

Art. 1 DISPOSIZIONI GENERALI

FINALITÀ, OBIETTIVI, ATTUAZIONE DEL PIANO STRUTTURALE

Il P.S. costituisce parte integrante del Piano Regolatore Generale Comunale e organizza la gestione del territorio al fine di garantirne lo sviluppo sostenibile nel rispetto del carattere ambientale, storico-artistico ed urbanistico che lo caratterizza.

Tali indicazioni sono sintetizzabili in:

- salvaguardia e valorizzazione del patrimonio ambientale e paesaggistico attraverso interventi di manutenzione, ripristino e potenziamento delle caratteristiche naturali, promozione e sviluppo delle qualità esistenti e delle energie alternative;
- tutela delle identità culturali del territorio e della collettività, conservazione delle strutture storico-architettoniche e tipologiche, considerate nel loro insieme come condizioni irrinunciabili per ogni scelta di trasformazione;
- evoluzione sociale ed economica del territorio attraverso lo sviluppo delle conoscenze ed il razionale utilizzo delle risorse, valorizzando e potenziando il patrimonio insediativo e le attività produttive attraverso la diversificazione dell'offerta e la crescita qualitativa.

L'intero territorio comunale è suddiviso dal P.S. secondo il seguente schema:

SISTEMA TERRITORIALE 1 - PIANURA COSTIERA

Sottosistema 1.A - Insediativo di pianura

Sottosistema 1.B - Pianura costiera produttiva

Sottosistema 1.C - Pianura boschiva

SISTEMA TERRITORIALE 2 - COLLINE COSTIERE ED INTERNE

Sottosistema 2.A - Insediativo collina costiera ed interna

Sottosistema 2.B - Bassa collina costiera ed interna produttiva

Sottosistema 2.C - Collina interna boschiva

SISTEMA TERRITORIALE 3 - COLLINA CENTRALE

Sottosistema 3.A - Insediativo collina centrale

Sottosistema 3.B - Collina centrale produttiva

SISTEMA AMBIENTALE 4 - PARCHI

SISTEMA FUNZIONALE 5 - INFRASTRUTTURE

I sottosistemi sono ulteriormente articolati in Unità Territoriali Organiche Elementari (U.T.O.E.) all'interno delle quali il PIANO STRUTTURALE (P.S.) disciplina gli indirizzi, le disposizioni vincolanti ed i parametri da rispettare nella predisposizione della parte gestionale del P.R.G. che si attua mediante il REGOLAMENTO URBANISTICO (R.U.).

Il P.S. è redatto in conformità all'art. 24 della L.R. 5/95 e, attraverso gli elaborati che ne fanno parte integrante, garantisce il confronto e la coerenza con la programmazione e la pianificazione provinciale e regionale. Per tutti gli interventi di valenza ambientale ammissibili sull'intero territorio sviluppa prescrizioni e direttive di tutela e valorizzazione superando in questo le salvaguardie di cui al Capo III della Delib. C.R.T. 296/88.

Al fine di raggiungere gli obiettivi di tutela, in particolare per il potenziamento, il recupero e la manutenzione-riqualificazione del patrimonio "verde", e della valorizzazione del territorio, l'Amministrazione si doterà dei seguenti piani:

- piano degli arredi del verde urbano pubblico e privato
- piano della sentieristica e della percorribilità alternativa del territorio
- piani dei parchi

I Piani Attuativi e di settore dovranno conformarsi agli obiettivi, indirizzi e disposizioni vincolanti definite dal P.S..

Il P.S. ha validità indeterminata; sue varianti saranno sempre possibili con le procedure previste dalla L.R. 5/95 in relazione alle mutazioni del Quadro Conoscitivo che sarà aggiornato periodicamente dall'Amministrazione Comunale a seguito anche delle variazioni conseguenti all'attuazione del Piano.

Il R.U., nel dettare la disciplina dettagliata e puntuale di competenza relativa alle ulteriori articolazioni delle aree ricomprese nei Sottosistemi e nelle U.T.O.E., può definire compatibili soltanto parte degli incrementi massimi o delle utilizzazioni considerati nelle predette parti del territorio, soprattutto in funzione delle effettive necessità individuate, dell'attenta valutazione delle risorse messe in gioco e dei condizionamenti e limitazioni previsti dal successivo art. 8; resta pertanto inteso che potranno essere previsti e prescritti carichi inferiori.

NORME COMUNI

Per gli elementi puntuali o diffusi rappresentati nelle cartografie inserite nel quadro conoscitivo, individuati nel loro insieme come Invarianti Strutturali al successivo art. 2, è considerata ammissibile la Categoria d'intervento TV (Tutela e Valorizzazione) di cui all'art. 3 delle presenti Norme con le eventuali ulteriori specificazioni contenute nelle altre disposizioni vincolanti delle presenti norme;

tutti gli interventi di TR (Trasformazione), MR (Modificazione e Riqualficazione) come definiti al successivo art. 3, e Ristrutturazione Urbanistica, ritenuti ammissibili dal P.S. sono subordinati alle disposizioni contenute nel successivo art. 8, oltre che alle ulteriori specificazioni delle altre disposizioni vincolanti delle presenti norme. Il R.U. potrà comunque subordinare altre tipologie d'interventi al rispetto delle condizioni sopraddette;

la realizzazione d'interventi in aree soggette a rischio idraulico è sempre subordinata agli adempimenti di cui al successivo art. 6.

Art. 2 INVARIANTI STRUTTURALI E STATUTO DEI LUOGHI

Per Invarianti Strutturali s'intendono gli elementi peculiari di ciascun sistema territoriale la cui perdita rappresenterebbe la modifica dei caratteri di specificità propri di ciascuna parte del territorio e si possono come di seguito sintetizzare:

SISTEMA TERRITORIALE 1 - PIANURA COSTIERA

Sottosistema 1.A - INSEDIATIVO DI PIANURA

- la prevalenza delle tipologie artigianali su lotto nell'edificato di "Terra dei Ceci"

Sottosistema 1.B - PIANURA COSTIERA PRODUTTIVA

- il sistema dei fossi e la relativa vegetazione riparia
- gli edifici rurali tradizionali
- le strutture artigianali

Sottosistema 1.C - PIANURA BOSCHIVA

- la macchia della Linaglia
- la macchia Guadazzone
- il sistema dei fossi e la relativa vegetazione riparia

SISTEMA TERRITORIALE 2 - COLLINE COSTIERE ED INTERNE

Sottosistema 2.A - INSEDIATIVO COLLINA COSTIERA ED INTERNA

- La prevalenza delle tipologie di carattere turistico ricettivo e commerciale con tipologie residenziali anche mono e bifamiliari in lotto con giardino nell'edificato consolidato di "La casetta"

Sottosistema 2.B - BASSA COLLINA COSTIERA ED INTERNA PRODUTTIVA

- gli elementi d'interesse storico e/o paesaggistico
- i siti archeologici
- il sistema dei fossi e la relativa vegetazione riparia
- la viabilità storica e le relative alberature
- gli edifici rurali tradizionali

Sottosistema 2.C - COLLINA INTERNA BOSCHIVA

- i boschi
- il sistema dei fossi e la relativa vegetazione riparia

SISTEMA TERRITORIALE 3 - COLLINA CENTRALE

Sottosistema 3.A - INSEDIATIVO COLLINA CENTRALE

- il centro storico nel suo complesso, il sottostante abitato di recente costruzione e l'area del "MONTALEO" parzialmente edificato negli anni sessanta.

Sottosistema 3.B - COLLINA CENTRALE PRODUTTIVA

- gli edifici rurali tradizionali
- i siti archeologici
- la viabilità storica e le relative alberature
- il sistema dei fossi e la relativa vegetazione riparia

Le emergenze territoriali che concorrono alla formazione del quadro complessivo delle predette Invarianti sono considerate parti del territorio che hanno assunto particolare valore. Le modificazioni ammissibili hanno come obiettivo prioritario il mantenimento del bene in condizioni di funzionalità. A queste parti del territorio classificate Invarianti puntuali o diffuse è attribuita la categoria d'intervento TV Tutela e valorizzazione di cui al successivo art. 3.

L'insieme delle Invarianti Strutturali e delle Norme ed Indirizzi contenute nei successivi articoli, costituisce lo Statuto dei Luoghi, inteso come l'insieme delle risorse essenziali e delle Norme che disciplinano la programmazione, l'organizzazione e la gestione del territorio comunale garantendo la continuità della specificità culturale ed ambientale. Al fine di raggiungere tale obiettivo, il P.S. individua azioni volte a garantire:

1. la riappropriazione dei beni culturali e degli spazi di relazione, della mobilità pedonale negli insediamenti e nel territorio;
2. la riqualificazione degli standards abitativi ed urbanistici, il loro dimensionamento in funzione delle effettive esigenze dimensionali e di posizione per la popolazione residente e per quella ospitata;
3. la conservazione e valorizzazione del patrimonio storico e culturale attraverso interventi equilibrati, anche nel rispetto dei modelli insediativi e d'uso del territorio propri della cultura locale;
4. limitati interventi di trasformazione finalizzati ad uno sviluppo controllato e ben delimitato in quanto a spazi e funzioni;
5. la valorizzazione anche economica delle risorse naturali;
6. la riqualificazione territoriale ed ambientale, ricomposizione e potenziamento delle relazioni ecologiche;
7. la conservazione del paesaggio attraverso la tutela degli elementi che ne costituiscono la specificità limitando e definendo gli interventi di trasformazioni territoriali che potrebbero incidere significativamente sulla "struttura" del paesaggio rurale;
8. il potenziamento della redditività delle attività rurali anche attraverso l'inserimento di funzioni legate all'agriturismo ed al turismo "verde";
9. la tutela e valorizzazione delle diversità dell'agricoltura in rapporto alle diversità degli ambiti territoriali.

Art. 3 CATEGORIE D'INTERVENTO

All'interno dei sistemi, sottosistemi ed U.T.O.E. il Piano Strutturale indica le categorie d'intervento consentite secondo i seguenti indirizzi.

TUTELA E VALORIZZAZIONE (TV)

sono le azioni volte a:

- tutelare la percezione consolidata del paesaggio
- tutelare e valorizzare anche attraverso l'integrazione con attività compatibili il patrimonio storico-artistico-architettonico
- tutelare e valorizzare il patrimonio archeologico
- ripristinare le condizioni naturali laddove se ne ravvisa la manomissione o la modificazione attraverso opere di bonifica, di rimodellazione del territorio, di reinserimento vegetazionale
- potenziare il patrimonio vegetazionale complessivo
- valorizzare le caratteristiche ambientali ed urbane attraverso l'integrazione con attività compatibili
- valorizzare e potenziare le risorse agrarie
- realizzare interventi finalizzati alla messa in sicurezza del territorio principalmente da rischi di esondazioni
- tutelare il sistema idrografico e dell'architettura delle acque

MODIFICAZIONE E RIQUALIFICAZIONE (MR)

Sono le azioni volte a:

- ripristinare e migliorare la qualità urbana ed ambientale, anche attraverso nuova edificazione che contribuisca al completamento e definizione del margine urbano
- realizzare nuovi spazi pubblici ed inserire più articolate destinazioni d'uso, migliorare la dotazione di servizi, infrastrutture ed impianti
- ridisegnare gli spazi pubblici esistenti degradati e/o marginalizzati
- individuare specifiche prescrizioni per l'uso di materiali, caratteristiche costruttive e tipologie negli interventi per il completamento degli insediamenti

TRASFORMAZIONE (TR)

Sono quegli interventi previsti per la realizzazione di nuovi insediamenti

Art. 4 CLASSIFICAZIONE DELLE FUNZIONI

Il Piano Strutturale indica per ogni Sistema, Sottosistema o U.T.O.E. le destinazioni d'uso (Classi di attività) ammesse fra quelle sottoriportate. Il R.U. fisserà gli spazi necessari al soddisfacimento degli standards minimi inderogabili secondo il DI 2 aprile 1969 n. 1444 dove non sono già previsti spazi superiori.

Nel sottostante elenco sotto ogni Classe di attività sono indicate le funzioni ricomprese.

Per cambio di destinazione d'uso di un'area, di un edificio o di una sua parte si intenderà il passaggio, anche se realizzato senza opere murarie, da una Classe di attività ad un'altra, e comunque nel rispetto di quelle ammesse per l'area o l'edificio interessati.

- Residenza (R)

- edifici residenziali in genere

- Residenza turistica (RT) *Extralberghiera*

tipo a) strutture specializzate per la residenza temporanea secondo i riferimenti normativi nazionali e regionali, con l'eccezione di:

tipo b) campeggi

tipo c) Villaggi Turistici

- Attività ricettive (AR) *Alberghiere*

- alberghi, Residenze Turistico-Alberghiere secondo i riferimenti normativi nazionali e regionali

- Attività produttive (AP)

- produzione e trasformazione di beni
- deposito e stoccaggio
- commercio all'ingrosso
- servizi alle imprese

Sono consentiti gli spazi a supporto quali alloggio per la residenza del custode o proprietario, avente le caratteristiche fissate dal R.U., uffici amministrativi, ecc.

- Attività urbane (AU)

- commerciali al dettaglio (con meno di mq. 400 di vendita o mq. 1000 di superficie lorda di pavimento)
- ristorazione e pubblici esercizi
- artigianali di servizio
- di sportello, agenzie
- direzionali, studi professionali
- spettacolo, tempo libero. istruzione e cultura, pratica sportiva e cura personale
- attività artigianali di ridotte dimensioni e non moleste

Sono consentiti gli spazi a supporto quali alloggio per la residenza del custode o proprietario, avente le caratteristiche fissate dal R.U., uffici amministrativi, ecc.

- Attività agricole (AA)

- produzione agraria, allevamento e forestazione
- attività connesse e compatibili

Si intendono attività agricole quelle previste dall'art. 2135 del CC; sono considerate connesse le seguenti attività esercitate all'interno delle aziende agricole:

- attività di trasformazione, lavorazione, stoccaggio, commercializzazione e promozione dei prodotti agricoli aziendale e interaziendali

- le attività di servizio

- quelle definite tali da disposizioni normative comunitarie, nazionali e regionali

Per quanto riguarda le attività di trasformazione, lavorazione, stoccaggio, commercializzazione e promozione dei prodotti agricoli aziendali e interaziendali, il rapporto di connessione si intende rispettato quando i prodotti provengono per almeno 2/3 dalle aziende agricole singole o associate interessate.

In riferimento alle attività compatibili, il P.S. indica già alcune di queste per particolari U.T.O.E. o interventi, il R.U. comunque fisserà più in dettaglio per ciascuna U.T.O.E. interessata le funzioni considerate compatibili in base a specifiche caratteristiche ambientali

- Attività di servizi (S)

Saranno puntualmente indicate dal R.U. secondo il seguente schema di riferimento:

S1 istruzione inferiore (nido, scuola materna, scuole dell'obbligo)

S2 attrezzature religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, pubblici servizi

S3 parchi e giardini anche attrezzati per attività ricreative, del tempo libero e per il gioco, spazi pubblici a verde e/o alberati

S4 parchi territoriali

S5 sport

S6 parcheggi

Art. 5 SALVAGUARDIE

Al fine di impedire l'attuazione di interventi in contrasto con le previsioni di P.S., o che comunque inficino gli obiettivi che lo stesso si pone, sino alla approvazione del R.U. e per una durata comunque non superiore a tre anni:

- continuano ad applicarsi le prescrizioni ed i vincoli derivanti dalle successive disposizioni:
 - D.C.R. 230/94
 - D.C.R. 296/88
 - L. 431/85
 - L. 1497/39
- sono vietati gli interventi di trasformazione dei campeggi in Villaggi Turistici e la realizzazione di campeggi
- è sospesa la realizzazione di strutture alberghiere
- sono fatti salvi gli interventi previsti dai Piani Attuativi adottati dal Consiglio Comunale prima dell'adozione del P.S.
- per i luoghi, gli edifici ed i complessi individuati come Invarianti Strutturali (definite all'art. 2 delle presenti norme) sono consentiti solo interventi d'ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo
- è sospesa la realizzazione di costruzioni all'interno del Sistema Ambientale 4 - Parchi
- all'esterno dei sottosistemi insediativi:
 - sono consentiti gli interventi di cui alla Variante di recepimento della L.R. 64/95, adottata con deliberazione del C.C. n. 20 del 17.04.1999, non in contrasto con le norme di P.S.. In particolare sono sospese le costruzioni di qualsiasi manufatto:
 - nell'U.T.O.E. 1.B.2
 - nell'U.T.O.E. 1.C.1
 - nell'U.T.O.E. 1.C.2
 - nell'U.T.O.E. 2.B.3
 - nell'U.T.O.E. 2.C.1
 - nell'U.T.O.E. 2.C.2
 - nell'U.T.O.E. 3.A.2 all'interno dell'area Montaleo (3.A.2) come individuate nella Tav. 2
 - sono sospese le variazioni di destinazione d'uso per l'introduzione d'attività riconducibili al comparto turistico ad eccezione di quelle normate dalla L.R.T. 17.10.1994 n. 76
- sugli edifici esistenti all'interno dei sistemi insediativi 1.A (U.T.O.E. 1.A.1- U.T.O.E. 1.A.2) – 2.A (U.T.O.E. 2.A.1 – U.T.O.E. 2.A.3) – 3.A (U.T.O.E. 3.A.1- U.T.O.E. 3.A.2) e su quelli che, sebbene ubicati in altri sottosistemi, risultano inseriti sulla cartografia del P. di F. in zona "A2" sono consentiti solo interventi limitatamente alla manutenzione ordinaria e straordinaria come definiti dalla L. 457/78, all'art. 31, lettere a) e b), opere di restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia (L. 457/78, art. 31, lettera d), fino allo svuotamento dell'involucro edilizio, da eseguire riproducendo, senza significative variazioni dimensionali o di quota, tutte le parti strutturali, mantenendo immutate sagome, altezze, superfici di pavimento e senza alterazione dei complessivi caratteri originali dei prospetti, con particolare riguardo per quelli visibili dagli spazi pubblici; le modifiche delle aree pertinenziali di fabbricati purché gli interventi non comportino aumento della superficie lorda di pavimento.

Sono sempre comunque consentiti:

- gli interventi legati alle opere di difesa e ripristino ambientale, di salvaguardia idraulica e forestale
- gli interventi riferiti ad opere pubbliche comunali la cui attuazione non contrasti con gli indirizzi di P.S.;
- gli interventi di cui all'art 16, comma 4, lettere c, d, e della L.R. 5/95

Art. 6 PROVVEDIMENTI SUL RISCHIO IDRAULICO

- per l'intero territorio comunale sono individuate le Classi di pericolosità e gli Ambiti B in funzione del rischio idraulico (indicati nelle Tavv. allegate allo studio "Indagini geologico tecniche di supporto al Piano Strutturale). Gli interventi previsti dal P.S. sono sempre subordinati alla preventiva messa in sicurezza o alla riduzione di tale rischio. Alle Classi di pericolosità sono correlate le seguenti disposizioni relative alle specifiche analisi necessarie che il R.U. potrà ulteriormente dettagliare:
 - a) CLASSE 3b (Ambito B) DI PERICOLOSITÀ MEDIA. In queste zone ogni intervento edilizio è fortemente limitato e le indagini d'approfondimento dovranno essere condotte a livello dell'area nel suo complesso, sono inoltre da prevedersi, se le zone lo indicano, interventi di bonifica e miglioramento dei terreni e/o l'adozione di tecniche di fondazione di un certo impegno. In particolare nel caso in cui le aree siano oggetto di nuove previsioni urbanistiche o d'interventi edilizi diretti sarà necessario che la progettazione edilizia sia supportata, oltre che da indagini geologico-tecniche redatte ai sensi della Deliberazione di C.R.T. n° 94/85, anche da uno studio idraulico idrologico redatto così come indica il punto 6.3 della Deliberazione del C.R.T. n° 230/94.
 - b) CLASSE 4 DI PERICOLOSITÀ ELEVATA. Viene attribuita la classe di pericolosità elevata ai corpi idrici delimitati dalle proprie scarpate che condizionano gli ambiti di deflusso individuati dall'evento ordinario di ricorrenza biennale di tutti i corsi d'acqua secondari e di tutte le ramificazioni dei corsi principali ancorché non classificati dalla D.C.R. 230/94. In carta le aree a pericolosità 4 corrispondono a linee rosse d'ampiezza costante di 5 metri; tale ampiezza rappresenta il limite massimo della larghezza dei corsi d'acqua secondari.
- l'ambito A1 (ASSOLUTA PROTEZIONE DEL CORSO D'ACQUA) come definito dalla L.R. 230/94, art. 2, comma 1.1 è esteso a tutti i seguenti corsi d'acqua:
 1. fosso Linaglia
 2. fosso della Pieve
 3. fosso delle Tane
 4. botro Camperi;
- nell'ambito "A1" sono consentite esclusivamente le seguenti trasformazioni ed utilizzazioni, nel rispetto di ogni altra disposizione di legge o regolamentare in materia, e comunque, ove richiesto, previo parere favorevole dell'ente od ufficio preposto alla tutela idraulica, nonché a condizione che sia prescritta l'attuazione delle precauzioni necessarie per la riduzione del rischio idraulico correlato alla natura dell'intervento ed allo specifico contesto territoriale, e delle misure atte a migliorare l'accessibilità al corso d'acqua:
 - a) l'effettuazione di opere idrauliche, sulla base di piani, programmi e progetti disposti dalle autorità preposte;
 - b) l'effettuazione delle opere connesse alla realizzazione:
 - di attraversamenti trasversali del corso d'acqua relativi a strade, ad impianti a rete per l'approvvigionamento idrico e per lo smaltimento dei reflui, ad impianti a rete di sistemi tecnologici per il trasporto dell'energia e per le telecomunicazioni;
 - di adeguamento delle infrastrutture esistenti anche se non implicanti soltanto l'attraversamento trasversale dell'ambito, purché non comportante il loro avanzamento verso il corso d'acqua;
 - di impianti puntuali per l'approvvigionamento idrico e per lo smaltimento dei reflui;
 - c) l'esercizio dell'ordinaria utilizzazione del suolo e delle attività selvicolturali, essendo preclusa la nuova costruzione di manufatti di qualsiasi natura che possano ostacolare il deflusso delle acque anche in caso di inondazione, quali recinzioni, depositi, serre, tettoie, piattaforme, e simili, eccezione fatta per:
 - le strade poderali ed interpoderali e le piste di esbosco o di servizio forestale strettamente motivate dalla necessità di migliorare la gestione e la tutela dei beni

- interessati, in entrambi i casi non in rilevato, e non asfaltate, né pavimentate con altri materiali impermeabilizzanti;
- d) la realizzazione di parchi e percorsi per il tempo libero e lo sport, con l'esclusione di ogni opera comportante impermeabilizzazione di suoli, ed essendo preclusa la nuova costruzione di manufatti di qualsiasi natura che possano ostacolare il deflusso delle acque anche in caso di inondazione quali recinzioni, tettoie, piattaforme e simili, eccezione fatta per i percorsi e gli spazi di sosta pedonali e per mezzi di trasporto non motorizzati, in ogni caso non in rilevato, e non asfaltate, né pavimentate con altri materiali impermeabilizzanti, e le attrezzature mobili, od amovibili;
 - e) qualsiasi trasformazione di tipo conservativo dei manufatti edilizi esistenti, ed ogni utilizzazione compatibile con le loro caratteristiche
- si applica sull'intero territorio comunale il disposto di cui al comma 4° dell'art. 3 della L.R. 230/94 circa la limitazione dell'impermeabilizzazione superficiale, ed in particolare il comma 10° dell'art. 4

Art. 7 DESTINAZIONE URBANISTICA DELLE AREE

Nelle aree esterne alla perimetrazione aggiornata dei centri abitati (L.R. 5/95 art.28, comma 2°, lettera a) il R.U. individuerà le aree interne al sistema insediativo effettivamente trasformabili dettando per le rimanenti la normativa di riferimento tenendo conto della necessità di omogeneizzazione con quella dell'U.T.O.E. immediatamente adiacente

Art. 8 CONDIZIONI E LIMITAZIONI ALLA DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI

Il presente articolo detta disposizioni volte a perseguire la tutela dell'integrità fisica del territorio in ragione delle condizioni, in atto o potenziali, di fragilità ambientale.

Con il R.U. si potranno consentire le trasformazioni fisiche e le utilizzazioni di immobili, solamente con le limitazioni ed alle condizioni dettate dalle disposizioni di cui ai successivi punti.

Ogni piano o programma settoriale, ed ogni atto amministrativo, regolamentare o di valenza generale, comunale, è tenuto, oltreché a rispettare le limitazioni e le condizioni dettate dalle disposizioni di cui ai successivi punti, a perseguire gli obiettivi e ad applicare le direttive indicate dalle medesime disposizioni.

- sistema aria

Deve essere evitato il superamento dei livelli di attenzione e di allarme ed assicurati gli obiettivi di qualità, dei livelli di protezione dall'ozono e dei livelli sonori ammissibili, come fissato dalle normative vigenti. Tali finalità devono essere perseguite in particolare, attraverso:

- la riduzione e razionalizzazione dei flussi di traffico veicolare;
- nella definizione degli eventuali piani di trasporto urbani o piani urbani del traffico, degli interventi di riorganizzazione e razionalizzazione del traffico, e nelle scelte localizzative delle funzioni, devono essere assunte come prioritarie le valutazioni riguardanti le emissioni inquinanti e sonore, e l'adozione di misure finalizzate alla loro riduzione, assicurando altresì il coordinamento con le determinazioni assunte ai sensi della classificazione acustica del territorio comunale e con gli eventuali piani di risanamento acustico.

Deve essere assicurato il rispetto dei requisiti acustici passivi degli edifici e dei loro componenti, nonché dei criteri per la progettazione, l'esecuzione e la ristrutturazione delle costruzioni edilizie e delle infrastrutture dei trasporti, definiti dalla normativa attuativa della legge 26 ottobre 1995, n. 447.

- sistema acqua

Deve essere perseguito il massimo risparmio idrico per l'approvvigionamento idropotabile, mediante la progressiva estensione delle seguenti misure:

- a) risanamento e graduale ripristino della rete acquedottistica esistente al fine di ridurre le perdite a valori tecnicamente accettabili (non più del 20 per cento);
- b) razionalizzazione dei consumi d'acqua idropotabile, attraverso l'utilizzo di fonti d'approvvigionamento differenziate in relazione all'uso finale delle risorse idriche, e quindi riservando prioritariamente le acque di migliore qualità al consumo umano e abbondando progressivamente il ricorso ad esse per usi che non richiedono elevati livelli qualitativi, ponendo in essere:
 - la realizzazione di reti idriche duali fra uso potabile e altri usi nei nuovi insediamenti abitativi, commerciali e produttivi di rilevanti dimensioni;
 - il reimpiego delle acque reflue, depurate e non, secondo i criteri definiti nella normativa tecnica attuativa della legge 5 gennaio 1994, n.36, recante "Disposizioni in materia di risorse idriche";
 - la raccolta e l'impiego delle acque meteoriche;
 - l'attivazione d'incentivi e agevolazioni destinate ad indirizzare il settore industriale verso un più elevato utilizzo d'acque di ricircolo;
 - la diffusione dei metodi e delle apparecchiature per il risparmio idrico domestico e nei settori industriale, terziario e agricolo.

Deve essere altresì perseguito il miglioramento della qualità delle acque superficiali attraverso:

- a) la verifica dello stato d'efficienza della rete fognaria, il progressivo miglioramento della sua impermeabilità ed il suo completamento, in funzione delle esigenze attuali e/o dei nuovi

interventi, prevedendo nelle zone di nuova urbanizzazione e nei rifacimenti di quelle preesistenti, salvo ragioni tecniche, economiche ed ambientali contrarie, il sistema di fognatura separata;

b) il soddisfacimento della necessità complessiva di depurazione.

Deve comunque essere assicurato il rispetto dei livelli minimi dei servizi d'alimentazione idrica e di smaltimento stabiliti dal decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 4 marzo 1996, recante "Disposizioni in materia di risorse idriche".

Deve comunque essere assicurato il rispetto delle disposizioni relative alle aree di salvaguardia delle risorse idriche (zone di tutela assoluta, zone di rispetto, zone di protezione) stabilite dal decreto del Presidente della Repubblica 24 maggio 1988, n. 236.

In materia di tutela delle acque dall'inquinamento deve essere rispettato quanto previsto dal D.Lgs. n. 152 del 05/02/1999 (recepimento delle direttive 91/271/CEE e 91/676/CEE)

- sistema suolo e sottosuolo

Il P.S. indica apposite disposizioni volte a limitare l'impermeabilizzazione superficiale, il R.U. dettaglierà tali indicazioni anche in funzione della superficie permeabile di pertinenza degli edifici da sistemare a verde.

Devono comunque essere previsti il controllo e la rimozione degli scarichi abusivi di rifiuti o di qualunque altro potenziale veicolo di contaminazione delle acque sotterranee.

- sistema clima

Nella definizione degli eventuali piani di trasporti urbani del traffico, degli interventi di riorganizzazione e razionalizzazione del traffico, e nelle scelte localizzative delle funzioni, devono essere adeguatamente considerati i parametri meteorologici, per valutare le potenzialità di dispersione delle emissioni inquinanti.

Nella definizione delle localizzazioni di trasformazioni di nuovo impianto d'insediamenti, e della relativa morfologia organizzativa, e tipologia dei manufatti, devono essere adeguatamente considerate le condizioni microclimatiche.

- consumi energetici

E' perseguito il contenimento dei consumi energetici, così da garantire il contenimento delle conseguenti emissioni inquinanti mediante la progressiva estensione delle seguenti misure:

- applicazione della normativa tecnica in ordine di caratteristiche costruttive degli edifici residenziali e terziari ai fini del risparmio energetico;
- promozione dell'impiego di materiali e tecnologie legate alla bioarchitettura finalizzate al contenimento e risparmio energetico
- valutazione delle risorse energetiche locali (impianti esistenti e in via di realizzazione) in grado di soddisfare i fabbisogni termici delle funzioni urbane limitrofe)
- perseguimento della riduzione dell'uso dei combustibili fossili nei vari comparti (risparmio), anche conducendo a tal fine un'adeguata valutazione dell'uso potenziale di fonti rinnovabili.

All'esterno dei centri abitati i punti luce devono essere dotati di adeguati dispositivi riflettenti capaci di evitare l'emissione nell'emisfero superiore di un flusso luminoso eccedente una piccola percentuale del flusso totale emesso dalla sorgente. L'uso dei proiettori deve essere limitato ai casi di reale necessità ed in ogni caso il fascio deve essere orientato verso il basso a non più di 60° dalla verticale. La luce sarà così concentrata al suolo con duplice effetto di ridurre il consumo energetico e l'inquinamento luminoso a danno della fauna e delle abitazioni vicine

- produzione, raccolta e smaltimento dei rifiuti

E' perseguita la riduzione della produzione dei rifiuti pari a quella stabilita dai pertinenti piani regionali, e comunque almeno compresa fra il 5 ed il 15 % rispetto al 1995.

Devono in ogni caso essere conseguiti gli obiettivi di raccolta differenziata definiti dal Decreto legislativo 5 febbraio 1997, n.22, nonché dal Piano regionale di gestione dei rifiuti.

Ai fini di cui sopra devono in particolare essere individuati, anche negli insediamenti esistenti, sia o meno previsto che siano oggetto di trasformazioni di ristrutturazione urbanistica, appositi ed adeguati spazi per l'organizzazione del servizio di raccolta differenziata.

Nella definizione delle trasformazioni di nuovo impianto di insediamenti, e di ristrutturazione urbanistica, nonché nelle scelte localizzative delle funzioni, devono essere adeguatamente considerate, e soddisfatte, le esigenze di raccolta differenziata delle diverse categorie merceologiche dei rifiuti urbani (con particolare attenzione al recupero di carta, organico e imballaggi da grandi utenze o comparti territoriali omogenei) e le esigenze del servizio di raccolta dei rifiuti speciali, pericolosi e non.

- industrie a rischio od insalubri

Non sono consentite trasformazioni, fisiche o funzionali, che comportino l'attivazione d'industrie a rischio d'incidente rilevante, o insalubri di classe I, se non a adeguata distanza dai centri abitati, e comunque in aree tali per ricaduta degli stessi sui centri abitati, e questi ultimi siano adeguatamente tutelati dagli effetti d'eventuali, stimabili incidenti rilevanti.

- linee ed impianti per il trasporto e la trasformazione dell'energia elettrica

Deve essere assicurato il rispetto delle distanze di sicurezza dagli elettrodotti e dei limiti d'esposizione per la popolazione, fissati dalla normativa vigente in materia, con particolare riferimento al decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 23 aprile 1992, recante "Limiti massimi d'esposizione ai campi elettrico e magnetico generati dalla frequenza industriale nominale (50 Hz) negli ambienti abitativi e nell'ambiente esterno". Il Piano Strutturale inoltre invita ad uniformarsi al parere ed ai suggerimenti della commissione tecnico-scientifica nominata dal Comune di Bologna nel maggio 1997 "Rischi sanitari dovuti all'inquinamento da radiazioni non ionizzanti e possibili misure di prevenzione per la popolazione" che specificamente riporta: *i dati epidemiologici citati indicano la provvisoria soglia di rischio potenziale per gli effetti atermici a lungo termine, come quelli implicati nella cancerogenesi, intorno a 0.2 micro Tesla (per il campo magnetico a 50-60 Hz) e qualche micro Watt per centimetro quadro (per le radiazione elettromagnetiche di alta frequenza)*

Art. 9 PIANI ATTUATIVI

Il R.U. definisce gli eventuali strumenti d'attuazione preventivi che, oltre al contenuto tipico dei piani attuativi, dovranno comunque contenere per la valutazione degli effetti ambientali:

- la descrizione dell'ambiente fisico interessato nello stato precedente all'attuazione del progetto
- la descrizione delle modifiche quali-quantitative indotte sull'ambiente, in particolare relativamente a suolo, acqua, patrimonio culturale, fattori socio-economici
- la descrizione e la quantificazione delle misure per ridurre, compensare o eliminare gli eventuali effetti negativi indotti sull'ambiente dalle opere previste dallo Piano Attuativo

Tutti i piani attuativi sono subordinati alla stipula di una convenzione che preveda, tra l'altro, la cessione gratuita delle aree d'urbanizzazione primaria e/o secondaria stabilite dal DI 1444/68, dal P.S. o dal R.U. e di quelle per servizi necessarie al raggiungimento degli obiettivi del P.S.. La convenzione potrà comunque fissare la cessione o l'asservimento all'uso pubblico delle aree per servizi, sia all'interno del Piano Attuativo che all'esterno, qualora ne ravveda l'opportunità e sempreché le stesse siano nella disponibilità del richiedente.

Il Sindaco potrà subordinare la concessione edilizia alla predisposizione di preventivo Piano Attuativo, ogni qualvolta lo ritenga opportuno per un corretto sviluppo urbano ed una migliore tutela dei valori ambientali, naturalistici ed urbani, anche in aree non specificatamente assoggettate a Piano Attuativo dal Piano Regolatore Generale

Art. 10 INDIRIZZI E DISPOSIZIONI VINCOLANTI

Gli Indirizzi hanno la funzione di orientare la parte gestionale del P.R.G.

Le Disposizioni Vincolanti sono rappresentate da:

- prescrizioni vincolanti dettate dal P.S.
- le invarianti strutturali
- le salvaguardie

Art. 11 CRITERI PER LA DEFINIZIONE E VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI AMBIENTALI

In base all'art. 32 della L.R. 5/95 tutti gli atti di pianificazione comunale debbono contenere la valutazione degli effetti ambientali.

Per sua natura stessa, disposta dalla legge regionale richiamata, il Piano Regolatore è costituito sia dal Piano Strutturale che dal Regolamento Urbanistico in quanto atti obbligatori e si ritiene che a ciascuno debbano attribuirsi livelli differenziati di valutazione.

Per il Piano Strutturale la valutazione degli effetti ambientali ha riguardato:

a - l'individuazione delle aree e dei beni di rilevanza ambientale

il P.S. fonda la sua azione sul complesso delle conoscenze storiche, territoriali e socio-economiche; questo ha permesso di individuare all'interno dei sistemi gli elementi puntuali o diffusi da tutelare, ripristinare e valorizzare. In questo senso sono state individuate le invarianti strutturali e le cautele imposte dalle stesse. Sono state indicate anche aree specifiche per le quali la rilevanza di particolari naturalistici, ambientali e/o colturali hanno imposto la necessità di predisporre tutele particolari fino a raggiungere il divieto all'edificazione. Si sono inoltre individuati gli aspetti, per i sistemi insediativi, da sottoporre a verifiche puntuali con la redazione del R.U..

b - l'analisi dello stato delle risorse soggette a modificazione

sempre in tema di ambiente sono stati predisposti una serie di studi sugli aspetti geologici, sono stati raccolti dati ed informazioni circa il tema delle acque, ed è stata predisposta un'apposita cartografia con l'indicazione di sorgenti, serbatoi idrici, corpi d'acqua, pozzi per emunzione dell'acqua secondo i vari usi.

Il R.U. conterrà una carta della fattibilità che definisca il piano delle indagini da eseguire prima della approvazione degli strumenti attuativi e dei singoli progetti.

c - l'indicazione delle finalità degli interventi previsti e dei motivi delle scelte rispetto ad altre alternative

evidenziando le implicazioni di carattere storico-territoriale ed ambientale che portano ad escludere alternative, soprattutto in merito alle localizzazioni.

d - la descrizione delle azioni previste e degli impatti sull'ambiente

ponendo particolare attenzione al consumo di suolo in quanto parametro fondamentale del dimensionamento e quindi bene da non sprecare: si è previsto in via prioritaria l'uso di suolo in aree prossime ai sistemi insediativi, soprattutto in quei casi in cui si sono riscontrati episodi di marginalizzazione o di sottoutilizzo, o in aree già anche sporadicamente urbanizzate. Per quanto attiene ancora al sistema delle acque si sono previsti interventi che tengono conto del sistema delle acque naturali e della necessità della loro tutela, che siano facilmente integrabili con il sistema delle reti idrica e fognaria. Si sono predisposte indicazioni, se non prescrizioni, per il R.U. affinché i parametri urbanistici siano concepiti in modo tale da conseguire una buona permeabilità del suolo senza alterare o produrre peggioramenti dello stato attuale; si sono predisposte indicazioni per apportare miglioramenti per quanto attiene le aree pubbliche esistenti. Si sono inoltre subordinati gli interventi di trasformazione più consistenti alla previsione di sistemi di raccolta delle acque piovane e relativo stoccaggio per utilizzo irriguo di giardini, lavaggi e primo antincendio.

Per l'aria si ritiene che la scarsa congestione presente ed ipotizzabile e la densità generale degli insediamenti esistenti e/o prevedibili non provochino effetti negativi sullo stato dell'aria. Saranno comunque vietati insediamenti di attività insalubri.

Relativamente al problema degli effetti legati al rumore è stato condotto un apposito studio di cui al D.P.C.M. 01.03.1991 cui il Piano Strutturale fa esplicito riferimento per quanto attiene agli indirizzi generali.

Poiché, come detto, è obbiettivo prioritario del Piano Strutturale l'uso di suolo per interventi di completamento/trasformazione in aree già critiche perché interne o in continuità a situazioni preesistenti di urbanizzazione, non si inciderà in maniera sensibile sulle condizioni microclimatiche. Per gli interventi invece che interessano altre aree o la gestione dei parchi, il Piano fornisce indicazioni per il Regolamento Urbanistico circa gli usi e le attrezzature consentite per la corretta fruizione, gli interventi di ripristino e rinaturalizzazione, la necessità di costruire un sistema di percorribilità alternativa del territorio.

Il patrimonio culturale, ed in particolare la sua tutela e valorizzazione, rappresentano uno degli obiettivi prioritari del Piano Regolatore: è per questo che il Piano Strutturale indica elementi puntuali e diffusi significativi sia per quanto attiene al patrimonio edilizio, che in riferimento alle emergenze naturali presenti sul territorio ed ai segni residui della civiltà agraria.

Le trasformazioni del territorio e l'impegno di suolo non determineranno danni o perdita di risorse in quanto a flora e fauna poiché, come più volte evidenziato, si interverrà prevalentemente in aree limitrofe a zone già urbanizzate o compromesse. Negli altri casi si escludono disboscamenti o impegno di aree di crinale e comunque interventi, per qualità ed ubicazione, tali da provocare effetti negativi sulle vedute in aree paesaggisticamente di pregio. Si individuano le aree soggette ad interventi di ripristino e rinaturalizzazione, soprattutto in zona litoranea, con i quali si punta al recupero e potenziamento del patrimonio naturale compromesso o perduto.

Per quanto attiene in particolare la flora, il P.S. punta direttamente ad un consistente incremento del "volume verde", da contrapporre a quello dell'edificato, mirando al suo potenziamento, all'aumento dell'equipaggiamento naturale dell'agrosistema, al recupero ed alla diffusione della tradizione, della originalità botanica. L'Amministrazione si doterà pertanto di una serie di piani settoriali, che hanno la funzione di suggerire, se non di imporre, le modalità e le qualità degli interventi.

In quanto ancora agli insediamenti il Piano Strutturale interviene al fine di costruire parti organiche di "città" e di ricucire le sfrangiature degli ambiti urbani, nonché di conservare e valorizzare gli insediamenti storici.

Per concludere i fattori socioeconomici sono stati uno degli elementi portanti che hanno spinto l'Amministrazione Comunale a predisporre un nuovo Strumento Urbanistico: il Piano Strutturale ha quindi approfondito la dinamica sociale e produttiva del territorio per elaborare ipotesi e strategie tali da garantire un equilibrato rapporto fra le diverse componenti al fine di consentire la crescita ed il miglioramento qualitativo della vita e dell'ambiente costruito e naturale.

e - l'individuazione dei livelli di criticità delle aree e delle risorse interessate

accertando le aree soggette a **rischio idraulico** e ponendo condizioni e limitazioni alle azioni di trasformazione del territorio ed alla utilizzazione degli immobili.

Anche in riferimento ai livelli di criticità per inquinamento da **rumore**, individuati anche in termini localizzativi con apposito studio, il P.S. ha posto le condizioni per la loro riduzione ai livelli previsti dalla legislazione vigente. Sempre in tema di rumore, il P.S. ha operato anche introducendo una serie di condizionamenti alla realizzazione dei nuovi edifici e delle infrastrutture rivolti all'utilizzo di materiali, tecniche e tecnologie atte a ridurre i livelli di inquinamento.

Pur non avendo riscontrato particolari livelli di criticità del **sistema idrico** sotterraneo, il P.S. detta precise indicazioni circa gli emungimenti e l'uso dei pozzi e pone particolare attenzione all'uso della risorsa idrica imponendo specifiche azioni rivolte al recupero e riuso di acque piovane e reflue trattate.

Il P.S. ha infine individuato nelle **aree in abbandono**, disuso o marginalizzazione le potenzialità per le nuove trasformazioni consentite e previsto la riqualificazione di aree urbanizzate mal configurate e di aree degradate o aggredite da fenomeni di potenziale degrado.

Le valutazioni circa le due successive lettere di cui al comma 1° dell'art. 32 della L.R. 5/95:

f - l'indicazione delle misure idonee ad evitare, ridurre o compensare gli effetti negativi sull'ambiente, individuando la disponibilità delle risorse economiche da impiegare.

g - l'accertamento del rispetto delle norme igienico-sanitarie

sono di competenza più specificatamente del Regolamento Urbanistico, in quanto strumento che in definitiva attua le trasformazioni del territorio, e pertanto il Piano Strutturale, all'interno delle "disposizioni vincolanti" riguardanti i singoli interventi disciplinati nell'articolato dei presenti "Indirizzi normativi e criteri per la disciplina e gestione del territorio" contiene:

- le regole generali di valutazione da effettuare all'interno del Regolamento Urbanistico;
- le azioni di trasformazione sempre soggette a valutazione;
- gli interventi per i quali sarà necessario attivare la verifica solo in casi particolari o in caso di particolari condizioni.

Art. 11 bis

ELEMENTI PER LA VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI AMBIENTALI. DISPOSIZIONI APPLICATIVE

Generalità

Il P.S., in quanto strumento di definizione delle scelte strategiche deve contenere i riferimenti per sottoporre alla verifica degli effetti ambientali gli atti di pianificazione da esso discendenti o comunque ad esso conseguenti.

La parte relativa al paesaggio è stata già svolta all'articolo precedente.

Relativamente alle altre risorse naturali, sulla base dei contenuti del lavoro svolto relativamente allo stato dell'ambiente ed alla valutazione degli effetti ambientali vengono definiti due tipi di indirizzo normativo:

– direttive ambientali che possono riferirsi a tutto il territorio comunale o al sistema ambientale per il quale vengono espresse. Queste sono valide a prescindere dalla previsione o meno di trasformazione e rispondono ad esigenze di risanamento o di tutela del territorio comunale.

– prescrizioni alla trasformabilità che definiscono le condizioni che devono essere rispettate per operare trasformazioni sul territorio.

Il Regolamento Urbanistico, i Programmi Integrati di Intervento ed ogni piano attuativo comunale, generale o settoriale, dovranno rispettare le condizioni contenute nelle direttive e nelle prescrizioni.

Direttive ambientali

ARIA

- a) Deve essere perseguito l'obiettivo di un miglioramento complessivo della qualità dell'aria affinché non si verifichino superamenti degli standards minimi di qualità così come stabiliti da:
- Decreto del Presidente della Repubblica n. 322 del 15.04.1971 "Regolamento per l'esecuzione della Legge n. 615 del 13.07.1966 recante provvedimenti contro l'inquinamento atmosferico limitatamente al settore industria";
 - Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 28.03.1983 "Limiti massimi di accettabilità delle concentrazioni e di esposizione relativi ad inquinanti dell'aria nell'ambiente esterno";
 - Decreto del Presidente della Repubblica n. 203 del 24.05.1988 "Attuazione delle Direttive CEE numeri 80/779, 82/884, 84/360 e 85/203 concernenti norme in materia di qualità dell'aria, relativamente a specifici agenti inquinanti e di inquinamento prodotto dagli impianti industriali ai sensi della legge 16 aprile 1987, n. 183";
 - Decreto Ministeriale 25.11.1994 "Aggiornamento delle norme tecniche in materia di limiti di concentrazione e di livelli di attenzione e di allarme per gli inquinanti atmosferici nelle aree urbane e disposizioni per la misura di alcuni inquinanti di cui al Decreto Ministeriale 15.04.1994".

Si dovrà infine agire affinché le nuove iniziative artigianali industriali operino nel rispetto dei limiti di emissione e degli impegni stabiliti dalla legislazione nazionale e regionale ed in particolare di quelle sotto elencate:

- Decreto Ministeriale 12.07.1990 “Linee guida per il contenimento delle emissioni degli impianti industriali e fissazione dei valori limite di emissioni”;
 - Legge Regionale n. 33 del 05.05.1994 sua modifica con Legge Regionale n. 19 del 03.02.1995 “Norme per la Tutela della qualità dell’aria”.
- b) le finalità di cui al precedente comma devono essere perseguite, in particolare, attraverso:
- la stabilizzazione, ai livelli attuali, delle emissioni inquinanti che alterano il clima, provenienti da impianti fissi, tramite interventi di razionalizzazione. In particolare dovrà essere incentivata la sostituzione di vecchi impianti di riscaldamento soprattutto di impianti ad olio combustibile e/o gasolio con impianti a metano dotati di bruciatori a bassa emissione di ossidi di azoto;
 - l’incentivazione all’utilizzo di processi produttivi che non prevedano l’uso di Composti Organici Volatili;
 - l’ubicazione di nuove unità produttive che comportano emissioni inquinanti in aree nelle quali i fenomeni di trasporto degli inquinanti in atmosfera non comportino fastidio agli abitanti;
 - la definizione, concertata con le aziende, delle azioni di contenimento da intraprendere qualora le centraline di monitoraggio segnalino il superamento dei limiti di qualità dell’aria;
 - la condizione prioritaria, nella definizione dei piani di trasporto urbano e dei piani urbani del traffico, delle valutazioni relative alle emissioni inquinanti e l’adozione di misure finalizzate alla loro riduzione.

RUMORE

- a) Deve essere perseguito l’obiettivo di una riduzione complessiva dei livelli sonori nel territorio comunale nel rispetto dei limiti fissati dalla normativa nazionale e regionale attraverso:
- La Legge n. 447 del 24.10.1995 che stabilisce i principi fondamentali in materia di tutela dell’ambiente abitativo dall’inquinamento acustico;
 - Il Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri (DPCM) del 14.11.1997 che stabilisce i valori di emissione, di immissione, i valori di attenzione e i valori di qualità per ciascuna classe di destinazione d’uso del territorio e che impone il rispetto del criterio di limite differenziale all’interno delle abitazioni;
 - La delibera del Consiglio Regionale Toscana n. 488 del 25.01.1993 che stabilisce le linee guida per la classificazione del territorio comunale in zone secondo quanto stabilito dal DPCM 01.03.1991;
 - Il Decreto Ministeriale 11.12.1996 che, per i nuovi impianti a ciclo produttivo continuo, impone il rispetto del criterio differenziale come condizione necessaria per il rilascio della relativa concessione.
- b) Le finalità di cui al precedente comma devono essere perseguite, in particolare, attraverso:
- la progettazione dei nuovi impianti produttivi in accordo alle normative vigenti e attraverso il controllo e l’imposizione alle aziende dei limiti di legge;
 - l’ubicazione di nuove unità produttive che comportano emissioni acustiche in aree nelle quali non possono recare fastidio;
 - la considerazione prioritaria, nella definizione dei piani di trasporto urbano e dei piani urbani del traffico, delle valutazioni relative alle emissioni sonore e l’adozione di misure finalizzate alla loro riduzione;
 - la definizione e l’attuazione, nell’ambito del lavoro di zonizzazione acustica del territorio comunale, di piani di risanamento acustico volti a riportare ai valori di legge i livelli sonori.

ACQUA

- a) Deve essere perseguito il massimo risparmio idrico (ex art. 5 Legge 5 gennaio 1994 n. 36) mediante progressiva estensione delle seguenti misure:
- razionalizzazione dei consumi di acqua attraverso l'individuazione di fonti di approvvigionamento differenziate in relazione all'uso, prevedendo:
 1. il reimpiego, laddove possibile, di acque reflue depurate secondo i criteri definiti nella normativa tecnica attuativa della Legge 36/94;
 2. la raccolta e l'impiego delle acque meteoriche;
 3. l'attivazione di incentivi e agevolazioni destinate ad indirizzare il settore industriale verso più elevato utilizzo dell'acqua di ricircolo;
 4. la diffusione dei metodi e delle apparecchiature per il risparmio idrico sia domestico che industriale, terziario e agricolo;
 5. il controllo dell'efficienza della rete idrica con eventuali interventi di risanamento.
- b) Vista la quantità del prelievo idrico dalle falde acquifere e il carico ambientale che comporta, appare necessario provvedere ad una ricerca di risorse aggiuntive rispetto agli acquiferi esistenti verificando costi e benefici delle seguenti proposte:
- possibilità di un prolungamento dei tempi di ricarica delle falde, mediante la creazione di bacini collinari da riempire nei periodi di forte precipitazioni, destinati all'attività agricola e all'uso irriguo;
 - possibilità della creazione di un sistema di approvvigionamento idrico alternativo, che utilizzi acque di superficie mediante un apposito acquedotto industriale.
- c) Deve essere garantito il miglioramento della qualità delle acque superficiali attraverso:
- la verifica dello stato di efficienza della rete fognaria, che potrebbe in parte essere responsabile di alcuni valori anomali che si riscontrano nelle acque superficiali, prevedendo nelle aree di nuova urbanizzazione e/o nella ristrutturazione di quelle esistenti, il sistema di fognature separate;
 - il controllo e la riduzione dell'uso di fitofarmaci e fertilizzanti nelle aree utilizzate per le attività agricole;
 - il censimento e la bonifica dei suoli inquinati.

CLIMA

- a) Si ritengono importanti interventi che minimizzino tanto le emissioni di inquinanti in atmosfera che le emissioni di calore; a tal fine il R.U. dovrà prevedere prestazioni minime obbligatorie per la coibentazione termica degli edifici;
- b) nella localizzazione degli insediamenti produttivi e nel piano del traffico dovranno essere particolarmente considerate le condizioni meteorologiche.

ENERGIA

- a) Si deve operare per la stabilizzazione dei consumi energetici, in modo da mantenere le emissioni di inquinanti e di anidride carbonica ai livelli attuali. Questi obiettivi potranno essere perseguiti mediante la progressiva estensione delle seguenti misure:
- incentivazione dell'utilizzazione di forme più efficienti di produzione del calore;
 - applicazione della normativa tecnica ed urbanistica per le caratteristiche costruttive degli edifici residenziali e terziari;

- valutazione ed eventuale applicazione dell'uso di risorse energetiche rinnovabili (in particolare l'energia solare).

RIFIUTI

- a) Devono essere perseguiti, a livello comunale, gli obiettivi stabiliti dal Decreto Legislativo n. 22/97 e dai Piani regionali di smaltimento dei rifiuti che ne prevedono la riduzione mediante la progressiva estensione delle seguenti misure:
 - Mantenimento ed incremento delle attuali procedure di raccolta differenziata;
 - Incentivazione alla sperimentazione di nuove tecniche di riutilizzo di residui provenienti dalle attività produttive e a tecniche alternative di smaltimento/riutilizzo dei rifiuti.

SUOLO E SOTTOSUOLO

- a) Per gli elementi di cui al cap. 6.3 del Quadro Conoscitivo (reticolo idraulico storico e corsi d'acqua) dovranno essere individuate adeguate fasce di rispetto per le coltivazioni e dovranno essere promosse azioni di consolidamento della vegetazione ripariale;
- b) gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia relativi al patrimonio esistente dovranno prevedere una riduzione graduale della superficie impermeabilizzata attraverso l'uso di sistemazioni a verde e di materiali permeabili quali tappeti erbosi carrabili nelle varie tecniche applicative (netlon, lapillo vulcanico, ghiaie, ecc.), ghiaie, elementi autobloccanti aperti, ecc.;
- c) dovranno essere individuati e rimossi i rifiuti scaricati abusivamente in luoghi di proprietà pubblica o privata; qualora si siano verificati fenomeni di inquinamento del suolo si dovrà procedere alla bonifica del sito;
- d) nel sistema collinare, in presenza di fenomeni erosivi del suolo, dovrà essere promossa la copertura e la diversificazione del soprassuolo.

FAUNA

Il P.S. associa all'obiettivo della salvaguardia del sistema agricolo-vegetazionale della pianura e delle colline quello del ristabilimento delle condizioni di equilibrio ecologico storico alterate, che implicano la ripresa e la stabilizzazione delle popolazioni faunistiche tradizionali.

Il P.S. individua l'obiettivo del controllo delle popolazioni di colombe e altre specie (storni) dell'avifauna di insediamento urbano, a protezione sia delle strutture edilizie dall'azione disagiata degli escrementi di questi animali, sia dell'igiene pubblica.

Si demanda al Regolamento Urbanistico e/o al Regolamento Edilizio l'emanazione di disposizioni in materia di interventi obbligatori di protezione delle strutture da associare agli interventi di nuova costruzione e recupero edilizio.

Prescrizioni alla trasformabilità

ARIA

- a) Si prescrive la non ammissibilità di attività produttive che comportino emissioni inquinanti. Per l'U.T.O.E. 1.A.1. "Terra dei Ceci" sono ammissibili piccoli iniziative a

- vantaggio della popolazione locale per le quali si prescrive l'adozione di tutte le misure necessarie a garantire compatibilità con l'ambiente urbano (valido per tutte le U.T.O.E.).
- b) Si prescrive l'ubicazione delle nuove unità produttive che comportano emissioni inquinanti, nelle aree della zona prevista dal Piano (U.T.O.E. 1.A.1 e 3.A.1 "La Valle".
 - c) Nelle aree contigue alle attuali abitazioni sarà vietato l'insediamento di attività produttive che fanno uso di Composti Organici Volatili.
 - d) Sia la pianificazione urbanistica nei suoi vari strumenti che la pianificazione settoriale dovranno tendere alla riduzione delle produzioni di inquinamento atmosferico da traffico mediante lo sviluppo di mobilità alternativa (ciclabile) o a mitigare gli effetti di detto inquinamento tramite l'interposizione, tra le infrastrutture viarie principali ed il territorio agricolo o i sistemi insediativi, di apposite fasce-filtro di massima costituite da idonee associazioni vegetali.

RUMORE

- a) Contestualmente al Piano dovrà essere approvato il piano di zonizzazione acustica con attivazione dei piani di risanamento acustico per tutte le aree con livelli sonori superiori ai limiti di legge. I piani di risanamento potranno prevedere la ridefinizione dei flussi di traffico pesante e o l'interposizione di barriere acustiche per la protezione degli insediamenti abitativi maggiormente impattati (valido per tutte le U.T.O.E.);
- b) Il rilascio delle licenze di nuovi impianti in aree non dichiarate "esclusivamente artigianali" dopo il piano di zonizzazione acustica sarà subordinato al rispetto del limite differenziale (valido per tutte le U.T.O.E.);
- c) L'ubicazione delle nuove unità produttive che comportano elevate emissioni acustiche nelle aree della zona industriale prevista dal Piano (U.T.O.E. 1.A.1) sufficientemente lontane dagli insediamenti abitativi.

ACQUA

- a) Le autorizzazioni alla ricerca e alla captazione delle acque in ambito comunale dovranno essere concesse previa presentazione di appropriate relazioni tecniche. Tali elaborati dovranno contenere precise indicazioni sulla valutazione e definizione dei fabbisogni idrici, sulle caratteristiche idrodinamiche dell'acquifero ed inoltre dettagliate indicazioni sulla progettazione del pozzo, in modo da evitare possibili richiami di acque inquinate nell'acquifero in sfruttamento (valido per tutte le U.T.O.E.);
- b) Per i nuovi interventi di trasformazione si prescrive la preventiva realizzazione del sistema fognario e delle infrastrutture atte a garantire la depurazione con allacciamento all'attuale impianto di depurazione o comunque ad altro impianto di depurazione (valido per tutte le U.T.O.E.);

ENERGIA

Dovrà essere condotta una esauriente valutazione delle risorse energetiche locali (impianti esistenti o in via di realizzazione) che permetta di poter verificare annualmente il quantitativo di emissioni dagli impianti fissi al fine di adeguarle agli obiettivi nazionali sul contenimento delle emissioni.

Ogni intervento di trasformazione TR deve essere in particolare finalizzato alla riduzione dell'isola di calore.

Al riguardo il R.U. e/o il Regolamento edilizio prescriveranno prestazioni minime obbligatorie di coibentazione termica per gli edifici sia civili che industriali.

RIFIUTI

Nelle aree di nuovo insediamento urbanistico, ivi comprese le zone di recupero soggette a piano di recupero, devono essere previsti appositi spazi per l'organizzazione del servizio di raccolta differenziata (isole ecologiche).

SUOLO

Il P.S. indica come obiettivo strategico il contenimento del consumo di suolo a fini urbanizzativi, da realizzarsi con la massimizzazione degli interventi di recupero/riuso del patrimonio edilizio urbanistico esistente.

Il R.U. che prevede nuovi impegni di suolo dovrà contenere una dimostrazione che ad essi si associano interventi di riqualificazione insediativa ed ambientale che determinano comunque un bilancio ambientale complessivamente positivo.

Negli interventi di trasformazione di tipo TR con nuovo impegno di suolo, deve essere garantita una superficie permeabile non inferiore al 25% della superficie territoriale interessata.

Art. 12 ELABORATI DEL PIANO STRUTTURALE

Gli elaborati del Piano Strutturale sono:

- Elaborato A - Relazione
- Elaborato C - Indirizzi normativi e criteri per la disciplina e la gestione del territorio
- Tavola 1.0 - I Sistemi, nella scala di 1:10.000
- Tavola 2.0 - I Sottosistemi e le Unità Territoriali Organiche Elementari, nella scala di 1:10.000
- Tavola 3.0 - Le infrastrutture, nella scala di 1:10.000
- Tavola 4.0 - Le invarianti strutturali scala 1:10.000
- Tavola 5.0 - Zone agricole e zone boscate scala 1:10.000

Costituisce inoltre parte integrante del Piano Strutturale, il Quadro Conoscitivo Territoriale, necessario per comprenderne fondamenta, articolazione ed approfondimenti, costituito da:

Elaborato B QUADRO CONOSCITIVO E CARTOGRAFIA in esso inserita relativa a:

- Cartografia relativa all'espansione del centro storico e case sparse
- Cartografia relativa agli edifici di interesse storico
- Cartografia relativa alle aree di interesse archeologico
- Cartografia relativa alle strade lastricate ed alla viabilità storica
- Cartografia relativa ai sistemi produttivi, muri a secco ed elementi minori di interesse storico
- Cartografia relativa al quadro paesistico generale
- Cartografia relativa alle emergenze botaniche e faunistiche
- Cartografia relativa alle aree a maggiori relazioni visuali
- Cartografia relativa alle unità di paesaggio principali
- Cartografia relativa agli elementi idrografici
- Cartografia relativa paesaggio vegetale

ed i seguenti studi e documenti depositati agli atti della Amministrazione comunale e disponibili per qualsiasi approfondimento o valutazione:

Analisi Cartografia Storica:

dal volume "Il valore dell'ambiente: elementi naturalistico-culturali nella Bassa Val di Cecina" (Giunta RT 1991) e verifiche speditive dirette

- Mappe Catasto Leopoldino
- Carte IGM
- Mappe Catasto d'impianto

Inventario delle unità di paesaggio definite in base alle aree a maggior relazione visuale

dal volume "Il valore dell'ambiente: elementi naturalistico-culturali nella Bassa Val di Cecina" (Giunta RT 1991) e verifiche speditive dirette

- Carta del paesaggio vegetale
- Carta delle aree di interesse naturalistico
- Carta del peso delle risorse paesaggistico-ambientali

Elaborazioni su scala sovracomunale

- Piano Zonale Agricolo-Forestale - Associazione Intercomunale 14 della Bassa Val di Cecina
- Principali unità di paesaggio della Bassa Val di Cecina - all'interno del Piano Zonale Agricolo-Forestale
- Carta dell'uso reale del suolo della Regione Toscana - 1979 scala 1:25.000

- Salvaguardia del Paesaggio - Protezione del patrimonio architettonico ambientale della Regione Toscana - Giunta Regionale 1986
- Censimento dei Beni Culturali della Bassa Val di Cecina - Associazione Intercomunale 14 della Bassa Val di Cecina
- Cronologia del patrimonio Edilizio, Cronologia e Tipologia della Viabilità - da "Sistema dei Beni Storici ed Ambientali" contenuto all'interno del programma di coordinamento degli Strumenti Urbanistici dell'Associazione Intercomunale 14 della Bassa Val di Cecina
- Carta di sintesi delle presenze di interesse storico e/o paesaggistico di rilevanza territoriale - da "Sistema dei Beni Storici ed Ambientali" contenuto all'interno del programma di coordinamento degli Strumenti Urbanistici dell'Associazione Intercomunale 14 della Bassa Val di Cecina

Elaborazioni e studi vari

- Censimenti generali della popolazione - ISTAT
- Censimenti generali dell'Industria, Artigianato e Commercio - ISTAT
- Censimenti generali dell'Agricoltura - ISTAT
- Dati vari raccolti presso gli Uffici delle Amministrazioni interessate
- Sintesi numerica dei dati riferibili agli aspetti territoriali e socio-economici della Provincia di Pisa - Provincia di Pisa nell'ambito di elaborazione del PTC
- Zonizzazione acustica del territorio (D.P.C.M. del 01.03.1991) - Comune di Casale Marittimo a cura dell'Ing. Piero Macchi
- Piano di sviluppo turistico integrato della Costa degli Etruschi - Università Commerciale Luigi Bocconi - Milano
- Variante applicativa della Legge Regionale n. 64/95 modificata ed integrata dalla L.R. 25/97 a cura dell'arch. Paola Pollina, del geom. Stefano Fantacci e del dott. Marco Marchetti, adottata con deliberazione del C.C. n. 20 del 17.04.1999
- Indagini geologico-tecniche a supporto della pianificazione urbanistica - Piano Strutturale - Comune di Casale Marittimo a cura dei geologi dott.sa Silvia Bartoletti e dott.sa Elisabetta Mochi

Art. 13 SISTEMA TERRITORIALE 1 – Pianura costiera

DESCRIZIONE

Il sistema si articola su un'area quasi completamente pianeggiante e con pendenza compresa tra 0 e 10% (classe 1) che occupa una superficie di 151ha.

E' caratterizzato dalla presenza di terreni formati da sedimenti incoerenti di natura alluvionale recente a prevalente composizione sabbiosa-ciottolosa. Confinante con i comuni di Cecina, Bibbona e Montescudaio rappresenta la parte estrema esposta ad ovest del territorio comunale. La rete drenante risulta abbastanza fitta e sfrutta le minime pendenze della zona in senso est-ovest. E' caratterizzata dalla presenza del principale insediamento artigianale, tagliata in due punti in senso est-ovest delle S.P. dei tre comuni.

Al suo interno si individuano i seguenti sottosistemi:

- Sottosistema 1.A – INSEDIATIVO DI PIANURA
- Sottosistema 1.B – PIANURA PRODUTTIVA
- Sottosistema 1.C – PIANURA BOSCHIVA.

Art. 14 SOTTOSISTEMA 1.A – Insediativo di Pianura

DESCRIZIONE

Comprende aree a spiccata specializzazione ad accogliere attività di tipo artigianale e commerciale.

OBIETTIVI GENERALI DEL SOTTOSISTEMA

- razionalizzare e rifunzionalizzare le aree per attività produttive eventualmente mal utilizzate e/o in abbandono
- migliorare e razionalizzare la qualità e l'offerta dei servizi
- garantire un'edificazione attenta alla qualità ambientale
- migliorare e razionalizzare la mobilità e la dotazione di parcheggi

Al suo interno si individuano le seguenti Unità Territoriali Organiche Elementari:

1.A.1 – ZONA ARTIGIANALE “Terra dei Ceci”

1.A.2 – RISTORANTE “L’Orso”

Inoltre all'interno dell'U.T.O.E 1.A.1 viene individuata un'area R1 destinata ad attività didattiche e culturali relative al mondo agricolo come specificato all'art. 7 della Variante applicativa della L.R. n. 64/95, modificata ed integrata dalla L.R. n. 25/97, adottata con deliberazione del C.C. n. 20 del 17.04.1999.

Art. 15 U.T.O.E. 1.A.1- Zona Artigianale Terra dei Ceci

DESCRIZIONE

Comprende il territorio urbanizzato e quello dove si propongono trasformazioni o completamenti. La perimetrazione dell'area, della superficie complessiva di circa 10 ha., riportata con apposita simbologia sulla Tav. 2 di P.S. definisce l'assetto degli insediamenti circoscrivendo così l'ambito di definizione dell'U.T.O.E..

Al suo interno si individua l'area della "Terra dei Ceci" all'estremo ovest del territorio compreso tra la Macchia della Lupa e la S.P. dei 3 comuni ed il confine con il comune di Cecina. L'area risulta a spiccata specializzazione per attività artigianali e di servizio.

INDIRIZZI E DISPOSIZIONI VINCOLANTI DA RISPETTARE NELLA PREDISPOSIZIONE DELLA PARTE GESTIONALE DEL P.R.G.

a: Indirizzi

- utilizzare al meglio le aree messe a disposizione dal P.S. per attività legate alla domanda locale ed alla manutenzione urbana
- consentire gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, di ristrutturazione edilizia ed urbanistica anche con demolizione e ricostruzione, nei limiti delle volumetrie esistenti, cambi di destinazione d'uso
- favorire l'inserimento di servizi alle attività
- migliorare la viabilità interna e la dotazione e distribuzione di parcheggi ed aree pubbliche
- prevedere il migliore e più razionale collegamento con la viabilità principale e valutare la costruzione di un nuovo accesso dalle S.P.
- individuare un'area di completamento/trasformazione anche per la rilocalizzazione di attività esistenti in altre parti del territorio.

b: disposizioni vincolanti (art. 27 comma 1° L.R. 5/95)

- categorie di intervento: MR-TR
- funzioni ammesse: Attività Produttive, Attività Urbane e di Servizi;
- per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, di ristrutturazione edilizia ed urbanistica con demolizione e ricostruzione nell'ambito massimo delle superfici lorde coperte concessionate. La superficie lorda di pavimento potrà essere pari al doppio di quella di pianta con il limite di altezza di ml. 5,00 per piano ed un massimo di due piani fuori terra
- è vietata la realizzazione di locali interrati o seminterrati
- nel caso di interventi di rifacimento delle sistemazioni di aree pubbliche è fatto obbligo di provvedere ad una consistente de-impermeabilizzazione del suolo ed alla successiva formazione di copertura vegetale e/o comunque filtrante
- per la zona per le attività esistenti:
 - a) è consentito il completamento dei lotti liberi secondo le previsioni del P. di L. approvato; sarà comunque realizzabile il doppio della superficie lorda di pavimento rispetto a quella coperta misurata in pianta, con il limite di ml. 5,00 di altezza per piano ed un massimo di due piani fuori terra
 - b) il R.U., con la modalità di intervento di Piani attuativi preventivi sia pubblici che privati, e nell'ambito dei seguenti parametri:
 - superficie massima di intervento: mq. 58.000 (compresi i circa mq. 34.000 già indicati nel P. di F. vigente come area per nuovi insediamenti delle attività)
 - superficie massima copribile: 50% della Superficie Fondiaria, intendendo per questa la superficie destinata esclusivamente agli interventi edilizi

- superficie lorda massima di pavimento (SLP) per ogni singolo intervento edilizio: due volte la superficie coperta,

sviluppa i necessari approfondimenti individuando la tipologia degli interventi, detta le regole generali e le ulteriori valutazioni e le verifiche da effettuare soprattutto in merito alla modificazione dell'assetto agrario, ai problemi di tipo idrico e di depurazione delle acque reflue, particolareggia le destinazioni d'uso nel rispetto degli indirizzi e le caratteristiche qualitative e tipologiche degli interventi ambientali e edilizi. In merito alle questioni di tipo idrico saranno da prevedersi sistemi di raccolta delle acque piovane e relativo stoccaggio per utilizzo irriguo di giardini, lavaggi e primo antincendio.

Sempre all'interno dell'U.T.O.E. 1.A.1 è presente un'area di circa 22.500 mq. individuata sulla cartografia di P.S. con il simbolo R1.

Tale area è destinata agli usi previsti dall'art. 6 delle N.T. per la disciplina degli interventi di cui alla Variante Applicativa della L.R. 64/95, adottata con deliberazione del C.C. n. 20 del 17.04.1999.

Nella zona specifica è ammessa con concessione diretta la ristrutturazione e l'ampliamento per risanamento igienico sanitario anche per usi diversi dalla residenza.

Oltre agli usi consentiti è possibile la ristrutturazione e l'ampliamento dei fabbricati esistenti per attività di promozione ed orientamento turistico, zone di vendita e ristoro e per attività didattiche e culturali relative al mondo agricolo secondo i seguenti rapporti: aumento del volume esistente fino al 15% di quello attuale secondo le norme costruttive dettate per i nuovi edifici. Sono possibili demolizioni e accorpamenti.

Per ampliamenti superiori al 15% del volume esistente è necessario attivare le procedure del P. di Recupero.

Il R.U. stabilisce la massima volumetria ammissibile per i Piani Attuativi di intervento relativi ai P. di R.

Art. 16 U.T.O.E. 1.A.2 – RISTORANTE “L’ORSO”

DESCRIZIONE

Comprende il territorio urbanizzato e quello dove si propongono trasformazioni e completamenti. La perimetrazione dell'area riportata con apposita simbologia sulla Tav. 2 di P.S. definisce, circoscrivendolo, l'ambiente di definizione dell'U.T.O.E..

Al suo interno si individua su una superficie di mq. 7.600, propriamente sulla S.P. dei 3 comuni, un'area che risulta a spiccata specializzazione per attività urbane di ristorazione e pubblici esercizi, data la presenza da molti anni ormai, di un locale che tuttavia necessita di discreti interventi di adeguamento funzionale e igienico sanitario.

INDIRIZZI E DISPOSIZIONI VINCOLANTI DA RISPETTARE NELLA PREDISPOSIZIONE DELLA PARTE GESTIONALE DEL P.R.G.

a: indirizzi

- rafforzare la connotazione urbana attraverso interventi di riqualificazione e adeguamento dell'edilizia esistente nel rispetto del contesto ambientale con il potenziamento delle aree pubbliche destinate alla sosta degli autoveicoli
- introdurre elementi e condizioni di controllo delle emissioni rumorose anche in funzione della zonizzazione acustica del territorio di Casale Marittimo in attuazione del D.P.C.M. 01.03.1991

b: disposizioni vincolanti (art. 27 comma 1° L.R. 5/95)

- categoria di intervento: MR
- funzioni ammesse: Residenza - Attività urbane
- incrementi massimi ammissibili: 500 mc. in ampliamento alle strutture esistenti per le quali sono consentiti interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione di ristrutturazione edilizia anche con demolizione e ricostruzione nei limiti delle volumetrie esistenti oltre a quelle massime d'incremento ammissibili, nonché i cambi di destinazione d'uso, nell'ambito di quelle indicate.

Art. 17 SOTTOSISTEMA 1.B- Pianura produttiva

DESCRIZIONE

Area con buona visibilità ed insolazione, se bene disposta a venti marini, è caratterizzata dalla presenza di piccoli appezzamenti di terreno coltivati.

La zona delle "Preselle" in parte area di disboscamento (anni '50 - '60) e successivamente plurifrazionata, è interessata da fenomeni di degrado ambientale.

Le coltivazioni agricole si sovrappongono a piccoli edifici produttivi ed aree residenziali con presenza di orti e recinzioni realizzate con materiali eterogenei.

OBIETTIVI GENERALI DEL SOTTOSISTEMA

- salvaguardia e valorizzazione delle funzioni agricolo produttive
- tutela del sistema dei fossi di drenaggio
- ripristino della viabilità minore antica
- inserimento di principali trasformazioni finalizzate alla integrazione di attività esistenti.

Al suo interno si individuano le seguenti Unità Territoriali Organiche Elementari:

1.B.1 Ambito dei terreni rocciosi e calcarei

1.B.2 Ambito dei terreni alluvionali.

Art. 18 U.T.O.E. 1.B.1 – Ambito dei terreni rocciosi e calcarei

DESCRIZIONE

Si tratta di una porzione di pianura che si sviluppa verso il confine con i comuni di Cecina e di Bibbona.

Il paesaggio rurale si presenta, più o meno diffusamente urbanizzato, il territorio assume quindi consistenti caratteri di polifunzionalità con conseguente disgregazione del tessuto fondiario ed agricolo: in questo contesto, l'area agricola residua assume una funzione di riequilibrio ambientale del sistema insediativo.

INDIRIZZI E DISPOSIZIONI VINCOLANTI DA RISPETTARE NELLA PREDISPOSIZIONE DELLA PARTE GESTIONALE DEL P.R.G.

a: Indirizzi

- regolamentare ulteriormente la realizzazione degli annessi agricoli
- mantenimento e valorizzazione dell'attività agricola residua

b: disposizioni vincolanti (art. 27 comma 1° L.R. 5/95)

- area a prevalente funzione agricola residuale
- categoria d'intervento prevalente: TV
- destinazione d'uso prevalente: Attività Agricole
- l'attività agrituristica non potrà superare i limiti di ospitalità previsti dalla legislazione vigente al momento della richiesta di attività
- per le costruzioni esistenti sono consentite solamente destinazioni d'uso riconducibili all'attività agricola o con essa compatibili. E' esclusa ogni attività riconducibile al comparto turistico. Il R.U. a seguito di un approfondimento sulla schedatura degli edifici fornirà una disciplina puntuale delle caratteristiche e qualità degli interventi e dei materiali ammessi, in funzione dei caratteri tipologici presenti ed eventuali norme di compatibilità degli edifici con le varie destinazioni d'uso ammesse e le relative quantità e/o dimensioni definirà gli interventi da subordinare al Piano Attuativo
- sono consentiti interventi edilizi limitatamente a quelli previsti dalla legislazione regionale sulle zone agricole ed in adeguamento al PTC con le caratteristiche costruttive e qualità dei materiali previsti per l'edilizia esistente
- la realizzazione di nuovi annessi agricoli riferiti a fondi con superfici inferiori alle superfici fondiarie minime sarà consentita nei modi e nei tempi stabiliti dalla normativa della Variante Applicativa della L.R. 64/95, adottata con deliberazione del C.C. n. 20 del 17.04.1999
- il R.U. definirà le opere paesaggistiche ed ambientali necessarie secondo le tipologie dei vari interventi
- gli interventi previsti relativi ad opere paesaggistiche ed ambientali sono prioritari alla attuazione dei programmi aziendali di miglioramento agricolo ed alla applicazione di Regolamenti comunitari.

Art. 19 U.T.O.E. 1.B.2 – Ambito dei terreni alluvionali

DESCRIZIONE

Si tratta di una modesta porzione di pianura della superficie di circa 7 ha. che risulta compresa tra la S.P. dei tre comuni, e la Macchia della Linaglia. Rappresenta l'ingresso, dal mare, nel territorio del comune di Casale Marittimo. E' costituita da un'area coltivata su leggera pendenza (3%) e casa colonica centrale con alberature nell'interno. Appartiene alla fattoria di "Poggio Gagliardo" situata nel comune di Montescudaio anche se ne costituisce un lembo del tutto marginale. E' riparata dai venti di tramontana, maestrale e libeccio per la presenza di vegetazione, possiede comunque un'ottima possibilità di soleggiamento. Ben servita dalla viabilità esistente.

INDIRIZZI E DISPOSIZIONI VINCOLANTI DA RISPETTARE NELLA PREDISPOSIZIONE DELLA PARTE GESTIONALE DEL P.R.G.

a: indirizzi

- favorire il mantenimento ed il potenziamento dell'attività agricola, indirizzi colturali tradizionali, biologici e di integrazione produttiva fra le colture
- valorizzazione, ripristino e/o inserimento di impianti arborei ed arbustivi tipici
- recupero a fini anche per turismo rurale o per attività di servizio del patrimonio edilizio esistente
- realizzazione di un'area per attività di svago e utilizzazione del tempo libero con impianti realizzati mediante sistemazioni a terra per il gioco anche non competitivo

b: disposizione vincolanti (art. 27 comma 1° L.R. 5/95)

- categoria di intervento prevalente: TV – MR
- destinazione d'uso prevalente attività agricole e attività di servizi
- il R.U. disciplina i casi in cui è possibile realizzare nuove costruzioni a sostegno dell'attività di servizi fissandone dimensioni e materiali
- per le costruzioni esistenti sono consentite destinazioni d'uso riconducibili sia all'attività agricola che a quella di servizi. Il R.U. fornirà una disciplina puntuale delle caratteristiche e qualità degli interventi e dei materiali ammessi
- il R.U. inoltre stabilirà l'ammissibilità e le caratteristiche di eventuali strutture di supporto essenziali per attività di servizio.

Art. 20 SOTTOSISTEMA 1.C – Pianura Boschiva

DESCRIZIONE

Occupava gran parte del sistema territoriale 1 – Pianura costiera. Rappresenta un elemento territoriale di significativo valore paesaggistico ambientale all'interno del quale sono presenti, in un bosco ceduo misto di querce sempreverdi e caducifoglie e leccio, numerose specie ornitiche di cui almeno una rara, oltre al Gruccione.

OBIETTIVI GENERALI DEL SOTTOSISTEMA

- salvaguardia e tutela del territorio e del paesaggio naturale
- mantenimento e valorizzazione delle aree boscate esistenti
- tutela e recupero di edifici e manufatti di interesse storico – architettonico
- inedificabilità delle aree boscate
- tutela della viabilità minore

Al suo interno si individuano le seguenti Unità Territoriali Organiche Elementari:

1.C.1 – Macchia Linaglia

1.C.2 – Macchia Guadazzone

Art. 21 U.T.O.E. 1.C.1 – Macchia Linaglia

DESCRIZIONE

L'area di circa 39 ha. interamente caratterizzata da un'area boscata ricadente all'interno del sistema ambientale 4 – Parchi fa parte dell'area 4.6 Macchia della Lupa. Risulta compresa tra la S.P. dei 3 comuni ed il Botro Linaglia, nella parte estrema esposta a nord-ovest.

Discretamente declive, rispetto alle aree circostanti, presenta pendenze che raggiungono la classe $3 \geq 25\%$. Lo stato attuale della viabilità non permette una circolazione complessiva dell'area a cui si accede con penetrazioni dalla strada principale esterna (S.P. dei 3 comuni). Inoltre l'area risulta inserita nella Unità di paesaggio 12 della Bassa Val di Cecina e cioè nella fascia di "Bassa Collina" dei comuni di Montescudaio, Casale Marittimo, Bibbona e Castagneto Carducci ed è interessata dalla presenza delle aree protette tipo "a" n. 80.

INDIRIZZI E DISPOSIZIONI VINCOLANTI DA RISPETTARE NELLA PREDISPOSIZIONE DELLA PARTE GESTIONALE DEL P.R.G.

a: indirizzi

- manutenzione e valorizzazione delle aree boscate esistenti
- ripristinare la viabilità interrotta e/o impraticabile

b: disposizioni vincolanti

- categoria di intervento prevalente: TV
- destinazione d'uso prevalente: attività agricola

Art. 22 U.T.O.E. 1.C.2 – Macchia Guadazzone

DESCRIZIONE

L'area, interamente caratterizzata da un'area boscata ricadente all'interno del sistema ambientale 4 – Parchi, fa parte dell'area 4.6 – Macchia della Lupa – risulta ubicata a sud della S.P. dei 3 comuni nella parte estrema del territorio comunale ed esposta a sud-ovest. Quasi completamente pianeggiante si estende su una superficie di 55 ha. ed è dotata di una viabilità interna abbastanza funzionale ed in discreto stato di manutenzione, data la presenza di alcuni edifici e manufatti realizzati abusivamente in epoche recenti e dato il notevole frazionamento della proprietà che ha portato ad una massiccia presenza umana all'interno del bosco, specialmente in particolari periodi dell'anno.

L'area risulta inserita nell'Unità di Paesaggio n. 12 della Bassa Val di Cecina (Fascia di Bassa Collina dei comuni di Montescudaio – Casale Marittimo – Bibbona – Castagneto Carducci ed è interessata dalla presenza dell'area protetta tipo "a" n. 80.

INDIRIZZI E DISPOSIZIONI VINCOLANTI DA RISPETTARE NELLA PREDISPOSIZIONE DELLA PARTE GESTIONALE DEL P.R.G.

a: indirizzi

- manutenzione e valorizzazione delle aree boscate esistenti
- ripristinare la viabilità interrotta e/o impraticabile.

b: disposizioni vincolanti

- categoria d'intervento prevalente: TV
- destinazione d'uso prevalente: attività agricole
- Il R.U. regolerà la possibilità di intervento sui fabbricati e manufatti esistenti che, dopo un'accurata ulteriore indagine, risulteranno tra quelli non in contrasto con la struttura del paesaggio e sanati o sanabili sotto il profilo urbanistico. Non potranno, tuttavia, essere ammessi interventi di ristrutturazione, ampliamento e cambio d'uso.
- I manufatti precari, come definiti ai commi 12 e 13 dell'art. 3 della L.R. 25/97, sono vietati.

Art. 23 SISTEMA TERRITORIALE 2 – Collina Costiera ed Interna

DESCRIZIONE

Il sistema si articola su una vasta superficie di 1030 ha. che dal limite ovest della Pianura costiera si spinge fino all'estremo est del territorio comunale.

E' caratterizzata:

- verso OVEST e centralmente , da un paesaggio tipico di bassa collina con superfici leggermente acclivi, rilievi dolci e arrotondati, valli ampie e poco profonde, presenza di alcuni corpi boscati;
- verso EST, dalla zona collinare interna con rilievi più tipicamente collinari ed in alcuni casi con versanti con pendenze medio forti in prossimità della Macchia della Magona e della zona di Casalvecchio.

Le caratteristiche geologiche molto eterogenee del territorio, l'analisi dell'uso del suolo e le caratteristiche dell'urbanizzazione-infrastrutturazione rendono questo territorio complesso e nello stesso tempo di rilevante valore paesistico ambientale.

Al suo interno si individuano i seguenti sottosistemi:

- Sottosistema 2.A - Insediativo
- Sottosistema 2.B - Bassa Collina Costiera ed Interna Produttiva
- Sottosistema 2.C - Collina Interna Boschiva

Art. 24 SOTTOSISTEMA 2.A – Insediativo Bassa Collina Costiera ed Interna

DESCRIZIONE

Comprende aree a spiccata specializzazione turistico ricettiva e commerciale, pur essendo presenti al suo interno anche diversi interventi a carattere residenziale.

OBIETTIVI GENERALI DEL SOTTOSISTEMA

- riqualificare l'edilizia esistente
- migliorare e razionalizzare la qualità e l'offerta dei servizi
- garantire un'edificazione attenta alla qualità urbana e ambientale
- organizzare, potenziare e valorizzare il verde pubblico e privato tutelando le emergenze
- migliorare e razionalizzare la mobilità e la dotazione dei parcheggi.

Al suo interno si individuano le seguenti Unità Territoriali Organiche Elementari:

2.A.1 – Casetta

2.A.3 – Le Poggiarelle

R.2 – Area di recupero “La Ninfea”

(attività di promozione ed orientamento turistico)

Art. 25 U.T.O.E. – 2.A.1 – “La Casetta”

DESCRIZIONE

“La Casetta” rappresenta il più consistente intervento turistico realizzato nel comune di Casale Marittimo. La perimetrazione areale riportata con apposita simbologia sulla Tav. 2 di P.S. definisce l’assetto insediativo dell’area circoscrivendo l’ambito dell’U.T.O.E.

Comprende:

- le parti di territorio dove è concentrata l’antropizzazione sia per la diffusa presenza di episodi edilizi e di urbanizzazione che di una struttura a campeggio. Il comparto edilizio è costituito da un complesso di appartamenti per vacanze e da complessi residenziali d’abitazione con alloggi per residenti oltre ad una struttura ad uso commerciale ad uso ristorazione
- un’area di completamento-ristrutturazione urbanistica caratterizzata dalla presenza di un edificio mai completato che potrà essere recuperato ed ampliato ai fini turistico ricettivi con struttura alberghiera
- un’area destinata all’ampliamento del campeggio con il conseguente riassetto della viabilità, del verde e dei parcheggi.

INDIRIZZI E DISPOSIZIONI VINCOLANTI DA RISPETTARE NELLA PREDISPOSIZIONE DELLA PARTE GESTIONALE DEL P.R.G.

a: indirizzi

- consentire il completamento dell’edificazione a carattere residenziale
- consentire la conversione della residenza verso usi ricettivi
- potenziare e riqualificare le strutture ricettive
- riorganizzare il traffico introducendo condizioni che favoriscano l’abbattimento dell’inquinamento acustico (zonizzazione acustica del territorio comunale di Casale Marittimo in attuazione del D.P.C.M. 01.03.91)
- riqualificare l’edilizia valorizzando gli elementi di rilevanza ambientale
- migliorare e razionalizzare la dotazione dei parcheggi
- potenziare gli impianti ed i servizi per l’eliminazione degli scarichi dei reflui e dei rifiuti solidi urbani

b: disposizioni vincolanti (art. 27 comma 1° L.R. 5/95)

- categoria d’intervento prevalente: MR
- destinazione d’uso prevalente: residenza - residenza turistica – attività ricettive
- nuovi posti letto per attività ricettive: n. 150
- nuove piazzole per campeggio in ampliamento alle strutture esistenti: n. 80
- per gli edifici esistenti sono consentiti gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, di ristrutturazione edilizia anche con demolizione e ricostruzione, nei limiti delle volumetrie esistenti e nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del contorno; sono consentiti un tantum modesti incrementi volumetrici per adeguamenti igienici e funzionali purchè senza aumento dell’unità immobiliari. Cambi di destinazione d’uso sono consentiti solo per trasformazione in Attività Ricettive, Urbane e di Servizio
- il R.U. individua i lotti liberi all’interno dell’edificato per i quali sono consentiti gli interventi con la categoria MR per il completamento secondo le funzioni ammesse (Residenza, Attività Ricettive, Attività urbane e di Servizi), determinando le caratteristiche degli interventi e quantifica l’edificabilità fino al raggiungimento della volumetria massima di mc. 5.000 nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del contorno; indica inoltre le parti da sottoporre eventualmente a piano attuativo preventivo

- relativamente alle Attività Ricettive, il R.U. consentirà la realizzazione di quelle nuove individuando le aree suscettibili d'intervento e determinando gli indici ed i parametri di riferimento
- il R.U. particolareggerà la definizione del Piano Attuativo di intervento per l'ampliamento del campeggio un'ulteriore area della superficie di mq. 15.000
- per gli edifici con funzione di sola residenza, il R.U. detterà l'ammissibilità di eventuali interventi di completamento o nuova edificazione su una superficie massima d'intervento di mq. 6.000 e per una volumetria massima di mc. 3.000.

Art. 26 U.T.O.E. 2.A.2 - “Le Venelle”

Articolo eliminato come da prescrizioni di cui alla deliberazione del Consiglio Provinciale di Pisa n. 133 del 17.07.2000.

Art. 27 U.T.O.E. 2.A.3 – “Le Poggiarelle

DESCRIZIONE

Comprende il territorio che nel vigente P. di F. risulta destinato a verde privato attrezzato e sul quale è stato realizzato un laghetto per la pesca sportiva con annesse strutture di supporto e di servizio. Estesa su una superficie di circa 1,5 ha ubicata in una leggera depressione naturale, alla confluenza del Ferracone, viene individuata dal P.S. come area di valorizzazione delle risorse del territorio.

INDIRIZZI E DISPOSIZIONI VINCOLANTI DA RISPETTARE NELLA PREDISPOSIZIONE DELLA PARTE GESTIONALE DEL P.R.G.

a: indirizzi

- ripristinare e mantenere la viabilità interrotta e/o impraticabile
- valorizzazione e potenziamento delle strutture a servizio dell'attività ricreativa e del tempo libero
- riqualificazione dei servizi resi all'utenza.

b: disposizioni vincolanti (art. 27 comma 1° L.R. 5/95)

- categorie di intervento prevalenti: TV e MR
 - destinazione d'uso prevalente: Attività urbane e Attività di servizi
 - Il R.U. stabilirà le modalità di realizzazione di eventuali ampliamenti delle superfici coperte attuali nei limiti massimi di cui appresso:
 - a) sala ristorante, monopiano, per complessivi 50 posti, compresi gli attuali, con annessi servizi igienici, opportunamente dimensionati come da vigente normativa igienico-sanitaria, e piccolo magazzino della superficie massima di mq. 20; il tutto, comunque, su una superficie coperta totale di mq. 140, comprensivi dell'esistente;
 - b) mq. 30 per magazzini per attrezzature ed utensili per la manutenzione dell'impianto.
- Le volumetrie risulteranno in funzione delle altezze minime stabilite dalla vigente legislazione igienico-sanitaria in materia di locali pubblici.
- Gli interventi sono subordinati alla stipula di un atto d'obbligo unilaterale con il quale il proprietario, o gli aventi causa, si impegnano nei confronti dell'Amministrazione comunale alla realizzazione di un adeguato impianto di depurazione delle acque reflue e all'utilizzazione delle strutture per gli usi per i quali verrà rilasciata la concessione edilizia, pena l'ammenda pecuniaria stabilita dal R.U..

Art. 28 U.T.O.E. R2 – Area di recupero “La Ninfea”

DESCRIZIONE

Comprende il territorio sul quale, in un ambito radiale di circa 100 ml con centro fissato in posizione intermedia tra i due principali fabbricati esistenti, sarà possibile intervenire, su una superficie complessiva di circa 2,5 ha. a monte della S.P. della Camminata, per il recupero del patrimonio edilizio esistente.

INDIRIZZI E DISPOSIZIONI VINCOLANTI DA RISPETTARE NELLA PREDISPOSIZIONE DELLA PARTE GESTIONALE DEL P.R.G.

a: indirizzi

- recupero del patrimonio edilizio anche attraverso forme residenziali
- tutela dei valori residui presenti nell'edilizia antica degradata
- realizzazione di un punto di riferimento importante e qualificato per l'informazione e l'orientamento del turista di passaggio

b: disposizioni vincolanti (art. 27 comma 1° L.R. 5/95)

- categoria di intervento: MR
- funzioni ammesse: Residenza – Attività urbane – Attività di servizi - Residenza Turistica (RT) Extralberghiera di tipo a)

L'area è destinata agli usi previsti dall'art. 6 delle N.T. per la disciplina degli interventi di cui alla Variante Applicativa della L.R. 64/95, adottata con deliberazione del C.C. n. 20 del 17.04.1999. Nella zona specificata è ammessa con concessione diretta la ristrutturazione e l'ampliamento per risanamento igienico sanitario anche per usi diversi dalla residenza.

Oltre agli usi consentiti è possibile la ristrutturazione e l'ampliamento dei fabbricati esistenti per attività di promozione ed orientamento turistico, zone di vendita e ristoro secondo i seguenti rapporti: aumento del volume esistente fino al 15% di quello attuale secondo le norme costruttive dettate per i nuovi edifici. Sono possibili demolizioni e accorpamenti.

Per ampliamenti superiori al 15% del volume esistente è necessario attivare le procedure del P. di Recupero.

Il R.U., per i Piani Attuativi di intervento, sviluppa i necessari approfondimenti individuando gli interventi compatibili e la tipologia dei medesimi, stabilisce la massima volumetria ammissibile, detta le regole generali e le ulteriori valutazioni e verifiche da effettuare soprattutto in merito ai problemi di tipo idrico e di depurazione delle acque reflue, particolareggia le destinazioni d'uso nel rispetto degli indirizzi e le caratteristiche qualitative e tipologiche degli interventi ambientali e edilizi nel rispetto del contorno.

Art. 30 U.T.O.E. 2.B.1 – Ambito dei terreni rocciosi e calcarei

DESCRIZIONE

Si tratta della parte ad ovest del territorio di Casale, caratterizzato da una morfologia tipicamente collinare con pendenze dolci. La superficie dell'U.T.O.E. si aggira intorno a 287 ha.. I terreni per la maggior parte sono da rincondursi a quelli su rocce compatte, per lo più di natura calcarea, poco profondi, brecciosi e sciolti, che presentano generalmente una discreta fertilità chimica, ma sono soggetti a forti deficienze idriche. Questi sono particolarmente indicati per le colture arboree più praticate, quale l'olivo e la vite.

La coltura dell'OLIVO caratterizza il paesaggio di quasi tutto il territorio dell'U.T.O.E., sia come coltura specializzata che promiscua. Anche se la maggior parte degli impianti risulta di vetusta età, è da rilevare la presenza di numerosi nuovi impianti specie nelle zone di Poggio al Termine, Fratine di Mezzo, Chiassone Le Venelle, dotati di irrigazione a goccia. La coltura risulta in espansione ed è tra quelle maggiormente vocate.

La coltura della VITE si è invece drasticamente ridotta negli ultimi anni per ragioni di scarsa redditività e in funzione di incentivi Comunitari della CEE per l'espianto. Tale coltura, a seguito degli ultimi successi di qualità e immagine conseguiti dal prodotto locale, risulta più che mai interessante ed attuale, specie se si considera che tutto il territorio di Casale rientra nell'ambito della D.O.C. del Montescudaio Rosso e Bianco fin dal 1976 e che la maggior parte dei terreni e delle posizioni risultano particolarmente favorevoli. Sebbene permanga il divieto di nuovi impianti da parte della CEE, è comunque auspicabile un incremento di tale coltura nei modi previsti dalle normative vigenti.

I SEMINATIVI, investiti per lo più a colture cerealicolo-foraggere, risultano di modesta produttività tuttavia costituiscono un motivo di paesaggio antropico caratteristico e contribuiscono in modo determinante al mantenimento della sistemazione idraulico-agraria dei terreni che risulta vitale per la stabilità del territorio. Si trovano concentrati nella parte Sud-Occidentale del Comune.

INDIRIZZI E DISPOSIZIONI VINCOLANTI DA RISPETTARE NELLA PREDISPOSIZIONE DELLA PARTE GESTIONALE DEL P.R.G.

a: indirizzi

- mantenimento e valorizzazione dell'attività agricola
- recupero del patrimonio edilizio abbandonato anche con l'introduzione di attività compatibili
- valorizzazione della viabilità minore, anche privata, di interesse storico

b: disposizioni vincolanti (art. 27 comma 1° L.R. 5/95)

- area a prevalente funzione agricola produttiva
- categoria di intervento prevalente: TV
- destinazione d'uso prevalente: Attività agricola
- norme prevalenti quelle di cui alla Variante Applicativa della L.R. n. 64/95 "Disciplina degli interventi di trasformazione urbanistica e edilizia nelle zone con prevalente funzione agricola", adottata con deliberazione del C.C. n. 20 del 17.04.1999
- il R.U. disciplina i casi in cui è possibile superare il limite dei posti letto previsti dalla vigente legislazione per le attività agrituristiche
- per le costruzioni esistenti sono consentite solamente destinazioni d'uso riconducibili all'attività agricola o con essa compatibili, a seguito di un approfondimento sulla schedatura degli edifici fornirà una disciplina puntuale delle caratteristiche e qualità degli interventi e dei materiali ammessi, in funzione dei caratteri tipologici presenti, ed eventuali norme di compatibilità degli edifici con le varie destinazioni d'uso ammesse e le relative quantità e/o dimensioni, definirà gli interventi da subordinare a Piano Attuativo.

- Le funzioni riconducibili all'agriturismo dovranno comunque risultare assolutamente complementari e secondarie rispetto a quelle principali agricole relativamente all'area di riferimento e gli interventi conseguenti, comporteranno il mantenimento agricolo-ambientale di congrue porzioni territoriali che il R.U. definirà anche in termini dimensionali
- il R.U. definirà le opere paesaggistiche ed ambientali necessarie secondo le tipologie dei vari interventi
 - sono consentiti interventi edilizi limitatamente a quelli previsti dalla legislazione regionale sulle zone agricole, con le caratteristiche costruttive e qualità dei materiali previsti per l'edilizia esistente, solo nell'ambito dei centri aziendali esistenti e con particolare attenzione alla morfologia del territorio.

Art. 31 U.T.O.E. 2.B.2 – Ambito dei terreni pesanti argillosi

DESCRIZIONE

Si tratta della parte ad est del territorio comunale, caratterizzata da una morfologia tipicamente collinare con pendenza talvolta significativa. La superficie dell'U.T.O.E. si aggira intorno a 442 ha..

I terreni sono di natura argillosa quasi totalmente interessati da colture cerealicole-foraggere con scarsa presenza di impianti di colture arboree limitati all'olivo ed alla vite.

INDIRIZZI E DISPOSIZIONI VINCOLANTI DA RISPETTARE NELLA PREDISPOSIZIONE DELLA PARTE GESTIONALE DEL P.R.G.

a: indirizzi

- ripristino della viabilità minore anche finalizzata alla percorribilità pedonale e ciclabile
- recupero del patrimonio edilizio abbandonato anche con l'introduzione di attività compatibili
- valorizzazione della viabilità minore, anche privata, di interesse storico
- tutela e valorizzazione del sito archeologico della "NECROPOLI DELLA NOCERA".

b: disposizioni vincolanti (art. 27 comma 1° L.R. 5/95)

- area a prevalente funzione agricolo produttiva
- categoria di intervento prevalente: TV
- destinazione d'uso: Attività agricole
- per le costruzioni esistenti sono consentite solamente destinazioni d'uso riconducibili all'attività agricola o con essa compatibili. Gli edifici e le relative aree di pertinenza individuate e contraddistinte con il simbolo * (*asterisco di colore rosso*) sulla cartografia delle Zone Agricole n. 5, potranno essere soggetti ad interventi edilizi mediante Piano Attuativo e/o Concessione Diretta
- norme prevalenti quelle di cui alla Variante Applicativa della L.R. n. 64/95 "Disciplina degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia nelle zone con prevalente funzione agricola", adottata con deliberazione del C.C. n. 20 del 17.04.1999
- l'edificabilità nelle aree di interesse archeologico è soggetta al parere di competenza degli organi preposti a livello sovracomunale. Per le aree sottoposte a vincolo archeologico è prevista l'inedificabilità assoluta

DESCRIZIONE

Si tratta di due aree della superficie complessiva di circa 135 ha. all'interno delle quali sono stati rinvenuti reperti e testimonianze del periodo etrusco e tardo-etrusco:

- La Poggiarella
- Casalvecchio

L'importanza dal punto di vista archeologico del territorio del comune di Casale M.mo è un fatto conosciuto, basti pensare alla famosissima Tomba a tholos del VI secolo A.C., ritrovata intorno al 1898 in loc. "La Poggiarella", che oggi fa bella mostra di sé nel giardino del Museo Archeologico di Firenze e la cui immagine è riportata sui principali testi di storia dell'arte.

Ma numerose sono le testimonianze della frequentazione del nostro territorio nell'antichità e sicuramente, anche se esso è stato depredato dall'azione continuativa dei tombaroli, molto resta ancora da scoprire.

Per quanto riguarda gli scavi effettuati sulla sommità del colle di Casalvecchio negli anni '60, l'ipotesi più accreditata è che i resti ancora visibili siano afferenti ad una fattoria tardo-etrusca.

Ricordiamo infine l'area della Pieve nella quale, con gli scavi condotti nel 1937, vennero alla luce i resti di una villa romana risalente al periodo aureo dell'Impero;

INDIRIZZI E DISPOSIZIONI VINCOLANTI DA RISPETTARE NELLA PREDISPOSIZIONE DELLA PARTE GESTIONALE DEL P.R.G.

a: indirizzi

- regolamentare ulteriormente la realizzazione degli annessi agricoli
- mantenimento e valorizzazione dell'attività agricola residua
- valorizzazione dei siti di importanza archeologica mediante l'istituzione di un apposito parco da realizzare d'intesa con la Soprintendenza archeologica della Toscana

b: disposizioni vincolanti (art. 27 comma 1° L.R. 5/95)

- area a prevalente funzione agricola residuale
- categoria d'intervento prevalente: TV
- destinazione d'uso prevalente: Attività Agricole
- l'attività agrituristica non potrà superare i limiti di ospitalità previsti dalla legislazione vigente al momento della richiesta di attività
- è vietata la costruzione di nuovi edifici ad uso abitativo
- per le costruzioni esistenti sono consentite solamente destinazioni d'uso riconducibili all'attività agricola o con essa compatibili.
- disposizioni prevalenti quelle relative alla Variante Applicativa della L.R. n. 64/95 – Disciplina degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia nelle zone con prevalente funzione agricola – adottata con delibera C.C. n. 20 del 17.04.1999
- il R.U. definirà le opere paesaggistiche ed ambientali necessarie secondo le tipologie dei vari interventi
- gli interventi previsti relativi ad opere paesaggistiche ed ambientali sono prioritari alla attuazione dei programmi aziendali di miglioramento agricolo ed alla applicazione di Regolamenti comunitari.

Art. 32 SOTTOSISTEMA 2.C – Collina Interna Boschiva

DESCRIZIONE

Le aree boschive rappresentano una considerevole superficie del territorio comunale e la maggior parte di esse è compresa all'interno del presente sottosistema.

Raggruppate in due complessi, uno a sud-est e l'altro a sud-ovest, si inseriscono in una zona fitoclimatica da ricondurre a quella del "LAURENTUM" secondo la classificazione del PAVARI.

OBIETTIVI GENERALI DEL SOTTOSISTEMA

- tutela e miglioramento delle caratteristiche di ruralità con rilevante valenza paesistica ambientale
- conservazione prioritaria, valorizzazione e potenziamento delle aree boscate
- tutela del dissesto idrogeologico.

Al suo interno si individuano le seguenti Unità Territoriali Organiche Elementari:

2.C.1 – MACCHIE DI BASSA COLLINA

2.C.2 – MACCHIE DI ALTA COLLINA

Art. 33 U.T.O.E. 2.C.1 – Macchie di Bassa Collina

DESCRIZIONE

L'area è composta da due zone già comprese nel Sistema ambientale 4 – Parchi: la Macchia delle Venelle e il Parco della Linaglia.

La prima, confinante con il comune di Bibbona e propaggine sul territorio del Comune di Casale della Macchia del Felciatello, è un'area boschiva di significativo valore paesaggistico-ambientale.

Il secondo, una striscia di terreno boscata che si sviluppa sulla riva sinistra dell'omonimo Botro, rappresenta un'area di notevole importanza ambientale con forti connotazioni, ancora presenti, di interesse storico. Da rilevare la presenza di un sistema di mulini e alcune grotte ricavate nel tufo.

Il quadro vegetativo si compone di numerose associazioni, ma indubbiamente tende a prevalere il ceduo di sclerofille mediterranee, da noi conosciuto come "FORTETO" costituito in prevalenza da Leccio e da Corbezzolo ai quali si mescola l'Ornello.

INDIRIZZI E DISPOSIZIONI VINCOLANTI DA RISPETTARE NELLA PREDISPOSIZIONE DELLA PARTE GESTIONALE DEL P.R.G.

a: indirizzi

- conservazione prioritaria, valorizzazione e riqualificazione del complesso vegetazionale
- manutenzione e ripristino dei percorsi di interesse storico
- recupero e valorizzazione di manufatti esistenti come luoghi di informazione turistica e culturale quando compatibile con le esigenze di conservazione del complesso boscato
- progetto specifico di valorizzazione turistica compatibile

b: disposizioni vincolanti (art. 27 comma 1° L.R. 5/95)

- area a funzione di protezione territoriale
- categoria di intervento: TV
- funzioni ammesse: Attività forestali
- inedificabilità assoluta.

Art. 34 U.T.O.E. 2.C.2 – Macchie di alta collina

DESCRIZIONE

L'area risulta ricompresa all'interno del Sistema 4 – Parchi (4.1 – Macchia dalla Magona) confinante con il territorio del comune di Bibbona, rappresenta la propaggine settentrionale estrema dell'ampio territorio boscato che si spinge a sud fino alla foresta di Caselli.

Dalla particolare conformazione organica, con pendenze che oscillano tra il 10% e il 25%.

L'area risulta d'indubbio valore naturalistico e di significativa importanza anche dai punti di vista turistico e ricettivo che, nel rispetto delle necessità di tutela del complesso, debbano essere potenziati ed arricchiti di valenze didattico-culturali.

Praticamente sono assenti l'urbanizzazione e l'utilizzo agricolo dei terreni.

Notevole è la presenza faunistica che risulta al quanto varia date le caratteristiche ambientali che consentono agli animali di vivere in un habitat particolarmente favorevole.

INDIRIZZI E DISPOSIZIONI VINCOLANTI DA RISPETTARE NELLA PREDISPOSIZIONE DELLA PARTE GESTIONALE DEL P.R.G.

a: indirizzi

- conservazione prioritaria, valorizzazione e riqualificazione del complesso vegetazionale
- progetto specifico di valorizzazione turistica compatibile
- manutenzione e ripristino della viabilità sentieristica.

b: disposizioni vincolanti (art. 27 comma 1° L.R. 5/95)

- area a rilevante funzione territoriale
- categoria d'intervento: TV
- funzioni ammesse: Attività forestali
- inedificabilità assoluta

Art. 35 SISTEMA TERRITORIALE 3 – Collina centrale

DESCRIZIONE

Su di un'estensione di 251 ha. si articola il sistema che costituisce la parte fisica centrale del territorio comunale.

Dalle caratteristiche geologiche alquanto eterogenee con conformazione orografica non uniforme, rappresenta, al suo interno, le forme di maggior addensamento di urbanizzazione presenti sul territorio: si va dalle più antiche che formano il borgo con il suo centro storico, a quelle sorte nei primi anni del dopoguerra fino alle ultime nella recente lottizzazione dei "Quadri".

Al suo interno si individuano i seguenti sottosistemi:

- Sottosistema 3.A – INSEDIATIVO DELLA COLLINA CENTRALE
- Sottosistema 3.B – COLLINA CENTRALE PRODUTTIVA

Art. 36 SOTTOSISTEMA 3.A – Insediativo della collina centrale

DESCRIZIONE

Comprende aree a prevalente destinazione residenziale nonché quelle a spiccata specializzazione destinate ad accogliere attività di tipo artigianale esistenti o di previsione.

OBIETTIVI GENERALI DEL SOTTOSISTEMA

- riqualificare l'edilizia esistente e migliorare la qualità urbana dei recenti insediamenti
- razionalizzare e rifunzionalizzare le aree per le attività produttive attualmente mal utilizzate
- rafforzare la connotazione urbana
- individuare le modalità di raccordo tra Centro Antico e zona di espansione
- migliorare e razionalizzare la qualità e l'offerta dei servizi
- organizzare, potenziare e valorizzare il verde pubblico e privato tutelando le emergenze
- migliorare e razionalizzare la mobilità e la dotazione di parcheggi.

Al suo interno si individuano le seguenti Unità Territoriali Organiche Elementari:

3.A.1 – Casale Capoluogo

3.A.2 – Il Montaleo

Art. 37 U.T.O.E. 3.A.1 – Casale Capoluogo

DESCRIZIONE

E' costituita dal Capoluogo, centro collinare di antica formazione. La perimetrazione areale riportata con apposita simbologia sulla Tav. 2 di P.S. definisce l'assetto urbano circoscrivendo così l'ambito di applicazione dell'U.T.O.E..

Il Capoluogo svolge il ruolo di riferimento storico nel quadro complessivo delle previsioni territoriali: obiettivo primario è pertanto quello di completare e comunque rafforzare l'immagine urbana.

Dovranno prevedersi interventi rivolti sia al miglioramento ed al completamento della viabilità che al completamento di dotazioni e servizi significativi: essenziale sarà pertanto il mantenimento ed il reinserimento di funzioni vitali di un centro abitato ed il miglioramento di servizi e degli spazi per il tempo libero ed i rapporti sociali.

Non secondario è anche il ruolo che il centro dovrà svolgere nel contesto delle potenzialità turistiche all'interno del programma generale di spostamento del peso turistico dalla costa.

Al suo interno si individuano:

- il **Centro Storico** la cui particolare collocazione fa sì che di per sé possieda già particolari caratteristiche di pregio ambientale con rari episodi edilizi che, nel suo interno, ne contraddicono i principi compositivi generali. Si ha quindi una percezione di ambiente unitari dove le diversità architettoniche presenti conferiscono significatività espressiva. L'orografia ha reso e rende praticamente impossibili alterazioni al sistema viario che si articola in una serie di strade prevalentemente strette ed in pendenza e con una sola via di accesso dall'esterno. Ci troviamo senz'altro di fronte al centro storico di un borgo minore che si connota più per l'insieme urbanistico che per le caratteristiche dei singoli organismi edilizi;
- il **Borgo** otto-novecentesco, cioè tutto il tessuto urbano del capoluogo realizzato tra la fine del secolo scorso e gli inizi del XX secolo lungo le direttrici storiche del traffico: via Roma, via Cancellieri e via della Pieve (vecchio collegamento con La Sassa). I caratteri urbani prevalenti dell'edilizia sono costituiti dai numeri dei piani fuori terra e dal loro assecondare il dislivello del terreno, dalle volumetrie, dal tipo delle coperture, dai rapporti fra pieni e vuoti nei fronti, dagli allineamenti. Questa caratteristica "storica" connota fortemente il sistema urbano;
- l'area dei "**I Quadri**" interessata dal nuovo recente sviluppo edilizio che occupa tutto il versante posto a sud-est del centro storico e del sottostante borgo otto-novecentesco. Sono rintracciabili tutti gli interventi ricadenti nel Piano di Zona di Edilizia Economica e Popolare (L. 167/62), già realizzati o in fase di realizzazione, oltre ad altre recenti costruzioni con tipologia a schiera. Gli interventi del PEEP sono principalmente caratterizzati da edifici di due elevazioni;
- **La Valle**, una parte urbana complessivamente disomogenea il cui unico asse ordinatore è rappresentato dalla S.P. dei 3 comuni con inserimenti ortogonali a fondo chiuso costituita prevalentemente da un tessuto per aggiunta di episodi edilizi autonomamente definiti con destinazione prevalentemente artigianale che formano trame di completamento con parti più o meno sature.

INDIRIZZI E DISPOSIZIONI VINCOLANTI DA RISPETTARE NELLA PREDISPOSIZIONE DELLA PARTE GESTIONALE DEL P.R.G.

a: indirizzi

Generali

- qualificare l'ambiente urbano
- valorizzare il valore testimoniale dell'insieme costituito dal Centro Storico e dal sottostante Borgo otto-novecentesco
- tutelare l'edilizia di pregio e gli elementi di arredo in genere di interesse, artistico, storico testimoniale o ambientale
- favorire l'inserimento ed il mantenimento della Residenza e di Attività Urbane Ricettive
- introdurre elementi e condizioni di controllo delle emissioni rumorose anche in funzione della zonizzazione acustica del territorio di Casale Marittimo in attuazione del D.P.C.M. 01.03.1991
- valorizzazione ed integrazione degli elementi di arredo urbano tradizionale e della dotazione vegetazionale
- riqualificare e potenziare le aree pubbliche ed a verde pubblico
- sistemare la viabilità ed organizzare il sistema dei parcheggi
- migliorare la dotazione complessiva dei servizi

Centro Storico

- ricomporre gli accessi alla vecchia città
- sistemare gli spazi pubblici e privati sottostanti il centro storico inseriti nel PARCO DELLA VALLE (Sistema Ambientale 4 – Parchi)
- limitare l'accesso agli autoveicoli

Borgo

- riqualificare l'asse di via Roma che consenta una più razionale e sicura fruizione pedonale
- ristrutturare la Piazza del Popolo coinvolgendo l'intorno edificato con destinazioni d'uso compatibili tendenzialmente rivolte ad un utilizzo di "luogo centrale"
- finalizzare l'area fra via Roma – via della Pieve ed il prolungamento di via della Madonna fino al cimitero comunale, alla formazione di spazi attrezzati per attività ricreative, del tempo libero e parziale edificazione residenziale
- sistemare gli spazi pubblici e privati sottostanti il Borgo ricompresi nel Parco della Valle (Sistema Ambientale 4 – Parchi)
- realizzare una nuova viabilità di collegamento tra via della Madonna, all'altezza del nuovo parcheggio, con il sottostante crocevia tra via Roma, via della Pieve e via Veneto
- organizzare adeguate aree a parcheggio anche in funzione di una più ampia affluenza turistica

"I Quadri"

- individuare le modalità di raccordo tra zona di espansione e Centro Antico
- qualificare l'area "cerniera" con il Borgo per formare un luogo centrale
- intervenire con la realizzazione di aree a verde pubblico attrezzato e viabilità pedonale
- individuare aree di nuova edificazione tali da definire il tessuto urbano a completamento dell'area edificata appoggiandosi in larga parte sulla viabilità esistente, incrementando contestualmente gli spazi a parcheggio
- consentire interventi di ristrutturazione edilizia e ampliamenti

"La Valle"

- consentire interventi per il completamento della viabilità necessaria per l'accesso alle attrezzature sportive (campo di tamburello)
- consentire interventi di nuova edificazione per strutture a carattere artigianale (Attività Produttive)

b: disposizioni vincolanti (art. 27 comma 1° L.R. 5/95)

Generali

- categoria di intervento: MR e TR
- funzioni ammesse: Residenza, Attività Urbane, Ricettive e di Servizi, Attività Produttive
- incrementi massimi ammissibili:
 - mc. 30.000 di cui al massimo mc. 9.000 per interventi di TR per Attività Residenziali
 - nuovi posti letto per Attività Ricettive: 30
- nel caso di interventi di rifacimento delle sistemazioni di aree pubbliche è fatto obbligo di provvedere ad una consistente de-impermeabilizzazione del suolo ed alla successiva formazione di copertura vegetale e/o comunque filtrante
- per l'edilizia consolidata il R.U., a seguito di un approfondimento della schedatura degli edifici esistenti e nell'ottica della tutela della connotazione ambientale tipica del contesto, potrà consentire modesti incrementi volumetrici per ampliamenti e sopraelevazioni (al di fuori del tetto massimo prefissato) finalizzati ad adeguamenti igienico-sanitari e funzionali al miglioramento della residenzialità
- per gli interventi di MR il R.U. regola e quantifica l'edificabilità nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del contorno; indica inoltre le parti da sottoporre a piano attuativo preventivo e fissa le funzioni ammesse nell'ambito delle destinazioni d'uso indicate.

Centro Storico e Borgo

- per gli edifici esistenti saranno di norma consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria come definiti dalla L. 457/78, all'art. 31, lettere a) e b), opere di restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia (L. 457/78, art. 31, lettera d), fino allo svuotamento dell'involucro edilizio, da eseguire riproducendo, senza significative variazioni dimensionali o di quota, tutte le parti strutturali, mantenendo immutate sagome, altezze, superfici di pavimento e senza alterazione dei complessivi caratteri originali dei prospetti, con particolare riguardo per quelli visibili dagli spazi pubblici. Il R.U., a seguito di un approfondimento sulla schedatura degli edifici esistenti fornirà una disciplina puntuale delle caratteristiche e qualità degli interventi e dei materiali ammessi, in funzione dei caratteri tipologici presenti, ed eventuali norme di compatibilità degli edifici con le varie destinazioni d'uso ammesse e le relative quantità e/o dimensioni
- per la dotazione di parcheggi dovrà porsi l'obiettivo prioritario di razionalizzare e riorganizzare le aree già disponibili.

I Quadri

- per gli edifici esistenti sono consentiti gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, di ristrutturazione edilizia anche con demolizione e ricostruzione, nei limiti delle volumetrie esistenti;
- per l'area "cerniera", nell'ambito della categoria di intervento MR, sarà consentito intervenire esclusivamente attraverso un Piano Attuativo unitario; il R.U. fissa le dimensioni minime da destinare a spazi pubblici, parcheggi ed attività di socializzazione
- per gli altri interventi MR, sottoposti a Piano Attuativo, il R.U. sviluppa i necessari approfondimenti, detta le regole generali e ulteriori valutazioni e le verifiche da effettuare soprattutto in merito ai problemi di tipo idrico e di depurazione delle acque reflue, particolareggiando le destinazioni d'uso nel rispetto degli indirizzi e le caratteristiche qualitative e tipologiche degli interventi ambientali ed edilizi.

La Valle

- per gli edifici esistenti sono consentiti gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione e di ristrutturazione edilizia anche con demolizione e ricostruzione, nei limiti delle volumetrie esistenti
- il P.S. prevede un comparto per interventi di nuova edificazione per Attività Produttive e di Servizio, il R.U., con lo strumento del Piano Attuativo preventivo, nell'ambito della categoria di intervento TR, fornirà i parametri urbanistici, edilizi e le caratteristiche tipologiche e costruttive degli edifici, definirà l'organizzazione di spazi pubblici. L'area di intervento massima per TR è fissata in mq. 12.000.

Art. 38 U.T.O.E. 3.A.2 – Il Montaleo

DESCRIZIONE

E' costituita da una consistente area suburbana di circa 46 ha. situata a nord del centro abitato di Casale Marittimo nella quale convivono coltivazioni di olivo e vite ed aree boscate. Si articola lungo una strada di crinale parallela alla provinciale e sono presenti aree di scarsa coltivazione. Risulta abbondantemente edificata ma con scarsa presenza di opere di urbanizzazione. L'area fornisce infatti un classico esempio degli effetti provocati dalla *Legge Ponte* in una zona panoramica situata sul crinale e sul versante contrapposto al colle di Casale M.mo. L'agglomerato si configura come un'area residenziale in zona agricola, ma il modo in cui si è formato fa sì che manchi completamente un disegno urbano e che non sia servita da opere di urbanizzazione adeguate; la tipologia delle costruzioni presenti (villette di varie dimensioni e tipologie), la loro quantità e distribuzione evidenziano la compromissione urbanistica dell'area e, nonostante la vicinanza del centro, il rapporto funzionale con lo stesso è molto limitato.

INDIRIZZI E DISPOSIZIONI VINCOLANTI DA RISPETTARE NELLA PREDISPOSIZIONE DELLA PARTE GESTIONALE DEL P.R.G.

a: indirizzi

- salvaguardia e tutela del paesaggio naturale
- mantenimento e valorizzazione delle aree boscate esistenti
- inedificabilità delle aree boscate
- localizzazione aree al fine di soddisfare ed esercitare un controllo sulla crescente diffusa richiesta di edilizia di pregio monofamiliare e bifamiliare nel territorio aperto
- recupero ai fini residenziali del patrimonio edilizio esistente anche per il turismo rurale
- tutelare il carattere tipico dell'insediamento a villini con giardino
- introdurre elementi e condizioni di controllo delle emissioni rumorose anche in funzione della zonizzazione acustica del territorio di Casale Marittimo in attuazione del D.P.C.M. 01.03.1991
- prevedere interventi di completamento-ristrutturazione urbanistica per il recupero delle condizioni di utilizzo o delle parti mal configurate per organizzare spazi pubblici e/o luoghi centrali e riqualificare le condizioni della residenzialità mediante la realizzazione delle opere di urbanizzazione mancanti

b: disposizioni vincolanti (art. 27 comma 1° L.R. 5/95)

- categorie di intervento: MR e TR
- funzioni ammesse: Residenza
- per gli edifici esistenti sono consentiti gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, di ristrutturazione edilizia anche con demolizione e ricostruzione nei limiti delle volumetrie esistenti nonché i cambi d'uso nell'ambito delle destinazioni ammesse
- per gli interventi di MR il R.U. regola e quantifica l'edificabilità fino all'incremento massimo della volumetria di mc. 6.000 nel rispetto delle caratteristiche tipologiche dell'intorno
- per gli interventi di TR il R.U. stabilisce l'ambito nel quale dovranno adottarsi i seguenti studi:

- un piano unitario d'area che definisce le caratteristiche idrogeologiche dei suoli, individui le zone di difesa idrogeologica e di eventuali provvedimenti per la tutela e per il consolidamento idraulico e idrogeologico
- un progetto unitario e formalmente compiuto di ristrutturazione e di risanamento delle opere di urbanizzazione primaria che preveda il completamento della maglia viaria la risoluzione dei problemi ambientali connessi alle nuove opere, le aree a parcheggio e l'individuazione dei percorsi pedonali o alternativi a quelli veicolari di raccordo alla sottostante viabilità
- un piano attuativo d'area che stabilisca i parametri urbanistici, i materiali da impiegarsi e le modalità per la costruzione, sui nuovi lotti che scaturiranno dalla zonizzazione anche per fasi successive purchè per stralci funzionali, di edifici residenziali del tipo a ville e villini con i seguenti incrementi massimi ammissibili:
 - a) volumetria complessiva: mc. 45.000

Art. 39 SOTTOSISTEMA 3.B – Collina Centrale Produttiva

DESCRIZIONE

Rappresenta l'area che, praticamente, fa da contorno a tutto il territorio urbanizzato, cingendolo su tutti i lati del suo perimetro.

Soggetto ad un'attività agricola assai varia nelle forme colturali, comprende al suo interno seminativi semplici ed arborati, vigneti ed oliveti e, nelle parti più prossime al centro urbano, si notano anche colture ortive su aree plurifrazionate e tipiche dell'ambiente periurbano.

OBIETTIVI GENERALI DEL SOTTOSISTEMA

- salvaguardia e valorizzazione delle funzioni agricole produttive
- ripristino e valorizzazione della viabilità minore antica
- incentivazione dell'attività agrituristica
- recupero del patrimonio edilizio esistente

Al suo interno individuano le seguenti Unità Territoriali Organiche Elementari:

3.B.1 – Ambito dei terreni rocciosi e calcarei

3.B.2 – Ambito dei terreni pesanti calcarei aridi.

Art. 40 U.T.O.E. 3.B.1 – Ambito dei terreni rocciosi e calcarei

DESCRIZIONE

E' composta da tre distinte zone poste a nord, ad est e ad ovest del centro urbano ed è caratterizzata da un sistema di versanti ad acclività medio-bassa con alcune incisioni rilevanti in corrispondenza dei corsi presenti nella parte ad est. Lo stato della viabilità dell'area risulta complessivamente soddisfacente e ne consente una buona circolazione complessiva. Coltivata per la massima parte ad olivi e vite sono presenti, tuttavia, anche alcuni episodi di colture foraggere.

Discreta risulta la vegetazione riparia presente che comunque necessita di protezione e salvaguardia.

Notevole il numero di fabbricati presenti, soprattutto nella parte ad est, molti dei quali risultano restaurati e recuperati negli ultimi anni. L'utilizzazione di questi fabbricati, però, non è più quella agricola di un tempo.

INDIRIZZI E DISPOSIZIONI VINCOLANTI DA RISPETTARE NELLA PREDISPOSIZIONE DELLA PARTE GESTIONALE DEL P.R.G.

a: indirizzi

- favorire gli indirizzi colturali biologici e di integrazione produttiva tra le colture
- consentire il superamento dei limiti previsti dalla legislazione regionale per l'agriturismo
- manutenzione e ripristino della viabilità minore
- individuazione e regolamentazione delle aree per la realizzazione degli orti urbani nelle adiacenze del capoluogo
- tutela delle coltivazioni di tipo tradizionale
- segnalare appropriatamente e valorizzare le emergenze
- valorizzare le grotte presenti in località "Tramerini"
- consentire il recupero del patrimonio edilizio esistente.

b: disposizioni vincolanti (art. 27 comma 1° L.R. 5/95)

- categoria di intervento prevalente: TV
- destinazione d'uso prevalente: Attività Agricola
- il R.U. disciplina i casi in cui è possibile superare il limite di posti letto previsti per le attività agrituristiche secondo le normative regionali vigenti
- disposizioni prevalenti quelle relative alla Variante Applicativa della L.R. n. 64/95 "Disciplina degli interventi di trasformazione urbanistica e edilizia nelle zone con prevalente funzione agricola", adottata con deliberazione del C.C. n. 20 del 17.04.1999
- sono consentiti interventi edilizi limitatamente a quelli previsti dalla legislazione regionale sulle zone agricole.

Art. 41 U.T.O.E. 3.B.2 – Ambito dei terreni pesanti calcarei aridi

DESCRIZIONE

Occupava la parte SUD-SE compresa tra il centro urbanizzato – la Strada Provinciale della Camminata.

E' costituita principalmente da versanti collinari con pendenze da deboli a medie che evidenziano un paesaggio morbido, prevalentemente a seminativi caratteristico appunto delle argille. Episodici risultano alcuni esempi di coltivazione dell'olivo. In alcuni casi le argille terminano in terreni miocenici costituiti da alternanze di conglomerati e gessi. Sono presenti, in prossimità del paese, alcuni edifici di origine rurale, ma trasformati e ristrutturati anche con gravi alterazioni.

INDIRIZZI E DISPOSIZIONI VINCOLANTI DA RISPETTARE NELLA PREDISPOSIZIONE DELLA PARTE GESTIONALE DEL P.R.G.

a: indirizzi

- regolamentare le aree e/o gli edifici interessati da insediamenti di Attività Produttive
- tutela delle coltivazioni di tipo tradizionale
- tutela di valori residui presenti nell'edilizia antica degradata.

b: disposizioni vincolanti (art. 27 comma 1° L.R. 5/95)

- categoria di intervento prevalente: TV
- destinazione d'uso prevalente: Attività Agricola
- per gli insediamenti di attività produttive esistenti sul territorio, il R.U.:
 - verifica la compatibilità degli insediamenti attraverso la descrizione dello stato dell'insediamento in relazione all'ambiente fisico con particolare riguardo ad accessibilità, suolo e sottosuolo, acqua e sistemi di depurazione, elementi inquinanti, fattori socio-economici
 - individua le misure previste per eliminare le eventuali condizioni negative per l'ambiente e/o dispone le necessità di rilocalizzazione
 - individua i casi per i quali è necessario garantire una tantum un adeguamento funzionale e/o dimensionale nel limite massimo di mq. 400 coperti ad attività
 - disciplina gli interventi ammessi e le modalità d'intervento, le caratteristiche delle recinzioni soprattutto in merito alla riduzione dell'impatto visivo e delle necessarie schermature.
- disposizioni prevalenti quelle relative alla Variante Applicativa della L.R. 64/95 adottata con deliberazione del C.C. n. 20 in data 17.04.99

Art. 42 SISTEMA AMBIENTALE 4 – Parchi

DESCRIZIONE

Il sistema dei Parchi è costituito da **parchi puntuali** che hanno lo scopo di difendere e valorizzare importanti episodi territoriali da un punto di vista ambientale, ecologico, culturale e turistico.

Il P.S. individua sei parchi puntuali:

- Macchia della Magona
- La Valle
- Conciaporco
- Macchia delle Venelle
- Macchia della Lupa
- "Linaglia"

Il sistema funzionale dei Parchi interessa una superficie complessiva di circa 230 ha. ed è interpretato dal P.S. come sovrapposizione ai sistemi territoriali individuati ed ai corrispondenti sottosistemi U.T.O.E., o a loro parti, e gli interventi ad essi connessi prevalgono sulle disposizioni relative ai sottosistemi o U.T.O.E. di riferimento.

4.1 – MACCHIA DELLA MAGONA

Costituisce un complesso boscato di notevole valore che si estende su una superficie che interessa il comune di Casale Marittimo di 68 ettari ricompreso all'interno dell'U.T.O.E. 2.C.2. Sono presenti itinerari naturalistici segnalati che coprono l'intera foresta e permettono allacciamenti con altre zone limitrofe di un certo interesse.

La "Macchia della Magona", unitamente a Castiglioncello di Bolgheri viene segnalata come sito BIOITALY n. 51 (proposto quale SIC – Sito di Interesse Comunitario – Dir. CEE 92/43) e fa parte del Demanio Regionale.

La Macchia assume una significativa valenza di ordine scientifico e come area protetta; al suo interno gli interventi sono finalizzati alla gestione delle aree boscate, conservazione della protezione primaria, visitabilità e fruibilità subordinate alle esigenze di salvaguardia, secondo gli indirizzi del PTC o di altri Piano o Programmi di settore. In particolare si garantiscono le finalità di conservazione e riqualificazione dell'ambiente, del paesaggio, del patrimonio naturalistico e storico culturale, la promozione delle attività economiche compatibili, delle attività ricreative, della ricerca scientifica, della divulgazione e dell'educazione ambientale e la gestione faunistica delle specie nel rispetto dei limiti fissati dalla legislazione regionale e dal Piano faunistico venatorio Provinciale.

4.2 – PARCO DELLA VALLE

Si tratta di un'area di circa 7 ha. posta in parte sul versante nord della collina sulla quale sorge il Borgo di Casale e si estende dalle vie Cancellieri e della Madonna fino alla sottostante Strada Provinciale dei 3 comuni, ed in parte quasi parallelamente alla suddetta S.P. quasi fino alla località Tramerini, interamente ricadente all'interno dell'U.T.O.E. 3.A.1.

Il P.S. attribuisce a queste due aree la funzione di Parco Urbano attrezzato di rilevante interesse per il paese. La riqualificazione della funzionalità finalizzata alla fruizione pubblica rappresenta un importante obiettivo del P.S..

Quest'area nel suo complesso, costituisce un significativo ambito di valenza paesaggistico-ambientale che è necessario tutelare; altrimenti saranno rivolti alla dotazione di attrezzature sentieristiche per la sosta pedonale e degli autoveicoli, per il pic-nic.

Il R.U., con lo strumento del Piano Attuativo di iniziativa pubblica, attuabile per stralci ed anche direttamente dei privati, particolarizzerà il piano di arredo e delle attrezzature. E' esclusa la

nuova edificazione, oltre a quella necessaria per la formazione di servizi collegati all'uso delle aree e delle attrezzature pubbliche e/o di uso pubblico.

4.3 – PARCO CONCIAPORCO

Si tratta di un'area periferica urbana della superficie di poco più di 1 ha. compresa tra il nuovo parcheggio di via della Madonna ed il cimitero ricadente all'interno dell'U.T.O.E. 3.A.1. Attualmente coltivata ad oliveta rimane in posizione strategica per una utilizzazione a carattere ludico ben servita dalle infrastrutture esistenti, prossima all'abitato ma abbastanza decentrata da questo per creare inquinamento acustico. Il P.S. individua il sito per la realizzazione di un'area attrezzata stabilmente con punti luminosi, prese d'acqua e di energia elettrica, costruzioni in materiale leggero facilmente smontabili se necessario, per l'organizzazione di mostre, fiere, sagre, ecc.. Saranno ammesse costruzioni in muratura per i soli servizi igienici e punto di ristoro nelle dimensioni che verranno fissate dal R.U..

4.4 – MACCHIA DELLE VENELLE

E' costituita da una modesta area boschiva della superficie di 32 ha. caratterizzata da un bosco misto di essenze a foglia caduca (da rilevare la presenza di sughere di notevole vetustà) situato in una zona a coltivazioni miste (sem. arb. ad olivo, vigne, seminativi semplici). Forma un importante caposaldo delle reti ecologiche, ma per la sua limitata ampiezza ed il suo isolamento non permette di costituire un gradiente verso ecosistemi ad alta naturalità.

La Macchia assume un significativo valore di ordine paesaggistico ambientale, al suo interno gli interventi sono finalizzati alla gestione e conservazione delle aree boscate, visitabilità e fruibilità subordinate alle esigenze di salvaguardia.

4.5 – PARCO DELLA LINAGLIA

Situato lungo il Botro da cui prende il nome, si estende su un'area della superficie di circa 27,5 ha. ubicata lungo il confine con il comune di Guardistallo nella parte esposta a nord-ovest.

Fortemente caratterizzato dal Botro "Linaglia", lungo il quale, in un contesto ambientale di particolare interesse naturalistico, si rileva la presenza di un sistema di mulini con annesso sistema di derivazione delle acque. Lungo questo Botro, inoltre, è presente la sorgente denominata "Acquacalda" importante, oltre che dal punto di vista naturalistico, anche da quello architettonico e dell'ingegneria idraulica; in un canale sotterraneo lungo una cinquantina di metri si convoglia l'acqua proveniente da alcune vene. Il muro del canale è a contatto con il Botro e all'esterno è rifinito in bugnato cementizio. Al canale si accede da una piccola costruzione a pianta quadrata coperta con volta a vela che conteneva la scala ora in parte crollata.

Questo sistema di mulini risulta ancora in qualche modo recuperabile data la presenza, oltre ad un mulino recuperato a fini abitativi, anche dei ruderi di altri tre (dei quali, viste anche le esigue dimensioni e la persistenza di parti considerevoli e significative delle strutture originarie, è ipotizzabile e praticabile un ripristino) ed è visibile e in alcuni casi ripristinabile il sistema di derivazione e canalizzazione delle acque. La zona inoltre presenta altre emergenze sia naturali che artificiali che ne accrescono l'appetibilità per un intervento di recupero integrato come previsto dal P.S..

Il R.U. stabilirà tempi e modi per la riqualificazione del corso d'acqua, il recupero delle emergenze storiche e loro utilizzazione, tenendo presente che l'area ricade all'interno dell'unità di paesaggio principale n. 12 ed è compresa in area protetta n. 80.

4.6 – MACCHIA DELLA LUPA

E' costituita da una discreta area boschiva della superficie di 92 ha., ubicata nella parte più pianeggiante del territorio comunale esposta ad ovest.

E' caratterizzata da un "Bosco misto di transizione" lungo il fosso delle Tane e della Linaglia, che si distingue per l'aspetto del "Ceduo Matricinato" con il leccio come specie arborea più frequente unitamente a cerro, roverella e sughera.

Assume un significativo valore paesistico ambientale ed al suo interno gli interventi sono finalizzati alla gestione e conservazione delle aree boscate, visitabilità e fruibilità subordinati alle esigenze di salvaguardia. E' consentito il mantenimento delle attività agricole e per gli edifici esistenti realizzati in forza di regolari autorizzazioni e concessioni, saranno consentiti dal R.U. interventi di sola manutenzione ordinaria e straordinaria, oltre al restauro conservativo ed al consolidamento strutturale.

INDIRIZZI E DISPOSIZIONI VINCOLANTI DA RISPETTARE NELLA PREDISPOSIZIONE DELLA PARTE GESTIONALE DEL P.R.G.

Le disposizioni proprie di ciascun parco, oltre a quanto ai punti precedenti indicati, sono contenute negli indirizzi e disposizioni vincolanti da rispettare nella predisposizione della parte gestionale del P.R.G. relative ad ogni U.T.O.E. cui ciascun parco fa riferimento. In ogni caso le disposizioni di ciascun parco prevalgono su quelle generali dell'U.T.O.E. di appartenenza.

Art. 43 SISTEMA FUNZIONALE 5 – Infrastrutture

DESCRIZIONE

E' costituito dalla rete delle infrastrutture esistenti o di progetto, tutte appartenenti ad uno o più sistemi, sottosistemi od U.T.O.E. territoriali. Comprende:

- le principali infrastrutture viarie esistenti e di progetto
- i principali impianti a rete riportati nelle tavole allegate al quadro conoscitivo.

Le azioni intraprese dal P.S. sono volte al miglioramento dei livelli di mobilità delle persone, delle merci, dei servizi attraverso l'integrazione e gerarchizzazione delle diverse modalità di trasporto, il potenziamento, l'integrazione e l'accessibilità delle infrastrutture.

OBIETTIVI GENERALI DEL SISTEMA

- dare attuazione ai programmi sovracomunali
- garantire e migliorare la mobilità all'interno del territorio comunale attraverso una puntuale gerarchizzazione dei percorsi
- garantire le seguenti prestazioni di servizio per le varie categorie di viabilità:
 1. interconnessione della rete viaria in modo da migliorare l'accessibilità complessiva ai sistemi territoriali ed alle infrastrutture puntuali
 2. migliorare la compatibilità della rete viaria rispetto ai diversi ambiti territoriali interessati in modo da mitigare l'inserimento paesaggistico ed ambientale
- riqualificare le strade storiche come elementi di connessione e valorizzazione degli elementi peculiari del territorio
- sviluppare una rete di percorsi per la mobilità alternativa (pedonale, ciclabile, equestre) sull'intero territorio comunale, integrata con il sistema dei parchi
- individuare aree attrezzate per le operazioni di Protezione Civile

INDIRIZZI E DISPOSIZIONI VINCOLANTI DA RISPETTARE NELLA PREDISPOSIZIONE DELLA PARTE GESTIONALE DEL P.R.G.

b: disposizioni vincolanti (art. 27 comma 1° L.R. 5/95)

- per gli esistenti elementi viari carrabili devono essere definiti piani e progetti di intervento che, coerentemente con i criteri adottati per la classificazione funzionale delle linee di comunicazione viaria carrabile, consentano di migliorare il livelli di servizio offerto tramite interventi di adeguamento ai requisiti ed alle prestazioni richieste, ovvero di limitazione delle funzioni ammesse.
- le infrastrutture viarie dovranno:
 1. essere prioritariamente conservate nella attuale posizione pur ritenendo ammissibile la previsione del mutamento della attuale configurazione planialtimetrica e/o della rispettiva attuale funzione in relazione alla rispettiva categoria di appartenenza;
 2. essere in subordine realizzate mediante nuova costruzione in conformità ad ogni disposizione inerente la configurazione fisica, e la funzione, in relazione alla categoria di appartenenza
- le superfici entro le quali le trasformazioni fisiche e funzionali delle infrastrutture viarie esistenti possono essere ammesse, corrispondono:
 1. alle superfici già interessate dalle infrastrutture viarie;
 2. alle ulteriori superfici interessate dalle rispettive fasce di rispetto. In questo caso le porzioni delle fasce di rispetto utilizzate in conseguenza dell'effettuazione dei predetti interventi si devono intendere automaticamente riconfigurate conservando la stessa consistenza quantitativa originaria o adeguandosi alla nuova consistenza in funzione delle disposizioni delle normative vigenti

- tutti gli interventi volti a disciplinare la mobilità nelle sue diverse componenti (pedonale, ciclabile, motorizzata) devono essere attuati in conformità agli specifici piani di settore previsti dalle normative vigenti
- con il P.S. si definiscono le seguenti categorie di infrastrutture per la mobilità con le rispettive specifiche caratteristiche funzionali:
 1. STRADE EXTRAURBANE PRINCIPALI: strade appartenenti al sistema viario di comunicazione (est-ovest) che sostanzialmente si identificano con i tracciati della S.P. dei 3 comuni e della S.P. della Camminata.
 2. STRADE EXTRAURBANE SECONDARIE: strada destinata a canalizzare i maggiori flussi di traffico colleganti insediamenti urbani siti nel territorio comunale tra loro e/o con insediamenti urbani siti nel territorio di comuni contermini, anche immettendosi in strade extraurbane principali.
 3. STRADE LOCALI: sia extraurbane che urbane, sono destinate ad operare una capillare distribuzione dei flussi di traffico fino a servire i singoli edifici o complessi edilizi, ovvero i relativi spazi di pertinenza. Per le nuove strade locali urbane dovranno essere previste per la sosta apposite aree o fasce esterne alla carreggiata, preferibilmente con immissione ed uscite concentrate.
- il P.S. individua nella Tav. 3 i tracciati della viabilità extraurbana principale e secondaria esistente e di progetto (percorsi indicativi), il R.U. definirà la viabilità locale e fisserà regole di dettaglio
- nei nuclei urbani storici e negli insediamenti non urbani di interesse storico, nonché relativamente agli elementi viari per i quali ostino preminenti obiettivi di conservazione o ripristino di specifici assetti morfologici e formali, può essere disposto che le strade urbane da ristrutturare e di nuova costruzione siano sistemate con una sola corsia carrabile, con curve o strettoie, anche in connessione con punti attrezzati con verde e panchine, senza marciapiedi o altro dislivello, ma con pavimentazioni differenti a seconda che gli usi consentiti (carrabile, pedonale, ciclabile) siano esclusivi o promiscui
- per le strade extraurbane principali e le strade extraurbane secondarie, di nuovo impianto (anche nei casi attraversino aree urbane da realizzare mediante nuovo impianto) o da ristrutturare, ove corrano lungo il limite del territorio urbano, nei tratti in cui insediamenti rurali o strutture insediative extraurbane preesistenti ricadano entro le relative definite aree di rispetto, il R.U. specificherà le soluzioni rivolte al mitigamento degli impatti ambientali (inquinamento idrico, acustico, atmosferico e visivo), consentendo il ricorso a pannelli fonoassorbenti solo nei casi di acclarata impossibile e difficile praticabilità di diverse soluzioni
- non è consentito il rivestimento con manti impermeabili della sede stradale di percorsi rurali
- il R.U. disciplinerà la realizzazione ed il completamento delle reti aree di trasporto e distribuzione di energia e di altri servizi. In via prioritaria si dovrà tendere a vietare linee aeree principali di trasporto e regolamentare quelle secondarie di distribuzione e di semplice allaccio
- il R.U. dovrà individuare sul territorio comunale aree attrezzate anche multifunzionali di interesse generale ai sensi della L. 225/92, L.R. 47/94, L.R. 495/97 e D.lgs. 112/98, che abbiano principalmente lo scopo di attivare operazioni di Protezione Civile in caso di calamità. In via orientativa per tali localizzazioni e conseguenti dimensionamenti, il R.U. dovrà tenere conto della particolare configurazione geomorfologica del territorio.

**Art. 44 TABELLA RIASSUNTIVA DELLE DIMENSIONI MASSIME
AMMISSIBILI DEGLI INSEDIAMENTI E DELLE FUNZIONI**

Le dimensioni massime riportate nella successiva tabella sono suscettibili di un incremento, normato dal R.U., fino ad un massimo di mc. 0,05 per ogni metro quadrato di aree necessarie per il completamento e/o per la realizzazione di servizi pubblici, cedute a titolo gratuito dagli operatori che intervengono nelle aree destinate ad interventi di MR e/o TR.

La superficie complessiva massima interessata è di mq. 400.000 che sottende un volume massimo di mc. 12.000.

Poiché il P.S. individua diversi parametri di dimensionamento nel caso si intervenga con Residenza (mc.), Attività (mq. SLP) e Attività Ricettive (Posti letto), le volumetrie risultanti dalle predette cessioni potranno essere riconvertite secondo i seguenti parametri:

- per la SLP: mq. 1 ogni mc. 3,00;
- per i posti letto: n. 1 ogni mc. 60.

Art. 45 RINVIO ED ADEGUAMENTI AD ALTRE DISPOSIZIONI

Per tutto quanto attiene l'osservanza e l'attuazione del presente P.S. che non si trovi stabilito o specificato nelle presenti Norme, valgono le pertinenti disposizioni delle leggi, degli atti aventi valore di Legge.

Le disposizioni di leggi e degli atti aventi forza di legge citate nelle presenti Norme, si intendono automaticamente sostituite dalle disposizioni delle leggi e degli atti aventi valore di legge che abbiano sostituito o integrato le prime, ovvero diversamente disciplinato i medesimi argomenti oggetto delle prime.

Le variazioni tecniche degli elaborati del P.S. necessarie per il recepimento di disposizioni immediatamente prevalenti e direttamente operative dettate da Leggi della Regione Toscana e dello Stato, nonché le ulteriori variazioni tecniche strettamente derivanti dalle prime e necessarie per riconferire agli elaborati di P.S. caratteri di sistematicità ed unitarietà, possono essere apportate mediante deliberazione del Consiglio Comunale, e non si configurano come Varianti al presente Piano.