caratteristiche dimensionali e dei materiali da impiegare, saranno definite recependo le indicazioni e le prescrizioni definite dagli enti preposti alla gestione delle strade in oggetto in base alla gerarchia delle infrastrutture. Per le strade di carattere urbano o di quartiere o per il collegamento fra centri si dovranno predisporre piste ciclabili e percorsi pedonali di dimensioni idonee.

29. Il R.U. dovrà definire normative precise per la manutenzione della viabilità minore, compreso la tenuta in efficienza del reticolo idraulico minore corrente in adiacenza, il mantenimento e il ripristino di alberature in filari tipiche di questo tipo di viabilità a fini paesaggistici. Il R.U. definirà, inoltre, nel dettaglio l'articolazione funzionale della viabilità comunale e vicinale, nonché le competenze delle singole infrastrutture, sia esistente che di progetto, ricomprendendovi all'interno del Sistema funzionale delle infrastrutture per la mobilità anche i percorsi di servizio alle postazioni ENEL, sia utilizzati che dismesse.<sup>26</sup>

30. Il R.U. provvederà a introdurre norme incentivanti il recupero e la riscoperta di tracciati storicizzati scomparsi per un loro utilizzo a fini turistici e agrituristici.

31. Come salvaguardia del presente P.S. sino all'adozione del R.U., oltre a quanto definito all'art. 5 delle presenti N.T.A., per il P.E.E. presente all'interno dei Corridoi infrastrutturali sono consentiti esclusivamente gli interventi sino alla Ristrutturazione Edilizia.



## Art. 22 – Sistema funzionale del turismo – Tav. 15b.

### Descrizione

1. Pomarance già soddisfa una domanda di turismo rurale e culturale per la bellezza del suo territorio e del suo paesaggio collinare. La Regione Toscana con il P.I.T. e la Provincia di Pisa con il PTC, inquadrando il territorio di Pomarance nell'ambito del Sistema Territoriale di Programma della Toscana interna e meridionale ha rafforzato la vocazione turistica delle colline di Pomarance. Il P.S. pone fra i propri obiettivi più importanti lo sviluppo del turismo collinare.
2. Identificandolo come Sistema funzionale il P.S. intende attribuire dignità e importanza a questo settore produttivo considerandolo compatibile con l'idea di sviluppo sostenibile.
3. I temi attraverso i quali si identifica il Sistema Funzionale del turismo sono i seguenti:

#### Attività turistiche in ambito rurale e Attività agrituristiche:

4. L'elevata presenza di fabbricati rurali, posti anche in zone di elevato pregio naturalistico, conferisce al territorio comunale una naturale predisposizione all'agriturismo quale attività collaterale all'agricoltura in quanto rappresenta una concreta possibilità di integrare i redditi agricoli. Alla data della redazione del presente P.S. le aziende agrituristiche regolarmente iscritte, come emerge dalle tabelle del Cap. 5.4 della Relazione Illustrativa del Quadro Conoscitivo (Tav. 1 del P.S.), sono 36, ricomprendendo al loro interno anche un agricampeggio ed una struttura in fase di realizzazione, per un totale di circa 558 posti letto.<sup>27</sup>
5. Il livello delle attività è vario ed in grado di soddisfare le più diverse tipologie di turisti: ricomprende strutture medio-basse, strutture medie e strutture di alto livello. Il P.S. nel prendere atto di queste attività esistenti, così come della presenza di “ bed & breakfast” e di attività di turismo rurale, intende promuovere sia l'agriturismo che il turismo rurale, compatibilmente con la tutela delle risorse ambientali. All'interno delle aziende agricole possono essere realizzate piazzole per ricettività all'aperto così come previste dall'art. 17, comma 50, e dalla normativa in vigore.<sup>28</sup>

#### Strutture turistico-ricettive in ambito urbano:

6. Oltre agli agriturismo il Comune di Pomarance dispone anche di strutture turistico-ricettive all'interno dei centri abitati. Complessivamente, alla data della redazione della Relazione Illustrativa del Q.C. del presente P.S. (Tav. 1), vi sono sul territorio comunale 13 ristoranti, 19 bar; 3 alberghi attivi e 3 alberghi in fase di apertura o di ristrutturazione per un totale circa 123 posti letto e 10 affittacamere, case-vacanza ed attività similari per complessivi 218 posti letto per un totale di 341 posti letto<sup>29</sup> (vd. tabelle del Cap. 7.2.3 della Relazione Illustrativa del Quadro Conoscitivo - Tav. 1 del P.S.) . Anche questo settore può essere incrementato recuperando in particolare le strutture storicizzate dei centri storici minori che potrebbero trovare nel turismo un'occasione di rilancio.

### Piana dei Turisti:

7. Il vigente P.R.G. conteneva una importante previsione di tipo turistico-ricettivo denominata Piana dei Turisti. Tale comparto viene riproposto opportunamente ampliato e ridefinito nelle funzioni e destinazioni d'uso, nonché nei dimensionamenti recependo le analisi di fattibilità effettuate dalla FIDI Toscana SpA per conto del Comune di Pomarance. Tale iniziativa, collocata a sud del capoluogo, consente di inserire nel territorio comunale una struttura di tipo turistico-ricreativo (golf) di interesse sovracomunale suscettibile di attivare sinergie negli altri comparti turistici minori.

### Viabilità minore storicizzata e Percorsi cicloturistici:

8. Esiste già nel territorio comunale una rete di percorsi minori diffusi nel territorio aperto utilizzati per finalità turistiche. Il P.S. attraverso le analisi storiche del quadro conoscitivo intende ampliare la rete dei percorsi minori a carattere turistico. Tale rete diviene essenziale per la valorizzazione del territorio dal punto di vista turistico e culturale.

## **Strategie di sviluppo**

### ***Obiettivi e Indirizzi programmatici***

9. Sviluppo delle attività agrituristiche e del turismo rurale al fine di garantire il mantenimento anche delle attività agricole tipiche e quale forma di valorizzazione del turismo collinare e ambientale.
10. Sviluppo del turismo in ambito urbano come opportunità di riqualificazione dei centri storici minori e di riuso (all'interno del dimensionamento generale del P.S.) di un patrimonio storico in abbandono.
11. Avvio della Piana dei Turisti come iniziativa turistica capace di costituire un volano anche per tutte le altre attività turistiche del territorio.
12. Riscoperta e recupero dei percorsi storicizzati minori come rete diffusa sul territorio per le attività turistiche e ricreative.
13. Tutela del paesaggio e dei valori ambientali del territorio come condizione per il mantenimento e lo sviluppo delle attività turistiche.
14. Verifica della sostenibilità delle nuove quote di turismo in funzione delle risorse del territorio.
15. Miglioramento delle infrastrutture per la mobilità al fine di rendere accessibile il territorio dall'esterno e dalle principali vie di comunicazione regionale e nazionale e per collegare più facilmente le opportunità turistiche del territorio con quelle dei Comuni vicini.
16. Creazione di un sistema turistico a livello provinciale e regionale di cui Pomarance faccia parte con le sue specificità ambientali e culturali, compreso le attività geotermiche con le attività scientifiche e culturali-didattiche collaterali.
17. Utilizzazione del termalismo di origine geotermica in funzione dello sviluppo turistico da abbinare alle altre funzioni e attrattive turistiche.

## **Statuto del Territorio.**

### ***Invarianti Strutturali.***

18. Le Invarianti Strutturali che individuano le risorse, le funzioni e le prestazioni fondamentali del Sistema funzionale del turismo sono quelle di seguito elencate e definite all'art. 10 delle presente N.T.A.:

19. Invarianti Strutturali relative al territorio rurale e all'ambiente naturale (Tav. 12a):

- a) Corsi d'acqua e reticolo idraulico minore: i fiumi Cecina e Cornia, i torrenti Trossa, Possera e Pavone, ed il reticolo idraulico minore in quanto corsi d'acqua interessanti il territorio comunale e pertanto direttamente o indirettamente coinvolti nelle attività turistiche.
- b) Aree verdi naturali: buona parte del territorio aperto dove si svolgono le attività agrituristiche e del turismo rurale sono interessate da boschi e da formazioni naturali lineari che costituiscono una delle condizioni per lo sviluppo del turismo ambientale.
- c) Riserve naturali di Berignone e Monterufoli: le riserve naturali costituiscono un forte elemento di attrattiva per il turismo ambientale e didattico.
- d) Paesaggio: i caratteri paesaggistici del Comune di Pomarance così come individuati nelle schede degli Ambiti di paesaggio costituiscono la materia prima per l'esistenza e lo sviluppo del turismo collinare (Tav. 1a - Allegato A – Schede degli ambiti di paesaggio)
- e) Attività agricole tipiche: la produzione del tipico pane di Montegemoli prodotto con il grano duro delle campagne circostanti e le altre colture tipiche costituiscono una forte attrazione dal punto di vista turistico anche per la specificità e caratterizzazione dei luoghi.

20. Invarianti strutturali relative agli insediamenti e alle infrastrutture per la mobilità (Tavv 12b):

- f) Insediamenti storici: i centri storici degli insediamenti costituiscono elemento di attrazione paesaggistico e opportunità ricettiva di qualità oltre che un'occasione per il recupero dei centri stessi.
- g) Beni storici e culturali: tutti i beni puntuali di rilevanza storica, architettonica e ambientale presenti all'interno degli insediamenti e del territorio aperto costituiscono una forte attrazione turistica e come tali suscettibili di tutela per la funzione che possono svolgere anche dal punto di vista economico.
- h) Viabilità storicizzata: le strade presenti al Catasto Leopoldino ricadenti all'interno degli insediamenti e del territorio aperto rappresentano una rete interessante per il turismo all'aperto e una importante testimonianza storica per lo sviluppo di un turismo culturale.
- i) Insediamenti recenti d'interesse architettonico: le strutture di architettura e urbanistica moderna a Pomarance e Larderello: anche gli esempi di architettura e urbanistica recenti possono costituire una attrazione dal punto di vista turistico, in particolare il Villaggio Michelucci a Larderello.
- j) Infrastrutture per la mobilità di interesse sovracomunale: la S.R. 439 e le S.P. 329, 27, 47, 49, che collegano il territorio comunale con l'esterno e con le più importanti infrastrutture di interesse regionale e nazionale costituiscono una condizione essenziale per lo sviluppo delle attività turistiche.
- k) Le attività produttive tipiche legate alla geotermia: le attività, gli impianti e le strutture legate alla produzione e promozione della energia geotermica costituiscono una ulteriore attrazione specifica di questo territorio importante per lo sviluppo del turismo; i fenomeni geotermici, gli impianti, le attività produttive e le attività scientifico-culturali legate alla geotermia possono rappresentare esse stesse

elementi di attrazione per lo sviluppo turistico in quanto aspetti tipici e identificativi del territorio.

### ***Prescrizioni.***

21. Nell'ambito del presente sistema, oltre al rispetto delle prescrizioni definite ai seguenti commi, si impone il rispetto degli indirizzi e delle prescrizioni già enunciati agli art. 9 e 10 delle presenti N.T.A. relativamente alle Invarianti Strutturali ed alle Direttive Ambientali che interessano il presente sistema, nonché le prescrizioni relative ai Sistemi Territoriali ed agli altri Sistemi Funzionali che interessano il presente Sistema Funzionale.
22. Lo sviluppo delle attività agrituristiche e del turismo rurale devono favorire il recupero del patrimonio edilizio diffuso non più utilizzato a fini agricoli.
23. Lo sviluppo del turismo in ambito urbano deve favorire in primo luogo il recupero e il riuso dei centri storici minori.
24. Le attività previste per la Piana dei Turisti dovranno essere sostenibili dal punto di vista delle risorse ambientali ed in particolare della risorsa acqua.
25. Per le finalità turistiche dovranno essere in primo luogo riutilizzati e riscoperti i percorsi storici individuati nelle carte del Catasto Leopoldino: tali percorsi dovranno essere mantenuti il più possibile con le caratteristiche tipologiche e dimensionali originali salvo i necessari adeguamenti dovuti alle esigenze delle attività agricole o di mobilità.
26. Compatibilmente con il mantenimento e lo sviluppo delle attività agricole dovranno essere conservati i caratteri tipici del paesaggio naturale e agrario condizione essenziale per lo sviluppo del turismo ambientale.
27. Per l'approvazione dei Piani Attuativi e per tutti gli altri interventi attuati attraverso rilascio di "permesso di costruire" (anche nelle forma semplificata di procedimento mediante D.I.A.), gli organi tecnici comunali dovranno acquisire, insieme agli elaborati progettuale, una "Relazione di valutazione del fabbisogno idrico e depurativo" originato dall'intervento in oggetto contenente le specifiche inerenti le urbanizzazioni primarie esistenti e di progetto e gli interventi di adeguamento necessari anche delle infrastrutture esterne al comparto, con stima del costo degli interventi.

## Art. 23 – Sistema funzionale ambientale dei corsi d’acqua – Tav. 15a.

### Descrizione.

1. Il territorio comunale di Pomarance è attraversato dai seguenti corsi d’acqua:

Borro dei fondi	Botro del pino	Botro di decimo	Botro solativi
Borro dei fondi tozzi	Botro del ragone	Botro di farneta	Botro stallina
Borro delle capannacce	Botro del somarello	Botro di gello	Botro torbo
Borro olmastrelli	Botro del vallone	Botro di gozzo	Botro zambriolo
Botro al melo	Botro della bacchettona	Botro di macchiatonda	Botro zambrotino
Botro al rio	Botro della bandita	Botro di mona chiara	Botro zolfinaio
Botro canali	Botro della cacciatina	Botro di pescina	Fiume cecina
Botro cetinaglia	Botro della chiusa	Botro di pollaio	Fiume era morta
Botro cortolla	Botro della contessa	Botro di pontalto	Fosso macinaia
Botro dei boschetti	Botro della grotta	Botro di rioddi	Il botrone
Botro dei botracci	Botro della mandorlaia	Botro di s.lorenzo	Il rio
Botro dei canonici	Botro della mandria	Botro di s.lucia	Rio cartollina
Botro dei doccini	Botro della selva	Botro di sabbia	Rio del gagno
Botro dei gigotti	Botro della vignaccia	Botro di scopiccio	Rio ergagno
Botro dei piani	Botro della villa	Botro di scornellino	Rio fosciatelli
Botro dei pinetti	Botro dell’acqua salata	Botro di ser ripoli	Torrente cortolla
Botro dei ponticelli	Botro dell’anello	Botro di vettano	Torrente fosci
Botro del bagno	Botro dell’arbiaia	Botro focaluppi	Torrente i fosci
Botro del bonicolo	Botro delle carbonaie	Botro grande	Torrente il botrone
Botro del cestino	Botro delle gore	Botro pagliaio	Torrente le sellate
Botro del confine	Botro delle pianaccine	Botro pian dei bari	Torrente lopia
Botro del fontazzo	Botro delle pilelle	Botro rocca	Torrente lupicaia
Botro del grinzo	Botro dell’inferno	Botro s.giuseppe	Torrente massera
Botro del lenzo	Botro di azzolino	Botro s.maria	Torrente sterza
Botro del peruccio	Botro di brota	Botro s.marta	Torrente trossa
Botro del pian luino	Botro di codilunga	Botro solatio	Torrente zambra

Secondo quanto indicato dal P.I.T, tra questi i principali, sono:

Fiume	Cecina	pi714
Fiume	Cornia	pi717
Torrente	Ladio O Adio	pi2657
Torrente	Pavone e Fosso Ciliegi	pi2745
Torrente	Possera	pi2766
Torrente	Racquese e Fosso Di Radicagnoli	pi2770
Torrente	Rimonese	pi2796
Torrente	Ritasso	pi2804
Torrente	Secolo	pi2834
Torrente	Trossa	pi2918
Torrente	Turbone	pi2922
Rio	di Lustignano	pi2188
Botro	Arbiaia del o Argiaia	pi240
Botro	Bonicolo del o della Pineta	pi258
Botro	del Fiascolla	pi322
Borro	del Guardigiano	pi1286
Botro	dei Lagoni	pi358
Botro	del Risecco	pi438
Botro	Rivivo	pi441

2. Di questi i maggiori sono il Fiume Cecina a nord ed il Fiume Cornia a sud (che costituiscono per buona

parte del loro corso i limiti settentrionali e sud-orientali del territorio comunale), ed i torrenti Trossa e Possera ambedue affluenti del Cecina. I restanti corsi d'acqua costituiscono un reticolo idrografico minore di grande rilevanza dal punto di vista idraulico, paesaggistico e ambientale.

3. Il Sistema ricomprende al proprio interno gli alvei fluviali e le fasce di rispetto e le aree di esondazione naturale, trattandosi di corsi d'acqua naturali che nei momenti di maggiore piovosità si espandono nelle aree vicine. Il P.S. individua un Sistema Territoriale dei fondovalle riferito alle valli del Possera, del Trossa e del Cecina, come ambiti di particolare ambientale. Detti corsi d'acqua, spesso circondati da vegetazione ripariale, nascono nelle parti alte delle colline e attraversando vallecole raggiungono la pianura si immettono nei corsi d'acqua principali.

## **Strategie di sviluppo**

### ***Obiettivi e Indirizzi programmatici***

4. Tutela e valorizzazione di tutti i corsi d'acqua intesi come sistema che svolge l'importante funzione di drenaggio delle acque meteoriche oltre che la funzione ecologica per i sistemi della fauna e della flora.
5. Mantenimento delle aree di rispetto fluviale compreso gli assetti vegetazionali ripariali.
6. Messa in sicurezza delle aree soggette a rischio idraulico.
7. Valorizzazione dei lungofiume come aree di interesse naturalistico e ambientale per il turismo e il tempo libero.

## **Statuto del Territorio.**

### ***Invarianti Strutturali.***

8. Le Invarianti Strutturali che individuano le risorse, le funzioni e le prestazioni fondamentali del Sistema funzionale ambientale dei corsi d'acqua sono quelle di seguito elencate e definite all'art. 10 delle presente N.T.A.
9. Invarianti Strutturali relative al territorio rurale e all'ambiente naturale (Tav. 12a):
  - a) Corsi d'acqua e reticolo idraulico minore: i fiumi Cecina e Cornia e i torrenti Trossa, Possera e Pavone che, costituiscono essi stessi Invariante Strutturale.
  - b) Aree verdi naturali: i corsi d'acqua sono prossimi alle aree boscate e più frequentemente alle formazioni lineari, in molti casi queste ultime costituiscono anche vegetazione riparia dei corsi fluviali.
  - c) Riserve naturali di Berignone e Monterufoli: il torrente Trossa attraversa la riserva naturale di Monterufoli e il Torrente Possera scorre poco distante dalla riserva naturale di Berignone.
  - d) Paesaggio: i corsi d'acqua principali e minori rappresentano un elemento importante del paesaggio così come individuato nelle schede degli Ambiti di paesaggio (Tav. 1a - Allegato A – Schede degli ambiti di paesaggio).
10. Invarianti strutturali relative agli insediamenti e alle infrastrutture per la mobilità (Tavv 12b):
  - a) Insediamenti storici: gli insediamenti storici interessati all'attraversamento di uno o più corsi d'acqua.
  - b) Beni storici e culturali: beni puntuali di rilevanza storica, architettonica e ambientale presenti

all'interno degli insediamenti e del territorio comunale interessati dall'attraversamento di uno o più corsi d'acqua.

- c) Viabilità storicizzata: le strade presenti al Catasto Leopoldino ricadenti all'interno degli insediamenti e del territorio aperto interessate direttamente o indirettamente dai corsi d'acqua.
- d) Infrastrutture per la mobilità di interesse sovracomunale: le S.R. 439 e le S.P. 329, 27, 47, 49, in quanto interessate nei punti di intersezione con il sistema dei corsi d'acqua.

### ***Prescrizioni.***

11. Nell'ambito del presente sistema, oltre al rispetto delle prescrizioni definite ai seguenti commi, si impone il rispetto degli indirizzi e delle prescrizioni già enunciati agli art. 9 e 10 delle presenti N.T.A. relativamente alle Invarianti Strutturali ed alle Direttive Ambientali che interessano il presente sistema, nonché le prescrizioni relative ai Sistemi Territoriali ed agli altri Sistemi Funzionali che interessano il presente Sistema Funzionale.

12. Mantenimento in efficienza di tutti corsi d'acqua attraverso opere periodiche di manutenzione pubblica e privata; in particolare sono da considerare come facenti parti del presente comma, anche le prescrizioni relative alla funzionalità del reticolo idraulico definite per la categoria di Invarianti "Corsi d'acqua e reticolo idraulico minore" di cui al precedente art. 10.1.a.

13. Mantenimento della vegetazione riparia compatibilmente con esigenze di carattere idraulico.

14. Devono essere mantenute libere le fasce di rispetto ai corsi d'acqua e valorizzate dal punto di vista ambientale e turistico.

15. Dovranno essere messe in atto misure di messa in sicurezza idraulica.

16. Per gli edifici ed attività esistenti all'interno delle fasce di rispetto idraulico il R.U. dovrà definire interventi ammissibili sul patrimonio e interventi di messa in sicurezza idraulica e nell'impossibilità di realizzare ciò potrà introdurre incentivi per il trasferimento degli edifici e delle attività improprie in aree più idonee.

17. Valorizzare ed incentivare l'utilizzo dei lungofiume anche per attività turistiche e per il tempo libero; sono consentite tutte quelle attività ricreative che vengono svolte all'aria aperta per cui non sono ammesse nuove costruzioni ad esclusione di modesti manufatti in legno per servizi.

18. Sono fatti salvi gli interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione turistica ubicati lungo i corsi d'acqua, quali ad esempio il bagno La Perla; per essi sono consentiti tutti gli interventi di restauro, ristrutturazione e riqualificazione a scopo turistico ricettivo.

## **CAPO V – U.T.O.E.**

### **Art. 24 – Le U.T.O.E. – Tav. 16.**

1. Le U.T.O.E. sono le Unità Territoriali Organiche Elementari e corrispondono a entità ampie del territorio comunale ove localizzare insediamenti residenziali, produttivi, di servizio, all'interno delle quali sono individuate anche aree a prevalente connotazione rurale, limitrofe ai centri abitati, da conservare e valorizzare.

2. In alcune U.T.O.E. sono stati individuati Ambiti che hanno esclusivamente lo scopo di evidenziare aspetti e problematiche presenti in parti del territorio all'interno delle U.T.O.E. da valutare comunque nella loro complessità, mantenendo inalterata la fisionomia dell'U.T.O.E..

3. Nella definizione delle U.T.O.E. si è tenuto di conto della situazione esistente, delle caratteristiche fisiche degli insediamenti con l'obiettivo principale di definire gli assetti urbani dei nuclei esistenti caratterizzati da una propria identità e autonomia. Sarà il R.U. ad identificare l'effettivo limite urbano e le aree interne alle U.T.O.E. ove localizzare gli insediamenti tenendo conto delle caratteristiche morfologiche, fisiche ed ambientali dei suoli, delle Invarianti Strutturali e dello Statuto del Territorio; pertanto leggere variazioni dei limiti delle U.T.O.E. non costituiscono variante al P.S..

4. Il Piano Strutturale individua le seguenti U.T.O.E.:

U.T.O.E. di POMARANACE.

*Ambito di Pomarance residenziale.*

*Ambito di Pomarance produttivo.*

*Ambito di connessione territoriale di Pomarance.*

U.T.O.E. di MONTECERBOLI e di LARDERELLO.

*Ambito di Larderello residenziale.*

*Ambito di Montecerboli residenziale.*

*Ambito di Larderello produttivo.*

*Ambito di connessione territoriale di Larderello – Montecerboli.*

U.T.O.E. di SERRAZZANO.

U.T.O.E. di LUSTIGNANO.

U.T.O.E. di LIBBIANO.

U.T.O.E. di MICCIANO.

U.T.O.E. di SAN DALMAZIO.

U.T.O.E. di MONTEGEMOLI.

U.T.O.E. della PIANA DEI TURISTI.



## **Art. 24a – U.T.O.E. di Pomarance – Tavv. 16 e 16a.**

### **Descrizione.**

1. L'U.T.O.E. è situata nel Sistema territoriale delle colline settentrionali ed è collocata nella parte nord del Territorio comunale e ricomprende il centro storico di Pomarance, gli insediamenti recenti a carattere residenziale in destra e sinistra della S.R. n. 439 Sarzanese - Valdera, che la attraversa dividendola in due parti e gli insediamenti produttivi posti a sud-ovest lungo la stessa strada regionale. Dopo L'U.T.O.E. di Montecerboli-Larderello (che però ricomprende due località) costituisce l'U.T.O.E. più ampia del Comune del quale costituisce anche il Capoluogo ed il centro più importante in quanto in esso sono ubicati i servizi amministrativi ed i principali servizi commerciali ed economici. I più antichi reperti di manufatti umani rinvenuti nel territorio di Pomarance risalgono al periodo Neolitico e testimoniano una stanzialità umana fissa già in epoca preistorica, circa nel IX sec. a. C.. Intorno al X sec. l'attuale capoluogo appare come una delle "Curtes" fortificate più importanti del "Contado Volterrano ed al pari degli altri centri della Val di Cecina, vive le aspre lotte tra il Comune ed il Clero della città di Volterra. Dell'età medievale la città di Pomarance mantiene la struttura e la forma urbana, oltre a moltissime testimonianze storiche ed artistiche quali le mura e le porte della città, le piazze e le vie del centro, la chiesa parrocchiale di San Giovanni e vari manufatti minori come sculture e pitture tra le quali spiccano la "Madonna col Bambino" e la "Madonna del cardellino". Nel 1472 il territorio di Pomarance passa definitivamente sotto il dominio fiorentino, perde progressivamente importanza e vive sotto l'influenza di Volterra. In questo lungo periodo si iniziano a definire le strutture portanti che hanno supportato l'economia del territorio fino alla prima metà dell'ottocento: l'agricoltura innanzitutto, seguita alla produzione delle ceramiche e dalla sericoltura. Il terzo importante momento storico che coinvolge il territorio di Pomarance (dopo l'età etrusca e quella medievale) è l'800, durante il quale le innovazioni scientifiche e tecnologiche permettono di sfruttare economicamente la particolarissima struttura geologica del sottosuolo.

2. L'U.T.O.E. è stata suddivisa in tre Ambiti:

*Ambito a prevalente carattere residenziale.*

*Ambito a prevalente carattere produttivo.*

*Ambito di connessione territoriale.*

3. Tale articolazione intende evidenziare la specificità delle tre parti: la prima che ricomprende tutto il centro abitato, sia storico che recente, ha prevalente carattere prevalentemente residenziale, commerciale e di servizi; la seconda che ospita i principali e maggiori insediamenti produttivi si trova a sud-est del centro abitato, lungo la S.R. 439; la terza individuata, che è ubicata a sud dell'Ambito precedente, ha una funzione di filtro di carattere ambientale fra gli Ambiti residenziali e produttivi dell'U.T.O.E. (con particolare attenzione per l'Ambito produttivo) e l'Ambito a prevalente carattere turistico-ricettivo-sportivo costituito dalla Piana dei Turisti.

## **Strategie di sviluppo**

### ***Obiettivi e Indirizzi programmatici***

4. Riqualificazione e recupero, all'interno del dimensionamento generale del P.S., del patrimonio storicizzato e del centro storico.
5. Riqualificazione degli insediamenti a nord del centro storico.
6. Riqualificazione degli insediamenti a ovest della S.R. 439, anche attraverso nuove quote insediative.
7. Ricostituzione di un tessuto connettivo urbano organico tra le varie parti dell'U.T.O.E..
8. Tutela ambientale delle aree interstiziali agli insediamenti con articolazione degli strumenti per la definizione dei livelli qualitativi degli spazi aperti (apparato protettivo urbano, attrezzature a verde, completamento).
9. Riqualificazione e nuova dotazione di servizi dell'ambito produttivo a sud dell'U.T.O.E..
10. Valorizzazione dei nodi di connessione tra il centro e il territorio aperto, attraverso il recupero dei percorsi storici e dei manufatti storici.
11. Definizione ed articolazione del margine tra edificato e campagna in rapporto al contesto rurale circostante, ed agli elementi della struttura morfologica, idrografica e vegetazionale; valorizzazione dei versanti sud ed est del centro storico, (le rupi).
12. Dotazione di livelli di qualità urbana per il tracciato della S.R. 439 ricadente all'interno dell'U.T.O.E. con qualificazione degli incroci, razionalizzazione degli innesti, dotazione di parcheggi a servizio delle attrezzature esistenti.

### ***Ambito a prevalente carattere produttivo:***

13. Riqualificazione ed integrazione di un tessuto connettivo verde con funzione di filtro e schermatura tra ambiti a diversa funzione, e in rapporto al territorio circostante.
14. Possibilità di nuovo tessuto produttivo, con funzioni anche commerciali.
15. Adeguamento dell'accessibilità dalla S.R. 439.
16. Valorizzazione del chiosco ottagonale.

## **Statuto del Territorio.**

### ***Invarianti Strutturali.***

17. Le Invarianti Strutturali che individuano le risorse, le funzioni e le prestazioni fondamentali della presente U.T.O.E. sono quelle di seguito elencate e definite all'art. 10 delle presente N.T.A.
18. Invarianti Strutturali relative al territorio rurale e all'ambiente naturale (Tav. 12a):
  - a) Aree verdi naturali: le formazioni lineari o parti di aree boscate ricadenti all'interno del perimetro dell'U.T.O.E..
  - b) Paesaggio: i caratteri paesaggistici come evidenziati nelle schede degli Ambiti di Paesaggio 4 - Pomarance / Macie e 5 - San Piero/ S. Anna (Tav. 1a - Allegato A – Schede degli ambiti di paesaggio).
19. Invarianti strutturali relative agli insediamenti e alle infrastrutture per la mobilità (Tavv 12b):

- a) Insediamenti storici: il centro storico di Pomarance.
- b) Beni storici e culturali: tutti i beni puntuali di rilevanza storica, architettonica e ambientale presenti all'interno dell'U.T.O.E..
- c) Viabilità storicizzata: le strade presenti al Catasto Leopoldino ricadenti all'interno dell'U.T.O.E..
- d) Insediamenti recenti d'interesse architettonico: il Centro Savioli.
- e) Infrastrutture per la mobilità di interesse sovracomunale: la S.R. 439.

### ***Prescrizioni.***

20. Nell'ambito della presente U.T.O.E., oltre al rispetto delle prescrizioni definite ai seguenti commi, si impone il rispetto degli indirizzi e delle prescrizioni già enunciati agli art. 9 e 10 delle presenti N.T.A. relativamente alle Invarianti Strutturali ed alle Direttive Ambientali che interessano la presente U.T.O.E. , nonché le prescrizioni relative ai Sistemi Territoriali e Funzionali che interessano l'U.T.O.E..

#### *Ambito a prevalente carattere residenziale.*

21. Le destinazioni d'uso ammesse all'interno di questo Ambito dell'U.T.O.E. sono quelle residenziali, direzionali, turistico-ricettive, artigianali di servizio, commerciali, pubbliche e/ d'interesse pubblico; mentre le attività commerciali definite come "negozi di vicinato" sono sempre consentite, le "medie strutture di vendita" potranno essere consentite solo in presenza di adeguate infrastrutture per la mobilità e di parcheggi sia pubblici che privati.

22. Attività produttive esistenti, regolarmente autorizzate, potranno rimanere purché non producano inquinamento acustico né atmosferico e/o congestione urbana: per queste il R.U. potrà consentire adeguamenti funzionali per ragioni igieniche, di sicurezza o per adeguamento a normative di carattere nazionale od europeo; in ogni caso il R.U. potrà introdurre norme incentivanti il trasferimento di tali attività nell'Ambito produttivo della stessa U.T.O.E..

23. Il R.U. dovrà definire criteri e parametri di riqualificazione urbanistica che nel rispetto delle testimonianze storiche consenta anche interventi di rinnovamento architettonico e urbanistico all'interno del tessuto urbano esistente in modo da adeguare il centro urbano a più elevati standard di vita e di servizio.

24. Ogni nuovo insediamento dovrà integrarsi con il tessuto architettonico ed urbanistico esistente al fine di perseguire un risultato urbano unitario, con particolare attenzione alle tipologie edilizie e alle caratteristiche architettoniche degli edifici esistenti nonché alla densità complessiva degli insediamenti; i nuovi insediamenti dovranno, inoltre, essere ubicati in aree limitrofe all'edificato esistente di più recente realizzazione ed in aree di non particolare rilevanza paesaggistica.

25. Il R.U. dovrà proporre soluzioni per mitigare l'effetto divisione fra la parte orientale (di origine più antica) di Pomarance ed i nuovi insediamenti posti sul lato occidentale rispetto alla S.R. 439.

#### *Ambito a prevalente carattere produttivo.*

26. Le destinazioni d'uso ammesse all'interno di questo Ambito dell'U.T.O.E. sono quelle produttive, commerciali, di vicinato e medie strutture di vendita, direzionali, turistico-ricettive e quelle abitative necessarie

per lo svolgimento delle funzioni principali.

27. I nuovi insediamenti produttivi dovranno essere opportunamente circondati da fasce di verde al fine di mitigare l'impatto ambientale sul paesaggio circostante.

28. Il R.U. dovrà proporre soluzioni tecniche, in accordo con la Provincia, per risolvere lo snodo fra S.R. 439 e gli insediamenti produttivi in modo da garantire la sicurezza.

Ambito di connessione territoriale.

29. L'area di cui al presente Ambito dovrà essere tutelata come area-filtro fra gli insediamenti produttivi e la Piana dei Turisti: l'ambito di connessione dovrà consentire in sede di R.U. di pianificare in maniera più puntuale l'area al fine di creare un filtro a verde fra gli insediamenti produttivi e la Piana dei Turisti.

**Salvaguardie.**

30. Oltre alle salvaguardie di carattere generale di cui all'art. 5 delle presenti N.T.A. sono da rispettare anche le seguenti salvaguardie: sono sospese le previsioni ER, ERC e BA del vigente P.R.G. non attuate.

**Dimensionamento.**

U.T.O.E. di Pomarance

*Dimensionamento residenziale*

Superficie territoriale	mq	2.435.156
Abitanti attuali	n.	3.570
Standard esistenti	mq	182.871
Rapporto Standard esistenti / Abitanti attuali	mq/ab	51
Residuo PRG: abitanti insediabili	n.	150
Residuo PRG: alloggi previsti	n.	55
Dimensionamento PS: abitanti insediabili	n.	400
Dimensionamento PS: alloggi previsti	n.	133
Dimensionamento totale abitanti: residuo PRG + Dimensionamento PS	n.	550
Recupero P.S. abitanti: abitanti previsti in immobili abbandonati o precedentemente destinati ad altro uso	n.	83
Recupero P.S. %: Recupero P.S. abitanti / Dimensionamento totale abitanti	%	15
Totale abitanti previsti: Abitanti attuali + Dimensionamento totale abitanti	n.	4.120
Standard previsti PS	mq	75.000
Totale standard: Standard esistenti + Standard previsti PS	mq	257.871
Nuovo rapporto Standard previsti / Totale abitanti previsti	mq/ab	63

## U.T.O.E. di Pomarance

### *Dimensionamento posti letto*

Posti letto attuali in strutture ricettive	n.	263
Residuo PRG: Posti letto	n.	40
Dimensionamento PS: Posti letto	n.	40
Dimensionamento totale posti letto	n.	80
Recupero PS posti letto: Posti letto in immobili abbandonati o precedentemente destinati ad altro uso	n.	16
Recupero PS %: Recupero PS posti letto / Dimensionamento totale posti letto	%	20
Totale posti letto: Posti letto attuali + Dimensionamento totale posti letto	n.	343

### *Dimensionamento attività produttive*

Superficie Territoriale attuale	mq	136.139
Superficie Territoriale residua da P.R.G. vigente	mq	102.357
Superficie Territoriale residua da P.R.G. vigente confermata dal P.S.	mq	66.392
Previsione di P.S. - Superficie Territoriale	mq	93.342
Previsione totale - Superficie Territoriale	mq	159.734
Previsione totale S.U.L. max	mq	79.867

## **Art. 24b – U.T.O.E. di Montecerboli e Larderello – Tavv. 16 e 16a..**

### **Descrizione.**

1. L'U.T.O.E. è collocata all'interno del Sistema territoriale delle colline rocciose nella parte sud-est del Comune di Pomarance e ricomprende il centro storico di Montecerboli, gli insediamenti recenti a carattere residenziale intorno al nucleo storico, i nuovi insediamenti residenziali di Larderello all'interno dei quali si trova il Villaggio Michelucci, tutta l'area produttiva di Larderello compreso le centrali geotermiche e l'area compresa fra le due località. Insieme a Pomarance costituisce l'U.T.O.E. più ampia del Comune contenendo al proprio interno il nucleo produttivo più importante del circondario. Montecerboli è posto su un colle a lato della strada Sarzanese-Valdera, tra Pomarance e Castelnuovo V/C.; nel medioevo era un castello di media importanza con piccolo borgo al contorno. Importanti tracce medievali sono riconoscibili ancora oggi a livello sia urbanistico che architettonico nel centro del paese, mentre la chiesa di S. Regolo è successiva ('400). La località di Larderello assume l'attuale nome nel 1846 quando il Granduca Leopoldo la dona il nome di De Larderel, l'imprenditore che nel secolo XIX ha offerto possibilità di sviluppo produttivo all'intera area attraverso l'utilizzo dell'energia geotermica.

2. L'U.T.O.E. è stata suddivisa in quattro Ambiti:

*Ambito a prevalente carattere residenziale di Montecerboli.*

*Ambito a prevalente carattere residenziale di Larderello.*

*Ambito a prevalente carattere produttivo di Larderello.*

*Ambito di connessione territoriale.*

3. Tale articolazione intende evidenziare la specificità delle quattro parti: la prima comprendente il villaggio residenziale industriale di Larderello progettato dall'architetto Michelucci, la seconda corrispondente al centro abitato di Montecerboli, la terza che racchiude gli impianti e le aree produttive di Larderello e la quarta finalizzata a ricostituire un connettivo ambientale e di servizi fra i due centri che storicamente sono collegati in funzione delle strutture produttive.

### **Strategie di sviluppo**

#### ***Obiettivi e Indirizzi programmatici***

4. Recupero, all'interno del dimensionamento generale del P.S., e riqualificazione del P.E.E.; in particolare recupero urbanistico ed architettonico e rifunzionalizzazione del villaggio Michelucci. Allo stesso modo dovranno essere recuperati e riqualificati il centro storico di Montecerboli ed i tessuti urbani più recenti di Larderello e di Montecerboli in coerenza con i livelli di qualità urbana dei tessuti consolidati storicizzati.

5. Riutilizzo degli insediamenti con previsione di un centro di eccellenza della ricerca scientifica anche nel settore della geotermia.

6. Potenziamento del museo della geotermia con organizzazione di percorsi didattici e museali anche all'interno di aree produttive dismesse.

7. Possibilità di servizi e funzioni finalizzate alla riconnessione dei tessuti insediativi di Montecerboli e Larderello, con l'utilizzazione ambientale ed urbana posta tra i due centri.
8. Potenziamento di servizi esistenti, con un'ottica di utilizzazione a livello comunale e/o sovracomunale.
9. Verifica di fattibilità soluzioni alternative all'attuale tracciato della S.R. 439 interna ai centri abitati.

#### ***Ambito a prevalente carattere produttivo di Larderello***

10. Recupero ambientale dell'intera area con riutilizzazione dei siti dismessi e delle aree non utilizzabili a fini produttivi, e per la ridefinizione del margine dell'U.T.O.E..
11. Potenziamento del polo produttivo per la produzione di energia geotermica.
12. Recupero di aree non utilizzate per la geotermia con attività ad essa connesse.
13. Recupero dei siti di archeologia industriale.

### **Statuto del Territorio.**

#### ***Invarianti Strutturali.***

14. Le Invarianti Strutturali che individuano le risorse, le funzioni e le prestazioni fondamentali della presente U.T.O.E. sono quelle di seguito elencate e definite all'art. 10 delle presenti N.T.A.
15. Invarianti Strutturali relative al territorio rurale e all'ambiente naturale (Tav. 12a):
  - a) Corsi d'acqua e reticolo idraulico minore: in particolare il T. Possera che attraversa l'U.T.O.E. in senso nord-sud.
  - b) Aree verdi naturali: le formazioni lineari o parti di aree boscate ricadenti all'interno del perimetro dell'U.T.O.E..
  - c) Paesaggio: i caratteri paesaggistici come evidenziati nelle schede degli Ambiti di Paesaggio 8 e 10 (Tav. 1a - Allegato A – Schede degli ambiti di paesaggio).
16. Invarianti strutturali relative agli insediamenti e alle infrastrutture per la mobilità (Tavv 12b):
  - a) Insediamenti storici: il centro storico di Montecerboli.
  - b) Beni storici e culturali: tutti i beni puntuali di rilevanza storica, architettonica e ambientale presenti all'interno dell'U.T.O.E..
  - c) Viabilità storicizzata: le strade presenti al Catasto Leopoldino ricadenti nell'U.T.O.E..
  - d) Insediamenti recenti d'interesse architettonico: il Villaggio Michelucci.
  - e) Infrastrutture per la mobilità di interesse sovracomunale: la S.R. 439 e la S.P. 329.
  - f) Le attività produttive tipiche legate alla geotermia: le attività e gli impianti di Larderello, che rappresenta uno dei centri più importanti per la produzione dell'energia geotermica.

#### ***Prescrizioni.***

17. Nell'ambito della presente U.T.O.E., oltre al rispetto delle prescrizioni definite ai seguenti commi, si impone il rispetto degli indirizzi e delle prescrizioni già enunciati agli art. 9 e 10 delle presenti N.T.A. relativamente alle Invarianti Strutturali ed alle Direttive Ambientali che interessano la presente U.T.O.E. , nonché le prescrizioni relative ai Sistemi Territoriali e Funzionali che interessano l'U.T.O.E..

*Ambito a prevalente carattere residenziale di Montecerboli.*

18. Le destinazioni d'uso ammesse all'interno di questo ambito dell'U.T.O.E. sono quelle residenziali, direzionali, turistico-ricettive, artigianali di servizio, commerciali di vicinato, pubbliche e/ d'interesse pubblico.

19. Attività produttive esistenti, regolarmente autorizzate, potranno rimanere purché non producano inquinamento acustico né atmosferico e/o congestione urbana: per queste il R.U. potrà consentire adeguamenti funzionali per ragioni igieniche, di sicurezza o per adeguamento a normative di carattere nazionale od europeo; in ogni caso il R.U. potrà introdurre norme incentivanti il trasferimento di tali attività nell'Ambito produttivo della stessa U.T.O.E..

20. Il R.U. dovrà definire criteri e parametri di riqualificazione urbanistica che nel rispetto delle testimonianze storiche consenta anche interventi di rinnovamento architettonico e urbanistico all'interno del tessuto urbano esistente in modo da adeguare il centro urbano a più elevati standard di vita e di servizio.

21. Ogni nuovo insediamento dovrà integrarsi con il tessuto urbano esistente al fine di perseguire un risultato urbanistico unitario, con particolare attenzione alle tipologie edilizie e alle caratteristiche architettoniche degli edifici esistenti nonché alla densità complessiva degli insediamenti; i nuovi insediamenti dovranno, inoltre, essere ubicati in aree limitrofe all'edificato esistente di più recente realizzazione ed in aree di non particolare rilevanza paesaggistica.

22. Il R.U. dovrà proporre soluzioni, in accordo con la Provincia, per mitigare l'effetto negativo prodotto dall'attraversamento del centro abitato dalla S.R. 439, secondo l'ipotesi di corridoio infrastrutturale già individuato nel P.S. (Tav. 15); nella progettazione e nella realizzazione del nuovo tratto stradale dovrà essere rispettato quanto previsto nel D.P.R. 41/r del 2 agosto 2004.

*Ambito a prevalente carattere residenziale di Larderello.*

23. Le destinazioni d'uso ammesse all'interno di questo ambito dell'U.T.O.E. sono quelle residenziali, direzionali, turistico-ricettive, artigianali di servizio, commerciali di vicinato, pubbliche e/ d'interesse pubblico.

24. Il Villaggio Michelucci dovrà essere recuperato a finalità residenziali, turistico-ricettive, scientifico-culturali: tale rifunzionalizzazione deve comunque salvaguardare i caratteri architettonici e urbanistici di tale insediamento la cui conservazione costituisce anche Invariante strutturale: particolare attenzione e tutela devono essere attribuite ad alcuni singoli edifici di carattere pubblico quali la Chiesa dello stesso Michelucci.

25. Nuove edificazioni dovranno comunque tenere in considerazione l'assetto urbanistico esistente e le caratteristiche degli insediamenti fortemente armonizzate con l'ambiente naturale.

*Ambito a prevalente carattere produttivo di Larderello.*

26. Le destinazioni d'uso ammesse all'interno dell'U.T.O.E. sono quelle produttive, commerciali, compreso le medie strutture di vendita, e direzionali, e quelle abitative strettamente connesse con le attività produttive.

27. Le aree non utilizzate all'interno di questo Ambito in stato di degrado dovranno essere rinaturalizzate se non utilizzate per usi pubblici.



28. Il R.U. dovrà proporre soluzioni tecniche, in accordo con la Provincia, per risolvere lo snodo fra S.R. 439, gli insediamenti produttivi e lo sbocco della nuova circonvallazione di Montecerboli secondo l'ipotesi di corridoio infrastrutturale già individuato dal P.S. (Tav. 15)

29. Dovranno essere salvaguardate, anche parzialmente e con nuove destinazioni compatibili, le torri di raffreddamento delle centrali quali esempi tipici di archeologia industriale. Dato lo stato di degrado in cui versa può essere demolita la torre di Larderello 3, previi accordi con la P.A. e ripristino ambientale del luogo (vd. artt. 10.2.f – comma 7 – e 20 – comma 31).<sup>30</sup>

Ambito di connessione territoriale.

30. L'area di cui al presente ambito dovrà essere tutelata come area filtro fra l'insediamento residenziale di Montecerboli e quello produttivo di Larderello: l'ambito di connessione dovrà consentire in sede di R.U. di pianificare in maniera più puntuale l'area al fine di creare un filtro verde fra gli insediamenti produttivi e gli ambiti residenziali anche con l'inserimento in tali aree di spazi e servizi pubblici o di uso pubblico, anche recuperando un raccordo ambientale con il Torrente Possera.

***Salvaguardie.***

31. Oltre alle salvaguardie di carattere generale di cui all'art. 5 delle presenti N.T.A. sono da rispettare anche le seguenti salvaguardie: sono sospese le previsioni ER, ERC e BA del vigente P.R.G. non attuate.

**Dimensionamento.**

U.T.O.E. di Larderello e Montecerboli

*Dimensionamento residenziale 1 - Abitanti attuali e PRG vigente*

Superficie Territoriale - Ambito residenziale di Larderello	mq	521.647
Superficie Territoriale - Ambito residenziale di Montecerboli	mq	414.377
Superficie Territoriale - Ambito produttivo	mq	1.790.832
Superficie Territoriale - Connettivo territoriale	mq	390.794
Abitanti attuali - Larderello	n.	510
Abitanti attuali - Montecerboli	n.	920
Abitanti attuali totale	n.	1.430
Standard esistenti	mq	129.762
Rapporto Standard esistenti / Abitanti attuali	mq/ab	91
Residuo PRG: abitanti insediabili - Larderello	n.	150
Residuo PRG: abitanti insediabili - Montecerboli	n.	100
Residuo PRG: abitanti insediabili - totale	n.	250
Residuo PRG: alloggi previsti - Larderello	n.	55
Residuo PRG: alloggi previsti - Montecerboli	n.	37
Residuo PRG: alloggi previsti - totale	n.	92

*Dimensionamento residenziale 2 - Dimensionamento e Recupero*

Dimensionamento PS: abitanti insediabili - Larderello	n.	0
Dimensionamento PS: alloggi previsti - Larderello	n.	0
Dimensionamento PS: abitanti insediabili - Montecerboli	n.	40
Dimensionamento PS: alloggi previsti - Montecerboli	n.	13
Dimensionamento totale abitanti: residuo PRG + Dimensionamento PS - Larderello	n.	150
Dimensionamento totale abitanti: residuo PRG + Dimensionamento PS - Montecerboli	n.	140
Dimensionamento totale abitanti: residuo PRG + Dimensionamento PS	n.	290
Recupero P.S. abitanti: abitanti previsti in immobili abbandonati o precedentemente destinati ad altro uso - Larderello	n.	50
Recupero P.S. %: Recupero P.S. abitanti / Dimensionamento totale abitanti - Larderello	%	75
Recupero P.S. abitanti: abitanti previsti in immobili abbandonati o precedentemente destinati ad altro uso - Montecerboli	n.	15
Recupero P.S. %: Recupero P.S. abitanti / Dimensionamento totale abitanti - Montecerboli	%	21
Totale abitanti previsti: Abitanti attuali + Dimensionamento totale abitanti - Larderello	n.	660
Totale abitanti previsti: Abitanti attuali + Dimensionamento totale abitanti - Montecerboli	n.	1.062
Totale abitanti previsti: Abitanti attuali + Dimensionamento totale abitanti	n.	1.722
Standard previsti PS	mq	40.000
Totale standard - Standard esistenti + Standard previsti PS	mq	169.762
Nuovo rapporto Standard previsti / Totale abitanti previsti	mq/ab	99

### *Dimensionamento posti letto*

Posti letto attuali in strutture ricettive	n.	0
Residuo PRG: Posti letto	n.	30
Dimensionamento PS: Posti letto	n.	20
Dimensionamento totale Posti letto - Larderello	n.	40
Dimensionamento totale Posti letto - Montecerboli	n.	10
Dimensionamento totale Posti letto	n.	50
Recupero PS posti letto: Posti letto in immobili abbandonati o precedentemente destinati ad altro uso - Larderello	n.	32
Recupero PS %: Recupero PS posti letto / Dimensionamento totale posti letto - Larderello	%	80
Recupero PS posti letto: Posti letto in immobili abbandonati o precedentemente destinati ad altro uso - Montecerboli	n.	2
Recupero PS %: Recupero PS posti letto / Dimensionamento totale Posti letto - Montecerboli	%	15
Recupero PS posti letto: Posti letto in immobili abbandonati o precedentemente destinati ad altro uso	n.	34
Recupero PS %: Recupero PS posti letto / Dimensionamento totale posti letto	%	67
Totale posti letto: Posti letto attuali + Dimensionamento totale posti letto	n.	50

### *Dimensionamento attività produttive*

Superficie Territoriale attuale	mq	1.529.830
Superficie Territoriale residua da P.R.G. vigente	mq	328.617
Superficie Territoriale residua da P.R.G. vigente confermata dal P.S.	mq	308.358
Previsione di P.S. - Superficie Territoriale	mq	57.718
Previsione totale - Superficie Territoriale	mq	366.076
Previsione totale S.U.L. max	mq	183.038

## **Art. 24c – U.T.O.E. di Montegemoli – Tavv. 16 e 16b.**

### **Descrizione.**

1. Montegemoli è collocata all'interno del Sistema territoriale delle colline settentrionali ed è situata nella parte nord-ovest del Comune di Pomarance; l'U.T.O.E. di Montegemoli ricomprende il centro storico di origine medievale e le aree limitrofe ed è attraversata da viabilità locale che si collega, a sua volta, con la S.R. 439 e la S.R. 68.. La località di Montegemoli, posta tra Pomarance e Montecatini V/Cecina, è nota per la produzione di un pane famoso in tutta la toscana perché conserva ancora i principi e le fattezze del pane delle campagne toscane prima della Rivoluzione Industriale.

2. Montegemoli deve probabilmente il proprio nome alle piante di “moie” che in origine abbondavano sul colle. Nel periodo medievale il borgo costituisce un insediamento fortificato che viene a lungo conteso tra il Comune di Volterra, la badia di Morrona e le famiglie nobiliari degli Ildebrandi, degli Aldobrandeschi e dei Belforti. La rocca, con i resti dell'antico maniero, domina ancora oggi gran parte della valle del Cecina e, sebbene abbia subito notevoli interventi in epoche più recenti, mostra ancora l'aspetto originario di castello medievale.

### **Strategie di sviluppo**

#### ***Obiettivi e Indirizzi programmatici***

3. Recupero, all'interno del dimensionamento generale del P.S., e riqualificazione del centro storico e del patrimonio edilizio storicizzato, anche attraverso l'inserimento di funzioni turistico – ricettive, di servizio e di interesse collettivo.

4. Dotazione di servizi e attrezzature per la valorizzazione del centro storico.

5. Definizione ed articolazione del margine tra edificato e campagna in rapporto al contesto rurale circostante, ed agli elementi della struttura morfologica, e vegetazionale; valorizzazione dei percorsi intorno al centro storico.

6. Valorizzazione e recupero dei percorsi storici di collegamento tra il centro storico ed il territorio rurale e boscato circostante.

### **Statuto del Territorio.**

#### ***Invarianti Strutturali.***

7. Le Invarianti Strutturali che individuano le risorse, le funzioni e le prestazioni fondamentali della presente U.T.O.E. sono quelle di seguito elencate e definite all'art. 10 della presente N.T.A.

8. Invarianti Strutturali relative al territorio rurale e all'ambiente naturale (Tav. 12a):

a) Aree verdi naturali: le formazioni lineari o parti di aree boscate ricadenti all'interno del perimetro dell'U.T.O.E..

b) Paesaggio: i caratteri paesaggistici come evidenziati nella scheda di Ambito di Paesaggio 15 - Pianura

Cecina e Trossa (Tav. 1a - Allegato A – Schede degli ambiti di paesaggio).

- c) Attività agricole tipiche: la produzione del tipico pane di Montegemoli prodotto con il grano duro delle campagne circostanti.
9. Invarianti strutturali relative agli insediamenti e alle infrastrutture per la mobilità (Tavv 12b):
- a) Insediamenti storici: il centro storico di Montegemoli.
  - b) Beni storici e culturali: tutti i beni puntuali di rilevanza storica, architettonica e ambientale presenti all'interno dell'U.T.O.E..
  - c) Viabilità storicizzata: strade presenti al Catasto Leopoldino ricadenti all'interno del perimetro dell'U.T.O.E..

### ***Prescrizioni.***

10. Nell'ambito della presente U.T.O.E., oltre al rispetto delle prescrizioni definite ai seguenti commi, si impone il rispetto degli indirizzi e delle prescrizioni già enunciati agli art. 9 e 10 delle presenti N.T.A. relativamente alle Invarianti Strutturali ed alle Direttive Ambientali che interessano la presente U.T.O.E. , nonché le prescrizioni relative ai Sistemi Territoriali e Funzionali che interessano l'U.T.O.E.

11. Le destinazioni d'uso ammesse all'interno della presente U.T.O.E. sono quelle residenziali, di servizio, turistico-ricettive, artigianali di servizio, commerciali di vicinato, pubbliche e/o d'interesse pubblico.

12. Il Regolamento Urbanistico dovrà definire criteri e parametri di riqualificazione urbanistica che, nel rispetto delle testimonianze storiche ancora esistenti, consentano anche interventi di rinnovamento architettonico all'interno del tessuto storico urbano esistente in modo da adeguare il centro storico a più elevati standard di vita e di servizio.

13. Ogni nuovo insediamento dovrà integrarsi con il tessuto urbano esistente al fine di perseguire un risultato urbanistico unitario, con particolare attenzione alle tipologie edilizie e alle caratteristiche architettoniche degli edifici esistenti nonché al contesto rurale circostante; i nuovi insediamenti dovranno, inoltre, essere ubicati in aree limitrofe all'edificato esistente di più recente realizzazione ed in aree di non particolare rilevanza paesaggistica.

## Dimensionamento.

### U.T.O.E. di Montegemoli

#### *Dimensionamento residenziale*

Superficie territoriale	mq	63.065
Abitanti attuali	n.	137
Standard esistenti	mq	13.056
Rapporto Standard esistenti / Abitanti attuali	mq/ab	95
Residuo PRG: abitanti insediabili	n.	0
Residuo PRG: alloggi previsti	n.	0
Dimensionamento PS: abitanti insediabili	n.	20
Dimensionamento PS: alloggi previsti	n.	7
Dimensionamento totale abitanti: residuo PRG + Dimensionamento PS	n.	20
Recupero P.S. abitanti: abitanti previsti in immobili abbandonati o precedentemente destinati ad altro uso	n.	3
Recupero P.S. %: Recupero P.S. abitanti / Dimensionamento totale abitanti	%	15
Totale abitanti previsti: Abitanti attuali + Dimensionamento totale abitanti	n.	157
Standard previsti PS	mq	1.000
Totale standard: Standard esistenti + Standard previsti PS	mq	14.056
Nuovo rapporto Standard previsti / Totale abitanti previsti	mq/ab	90

#### *Dimensionamento posti letto*

Posti letto attuali in strutture ricettive	n.	11
Residuo PRG: Posti letto	n.	10
Dimensionamento PS: Posti letto	n.	10
Dimensionamento totale posti letto	n.	20
Recupero PS posti letto: Posti letto in immobili abbandonati o precedentemente destinati ad altro uso	n.	8
Recupero PS %: Recupero PS posti letto / Dimensionamento totale posti letto	%	40
Totale posti letto: Posti letto attuali + Dimensionamento totale posti letto	n.	31

## **Art. 24d – U.T.O.E. di Micciano – Tavv. 16 e 16b.**

### **Descrizione.**

1. L'U.T.O.E. è collocata all'interno del Sistema territoriale delle colline rocciose, è situata nella parte ovest del Comune di Pomarance, è di piccolissime dimensioni e ricomprende il centro storico di origine medievale e le aree limitrofe, è attraversata dalla S.P. 47.
2. Micciano è situato su un colle vicino a quello sul quale sorge Libbiano, e da questo separato al solco del torrente Adio (o Ladio), ha etimologia toponomastica di origine romana (Maecius, Maecianus). Le prime notizie documentate da atti pubblici che parlano del paese di Micciano risalgono al 947, quando tale don Giovanni di Giovanni ne diviene pievano. Dopo alcune lotte tra Vescovato e Comune di Volterra, Micciano, nel 1203, passa sotto il dominio di quest'ultimo e non si segnala per particolari eventi storici. L'origine medievale è tutt'oggi riconoscibile sia a livello urbanistico che architettonico; resti importanti sono l'antica pieve e la chiesa di San Giovanni Battista situata in località Poggio Fumarelli.

### **Strategie di sviluppo**

#### ***Obiettivi e Indirizzi programmatici***

3. Recupero, all'interno del dimensionamento generale del P.S., e riqualificazione del centro storico e del patrimonio edilizio storicizzato, anche con inserimento di funzioni turistico – ricettive e di servizio.
4. Dotazione di servizi e attrezzature per la valorizzazione del centro storico.
5. Definizione ed articolazione del margine tra edificato e campagna in rapporto al contesto rurale circostante, ed agli elementi della struttura morfologica, e vegetazionale; valorizzazione dei percorsi intorno al centro storico.
6. Valorizzazione e recupero dei percorsi storici di collegamento tra il centro di Micciano ed il territorio circostante.

### **Statuto del Territorio.**

#### ***Invarianti Strutturali.***

7. Le Invarianti Strutturali che individuano le risorse, le funzioni e le prestazioni fondamentali della presente U.T.O.E. sono quelle di seguito elencate e definite all'art. 10 delle presente N.T.A.
8. Invarianti Strutturali relative al territorio rurale e all'ambiente naturale (Tav. 12a):
  - a) Corsi d'acqua e reticolo idraulico minore: i torrenti ed i rii minori (in particolare il torrente Aido) nonché il Torrente Trossa che, pur non attraversando direttamente l'U.T.O.E., accoglie i suddetti corsi d'acqua.
  - b) Aree soggette a vincolo idrogeologico: tutte le aree ricadenti nell'U.T.O.E. sono soggette a vincolo idrogeologico.
  - c) Aree verdi naturali: le formazioni lineari o parti di aree boscate ricadenti all'interno del perimetro

dell'U.T.O.E..

- d) Paesaggio: i caratteri paesaggistici come evidenziati nella scheda di Ambito di Paesaggio 14 – Micciano/Libbiano (Tav. 1a - Allegato A – Schede degli ambiti di paesaggio).
9. Invarianti strutturali relative agli insediamenti e alle infrastrutture per la mobilità (Tavv 12b):
- a) Insediamenti storici: il centro storico di Micciano.
  - b) Beni storici e culturali: tutti i beni puntuali di rilevanza storica, architettonica e ambientale presenti all'interno dell'U.T.O.E..
  - c) Viabilità storicizzata: le strade presenti al Catasto Leopoldino ricadenti all'interno dell'U.T.O.E. .
  - d) Infrastrutture per la mobilità di interesse sovracomunale: la S.P. 47.

### ***Prescrizioni.***

10. Nell'ambito della presente U.T.O.E., oltre al rispetto delle prescrizioni definite ai seguenti commi, si impone il rispetto degli indirizzi e delle prescrizioni già enunciati agli art. 9 e 10 delle presenti N.T.A. relativamente alle Invarianti Strutturali ed alle Direttive Ambientali che interessano la presente U.T.O.E. , nonché le prescrizioni relative ai Sistemi Territoriali e Funzionali che interessano l'U.T.O.E.

11. Le destinazioni d'uso ammesse all'interno di questa U.T.O.E. sono quelle residenziali, di servizio, turistico-ricettive, artigianali di servizio, commerciali di vicinato, pubbliche e/ d'interesse pubblico.

12. Il R.U. dovrà definire criteri e parametri di riqualificazione urbana del centro storico che nel rispetto delle testimonianze storiche consentano anche interventi di rinnovamento architettonico all'interno del tessuto urbano storicizzato esistente in modo da adeguare il centro storico a più elevati standard di vita e di servizio.

13. Ogni nuovo insediamento dovrà integrarsi con il tessuto storico esistente al fine di perseguire un risultato urbanistico unitario, con particolare attenzione alle tipologie edilizie e alle caratteristiche architettoniche degli edifici esistenti nonché al contesto ambientale circostante; i nuovi insediamenti dovranno, inoltre, essere ubicati in aree limitrofe all'edificato esistente di più recente realizzazione ed in aree di non particolare rilevanza paesaggistica.

### ***Salvaguardie.***

14. Oltre alle salvaguardie di carattere generale di cui all'art. 5 delle presenti N.T.A. sono da rispettare anche le seguenti salvaguardie: sono sospese le previsioni ER del vigente P.R.G. non attuate.



## Dimensionamento.

### U.T.O.E. di Micciano

#### *Dimensionamento residenziale*

Superficie territoriale	mq	52.543
Abitanti attuali	n.	147
Standard esistenti	mq	4.943
Rapporto Standard esistenti / Abitanti attuali	mq/ab	34
Residuo PRG: abitanti insediabili	n.	15
Residuo PRG: alloggi previsti	n.	6
Dimensionamento PS: abitanti insediabili	n.	15
Dimensionamento PS: alloggi previsti	n.	5
Dimensionamento totale abitanti: residuo PRG + Dimensionamento PS	n.	30
Recupero P.S. abitanti: abitanti previsti in immobili abbandonati o precedentemente destinati ad altro uso	n.	5
Recupero P.S. %: Recupero P.S. abitanti / Dimensionamento totale abitanti	%	15
Totale abitanti previsti: Abitanti attuali + Dimensionamento totale abitanti	n.	177
Standard previsti PS	mq	1.000
Totale standard: Standard esistenti + Standard previsti PS	mq	5.943
Nuovo rapporto Standard previsti / Totale abitanti previsti	mq/ab	34

#### *Dimensionamento posti letto*

Posti letto attuali in strutture ricettive	n.	0
Residuo PRG: Posti letto	n.	10
Dimensionamento PS: Posti letto	n.	10
Dimensionamento totale posti letto	n.	20
Recupero PS posti letto: Posti letto in immobili abbandonati o precedentemente destinati ad altro uso	n.	8
Recupero PS %: Recupero PS posti letto / Dimensionamento totale posti letto	%	40
Totale posti letto: Posti letto attuali + Dimensionamento totale posti letto	n.	20

## **Art. 24e – U.T.O.E. di Libbiano – Tavv. 16 e 16b.**

### **Descrizione.**

1. L'U.T.O.E. è collocata all'interno del Sistema territoriale delle colline rocciose, è situata nella parte ovest del Comune di Pomarance è di piccolissime dimensioni e ricomprende il centro storico di origine medievale e le aree limitrofe.

2. La località era già conosciuta ed abitata in epoca romana come testimonia il toponimo Libbiano che deriva da "fundus livirianus" e che indica quindi una proprietà dalla appartenenza certa. Per tutto il medioevo il paese resta un importante centro che dall'alto dei suoi mt. domina la valle del Torrente Trossa e consente di osservare il paesaggio circostante, nelle giornate particolarmente luminose, anche sino alla costa tirrenica. Nel Medioevo, inoltre, Libbiano ed ospita anche un ospedale-ospizio per poveri e pellegrini. Nell' XI secolo Libbiano si sottomette all'Imperatore Federico II ed alla sua morte passa sotto il dominio della famiglia Cavalcanti di Volterra che mantengono la loro influenza per molto tempo, anche dopo che nel XV sec. la Signoria di Firenze si impone su tutta l'area. Elementi importanti della memoria storica materiale del luogo sono l'impianto urbanistico di crinale di origine medievale, l'antica dimora dei Cavalcanti, la chiesa parrocchiale dedicata ai SS. Simone e Giuda e i resti del torrione-mastio.

### **Strategie di sviluppo**

#### ***Obiettivi e Indirizzi programmatici***

3. Recupero, all'interno del dimensionamento generale del P.S., e riqualificazione del centro storico e del patrimonio edilizio storicizzato, anche con inserimento di funzioni turistico – ricettive e di servizio.

4. Dotazione di servizi e attrezzature per la valorizzazione del centro storico.

5. Definizione ed articolazione del margine tra edificato e campagna in rapporto al contesto rurale circostante, ed agli elementi della struttura morfologica e vegetazionale; valorizzazione dei percorsi intorno al centro storico.

6. Valorizzazione e recupero dei percorsi storici di collegamento tra il centro di Libbiano ed il territorio circostante.

### **Statuto del Territorio.**

#### ***Invarianti Strutturali.***

7. Le Invarianti Strutturali che individuano le risorse, le funzioni e le prestazioni fondamentali della presente U.T.O.E. sono quelle di seguito elencate e definite all'art. 10 delle presente N.T.A.

8. Invarianti Strutturali relative al territorio rurale e all'ambiente naturale (Tav. 12a):

- a) Corsi d'acqua e reticolo idraulico minore: i torrenti ed i rii minori nonché il Torrente Trossa che, pur non attraversando direttamente l'U.T.O.E., accoglie i suddetti corsi d'acqua.
- b) Aree verdi naturali: le formazioni lineari o parti di aree boscate ricadenti all'interno del perimetro

dell'U.T.O.E..

- c) Paesaggio: i caratteri paesaggistici come evidenziati nella scheda di Ambito di Paesaggio 14 – Micciano/ Libbiano (Tav. 1a - Allegato A – Schede degli ambiti di paesaggio).
9. Invarianti strutturali relative agli insediamenti e alle infrastrutture per la mobilità (Tavv 12b):
- a) Insediamenti storici: il centro storico di Libbiano.
  - b) Beni storici e culturali: tutti i beni puntuali di rilevanza storica, architettonica e ambientale presenti all'interno dell'U.T.O.E.
  - c) Viabilità storicizzata: strade presenti al Catasto Leopoldino ricadenti dentro l'U.T.O.E..

### ***Prescrizioni.***

10. Nell'ambito della presente U.T.O.E., oltre al rispetto delle prescrizioni definite ai seguenti commi, si impone il rispetto degli indirizzi e delle prescrizioni già enunciati agli art. 9 e 10 delle presenti N.T.A. relativamente alle Invarianti Strutturali ed alle Direttive Ambientali che interessano la presente U.T.O.E. , nonché le prescrizioni relative ai Sistemi Territoriali e Funzionali che interessano l'U.T.O.E..

11. Le destinazioni d'uso ammesse all'interno di questa U.T.O.E. sono quelle residenziali, di servizio, turistico-ricettive, artigianali di servizio, commerciali di vicinato, pubbliche e/ d'interesse pubblico.

12. Il Regolamento Urbanistico dovrà definire criteri e parametri di riqualificazione urbana del centro storico che nel rispetto delle testimonianze storiche consentano anche interventi di rinnovamento architettonico all'interno del tessuto urbano esistente in modo da adeguare il centro storico a più elevati standard di vita e di servizio.

13. Ogni nuovo insediamento dovrà integrarsi con il tessuto storico esistente al fine di perseguire un risultato urbanistico unitario, con particolare attenzione alle tipologie edilizie e alle caratteristiche architettoniche degli edifici esistenti nonché al contesto ambientale circostante; i nuovi insediamenti dovranno, inoltre, essere ubicati in aree limitrofe all'edificato esistente di più recente realizzazione ed in aree di non particolare rilevanza paesaggistica.

## Dimensionamento.

### U.T.O.E. di Libbiano

#### *Dimensionamento residenziale*

Superficie territoriale	mq	42.861
Abitanti attuali	n.	55
Standard esistenti	mq	1.090
Rapporto Standard esistenti / Abitanti attuali	mq/ab	20
Residuo PRG: abitanti insediabili	n.	15
Residuo PRG: alloggi previsti	n.	6
Dimensionamento PS: abitanti insediabili	n.	10
Dimensionamento PS: alloggi previsti	n.	3
Dimensionamento totale abitanti: residuo PRG + Dimensionamento PS	n.	25
Recupero P.S. abitanti: abitanti previsti in immobili abbandonati o precedentemente destinati ad altro uso	n.	4
Recupero P.S. %: Recupero P.S. abitanti / Dimensionamento totale abitanti	%	15
Totale abitanti previsti: Abitanti attuali + Dimensionamento totale abitanti	n.	80
Standard previsti PS	mq	1.000
Totale standard: Standard esistenti + Standard previsti PS	mq	2.090
Nuovo rapporto Standard previsti / Totale abitanti previsti	mq/ab	26

#### *Dimensionamento posti letto*

Posti letto attuali in strutture ricettive	n.	0
Residuo PRG: Posti letto	n.	10
Dimensionamento PS: Posti letto	n.	10
Dimensionamento totale posti letto	n.	20
Recupero PS posti letto: Posti letto in immobili abbandonati o precedentemente destinati ad altro uso	n.	8
Recupero PS %: Recupero PS posti letto / Dimensionamento totale posti letto	%	40
Totale posti letto: Posti letto attuali + Dimensionamento totale posti letto	n.	20

## **Art. 24f – U.T.O.E. di San Dalmazio – Tavv. 16 e 16a.**

### **Descrizione.**

1. L'U.T.O.E. è collocata all'interno del Sistema territoriale delle colline rocciose, è situata nella parte est del Comune di Pomarance, e ricomprende il centro storico di origine medievale e le aree limitrofe, è attraversata dalla S.P. 27 che collega la S.R. 439 con Montecastelli Pisano.
2. Il nome del borgo deriva dal santo al quale venne dedicato il convento di monache che nel 1146 fu fondato non distante dal centro abitato. In età medievale il convento è tra i più conosciuti del centro Italia ed il borgo si amplia e si fortifica. Ancora oggi l'intero complesso è un'importante elemento materiale della memoria storica in quanto la struttura urbanistica e le architetture del borgo, le mura, le porte, gli edifici, i vicoli, sono in stato di buona conservazione.

### **Strategie di sviluppo**

#### ***Obiettivi e Indirizzi programmatici***

3. Recupero, all'interno del dimensionamento generale del P.S., e riqualificazione del centro storico e del patrimonio edilizio storicizzato, anche con inserimento di funzioni turistico – ricettive e di servizio.
4. Riqualificazione dei tessuti urbanistici recenti in coerenza con i livelli di qualità urbana dei tessuti consolidati storicizzati.
5. Dotazione di servizi e attrezzature per la valorizzazione del centro storico.
6. Verifica di fattibilità di soluzioni viarie alternative a sud che alleggeriscano il traffico di attraversamento del centro abitato.
7. Definizione ed articolazione del margine tra edificato e campagna in rapporto al contesto rurale circostante, ed agli elementi della struttura geomorfologica e vegetazionale; valorizzazione dei versanti nord e sud del centro storico.
8. Possibilità di nuove attrezzature turistiche in connessione con attrezzature sportive ed aree multifunzionali.
9. Valorizzazione e recupero dei percorsi di collegamento tra il centro storico ed il territorio circostante.

### **Statuto del Territorio.**

#### ***Invarianti Strutturali.***

10. Le Invarianti Strutturali che individuano le risorse, le funzioni e le prestazioni fondamentali della presente U.T.O.E. sono quelle di seguito elencate e definite all'art. 10 delle presente N.T.A.
11. Invarianti Strutturali relative al territorio rurale e all'ambiente naturale (Tav. 12a):
  - a) Corsi d'acqua e reticolo idraulico minore: i torrenti ed i rii minori nonché il Torrente Trossa che, pur non attraversando direttamente l'U.T.O.E., accoglie i suddetti corsi d'acqua.
  - b) Aree verdi naturali: le formazioni lineari o parti di aree boscate ricadenti all'interno del perimetro

dell'U.T.O.E..

- c) Paesaggio: i caratteri paesaggistici come evidenziati nella scheda di Ambito di Paesaggio 7 –S. Dalmazio, La Rocca, Lanciaia (Tav. 1a - Allegato A – Schede degli ambiti di paesaggio).
12. Invarianti strutturali relative agli insediamenti e alle infrastrutture per la mobilità (Tavv 12b):
- a) Insediamenti storici: il centro storico di S. Dalmazio.
  - b) Beni storici e culturali: tutti i beni puntuali di rilevanza storica, architettonica e ambientale presenti all'interno dell'U.T.O.E..
  - c) Viabilità storicizzata: le strade presenti al Catasto Leopoldino ricadenti all'interno dell'U.T.O.E. .
  - d) Infrastrutture per la mobilità di interesse sovracomunale: la S.P. 27.

### ***Prescrizioni.***

13. Nell'ambito della presente U.T.O.E., oltre al rispetto delle prescrizioni definite ai seguenti commi, si impone il rispetto degli indirizzi e delle prescrizioni già enunciati agli art. 9 e 10 delle presenti N.T.A. relativamente alle Invarianti Strutturali ed alle Direttive Ambientali che interessano la presente U.T.O.E. , nonché le prescrizioni relative ai Sistemi Territoriali e Funzionali che interessano l'U.T.O.E..

14. Le destinazioni d'uso ammesse all'interno di questa U.T.O.E. sono quelle residenziali, di servizio, turistico-ricettive, artigianali di servizio, commerciali di vicinato, pubbliche e/ d'interesse pubblico.

15. Attività produttive esistenti, regolarmente autorizzate, potranno rimanere purché non producano inquinamento acustico né atmosferico e/o congestione urbana: per queste il R.U. potrà consentire adeguamenti funzionali per ragioni igieniche, di sicurezza o per adeguamento a normative di carattere nazionale od europeo; in ogni caso il R.U. potrà introdurre norme incentivanti il trasferimento di tali attività nei poli produttivi di Larderello e Pomarance.

16. Il R.U. dovrà definire criteri e parametri di riqualificazione urbanistica che nel rispetto delle testimonianze storiche consenta anche interventi di rinnovamento architettonico e urbanistico all'interno del tessuto storico urbano esistente in modo da adeguare il centro storico a più elevati standard di vita e di servizio.

17. Ogni nuovo insediamento dovrà integrarsi con il tessuto urbano esistente al fine di perseguire un risultato urbanistico unitario, con particolare attenzione alle tipologie edilizie e alle caratteristiche architettoniche degli edifici esistenti nonché alla densità complessiva degli insediamenti e al contesto rurale circostante; i nuovi insediamenti dovranno, inoltre, essere ubicati in aree limitrofe all'edificato esistente di più recente realizzazione ed in aree di non particolare rilevanza paesaggistica.

18. Il R.U. dovrà proporre soluzioni, in accordo con la Provincia, per mitigare l'effetto negativo prodotto dall'attraversamento del centro storico dalla S.P. 27, con la creazione di una circonvallazione a sud del centro storico secondo l'ipotesi di corridoio infrastrutturale già individuato nel P.S. (Tavv. 15c e 16).

### ***Salvaguardie.***

19. Oltre alle salvaguardie di carattere generale di cui all'art. 5 delle presenti N.T.A. sono da rispettare anche le seguenti salvaguardie: sono sospese le previsioni ER del vigente P.R.G. non attuate.

## Dimensionamento.

U.T.O.E. di San Dalmazio

### *Dimensionamento residenziale*

Superficie territoriale	mq	400.902
Abitanti attuali	n.	198
Standard esistenti	mq	13.406
Rapporto Standard esistenti / Abitanti attuali	mq/ab	68
Residuo PRG: abitanti insediabili	n.	40
Residuo PRG: alloggi previsti	n.	15
Dimensionamento PS: abitanti insediabili	n.	35
Dimensionamento PS: alloggi previsti	n.	12
Dimensionamento totale abitanti: residuo PRG + Dimensionamento PS	n.	75
Recupero P.S. abitanti: abitanti previsti in immobili abbandonati o precedentemente destinati ad altro uso	n.	26
Recupero P.S. %: Recupero P.S. abitanti / Dimensionamento totale abitanti	%	35
Totale abitanti previsti: Abitanti attuali + Dimensionamento totale abitanti	n.	273
Standard previsti PS	mq	5.500
Totale standard: Standard esistenti + Standard previsti PS	mq	18.906
Nuovo rapporto Standard previsti / Totale abitanti previsti	mq/ab	69

### *Dimensionamento posti letto*

Posti letto attuali in strutture ricettive	n.	32
Residuo PRG: Posti letto	n.	20
Dimensionamento PS: Posti letto	n.	30
Dimensionamento totale posti letto	n.	50
Recupero PS posti letto: Posti letto in immobili abbandonati o precedentemente destinati ad altro uso	n.	25
Recupero PS %: Recupero PS posti letto / Dimensionamento totale posti letto	%	50
Totale posti letto: Posti letto attuali + Dimensionamento totale posti letto	n.	82

## **Art. 24g – U.T.O.E. di Serrazzano – Tavv. 16 e 16b.**

### **Descrizione.**

1. L'U.T.O.E. ricomprende l'insediamento di Serrazzano costituito dal centro storico e dagli insediamenti residenziali di recente formazione collocati intorno al nucleo storicizzato. L'U.T.O.E. è collocata nella parte meridionale del Comune poco distante da Montecerboli-Larderello ed è attraversata dalla S.P. 329 che collega la S.R. 439 con la S.S. Aurelia.

2. Nei dintorni di Serrazzano vi sono aree con potenzialità geotermiche già utilizzate sin dall'800 ed in particolare la centrale geotermoelettrica di Serrazzano. Il paese, il cui toponimo ha origine incerta, si erge su un'altura strategicamente importante in quanto domina sia la valle della Cornia che la valle della Trossa e nei tempi antichi costituiva un presidio fortificato lungo il percorso (identificabile con l'attuale S.P. 329) che collegava la via Aurelia con le colline metallifere, il volterrano e le colline interne. Tale ruolo è testimoniato ancora oggi dall'aspetto particolarmente massiccio delle mura, dalle porte e dalla struttura urbanistica nel suo complesso. Serrazzano nei secoli successivi al Medioevo non viene riportata nelle cronache storiche per eventi particolari, fino a quando, nei primi anni del XIX sec., iniziano le prime esperienze sullo sfruttamento dell'energia geotermica. Questa area diviene, infatti, dopo Larderello, la seconda per importanza nello sfruttamento della geotermia in Toscana.

### **Strategie di sviluppo**

#### ***Obiettivi e Indirizzi programmatici***

3. Recupero, all'interno del dimensionamento generale del P.S., e riqualificazione del centro storico e del patrimonio edilizio storicizzato, anche con inserimento di funzioni turistico – ricettive e di servizio.

4. Riqualificazione dei tessuti urbanistici recenti in coerenza con i livelli di qualità urbana dei tessuti consolidati storicizzati.

5. Dotazione di servizi e attrezzature per la valorizzazione degli accessi al centro storico.

6. Verifica di fattibilità soluzioni viarie alternative che alleggeriscano il traffico di attraversamento del centro abitato.

7. Definizione ed articolazione del margine tra edificato e campagna in rapporto al contesto rurale circostante, ed agli elementi della struttura morfologica, idrografica e vegetazionale; valorizzazione dei versanti nord e sud del centro storico.

8. Possibilità di nuove attrezzature turistiche in connessione con attrezzature sportive ed aree multifunzionali.

### **Statuto del Territorio.**

#### ***Invarianti Strutturali.***

9. Le Invarianti Strutturali che individuano le risorse, le funzioni e le prestazioni fondamentali della



presente U.T.O.E. sono quelle di seguito elencate e definite all'art. 10 delle presente N.T.A.

10. Invarianti Strutturali relative al territorio rurale e all'ambiente naturale (Tav. 12a):
  - a) Corsi d'acqua e reticolo idraulico minore: i torrenti ed i rii minori nonché il Torrente Trossa che, pur non attraversando direttamente l'U.T.O.E., accoglie i suddetti corsi d'acqua.
  - b) Aree verdi naturali: le formazioni lineari o parti di aree boscate ricadenti all'interno del perimetro dell'U.T.O.E..
  - c) Paesaggio: i caratteri paesaggistici come evidenziati nella scheda di Ambito di Paesaggio 11-Serrazzano (Tav. 1a - Allegato A – Schede degli ambiti di paesaggio).
11. Invarianti strutturali relative agli insediamenti e alle infrastrutture per la mobilità (Tavv 12b):
  - a) Insediamenti storici: il centro storico di Serrazzano.
  - b) Beni storici e culturali: tutti i beni puntuali di rilevanza storica, architettonica e ambientale presenti all'interno dell'U.T.O.E..
  - c) Viabilità storicizzata: le strade presenti al Catasto Leopoldino ricadenti all'interno dell'U.T.O.E..
  - d) Infrastrutture per la mobilità di interesse sovracomunale: la S.P. 329.
  - e) Le attività produttive tipiche legate alla geotermia: le attività e gli impianti relativi alla centrale di Serrazzano (anche se questa si trova all'esterno dell'U.T.O.E.) ed alla rete termoelettrica a questa connessa.

### ***Prescrizioni.***

12. Nell'ambito della presente U.T.O.E., oltre al rispetto delle prescrizioni definite ai seguenti commi, si impone il rispetto degli indirizzi e delle prescrizioni già enunciati agli art. 9 e 10 delle presenti N.T.A. relativamente alle Invarianti Strutturali ed alle Direttive Ambientali che interessano la presente U.T.O.E. , nonché le prescrizioni relative ai Sistemi Territoriali e Funzionali che interessano l'U.T.O.E.

13. Le destinazioni d'uso ammesse all'interno di questa U.T.O.E. sono quelle residenziali, di servizio, turistico-ricettive, artigianali di servizio, commerciali di vicinato, pubbliche e/ d'interesse pubblico.

14. Attività produttive esistenti, regolarmente autorizzate, potranno rimanere purché non producano inquinamento acustico né atmosferico e/o congestione urbana: per queste il R.U. potrà consentire adeguamenti funzionali per ragioni igieniche, di sicurezza o per adeguamento a normative di carattere nazionale od europeo; in ogni caso il R.U. potrà introdurre norme incentivanti il trasferimento di tali attività nei poli produttivi di Larderello e Pomarance.

15. Il R.U. dovrà definire criteri e parametri di riqualificazione urbanistica che nel rispetto delle testimonianze storiche consenta anche interventi di rinnovamento architettonico e urbanistico all'interno del tessuto urbano esistente in modo da adeguare il centro urbano a più elevati standard di vita e di servizio.

16. Ogni nuovo insediamento dovrà integrarsi con il tessuto urbano esistente al fine di perseguire un risultato urbanistico unitario, con particolare attenzione alle tipologie edilizie e alle caratteristiche architettoniche degli edifici esistenti nonché alla densità complessiva degli insediamenti e al contesto rurale circostante; i nuovi insediamenti dovranno, inoltre, essere ubicati in aree limitrofe all'edificato esistente di più recente realizzazione ed in aree di non particolare rilevanza paesaggistica.

17. Il R.U. dovrà proporre soluzioni, in accordo con la Provincia, per mitigare l'effetto negativo prodotto dall'attraversamento del centro storico dalla S.P. 329, con la creazione di una circonvallazione a sud del centro storico secondo l'ipotesi di corridoio infrastrutturale già individuato nel P.S. (Tavv. 15c e 16).

### ***Salvaguardie.***

18. Oltre alle salvaguardie di carattere generale di cui all'art. 5 delle presenti N.T.A. sono da rispettare anche le seguenti salvaguardie: sono sospese le previsioni ER, ERC, BA del vigente P.R.G. non attuate.

19. Sono in ogni caso fatte salve le strutture temporanee e precarie di cui all'art. 63 del R.E. vigente.

### **Dimensionamento.**

#### U.T.O.E. di Serrazzano

##### *Dimensionamento residenziale*

Superficie territoriale	mq	668.133
Abitanti attuali	n.	523
Standard esistenti	mq	45.075
Rapporto Standard esistenti / Abitanti attuali	mq/ab	86
Residuo PRG: abitanti insediabili	n.	130
Residuo PRG: alloggi previsti	n.	48
Dimensionamento PS: abitanti insediabili	n.	35
Dimensionamento PS: alloggi previsti	n.	12
Dimensionamento totale abitanti: residuo PRG + Dimensionamento PS	n.	165
Recupero P.S. abitanti: abitanti previsti in immobili abbandonati o precedentemente destinati ad altro uso	n.	25
Recupero P.S. %: Recupero P.S. abitanti / Dimensionamento totale abitanti	%	15
Totale abitanti previsti: Abitanti attuali + Dimensionamento totale abitanti	n.	688
Standard previsti PS	mq	5.500
Totale standard: Standard esistenti + Standard previsti PS	mq	50.575
Nuovo rapporto Standard previsti / Totale abitanti previsti	mq/ab	74

##### *Dimensionamento posti letto*

Posti letto attuali in strutture ricettive	n.	0
Residuo PRG: Posti letto	n.	20
Dimensionamento PS: Posti letto	n.	20
Dimensionamento totale posti letto	n.	40
Recupero PS posti letto: Posti letto in immobili abbandonati o precedentemente destinati ad altro uso	n.	16
Recupero PS %: Recupero PS posti letto / Dimensionamento totale posti letto	%	40
Totale posti letto: Posti letto attuali + Dimensionamento totale posti letto	n.	40

## **Art. 24h – U.T.O.E. di Lustignano – Tavv. 16 e 16b.**

### **Descrizione.**

1. L'U.T.O.E. è collocata all'interno del Sistema territoriale delle colline meridionali, è situata nella parte più a mezzogiorno del Comune di Pomarance e a sud di Serrazzano, ed è collegata con la Strada Provinciale 329 attraverso la Strada Provinciale 49.
2. Le origini più antiche circa insediamenti umani in questa area risalgono all'epoca preistorica in quanto nell'intorno di Lustignano sono state rinvenute tombe risalenti all'età villanoviana. Nel periodo medioevale il territorio è oggetto di aspre battaglie in quanto il centro abitato è conteso tra Volterra, la nobile famiglia dei Pannocchieschi, altre casate dominanti le aree circostanti e le istanze di indipendenza dei lustignanesi stessi. La cittadina si sottomise a Firenze solo nel '400 quando entra a far parte del Vicariato della Val di Cecina, che aveva sede in Pomarance, e da questo momento ne segue le sorti. La maggiore memoria materiale dell'età medievale si riscontra nell'impianto urbanistico che rispecchia ancora oggi l'originaria configurazione "a castello", mentre la maggior parte degli edifici hanno subito pesanti manomissioni nei secoli successivi nelle facciate e, spesso, nella distribuzione interna. Sono da ricordare comunque i resti delle antiche mura, la chiesa di S. Martino (benché modificata nell'800), i resti della pieve di San Giovanni (addizionati ad una casa colonica) e le tracce dell'antica rocca.

### **Strategie di sviluppo**

#### ***Obiettivi e Indirizzi programmatici***

3. Recupero, all'interno del dimensionamento generale del P.S., e riqualificazione del centro storico e del patrimonio edilizio storicizzato, anche con inserimento di funzioni turistico – ricettive e di servizio.
4. Dotazione di servizi e attrezzature per la valorizzazione del centro storico.
5. Definizione ed articolazione del margine tra edificato e campagna in rapporto al contesto rurale circostante, ed agli elementi della struttura morfologica e vegetazionale; valorizzazione dei percorsi intorno al centro storico.
6. Possibilità di nuove attrezzature turistiche anche in connessione con attrezzature sportive.
7. Valorizzazione e recupero dei percorsi di collegamento storici tra il centro storico ed il territorio circostante.

### **Statuto del Territorio.**

#### ***Invarianti Strutturali.***

8. Le Invarianti Strutturali che individuano le risorse, le funzioni e le prestazioni fondamentali della presente U.T.O.E. sono quelle di seguito elencate e definite all'art. 10 delle presente N.T.A.
9. Invarianti Strutturali relative al territorio rurale e all'ambiente naturale (Tav. 12a):
  - a) Aree verdi naturali: le formazioni lineari o parti di aree boscate ricadenti all'interno del perimetro

dell'U.T.O.E..

- b) Paesaggio: i caratteri paesaggistici come evidenziati nella scheda di Ambito di Paesaggio 12-Lustignano (Tav. 1a - Allegato A – Schede degli ambiti di paesaggio).
10. Invarianti strutturali relative agli insediamenti e alle infrastrutture per la mobilità (Tavv 12b):
- a) Insediamenti storici: il centro storico di Lustignano.
  - b) Beni storici e culturali: tutti i beni puntuali di rilevanza storica, architettonica e ambientale presenti all'interno dell'U.T.O.E..
  - c) Viabilità storicizzata: le strade presenti al Catasto Leopoldino ricadenti all'interno dell'U.T.O.E..
  - d) Infrastrutture per la mobilità di interesse sovracomunale: la S.P. 49.
  - e) Le attività produttive tipiche legate alla geotermia: le attività e gli impianti relativi alla centrale di dei Lagoni Rossi (anche se questa si trova all'esterno dell'U.T.O.E.) ed alla rete termoelettrica a questa connessa

### ***Prescrizioni.***

11. Nell'ambito della presente U.T.O.E., oltre al rispetto delle prescrizioni definite ai seguenti commi, si impone il rispetto degli indirizzi e delle prescrizioni già enunciati agli art. 9 e 10 delle presenti N.T.A. relativamente alle Invarianti Strutturali ed alle Direttive Ambientali che interessano la presente U.T.O.E. , nonché le prescrizioni relative ai Sistemi Territoriali e Funzionali che interessano l'U.T.O.E.

12. Le destinazioni d'uso ammesse all'interno di questa U.T.O.E. sono quelle residenziali, di servizio, turistico-ricettive, artigianali di servizio, commerciali di vicinato, pubbliche e/ d'interesse pubblico.

13. Il Regolamento Urbanistico dovrà definire criteri e parametri di riqualificazione urbana del centro storico che nel rispetto delle testimonianze storiche esistenti consentano anche interventi di rinnovamento architettonico all'interno del tessuto urbano storicizzato esistente in modo da adeguare il centro storico a più elevati standard di vita e di servizio.

14. Ogni nuovo insediamento dovrà integrarsi con il tessuto storico esistente al fine di perseguire un risultato urbanistico unitario, con particolare attenzione alle tipologie edilizie e alle caratteristiche architettoniche degli edifici esistenti nonché al contesto ambientale circostante; i nuovi insediamenti dovranno, inoltre, essere ubicati in aree limitrofe all'edificato esistente di più recente realizzazione ed in aree di non particolare rilevanza paesaggistica.

### ***Salvaguardie.***

15. Oltre alle salvaguardie di carattere generale di cui all'art. 5 delle presenti N.T.A. sono da rispettare anche le seguenti salvaguardie: sono sospese le previsioni ER del vigente P.R.G. non attuate.

## Dimensionamento.

### U.T.O.E. di Lustignano

#### *Dimensionamento residenziale*

Superficie territoriale	mq	69.092
Abitanti attuali	n.	226
Standard esistenti	mq	13.602
Rapporto Standard esistenti / Abitanti attuali	mq/ab	60
Residuo PRG: abitanti insediabili	n.	0
Residuo PRG: alloggi previsti	n.	0
Dimensionamento PS: abitanti insediabili	n.	15
Dimensionamento PS: alloggi previsti	n.	5
Dimensionamento totale abitanti: residuo PRG + Dimensionamento PS	n.	15
Recupero P.S. abitanti: abitanti previsti in immobili abbandonati o precedentemente destinati ad altro uso	n.	2
Recupero P.S. %: Recupero P.S. abitanti / Dimensionamento totale abitanti	%	15
Totale abitanti previsti: Abitanti attuali + Dimensionamento totale abitanti	n.	241
Standard previsti PS	mq	1.000
Totale standard: Standard esistenti + Standard previsti PS	mq	14.602
Nuovo rapporto Standard previsti / Totale abitanti previsti	mq/ab	61

#### *Dimensionamento posti letto*

Posti letto attuali in strutture ricettive	n.	11
Residuo PRG: Posti letto	n.	10
Dimensionamento PS: Posti letto	n.	10
Dimensionamento totale posti letto	n.	20
Recupero PS posti letto: Posti letto in immobili abbandonati o precedentemente destinati ad altro uso	n.	8
Recupero PS %: Recupero PS posti letto / Dimensionamento totale posti letto	%	40
Totale posti letto: Posti letto attuali + Dimensionamento totale posti letto	n.	31

## **Art. 24i – U.T.O.E. della Piana dei turisti – Tavv. 16 e 16a.**

### **Descrizione.**

1. L'U.T.O.E. è collocata all'interno del Sistema territoriale delle colline settentrionali, è situata nella parte centrale del territorio comunale a sud del Capoluogo, e ricomprende un'ampia area in parte boscata in parte agricola già destinata per la maggior parte dal precedente P.R.G. ad attività turistico-ricettive. Essa confina nella sua parte nord con l'U.T.O.E. di Pomarance ed in particolare con l'Ambito di Connessione della stessa, che ha lo scopo di creare un filtro ambientale fra gli insediamenti produttivi e la Piana dei Turisti ed è attraversata per una piccola parte dalla S.R. 439. La presente U.T.O.E. è destinata ad ospitare un centro sportivo golfistico con opportuni campi per il gioco e le attività ricettive e sportive ad esso connesse. L'U.T.O.E. riveste una particolare importanza strategica per la valorizzazione turistica di Pomarance e del suo territorio, essendo ubicata in posizione baricentrica rispetto al confine comunale e vicino alla viabilità di interesse regionale 439 nonché per le qualità ambientali e paesaggistiche ivi presenti.

2. Dal punto di vista della risorsa idrica in considerazione del fatto che il mantenimento di campi da golf richiede notevoli quantità di acqua per il mantenimento del "green", vi è la possibilità di utilizzare le acque reflue dal depuratore centralizzato del capoluogo, fornito di tecniche di fitodepurazione e previsto a monte della Piana dei Turisti nell'ambito delle aree produttive del capoluogo. In base a quanto stabilito dalla DGRT 646 del 22 giugno 1998 e s.m. e i. e prendendo in esame campi da 18 buche di 15-20 ha interne a strutture di circa 60-80 ha (come illustrato anche all'interno della Tav. 17 – V.E.A.) si hanno i seguenti consumi:

Piana dei turisti

Campo da golf 18 buche	mc/anno	100.000
Ricettività	mc/anno	45.625
Acqua da depuratore	mc/giorno	800
	mc/anno	292.000

Da detta tabella emerge che, prevedendo per ciascun campo da golf presume un impiego idrico di 100.000 mc/anno, sarà necessario, per due campi da golf, l'impiego complessivo di circa 200.000 mc/annui. Per quel che concerne il fabbisogno per ricettività, invece, per il soddisfacimento delle esigenze dei 500 posti letto previsti complessivi, saranno richiesti 45.625 mc/anno (considerando un consumo medio di 250 l/pl/g). In ogni caso entrambe le suddette previsioni concernenti il campo da golf e le attività ricettive, saranno attuate in due moduli, distinti nella tempistica e dall'entità pressoché uguale secondo le modalità di seguito indicate.

3. I dati relativi al depuratore centralizzato sono desunti dai dati tecnici relativi allo stesso: circa 800 mc al giorno per un dato annuo di poco inferiore ai 300.000 mc; l'inalveazione delle acque depurate verso il previsto campo da golf si avvarrà anche del reticolo idrico minore esistente che convoglierà le acque purificate in uno o più laghetti all'interno della Piana dei Turisti, al fine di garantire un approvvigionamento perenne dei "green" e delle altre aree verdi.

## **Strategie di sviluppo**

### ***Obiettivi e Indirizzi programmatici***

4. Creare un polo turistico-ricettivo legato alle attività sportive soprattutto inerenti il gioco del golf a carattere sovracomunale al fine di valorizzare la potenziale vocazione turistica del Comune di Pomarance: gli indirizzi del P.I.T. e P.T.C. attribuiscono al Sistema Territoriale di Programma della Toscana interna e meridionale una forte vocazione turistica collinare e culturale; Pomarance ha le condizioni per poter perseguire tale indirizzo, dal punto di vista territoriale, paesaggistico e culturale. L'incremento costante negli ultimi anni delle attività agrituristiche e ricettive conferma tale tendenza.
5. Un polo turistico-ricettivo collinare e collegato infrastrutturalmente con la costa e con l'interno si colloca in modo complementare con altri tipi di offerta turistica, quello marino della costa e quello culturale di Volterra, Siena, Massa Marittima.
6. Dare attuazione concreta ad una previsione già da tempo prevista dagli strumenti urbanistici comunali definendone in modo più puntuale le funzioni e i dimensionamenti.
7. Recupero, all'interno del dimensionamento generale del P.S., delle antiche terme di S. Michele e degli altri elementi del P.E.E. in stato di abbandono, nell'ambito di una valorizzazione turistica della Piana.

### **Statuto del Territorio.**

#### ***Invarianti Strutturali.***

8. Le Invarianti Strutturali che individuano le risorse, le funzioni e le prestazioni fondamentali della presente U.T.O.E. sono quelle di seguito elencate e definite all'art. 10 delle presente N.T.A.
9. Invarianti Strutturali relative al territorio rurale e all'ambiente naturale (Tav. 12a):
  - a) Aree verdi naturali: le formazioni lineari o parti di aree boscate ricadenti all'interno del perimetro dell'U.T.O.E..
  - b) Paesaggio: i caratteri paesaggistici come evidenziati nelle schede degli Ambiti di Paesaggio 5-Piero/S. Anna e 9 S. Maria - S. Ippolito (Tav. 1a - Allegato A – Schede degli ambiti di paesaggio).
10. Invarianti strutturali relative agli insediamenti e alle infrastrutture per la mobilità:
  - a) Beni storici e culturali: tutti i beni puntuali di rilevanza storica, architettonica e ambientale presenti all'interno dell'U.T.O.E..
  - b) Viabilità storicizzata: le strade presenti al Catasto Leopoldino ricadenti all'interno dell'U.T.O.E..
  - c) Infrastrutture per la mobilità di interesse sovracomunale: la S.R. 439.

#### ***Prescrizioni.***

11. Nell'ambito della presente U.T.O.E., oltre al rispetto delle prescrizioni definite ai seguenti commi, si impone il rispetto degli indirizzi e delle prescrizioni già enunciati agli art. 9 e 10 delle presenti N.T.A. relativamente alle Invarianti Strutturali ed alle Direttive Ambientali che interessano la presente U.T.O.E. , nonché le prescrizioni relative ai Sistemi Territoriali e Funzionali che interessano l'U.T.O.E.
12. Le destinazioni d'uso ammesse all'interno di questa U.T.O.E. sono quelle turistico-ricettive di elevata

qualità e tipologia alberghiera, artigianali di servizio, commerciali di vicinato, pubbliche e/o d'interesse pubblico, legate alle attività sportive e golfistica; all'interno delle strutture sportive – golfistiche sono consentite le attività ricreative a supporto del golf, l'equitazione, il tennis, il nuoto. Nell'attesa della realizzazione della Piana dei Turisti è consentito l'uso rurale purché non comprometta o ritardi l'attuazione del piano turistico.<sup>31</sup>

13. Il Regolamento Urbanistico, oppure un apposito Piano di Settore Turistico (P.S.T.) dovrà stabilire appositi indirizzi relativamente alle tipologie turistiche alberghiere della Piana finalizzati all'attuazione delle opere in modo unitario dal punto di vista gestionale al fine di garantire un intervento di alta qualità ricettiva. Il R.U., ovvero il suddetto P.S.T. dovrà prevedere una pianificazione unitaria dell'intervento nel suo complesso e dovrà individuare 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, anche se la realizzazione dell'intervento troverà attuazione tramite due moduli distinti dei quali il primo dovrà avere carattere di indipendenza ed autosufficienza rispetto al secondo, così come definito ai successivi commi.

14. All'interno del R.U. o del Piano di Settore Turistico dovrà essere inoltre specificato:

- a) Le funzioni ricettive e sportive dovranno essere concentrate in pochi nuclei, evitando insediamenti diffusi, anche al fine di una ottimizzazione dei servizi e delle infrastrutture. Gli interventi previsti dovranno essere localizzati in pochi nuclei localizzati così caratterizzati: **4** nuclei da realizzarsi attraverso il recupero e la rifunzionalizzazione del patrimonio edilizio esistente (tra i quali podere Pialla, podere Taucci, podere Gabbri, **fatt. Bulera**)<sup>32</sup>; 2 nuclei di nuova realizzazione; il recupero delle Terme di San Michele.
- b) Dovrà essere effettuato uno studio di settore inerente la potenziale utenza relativa al gioco del golf.
- c) La progettazione e la realizzazione delle strutture golfistiche dovranno essere contemporanee o precedenti a quella delle strutture turistiche-ricettive e di servizio; all'interno di detto intervento dovrà prioritariamente essere previsto ed attuato il recupero delle strutture rurali (Podere Pialla, Podere Taucci, Podere Gabbri, **fatt. Bulera** ecc) e delle storiche terme di San Michele; in ogni caso gli interventi previsti dovranno avere basso impatto ambientale, infrastrutturale ed idrografico.
- d) Ove possibile gli interventi dovranno di norma essere localizzati nei pressi di infrastrutture esistenti evitando l'apertura di nuove strade; nel caso questo non sia possibile l'intervento stradale non dovrà modificare l'andamento morfologico, interrompere vedute panoramiche.
- e) Nella realizzazione delle strade e dei percorsi sarà prescritto l'uso di materiali naturali ovvero l'uso di conglomerati drenanti e con colori naturali evitando il più possibile superfici asfaltate e bitumate.
- f) Si prescrive inoltre la piantumazione di specie arboree ed arbustive autoctone idonee a integrare in modo paesaggisticamente corretto l'inserimento dei nuovi interventi edificatori; in ogni caso dovrà essere garantite, o ripristinate, ove siano degradate, le composizioni arbustive, le formazioni lineari e la 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.

15. All'interno del R.U., del P.S.T. o in sede di presentazione del Piano Attuativo relativo al primo modulo di intervento dovrà inoltre essere prevista per tutta l'area ricompresa all'interno dell'UTOE:

- a) una adeguata descrizione dello stato attuale dei luoghi (caratteri morfologici e idrografici, uso del suolo, vegetazione, elementi del sistema insediativo e del sistema infrastrutturale storico, appartenenza a percorsi panoramici o ad ambiti di percezione da percorsi panoramici, ecc) e una documentazione fotografica che dovrà riprendere l'area di intervento da percorsi panoramici e da luoghi di normale accessibilità dai quali sia possibile cogliere con completezza i caratteri strutturali del territorio;
- b) dovranno essere indicate e motivate le scelte del linguaggio architettonico scelto per le nuove strutture spiegandone il riferimento alla tradizione locale ovvero all'esperienze dell'architettura contemporanea, la simulazione completa dello stato dei luoghi a seguito dell'attuazione del progetto resa mediante foto modellazione realistica (rendering) comprendente un intorno dell'area di intervento tale da poter cogliere con completezza i caratteri strutturali del paesaggio descritti nello stato di fatto per consentire la valutazione di compatibilità e adeguatezza delle soluzioni rispetto al contesto paesaggistico.
- c) la schedatura degli edifici esistenti e delle relative aree di pertinenza che documenti la presenza di eventuali elementi di pregio storico, architettonico e/o testimoniale e definisca le categorie di intervento ammesse; dovrà quindi essere definita una specifica disciplina per gli interventi sugli edifici e sulle aree esterne di pertinenza che non alterino gli elementi di pregio riconosciuti e che mantengano i caratteri originari (di ruralità, religiosi o legati all'uso termale) dei luoghi.

16. Il primo modulo di intervento, che corrisponde a quanto previsto dal vigente P.R.G., prevede la realizzazione di strutture ricettive per 250 posti letto (dei quali n. 100 derivanti dal recupero del patrimonio edilizio esistente), di un campo di golf di 18 buche, degli altri servizi necessari e delle correlate attrezzature ricreative e sportive (campi da tennis, piscina ecc); detto primo modulo potrà essere attuato dopo l'adozione del presente P.S. secondo le procedure previste dal P.R.G. vigente e nel rispetto delle prescrizioni ambientali per i piani attuativi di cui alla L.R. 1/2005 ed alla Deliberazione di G.R. 22 giugno 1998 n. 646 e s.m. e i.; ai fini di una attuazione pubblica degli interventi potrà essere approvata una variante al P.R.G. vigente ai fini della apposizione di vincolo preordinato all'esproprio ai sensi delle vigenti leggi in materia di espropriazione per pubblica utilità.

17. Il successivo modulo di intervento, corrispondenti a 250 posti letto (dei quali n. 100 derivanti dal recupero del patrimonio edilizio esistente), ad un secondo campo di golf di 18 buche, oltre ai servizi necessari ed alle altre attrezzature ricreative, in aggiunta a quanto previsto al precedente punto 13, potrà essere attuato solamente dopo la realizzazione del primo modulo e dopo l'approvazione del P.S. attraverso il Regolamento Urbanistico ovvero attraverso un Piano Complesso d'Intervento (artt. 55 e 56 della L.R. 1/2005).

18. Gli interventi di cui al primo ed ai moduli successivi di intervento di cui ai commi 12 e 13 dovranno essere sostenibili nel senso che dovranno essere verificate le compatibilità ambientali con particolare attenzione alla disponibilità della risorsa acqua sia per usi potabili che per irrigazione dei campi da golf.

19. In particolare il fabbisogno idrico necessario per l'irrigazione di campi da golf e per l'uso idropotabile,

individuato quantitativamente al precedente comma 2 del presente articolo non potrà essere soddisfatto attraverso l'utilizzo delle acque del pubblico acquedotto ma dovrà utilizzare le acque di recupero provenienti dal depuratore centralizzato o altre fonti non collegate alla rete pubblica (laghetti, pozzi autonomi, vasche ecc.) in modo da non gravare sull'attuale sistema idrico comunale e l'intera struttura sportivo-golfistica potrà essere attuata solo successivamente o contestualmente alla realizzazione degli impianti idrici e dei servizi idrici necessari. I due campi da golf previsti nella presente UTOE contemplano, infatti, un fabbisogno idrico complessivo di 200.000 mc/annui che possono essere agevolmente soddisfatti dalla quantità di acqua purificata prodotta dal depuratore (che equivale a circa 292.000 mc/anno); la fornitura idrica del presente depuratore, quindi, può anche sostenere, con una quantità di oltre 90.000 mc/anno, anche gli altri utilizzi legati agli altri impianti sportivi (equitazione, palestra ecc).

20. Per quel che concerne le compatibilità ambientali, inoltre, la struttura golfistica dovrà essere allacciata all'impianto di depurazione pubblico ovvero dovrà essere dotata di impianto di depurazione autonomo affinché i liquami da questa derivanti e le acque sporche provenienti dai lavori di pulizia ordinaria non gravino sull'ambiente circostante. Le acque derivanti dal drenaggio dei green dovranno essere controllate attraverso idonei impianti di raccolta a valle finalizzati al riutilizzo previo trattamento secondo le normative vigenti in materia. Lo smaltimento delle acque reflue civili dovrà avvenire attraverso il convogliamento nel depuratore consortile previsto dal P.A.. La previsione degli interventi inerenti le strutture turistico ricettive all'interno degli atti di governo del territorio è subordinata alla preventiva realizzazione del suddetto depuratore e limitatamente agli interventi previsti dal precedente comma 16 è possibile procedere attraverso la realizzazione di un apposito depuratore autonomo in attesa della realizzazione del depuratore consortile

21. In sede di presentazione di Piani Attutivi o altri atti di governo del territorio dovranno essere prodotte, come elaborati di progetto, opportune Valutazioni di Impatto Ambientale di livello comunale che costituiranno procedure di verifica della fattibilità degli interventi proposti.

### **Dimensionamento.**

#### U.T.O.E. della Piana dei Turisti

Superficie territoriale	mq.	4.402.609
-------------------------	-----	-----------

#### *Dimensionamento posti letto*

Residuo PRG: Posti letto	n.	200
Dimensionamento PS: Posti letto	n.	300
Dimensionamento totale Posti letto	n.	500

#### *Attuazione per moduli*

Primo modulo di intervento: Posti letto	n.	250
Secondo modulo di intervento: Posti letto	n.	250
Dimensionamento totale: Posti letto	n.	500

## **CAPO VI – TABELLE RIASSUNTIVE DI P.S.**

### **Art. 25 – TABELLE RIASSUNTIVE DELLO STATO DI ATTUAZIONE DEL PRG VIGENTE**

#### **Art. 25a – Stato di attuazione del P.R.G. vigente**

##### **Stato di attuazione del P.R.G. vigente <sup>33</sup>**

Insediamenti Storici		mq	
Zona A	Insediamenti storici	108.135	
Completamento residenziale		mq	%
Zone B1 e B	Previsione complessiva	657.448	100
	Completamento residenziale attuato	53.935	8
	Insediamento recente residenziale consolidato - non attuato	43.359	7
	Insediamento recente residenziale consolidato - attuato	560.154	85
Espansione residenziale		mq	%
Zone ER ed ERC	Previsione complessiva	211.264	100
	Espansione Residenziale - non attuato	55.850	26
	Espansione Residenziale - attuato	6.592	3
	Espansione Residenziale Convenzionata - non attuato	79.294	38
	Espansione Residenziale Convenzionata - attuato	69.528	33
Villaggio Michelucci		mq	
BM	Recente Residenziale Consolidato_Villaggio_Michelucci	36.077	
Completamento produttivo commerciale		mq	%
Zone B2 e BA	Previsione complessiva	382.646	100
	Attrezzature commerciali e terziarie - non attuato	0	0
	Attrezzature commerciali e terziarie - attuato	19.794	5
	Insediamento recente artigianale consolidato - non attuato	218.465	57
	Insediamento recente artigianale consolidato - attuato	144.387	38
Espansione produttivo commerciale		mq	%
Zone EA, EAC, DA e DB	Previsione complessiva	184.871	100
	Espansione Artigianale - non attuato	19.521	11
	Espansione Artigianale - attuato	0	0
	Espansione Artigianele Convenzionata - non attuato	6.540	4
	Espansione Artigianele Convenzionata - attuato	87.144	47
	Espansione Artigianale DA - attuato	62.198	34
	Espansione Artigianale DB - attuato	9.468	5
Risorsa geotermica e centrali ENEL		mq	%
Zone D, D2 e D3	Previsione complessiva	2.431.654	100
	Area ENEL di Larderello - D - attuato	1.041.490	43
	Area ENEL di Larderello - D - non attuato	250.640	10
	Espansione industriale - D2 - attuato	936.172	38
	Esperimento serre aria calda - D3 - attuato	203.352	8

Servizi pubblici o di interesse collettivo		mq	%
Istruzione	Previsione complessiva	32.488	100
	Scuola - non attuato	1.288	4
	Scuola	31.200	96
Verde pubblico	Previsione complessiva	209.633	100
	Verde Pubblico - non attuato	104.638	50
	Verde pubblico	104.995	50
Servizi ricreativi e culturali	Previsione complessiva	11.164	100
	Centro Sociale, interesse culturale - non attuato	0	0
	Centro Sociale, interesse culturale - attuato	11.164	100
Servizi pubblici e sanitari	Previsione complessiva	163.597	100
	Servizio pubblico o di interesse collettivo - non attuato	66.929	41
	Servizio pubblico o di interesse collettivo - attuato	96.668	59
Attrezzature sportive	Previsione complessiva	204.508	100
	Verde e strutture sportive - non attuato	74.661	37
	Verde e strutture sportive - attuato	129.847	63
Parcheggi	Previsione complessiva	76.004	100
	Parcheggio - non attuato	47.249	62
	Parcheggio - attuato	28.755	38

Altre destinazioni		mq
DC	Distributore Carburante	2.368
DS	Aree in fase di bonifica	326.374
Pp	Parcheggio privato - attuato	7.287
PdT	Piana dei Turisti	4.281.630
Strada	Viabilità non realizzata	52.844
VA	Verde Ambientale limitrofo ai centri abitati	1.700.968

Piani di recupero		mq	%
Piani di recupero	Previsione complessiva	11.172	100
	Piano di Recupero - non attuato	9.963	89
	Piano di Recupero - attuato	1.209	11

Turistico ricettivo		mq
Campeggi	Turistico Campeggio - non attuato	64.515
	Turistico Campeggio - attuato	139.169

Zone turistiche limitrofe ai centri abitati	Turismo e Residenza - attuato	10.482
	Turistico ricettivo - non attuato	56.132
	Turistico ricettivo - attuato	8.209

## Art. 25b – Tabelle riassuntive dello stato attuale .

Tabella riassuntiva dello stato attuale - Abitanti

UTOE	Abitanti attuali *		
	Abitanti totali	Distribuzione per centri abitati*	Famiglie
	n.	mq	n.
Pomarance	3570	56,8	1.527
Larderello	510	8,1	415
Montecerboli	920	14,6	213
Montegemoli	137	2,2	233
Micciano	147	2,3	92
Libbiano	55	0,9	89
San Dalmazio	198	3,1	29
Serrazzano	523	8,3	65
Lustignano	226	3,6	46
<b>Totale</b>	<b>6.286</b>	<b>100</b>	<b>2.709</b>

\* = All'interno del numero degli abitanti dell'UTOE sono ricompresi anche gli abitanti residenti in aree agricole che fanno riferimento ai servizi presenti nell'UTOE.

Tabella riassuntiva dello stato attuale - Standard

UTOE	Standard esistenti- mq					Abitanti attuali n.	Rapporto Standard esistenti / abitanti attuali mq/ab
	Servizi pubblici, sanitari, culturali e sportivi	Servizi scolastici	Verde pubblico	Parcheggi pubblici	Totale		
	mq	mq	mq	mq	mq		
Pomarance	80.455	14.508	79.585	8.323	182.871	3.570	51
Larderello	73.798	5.450	3.225	8.542	91.015	510	178
Montecerboli	27.001	4.436	4.140	3.170	38.747	920	42
Montegemoli	10.340	0	2.190	526	13.056	137	95
Micciano	3.908	1.035	0	0	4.943	147	34
Libbiano	1.090	0	0	0	1.090	55	20
San Dalmazio	11.056	1.157	516	677	13.406	198	68
Serrazzano	29.844	3.693	4.018	7.520	45.075	523	86
Lustignano	669	921	11.339	673	13.602	226	60
<b>Totale</b>	<b>238.161</b>	<b>31.200</b>	<b>105.013</b>	<b>29.431</b>	<b>403.805</b>	<b>6.286</b>	<b>64</b>

## Art. 25c – Tabelle riassuntive delle potenzialità del Piano Strutturale .

### Dimensionamento PS - Abitanti

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

### Dimensionamento PS - Posti letto

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

Note <sup>34</sup>

\* = Fra una UTOE e l'altra è consentito il trasferimento di abitanti ed alloggi previsti, nella misura massima del 20 %, senza che ciò comporti Variante al P.S..

\*\* = All'interno del Q.C. gli abitanti residenti nel territorio aperto sono stati attribuiti ai centri più prossimi dei quali usufruiscono i servizi. Al contrario il dimensionamento qui indicato è relativo alle aree non ricomprese all'interno delle UTOE

\*\*\* = Per recupero si intende recupero a nuove funzioni (residenziali, turistiche, artigianali ecc.) di immobili precedentemente destinati ad altro uso (produttivo, rurale, magazzinaggio ecc.), nonché tutte le opere di restauro, risanamento, riqualificazione, ampliamento e rifunzionalizzazione del P.E.E..

### Dimensionamento PS - Aree produttive

UTOE - Ambiti a prevalente carattere produttivo	Superficie Territoriale attuale mq	Superficie Territoriale residua P.R.G. mq	Previsione PS			Previsione totale S.U.L. max mq
			S.T. residua P.R.G. confermata mq	Previsione PS - Superficie Territoriale mq	<b>Previsione totale Superficie Territoriale</b> mq	
Pomarance	136.139	102.357	66.392	93.342	<b>159.734</b>	79.867
Larderello	71.646	20.259	308.358	57.718	<b>366.076</b>	183.038
Larderello ENEL	1.458.184	308.358				
<b>Totale</b>	1.665.969	430.974	374.750	151.060	<b>525.810</b>	262.905

**Art. 25d – Tabelle riassuntive di verifica degli standard urbanistici**

Verifica standard

UTOE - Ambiti a prevalente carattere residenziale	Totale Standard attuali - mq	Rapporto Standard attuali / abitanti attuali	Standard P.S.		
			Standard previsti P.S. - mq	Standard previsti totali - mq	Rapporto previsto futuro Standard / abitanti - mq/ab
Pomarance	182.871	51	75.000	257.871	63
Larderello	91.015	178	20.000	111.015	168
Montecerboli	38.747	42	20.000	58.747	55
Montegemoli	13.056	95	1.000	14.056	90
Micciano	4.943	34	1.000	5.943	34
Libbiano	1.090	20	1.000	2.090	26
San Dalmazio	13.406	68	5.500	18.906	69
Serrazzano	45.075	86	5.500	50.575	74
Lustignano	13.602	60	1.000	14.602	61
<b>Totale</b>	<b>403.805</b>	<b>64</b>	<b>118.000</b>	<b>521.805</b>	<b>68</b>



*Acronimi, sigle ed abbreviazioni.*

Di seguito vengono definiti gli acronimi, le sigle e le abbreviazioni impiegati all'interno degli elaborati del

P.S.:

- A.S.I.P. – Aree Strategiche per Interventi di Protezione
- A.A.T.O. – Autorità di A.T.O..
- A.C. – Amministrazione Comunale.
- A.M.I.S. – Abbattimento di Mercurio ed Idrogeno Solforato (relativamente alle emissioni aeriformi)
- A.N.P.I.L. – Aree Naturali Protette di Interesse Locale.
- A.R.P.A.T. – Agenzia Regionale di Protezione Ambientale Toscana.
- A.R.S.I.A. – Agenzia Regionale per lo Sviluppo e l' Innovazione Agro-forestale.
- art.; artt. – articolo; articoli.
- A.T.O. – Ambito Territoriale Ottimale
- B.U.R.T. – Bollettino Ufficiale della Regione Toscana.
- Cap.; Capp. – capitolo; capitoli.
- C.C. – Consiglio Comunale.
- D.C.R. – Delibera di Consiglio Regionale.
- Del. – Delibera.
- D.G.R. – Delibera di Giunta Regionale.
- Dir. CE. – Direttiva della Comunità Europea.
- D. Lgs. – Decreto Legislativo.
- D.M. – Decreto Ministeriale.
- D.P.R. – Decreto del Presidente della Repubblica.
- ecc. – eccetera
- Fatt. – Fattoria.
- L. – Legge Nazionale.
- L.R. – Legge Regionale.
- e s.m.e i. – e successive modifiche ed integrazioni (relative a leggi, norme, regolamenti ecc.)
- N.T.A. – Norme Tecniche di Attuazione.
- P.A. – Piano/i attuativo/i
- P.A.C. – Politica Agricola Comunitaria (relativa agli Comunità Europea).
- P.A.I. – Piano di Assetto Idrogeologico
- P.A.P.M.A.A. – Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale (ex – P.M.A.A.)
- P.R.G. – Piano Regolatore Generale (relativa a normative precedenti il 1995; attualmente superato da P.S. e R.U.).
- P.E.E. – Patrimonio Edilizio Esistente

- P.F.E. – Pericolosità geomorfologica Elevata (relativa alle indagini geologiche, idrogeologiche ed idrauliche)
- P.F.M.E. – Pericolosità geomorfologica Molto Elevata (relativa alle indagini geologiche, idrogeologiche ed idrauliche)
- P.I.E. – Pericolosità Idraulica Elevata (relativa alle indagini geologiche, idrogeologiche ed idrauliche)
- P.I.M.E. – Pericolosità Idraulica Molto Elevata (relativa alle indagini geologiche, idrogeologiche ed idrauliche)
- P.I.T. – Piano di Indirizzo Territoriale (Regionale).
- Pod. – Podere.
- P.R.A.E. – Piano Regionale delle Attività Estrattive (anni 1995 - 2000 - L.R. 36/1980, L.R. 5/1995)
- P.R.A.E.R. – Piano Regionale delle Attività Estrattive di Recupero delle escavabili e di riutilizzo dei residui recuperabili (anno 2003 - L.R. 78/1998)
- P.S. – Piano Strutturale (Comunale).
- p.S.I.C. – proposto Sito di Interesse Comunitario (vd. capp. 4 della Tav. 1 – Relazione Illustrativa del Q.C.).
- P.S.T. – Piano di Settore Turistico.
- P.T.C. – Piano Territoriale di Coordinamento (Provinciale).
- Pub.Amm. – Pubblica Amministrazione.
- P.U.T. – Piano Urbano del Traffico.
- Q.C. – Quadro Conoscitivo.
- R.D. – Regio Decreto.
- R.E. – Regolamento Edilizio.
- Recupero – All'interno delle presenti N.T.A per "recupero" viene inteso recupero a nuove funzioni (residenziali, turistiche, artigianali ecc.) di immobili destinati in precedenza ad altro uso (produttivo, rurale, magazzinaggio ecc.), nonché tutte le opere di restauro, risanamento, riqualificazione, ampliamento e rifunionalizzazione del P.E.E. già destinato a residenza
- Reg. CE – Regolamento della Comunità Europea.
- Reg. Reg. – Regolamento Regionale.
- R.I.R. – Rischio di Incidente Rilevante (relativo alle aziende di cui al D. Lgs 334 del 17 Agosto 1999 e s.m. e i..)
- R.S.U. – Rifiuti Solidi Urbani.
- R.U. – Regolamento Urbanistico (Comunale).
- S.A.U. – Superfici Agrarie Utilizzate, in ambito di aziende agricole.
- S.C. – Strada Comunale.
- S.E.L. – Sistema Economico Locale.
- S.G.C. – Strada di Grande Comunicazione

S.I.R.	– Sito di Interesse Regionale (vd. capp. 4 della Tav. 1 – Relazione Illustrativa del Q.C.).
S.I.R.A.	– Sistema Informativo Regionale Ambientale.
S.I.T.	– Sistema Informativo Territoriale.
S.P.	– Strada Provinciale.
S.R.	– Strada Regionale.
S.U.N.	– Superficie Utile Netta
S.U.L.	– Superficie Utile Lorda
Tav.; Tavv.	– Tavola; Tavole (nel presente P.S. viene individuato come Tav. ciascun elaborato di piano, anche se si tratta di testo o documento).
TR	– Zona destinata a Turismo e Residenza del precedente P.R.G..
T.U.	– Testo Unico.
U.R.P.	– Ufficio Relazioni con il Pubblico
U.T.C.	– Ufficio/i Tecnico/i Comunale/i.
U.T.O.E.	– Unità Territoriali Organiche Elementari.
vd.	– vedere a ...
V.E.A.	– Valutazione degli Effetti Ambientali (art. 32 della L.R. 5/1995).
V.I.	– Valutazione Integrata (Capo I della L.R. 1/2005).
Z.P.S.	– Zona Protezione Speciale in materia di protezione ornitologica (vd. capp. 5 della Tav. 1 – Relazione Illustrativa del Q.C.).

## Note

Le seguenti note sono riferite alle modifiche, evidenziate tramite sottolineatura nel presente documento, apportate in seguito all'accoglimento delle Osservazioni.

- 
- <sup>1</sup> Integrazione conseguente all'accoglimento dell'Osservazione 60.12.
  - <sup>2</sup> Integrazione conseguente all'accoglimento dell'Osservazione 92.27.
  - <sup>3</sup> Integrazione conseguente all'accoglimento dell'Osservazione 92.03.
  - <sup>4</sup> Integrazione conseguente all'accoglimento dell'Osservazione 92.04.
  - <sup>5</sup> Integrazione conseguente all'accoglimento dell'Osservazione 92.04.
  - <sup>6</sup> Integrazione conseguente all'accoglimento dell'Osservazione 92.05.
  - <sup>7</sup> Integrazione conseguente all'accoglimento delle Osservazioni 60.07, 12 e 18.
  - <sup>8</sup> Integrazione conseguente all'accoglimento delle Osservazioni 60.07, 12 e 18.
  - <sup>9</sup> Integrazione conseguente all'accoglimento dell'Osservazione 92.07.
  - <sup>10</sup> Integrazione conseguente all'accoglimento dell'Osservazione 60.19.
  - <sup>11</sup> Integrazione conseguente all'accoglimento dell'Osservazione 72.
  - <sup>12</sup> Integrazione conseguente all'accoglimento dell'Osservazione 60.17.
  - <sup>13</sup> Integrazione conseguente all'accoglimento dell'Osservazione 60.08.
  - <sup>14</sup> Integrazione conseguente all'accoglimento dell'Osservazione 60.08.
  - <sup>15</sup> Integrazione conseguente all'accoglimento dell'Osservazione 92.10.
  - <sup>16</sup> Integrazione conseguente all'accoglimento delle Osservazioni 30, 60.05 e 60.15.
  - <sup>17</sup> Integrazione conseguente all'accoglimento dell'Osservazione 93.
  - <sup>18</sup> Integrazione conseguente all'accoglimento dell'Osservazione 60.03.
  - <sup>19</sup> Integrazione conseguente all'accoglimento dell'Osservazione 92.01.
  - <sup>20</sup> Integrazione conseguente all'accoglimento dell'Osservazione 92.08.
  - <sup>21</sup> Integrazione conseguente all'accoglimento dell'Osservazione 92.02.
  - <sup>22</sup> Integrazione conseguente all'accoglimento delle Osservazioni 60.05 e 60.15.
  - <sup>23</sup> Integrazione conseguente all'accoglimento dell'Osservazione 72.
  - <sup>24</sup> Integrazione conseguente all'accoglimento dell'Osservazione 60.16.
  - <sup>25</sup> Integrazione conseguente all'accoglimento dell'Osservazione 72.
  - <sup>26</sup> Integrazione conseguente all'accoglimento delle Osservazioni 60.18, 60.19 e 60.20.
  - <sup>27</sup> Integrazione conseguente all'accoglimento dell'Osservazione 40, 41 e 42.
  - <sup>28</sup> Integrazione conseguente all'accoglimento delle Osservazioni 30, 60.05 e 60.15.
  - <sup>29</sup> Integrazione conseguente all'accoglimento dell'Osservazione 40 e 92.09.
  - <sup>30</sup> Integrazione conseguente all'accoglimento dell'Osservazione 72.
  - <sup>31</sup> Integrazione conseguente all'accoglimento dell'Osservazione 64.
  - <sup>32</sup> Integrazione conseguente all'accoglimento dell'Osservazione 29.
  - <sup>33</sup> Integrazione conseguente all'accoglimento dell'Osservazione 42.
  - <sup>34</sup> Integrazione conseguente all'accoglimento dell'Osservazione 92.10.