



Regolamento Urbanistico

(art. 55 LRT n. 1/05)

APPROVAZIONE

Relazione tecnico- amministrativa

Art. 16 L.R.T. n. 1/2005

Novembre 2008

1. Premessa

A seguito dell'adozione del Regolamento urbanistico del Comune di Rosignano Marittimo avvenuta con deliberazione di Consiglio Com.le n. 101 del 08.05.2007 pubblicata sul BURT n. 25 del 20.6.2007, sono pervenute all'Amministrazione comunale nei termini previsti n. 556 osservazioni (privati cittadini, associazioni, gruppi politici, enti, uffici interni all'Amministrazione).

Le osservazioni pervenute vertono su un gran numero di tematiche, da elementi di dettaglio fino a vere e proprie scelte di fondo del Regolamento urbanistico.

Le osservazioni sono state cartografate e registrate in apposito *data base* contenente:

- numero identificativo;
- data e numero di protocollo;
- nome o denominazione dei soggetti osservanti;
- frazione in cui ricade l'osservazione;
- identificazione catastale laddove indicata;
- riferimento all'Utoe dove ricade l'osservazione;
- riferimento alla zona di RU e/o all'articolo delle NTA e/o all'allegato;
- contenuto dell'osservazione;
- esito della controdeduzione.

Oltre la scadenza dei termini sono pervenute altre osservazioni che la Giunta ha deciso di valutare fino alla data 18.04.2008, data di inizio della valutazione delle stesse da parte della Giunta (allegato a alla delibera). Pertanto quelle complessivamente prese in esame sono state 567.

L'esame delle osservazioni è avvenuto esaminando la singola istanza ed esprimendosi sulla medesima, nel rispetto di criteri di carattere generale che garantissero, da un lato la coerenza con le scelte di fondo del RU adottato e dei nuovi indirizzi (**allegato 1** alla presente relazione), dall'altro l'uniformità di trattamento degli osservanti.

Per ciascuna delle 567 osservazioni è stata data risposta che può consistere in una proposta di accoglimento, di parziale accoglimento o di non accoglimento.

Nel caso in cui l'osservazione ponga più questioni, queste sono state distinte in sub osservazioni, individuate da un numero posto a seguito del numero identificativo dell'osservazione, per consentire risposte specifiche a ciascuna richiesta (es. 548, 548,01). Per tale ragione le osservazioni sono risultate articolate in 1244 richieste puntuali che sono state suddivise per temi individuando 10 gruppi:

N.	Descrizione gruppo	codice	Descrizione codice	Numero osservazioni presentate
1	<i>Quadro conoscitivo</i>	10	Modifica e aggiornamento quadro conoscitivo	42
2	<i>Demanio</i>	9	Modifica e aggiornamento allegato 5 – norme demanio - cartografia	85
3	<i>Aree agricole</i>	13	Modifica e aggiornamento norme tecniche aree agricole	89
		14	Modifica e aggiornamento cartografia aree agricole - TR	
4	<i>Nuovi interventi</i>	4	Nuovo intervento residenziale	178
		5	Nuovo intervento turistico ricettivo	
		6	Nuovo intervento artigianale-industriale	
		7	Nuovo intervento commerciale	
		8	Nuovo intervento polifunzionale	
		20	Nuovo intervento per impianti sportivi	

5	<i>Modifica di interventi: at, co, iru, isa</i>	2	Modifica e aggiornamento scheda comparto at, co, iru (perimetri e/o norme)	279
		12	Modifica intervento di saturazione - isa	
6	<i>Interventi vari: itinerari escursionistici, sedi stradali, piste ciclabili, espropri</i>	16	Modifica e aggiornamento itinerari escursionistici	49
		18	Modifiche, adeguamenti o nuove proposte di sedi stradali	
		21	Modifica e aggiornamento piste ciclabili	
		22	Modifica e aggiornamento delle tavole degli espropri	
7	<i>Cartografie</i>	15	Modifica e aggiornamento cartografia tessuto urbano - TU	116
		23	Modifica e aggiornamento cartografia Piano Paesistico	
8	<i>Edifici storici</i>	3	Modifica e aggiornamento allegato 3 – schede edifici storici	40
9	<i>NTA e documenti non compresi nei precedenti gruppi</i>	1	Modifica e aggiornamento norme tecniche d'attuazione	263
		11	Modifica e aggiornamento altri allegati NTA	
10	<i>Considerazioni di ordine generale, politico e procedurale</i>	17	Considerazioni di ordine generale, politico e procedurale	103

Circa il 21% delle osservazioni ha riguardato le NTA del RU chiedendo di modificare vari aspetti, dalla migliore leggibilità e definizione degli interventi, alla possibilità di edificazioni in ampliamento degli edifici esistenti, dagli ampliamenti funzionali o alla possibilità di ampliamenti una tantum fino alla definizione di parametri urbanistici per singoli tessuti urbanistici. Quasi il 23% delle richieste ha riguardato i nuovi interventi inseriti nelle schede norma dell'Allegato 1 con proposte di modifica ai parametri urbanistici, al dimensionamento previsto o alle categorie d'uso ammesse. Quasi il 24% ha richiesto modifiche cartografiche sia di componenti di quadro conoscitivo sia di perimetri di aree inserite nel piano paesistico sia di aree individuate nella cartografia del tessuto urbano e del territorio rurale, sia di aree in ambito demaniale marittimo. Discorso a parte invece va fatto per le richieste di nuove edificazioni (circa 14%) che sono state soprattutto finalizzate alla nuova residenza, ma anche al commercio, al turistico ricettivo e, in minima parte, all'artigianale.

Completano infine il quadro n. 103 osservazioni,(8%) con richieste di carattere di ordine generale, politico e procedurale.

Considerazione a parte meritano le osservazioni formulate dai Servizi interni all'Amministrazione e dai consulenti incaricati per l'elaborazione del RU, osservazioni che rappresentano il contributo correttivo ed integrativo di aspetti di dettaglio che attengono la correzione di refusi e/o errori materiali, omissioni e lacune di singoli aspetti ritenuti importanti per l'Amministrazione di cui, nella complessa e laboriosa stesura finale del RU adottato, non si era dato conto e per le quali è stato proposto l'accoglimento pressoché totale.

Più complessa e articolata risulta invece l'osservazione della Regione Toscana che affronta varie questioni tra cui le più significative inerenti aspetti di coerenza con il P.I.T. approvato in data successiva a quella del RU, la congruenza del dimensionamento, ritenuto eccessivo rispetto alla necessità espressa dalla LR 1/2005 di graduare le previsioni in più RU.

Nel merito sono stati accolti quasi tutti i punti osservati motivando dettagliatamente il non accoglimento di quelli in contrasto con i contenuti del Documento strategico redatto per l'approvazione del RU.

2. Criteri generali adottati per l'esame delle osservazioni

Nel formulare le risposte ad ogni singola osservazione presentata, la Giunta ha adottato fondamentali criteri di trasparenza per garantire omogeneità e coerenza di risposta dettando indirizzi, distinti per tema (**allegato 1** alla presente relazione) e criteri generali per la valutazione delle stesse (giunta del 18.04.08) .

La formulazione delle risposte è avvenuta tenendo conto dei contenuti del Documento strategico, degli indirizzi, e dei contenuti, ove non espressamente modificati dai nuovi indirizzi, del RU adottato; in particolare si è tenuto conto:

- della coerenza rispetto agli obiettivi e agli indirizzi formulati dall'Amministrazione comunale a monte del processo di costruzione del RU (indirizzi e obiettivi di Piano Strutturale);
- della salvaguardia delle colline con la necessità di una complessiva riqualificazione paesaggistica confermando le regole per le aree di interesse paesaggistico;
- della necessità di contenere il numero di abitanti e di limitare i nuovi consumi di suolo anche eliminando alcune previsioni di comparti inseriti in fase di adozione a seguito di ulteriori valutazioni (documento strategico);
- del controllo dei carichi urbanistici nelle aree costiere e della necessità di una razionalizzazione dei flussi di traffico e della dotazione dei parcheggi, sia pubblici che privati;
- della coerenza rispetto agli indirizzi di valorizzazione delle risorse locali e della necessità di dotare il territorio di ulteriori servizi e di più elevati livelli di qualità urbana;
- della necessità di iniziare un processo per l'allontanamento di realtà produttive da aree improprie, prevalentemente residenziali;
- dello sviluppo del settore turistico ricettivo;
- della effettiva disponibilità delle risorse (suolo, acqua, depurazione, smaltimento rifiuti, infrastrutture per la mobilità).

Proprio sulla base delle considerazioni legate al dimensionamento consegue il fatto che è stato consentito solo un piccolo assestamento delle quantità previste in fase di adozione, ammettendo solo piccole riqualificazioni all'interno dei tessuti urbani o irrisori aumenti al dimensionamento residenziale di completamento o assestamenti al dimensionamento turistico ricettivo.

A seguito dell' esame delle osservazioni, sulla base dei criteri sopraindicati, nonché di specifiche valutazioni è stato formulato il parere di accoglibilità o meno di ogni singola osservazione. Su ciascuna osservazione la proposta di risposta è stata sintetizzata come segue:

- Accolta nei casi in cui la richiesta viene integralmente o sostanzialmente accolta;
- parzialmente accolta nei casi in cui la richiesta risulta, in modo diretto o indiretto, accolta solo in parte;
- non accolta nei casi in cui si propone di respingere la richiesta perché valutata incompatibile con le scelte del Regolamento Urbanistico;
- non pertinente nei casi in cui la richiesta non è stata recepita perché non attinente ai temi del RU.

3. Osservazioni di ordine generale, politico e procedurale

Il tema del dimensionamento in rapporto alla L.R. 1/05 emerge in alcune osservazioni di natura generale che puntano ad un apprezzabile riduzione dello stesso. Alcuni rilievi fanno anche riferimento alla necessità di garantire criteri trasparenti ed equilibrati nei confronti dei cittadini. Le preoccupazioni contenute nei contributi politico-istituzionali, insieme ad una approfondita analisi di quanto è stato costruito nel periodo intercorso tra l'adozione del Piano Strutturale e l'adozione del Regolamento Urbanistico (5 anni) come trascinarsi di

previsioni del vecchio P.R.G., hanno fornito all'Amm.ne ulteriori elementi di valutazione che hanno portato la stessa a rimodulare la potenzialità edificatoria complessiva e per Utoe eliminando totalmente o parzialmente delle potenzialità edificatorie alcuni comparti di trasformazione e di riqualificazione, privilegiando, in alcuni casi le frazioni dove negli ultimi anni non è stato realizzato quasi alcun alloggio, in altri casi a confermare solo gli interventi fatti salvi dal Piano Strutturale in quanto interventi previsti dal PRG ma non ancora attuati con dimensionamenti significativi e caratteristiche tali da considerarli necessari per una corretta crescita urbana.

4. Modifiche alle Norme tecniche di Attuazione e all'allegato 3

Le modifiche apportate alla normativa di attuazione in seguito agli indirizzi di Giunta e all'accoglimento di osservazioni si configurano in alcuni casi non sostanziali, in quanto tese a chiarire meglio talune definizioni, a correggere eventuali errori o a chiarire meglio il senso della norma, in altri casi sostanziali ovvero introducono concetti nuovi e pertanto dovranno essere oggetto di nuova riadozione. Sono stati introdotti nuovi articoli ai fini di comprendere meglio gli interventi ammissibili sul patrimonio edilizio esistente (art. 48 bis Interventi di manutenzione straordinaria; art. 48 ter Interventi di restauro e risanamento conservativo; art. 49bis Sostituzione edilizia) oppure per ammettere piccole attività connesse all'utilizzo delle aree agricole (art. 74bis Manufatti per il ricovero degli animali da cortile), o per normare la realizzazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili (art. 93bis).

A seguito indirizzi di Giunta e dell'accoglimento di alcune osservazioni sono state introdotte nuove norme che costituiscono variante sostanziale all'apparato normativo adottato quali:

- l'ampliamento una tantum delle unità immobiliari residenziali fino a una superficie lorda pari a mq. 115 senza che questo costituisca aumento di carico urbanistico (art. 51) ;
- la possibilità di rialzare un piano fuori terra con aumento di carico urbanistico in edifici ad un solo piano f.t. (art.52) con le limitazioni previste nelle singole Utoe;
- la possibilità di frazionare le unità residenziali esistenti nell'Utoe 3, distinguendo tra edifici compresi tra la ferrovia e il mare e tra la ferrovia e la collina e con le limitazioni previste nell'utoe 3 (art.100);
- la realizzazione di piccoli manufatti funzionali alla cura del verde di giardini privati di dimensioni massime pari a mq. 6 (art. 58 c. 12);
- l'introduzione di due nuove zone apne (apne 3 e apne4), una con caratteristiche di parco urbano attrezzato, l'altra finalizzata ad attività di tempo libero e per eventi culturali/ricreativi (art. 60);
- l'introduzione di un nuovo tessuto urbanistico che individua attività produttive da delocalizzare e delle relative norme (tessuto "md" art. 62 c. 4);
- l'introduzione di parametri ai fini dell'applicazione delle categorie di intervento (art. 62 c.4);
- l'introduzione dell'intervento di ristrutturazione urbanistica nel tessuto "ma" ai fini di eliminare attività incongrue con l'assetto insediativo esistente delle Morelline (art. 62 c.4);
- l'introduzione di un tessuto urbanistico "ma3" e della relativa norma sulle aree occupate da piccole attività artigianali in via della Villana (art. 62 c.4)
- l'inserimento di un tessuto urbanistico "mb2" e relative norme nelle aree esterne allo stabilimento Solvay (art. 62 c.4);
- l'ammissibilità di interventi su attività esistenti con funzioni di interesse pubblico o privato contraddistinte con la sigla "n10a" e "n10b*" (art. 62.c4);
- specifica delle attività ammesse nelle aree agricole (art. 68);
- le regole per realizzare le autorimesse negli edifici di particolare valore storico (art. 69 c. 1);
- la specifica di come utilizzare le aree di pertinenza dei fabbricati rurali e gli interventi ammessi (art. 68 c. 13,14,15);

- l'ammissibilità di realizzare annessi agricoli senza programma aziendale anche nelle aree agricole E1 e E2 per i proprietari di fondi con superficie non minore di mq. 8000 e il divieto di realizzarli nelle aree Anpil Valle del Chioma e nel Bioitaly Monte Pelato (art. 73);
- la possibilità di realizzare un unico annesso agricolo a servizio di più fondi agricoli nei casi di superfici degli stessi minore di mq. 3000 (art. 74 c. 7);
- la possibilità per immobili a destinazione abitativa o per fabbricati rurali inseriti in nuclei e non più utilizzati ai fini agricoli e censiti all'allegato 3 al RU di cambio d'uso e di frazionamento delle unità immobiliari esistenti a determinate condizioni (art.78 c. 4 e 5);
- la realizzazione di manufatti precari necessari per lo svolgimento dell'attività agricola (art. 79 c. 6);
- la realizzazione di annessi agricoli non soggetti al rispetto delle superficie fondiarie minime così come disposto all'art. 41 c. 7 della LR 1/05 (art. 79 c. 8);
- le regole per la realizzazione di ricovero per cavalli (art 79 c. 9);
- la riformulazione egli interventi previsti in fascia di rispetto stradale (art. 83 c. 5 ,6, 7,8,9);
- l'introduzione di una nuova sottozona nelle regole per l'attività estrattiva ai fini di ampliare l'attività di escavo (art. 95);
- la realizzazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili all'interno della discarica (art. 104 c. 5);
- l'indicazione della superficie utile lorda massima per gli alloggi di nuova realizzazione (art. 105 c. 3 e 4);
- la possibilità per gli immobili di proprietà comunale non più utilizzati ai fini istituzionali di essere utilizzati per edilizia sociale, ammettendo anche l'intervento di demolizione e ricostruzione con un ampliamento della volumetria fino al 25% di quella esistente (art. 108 c. 2);
- l'ammissibilità di tutte le categorie di intervento sugli immobili comunali e la possibilità di frazionarli con i limiti dimensionali previsti da leggi vigenti in materia (art. 108 c. 3)

Da un esame più attento dei fabbricati inseriti all'interno dell'elenchi di cui all'allegato 3 al RU e al fine di uniformare le caratteristiche tipologiche, architettoniche con le categorie di intervento ammissibili si è ritenuto di aggiornare tutte le schede.

5. Modifiche alle Norme tecniche di attuazione del Demanio Marittimo – Allegato 5 e alla cartografia

Per alcuni articoli si tratta di modifiche non sostanziali tese a chiarire meglio talune definizioni, a correggere eventuali errori o a chiarire meglio il senso della norma (Art. 2 ; Art 3; Art 5; Art 6; Art 8 ; Art. 19; Art. 26; Art 44 ; Art 46; Art 48; Art 50; Art 52; Art. 53).

Si riportano le modifiche ritenute più significative :

Art 7 - Destinazioni d'uso e art 14 - Nuove concessioni: obblighi convenzionali: la limitazione degli obblighi convenzionali ai limitati casi previsti al c. 1 dell'art. 14 rientra in una logica di semplificazione degli iter procedurali

Art 9 – Interventi ammessi: a seguito di talune osservazioni è stata inserita la possibilità per tutti di intervenire sulle strutture esistenti sia per realizzare volumi tecnici che per riorganizzare gli spazi interni anche con demolizioni parziali; è poi stata inserita la possibilità per le strutture associative, come definite al punto p) dell'art 2, di realizzare dei pontili fissi negli specchi acquei in concessione al fine di raggiungere meglio le barche anche da parte dei portatori di handicap; è poi stato chiarito, benché già previsto dal Codice della navigazione, che le concessioni esistenti possono essere revocate o subire variazioni o essere delocalizzate qualora ciò sia necessario per realizzare interventi pubblici

Art. 10 – caratteristiche dei manufatti: a seguito di una osservazione sono state modificate le caratteristiche delle recinzioni negli ambiti industriali e nelle aree esterne alla dividente demaniale e sono state introdotte le caratteristiche dei pontili fissi a seguito della modifica introdotta all'art. 9. La nuova norma sulle recinzioni ha comportato anche la modifica dell'art. 28 relativo all'ambito FRS4 su cui insiste lo stabilimento Canottieri

Art. 12 – Strutture e servizi stagionali: a seguito di una osservazione è stata introdotta la possibilità di posizionare pontili galleggianti ed è stato specificato quali manufatti possono essere collocati all'interno delle aree a terra in concessione e quali negli specchi acquei prospicienti le aree in concessione.

Art. 14 Nuove concessioni – obblighi convenzionali l'obbligo di convenzione è stato limitato agli interventi di maggior rilievo

Art. 15 - Specchi acquei e punti di ormeggio: tra i soggetti cui non è consentito rilasciare nuove concessioni di specchi acquei sono stati aggiunti i soggetti privati

Art. 16 – Aree libere: l'articolo è stato completamente riformulato in modo che fosse chiaro quali, fra le aree libere, non potranno essere oggetto di concessione. E' inoltre stata prevista la possibilità di destinare annualmente un'area libera alla pratica degli sport acquatici

Art 17 – Accessi pubblici al demanio marittimo: l'articolo è stato riformulato in modo da chiarire la differenza tra percorsi esistenti e accessi pubblici e, tra questi, quelli già fruibili in sicurezza e quelli da adeguare

Art 22 – Zona FC: per gli stabilimenti balneari esistenti è stata inserita la possibilità, nell'ambito dei piani di recupero, di ampliamenti anche per realizzare servizi aggiuntivi pertinenti all'attività; stante la limitata entità di aree liberamente fruibili nella zona in questione, è stata introdotta una norma tesa a ripristinare le aree libere esistenti nella baia del Quercetano alla data del 1.1.2003, contemporaneamente prevedendo la possibilità di realizzare solarium in altezza; è stata inserita una norma che consente il riutilizzo e quindi la manutenzione della baracca esistente nel porticciolo di Castiglioncello e, infine, in ottemperanza agli indirizzi del PIT, sono state introdotte norme tese a mantenere la visuale dalla passeggiata verso il mare.

Art 25 – Ambito FRS1 : a seguito di una osservazione, è stata introdotta, per gli stabilimenti balneari esistenti nell'ambito, la possibilità di effettuare interventi ulteriori rispetto a quelli sempre ammessi dall'art. 9 arrivando, con permesso di costruire, alle addizioni volumetriche e alla sostituzione edilizia stabilendo però un massimo di superficie coperta.

Art 29 bis – Ambito FRS5: si tratta di un nuovo articolo che ha lo scopo di consentire la realizzazione di una sede unica per le associazioni che svolgono attività di soccorso in mare

Art 37 – Ambito FPP7: l'articolo è stato completamente riformulato in quanto, a seguito di una osservazione presentata, le verifiche effettuate dall'ufficio, hanno fatto emergere l'esistenza di situazioni in atto difformi dalle concessioni demaniali o dalle autorizzazioni edilizie

Artt. 40 e 40bis – Ambito FVM1 : l'art. 40 bis è stato introdotto per consentire una riorganizzazione complessiva della Marina di Vada mediante apposito piano attuativo, per il quale sono state indicate le finalità che dovranno essere perseguite.

L'art 40 definisce gli interventi realizzabili in attesa del piano attuativo per dare comunque un assetto più dignitoso all'area e per consentire nella stessa l'operatività delle strutture associative operanti nella frazione

Art 41 – Ambito FVM2 : si tratta dell'area in cui sono presenti due strutture comunali dotate di servizi per i fruitori della spiaggia libera. Mentre, in fase di adozione, l'Amministrazione aveva ritenuto opportuno unificare le due strutture per realizzare un unico punto azzurro, ora ha deciso di limitare l'intervento pubblico alla realizzazione di un magazzino nella struttura collocata nella parte sud dell'ambito.

Art 42 – Ambito FVM3 : a seguito di osservazione è stata introdotta la possibilità per la concessione esistente di disporre anche di uno specchio acqueo, stante il fatto che la concessione riguarda anche il noleggio di natanti

Inoltre nella cartografia in conseguenza delle modifiche introdotte agli artt. 16 e 17, le carte riportano ora tutte le aree libere, distinguendole fra concessionabili (in virtù di quanto stabilito nelle singole norme di ambito) e non concessionabili e pertanto destinate a rimanere libere. Le medesime carte, inoltre, evidenziano i percorsi pedonali esistenti e quelli che costituiscono accesso pubblico, distinti a loro volta, tra già in sicurezza e da adeguare o da realizzare (D-al)

Nella carta D-za4 i confini tra gli ambiti FC e FPT sono stati adeguati alla carta D-al6 e D-al7, mentre nella carta D-za 7 è stata modificata la linea di confine tra l'ambito FVM3 e l'ambito FVM2.

Nel quadro conoscitivo sono stati modificati i documenti 12.1 e 12.2, aggiornando il censimento degli accessi e l'elenco delle concessioni demaniali. Di conseguenza è stata aggiornata la relativa cartografia D-cd

6. Altre problematiche emerse in fase di approvazione del RU

a) ripristino aree libere del demanio marittimo

Con mozione approvata con deliberazione consiliare n. 89 del 18.5.2006, il Consiglio Comunale aveva impegnato la Giunta “ad individuare tutte le azioni idonee tali da consentire il mantenimento delle spiagge libere esistenti sul litorale da Crepatura a Chioma e la loro valorizzazione” chiedendo anche che la Giunta valutasse, “nell’ambito della revisione delle norme sul demanio marittimo, la possibilità di recuperare porzioni di spiaggia libera, rivedendo la perimetrazioni delle attuali concessioni per fini di pubblica utilità”.

In fase di adozione del regolamento urbanistico, l’art. 16 dell’Allegato n. 5 del RU relativo alle aree libere e la relativa cartografia si erano limitati a dare parzialmente corso alla prima parte dell’indirizzo consigliare individuando le aree libere senza specificare quali non potessero essere oggetto di futura concessione e senza prevedere il recupero di porzioni di aree per il libero e gratuito utilizzo pubblico.

Stante la ridottissima disponibilità di tali aree nella zona compresa fra Crepatura e Chioma, successivamente all’adozione del regolamento urbanistico, il problema è stato nuovamente posto all’attenzione della Giunta sia da parte del Consiglio di Frazione di Castiglioncello che da parte del Consiglio Comunale, che ha chiesto di restituire alla libera fruizione sia la parte di spiaggia in concessione per la realizzazione del porto turistico, ma di fatto mai utilizzata a tale scopo (vedasi atto CC. N. 172 del 27.9.2007) sia le aree che, nella baia del Quercetano, risultavano libere alla data del 1.1.2003 (indirizzo conferenza dei capigruppo e della seconda commissione consiliare come risultante da decisione di giunta n. 282 del 17.9.2008).

Quanto alla spiaggia di Crepatura, la scelta era in realtà già presente in fase di adozione del RU avendo le carte “d-al” già perimetrato tale area come area libera; non si era, invece proceduto in tal senso per la zona della baia del Quercetano, per la quale ora, avendo riperimetrato le aree che risultavano libere alla data del 1.1.2003 come non concessionabili, si è contestualmente prevista la possibilità, per gli stabilimenti balneari esistenti, di recuperare superfici per la posa di ombrelloni e sdraio mediante la realizzazione di solarium in altezza, considerato che in tale zona ciò non determina barriere visive verso il mare.

b) Piano Particolareggiato Chioma-Castiglioncello

Il Regolamento Urbanistico all’art. 106 delle Norme tecniche di attuazione, ha previsto la riduzione delle previsioni del “Piano particolareggiato di conservazione e valorizzazione del Tratto di costa tra Chioma e Castiglioncello” approvato con delibera C.C. n. 142 del 20.12.1999 limitando le stesse all’unico intervento già concessionato e agli interventi previsti nell’area di proprietà comunale e contenuti nella scheda norma 5-t1 dell’Allegato 1.

Il Piano particolareggiato, di iniziativa pubblica, disciplina in dettaglio gli assetti urbanistici di alcune aree nel tratto di costa compreso tra Chioma e Castiglioncello ai fini di realizzare strutture balneari e di servizio demandandone la realizzazione ai privati.

Gli obiettivi generali seguiti dall'Amministrazione Comunale per la stesura del Regolamento Urbanistico, già in fase di adozione, avevano portato a rivalutare scelte precedentemente effettuate ponendo come prioritaria la tutela del patrimonio naturale attraverso la protezione degli ambiti costieri, la riduzione della cementificazione sulla costa, la valorizzazione delle aree boscate e del paesaggio mediterraneo. Inoltre esisteva una delibera (n. 89 del 18.05.2006) con cui il Consiglio comunale impegnava la Giunta a mantenere le spiagge libere esistenti nel tratto Chioma Castiglioncello e alla loro valorizzazione.

Tali riflessioni pertanto si traducevano nella scelta di eliminare quasi totalmente le previsioni del Piano particolareggiato.

Come accennato anche nel Documento Strategico redatto per l'approvazione del Regolamento Urbanistico, viene ora confermata la scelta di bloccare l'espansione nella zona costiera tra Chioma e Castiglioncello, compreso il Piano Particolareggiato, in linea con i nuovi strumenti della pianificazione regionale dove questo tratto di costa è caratterizzato da bellezze ambientali e paesaggistiche da tutelare e salvaguardare.

Infatti il P.I.T., nella scheda 12 del paesaggio, riconosce al tratto in questione dei caratteri strutturali identificativi di particolare valore, quali gli elementi costitutivi naturali (costa alta caratterizzata da falesie – macchia mediterranea), definendo gli obiettivi di qualità: tutela del mosaico vegetazionale della macchia mediterranea.

Successivamente all'approvazione del RU si dovrà procedere alla variante riduttiva del Piano Particolareggiato ai fini di conformarlo ai contenuti del RU.

c) eliminazione di interventi fatti salvi dal piano strutturale e previsti in fase di adozione

Tra le varie osservazioni pervenute dalla Regione, tre riguardano interventi previsti in fase di adozione del RU nelle schede norma 2-t10, 2-t11 e 2-t13. Gli interventi, pur essendo stati classificati di trasformazione, erano previsioni di PRG confermate nel Piano strutturale e individuate in quest'ultimo come interventi fatti salvi. A seguito dell'atto di ricognizione tecnica "Verifica di coerenza tra atto di governo, Piano Strutturale e PIT", è emerso che i tre interventi presentano profili di incoerenza con il PIT. Pertanto, anche a seguito dei contenuti del Documento strategico, tali interventi sono stati eliminati dal RU. Ai sensi dell'art. 36 1° comma lett. b) del PIT dovrà essere verificata la coerenza degli interventi fatti salvi dal piano Strutturale con i contenuti del PIT stesso.

7. Enti ed Organismi pubblici coinvolti nella procedura di approvazione del Regolamento Urbanistico

Oltre al parere dell'U.S.L. n. 6 Bassa Val di Cecina acquisito prima dell'adozione del RU sono pervenuti i seguenti pareri, contributi, nulla-osta o atti comunque denominati:

a) Autorità di Ambito Territoriale Ottimale 5 Toscana Costa

Nota prot. n. 2127/08 del 10.10.08 assunta al prot. n. 29717 del 14.10.2008 con cui vengono trasmessi i seguenti apporti tecnici conoscitivi:

- *per quanto riguarda il fabbisogno idrico il carico urbanistico prospettato dalla comunicazione del Comune appare complessivamente sostenibile rispetto all'attuale stato del servizio ed alla sua programmazione di sviluppo.*

- *l'attuazione delle previsioni di RU dovrà avere maggiori attenzioni alla sostenibilità dal punto di vista dello smaltimento dei liquami che, già allo stato attuale, presenta alcuni aspetti di criticità. In tal senso lo sviluppo previsto dovrà essere attuato tenendo conto degli idonei interventi di adeguamento delle infrastrutture depurative.*

b) Ufficio Tecnico del Genio Civile di Livorno

Nota prot. AOO-GRT 289092 del 4.11.2208 con cui viene comunicato che *”a seguito delle integrazioni trasmesse in data 09/09/2008 , preso atto delle determinazioni favorevoli espresse dal Comitato Tecnico del Bacino Toscana costa nella riunione del 23/10/2008, non sono emersi errori od omissioni nell’applicazione della normativa vigente al momento del deposito”*.

c) Bacino di rilievo regionale Toscana Costa

Nota prot. N. 575 del 28.10.08 con cui viene comunicato il parere favorevole rispetto alla coerenza con il PAI con le seguenti motivazioni:

- “ – *in relazione agli studi eseguiti per l’individuazione delle aree a pericolosità geomorfologia elevata e molto elevata in ambiti non perimetrali dal PAI ed in relazione alla proposta di modifica al quadro conoscitivo del PAI relativamente alle aree PFE lungo S.P. del Vaiolo, loc. Castelvechio e loc. La Maestà;*
- *in merito alla proposta di nuove aree PIME per la zona della Mazzanta tramite approfondimento di quadro conoscitivo a seguito degli studi eseguiti, alla proposta di area PIE nella zona a nord di Vada (Fosso Vallecorsa a monte della ferrovia), alla modifica dell’area PIE in loc. Caletta ed all’eliminazione di un’area PIE in loc. Le Lame (La Mazzanta);*
- *per gli ambiti territoriali il RU recepisce il quadro conoscitivo di pericolosità idraulica del PAI;*
- *le condizioni di attuazione delle previsioni urbanistiche nelle aree a pericolosità del PAI risultano coerenti con le disposizioni del PAI, anche in relazione alla definizione degli interventi di messa in sicurezza idraulica per eventi con Tr 200 anni. Per questo aspetto esistono studi e/o progetti già valutati dal Bacino e per la zona della Mazzanta si esprime parere di coerenza sullo studio e progetto preliminare per la messa in sicurezza idraulica dell’area delle acque basse di bonifica, presentato in questa fase;*
- *con il presente atto di governo del territorio vengono proposte ulteriori aree ASIP relativamente ai seguenti corsi d’acqua; F. Fine, Botro della Sanguigna, Botro Crocetta, Fosso Cotone, Botro del Bargingo, Fosso dei Fichi.*
- *Per i comparti 6-t15 e 6-t25 si ritiene necessario che i successivi sviluppi progettuali siano supportati da una campagna geognostica con strumentazione adeguata alle caratteristiche litotecniche dei terreni presenti. Per il recapito finale dei fossi di guardia previsti dovrà essere assunto l’obiettivo del non aumento di rischio nelle aree adiacenti;*
- *La disciplina normativa del Regolamento Urbanistico (norme tecniche di Attuazione) recepisce le norme di PAI;*
- *Le aree di pertinenza fluviale così come individuate sono da considerarsi coerenti ad avvenuta realizzazione degli argini remoti già previsti.”*

Si precisa che i pareri e i contributi sono stati resi sulla documentazione di RU in approvazione e/o riadozione .

Sulle modifiche apportate alle Norme tecniche di attuazione del Demanio M.mo è stato sottoscritto in data 24 settembre 2008 un verbale tra l’Amministrazione com.le, la Capitaneria di Porto e l’Agenzia del Demanio con cui vengono approvate le modifiche apportate con dei suggerimenti che sono stati recepiti.

Si fa presente inoltre che con nota prot. 24279 del 04.08.2008 sono stati richiesti alla Provincia di Livorno, Dipartimento Ambiente e Territorio, Unità Organizzativa “Rifiuti e Bonifiche dei siti inquinati” eventuali contributi, osservazioni o condizioni con riferimento al Piano di gestione dei rifiuti provinciale, trasmettendo contestualmente i dati definitivi relativi a tutti gli interventi previsti dal RU in approvazione e che non è pervenuta alcuna risposta.

In data 12.11.2008, con nota prot. n. 32488, è stato richiesto parere all’ U.S.L. n. 6 Bassa Val di Cecina per le parti del documento di RU in riadozione. Lo stesso sarà acquisito prima della definitiva approvazione.

8. Altri pareri

In data 11.11.2008 con decisione n. 1 la Commissione Edilizia, con competenze di commissione urbanistica ai sensi dell'art. 2 c. 6 del Regolamento Edilizio, ha espresso parere favorevole con suggerimenti alle parti del documento di RU in riadozione. Tali suggerimenti sono stati parzialmente accolti su indicazione dell'Assessore.

9. Osservazioni degli Enti

Sul RU adottato non è pervenuta alcuna osservazione da parte della Provincia di Livorno.

Osservazione della Regione Toscana

Per quanto riguarda l'osservazione della Regione Toscana del 6 agosto 2007, prot. 209397/006.016, si rimanda per le controdeduzioni alle considerazioni sugli specifici ambiti di trasformazione su cui sono state rilevate maggiori criticità ambientali all'atto di ricognizione tecnica "Verifica di coerenza tra atto di governo, Piano Strutturale e PIT" **allegato n. 2 alla presente.**

10. Dall'Adozione all'approvazione del RU

Il Regolamento ha mantenuto, sia nell'articolazione normativa, in particolare per le azioni di trasformazione, sia per le verifiche svolte dall'attività di valutazione, una coerenza sia formale che sostanziale con il piano strutturale.

Nella relazione di sintesi allegata al RU adottato si esplicita tale coerenza.

Sia la valutazione integrata che l'osservazione regionale evidenziano problematiche ambientali e paesaggistiche derivanti dall'insieme delle quantità messe in opera dal Regolamento adottato.

Le azioni promosse dal Regolamento adottato consumavano quasi interamente il carico massimo contenuto nel Piano strutturale vigente, cumulando pressioni sulle risorse da parte degli interventi sia di recupero che di completamento che di trasformazione, con aggravio dovuto ad altre due componenti:

- la realizzazione degli interventi fatti salvi dal Piano strutturale,
- la progressiva realizzazione di nuovi carichi urbanistici, intervenuta anche a seguito della vigenza del Piano strutturale.

Il processo di Valutazione integrata seguito nella formazione del Regolamento (adozione 2007) aveva già consentito al decisore (il Comune) di modificare la proposta del Regolamento assoggettata a valutazione, ma la sua stesura definitiva mostrava ancora situazioni critiche che venivano rilevate nel giudizio conclusivo della Valutazione integrata :

"Le possibilità di valutare l'incidenza dei diversi carichi in relazione alle singole Utoe ha dato luogo, in alcuni casi, al riequilibrio delle previsioni facendo sì che i carichi fossero sopportati dal dimensionamento del PS (come per esempio nell'Utoe 4).

Tuttavia, il RU ha reso operativo quasi totalmente l'intero patrimonio del PS costituito dagli interventi fatti salvi, dal dimensionamento del "nuovo" e dal dimensionamento compatibile assegnato dal PS al RU.

Tale utilizzo totale è sia per le quantità a disposizione, sia per le localizzazioni nelle Utoe.

Ciò risulta eccessivo per la contemporanea messa in opera dei carichi diffusi su tutto il territorio.

Inoltre, questo risulta non coerente alle finalità generali del PS che volevano riequilibrare i carichi insediativi, attribuendo priorità alla rivitalizzazione delle frazioni collinari, e abbassando la pressione nelle aree costiere.

Oltre a raccomandare una revisione generale delle previsioni, si ritiene di dover utilizzare, laddove residuo, anche il poco dimensionamento del PS per i completamenti; che se singolarmente risultano ancora compatibili, nell'insieme assommano carico non equilibrato."

Anche l'osservazione regionale individua puntuali criticità riferite ad alcune unità territoriali organiche elementari, riassumibili come segue:

- nell'UTOE 2 la sommatoria degli interventi di trasformazione di carattere turistico ricettivo costituisce un pesante aggravio della pressione antropica sulla fascia del litorale;
- nell'UTOE 3 il complesso delle previsioni di Regolamento Urbanistico satura i pochi grandi vuoti urbani rimasti con una ulteriore densificazione degli insediamenti e localizzazione di numerose funzioni attrattrici di traffico;
- nell'UTOE 5 le nuove previsioni di carattere turistico ricettivo determinano un nuovo carico antropico di tipo turistico anche alla luce delle già consistenti funzioni turistiche presenti nell'abitato costiero;
- nell'UTOE 6 il Regolamento prevede una serie di comparti residenziali e nuove strutture ricettive che risultano condivisibili se accompagnati da un alleggerimento della pressione insediativa sulla costa.

Il dimensionamento del Regolamento adottato utilizzava il dimensionamento del Piano strutturale al 75,52% per la residenza, al 82,5% per le attività turistico ricettive, al 24,62% per i villaggi turistici, al 26% per l'ampliamento dei campeggi esistenti, al 36,50% per nuovi campeggi, al 100% per il polo sportivo, al 47,34% per le attività industriali, artigianali, commerciali, di servizio, al 40% per medie strutture di vendita, al 35,71% per gli interventi sulla fascia costiera in attuazione del piano di settore relativo al demanio marittimo.

Una verifica importante per la revisione dei contenuti del regolamento adottato, ai fini della sua ridefinizione in termini di sostenibilità, è stata quella relativa ai carichi che si sono costituiti sul territorio a seguito dell'attuazione delle previsioni del Piano regolatore vigente nel periodo 2002-2007, ossia dall'approvazione del PS all'adozione del RU.

La verifica ha evidenziato dati di forte pressione, con quantità di carichi insediativi assai ingenti - 1572 alloggi -, come risulta dai dati forniti dal Servizio Edilizia Privata: E' in questa ottica che l'Amministrazione ha redatto il Documento strategico ridefinendo le strategie comunali.

Una fase molto importante per la rivisitazione della Valutazione Integrata è stato l'approfondimento sullo stato delle risorse acqua, depurazione, energia, rifiuti che ha contribuito alla nuova elaborazione del rapporto ambientale che fa parte integrante della relazione di sintesi.

Parallelamente all'aggiornamento del processo di valutazione integrata, si sono svolti aggiornamenti e approfondimenti sulle componenti geologica ed idrogeologica/idraulica (**allegato n. 3** alla presente relazione), sulla componente flora fauna e agricoltura anche a seguito dell'accoglimento di osservazioni (**allegato n. 4** alla presente relazione).

A seguito di incontri tecnici, avvenuti dopo l'Adozione del RU, tra l'Amministrazione com.le, l'Autorità di Bacino Toscana Costa e l'ufficio tecnico del Genio Civile si è giunti, oltre a quanto su indicato, alla formulazione di un nuovo articolo delle NTA (art. 92 bis "Opere Idrauliche"), alla modifica dell'art. 40 delle NTA introducendo nello stesso le norme aggiornate al D.M. 14 gennaio 2008 e all'aggiornamento, nelle schede norma, delle prescrizioni in materia geologica e idraulica.

Inoltre a seguito dell'invio da parte della Regione Toscana della nuova delimitazione delle aree vulnerabili da nitrati, e a seguito delle modifiche che sono state apportate d'ufficio, è stata aggiornata la tavola G4 della componente geologica. L'area della nuova delimitazione risulta leggermente più ampia rispetto a quella della Regione in quanto tiene conto dell'assetto idrogeologico della parte più orientale della pianura del Fiume Fine che presenta condizioni di vulnerabilità.

Il Rapporto Ambientale, redatto dopo l'adozione 2007, fornisce lo stato delle risorse e permette il calcolo delle pressioni degli interventi sulle stesse. Il nuovo Documento strategico fornisce la cornice programmatica.

La relazione di sintesi contiene le tabelle esplicative delle pressioni sulle risorse acqua, depurazione, energia e rifiuti, per ogni utoe e per tutto il territorio comunale, cumulando abitanti esistenti e abitanti da previsioni di RU.

Il dimensionamento proposto diminuisce i carichi urbanistici e non consuma l'intera ammissibilità data dal PS vigente.

Nella relazione si evince che permangono necessità di migliorare e incrementare le urbanizzazioni esistenti e in particolare le capacità depurative.

Gli interventi previsti dal RU dovranno garantire la piena copertura delle esigenze e delle pressioni idriche, energetiche, per la depurazione, ma anche la qualità delle nuove architetture e degli spazi pubblici.

La creazione di nuovo paesaggio urbano e di nuova risorsa insediativa che interessa il territorio comunale, caratterizzato dalla presenza di patrimonio collinare e costiero come definiti dal Piano di Indirizzo territoriale regionale vigente, dovrà tendere a soluzioni, anche con il linguaggio dell'architettura contemporanea, che non debbano ricorrere alle mitigazioni paesistiche ma piuttosto facciano del paesaggio una componente progettuale.

11. Verifica di coerenza e compatibilità con altri atti della pianificazione e programmazione Regionale

◆ Direttive per la programmazione urbanistica commerciale: Il Regolamento urbanistico ricomprende tra le proprie regole all'art. 63 la disciplina urbanistico-commerciale, definendo, per i tessuti, le attività commerciali compatibili e indica gli standard di parcheggio in base alla tipologia di esercizio commerciale. Inoltre nelle tavole del territorio urbano identificate con la sigla TU, vengono individuate le zone nelle quali non è necessario reperire standard di parcheggio.

◆ Piano regionale delle attività estrattive: il regolamento urbanistico individuata un'area estrattiva in loc. Gabbro identificata nel P.R.A.E. con la sigla 417.4(mg)BEA.1 . Quando sarà approvato il P.A.E.R.P. si provvederà ai sensi dell'art. 10 LR 78/98 ad adeguare ove necessario l'atto di governo .

◆ Piano di zonizzazione acustica: dovrà essere predisposta variante al PCCA ai fini di individuare le nuove aree di RU destinate a spettacolo a carattere temporaneo.

◆ Demanio, porti e fascia costiera: Il Regolamento Urbanistico aveva confermato una serie di interventi che erano stati previsti al momento dell'approvazione del Piano di utilizzo del demanio (PUD), approvato come variante al P.R.G. con deliberazione C.C. n. 156 del 6.11.2003, entrata in vigore dal 7.1.2004. La conferma della previsione era stata effettuata senza operare una valutazione integrata degli effetti di tali nuovi insediamenti in quanto, alla data di adozione del RU stesso, erano già stati indetti dall'Amministrazione i bandi per la realizzazione dei suddetti interventi ed erano già in corso le operazioni di valutazione delle richieste pervenute, da parte di apposita commissione. A seguito dell'osservazione della Regione si è ritenuto sospendere dal 1° Ru tali previsioni ai fini di effettuare degli approfondimenti istruttori per valutare se mantenere o meno le previsioni degli interventi di cui sopra, in riferimento alla loro coerenza con quanto previsto dalla pianificazione territoriale regionale, ma anche ai loro effetti ambientali, che dovranno emergere sia in una più approfondita valutazione di incidenza (prevista dal D.P.R. 357/97) relativamente agli ambiti FVM6, FVM8, FVM9, per la loro connessione con il SIR "Tombolo di Cecina", sia nella valutazione integrata prevista dall'art. 11 della legge regionale Toscana 1/2005. Inoltre si rende indispensabile anche un approfondimento e aggiornamento dei dati sull'erosione costiera per la linea di costa interessata, in quanto i dati in nostro possesso non sono sufficientemente aggiornati. In attesa dello studio e della successiva elaborazione della valutazione integrata, le norme in oggetto (Artt. 31, 33, 43, 45, 47,48, 54 dell'Allegato 5 del RU) non possono che essere sospese Una volta che tali approfondimenti saranno conclusi,

l'Amministrazione procederà al riesame degli articoli stralciati (e quindi oggetto di sospensione) decidendo se confermarli (in tal caso procedendo alla loro approvazione) o se modificarli (in tal caso procedendo alla loro ripubblicazione).

◆ LR 56/00- Norme per la conservazione e la tutela degli habitat naturali e seminaturali, della flora e della fauna selvatica: in fase di adozione del RU è stata redatta a supporto dello stesso la Relazione d'incidenza. Si accoglie quanto prescritto nell'osservazione della Regione inserendo nella stessa al punto 5 " Conclusioni" la specifica che è necessario sottoporre alla procedura di valutazione di incidenza tutti gli interventi (interni ed esterni) suscettibili di avere incidenze su di essi. Inoltre i successivi strumenti di pianificazione saranno corredati da uno studio completo e dettagliato.

◆ Energia ed inquinamento elettromagnetico: l'art. 93 delle NTA detta le regole, a seguito di specifici studi effettuati dall'Arpat, delle distanze da rispettare dagli elettrodotti nella costruzioni di edifici.

◆ Testo unico sul turismo: l'art. 44 delle NTA prevede ai fini della qualità dell'offerta ricettiva per gli alberghi un rapporto fra il volume e posto letto da un minimo di 90 mc. a un massimo di 150 mc/posto letto. Il volume così computato si intende comprensivo dei servizi. Considerato che sia nel Documento Strategico che negli indirizzi dati dalla Giunta si persegue la qualità dell'intervento addirittura indicando per le strutture ricettive con oltre 90 posti letto una classificazione minima di 4 stelle si ritiene di mantenere i parametri previsti in fase di adozione.

◆ Infrastrutture e mobilità: è stata predisposta una carta della mobilità in cui è evidenziata graficamente tutta la rete stradale, le nuove previsioni di viabilità, le aree di trasformazione, completamento, riqualificazione, e aree a parcheggio esistenti e di progetto.

12. Verifica di coerenza e conformità con gli obiettivi gli indirizzi e le prescrizioni del PS

La verifica di coerenza tra l'atto di governo e il Piano Strutturale è contenuta nella Relazione di sintesi allegata al RU.

13. Conclusioni

A seguito dell'esame delle osservazioni pervenute e delle relative controdeduzioni da parte della Giunta Comunale, l'atto che viene proposto alle decisioni del Consiglio Comunale è soggetto in parte a integrazioni migliorative, in parte a modifiche riferite alle correzioni di errori materiali, in parte a modifiche sostanziali.

Le parti soggette a modifiche sostanziali necessitano di ripubblicazione ai sensi di legge, per le altre il procedimento può concludersi con l'approvazione.

L'opportunità e la necessità di introdurre modifiche sostanziali sono derivate dalla riformulazione dello scenario di validità del Regolamento, e dall'approfondimento dello stato delle risorse.

Le criticità derivanti dall'insieme delle previsioni contenute nell'atto adottato erano state evidenziate dal rapporto di valutazione integrata che accompagnava l'atto adottato. Tali criticità sono state sottolineate e precisate anche dall'osservazione inoltrata dalla Regione Toscana in data 6 agosto 2007.

La collaborazione tecnica fra le strutture regionali e comunali, le verifiche della coerenza esterna dell'atto adottato nei confronti del Piano di Indirizzo territoriale, la cui approvazione da parte del Consiglio regionale è intervenuta nel luglio 2007, e le verifiche di coerenza interna fra obiettivi e azioni del Regolamento, con specifico riferimento a fattibilità e capacità di carico da parte del territorio, hanno portato alla ridefinizione sia del quadro previsionale strategico che delle puntuali scelte di trasformazione.

In relazione alle modifiche conseguenti alle controdeduzioni alle osservazioni e agli indirizzi di Giunta si è proceduto ad adeguare gli elaborati cartografici e gli apparati

normativi che pertanto vengono proposti insieme alle osservazioni per il pronunciamento del Consiglio Comunale per l'approvazione definitiva.

Pertanto per quanto sopra esposto si attesta ai sensi dell'art. 16 comma 3 della LRT n. 1/2005 quanto segue:

Il Regolamento Urbanistico risulta conforme alle norme legislative e regolamentari vigenti e coerente con gli strumenti di pianificazione territoriale e nella fattispecie:

- con il Piano di Indirizzo Territoriale approvato con Deliberazione del Consiglio Regione Toscana n. 72 del 24 Luglio 2007;
- con il Piano Territoriale di Coordinamento Provincia di Livorno approvato con Delibera Consiglio Provinciale n. 890 del 27.11.1998 divenuta efficace il 29.02.99
- con il Piano Strutturale approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 13 del 20.01.2004 divenuto efficace a seguito pubblicazione sul BURT n. 14 del 07.04.2004

La responsabile del Procedimento
arch. Stefania Marcellini

Allegato 1



COMUNE DI ROSIGNANO MARITTIMO
(Provincia di Livorno)



**REGOLAMENTO URBANISTICO: INDIRIZZI PER VALUTAZIONE
OSSERVAZIONI 18.04.2008**

LA GIUNTA

Tenuto conto della relazione dell'arch Marcellini in merito alle tipologie di osservazioni e vista la suddivisione per codici effettuata dall'ufficio, prima di iniziare la valutazione delle osservazioni, prendendo atto che ne sono pervenute n. 567 di cui n. 11 tardive, si ritiene di dettare i seguenti criteri generali che dovranno essere adottati nell'esame delle stesse, tenendo conto dei contenuti del RU adottato:

- 1) sottoporre a valutazione le n. 11 osservazioni tardive pervenute fino ad oggi. Non saranno prese in esame quelle che perveniranno successivamente;
- 2) accogliere tutte le segnalazioni di tipo "formale" riferite ad errori grammaticali/sintattici, di graficizzazione o a mancanza di rispondenza tra dati, acronimi, numeri di schede, cartografia segnalati sia dagli osservanti e da Uffici interni all'amministrazione;
- 3) accogliere, previa valutazione dei professionisti incaricati all'elaborazione delle componenti del RU, richieste di modifica della perimetrazione delle aree boscate o di perimetrazioni e vincoli derivanti dalla componente geologica e idraulica;
- 4) non accogliere le osservazioni che riguardano aumento di carico urbanistico ovvero richieste di nuovi comparti di trasformazione di qualunque tipologia;
- 5) valutare caso per caso le richieste di nuovi comparti residenziali di completamento, di riqualificazione o di saturazione all'interno del perimetro urbano così come eventuali richieste di aumento di carico urbanistico all'interno di comparti o "isa" già previsti nel RU;
- 6) nel corso dell'analisi di dettaglio delle singole osservazioni potranno essere dettati ulteriori indirizzi.

Per quanto sopra dalla prossima seduta si procederà all'esame delle singole osservazioni.

REGOLAMENTO URBANISTICO: INDIRIZZI PER LE MODIFICHE DA INTRODURRE ALLA DISCIPLINA RELATIVA ALLE AREE AGRICOLE 5.5.08

LA GIUNTA

Tenuto conto anche delle osservazioni pervenute al RU(identificate nell'elenco delle osservazioni con codici 13 e 14 e riguardanti le aree agricole detta i seguenti **indirizzi** per le modifiche da introdurre alla disciplina adottata, demandando alla responsabile del procedimento di valutare i casi in cui le modifiche siano tali da essere nuovamente sottoposte a pubblicazione:

1) Ammettere nelle aree a tipologia paesaggistica e di protezione territoriale a prevalente funzione agricola (E2) oltre alle attività già individuate le seguenti :

- agricampeggio
- allevamenti per riproduzione di selvaggina stanziale ai fini non alimentari
- faunistico-venatorie e agriturismo – venatorie
- di supporto all'attività veterinaria quali ambulatori, centri all'aperto per riabilitazione fisica e ricovero animali;
- addestramento cani

2) ammettere nelle aree agricole la realizzazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili che non sia quella di produzione di energia da biomasse

3) Ammettere nelle aree a tipologia residuale a prevalente funzione agricola (E3) oltre alle attività già individuate le seguenti :

- agriturismo
- agricampeggio

4) **Annessi Agricoli:** estendere in tutte le aree agricole (E1,E2 e E3) la possibilità per i proprietari o aventi in uso superfici agricole uguali o superiori a mq. 8000, che alla data di adozione del R.U. fossero sprovvisti di tali costruzioni, di costruire annessi agricoli con sup. non superiore a mq. 32 purché sia vietata la costruzione di servizi igienici e allacci alle reti infrastrutturali Gli annessi non potranno modificare la destinazione d'uso e dovranno essere demoliti al cessare dell'attività. Non ammettere la realizzazione degli annessi nelle aree del piano paesistico di particolare rilevanza .

5) Vietare l'allaccio alle reti tecnologiche anche per gli annessi per attività agricola amatoriale e nuova viabilità

6) Eliminare, per la costruzione di annessi agricoli nelle aree agricole a connotato residuale, l'obbligo di seguire le indicazioni dettate dall'ARSIA e contenute nel volume “ Costruire in legno. Progetti tipo di fabbricati e annessi agricoli” e dettare norme per la loro costruzione prevedendo strutture leggere .

7) Ammettere la possibilità anche per chi non ha fondi agricoli con superficie minima di 3000 mq di accorparsi con i proprietari limitrofi ai fini di realizzare un unico annesso a servizio dei

fondi per ricovero attrezzature. Subordinare la realizzazione dell'annesso alla stipula di un atto d'obbligo in cui le proprietà si impegnano a demolire alla cessazione dell'attività

8) Ammettere nelle aree agricole E1,E2 e E3 la realizzazione di manufatti temporanei per il ricovero degli animali da cortile con limiti dimensionali .

9) Ammettere per gli edifici dell'allegato 3 ricadenti in area agricola, il frazionamento, indipendentemente dalla categoria di intervento prevista nella scheda. Negli edifici con destinazione abitativa di dimensioni rilevanti e su immobili all'interno dei piccoli nuclei agricoli ammettere il frazionamento distinguendo le superfici ovvero:

- per superfici al piano primo dell'edificio fino a mq. 250: ammettere il frazionamento in alloggi di superficie utile abitabile netta non inferiore a 90 mq.;

- per superfici al piano primo oltre mq. 250: ammettere il frazionamento in alloggi di superficie utile abitabile netta non inferiore a mq. 120;

- condizione per il frazionamento : che la verifica della superficie dell'unità abitativa sia effettuata sulle superfici al piano primo escludendo le superfici dei vani al piano terra ;

- ammettere, oltre al frazionamento, il cambio d'uso nella categoria residenziale dei vani al piano terra purché gli stessi non costituiscano nuove unità abitative. Potranno essere utilizzati come vani accessori oppure essere collegati funzionalmente all'alloggio del piano superiore.

10) Consentire la realizzazione di manufatti precari così come previsto dalla LR 1/05 ed in particolare dall'art. 7 del DPGR 9 febbraio 2007, n. 5/R

11) In relazione all'osservazione n. 89,02 stabilire che per le attività turistico-ricettive in area agricola sia consentita l'attività di ristorazione

12) in relazione all'osservazione n. 557 chiarire cosa è consentito a fini hobbistici e cosa invece alle aziende agrituristiche

13) adeguare gli articoli delle NTA collegati alle modifiche da introdurre a seguito degli indirizzi di cui sopra

REGOLAMENTO URBANISTICO: INDIRIZZI PER LE MODIFICHE DA INTRODURRE ALLE NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE IN MATERIA DI PIANO PAESISTICO E ALLEGATO 3 **12.05.08**

LA GIUNTA

Tenuto conto anche delle osservazioni pervenute al RU, riguardanti le NTA detta i seguenti **indirizzi** per le modifiche da introdurre alla disciplina adottata, demandando alla responsabile del procedimento di valutare i casi in cui le modifiche siano tali da essere nuovamente sottoposte a pubblicazione.

NTA Regole di tutela ambientale:

- 1) Nelle aree pp all'interno dei centri urbani ovvero nelle aree assoggettate a D.Lgs. 42/04 (ex 1497, ex 431) ammettere gli interventi previsti dai tessuti urbanistici con le limitazioni o integrazioni delle specifiche utoe
- 2) Ammettere attività ittica e faunistico venatoria nei prati umidi della Mazzanta mediante realizzazione di laghetti artificiali con piccole costruzioni a supporto dell'attività condizionando la realizzazione delle stesse alla demolizione al momento della cessazione dell' attività. Valutare con Dott. Branchetti se l'attività è compatibile con le caratteristiche degli habitat.
- 3) Ammettere sugli edifici esistenti al di fuori dei centri abitati gli interventi previsti dalle norme delle aree agricole

Valutate le osservazioni presentate sulle singole schede dell' Allegato 3 e visionate le stesse detta i seguenti indirizzi :

- 1) scheda B-6-010 Non ammettere la cat. 4 sottoc. 4.02, 4.03. e la cat. 6 sott. 6.05
- 2) scheda D-4-061. Non ammettere il cambio d'uso del piano terra verso la cat. 1 residenziale in quanto l'immobile è ubicato nel centro storico
- 3) scheda E-2-062. Non ammettere sull'immobile la cat. 1 residenziale in quanto trattasi di immobile con attività commerciale esistente.
- 4) Scheda E-2-061. ammettere la cat. 6 di servizio sott. 6.10
- 5) Inserire nelle prescrizioni delle schede da E-3-49 a E-3-53 “ edifici del Villaggio Solvay “che le unità immobiliari residenziali esistenti non potranno essere frazionate”.

REGOLAMENTO URBANISTICO: INDIRIZZI PER LE MODIFICHE DA INTRODURRE ALLE NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE RIGUARDANTI LE REGOLE PER LE INFRASTRUTTURE. 13.5.08

LA GIUNTA

Tenuto conto anche delle osservazioni pervenute al RU adottato riguardanti le NTA detta i seguenti **indirizzi** per le modifiche da introdurre alla disciplina adottata, demandando alla responsabile del procedimento di valutare i casi in cui le modifiche siano tali da essere nuovamente sottoposte a pubblicazione.

- 1) ammettere in fascia di rispetto stradale anche la demolizione parziale ai fini della protezione della rete stradale esistente nei riguardi dell'edificazione e viceversa e per eventuali allargamenti della sede stradale. Ammettere oltre all'ampliamento del 10% già previsto anche la possibilità di demolire e accorpare volumi esistenti nell'area pertinenziale ai fini di migliorare e razionalizzare l'utilizzo delle unità abitative anche per mutate esigenze familiari senza aumento di carico urbanistico.
- 2) Prevedere norme per la realizzazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili
- 3) Presa visione della cartografia contenente gli itinerari escursionisti e delle relative norme, considerato che è stata cartografata, come itinerari, anche la viabilità carrabile specificare in quale tipologia di itinerario è vietato il traffico motorizzato e in quale aree di interesse paesaggistico.
- 4) adeguare gli articoli delle NTA collegati alle modifiche da introdurre a seguito degli indirizzi di cui sopra

REGOLAMENTO URBANISTICO: INDIRIZZI PER LE MODIFICHE DA INTRODURRE ALLE SCHEDE NORMA DI CUI ALL'ALLEGATO 1 15.05.2008

LA GIUNTA

Tenuto conto dell'osservazione della Regione Toscana, dei contenuti del Documento strategico a supporto del RU, delle osservazioni pervenute, detta i seguenti **indirizzi** per le modifiche da introdurre nelle schede norma dell'allegato 1 alle NTA, demandando alla responsabile del procedimento di valutare i casi in cui le modifiche siano tali da essere nuovamente sottoposte a pubblicazione.

1) Osservazione Regione Toscana:

a) Eliminare gli interventi che nelle diverse Utoe presentano profili di incoerenza con i disposti del PIT, in particolare:

- Utoe 2 scheda norma comparti 2-t8, 2-t^y10,2-t^y11,2-t13.
- Utoe 3 scheda norma comparti 3-t5,3-t14, 3-t12
- Utoe 5 scheda norma 5-t2
- Utoe 6 scheda norma comparti 6-t4,,
- Utoe 7 scheda norma comparti 7-t1, 7-t3

b) Riformulare le schede norma dei comparti 6-t11 in Nibbiaia e 6-t16 a Castelnuovo M.dia ammettendo strutture di supporto al turismo naturalistico. Ridimensionare il comparto 6-t11 riducendo i posti letto da n. 60 a 20 e ripерimetrare l'area imitandosi all'area libera più vicina all'immobile esistente ai limiti dell'area boscata. Per l'accesso al comparto 6-t16 utilizzare la viabilità esistente con modesti adeguamenti .

c) scheda norma comparto 6-t20: Ridurre il dimensionamento dell'intervento edificatorio da n. 25 alloggi a n. 12.

d) Ridurre le superfici dei comparti 2-t4,2-t6 ed eliminare nel comparto 2-t4 la categoria turistico ricettivo per n. 120 posti letto. Aumentare la superficie per attività commerciali.

e) riformulare il comparto 4-t1 eliminando l'intervento di turistico ricettivo per n. 20 posti letto.

Ai fini di tutelare gli elementi del paesaggio, vista la vicinanza del corridoio ecologico a valenza paesistica e considerato la dimensione dell'intervento, si ritiene che in questo primo Regolamento sia autorizzata la realizzazione di sole 100 piazzole e non 150 come previsto nel Ru adottato e che sia vietata la realizzazione di bungalow nella misura prevista dalla legge regionale.

f) Prevedere nell'utoe 5 al posto del comparto 5-t2 un comparto con finalità commerciale (piccolo ristorante, vendita di prodotti commerciali)

2) A seguito dei contenuti della bozza Documento strategico eliminare le seguenti schede norma:

- Utoe 3: eliminare tutti i comparti di trasformazione (t) e di riqualificazione (iru) per la realizzazione di nuova residenza (3-t3,3-t6, 3-t7,3-t8,3-t9,3-t16, 3-iru1,3-iru4,3-iru8,3-iru12)

- eliminare il comparto 3-t10
- eliminare i comparti 6-t22, 6-t8,6-t9,6-t19

3) Comparto 3-t2: riprogettare il comparto escludendo l'area di proprietà com.le su via Lungomonte ai fini di utilizzarla, quando vi saranno i finanziamenti, per realizzare edilizia sociale.

Gli alloggi dovranno avere una superficie netta utile non minore di mq. 75. Aumentare la percentuale della quota prevista per l' edilizia sociale dal 10 al 20% della volumetria residenziale prevista nel comparto eliminando la specifica della destinazione e facendo riferimento a quanto previsto nella legge finanziaria 244/2007. Almeno il 5% e fino ad un max. del 10% della quota di edilizia sociale dovrà essere ceduto sotto forma di alloggi all'Amministrazione com.le .

Il Piano attuativo si potrà attuare per stralci funzionali. Negli stessi dovranno essere definite le opere di urbanizzazione da realizzare per ciascun stralcio. La superficie totale del Parco urbano non si intende vincolate. In fase di P.A. gli interessati potranno proporre ipotesi alternative che risultino migliorative dal punto di vista qualitativo e organizzativo .

Considerato che ai fini di realizzare il "nuovo centro urbano" si rende opportuno aprire una fase di dibattito pubblico che da una parte garantisca una piena e trasparente informazione sull'intervento a tutti i cittadini e dall'altra dia loro la possibilità di esprimere il proprio parere sullo stesso sia come singoli sia come gruppi organizzati, assoggettare il comparto a processo partecipativo sulla tipologia di servizi da collocare nella nuova centralità, fatta salva la presenza del distretto socio sanitario; sulla localizzazione e organizzazione degli spazi, luoghi e d edifici; sulla accessibilità e le attrezzature da prevedere nel Parco urbano, sulla tipologia degli edifici e sulle caratteristiche costruttive degli stessi, con particolare riferimento all'utilizzo della bioarchitettura ed al contenimento dell'uso delle risorse.

4) Semplificare i procedimenti di attuazione delle schede norma assoggettando a Piano attuativo gli interventi di una certa consistenza edilizia e comunque superiori , nel residenziale, a n. 12 alloggi .

5) Prevedere per le strutture turistico ricettive con almeno 80 posti letto una elevata qualità sotto il profilo ricettivo prevedendo min 4 stelle . Mantenere la classificazione min. 3 stelle per le strutture ricettive con caratteristiche di struttura a servizio della mobilità ubicate lungo arterie di traffico di rilevanza nazionale.

6) Eliminare dalle schede norma gli interventi già assentiti dal servizio Edilizia privata

7) comparto 3-t4: limitare il numero degli alloggi a 120; assoggettarlo ad un percorso di partecipazione che, stante l'iter procedurale a cui è pervenuto, potrà essere solo di tipo informativo con illustrazione alla cittadinanza delle soluzioni progettuali, della localizzazione e organizzazione degli spazi, della tipologia degli edifici e delle caratteristiche tecniche con particolare riferimento all'utilizzo della bioarchitettura.

8) comparto 3-t15: inserire nelle funzioni ammesse anche gli impianti sportivi e ricreativi

9) comparto 3-t11: i parcheggi dovranno essere dimensionati secondo le attività che in fase di attuazione si insedieranno, pertanto eliminare il dimensionamento minimo per gli standard.

10) Edilizia sociale: non specificare nelle schede norma la tipologia dell'edilizia sociale riservandosi in sede di Piano Attuativo di decidere quale richiedere. Nelle schede con dimensionamento fino a 10 alloggi non prevedere alloggi per edilizia sociale. Su un dimensionamento di 12 alloggi prevedere n. 2 alloggi per affitto concordato e su n. 24 prevedere n. 6 alloggi per ed. sociale. Oltre 20 prevedere il 20%.

REGOLAMENTO URBANISTICO: INDIRIZZI PER LE MODIFICHE DA INTRODURRE ALLA DISCIPLINA RELATIVA AL DEMANIO MARITTIMO
26.5.08

LA GIUNTA

Tenuto conto anche delle osservazioni pervenute al RU adottato riguardanti il demanio marittimo,

A) detta i seguenti **indirizzi** per le modifiche da introdurre alla disciplina adottata, demandando alla responsabile del procedimento di valutare i casi in cui le modifiche siano tali da essere nuovamente sottoposte a pubblicazione:

- a) **zona FC** (Castiglioncello): prevedere il recupero della baracca sita nel porticciolo di Castiglioncello ad uso magazzino di struttura associativa; limitatamente alla baia del Quercetano ammettere, per gli stabilimenti balneari esistenti, ampliamenti fino ad un massimo di 20 mq per solarium, ferma restando la superficie in concessione;
- b) **ambito FRS1** (dal confine sud del porto al Sirena escluso): agli stabilimenti balneari esistenti consentire le stesse tipologie di intervento previste in ambito FVM10 senza incrementi di altezza.
- c) **ambito FSR5** (Lillatro): ammettere: la localizzazione di sedi di associazioni per il soccorso in mare.
- d) **ambito FVM1** (Marina di Vada): prevedere che l'ambito - con l'esclusione delle aree in concessione a stabilimenti balneari, strutture per l'intrattenimento e strutture per la somministrazione di alimenti e bevande - sia soggetto, subordinatamente alla delocalizzazione del campo sportivo in area esterna all'ambito, a riorganizzazione (comprendente anche la parte a mare) tesa a spostare le attività legate alla pesca in altra area interna all'ambito, ottenere spazi che evitino la promiscuità tra nautica da diporto, pesca e balneazione, localizzare nell'ambito le sedi delle esistenti associazioni vadesi che praticano la pesca sportiva dilettantistica in mare o attività culturali, ricreative e sportive attinenti la vita del mare.

In attesa della riorganizzazione dell'area, nella concessione del Comune consentire l'installazione di strutture facilmente rimovibili da destinare a sede delle associazioni che ne sono prive (Forza 7 e Bucaccia).

Per le esistenti strutture professionali prevedere la possibilità di interventi di manutenzione straordinaria e ristrutturazione edilizia senza demolizioni o sostituzioni nonché il frazionamento di quelle di maggiori dimensioni ai fini della loro assegnazione ai pescatori locali che non dispongono di strutture per ricovero attrezzi; tali concessioni dovranno essere soggette a revoca nel momento in cui sarà realizzata la riorganizzazione dell'area.

Per le altre concessioni esistenti (stabilimenti balneari, strutture per l'intrattenimento e strutture per la somministrazione di alimenti e bevande) uniformare le categorie di intervento.

- e) **ambito FVM2** eliminare la previsione di accorpamento dei due punti azzurri; consentire, invece, l'ampliamento dell'area in concessione al Comune del punto azzurro collocato più a sud al fine di realizzare dei magazzini.
- f) consentire alle strutture associative di realizzare **pontili fissi** all'interno dello specchio acqueo in concessione al fine di un accesso facilitato anche alle persone con ridotte capacità motorie e sensoriali ai punti di ormeggio delle barche.
- g) stralciare le previsioni relative ai nuovi interventi previsti **negli ambiti FPP1, FPP3, FVM4, FVM6, FVM8 e FVM9**; si ritiene, infatti, che, l'opportunità di realizzare ulteriori nuove strutture sulla costa vadese debba essere oggetto di riconsiderazione conseguente ad approfondimenti istruttori in relazione alle osservazioni formulate dalla Regione, agli indirizzi del PIT circa gli interventi sulla costa, agli esiti degli imminenti studi sull'erosione costiera da parte della Provincia e di questa Amministrazione, all'approfondimento dei possibili effetti sulle aree SIR retrostanti, alla garanzia di un giusto equilibrio, in ambito comunale, tra libero uso del demanio e aree concessionate.
- h) Limitare le **convenzioni con l'Amministrazione** agli interventi (per il momento stralciati secondo l'indirizzo di cui alla lettera precedente) degli ambiti FPP1, FPP3, FVM4, FVM6, FVM8 e FVM9 e ai piani di recupero.
- i) tra gli **interventi sempre ammessi**, aggiungere la possibilità di ristrutturare internamente le strutture esistenti anche riorganizzando gli spazi interni e arrivando a demolizioni parziali.
- j) aggiungere tra i soggetti cui non è consentito il rilascio di nuove **concessioni di specchi acquei per ormeggio** imbarcazioni anche i soggetti privati;
- k) **accessi al demanio**: aggiornare la situazione e l'articolo relativi agli accessi pubblici al demanio marittimo sulla base del lavoro svolto dai servizi manutentivi in modo che, tra quelli censiti come esistenti nel quadro conoscitivo, siano indicati quelli già utilizzabili in sicurezza e quelli in progetto; in relazione alle questioni sollevate nell'osservazione 317 circa i percorsi di accesso al demanio, considerato che nel vecchio PUD, l'accesso pubblico all'ambito FVM8 (ora ambito FVM6) attraversa un campeggio esistente, individuare un nuovo diverso accesso pubblico da inserire nelle tavole di progetto.
- l) **piccoli manufatti esistenti**: chiarire che la compatibilità dovrà essere valutata caso per caso, nel senso che la presenza, il ripristino o l'utilizzo del manufatto debbono essere compatibili con le attività e l'assetto complessivo previsti dalle norme dell'ambito interessato.
- m) **aree libere**: adeguare il limite della zona FPT del Porto turistico alla carta delle aree libere; precisare, sia nell'impianto normativo che nelle carte, la distinzione fra aree libere e aree non concessionabili; prevedere che, tra le aree libere, venga individuata annualmente un'area da destinare alla pratica di sport acquatici ed eliminare di conseguenza la previsione nell'ambito FPP1; relativamente alle aree libere autorizzabili per manifestazioni eliminare la limitazione della distanza di 25 ml dagli insediamenti esistenti.

- n) **recinzioni:** in relazione all'oss. 453 punto 22, si rende opportuno precisare meglio la disciplina delle recinzioni specificando i concessionari ai quali sono consentite e diversificando le caratteristiche delle recinzioni stesse in relazione alle diverse tipologie di insediamenti esistenti.
- o) **effetti di interventi pubblici:** considerato che il progetto della Provincia di sistemazione morfologica della spiaggia di Vada comporterà la necessità di modificare le concessioni esistenti, precisare nelle norme che tutti gli interventi pubblici possono determinare, revoca, modifica o delocalizzazione delle concessioni esistenti e apportare fin d'ora le eventuali ulteriori modifiche necessarie.
- B)** in relazione alle osservazioni 517 e 214, decide di inserire nella versione definitiva del **documento politico strategico**, che sarà allegata alla delibera consiliare, le motivazioni che hanno indotto l'Amministrazione a stabilire la riduzione del piano particolareggiato Chioma-Castiglioncello.

REGOLAMENTO URBANISTICO: INDIRIZZI PER LE MODIFICHE DA INTRODURRE ALLE NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE DEI TESSUTI URBANISTICI E DELLE UTOE **24.6.08**

LA GIUNTA

Tenuto conto anche delle osservazioni pervenute al RU riguardanti le NTA detta i seguenti **indirizzi** per le modifiche da introdurre alla disciplina adottata, demandando alla responsabile del procedimento di valutare i casi in cui le modifiche siano tali da essere nuovamente sottoposte a pubblicazione.

- 1) Ai fini di una miglior lettura delle norme e per non creare interpretazioni difformi delle stesse specificare nel dettaglio le categorie di intervento ammesse sul patrimonio edilizio esistente e introdurre definizioni
- 2) Ammettere nelle diverse categorie di intervento il frazionamento con le limitazioni dimensionali dettate sia in fase di adozione del RU sia nei nuovi indirizzi. Nel restauro condizionare l'intervento di frazionamento al rispetto delle caratteristiche strutturali, architettoniche, tipologiche dell'edificio.
- 3) Ammettere negli interventi senza aggravio di carico urbanistico la possibilità di ampliare le unità abitative esistenti fino ad una superficie lorda massima su cui non sia possibile applicare la dimensione minima per consentire il frazionamento (mq. 115).
- 4) Ammettere il rialzamento su tutti gli immobili ad un piano fuori terra ai fini di aumentare una unità immobiliare per esigenze familiari alle seguenti condizioni: rispetto della distanza minima di 10 mt dai fabbricati, unitarietà di progetto, doppi parcheggi . Non ammettere nei tessuti a,b,c,d, , nella Utoe 2 in loc. Polveroni ,in loc. Mazzanta e, nell'Utoe 5, nelle aree sottostanti la ferrovia
- 5) ammettere l'accorpamento anche parziale di due unità abitative purché le superfici che si otterranno non siano inferiori a mq. 50 di superficie utile netta
- 6) Eliminare il divieto di realizzare strutture temporaneamente ancorate al suolo a servizio di attività commerciali all'interno di piazze. Su ogni richiesta l'A.C. valuterà l'ammissibilità della richiesta .
- 7) ammettere per i manufatti condonati la possibilità di piccole addizioni per adeguare le camere alle leggi vigenti in materia secondo la tipologia del vano
- 8) ammettere la demolizione e ricostruzione di manufatti condonati quando sono realizzati con materiali impropri e gli stessi risultano non consoni al contesto in cui sono ubicati. Non deve essere modificata la destinazione d'uso
- 9) nella realizzazione delle piscine l'approvvigionamento idrico non deve avvenire dall'acquedotto. Dovranno essere utilizzati sistemi alternativi quali cisterne per recupero acque piovane da trattare

- 10) ammettere in accoglimento all'osservazione n. 359 la possibilità di realizzare per le attività a campeggio esistenti una seconda piscina per bambini delle dimensioni massime di mq. 100 e profondità massima di 1,20 m
- 11) ammettere su tutto il territorio com.le la possibilità di realizzare piccoli manufatti in legno per deposito attrezzi da giardino di dimensione max 6,00 mq. Tali manufatti non dovranno essere ubicati sui fronti strada
- 12) Inserire un'area apne * con destinazione area attrezzata per feste e manifestazioni in loc. Pescine. Ammettere la realizzazione di una struttura centralizzata per cucina, servizi e la possibilità di installare strutture tipo tende tendoni anche permanenti a supporto delle attività.
- 13) Inserire sia in cartografia che in norma le varie destinazione del progetto di sistemazione dell'area degli orti sociali.
- 14) ai fini di liberare le aree prevalentemente residenziali da attività incompatibili eliminare in loc. Polveroni il tessuto urbanistico previsto sull'Ecomar. A tal fine unitamente agli insediamenti esistenti su via della Villana, quali la Toscana e le altre attività limitrofe e con esclusione delle attività ubicate nella parte iniziale di via della Villana, prevedere un tessuto urbanistico ed una norma che permetta all'A.C. di avviare un percorso per la delocalizzazione delle attività. Ammettere solo la possibilità di fare adeguamenti igienico strutturali e ampliamenti per attività di servizio legate a esigenze di lavorazione dovute a nuove commesse ovvero ammettere ampliamento per la realizzazione di uffici a fronte della necessità di avere più personale tecnico. Nelle aree artigianali ubicate nella parte iniziale di via della Villana consentire il mantenimento delle attività esistenti .
- 15) Ammettere in tutti i tessuti urbanistici i servizi alla persona e i servizi professionali.
- 16) Preso atto che la realizzazione delle piscine è stata ammessa in tutti i tessuti urbanistici eccetto nel tessuto c) e nelle aree agricole con le condizioni riportate all'art.58 e preso atto dell'osservazione n. 54 in cui si fa presente la disparità di trattamento tra il tessuto suindicato e le altre tipologie e non essendoci motivazioni tali da negare la realizzazione dell'opera pertinenziale, si ritiene di ammetterla con le condizioni di cui all'articolo specifico
- 17) Nel tessuto delle Morelline ammettere interventi di ristrutturazione urbanistica per le aree caratterizzate da degrado paesaggistico o da attività non congrue con l'assetto insediativo esistente ai fini di una loro riqualificazione
- 18) Riscrivere la norma del Parco Urbano accettando il termine proposto nella oss. n. 453,08 presentata dalla Soc. Solvay ovvero area a verde attrezzata al posto di parco

urbano e inserire un rimando alla convenzione che dovrà essere stipulata nel caso in cui venga approvato il progetto per la realizzazione dei terminali di stoccaggio e rigassificazione GNL e dell'etilene.

- 19) Per gli interventi previsti nel tessuto urbanistico n) riguardanti attrezzature e impianti sportivi di nuova previsione prevedere la realizzazione per intervento diretto previa presentazione di progetto unitario o progetto di opera pubblica e non con Piano Attuativo. Specificare in tutti i sottotessuti n) le tipologie di intervento su edifici esistenti
- 20) Non ammettere frazionamento delle unità immobiliari residenziali nel Villaggio Solvay
- 21) A seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 451,01 inserire in tutti gli interventi di saturazione in area artigianale, anche in quelli derivanti dall'accoglimento dell'oss. n. 68 in Vada, la possibilità di assentire costruzioni in aderenza tra due lotti contermini con l'accordo tra le proprietà e fermi restando i rapporti di copertura per ogni singolo
- 22) ammettere il frazionamento nell'Utoe 3 differenziando tra aree sottostanti la ferrovia e aree soprastanti la ferrovia
 - nei tessuti compresi tra la ferrovia e il mare ammettere il frazionamento di unità abitative esistenti purchè le unità abitative ottenibili siano di sup. utile abitabile non minore di mq. 90 e per un numero max di 3 alloggi. Dovrà essere garantita una dotazione minima di n. 2 parcheggi privati per ogni alloggio nell'area di pertinenza. In caso di impossibilità a reperire i parcheggi richiesti, dovrà esserne data dimostrazione.
 - nei tessuti compresi tra la ferrovia e la collina ammettere il frazionamento di unità abitative esistenti purchè le unità abitative ottenibili siano di sup. utile abitabile non minore di mq. 75. Dovrà essere garantita una dotazione minima di n. 2 parcheggi privati per ogni alloggio nell'area di pertinenza.
- 23) Mantenere il divieto di frazionamento nell'Utoe 3 negli immobili ricadenti nelle aree a rischio di incidente rilevante
- 24) Mantenere nell'utoe 5 il divieto di frazionamento spostandone il limite dall'Aurelia alla Ferrovia
- 25) Ammettere all'interno della discarica la realizzazione di Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili. La loro realizzazione dovrà essere consentita sia ad Enti e soggetti istituzionalmente competenti che a soggetti privati. Ove il soggetto attuatore/gestore non sia un Ente pubblico – la realizzazione è subordinata alla stipula di una convenzione o atto d'obbligo a garanzia della corretta gestione e manutenzione dell'impianto
- 26) Inserire la possibilità di frazionare gli immobili di proprietà com.le per soddisfare domande di alloggi per edilizia residenziale pubblica. Ammettere tutte le categorie di intervento previste dalle norme. Le nuove unità residenziali derivanti da frazionamento comunque dovranno rispettare i requisiti dimensionali imposti dalle leggi vigenti in materia

27) adeguare gli articoli delle NTA collegati alle modifiche da introdurre a seguito degli indirizzi di cui sopra

REGOLAMENTO URBANISTICO: INDIRIZZI PER LE MODIFICHE DA INTRODURRE ALLE SCHEDE NORMA DI CUI ALL'ALLEGATO 1 23.07.2008

LA GIUNTA

Preso atto dell' incontro avvenuto in data 17 luglio 2008 in Regione Toscana tra le strutture regionali e com.li alla presenza dell'Assessore Conti, dell'Assessori Arzilli e Franchi e dell'Architetto Viviani, professionista incaricato per la redazione del Regolamento Urbanistico si ritiene di confermare gli indirizzi dettati nella seduta di Giunta del 15.05.2008 per le modifiche da introdurre nelle schede norma dell'allegato 1 alle NTA ovvero di confermare:

1) l'eliminazione dei comparti :

- Utoe 2 scheda norma comparti 2-t8, 2-t^v10,2-t^v11,2-t13.
- Utoe 3 scheda norma comparti 3-t5,3-t14, 3-t12
- Utoe 5 scheda norma 5-t2
- Utoe 6 scheda norma comparti 6-t4,
- Utoe 7 scheda norma comparti 7-t1, 7-t3

2) la rivisitazione dei contenuti delle schede norma dei comparti 6-t11 in Nibbiaia e 6-t16 a Castelnuovo M.dia modificandone la destinazione d'uso e il carico insediativo;

3) la riduzione del dimensionamento del comparto 6-t20;

4) la rivisitazione della superficie dei comparti 2-t4,2-t6, eliminando nel comparto 2-t4 la categoria turistico ricettivo per n. 120 posti letto.

5) l'eliminazione nel comparto 4-t1 della destinazione turistico ricettiva e la diminuzione del carico insediativo del campeggio

Di confermare l'eliminazione nell'Utoe 3 e 6 delle schede norma a seguito dei contenuti del Documento strategico (3-t3,3-t6, 3-t7,3-t8,3-t9,3-t16, 3-iru1,3-iru4,3-iru8,3-iru12; 3-t10; 6-t8, 6-t9,6-t19,6-t22)

Di confermare per i comparti 3-t2 e 3-t4 il procedimento partecipativo così come specificato in data 15.05.08.

Di eliminare il comparto 5-iru 1 prendendo atto della richiesta della proprietà pervenuta in data 09.07.2008 prot. n. 22079;

Allegato 2



Regolamento Urbanistico

(art. 55 LRT n. 1/05)

APPROVAZIONE

*Schede norma osservate dalla Regione Toscana
Verifica di coerenza tra atto di governo,
Piano Strutturale e PIT*

N.	SCHEDA COMPARTO	OSSERVAZIONE REGIONE TOSCANA	- Coerenza PIT/PS.	RISPOSTA
2-T1	<p>■ Realizzazione di un villaggio per lo sport e attività turistico-ricettive.</p> <p>■ <u>Carico urbanistico previsto</u>: n. 80 posti letto</p>	<p><i>L'intervento dovrebbe essere valutato rispetto al dimensionamento complessivo delle previsioni turistiche e sportive previste nell'UTOE</i></p>	<p>Coerenza PIT:</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Coerente con il sistema funzionale “ la Toscana dell’attrattività e dell’accoglienza” (7.2.1. – Documento di Piano) e la Toscana delle reti” (7.2.2.) ● Coerente con le Azioni prioritarie degli obiettivi di qualità per gli elementi costitutivi naturali e gli insediamenti e Infrastrutture individuate nella Scheda del paesaggio dell’ambito 22 : Maremma settentrionale“ Limitazioni alla possibilità di prevedere nuovi carichi insediativi sul fronte litoraneo all’esterno dei margini consolidati degli insediamenti” ● Coerente con le Azioni prioritarie degli obiettivi di qualità per gli insediamenti e infrastrutture individuate nella scheda dei paesaggi dell’Ambito 22 dove si dispone che i nuovi insediamenti, ove necessari, siano adiacenti al perimetro urbano al fine di una migliore utilizzazione della dotazione infrastrutturale e della definizione e qualificazione dei margini urbani. <p>Coerenza PS:</p> <p>Coerenza con PS sia per gli Obiettivi specifici Utoe 2 che per il dimensionamento.</p> <p>Obiettivi: 1) “ realizzazione di un Polo sportivo a livello sovracomunale in Vada dotato di attrezzature e servizi “;</p> <p>2) favorire la dotazione e l’inserimento di attrezzature e servizi in grado di innalzare la qualità dell’offerta turistica, incentivando la specializzazione delle offerte quali la talassoterapia, le attività per la salute e il benessere, lo sport e lo svago”</p> <p>3) la nuova edificazione a fini alberghieri e ricettivi;</p> <p>4) favorire gli insediamenti sportivi e ricreativi dotati di</p>	<p>L’Amministrazione com.le ritiene importante per lo sviluppo sportivo e la riqualificazione del territorio mantenere tale previsione.</p> <p>L’intervento interessa anche aree di proprietà com.le ed è legato a scelte di natura funzionale a cui si associano corrispondenti scelte di natura fisica ed infrastrutturale. In particolare attraverso la creazione di un villaggio dello sport si viene:</p> <ul style="list-style-type: none"> - a qualificare l’accesso a nord della frazione di Vada; - a realizzare interventi mirati al miglioramento delle relazioni sociali; - a alleggerire la viabilità di attraversamento dell’abitato ai fini di raggiungere la costa per chi proviene dalle strade di interesse regionale e autostrada; - A creare nuovi collegamenti pedonali e ciclabili con la costa - A creare un polo sportivo e alberghiero connesso con l’intera frazione - A ridurre il carico sulla 2 Marina di Vada” con lo spostamento del campo sportivo <p>L’area non presenta particolari problemi legati alla mobilità ed è facilmente</p>

			<p>attrezzature e servizi</p> <p>Il Carico urbanistico dell'intervento incide sul dimensionamento (polo sportivo: impegno di suolo max di 17 Ha:)</p>	<p>raggiungibile dal sistema stradale e autostradale esistente.</p> <p>Dopo la sua realizzazione si configurerà come polo urbano con bacino di utenza rilevante.</p> <p>Per quanto sopra si ritiene di confermare l'intervento</p>
--	--	--	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

N.	SCHEDA COMPARTO	OSSERVAZIONE REGIONE TOSCANA	- Coerenza PIT/PS.	RISPOSTA
2-T3	<p>■ Realizzazione di un villaggio turistico e di un Ostello per la gioventù</p> <p>■ <u>Carico urbanistico previsto</u>: Posti letto n°130 di cui n°100 per villaggio turistico e n°30 per Ostello</p> <p>■.</p>	<p><i>La realizzazione di un nuovo villaggio turistico potrebbe costituire un ulteriore sfrangiamento di un fronte urbano ormai concluso. L'ostello è una struttura più compatibile con il contesto rurale, ma è localizzata nei pressi della stazione</i></p>	<p><u>Coerenza PIT:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ● Coerente con il sistema funzionale “ la Toscana dell’attrattività e dell’accoglienza” (7.2.1. – Documento di Piano) ● Coerente con 3° Metaobiettivo “ Conservare il valore del patrimonio territoriale della Toscana ed in particolare con il 2° obiettivo conseguente “ ... privilegiare chiari e innovativi disegni imprenditoriali, capaci di far sistema con un’offerta turistica organizzata e integrata nella chiave di servizi plurimodali e coordinati.... <p><u>Coerenza PS:</u></p> <p>Coerenza con PS sia per gli Obiettivi specifici Utoe 2 che per il dimensionamento.</p> <p>Obiettivi: 1) “favorire la dotazione e l’inserimento di attrezzature e servizi in grado di innalzare la qualità dell’offerta turistica, incentivando la specializzazione delle offerte quali la talassoterapia, le attività per la salute e il benessere, lo sport e lo svago”</p> <p>2) la nuova edificazione a fini alberghieri e ricettivi;</p> <p>Il Carico urbanistico dell’intervento incide sul dimensionamento (Villaggi Turistici 650 posti letto- offerta turistico - ricettiva di nuova realizzazione 500 posti letto e relativi servizi)</p>	<p>La presenza della Stazione nelle immediate vicinanze è il motivo dell’individuazione del comparto nell’area immediatamente a ridosso dell’ambito urbano .</p> <p>Vada è priva di strutture ricettive vicine a infrastrutture di interesse anche regionale e la presenza di un ostello, che si ritiene una struttura non propriamente da area agricola, può essere una prima risposta a coloro, che arrivando a Vada con il treno necessitano di un posto letto anche a prezzi più accessibili.</p> <p>L’intervento pur comportando un nuovo impegno di suolo anche infrastrutturale consentirà di dotare la frazione di Vada, unitamente alle altre scelte fatte nel RU, di una tipologia di struttura turistico ricettiva che oggi sul nostro territorio non esiste e di cui si avverte la necessità anche legata ad un turismo itinerante.</p> <p>L’intervento si configura come riqualificazione di un’area a ridosso del centro abitato non più avente caratteristiche di ruralità e occupata da residenze private sparse e da una attività di acquacoltura. La riqualificazione avverrà anche attraverso il potenziamento della mobilità sia veicolare che ciclabile che pedonale con la creazione di una nuova strada che collegherà la</p>

				viabilità esistente a sud di Vada con la stazione alleggerendo così il carico veicolare nel centro della frazione . Per quanto sopra si ritiene di <u>confermare</u> l'intervento.
--	--	--	--	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

N.	SCHEMA COMPARTO	OSSERVAZIONE REGIONE TOSCANA	- Coerenza PIT/PS.	RISPOSTA
2-T4	<ul style="list-style-type: none"> ■ Realizzazione di un' area polifunzionale ■ Carico urbanistico previsto: n. 120 posti letto , n. 50 piazzole 	<p><i>La realizzazione di tale insediamento deve essere condizionata alla soluzione delle problematiche di carattere infrastrutturale. Si deve porre attenzione agli aspetti di inserimento paesaggistico, attraverso apposite prescrizioni relative ai criteri tipologico-architettonici da inserire nella scheda</i></p>	<p>Coerenza PIT:</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Coerente con le Azioni prioritarie per gli elementi “insediamenti e Infrastrutture” individuate nella Scheda del paesaggio dell’ambito 22: Il Ru deve assumere regole ed azioni volte a scongiurare effetti di saldatura tra nuclei insediativi e dispone che i nuovi insediamenti, ove necessari, siano adiacenti al perimetro urbano al fine di una migliore utilizzazione della dotazione infrastrutturale e della definizione e qualificazione dei margini urbani. ● Coerente con il sistema funzionale “ la Toscana dell’attrattività e dell’accoglienza” (7.2.1. – Documento di Piano) ● Coerente con 3° Metaobiettivo “ Conservare il valore del patrimonio territoriale della Toscana ed in particolare con il 2° obiettivo conseguente “ ... privilegiare chiari e innovativi disegni imprenditoriali, capaci di far sistema con un’offerta turistica organizzata e integrata nella chiave di servizi plurimodali e coordinati.... <p>Coerenza PS:</p> <p>Coerenza con PS sia per gli Obiettivi specifici Utoe 2 che per il dimensionamento.</p> <p>Obiettivi: 1) “favorire la dotazione e l’inserimento di attrezzature e servizi in grado di innalzare la qualità dell’offerta turistica, incentivando la specializzazione delle offerte quali la talassoterapia, le attività per la salute e il benessere, lo sport e lo svago”</p> <p>2) la nuova edificazione a fini alberghieri e ricettivi;</p> <p>3) dotare la risorsa insediativa di servizi, attività commerciali fino alla media distribuzione, di piccolo artigianato di servizio, di attrezzature sportive e ricreative,</p>	<p>Si ritiene di confermare l’intervento ridefinendo anche a seguito dei contenuti del Documento strategico e degli indirizzi di Giunta, l’area interessata eliminando la destinazione d’uso ricettiva per n. 120 posti letto, riducendo la superficie del comparto e inserendo nella scheda norma ulteriori prescrizioni per gli aspetti paesaggistici e introducendo criteri tipologici-architettonici. La realizzazione dell’intervento è condizionata dalla messa in sicurezza idraulica delle aree..</p>

			<p>in particolare di complessi integrati per lo sport (tennis, basket, campi calcio);</p> <p>4) qualificare l'asse Vada - Mazzanta, come asse attrezzato con funzioni e servizi in grado di innalzare la qualità dell'offerta ricettiva;</p> <p>5) favorire aree per la sosta e il rimessaggio camper e roulotte;</p> <p>6) la realizzazione di aree per parcheggi e sosta veicoli in particolare per le pressioni dei picchi stagionali legati al turismo balneare</p> <p>Il Carico urbanistico dell'intervento incide sul dimensionamento (offerta turistico - ricettiva di nuova realizzazione fino a 500 posti letto e relativi servizi; nuovi campeggi per complessive n. 650 piazzole – l'area di sosta è qualificata, per la LR 42/00 art.- 31, come struttura ricettiva con offerta di piazzole)</p>	
--	--	--	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

N.	SCHEMA COMPARTO	OSSERVAZIONE REGIONE TOSCANA	- Coerenza PIT/PS.	RISPOSTA
2-T5	<ul style="list-style-type: none"> ■ Realizzazione di un edificio multifunzionale ■ <u>Carico urbanistico previsto</u>: Comparto derivato da PA fatto salvo dal P.S. 	<p><i>Occorre che la scheda approfondisca la tipologia della struttura in base alla superficie di vendita e preveda come condizione per la realizzazione dell'edificio la valutazione e risoluzione delle problematiche connesse alla mobilità.</i></p>	<p><u>Coerenza PIT:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ● Coerente con il 2° obiettivo del 3° Metaobiettivo “ Conservare il valore del patrimonio territoriale della Toscana “ ... privilegiare chiari e innovativi disegni imprenditoriali, capaci di far sistema con un’offerta turistica organizzata e integrata nella chiave di servizi plurimodali e coordinati.... <p><u>Coerenza PS:</u> Intervento fatto salvo dal Piano Strutturale Coerenza con PS per gli Obiettivi specifici Utoe 2. Obiettivi:</p> <p>1) il completamento e la riqualificazione nell’ambito di Vada tramite interventi di sostituzione, ampliamento volumetrico e di superficie, cambi di destinazione senza particolare limitazione tranne che per le attività inquinanti, al fine di vitalizzare il tessuto urbano consolidato, saturazione di lotti interni alla maglia urbana e di frangia urbana, nonché tramite la realizzazione della viabilità ai fini della efficiente connessione fra le diverse funzioni urbane</p> <p>Il Carico urbanistico dell’intervento non incide sul dimensionamento del PS.</p> <p>Ai sensi dell’art. 36 del PIT l’intervento risulta coerente con gli obiettivi e le prescrizioni del PS e con le direttive e prescrizioni del PIT.</p>	<p>La superficie di vendita ammessa è quella di esercizio di vicinato. L’intervento prevede la risoluzione delle problematiche connesse alla mobilità attraverso la realizzazione del prolungamento di via XX Giugno . Comunque si fa propria l’indicazione data La realizzazione è condizionata alla messa in sicurezza idraulica dell’area Si ritiene di <u>confermare</u> l’intervento inserendo ulteriori prescrizioni per la realizzazione.</p>

N.	SCHEMA COMPARTO	OSSERVAZIONE REGIONE TOSCANA	- Coerenza PIT/PS.	RISPOSTA
2-T8	<ul style="list-style-type: none"> ■ Realizzazione di un una struttura turistico ricettiva ■ Carico urbanistico previsto: Posti letto n. 60 . 	<p><i>L'intervento risulta problematico in quanto interessa una zona agricola di interesse paesaggistico-ambientale situata nella fascia intermedia tra le frazioni e non risulta adeguatamente motivato anche in considerazione delle altre previsioni di carattere turistico-ricettivo presenti nel contesto territoriale; presenta inoltre rischi riguardo la possibile "saldatura" delle aree urbanizzate tra le frazioni</i></p>	<p>Coerenza PIT:</p> <ul style="list-style-type: none"> ● <u>Non coerente con le Azioni prioritarie degli obiettivi di qualità per gli elementi costitutivi naturali e gli insediamenti e Infrastrutture individuate nella Scheda del paesaggio dell'ambito 22 : Maremma settentrionale</u>“<u>Limitazioni alla possibilità di prevedere nuovi carichi insediativi sul fronte litoraneo all'esterno dei margini consolidati degli insediamenti</u>” “<u>Mantenimento della discontinuità territoriale tra i centri urbani e tra le attività insediate</u>” <u>Tra le azioni prioritarie il Ru deve assumere regole ed azioni volte a scongiurare effetti di saldatura tra nuclei insediativi e dispone che i nuovi insediamenti, ove necessari, siano adiacenti al perimetro urbano al fine di una migliore utilizzazione della dotazione infrastrutturale e della definizione e qualificazione dei margini urbani.</u> ● <u>Non coerente con il riconoscimento dei valori degli insediamenti e Infrastrutture – valori estetico percettivi in quanto l'ambito rurale riveste valore paesaggistico.</u> ● Coerente con il sistema funzionale “ la Toscana dell’attrattività e dell’accoglienza” (7.2.1. – Documento di Piano) <p>Coerenza PS:</p> <p>: Coerenza con PS sia per gli Obiettivi specifici Utoe 2 che per il dimensionamento. Obiettivi: 1) qualificare l’asse Vada - Mazzanta, come asse attrezzato con funzioni e servizi in grado di innalzare la qualità dell’offerta ricettiva; 2) la realizzazione di villaggi turistici; 3) favorire la dotazione e l’inserimento di attrezzature e</p>	<p>L’intervento urbanizza un’area libera in un contesto che ha valore di discontinuità urbana e conseguentemente non risulta coerente con i contenuti del PIT .Inoltre visto i contenuti del Documento Strategico e gli indirizzi di Giunta si ritiene di eliminare l’intervento .</p>

			<p>servizi in grado di innalzare la qualità dell'offerta turistica, incentivando la specializzazione delle offerte quali la talassoterapia, le attività per la salute e il benessere, lo sport e lo svago;</p> <p>4) prevedere dotazione di servizi, attrezzature pubbliche e di uso pubblico per la ricreazione e la socializzazione e servizi alla persona;</p> <p>5) la nuova edificazione a fini alberghieri e ricettivi;</p> <p>Il Carico urbanistico dell'intervento incide sul dimensionamento (Villaggi Turistici 650 posti letto)</p>	
--	--	--	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

N.	SCHEMA COMPARTO	OSSERVAZIONE REGIONE TOSCANA	- Coerenza PIT/PS.	RISPOSTA
2-T10	<ul style="list-style-type: none"> ■ ■ Realizzazione di un nuovo campeggio ■ Carico urbanistico previsto: comparto derivato da Piano attuativo fatto salvo dal P.S. 	<p><i>L'intervento risulta problematico se sommato alle altre previsioni di carattere campeggistico crea problematiche di ulteriore congestione oltre ad essere in area rurale interessata da rete ecologica</i></p>	<p>Coerenza PIT:</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Non coerente con le Azioni prioritarie degli obiettivi di qualità per gli elementi costitutivi naturali e gli insediamenti e Infrastrutture individuate nella Scheda del paesaggio dell'ambito 22 : Maremma settentrionale“<u>Limitazioni alla possibilità di prevedere nuovi carichi insediativi sul fronte litoraneo all'esterno dei margini consolidati degli insediamenti”</u> “<u>Mantenimento della discontinuità territoriale tra i centri urbani e tra le attività insediate”</u> <u>Tra le azioni prioritarie il Ru deve assumere regole ed azioni volte a scongiurare effetti di saldatura tra nuclei insediativi e dispone che i nuovi insediamenti, ove necessari, siano adiacenti al perimetro urbano al fine di una migliore utilizzazione della dotazione infrastrutturale e della definizione e qualificazione dei margini urbani.</u> ● Non coerente con il riconoscimento dei valori degli insediamenti e Infrastrutture – valori estetico percettivi in quanto l'ambito rurale riveste valore paesaggistico. ● Coerente con il sistema funzionale “ la Toscana dell'attrattività e dell'accoglienza” (7.2.1. – Documento di Piano) <p>Coerenza PS: Intervento fatto salvo dal Piano Strutturale Coerenza con PS sia per gli Obiettivi specifici Utoe 2 che per il dimensionamento. Obiettivi: 1) il riordino e la decongestione dei carichi antropici sulla costa, dotandola di percorsi pedonali e ciclabili in sicurezza e mantenendo separati traffici veicolari e lontani per quanto possibile dalle aree di congestione;</p>	<p>La rete ecologica nel RU non ha valore paesaggistico a differenza del corridoio ecologico ma l'intervento si colloca in un contesto che ha valore di discontinuità urbana e conseguentemente non risulta coerente con i contenuti del PIT Inoltre visto i contenuti del Documento Strategico e gli indirizzi di Giunta si ritiene di eliminare l'intervento dal 1° RU.</p> <p>L'intervento sarà oggetto di valutazione ai sensi dell'art. 36 comma 1 lett. b) di verifica del Piano Strutturale ai contenuti del PIT.</p>

			<p>2) la realizzazione di nuovi campeggi</p> <p>Il Carico urbanistico dell'intervento non incide sul dimensionamento PS ma deve essere valutato all'interno della Valutazione Integrata ai fini della sostenibilità sulle risorse .</p> <p>Intervento fatto salvo dal PS. ma soggetto alle valutazioni di cui all'art. 36 del PIT (coerenza con gli obiettivi e le prescrizioni del PS e con le direttive e prescrizioni del PIT.)</p>	
--	--	--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

N.	SCHEMA COMPARTO	OSSERVAZIONE REGIONE TOSCANA	- Coerenza PIT/PS.	RISPOSTA
2-T11	<p>■ Intervento di ristrutturazione e ampliamento di campeggio esistente</p> <p>■ <u>Carico urbanistico previsto</u>: comparto derivato da Piano attuativo fatto salvo dal P.S.</p>	<p><i>L'intervento risulta problematico se sommato alle altre previsioni di carattere campeggistico, raddoppia il carico antropico sulla costa e deve essere supportato da specifiche verifiche e condizioni alla trasformabilità in merito alle criticità ambientali.</i></p>	<p>Coerenza PIT:</p> <ul style="list-style-type: none"> ● <u>Non coerente con le Azioni prioritarie degli obiettivi di qualità per gli elementi costitutivi naturali e gli insediamenti e Infrastrutture individuate nella Scheda del paesaggio dell'ambito 22 : Maremma settentrionale</u>“ <u>Limitazioni alla possibilità di prevedere nuovi carichi insediativi sul fronte litoraneo all'esterno dei margini consolidati degli insediamenti”</u> “ <u>Mantenimento della discontinuità territoriale tra i centri urbani e tra le attività insediate”</u> <p><u>Tra le azioni prioritarie il Ru deve assumere regole ed azioni volte a scongiurare effetti di saldatura tra nuclei insediativi e dispone che i nuovi insediamenti, ove necessari, siano adiacenti al perimetro urbano al fine di una migliore utilizzazione della dotazione infrastrutturale e della definizione e qualificazione dei margini urbani.</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ● <u>Non coerente con il riconoscimento dei valori degli insediamenti e Infrastrutture – valori estetico percettivi in quanto l'ambito rurale riveste valore paesaggistico.</u> <p>Coerenza PS: Intervento fatto salvo dal Piano Strutturale Coerenza con PS per gli Obiettivi specifici Utoe 2 .</p> <p>Obiettivi:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) l'ampliamento dei campeggi esistenti; 2) il riordino e la decongestione dei carichi antropici sulla costa, dotandola di percorsi pedonali e ciclabili in sicurezza e mantenendo separati traffici veicolari e lontani per quanto possibile dalle aree di congestione; <p>Il Carico urbanistico dell'intervento non incide sul dimensionamento PS ma deve essere valutato all'interno della Valutazione Integrata ai fini della sostenibilità sulle risorse .</p>	<p>l'intervento si colloca in un contesto che ha valore di discontinuità urbana e conseguentemente non risulta coerente con i contenuti del PIT Inoltre visto i contenuti del Documento Strategico e gli indirizzi di Giunta si ritiene di eliminare l'intervento dal 1° RU.</p> <p>L'intervento sarà oggetto di valutazione ai sensi dell'art. 36 comma 1 lett. b) di verifica del Piano Strutturale ai contenuti del PIT.</p>

N.	SCHEMA COMPARTO	OSSERVAZIONE REGIONE TOSCANA	- Coerenza PIT/PS.	RISPOSTA
2-T13	<p>■ Intervento di ristrutturazione e ampliamento di campeggio esistente e realizzazione di attrezzature per il tempo libero.</p> <p>■ Carico urbanistico previsto: n. 130 piazzole</p>	<p><i>L'intervento risulta problematico se sommato alle altre previsioni di carattere campeggistico e deve essere supportato da specifiche verifiche e condizioni alla trasformabilità in merito alle criticità ambientali.</i></p>	<p>Coerenza PIT:</p> <ul style="list-style-type: none"> ● <u>Non coerente con le Azioni prioritarie degli obiettivi di qualità per gli elementi costitutivi naturali e gli insediamenti e Infrastrutture individuate nella Scheda del paesaggio dell'ambito 22 : Maremma settentrionale</u>“ <u>Limitazioni alla possibilità di prevedere nuovi carichi insediativi sul fronte litoraneo all'esterno dei margini consolidati degli insediamenti</u>” “ <u>Mantenimento della discontinuità territoriale tra i centri urbani e tra le attività insediate</u>” <p><u>Tra le azioni prioritarie il Ru deve assumere regole ed azioni volte a scongiurare effetti di saldatura tra nuclei insediativi e dispone che i nuovi insediamenti, ove necessari, siano adiacenti al perimetro urbano al fine di una migliore utilizzazione della dotazione infrastrutturale e della definizione e qualificazione dei margini urbani.</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ● <u>Non coerente con il riconoscimento dei valori degli insediamenti e Infrastrutture – valori estetico percettivi in quanto l'ambito rurale riveste valore paesaggistico.</u> <p>Coerenza PS:</p> <p>Coerenza con PS sia per gli Obiettivi specifici Utoe 2 che per il dimensionamento.</p> <p>Obiettivi:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) qualificare l'asse Vada - Mazzanta, come asse attrezzato con funzioni e servizi in grado di innalzare la qualità dell'offerta ricettiva; 2) favorire aree per la sosta e il rimessaggio camper e roulotte; 3) l'ampliamento dei campeggi esistenti; <p>Il Carico urbanistico dell'intervento incide sul dimensionamento (ampliamento dei campeggi fino a un totale di 500 nuove piazzole)</p>	<p>L'intervento si colloca in un contesto che ha valore di discontinuità urbana e conseguentemente non risulta coerente con i contenuti del PIT Inoltre visto i contenuti del Documento Strategico e gli indirizzi di Giunta si ritiene di eliminare .</p>

N.	SCHEMA COMPARTO	OSSERVAZIONE REGIONE TOSCANA	- Coerenza PIT/PS.	RISPOSTA
3-T2	<ul style="list-style-type: none"> ■ Realizzazione del nuovo centro urbano ■ <u>Carico urbanistico previsto</u>: Comparto da Piano attuativo fatto salvo dal P.S. Servizi mc. 30.000. Commerciale Sc 5000 mq . 	<p><i>E' necessario dimensionare la grande struttura di vendita in termini di superficie di vendita anche al fine di valutare gli standard necessari in relazione alle direttive vigenti in materia di commercio in sede fissa. Il rilevante carico urbanistico multifunzionale, che potrebbe gravare sull' ultimo polmone verde che separa gli abitati di Castiglioncello e Rosignano Solvay, necessita di ulteriori verifiche di carattere ambientale, anche attraverso l'inserimento nella scheda di apposite condizioni alla trasformabilità che garantiscano la contestuale realizzazione di servizi ed infrastrutture territoriali riducendo gli interventi maggiormente attrattori di traffico ed ampliando la dimensione degli alloggi al fine di disincentivare le "seconde case"</i></p>	<p>Coerenza PIT:</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Coerente Metaobiettivo” Integrare e qualificare la città policentrica toscana”. Obiettivo: potenziare l'accoglienza della città toscana. ● Coerente con le Direttive della Disciplina di Piano art. 5 e delle Prescrizioni art. 6 (edilizia sociale – alloggi in regime di locazione- housing sociale) <p>Coerenza PS: Intervento fatto salvo dal Piano Strutturale Coerenza con PS sia per gli Obiettivi specifici Utoe 3 che per il dimensionamento.</p> <p>Obiettivi:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) favorire il completamento e la saturazione con nuova edificazione prevedendo dotazione di servizi, attrezzature pubbliche e di uso pubblico, per lo sport, lo svago e il tempo libero, per il commercio, gli uffici pubblici e privati, l'artigianato di servizio alla residenza, la ricreazione, la socializzazione e servizi alla persona; 2) favorire la dotazione e l'inserimento di attrezzature e servizi in grado di innalzare la qualità dell'offerta turistica, incentivandone l'integrazione con la struttura portuale e diportistica, nonché specializzando e articolando la ricettività; 3) favorire gli insediamenti sportivi e ricreativi dotati di attrezzature e servizi; <p>Il Carico urbanistico dell'intervento incide sul dimensionamento solo per l'ampliamento della parte commerciale e per i Servizi (realizzazione del Distretto Socio Sanitario). Il dimensionamento dell'intervento deve essere valutato all'interno della Valutazione Integrata ai</p>	<p>La grande struttura di vendita è già esistente (attuale coop): trattasi di trasferimento dall'attuale sede in prossimità del Porto all'interno del comparto. Nella scheda norma è specificato che si tratta di trasferimento di attività esistente. Rispetto all'attuale sup. di vendita avremo un aumento di circa mq. 1800. Nella scheda saranno inserite ulteriori condizioni alla trasformabilità. Per quanto concerne la dimensione degli alloggi si fa presente che nel territorio di Rosignano il 40% della popolazione è costituito da famiglie composte da una persona , il 27% da due persone . Pertanto ai fini di dare una risposta alle esigenze dei nuclei familiari monopersona si ritiene di mantenere il dimensionamento previsto dal RU specificando che la superfcie minima dell'alloggio dovrà essere di mq. 75 di superfici netta abitabile invece che superficie lorda.</p> <p>Si ritiene di confermare l'intervento, ripeterandolo, e di inserire ulteriori condizioni alla trasformabilità che garantiscano la contestuale realizzazione di servizi e infrastrutture. Inoltre sarà soggetto a processo partecipativo sulla tipologia dei servizi da collocare nella nuova centralità, sulla localizzazione e organizzazione degli spazi, luoghi ed</p>

			fini della sostenibilità sulle risorse .	edifici, sull'accessibilità e le attrezzature da prevedere nel parco urbano, sulla tipologia degli edifici e sulle caratteristiche costruttive.
--	--	--	------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

N.	SCHEMA COMPARTO	OSSERVAZIONE REGIONE TOSCANA	- Coerenza PIT/PS.	RISPOSTA
3-T4	<p>■ Realizzazione di un insediamento prevalentemente residenziale</p> <p>■ <u>Carico urbanistico previsto</u>: Comparto da Piano attuativo fatto salvo dal P.S</p>	<p><i>L'intervento si presenta problematico in quanto concorre al carico urbanistico complessivo delle trasformazioni previste nell'UTOE che ha effetti critici sullo stato delle risorse essenziali del territorio. Inoltre la scheda dovrebbe prescrivere la realizzazione dei comparti residenziali in adiacenza al tessuto edificato esistente e con tipologie edilizie compatibili evitando di interessare la parte più elevata dell'area.</i></p>	<p>Coerenza PIT:</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Coerente con metaobiettivo “ Integrare e qualificare la Toscana come città policentrica” <p>Coerenza PS: Intervento fatto salvo dal Piano Strutturale Coerenza con PS per gli Obiettivi specifici Utoe 3.</p> <p>Obiettivi:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) favorire il completamento e la saturazione con nuova edificazione prevedendo dotazione di servizi, attrezzature pubbliche e di uso pubblico, per lo sport, lo svago e il tempo libero, per il commercio, gli uffici pubblici e privati, l'artigianato di servizio alla residenza, la ricreazione, la socializzazione e servizi alla persona; 2) favorire la dotazione e l'inserimento di attrezzature e servizi in grado di innalzare la qualità dell'offerta turistica, incentivandone l'integrazione con la struttura portuale e diportistica, nonché specializzando e articolando la ricettività; 3) favorire gli insediamenti sportivi e ricreativi dotati di attrezzature e servizi; <p>Il Carico urbanistico dell'intervento non incide sul dimensionamento</p>	<p>La parte alta del comparto sarà interessata da un parco Urbano con al suo interno un edificio a carattere commerciale residenziale.</p> <p>Nella scheda norma è previsto che il Piano Attuativo sia accompagnato da una relazione ambientale ai fini di verificare gli effetti che le trasformazioni potranno comportare sulle risorse .</p> <p>La caratteristica fondamentale del nuovo dimensionamento dovrà essere l'immersione nel verde. Il Comparto avrà un assetto morfologico di “ città giardino” al quale contribuiranno anche le tipologie edilizie- villini isolati da 1 o 2 alloggi immersi nel verde- gli spazi collettivi, le aree a verde pubbliche, la viabilità.</p> <p>Pertanto visti i contenuti del Documento strategico e gli indirizzi di Giunta si ritiene di confermare l'intervento prevedendo un carico dimensionale minore (n. 120 alloggi) rispetto a quello derivante dalle volumetrie previste.</p>

N.	SCHEMA COMPARTO	OSSERVAZIONE REGIONE TOSCANA	- Coerenza PIT/PS.	RISPOSTA
3-T5	<ul style="list-style-type: none"> ■ Realizzazione di un insediamento residenziale. ■ Carico urbanistico previsto: n°20 alloggi 	<p><i>L'intervento interessa una zona agricola esterna all'ambito urbano ed espande il fronte edificato verso la SS 1 Aurelia</i></p>	<p><u>Coerenza PIT:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ● <u>Non coerente con metaobiettivo “ Integrare e qualificare la Toscana come città policentrica (non saldatura interurbana e di urbanizzazione delle campagne e dei territori aperti).</u> ● <u>Non coerente con la Azioni prioritarie degli obiettivi di qualità degli “ Elementi costitutivi naturali” di cui alle Schede dei Paesaggi ambito 12 sez. 3(mantenimento della discontinuità dell’edificato quale valore identificativo)</u> <p><u>Coerenza PS:</u></p> <p>Coerenza con PS sia per gli Obiettivi specifici Utoe 3 che per il dimensionamento.</p> <p>Obiettivi:</p> <p>1) L’incremento della risorsa insediativa residenziale</p> <p>Il Carico urbanistico dell’intervento incide sul dimensionamento (residenza: 200 nuovi alloggi)</p>	<p>L’intervento urbanizza un’area libera in un contesto che ha valore di discontinuità urbana e conseguentemente non risulta coerente con i contenuti del PIT</p> <p>Inoltre visto i contenuti del Documento Strategico e gli indirizzi di Giunta si ritiene di <u>eliminare</u> l’intervento .</p>

N.	SCHEMA COMPARTO	OSSERVAZIONE REGIONE TOSCANA	- Coerenza PIT/PS.	RISPOSTA
3-T10	<p>■ Realizzazione di nuova area artigianale e di servizio, piccola industria, direzionale/commerciale. Riqualificazione di una zona artigianale / piccola industria esistente, Parco Urbano attrezzato.</p> <p>■ <u>Carico urbanistico previsto</u>: SC mq. 26000</p>	<p><i>L'area è di rilevante estensione (circa 22 Ha.) ed appartiene ad una zona agricola che occupa la maggior parte del territorio interposto tra il margine urbano di Rosignano Solvay e la zona produttiva delle Morelline. La fragilità ambientale del sito necessita di una notevole riduzione dell'ambito occupato dall'intervento 3-T10 soprattutto nella fascia nord-est a favore dell'ampliamento delle aree verdi a parco ed attrezzate e a tutela delle aree agricole residuali e del contenimento dell'espansione verso la SSI Aurelia. La natura e consistenza dell'intervento presuppone specifiche condizioni alla trasformabilità in ragione delle fragilità ambientali da individuare attraverso specifici approfondimenti della valutazione ambientale (scheda norma 3-t10 e 3-t13)</i></p>	<p>Coerenza PIT:</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Coerente con il metaobiettivo del PIT (consolidare la presenza industriale in Toscana) . ● Coerenza con le prescrizioni di cui all'art. 19 della Disciplina di Piano . <p>Coerenza PS:</p> <p>Coerenza con PS sia per gli Obiettivi specifici Utoe 3 che per il dimensionamento.</p> <p>Obiettivi:</p> <p>1) incentivare la polifunzionalità dell'ambito di via della Villana – Morelline ammettendo lo sviluppo di attività artigianali, direzionali, commerciali, e di servizio all'impresa e all'artigianato e di logistica ove compatibile</p> <p>3) favorire la realizzazione di un'area verde a filtro in località Le Mimose fra le residenze e l'area artigianale e di piccola industria in località Morelline e su via della Villana</p> <p>Il Carico urbanistico dell'intervento incide sul dimensionamento (120.000 mq di superficie coperta per le attività di piccola industria, commerciali, artigianali, direzionali e di servizio)</p>	<p>Visto i contenuti del Documento Strategico e gli indirizzi di Giunta si ritiene di eliminare l'intervento .</p>

N.	SCHEDA COMPARTO	OSSERVAZIONE REGIONE TOSCANA	- Coerenza PIT/PS.	RISPOSTA
3-T13	<p>■ Realizzazione di un insediamento per attività di piccola industria, artigianale e di servizio.</p> <p>■ <u>Carico urbanistico previsto</u>: Sc. 8000</p>	<p><i>L'area è di rilevante estensione (circa 22 Ha.) ed appartiene ad una zona agricola che occupa la maggior parte del territorio interposto tra il margine urbano di Rosignano Solvay e la zona produttiva delle Morelline. La fragilità ambientale del sito necessita di una notevole riduzione dell'ambito occupato dall'intervento 3-T10 soprattutto nella fascia nord-est a favore dell'ampliamento delle aree verdi a parco ed attrezzate e a tutela delle aree agricole residuali e del contenimento dell'espansione verso la SSI Aurelia. La natura e consistenza dell'intervento presuppone specifiche condizioni alla trasformabilità in ragione delle fragilità ambientali da individuare attraverso specifici approfondimenti della valutazione ambientale</i></p>	<p>Coerenza PIT:</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Coerente con il metaobiettivo del PIT (consolidare la presenza industriale in Toscana) <p>Coerenza PS:</p> <p>Coerenza con PS sia per gli Obiettivi specifici Utoe 3 che per il dimensionamento.</p> <p>Obiettivi:</p> <p>1) incentivare la polifunzionalità dell'ambito di via della Villana – Morelline ammettendo lo sviluppo di attività artigianali, direzionali, commerciali, e di servizio all'impresa e all'artigianato e di logistica ove compatibile</p> <p>Il Carico urbanistico dell'intervento incide sul dimensionamento (120.000 mq di superficie coperta per le attività di piccola industria, commerciali, artigianali, direzionali e di servizio)</p>	<p>Il Ru con la localizzazione di nuove aree per la piccola industria e l'artigianato cerca di rispondere in parte alle richieste delle Associazioni di categoria di nuove superfici artigianali per piccola industria, servizi etc..</p> <p>Dalla lettura della scheda norma si evince come a fronte di una superficie di mq. 45994 si potrà realizzare una superficie coperta di soli di mq. 8000. Particolare attenzione dovrà essere posta verso le aree urbanizzate che si affacciano su via del Mondiglio mediante la realizzazione di un'area a verde piantumato che dovrà creare una barriera visiva e antirumore.</p> <p>Si ritiene di confermare l'intervento.</p>

N.	SCHEMA COMPARTO	OSSERVAZIONE REGIONE TOSCANA	- Coerenza PIT/PS.	RISPOSTA
3-T12	<p>■ Realizzazione di un centro commerciale ,servizi direzionale .</p> <p>■ <u>Carico urbanistico previsto</u>: SC 10000, 1 media Struttura di vendita</p>	<p><i>La delicatezza dell'ambito territoriale in prossimità dello svincolo della SS 1 e la presenza di aree agricole che svolgono un'azione di tutela paesaggistica del margine dell'insediamento impongono particolare cautele nella localizzazione di interventi insediativi in particolare se si tratta di strutture commerciali attrattive di traffico. Inoltre la msv deve essere opportunamente dimensionata in termini di superficie di vendita anche al fine di valutare gli standard necessari in relazione alle direttive vigenti in materia di commercio in sede fissa. Alcuni interventi di transf. territoriali sono possibili purché limitati alla porzione sud del comparto in adiacenza alla zona industriale</i></p>	<p>Coerenza PIT:</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Coerenza con il metaobiettivo “ Conservare il valore del patrimonio territoriale della Toscana” e con i sistemi funzionali “ la Toscana dell'accoglienza e dell'attrattività” ● <u>Non coerente con le azioni prioritarie degli obiettivi di qualità per gli Insediamenti e infrastrutture scheda del paesaggio n. 12 “ Area livornese” “ gli atti di governo dispongono che i nuovi insediamenti siano adiacenti al perimetro urbano al fine di una migliore utilizzazione della dotazione infrastrutturale e della definizione e qualificazione dei margini urbani, usando particolare attenzione al rapporto visuale fra margine dell'edificato e contesto rurale che ne costituisce l'immediato intorno</u> <p>Coerenza PS:</p> <p>Coerenza con PS sia per gli Obiettivi specifici Utoe 3 che per il dimensionamento.</p> <p>Obiettivi:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) La realizzazione di n. 3 medie strutture di vendita all'interno dell'UTOE n. 3. 2) riqualificare e ampliare l'ambito industriale delle Morelline e l'ambito dello svincolo stradale in località Giardino ammettendo le ristrutturazioni edilizie e urbanistiche e la nuova edificazione, incentivando la polifunzionalità ammettendo anche funzioni ricettive alberghiere, di servizi all'impresa e all'artigianato e di logistica, artigianale, direzionale, per lo sport e del commercio. La nuova edificazione assorbirà anche la dismissione e il trasferimento di aree ed edifici occupati dall'industria e dall'artigianato in ambiti non compatibili, che saranno individuati dal regolamento urbanistico o proposti dal privato. La nuova edificazione si assesterà 	<p>I contenuti nel Documento strategico confermano l'indirizzo di sviluppo dell'asse Porto –H5 e SS 1 Aurelia e lo sviluppo dell'area industriale/artigianale delle Morelline. Pertanto l'apertura di un terzo fronte di sviluppo è prematura e non ha condizioni di fattibilità verificate per il 1° RU Anche se coerente con i contenuti del PS l'intervento presenta delle criticità rispetto ai contenuti del PIT. L'intervento di trasformazione così come proposto nell'osservazione della RT non risponde ai criteri di sviluppo di attività commerciali/direzionali di interesse anche sovracomunale pertanto visto quanto sopra si ritiene di eliminare l'intervento .</p>

			<p>preferibilmente verso lo svincolo stradale in loc. Giardino, lungo la circonvallazione sud e verso via della Villana. Le aree limitrofe allo svincolo stradale suindicato dovranno qualificarsi tramite ristrutturazioni edilizie e urbanistiche e nuova edificazione come ambiti attrezzati e significativi e non più come tessuti residuali e di risulta. Pertanto sono ammessi servizi e funzioni legati alla viabilità, qualificanti l'ingresso alla città, concorrenti alla produzione di effetto città;</p> <p>3) ammettere la costituzione di un centro commerciale, preferenzialmente nell'ambito delle Morelline tramite nuova costruzione o ristrutturazione urbanistica</p> <p>Il Carico urbanistico dell'intervento incide sul dimensionamento (120.000 mq di superficie coperta per le attività di piccola industria, commerciali, artigianali, direzionali e di servizio + N. 3 Medie strutture di vendita)</p>	
--	--	--	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

N.	SCHEMA COMPARTO	OSSERVAZIONE REGIONE TOSCANA	- Coerenza PIT/PS.	RISPOSTA
3-T14	<ul style="list-style-type: none"> ■ Realizzazione di un insediamento residenziale. ■ Carico urbanistico previsto: n. 16 alloggi 	<p><i>La densità del tessuto urbano in prossimità della fascia costiera non rende opportuno l'inserimento di ulteriore residenza mentre sono preferibili interventi di consolidamento delle aree verdi a parco unitamente a servizi che alleggeriscano la pressione sul demanio costiero e salvaguardino varchi visivi verso il mare.</i></p>	<p>Coerenza PIT:</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Metaobiettivo “ Conservare il valore del patrimonio territoriale della Toscana” Obiettivo “ tutelare il valore del patrimonio costiero della Toscana ● <u>Non coerente con le direttive art. 27 della disciplina di Piano (evitare nuovi interventi insediativi ed edificatori sui territori litoranei ai fini residenziali e di ricettività turistica..)</u> ● Coerenza con la sez. 3: obiettivi di qualità “ insediamenti e Infrastrutture” individuate nella Scheda del paesaggio dell’ambito 12 (intervento all’interno del perimetro urbano) <p>Coerenza PS:</p> <p>Coerenza con PS sia per gli Obiettivi specifici Utoe 3 che per il dimensionamento.</p> <p>Obiettivi:</p> <p>1) L’incremento della risorsa insediativa residenziale</p> <p>Il Carico urbanistico dell’intervento incide sul dimensionamento: (residenza 200 nuovi alloggi)</p>	<p>Anche se coerente con i contenuti del PS l’intervento presenta delle criticità rispetto ai contenuti del Pit. Pertanto visto anche i contenuti del Documento Strategico si ritiene di eliminare l’intervento .</p>

N.	SCHEDE COMPARTO	OSSERVAZIONE REGIONE TOSCANA	- Coerenza PIT/PS.	RISPOSTA
4-T1	<p>■ Realizzazione di un campeggio con impianti sportivi, servizi e piccola struttura turistica ricettiva</p> <p>■ <u>Carico urbanistico previsto:</u> n. 150 piazzole e n. 20 posti letto</p> <p>ml 7,50.; distanza strada ml 10,00</p>	<p><i>L'intervento è collocato in un'area di radura circondata dal sistema boscato collinare ed è esterno all'insediamento di Rosignano Marittimo. Il carico □ocalizzati derivante dalla previsione è rilevante (550 pl potenziali) anche in considerazione della sommatoria delle previsioni turistiche previste nelle limitrofe UTOE e contesti territoriali. L'impatto ambientale e paesaggistico è rilevante dal punto di vista delle diffuse urbanizzazioni (impianti, infrastrutture e servizi) in aree rurali anche alla luce delle fragilità rilevate sulle risorse essenziali. Un ridimensionamento rilevante del carico □ocalizzati turistico dell'intervento ed una contestuale riduzione dei carichi turistici nelle UTOE limitrofe potrebbero rendere l'intervento più sostenibile</i></p>	<p><u>Coerenza PIT:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ● Coerente con Metaobiettivo “ Conservare il valore del patrimonio territoriale della Toscana” Obiettivo “ tutelare il valore del patrimonio collinare della Toscana e con il sistema funzionale “ la Toscana dell'accoglienza e dell'attrattività” ● Coerente con le direttive di cui all'art. 24 della Disciplina di Piano e con le prescrizioni di cui all'art. 25 <p><u>Coerenza PS:</u></p> <p>Coerenza con PS sia per gli Obiettivi specifici Utoe 4 che per il dimensionamento.</p> <p>Obiettivi:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) la realizzazione di nuova risorsa insediativa a destinazione turistico – ricettiva. 2) la realizzazione di campeggi <p>Il Carico urbanistico dell'intervento incide sul dimensionamento: (n. 150 piazzole per campeggi + n. 200 posti letto per l'offerta turistico- ricettiva)</p>	<p>Il Piano Strutturale prevede per l'Utoe 4 la possibilità di realizzare strutture turistico ricettive tra cui campeggi per n. 150 piazzole. Si ritiene, nonostante che la scelta □ocalizzativa interessi aree circondate dal sistema boschivo, di confermare la previsione in quanto la rivitalizzazione delle attività anche economiche di una frazione passa attraverso anche alle opportunità offerte dalla pianificazione urbanistica con la creazione di un polo turistico ricettivo. L'intervento è adiacente al centro urbano.</p> <p>Pertanto visti gli indirizzi di Giunta si ritiene di <u>confermare</u> l'intervento ridimensionando il carico complessivo eliminando la piccola struttura alberghiera per n. 20 posti letto, n. 50m piazzole ed inserendo condizioni alla trasformabilità .</p>

N.	SCHEMA COMPARTO	OSSERVAZIONE REGIONE TOSCANA	- Coerenza PIT/PS.	RISPOSTA
4-T5	<ul style="list-style-type: none"> ■ Realizzazione di realizzazione di un complesso turistico ricettivo e sportivo ■ <u>Carico urbanistico previsto</u>: 60 posti letto 	<p><i>E' opportuno che l'intervento sia accompagnato da idonei criteri di inserimento paesaggistico nel contesto rurale-collinare circostante che prevedano ampie aree a parco dotate di idonei arredi vegetazionali, il contenimento degli impianti sportivi e delle aree edificabili</i></p>	<p><u>Coerenza PIT:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ● Coerente con Metaobiettivo “ Conservare il valore del patrimonio territoriale della Toscana” Obiettivo “ tutelare il valore del patrimonio collinare della Toscana e con il sistema funzionale “ la Toscana dell'accoglienza e dell'attrattività” ● Coerente con le direttive di cui all'art. 24 della Disciplina di Piano e con le prescrizioni di cui all'art. 25 <p><u>Coerenza PS:</u></p> <p>Coerenza con PS sia per gli Obiettivi specifici Utoe 4 che per il dimensionamento.</p> <p>Obiettivi</p> <p>1) la realizzazione di nuova risorsa insediativa a destinazione turistico – ricettiva.</p> <p>Il Carico urbanistico dell'intervento incide sul dimensionamento (n. 200 posti letto per l'offerta turistico-ricettiva)</p>	<p>Visti i contenuti del Documento Strategico Si ritiene di confermare l'intervento facendo proprie le indicazioni dettate dall'osservazione regionale pertanto la scheda norma sarà integrata con idonei criteri per l' inserimento paesaggistico delle nuove strutture.</p>

N.	SCHEDA COMPARTO	OSSERVAZIONE REGIONE TOSCANA	- Coerenza PIT/PS.	RISPOSTA
4-T7	<p>■ Realizzazione di un complesso turistico alberghiero con servizi</p> <p>■ <u>Carico urbanistico previsto</u>: n. 120 posti letto</p>	<p><i>L'area è delicata in quanto situata in adiacenza allo svincolo della SS 1 Aurelia anche in considerazione dell'attuale quadro previsionale regionale sulla realizzazione del corridoio tirrenico. L'intervento deve essere valutato anche alla luce della limitrofa previsione 3-T12 che prevede consistenti funzioni di carattere commerciale. Oltre a suggerire la limitazione delle funzioni alla sola funzione ricettiva, qualora sia dimostrata l'impossibilità concentrare tale funzione ne3-T12, l'intervento dovrà essere allontanato dallo svincolo procedendo attraverso la contestuale riqualificazione ed ampliamento delle volumetrie attualmente esistenti sull'area</i></p>	<p>Coerenza PIT:</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Coerente con Metaobiettivo “ Conservare il valore del patrimonio territoriale della Toscana” Obiettivo “ tutelare il valore del patrimonio collinare della Toscana e con il sistema funzionale “ la Toscana dell'accoglienza e dell'attrattività” ● Coerente con le direttive di cui all'art. 24 della Disciplina di Piano e con le prescrizioni di cui all'art. 25 <p>Coerenza PS:</p> <p>Coerenza con PS sia per gli Obiettivi specifici Utoe 4 che per il dimensionamento.</p> <p>Obiettivi</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) la realizzazione di nuova risorsa insediativa a destinazione turistico – ricettiva. 2) qualificare le aree che hanno perso il loro connotato rurale <p>Il Carico urbanistico dell'intervento incide sul dimensionamento (n. 200 posti letto per l'offerta turistico-ricettiva)</p>	<p>L'intervento si prefigura come un intervento di completamento di attività esistenti e rientra nelle scelte strategiche di natura funzionale contenute nel RU e confermate nel Documento strategico.</p> <p>Il nuovo sistema insediativo porta ad una riqualificazione dell'accesso alle frazioni di Rosignano M.mo e di Rosignano Solvay nella parte sud diventando un polo commerciale, alberghiero e per servizi a supporto anche della sottostante zona artigianale.</p> <p>Il comparto non necessita di nuova viabilità di accesso ma utilizza una esistente .</p> <p>Si ritiene di confermare l'intervento dettando prescrizioni sull'inserimento ambientale delle nuove strutture e sull'utilizzo delle strutture esistenti. Prima della presentazione del Piano Attuativo dovrà essere presentato insieme ai comparti limitrofi uno studio sulla viabilità ai fini di verificare la non interferenza delle nuove trasformazioni con la viabilità in entrata e uscita dalla SS. 1 Aurelia. Tale studio dovrà contenere una proposta preliminare sull'accessibilità ai comparti e le eventuali opere che dovranno essere realizzate</p>

N.	SCHEDA COMPARTO	OSSERVAZIONE REGIONE TOSCANA	- Coerenza PIT/PS.	RISPOSTA
5-TI	<ul style="list-style-type: none"> ■ Realizzazione di strutture per la balneazione. ■ <u>Carico urbanistico previsto</u>: Comparto derivato da Piano attuativo fatto salvo dal P.S. ■ 	<p><i>E' opportuno controllare e limitare l'antropizzazione dell'area che presenta caratteristiche vegetazionali e morfologico-ambientali pregio (area boscata e macchia mediterranea) ancorché prevista attraverso la realizzazione di strutture temporanee e mobili, ai fini di garantire la tutela del patrimonio costiero e la contestuale sorveglianza e manutenzione dell'area; si rileva l'opportunità di prevedere esclusivamente un numero limitato di punti ombra e strutture amovibili (cabine e servizi igienici e depositi) nella parte a ridosso del litorale. Una limitata struttura fissa in materiali biocompatibili per la ristorazione potrà essere collocata in un'area libera da vegetazione. L'area boscata potrà essere interessata solo da percorsi pedonali protetti secondo l'andamento morfologico dei terreni. Si rileva inoltre la necessità di specificare le modalità di riqualificazione dell'area anche attraverso la rimozione delle strutture incongrue e degradate presenti sull'area.</i></p>	<p><u>Coerenza PIT:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ● Coerente con il metaobiettivo “ conservare il valore del patrimonio territoriale della Toscana”, (2° obiettivo conseguente “ tutelare il valore del patrimonio costiero della Toscana”) e con il sistema funzionale “ la Toscana del'accoglienza e dell'attrattività” ● Coerente con le priorità degli obiettivi di qualità della scheda dei paesaggi Ambito 12: <ul style="list-style-type: none"> 1) degli Elementi costitutivi naturali (tutela del mosaico vegetazionale della macchia mediterranea.....” 2) degli Insediamenti e infrastrutture (tutela della viabilità storica e della ercezione visiva goduta dai tratti della vecchia Aurelia....” <p><u>Coerenza PS:</u></p> <p>Intervento fatto salvo dal Piano Strutturale Coerenza con PS sia per gli Obiettivi specifici Utoe 5 che per il dimensionamento.</p> <p>Obiettivi</p> <ul style="list-style-type: none"> 1) la riqualificazione e lo sviluppo controllato delle attività costiere legate al turismo balneare tramite riqualificazione delle risorse esistenti e nuovi impianti ove compatibile, da disciplinare con apposito piano di utilizzo del demanio marittimo <p>Il Carico urbanistico dell'intervento non incide sul dimensionamento</p>	<p>L'attività ammessa nel comparto è esistente. Si tratta di un punto azzurro di proprietà comunale esterno al Demanio M.mo. che necessita di una riqualificazione.</p> <p>Con la scheda norma si vuole riqualificare l'attività esistente dotandola di quei servizi che possono aumentare la sua fruibilità come i parcheggi . Nella scheda norma è già specificato che le nuove strutture dovranno essere realizzate tutte al di fuori delle aree boscate e che potranno essere interessate solo da percorsi pedonali esistenti. Le nuove strutture dovranno essere realizzate secondi i criteri della bioarchitettura.</p> <p>SI ritiene di <u>confermare</u> l'intervento individuando nella scheda le aree interessate da nuova edificazione.</p>

N.	SCHEMA COMPARTO	OSSERVAZIONE REGIONE TOSCANA	- Coerenza PIT/PS.	RISPOSTA
5-T2	<ul style="list-style-type: none"> ■ Realizzazione di un complesso turistico ricettivo ■ <u>Carico urbanistico previsto</u>: n. 80 posti letto 5 	<p><i>L'area è delicata in quanto situata lungo la SS 1 Aurelia, anche in considerazione dell'attuale quadro previsionale regionale sulla realizzazione del corridoio tirrenico. Inoltre il comparto copre un'area piuttosto estesa alle pendici di un territorio collinare boscato quale cono visivo-percettivo di notevole interesse dall'Aurelia e dal mare, riconosciuto come valore di interesse paesaggistico all'interno delle schede di paesaggio del nuovo PIT, che assumono valore prescrittivo per quanto riguarda le aree ed i beni vincolati. L'intervento non appare sostenibile alla luce della necessità di tutelare gli elementi sopra evidenziati inoltre le necessarie urbanizzazioni dell'area costituiscono un nuovo impegno di suolo altamente impattante sulle pendici collinare.</i></p>	<p><u>Coerenza PIT:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ● <u>Non coerente con quanto prescritto all' art. 9 della Disciplina del Piano (non sono ammessi nuovi insediamenti che inducano una mobilità veicolare ulteriormente gravante su tronchi regionali a meno che non specificatamente previsti nella progettazione delle opere stradali .</u> ● Coerente con il 3° metaobiettivo “ conservare il valore del patrimonio territoriale della Toscana” e con il sistema funzionale “ la Toscana del'accoglienza e dell'attrattività” ● Coerente con il 2° obiettivo conseguente al 3° Metaobiettivo “ tutelare il valore del patrimonio costiero della Toscana” (privilegiare chiari e innovativi disegni imprenditoriali, capaci di far sistema con un'offerta turistica organizzata e integrata nella chiave di servizi plurimodali e coordinati) ● <u>Non coerente con i valori relativi alla qualità ambientale (costituiscono dotazione ambientale di eccezionale valorele aree collinari limitrofe agli insediamenti urbani) della scheda dei paesaggi Ambito 12</u> <p><u>Coerenza PS:</u> Coerenza con PS sia per gli Obiettivi specifici Utoe 5 che per il dimensionamento. Obiettivi 1)la realizzazione di nuovi edifici a destinazione turistico-ricettiva</p> <p>Il Carico urbanistico dell'intervento incide sul dimensionamento (600 nuovi posti letto per l'offerta turistica – ricettiva)</p>	<p>Visti i contenuti del Documento Strategico, gli indirizzi di Giunta e la non coerenza con il PIT, si ritiene di <u>eliminare</u> l'intervento</p>

N.	SCHEMA COMPARTO	OSSERVAZIONE REGIONE TOSCANA	- Coerenza PIT/PS.	RISPOSTA
5-T3	<ul style="list-style-type: none"> ■ Realizzazione di un complesso turistico ricettivo e sportivo ■ <u>Carico urbanistico previsto</u>: n. 110 posti letto 	<p><i>L'intervento, che interessa l'ultimo cuneo verde a separazione delle frazioni di Castiglioncello e Rosignano Solvay, costituisce una saldatura fra fronti edificati ormai conclusi al cui margine si trova un complesso di particolare valore storico culturale. L'intervento non appare sostenibile anche alla luce dell'incremento al carico insediativo costituito da limitrofo comparto 3-T2 ove sono presenti funzioni similari di tipo ricreativo-sportivo. L'ampiezza di quest'ultimo comparto potrebbe accogliere anche funzioni di tipo ricettivo riducendo contestualmente le previsioni di carattere residenziale, anche al fine di contenere il fenomeno delle seconde case.</i></p>	<p><u>Coerenza PIT:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ● Coerente con il 3° metaobiettivo “ conservare il valore del patrimonio territoriale della Toscana” e con il sistema funzionale “ la Toscana del'accoglienza e dell'attrattività” ● Coerente con il 2° obiettivo conseguente al 3° Metaobiettivo “ tutelare il valore del patrimonio costiero della Toscana” (privilegiare chiari e innovativi disegni imprenditoriali, capaci di far sistema con un'offerta turistica organizzata e integrata nella chiave di servizi plurimodali e coordinati) ● Coerente con gli obiettivi di qualità della scheda dei paesaggi Ambito 12 “ insediamenti e infrastrutture” (Il Ru dispone che i nuovi insediamenti ove necessari, siano adiacenti al perimetro urbano al fine di una migliore utilizzazione della dotazione infrastrutturale e della definizione e qualificazione dei margini urbani, usando particolare attenzione al rapporto visuale fra margine dell'edificato e contesto rurale che ne costituisce l'immediato intorno.) <p><u>Coerenza PS:</u></p> <p>Coerenza con PS sia per gli Obiettivi specifici Utoc 5 che per il dimensionamento.</p> <p>Obiettivi</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) la realizzazione di nuovi edifici a destinazione turistico-ricettiva 2) favorire la pratica sportiva come attività pertinenziale alle attività turistiche <p>Il Carico urbanistico dell'intervento incide sul dimensionamento (600 nuovi posti letto per l'offerta turistica – ricettiva)</p>	<p>Visti contenuti del Documento strategico si ritiene di <u>confermare</u> l'intervento e di inserire nella scheda norma condizioni alla trasformabilità ai fini di contenere l'impatto sul paesaggio, ridimensionandone la superficie.</p>

N.	SCHEMA COMPARTO	OSSERVAZIONE REGIONE TOSCANA	- Coerenza PIT/PS.	RISPOSTA
5-T4	<ul style="list-style-type: none"> ■ Realizzazione di un complesso turistico ricettivo e sportivo ■ Carico urbanistico <u>previsto</u>: n. 110 posti letto 	<p><i>Il comparto si configura di rilevante estensione (26.523 mq.) lungo la strada panoramica di Castiglioncello Alto in un versante che presenta importanti caratteri di diffusa ruralità. E' opportuno che l'intervento sia accompagnato da idonei criteri di inserimento paesaggistico nel contesto rurale-collinare circostante che prevedano ampie aree a parco dotate di idonei arredi vegetazionali, e il contenimento degli impianti sportivi e delle aree edificabili nei pressi delle limitrofe aree già urbanizzate.</i></p>	<p><u>Coerenza PIT:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ● Coerente con il 3° metaobiettivo “ conservare il valore del patrimonio territoriale della Toscana” e con il sistema funzionale “ la Toscana del'accoglienza e dell'attrattività” ● Coerente con il 2° obiettivo conseguente al 3° Metaobiettivo “ tutelare il valore del patrimonio costiero dela Toscana” (privilegiare chiari e innovativi disegni imprenditoriali, capaci di far sistema con un'offerta turistica organizzata e integrata nella chiave di servizi plurimodali e coordinati) ● Coerente con gli obiettivi di qualità della scheda dei paesaggi Ambito 12 “ insediamenti e infrastrutture” (Il Ru dispone che i nuovi insediamenti ove necessari, siano adiacenti al perimetro urbano al fine di una migliore utilizzazione della dotazione infrastrutturale e della definizione e qualificazione dei margini urbani, usando particolare attenzione al rapporto visuale fra margine dell'edificato e contesto rurale che ne costituisce l'immediato intorno.) <p><u>Coerenza PS:</u></p> <p>Coerenza con PS sia per gli Obiettivi specifici Utoe 4 che per il dimensionamento.</p> <p>Obiettivi</p> <ol style="list-style-type: none"> 1)la realizzazione di nuovi edifici a destinazione turistico-ricettiva 2) la realizzazione di attrezzature, complessi sportivi , servizi (tipo foresterie etc..) per la ricreazione, il tempo libero e lo svago 3) favorire la pratica sportiva come attività pertinenziale alle attività turistiche 	<p>Visti contenuti del Documento strategico si ritiene di <u>confermare</u> l'intervento e di inserire nella scheda norma condizioni alla trasformabilità ai fini di contenere l'impatto sul paesaggio.</p>

			Il Carico urbanistico dell'intervento incide sul dimensionamento (600 nuovi posti letto per l'offerta turistica – ricettiva)	
--	--	--	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

N.	SCHEDA COMPARTO	OSSERVAZIONE REGIONE TOSCANA	- Coerenza PIT/PS.	RISPOSTA
5-T6	<ul style="list-style-type: none"> ■ Realizzazione di un complesso turistico ricettivo e sportivo ■ Carico urbanistico <u>previsto</u>: n. 160 posti letto 	<p><i>L'intervento occupa una rilevante ampiezza dell'area (27.970 mq.) che presenta caratteristiche di ruralità diffusa, un corso d'acqua con vegetazione riparia che si configura come corridoio ecologico, un andamento collinare comprendente i coni visivi panoramici verso la SSI Aurelia. Inoltre comporterebbe l'apertura di una nuova viabilità in corrispondenza di un complesso storico architettonico vincolato limitrofo all'area. L'intervento si presenta non supportato da adeguate motivazioni, anche in considerazione dell'analoga previsione di carattere turistico-ricettivo e sportivo del comparto 5-T4 situato nel medesimo ambito collinare.</i></p>	<p>Coerenza PIT:</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Coerente con il 3° metaobiettivo “ conservare il valore del patrimonio territoriale della Toscana” e con il sistema funzionale “ la Toscana del'accoglienza e dell'attrattività” ● Coerente con il 2° obiettivo conseguente al 3° Metaobiettivo “ tutelare il valore del patrimonio costiero della Toscana” (privilegiare chiari e innovativi disegni imprenditoriali, capaci di far sistema con un'offerta turistica organizzata e integrata nella chiave di servizi plurimodali e coordinati) <p>Coerenza PS:</p> <p>Coerenza con PS sia per gli Obiettivi specifici Utoe 4 che per il dimensionamento.</p> <p>Obiettivi</p> <p>1)la realizzazione di nuovi edifici a destinazione turistico-ricettiva</p> <p>Il Carico urbanistico dell'intervento incide sul dimensionamento (600 nuovi posti letto per l'offerta turistica – ricettiva)</p>	<p>Visti contenuti del Documento strategico si ritiene di confermare l'intervento e di inserire nella scheda norma condizioni alla trasformabilità ai fini di contenere l'impatto sul paesaggio circostante, ridefinendo l'area interessata dall'intervento.</p> <p>La nuova viabilità si limita ad un breve tratto e in prosecuzione di una viabilità esistente. Nella scheda norma saranno inserite prescrizioni circa le modalità di realizzazione della viabilità che dovrà mantenere caratteristiche di naturalità.</p>

N.	SCHEMA COMPARTO	OSSERVAZIONE REGIONE TOSCANA	- Coerenza PIT/PS.	RISPOSTA
6-T1	<p>■ Realizzazione di un insediamento residenziale. (Gabbro)</p> <p>■ <u>Carico urbanistico previsto</u>: n. 8 alloggi</p>	<p><i>Gli interventi sono localizzati in zone ai margini dell'abitato in aree di pregio panoramico lungostrada, in parte sottoposte a vincolo ex art. 142 della 42/2000 (aree boscate). Si rileva l'opportunità che le nuove edificazioni siano ridotte al minimo (edifici mono-bifamiliari), in equilibrio con il tessuto edilizio circostante e tali da non pregiudicare la visuale panoramica e la presenza delle aree boscate</i></p>	<p><u>Coerenza PIT:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ● Coerente con il metaobiettivo “ Conservare il valore del patrimonio territoriale della Toscana” 1° obiettivo – tutelare il valore del patrimonio collinare-. Coerente con le direttive art. 21 della disciplina di Piano (evitare le tipologie insediative riferibili alle lottizzazioni a scopo edificatorio destinate alla residenza urbana. <p><u>Coerenza PS:</u></p> <p>Coerenza con PS sia per gli Obiettivi specifici Utoe 6 che per il dimensionamento.</p> <p>Obiettivi:</p> <p>1) ammettere nuova edilizia residenziale non in forma di lottizzazione unitaria ma di piccoli interventi al fine di rispondere alla domanda locale e specifica di abitazioni.</p> <p>Il PS all'art. 15 c. 15 demandava al Ru la possibilità di normare eventuali interventi edilizi nelle aree boscate all'interno dei centri abitati</p> <p>Il Carico urbanistico dell'intervento incide sul dimensionamento (residenza: n. 300 nuovi alloggi)</p>	<p>Visti contenuti del Documento strategico si ritiene di confermare l'intervento e di inserire nella scheda norma condizioni alla trasformabilità ai fini di contenere l'impatto sul paesaggio.</p>

N.	SCHEDA COMPARTO	OSSERVAZIONE REGIONE TOSCANA	- Coerenza PIT/PS.	RISPOSTA
6-T4	<ul style="list-style-type: none"> ■ Realizzazione di una struttura turistico ricettiva con ristorante , sala convegni e servizi (Gabbro) ■ <u>Carico urbanistico previsto</u>: n. 150 posti letto 	<p><i>L'area presenta connotati di ruralità diffusa in un ambito paesaggistico collinare di pregio, inoltre la realizzazione dell'intervento comporta l'apertura di una nuova viabilità su aree di pendio che comportano un rilevante impatto paesaggistico-ambientale. Occorre approfondire le motivazioni di carattere localizzativo. Si rileva la necessità di individuare una migliore localizzazione per le esigenze turistico ricettive di Gabbro da localizzarsi in ambiti meno problematici dal punto di vista paesaggistico o aree da riqualificare; evitando il più possibile l'apertura di nuova viabilità collinare ed in adiacenza ad aree già urbanizzate.</i></p>	<p>Coerenza PIT:</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Coerente con Metaobiettivo “ Conservare il valore del patrimonio territoriale della Toscana” Obiettivo “ tutelare il valore del patrimonio collinare della Toscana e con il sistema funzionale “ la Toscana dell'accoglienza e dell'attrattività” ● <u>Non coerente con il 3° metaobiettivo “ Conservare il valore del patrimonio territoriale della Toscana” 1° obiettivo – tutelare il valore del patrimonio collinare</u> ● Coerente con le direttive di cui all'art. 24 della Disciplina di Piano e con le prescrizioni di cui all'art. 25 <p>Coerenza PS:</p> <p>Coerenza con PS sia per gli Obiettivi specifici Utoe 6 che per il dimensionamento.</p> <p>Obiettivi</p> <p>1)la realizzazione di nuova ricettività alberghiera tramite recuperi di fabbricati esistenti a qualunque uso, e tramite quote di nuova edificazione purchè compatibili con le risorse</p> <p>Il Carico urbanistico dell'intervento incide sul dimensionamento (500 nuovi posti letto di offerta turistico ricettiva)</p>	<p>Visti i contenuti del Documento Strategico, gli indirizzi di Giunta e la criticità con i contenuti del Pit, si ritiene di eliminare l'intervento</p>

N.	SCHEMA COMPARTO	OSSERVAZIONE REGIONE TOSCANA	- Coerenza PIT/PS.	RISPOSTA
6-T5	<p>■ Realizzazione di un insediamento residenziale. (Gabbro)</p> <p>■ <u>Carico urbanistico previsto</u>: n. 24 alloggi</p>	<p><i>L'intervento interessa una panoramica in pendio sottostrada che presenta connotati di ruralità diffusa, prospiciente un'area boscata. E' opportuna una riduzione dell'intervento edificatorio a villaggio di una riqualificazione paesaggistica dell'area che svolge una funzione di filtro verso l'abitato storico di Gabbro, con limitate edificazioni (tipologia mono-bifamiliare) in prossimità delle aree a parcheggio in armonia con il tessuto edilizio circostante</i></p>	<p>Coerenza PIT:</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Coerente con metaobiettivo “ integrare e qualificare la Toscana come città policentrica.....”. Coerente con le Direttive della Disciplina di Piano art. 5 e delle Prescrizioni art. 6 (edilizia sociale – alloggi in regime di locazione-housing sociale) <p>Coerenza PS:</p> <p>Coerenza con PS sia per gli Obiettivi specifici Utoe 6 che per il dimensionamento.</p> <p>Obiettivi:</p> <p>1) ammettere nuova edilizia residenziale non in forma di lottizzazione unitaria ma di piccoli interventi al fine di rispondere alla domanda locale e specifica di abitazioni.</p> <p>Il Carico urbanistico dell'intervento incide sul dimensionamento (residenza: n. 300 nuovi alloggi)</p>	<p>Si ritiene di confermare l'intervento inserendo nella scheda norma una individuazione delle aree oggetto di trasformazione e condizioni alla trasformabilità.</p>

N.	SCHEDA COMPARTO	OSSERVAZIONE REGIONE TOSCANA	- Coerenza PIT/PS.	RISPOSTA
6-T8	<ul style="list-style-type: none"> ■ Realizzazione di un insediamento residenziale. (Nibbiaia) ■ <u>Carico urbanistico previsto</u>: n. 45 alloggi 	<p><i>L'intervento ricade in un ambito di pregio ambientale e paesaggistico lungo una strada di crinale prospiciente i pendii boscati del Poggio alle Querce. Si rileva l'opportunità di contenere l'intervento fino all'altezza dell'attuale limite del centro abitato evitando le zone di forte pendio e di ridimensionare le previsioni in termini di numero di alloggi, utilizzando tipologie mono-bifamiliari consone al contesti del tessuto urbanistico della frazione.</i></p>	<p><u>Coerenza PIT:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ● Coerente con il metaobiettivo “ Conservare il valore del patrimonio territoriale della Toscana” 1° obiettivo – tutelare il valore del patrimonio collinare-. ● <u>Non Coerente con le direttive art. 21 della disciplina di Piano (evitare le tipologie insediative riferibili alle lottizzazioni a scopo edificatorio destinate alla residenza urbana)</u> ● <u>Coerente con le Direttive della Disciplina di Piano art. 5 e delle Prescrizioni art. 6 (edilizia sociale)</u> <p><u>Coerenza PS:</u></p> <p>Coerenza con PS sia per gli Obiettivi specifici Utoe 6 che per il dimensionamento.</p> <p>Obiettivi:</p> <p>1) ammettere nuova edilizia residenziale non in forma di lottizzazione unitaria ma di piccoli interventi al fine di rispondere alla domanda locale e specifica di abitazioni.</p> <p>Il Carico urbanistico dell'intervento incide sul dimensionamento</p>	<p>Visti i contenuti del Documento Strategico, gli indirizzi di Giunta e la criticità con i contenuti del Pit, si ritiene di <u>eliminare</u> l'intervento</p>

N.	SCHEMA COMPARTO	OSSERVAZIONE REGIONE TOSCANA	- Coerenza PIT/PS.	RISPOSTA
6-T9	<ul style="list-style-type: none"> ■ Realizzazione di un insediamento residenziale . (Nibbiaia) ■ <u>Carico urbanistico previsto</u>: n. 40 alloggi 	<p><i>Il comparto edificatorio è rappresentato da una lunga fascia di pendio parallela al crinale che circonda il poggio panoramico. L'ambito molto esteso su ambiti di rilievo dal punto di vista paesaggistico-panoramico crea l'effetto di una saldatura tra due opposti versanti dell'edificazione di Nibbiaia. Si ritiene opportuno prevedere limitati interventi edificatori a completamento dell'esistente, evitando l'apertura di nuovi fronti stradali</i></p>	<p><u>Coerenza PIT:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ● Coerente con il metaobiettivo “ Conservare il valore del patrimonio territoriale della Toscana” 1° obiettivo – tutelare il valore del patrimonio collinare-. ● <u>Non Coerente con le direttive art. 21 della disciplina di Piano (evitare le tipologie insediative riferibili alle lottizzazioni a scopo edificatorio destinate alla residenza urbana)</u> ● <u>Coerente con le Direttive della Disciplina di Piano art. 5 e delle Prescrizioni art. 6 (edilizia sociale)</u> <p><u>Coerenza PS:</u></p> <p>Coerenza con PS sia per gli Obiettivi specifici Utoe 6 che per il dimensionamento.</p> <p>Obiettivi:</p> <p>1) ammettere nuova edilizia residenziale non in forma di lottizzazione unitaria ma di piccoli interventi al fine di rispondere alla domanda locale e specifica di abitazioni.</p> <p>Il Carico urbanistico dell'intervento incide sul dimensionamento (residenza: n. 300 nuovi alloggi)</p>	<p>Visti i contenuti del Documento Strategico, gli indirizzi di Giunta e la criticità con i contenuti del Pit, si ritiene di <u>eliminare</u> l'intervento</p>

N.	SCHEMA COMPARTO	OSSERVAZIONE REGIONE TOSCANA	- Coerenza PIT/PS.	RISPOSTA
6-T 11	<p>■ Realizzazione di una “Porta del Parco” con adeguati servizi e complesso turistico ricettivo . (Nibbiaia)</p> <p>■ <u>Carico urbanistico previsto</u>: n. 60 posti letto</p>	<p><i>L'intervento ricade completamente in zona boscata lontano dai centri abitati ed all'interno dell'ANPIL - le urbanizzazioni necessarie alla realizzazione del villaggio turistico possono provocare un notevole impatto ambientale sul sistema naturalistico dell'ANPIL. Tale intervento peraltro risulta scarsamente motivato quale porta al Parco in quanto riguarda la realizzazione di un villaggio turistico e non di attrezzature specifiche a servizio del parco stesso</i></p>	<p><u>Coerenza PIT:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ● Coerente con il 3° metaobiettivo “ conservare il valore del patrimonio territoriale della Toscana” e con il sistema funzionale “ la Toscana del'accoglienza e dell'attrattività” <p><u>Coerenza PS:</u></p> <p>Coerenza con PS sia per gli Obiettivi specifici Utoe 6 che per il dimensionamento.</p> <p>Obiettivi</p> <p>1) la realizzazione di una “porta del parco (ANPIL)” con adeguati servizi e complesso ricettivo</p> <p>Il Carico urbanistico dell'intervento incide sul dimensionamento (500 nuovi posti letto di offerta turistico ricettiva)</p>	<p>Si ritiene di accogliere le indicazioni riformulando le finalità dell'intervento . Trattasi di realizzazione di rifugio escursionistico a servizio del turismo naturalistico per un totale di n. 20 posti letto. Dovrà essere realizzato un punto di assistenza turistico.</p>

N.	SCHEDA COMPARTO	OSSERVAZIONE REGIONE TOSCANA	- Coerenza PIT/PS.	RISPOSTA
6- T15	<p>■ Realizzazione di un insediamento a carattere prevalentemente residenziale (Castelnuovo M.dia)</p> <p>■ <u>Carico urbanistico previsto</u>: n. 40 alloggi, Sc mq. 500 comm/servizi</p>	<p><i>L'intervento risulta rilevante sia per ampiezza del comparto che carico insediativo ed investe un fascia collinare di pendio a ruralità diffusa con elementi di pregio paesaggistico. Si ritiene opportuno il ridimensionamento dell'intervento attraverso piccoli edifici mono o plurifamiliari da realizzarsi in adiacenza al tessuto edificato esistente</i></p>	<p><u>Coerenza PIT:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ● Coerente con il metaobiettivo “ Conservare il valore del patrimonio territoriale della Toscana” 1° obiettivo – tutelare il valore del patrimonio collinare-. ● Coerente con le direttive art. 21 della disciplina di Piano (evitare le tipologie insediative riferibili alle lottizzazioni a scopo edificatorio destinate alla residenza urbana) ● Coerente con le Direttive della Disciplina di Piano art. 5 e delle Prescrizioni art. 6 (edilizia sociale) <p><u>Coerenza PS:</u></p> <p>Coerenza con PS sia per gli Obiettivi specifici Utoe 6 che per il dimensionamento.</p> <p>Obiettivi:</p> <p>1) ammettere nuova edilizia residenziale non in forma di lottizzazione unitaria ma di piccoli interventi al fine di rispondere alla domanda locale e specifica di abitazioni.</p> <p>Il Carico urbanistico dell'intervento incide sul dimensionamento (residenza: n. 300 nuovi alloggi)</p> <p>⋮</p>	<p>Visti i contenuti del Documento strategico si ritiene di <u>confermare</u> l'intervento</p> <p>Nella scheda norma saranno inserite sia prescrizioni sulle tipologie, sui servizi sia condizioni alla trasformabilità . Si ritiene di non ridurre l'intervento edificatorio in quanto la frazione di Castelnuovo della M.dia dal 1990 ad oggi non ha avuto alcuna espansione edilizia per le norme abbastanza restrittive del vecchio PRG .</p>

N.	SCHEMA COMPARTO	OSSERVAZIONE REGIONE TOSCANA	- Coerenza PIT/PS.	RISPOSTA
6- T16	<p>■ Realizzazione di un villaggio turistico con caratteristiche rurali (Castelnuovo M.dia)</p> <p>■ <u>Carico urbanistico previsto</u>: n. 30 posti letto</p>	<p><i>L'intervento turistico ricettivo interessa un comparto eccessivamente ampio che comprende anche un'area boscata. Si ritiene opportuno, qualora la previsione ricettiva sia ritenuta necessaria per l'abitato di Castelnuovo, che essa venga localizzata nei pressi di urbanizzazioni e viabilità esistenti, escludendo le aree boscate e concentrando l'edificato con caratteristiche di alta qualità alberghiera.</i></p>	<p><u>Coerenza PIT:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ● Coerente con il 3° metaobiettivo “ conservare il valore del patrimonio territoriale della Toscana” e con il sistema funzionale “ la Toscana del'accoglienza e dell'attrattività” <p><u>Coerenza PS:</u></p> <p>Coerenza con PS sia per gli Obiettivi specifici Utoe 6 che per il dimensionamento.</p> <p>Obiettivi:</p> <p>1)la realizzazione di nuova ricettività alberghiera tramite recuperi di fabbricati esistenti a qualunque uso, e tramite quote di nuova edificazione purchè compatibili con le risorse</p> <p>Il Carico urbanistico dell'intervento incide sul dimensionamento (500 nuovi posti letto di offerta turistico ricettiva)</p>	<p>Si ritiene di accogliere le indicazioni riformulando le finalità dell'intervento . Trattasi di realizzazione di rifugio escursionistico a servizio del turismo naturalistico.</p> <p>Per quanto sopra si ritiene di <u>confermare</u> l'intervento. Si ritiene di mantenere all'interno del comparto le aree boscate non finalizzate alla realizzazione della nuova struttura(nella scheda è espressamente vietata la costruzione nelle aree boscate) ma a supporto di queste (sistemazione del sottobosco, percorsi pedonali che collegano la frazione etc..) . Saranno inserite condizioni per la realizzazione delle nuova viabilità che dovrà essere naturale, non asfaltata.</p>

N.	SCHEDA COMPARTO	OSSERVAZIONE REGIONE TOSCANA	- Coerenza PIT/PS.	RISPOSTA
6-T14	<p>■ Realizzazione di un insediamento residenziale. (Castelnuovo M.dia)</p> <p>■ <u>Carico urbanistico previsto</u>: n. 8 alloggi</p>	<p><i>Gli interventi insistono in un contesti delicati di rilievo paesaggistico-ambientale di pendio con vegetazione diffusa si ritiene quindi opportuno, al fine di contenere il nuovo consumo di suolo, limitare i nuovi edifici con tipologia mono-bifamiliare in adiacenza all'edificato esistente.</i></p>	<p><u>Coerenza PIT:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ● Coerente con il metaobiettivo “ Conservare il valore del patrimonio territoriale della Toscana” 1° obiettivo – tutelare il valore del patrimonio collinare-. ● Coerente con le direttive art. 21 della disciplina di Piano (evitare le tipologie insediative riferibili alle lottizzazioni a scopo edificatorio destinate alla residenza urbana) <p><u>Coerenza PS:</u></p> <p>Coerenza con PS sia per gli Obiettivi specifici Utoe 6 che per il dimensionamento.</p> <p>Obiettivi:</p> <p>1) ammettere nuova edilizia residenziale non in forma di lottizzazione unitaria ma di piccoli interventi al fine di rispondere alla domanda locale e specifica di abitazioni.</p> <p>Il Carico urbanistico dell'intervento incide sul dimensionamento (residenza: n. 300 nuovi alloggi)</p>	<p>Visti in contenuti del documento strategico si ritiene di <u>confermare</u> l'intervento .</p> <p>Nella scheda norma saranno inserite prescrizioni sulle tipologie e sulla localizzazione dei nuovi edifici.</p>

N.	SCHEDA COMPARTO	OSSERVAZIONE REGIONE TOSCANA	- Coerenza PIT/PS.	RISPOSTA
6- T18	<ul style="list-style-type: none"> ■ Realizzazione di un insediamento residenziale. Castelnuovo M.dia) ■ <u>Carico urbanistico previsto</u>: n. 10 alloggi 	<p><i>Gli interventi insistono in un contesti delicati di rilievo paesaggistico-ambientale di pendio con vegetazione diffusa si ritiene quindi opportuno, al fine di contenere il nuovo consumo di suolo, limitare i nuovi edifici con tipologia mono-bifamiliare in adiacenza all'edificato esistente.</i></p>	<p><u>Coerenza PIT:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ● Coerente con il metaobiettivo “ Conservare il valore del patrimonio territoriale della Toscana” 1° obiettivo – tutelare il valore del patrimonio collinare-. ● Coerente con le direttive art. 21 della disciplina di Piano (evitare le tipologie insediative riferibili alle lottizzazioni a scopo edificatorio destinate alla residenza urbana) <p><u>Coerenza PS:</u></p> <p>Coerenza con PS sia per gli Obiettivi specifici Utoe 6 che per il dimensionamento.</p> <p>Obiettivi:</p> <p>1) ammettere nuova edilizia residenziale non in forma di lottizzazione unitaria ma di piccoli interventi al fine di rispondere alla domanda locale e specifica di abitazioni.</p> <p>Il Carico urbanistico dell'intervento incide sul dimensionamento (residenza: n. 300 nuovi alloggi)</p>	<p>Visti in contenuti del documento strategico si ritiene di <u>confermare</u> l'intervento .</p> <p>Nella scheda norma saranno inserite prescrizioni sulle tipologie e sulla localizzazione dei nuovi edifici.</p>

N.	SCHEDE COMPARTO	OSSERVAZIONE REGIONE TOSCANA	- Coerenza PIT/PS.	RISPOSTA
6-T19	<p>■ Realizzazione di un insediamento residenziale .(Nibbiaia)</p> <p>■ <u>Carico urbanistico previsto</u>: n. 25 alloggi</p>	<p><i>L'intervento occupa un pendio collinare panoramico lungo strada che presenta caratteristiche di diffusa ruralità. Si ritiene opportuno il ridimensionamento dell'intervento attraverso piccoli edifici mono o plurifamiliari, in considerazione del nuovo carico insediativo di tutta la frazione di Nibbiaia.</i></p>	<p><u>Coerenza PIT:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ● Coerente con il metaobiettivo “ Conservare il valore del patrimonio territoriale della Toscana” 1° obiettivo – tutelare il valore del patrimonio collinare-. ● <u>Non Coerente con le direttive art. 21 della disciplina di Piano (evitare le tipologie insediative riferibili alle lottizzazioni a scopo edificatorio destinate alla residenza urbana)</u> ● Coerente con le Direttive della Disciplina di Piano art. 5 e delle Prescrizioni art. 6 (edilizia sociale) <p><u>Coerenza PS:</u></p> <p>Coerenza con PS sia per gli Obiettivi specifici Utoe 6 che per il dimensionamento.</p> <p>Obiettivi</p> <p>1) ammettere nuova edilizia residenziale non in forma di lottizzazione unitaria ma di piccoli interventi al fine di rispondere alla domanda locale e specifica di abitazioni.</p> <p>Il Carico urbanistico dell'intervento incide sul dimensionamento (residenza: n. 300 nuovi alloggi)</p>	<p>Visti i contenuti del Documento Strategico, gli indirizzi di Giunta e la criticità con i contenuti del Pit, si ritiene di <u>eliminare</u> l'intervento</p>

N.	SCHEMA COMPARTO	OSSERVAZIONE REGIONE TOSCANA	- Coerenza PIT/PS.	RISPOSTA
6- T20	<ul style="list-style-type: none"> ■ Realizzazione di un insediamento residenziale .(Gabbro) ■ <u>Carico urbanistico previsto</u>: n. 25 alloggi ■ 	<p><i>L'intervento è esterno al centro abitato e localizzato lungo strada in un'area che presenta elementi di ruralità diffusa, con ampie visuali panoramiche. E' opportuna una riduzione dell'intervento edificatorio con limitate edificazioni (tipologia mono-bifamiliare) e l'inglobamento del parcheggio pubblico attualmente situato dall'altra parte della strada nel comparto, in modo tale da evitare l'apertura di un nuovo fronte di urbanizzazione.</i></p>	<p><u>Coerenza PIT:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ● Coerente con il metaobiettivo “ Conservare il valore del patrimonio territoriale della Toscana” 1° obiettivo – tutelare il valore del patrimonio collinare-. ● Coerente con le Direttive della Disciplina di Piano art. 5 e delle Prescrizioni art. 6 (edilizia sociale) <p><u>Coerenza PS:</u></p> <p>Coerenza con PS sia per gli Obiettivi specifici Utoe 6 che per il dimensionamento.</p> <p>Obiettivi:</p> <p>1) ammettere nuova edilizia residenziale non in forma di lottizzazione unitaria ma di piccoli interventi al fine di rispondere alla domanda locale e specifica di abitazioni.</p> <p>Il Carico urbanistico dell'intervento incide sul dimensionamento (residenza: n. 300 nuovi alloggi)</p>	<p>Visti i contenuti del Documento strategico si ritiene di <u>confermare</u> l'intervento riducendone il carico urbanistico da n. 25 alloggi a n. 12 . Nella scheda norma saranno inserite sia prescrizioni sulle tipologie sia condizioni alla trasformabilità. L'area a parcheggio sarà eliminata e sostituita con Verde di progetto.</p> <p>.</p>

N.	SCHEMA COMPARTO	OSSERVAZIONE REGIONE TOSCANA	- Coerenza PIT/PS.	RISPOSTA
6- T23	<ul style="list-style-type: none"> ■ Realizzazione di un fabbricato residenziale (Gabbro) ■ Carico urbanistico previsto: n. 2 alloggi 	<p><i>Gli interventi sono localizzati in zone ai margini dell'abitato in aree di pregio panoramico lungostrada, in parte sottoposte a vincolo ex art. 142 della 42/2000 (aree boscate). Si rileva l'opportunità che le nuove edificazioni siano ridotte al minimo (edifici mono-bi familiari), in equilibrio con il tessuto edilizio circostante e tali da non pregiudicare la visuale panoramica e la presenza delle aree boscate</i></p>	<p>Coerenza PIT:</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Coerente con il metaobiettivo “ Conservare il valore del patrimonio territoriale della Toscana” 1° obiettivo – tutelare il valore del patrimonio collinare-. Coerente con le direttive art. 21 della disciplina di Piano ((evitare le tipologie insediative riferibili alle lottizzazioni a scopo edificatorio destinate alla residenza urbana. <p>Coerenza PS:</p> <p>Coerenza con PS sia per gli Obiettivi specifici Utoe 6 che per il dimensionamento.</p> <p>Obiettivi:</p> <p>1) ammettere nuova edilizia residenziale non in forma di lottizzazione unitaria ma di piccoli interventi al fine di rispondere alla domanda locale e specifica di abitazioni.</p> <p>Il PS all'art. 15 c. 15 demandava al Ru la possibilità di normare eventuali interventi edilizi all'interno dei centri abitati nelle aree boscate.</p> <p>Il Carico urbanistico dell'intervento incide sul dimensionamento (residenza: n. 300 nuovi alloggi)</p>	<p>Si ritiene di confermare l'intervento .Nella scheda norma saranno inserite prescrizioni sulla tipologia. Trattasi di un solo fabbricato.</p>

N.	SCHEMA COMPARTO	OSSERVAZIONE REGIONE TOSCANA	- Coerenza PIT/PS.	RISPOSTA
6- T24	<p>■ Realizzazione di un fabbricato residenziale (Gabbro)</p> <p>■ <u>Carico urbanistico previsto</u>:n. 4 alloggi</p>	<p><i>Gli interventi sono localizzati in zone ai margini dell'abitato in aree di pregio panoramico lungostrada, in parte sottoposte a vincolo ex art. 142 della 42/2000 (aree boscate). Si rileva l'opportunità che le nuove edificazioni siano ridotte al minimo (edifici mono-bi familiari), in equilibrio con il tessuto edilizio circostante e tali da non pregiudicare la visuale panoramica e la presenza delle aree boscate</i></p>	<p>Coerenza PIT:</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Coerente con il metaobiettivo “ Conservare il valore del patrimonio territoriale della Toscana” 1° obiettivo – tutelare il valore del patrimonio collinare-. Coerente con le direttive art. 21 della disciplina di Piano ((evitare le tipologie insediative riferibili alle lottizzazioni a scopo edificatorio destinate alla residenza urbana. <p>Coerenza PS:</p> <p>Coerenza con PS sia per gli Obiettivi specifici Utoe 6 che per il dimensionamento.</p> <p>Obiettivi:</p> <p>1) ammettere nuova edilizia residenziale non in forma di lottizzazione unitaria ma di piccoli interventi al fine di rispondere alla domanda locale e specifica di abitazioni.</p> <p>Il PS all'art. 15 c. 15 demandava al Ru la possibilità di normare eventuali interventi edilizi all'interno dei centri abitati nelle aree boscate</p> <p>Il Carico urbanistico dell'intervento incide sul dimensionamento (residenza: n. 300 nuovi alloggi)</p>	<p>Si ritiene di confermare l'intervento .Nella scheda norma saranno inserite prescrizioni sulla tipologia.</p>

N.	SCHEDA COMPARTO	OSSERVAZIONE REGIONE TOSCANA	- Coerenza PIT/PS.	RISPOSTA
7-TI	<ul style="list-style-type: none"> ■ Realizzazione di un' area artigianale, commerciale, direzionale con servizi ■ <u>Carico urbanistico previsto</u>: Sc mq. 2500 	<p><i>La localizzazione dell'intervento non appare sufficientemente motivata in una zona interessata da problematiche infrastrutturali (SRT 206) e di carattere idraulico. Inoltre l'area è attraversata da un corso d'acqua</i></p>	<p><u>Coerenza PIT:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ● <u>Non coerente con quanto prescritto all' art. 9 della Disciplina del Piano (non sono ammessi nuovi insediamenti che inducano una mobilità veicolare ulteriormente gravante su tronchi regionali a meno che non specificatamente previsti nella progettazione delle opere stradali . La regione Toscana ha previsto e finanziato il miglioramento di alcune intersezioni sulla SR 206 con alcune strade provinciali ricadenti nel territorio com.le)</u> <p><u>Coerenza PS:</u></p> <p>Coerenza con PS sia per gli Obiettivi specifici Utoe 7 che per il dimensionamento.</p> <p>Obiettivi</p> <p>1)lungo la via Emilia ammettere la creazione di una limitata zona artigianale e commerciale anche ai fini del ripristino di ambiti degradati e il consolidamento di attività esistenti;</p> <p>Il Carico urbanistico dell'intervento incide sul dimensionamento (8.000 mq di sup. coperta per attività commerciali e artigianali)</p>	<p>Visti i contenuti del Documento Strategico, gli indirizzi di Giunta e la criticità con i contenuti del Pit, si ritiene di <u>eliminare</u> l'intervento</p>

N.	SCHEDA COMPARTO	OSSERVAZIONE REGIONE TOSCANA	- Coerenza PIT/PS.	RISPOSTA
7-T3	<ul style="list-style-type: none"> ■ Realizzazione di un 'area artigianale, commerciale, direzionale ■ <u>Carico urbanistico previsto</u>: Sc mq. 2500 	<p><i>La localizzazione dell'intervento non appare sufficientemente motivata in una zona interessata da problematiche infrastrutturali (SRT 206).</i></p>	<p><u>Coerenza PIT:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ● <u>Non coerente con quanto prescritto all' art. 9 della Disciplina del Piano (non sono ammessi nuovi insediamenti che inducano una mobilità veicolare ulteriormente gravante su tronchi regionali a meno che non specificatamente previsti nella progettazione delle opere stradali . La regione Toscana ha previsto e finanziato il miglioramento di alcune intersezioni sulla SR 206 con alcune strade provinciali ricadenti nel territorio com.le)</u> <p><u>Coerenza PS:</u></p> <p>Coerenza con PS sia per gli Obiettivi specifici Utoe 7 che per il dimensionamento.</p> <p>Obiettivi</p> <p>1)lungo la via Emilia ammettere la creazione di una limitata zona artigianale e commerciale anche ai fini del ripristino di ambiti degradati e il consolidamento di attività esistenti;</p> <p>Il Carico urbanistico dell'intervento incide sul dimensionamento (8.000 mq di sup. coperta per attività commerciali e artigianali)</p>	<p>Visti i contenuti del Documento Strategico, gli indirizzi di Giunta e la criticità con i contenuti del Pit, si ritiene di eliminare l'intervento</p> <p>Inoltre da ulteriore studio a moto permanente del Botro Acquabona richiesto dall'Aut. Toscana costa in fase di espressione di parere risultano problemi di rischio idraulico con ritorno ventennale sulla sponda sn (lato Pisa). E pertanto le aree non possono essere oggetto di nuova attività pianificatoria.</p>

N.	SCHEDA COMPARTO	OSSERVAZIONE REGIONE TOSCANA	- Coerenza PIT/PS.	RISPOSTA
7-T4	<ul style="list-style-type: none"> ■ Realizzazione di un Parco di accoglienza per piccoli animali ■ <u>Carico urbanistico previsto</u>: ----- 	<p><i>La localizzazione dell'area non è sufficientemente motivata, occorrono dunque precisazioni in merito alla sua funzione, valenza (comunale o sovracomunale), e modalità attuative in area di vincolo ambientale e paesaggistico</i></p>	<p><u>Coerenza PIT:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ● Coerente con Metaobiettivo “ Conservare il valore del patrimonio territoriale della Toscana” Obiettivo “ tutelare il valore del patrimonio collinare della Toscana e con il sistema funzionale “ <p><u>Coerenza PS:</u></p> <p>Coerenza con PS per l' Obiettivo strategico 3.1 aumento dei livelli di qualità territoriali</p> <p>Il Carico urbanistico dell'intervento incide sul dimensionamento P.S. (8.000 mq di sup. coperta per attività commerciali e artigianali)</p>	<p>Si ritiene di confermare l'intervento. Il canile ha una valenza sovracomunale. Si tratta del trasferimento di un canile esistente in un comune limitrofo che ha attive convenzioni con comuni della Provincia di Pisa e di Livorno. Nella scheda norma saranno inserite ulteriori condizioni alla trasformabilità .</p>



Allegato 3

COMUNE DI ROSIGNANO MARITTIMO
(Provincia di Livorno)

Regolamento Urbanistico

Chiarimenti forniti all'Autorità di bacino Toscana Costa e all'ufficio
Regionale per la Tutela dell'Acqua e del Territorio di Livorno
e
Modifiche apportate agli elaborati di R.U. a seguito di verifiche
di ufficio effettuate successivamente all'adozione

A cura di

Dr. Paolo Squarci
geologo

Agosto 2008

1. Premessa

Si dà l'elenco degli elaborati della componente geologico , idrogeologica ed idraulica relativo al Regolamento Urbanistico e si fornisce un quadro sintetico dei chiarimenti dovuti all'Autorità di Bacino Toscana Costa e all'Ufficio Regionale per la Tutela dell'Acqua e del Territorio di Livorno e si riportano le osservazioni di ufficio relative alla componente geologica ed idraulica.

2. Elenco degli elaborati della componente geologico, idrogeologica ed idraulica relativo al Regolamento Urbanistico

1) QUADRO CONOSCITIVO

1.

B) COMPONENTE GEOLOGICA

2.

B1: elaborati grafici:

- Tav G1 Carta della geologia - scala 1:10.000 (aggiornamento Tav G2 Quadro Conoscitivo Piano Strutturale)
- Tav G1a Studio della morfologia costiera, degli ambiti dunali da Punta del Lillatro al limite sud del territorio comunale – scala 1:2.000
- Tav G1b Studio della morfologia costiera, degli ambiti dunali da Punta del Lillatro al limite sud del territorio comunale – scala 1:2.000
- Tav G2 Carta geomorfologia - scala 1:10.000. (aggiornamento Tav G3 Quadro Conoscitivo Piano Strutturale)
- Tav G3 Carta della pericolosità geologica - scala 1:10.000 (aggiornamento Tav G8 Quadro Conoscitivo Piano Strutturale)
- Tav G4 Carta dei pozzi e delle salvaguardie (aggiornamento Tav G5 Quadro Conoscitivo Piano Strutturale)
- Tav G5 Carta della Pericolosità idraulica 1:10.000 (aggiornamento Tav G9 Quadro Conoscitivo Piano Strutturale.)

B2) Documenti:

- B2.1) Verifiche sul rischio idraulico del territorio comunale a Nord di Vada
- B2.2) Verifiche sul rischio idraulico del territorio comunale a Sud di Vada
- B2. 3) Criteri e metodologia per la valutazione della fattibilità geologica
- B2. 4) Verifica delle condizioni di stabilità e progetto preliminare di messa in

sicurezza di un'area caratterizzata da pericolosità geologica elevata per la presenza di frana quiescente (Art. 14 P.A.I.) nella frazione di Castelnuovo della Misericordia.

- B2.5) Chiarimenti forniti all'Autorità di bacino Toscana Costa e all'ufficio Regionale per la Tutela dell'Acqua e del Territorio di Livorno e Modifiche apportate agli elaborati di R.U. a seguito di verifiche di ufficio effettuate successivamente all'adozione

3. C) Componente idrologica e idraulica

C1) elaborati grafici:

- C1.1) n° 27 Carte scala 1:10.000 a supporto degli Studi idrologici e idraulici - Tr 20 anni.
- C1.2) progetto preliminare per la messa in sicurezza dell'area delle acque basse di bonifica- Loc. Mazzanta composto da:
- Tav. 1 Morfologia generale con curve di livello 0.20 cm- scala 1:5000
- Tav. 2 Aree a pericolosità idraulica elevata (P.I.E.) PAI-Nov. 2004 – scala 1:10000
- Tav. 3 Aree allagabili con tempi di ritorno di 20 anni allo stato attuale degli impianti di sollevamento meccanico – scala 1:5000
- Tav. 4 Aree allagabili con tempi di ritorno di 200 anni allo stato attuale degli impianti di sollevamento meccanico – scala 1:5000
- Tav. 5a Planimetria aree a sollevamento meccanico di progetto – scala 1:10000
- Tav. 5b Aree a sollevamento meccanico di progetto – scala 1:5000
- Tav. 6 Planimetria con ubicazione degli interventi – scala 1:5000
- Tav. 7 Perimetrazione aree allagabili con T.R. 20 e 200 anni – scala 1:5000

C2) documenti:

- C2.1) Relazioni idrauliche “Studi idrologici e idraulici a supporto del Regolamento Urbanistico del Comune di Rosignano M.mo - Tr 20 anni”
- C2.2) Relazione Tecnica progetto preliminare per la messa in sicurezza dell'area delle acque basse di bonifica- Loc. Mazzanta
- C2.3) Assetto geomorfologico dei bacini minori per i quali è stata realizzata la valutazione del rischio idraulico per tempi di ritorno di 20 anni dal Consorzio di Bonifica delle Colline Livornesi (allegata tavola “Assetto geologico dei bacini minori per la valutazione del rischio per tempo di ritorno 20 anni).

2) PROGETTO

D2.5) Carta della Fattibilità geologica. Cartografia costituita da n. 12 riquadri in scala 1:2000 e n. 1 riquadro in scala 1:10000 denominati FG

D2.6) Carta della fattibilità idraulica Costituita da n. 12 riquadri in scala 1:2000 e n. 1 riquadro in scala 1:10000 denominati FID.

3). Richiesta di chiarimenti dell’Autorità di Bacino Toscana Costa e dell’Ufficio Regionale per la Tutela dell’Acqua e del Territorio di Livorno

Tenendo conto delle richieste dell’Autorità di bacino Toscana Costa e dell’ufficio Regionale per la Tutela dell’Acqua e del Territorio di Livorno si è provveduto ,attraverso integrazioni , a fornire i dovuti chiarimenti.

3.1 Attribuzione delle classi di fattibilità e relative prescrizioni

(richiesta U.R.T.A.T.– Prot. A.O.O – G.R.T./ 195348/047.003 23/7/2007)

Nella definizione della fattibilità degli interventi si è tenuto distinto l’aspetto geologico da quello idraulico.

3.1.1 La fattibilità geologica

Con apposita relazione (**B2. 3 - Criteri e metodologia per la valutazione della fattibilità geologica**) si danno gli elementi su cui si è basata l’attribuzione delle classi di fattibilità geologica.

Con i criteri adottati sono state realizzate la **Carta della Fattibilità geologica (D 2.5)** . Questa cartografia è costituita da n. 12 riquadri in scala 1:2000 e n. 1 riquadro in scala 1:10000 denominati FG.

Nelle schede norma di ogni comparto, dove sono previsti interventi di urbanizzazione vengono, fornite le classi di fattibilità geologica con le prescrizioni relative ad ogni intervento.

3.1.2 La fattibilità idraulica

Per la valutazione della fattibilità idraulica è stata attribuita a ciascuna delle diverse trasformazioni prevedibili sul territorio comunale la classe di fattibilità in relazione al loro interessare aree comprese in una delle definite classi di pericolosità idraulica.

Le classi di pericolosità idraulica distinte sul territorio comunale risultano le seguenti (Tav. G5 Carta della Pericolosità idraulica 1:10.000) :

- **P. I. = irrilevante**
- **P. B. = bassa**
- **P.M. = media**
- **P.I.E. = elevata**
- **P.I.M.E. = molto elevata**

Le classi di fattibilità risultano:

F: fattibilità senza particolari limitazioni. Per gli interventi previsti nelle aree P.I. e P.B. non sono necessarie considerazioni sulla riduzione del rischio idraulico.

Negli interventi di urbanizzazione devono comunque essere previste opere di regimazione idraulica delle acque di circolazione superficiale provenienti da monte o locali.

FC1: fattibilità condizionata dalle specifiche norme per le aree a pericolosità media di questo Regolamento Urbanistico. Per gli interventi previsti nell'ambito P.M. deve essere allegato uno studio, anche a livello qualitativo, che illustri lo stato di efficienza e lo schema di funzionamento delle opere idrauliche ove presenti o che comunque definisca il grado di rischio. I risultati dello studio dovranno costituire elemento di base per la fattibilità degli interventi e ove necessario indicare soluzioni progettuali tese a ridurre al minimo possibile il livello di rischio

FC: fattibilità condizionata dalle specifiche norme P.A.I per aree P.I.E e P.I.M.E.

La realizzazione degli interventi previsti in questi ambiti è subordinata alla preventiva o contestuale esecuzione di interventi di messa in sicurezza per eventi con tempo di ritorno di 200 anni.

Con i criteri adottati sono state realizzate la **Carta della Fattibilità Idraulica (D2.6)** .

Questa cartografia è costituita da n. 12 inquadramenti in scala 1:2000 e n. 1 inquadramento in scala 1:10000 denominati FID.

Nelle schede norma di ogni comparto, dove sono previsti interventi di urbanizzazione vengono, fornite le classi di fattibilità idraulica con le prescrizioni relative ad ogni intervento

3.2 Correlazione tra le perimetrazione e la classificazione delle aree in dissesto geomorfologico e le norme P.A.I.,relativamente alle aree a Pericolosità di Frana Elevata e Molto elevata (richiesta Autorità di Bacino Prot.414 23/7/2007).

Nella **TavolaG3 - Carta della pericolosità geologica alla scala 1:10.000** - non era stata considerata la distinzione, ai fini della pericolosità geologica,tra frane attive e quiescenti (o paleofrane) che erano invece segnalate nella carta geomorfologica (Tavola G2).

Le frane attive e le quiescenti (comprensive delle rispettive aree di rispetto) sono state ora indicate anche nella carta della pericolosità geologica rispettivamente con le sigle PMFE e PFE e distinte con una campitura particolare. Alle due categorie di frana si sono applicate le norme PAI per le aree PMFE e PFE .

Sempre in questa Tavola G3 sono state apportate modifiche alla legenda in base al punto precedente e cambiata la dicitura delle classi di pericolosità: gli "ambiti" diventano "classi" e le sigle della scala dei valori cambia in G.1a/b/c; G.2; G.3; G.4 .Questa variazione, di carattere esclusivamente formale, è stata apportata al fine di uniformare la legenda alle indicazioni derivanti dalla più recente normativa regionale.

Per la previsione degli interventi nella frazione di Castelnuovo 6t- 25 e 6-t15 , in zona a pericolosità geomorfologica elevata per fenomeno di frana quiescente (da classificarsi come PFE del P.A.I), con fattibilità condizionata, è stato realizzato uno studio preventivo finalizzato alla verifica delle effettive condizioni di stabilità ed alla preventiva realizzazione degli eventuali interventi di messa in sicurezza (B2. 4 - Verifica delle condizioni di stabilità e progetto preliminare di messa in sicurezza di un area caratterizzata da pericolosità geologica elevata per la presenza di frana quiescente (Art. 14 P.A.I.) nella frazione di Castelnuovo della Misericordia).

3.3 Valutazione del rischio idraulico ed individuazione degli interventi per messa in sicurezza,quadri conoscitivi di riferimento,valutazione planimetrica delle aree a pericolosità idraulica (richiesta Autorità di Bacino Prot.414 23/7/2007).

A questo fine si precisa che sono state realizzati:

B2) Documenti:

- B2.1) Verifiche sul rischio idraulico del territorio comunale a Nord di Vada
- B2.2) Verifiche sul rischio idraulico del territorio comunale a Sud di Vada

C1) elaborati grafici:

- C1.1) n° 27 Carte scala 1:10.000 a supporto degli Studi idrologici e idraulici - Tr 20 anni.
- C1.2) progetto preliminare per la messa in sicurezza dell' area delle acque basse di bonifica- Loc. Mazzanta composto da:
 - Tav. 1 Morfologia generale con curve di livello 0.20 cm- scala 1:5000
 - Tav. 2 Aree a pericolosità idraulica elevata (P.I.E.) PAI- Nov. 2004 – scala 1:10000
 - Tav. 3 Aree allagabili con tempi di ritorno di 20 anni allo stato attuale degli impianti di sollevamento meccanico – scala 1:5000

- Tav. 4 Aree allagabili con tempi di ritorno di 200 anni allo stato attuale degli impianti di sollevamento meccanico – scala 1:5000
- Tav. 5a Planimetria aree a sollevamento meccanico di progetto – scala 1:10000
- Tav. 5b Aree a sollevamento meccanico di progetto – scala 1:5000
- Tav. 6 Planimetria con ubicazione degli interventi – scala 1:5000
- Tav. 7 Perimetrazione aree allagabili con T.R. 20 e 200 anni – scala 1:5000

C2)documenti:

- C2.1) Relazioni idrauliche “Studi idrologici e idraulici a supporto del Regolamento Urbanistico del Comune di Rosignano M.mo - Tr 20 anni”
- C2.2) Relazione Tecnica progetto preliminare per la messa in sicurezza dell’ area delle acque basse di bonifica- Loc. Mazzanta
- C2.3) Assetto geomorfologico dei bacini minori per i quali è stata realizzata la valutazione del rischio idraulico per tempi di ritorno di 20 anni dal Consorzio di Bonifica delle Colline Livornesi (allegata tavola “Assetto geologico studio dei bacini minori per la valutazione del rischio per tempo di ritorno 20 anni).

E’ stata approntata una Tavola per il confronto tra la distribuzione planimetrica della pericolosità idraulica del PAI vigente e quella proposta a seguito delle verifiche effettuate per questo regolamento urbanistico (vedi Documenti B2.1, B2.2).

Lo studio delle aree a Sud di Vada ha consentito di individuare, in corrispondenza della depressione morfologica della Mazzanta, un’area a rischio idraulico molto elevato all’interno della quale defluiscono le portate aventi tempo di ritorno fino a 30 anni.

Sono stati corretti i limiti di pericolosità idraulica nelle Tavole 1,2,3,4 del “Progetto preliminare per la messa in sicurezza dell’ area delle acque basse di bonifica Loc. Mazzanta “(documento C 2.2) e nella tavole del documento B 2.2 “Verifiche sul rischio idraulico del territorio comunale a Sud di Vada”, per tener conto della situazione determinata dalla realizzazione degli interventi di auto sicurezza già realizzati in Loc. Le Lame.

Nella zona di Caletta, in destra idrografica del Botro Caletta, tra il ponte della Ferrovia e la Vecchia Aurelia, a seguito della verifica delle quote del suolo, è stata modificata, rispetto al P.A.I vigente, la delimitazione dell’area a pericolosità idraulica elevata (PIE) (vedi Documento B 2.1 - Verifiche sul rischio idraulico del territorio comunale a Nord di Vada).

Nella Pianura alluvionale del Fiume Fine **l'area della pertinenza fluviale**, dalla località Case Orzalesi verso il mare, viene a corrispondere all'area delle ASIP proposte . Per la parte terminale del Fiume Fine rientrano nelle aree di pertinenza fluviale quelle le aree che saranno comprese all'interno delle arginature remote previste nel piano di messa in sicurezza idraulica di questo corso d'acqua .

4. Modifiche apportate agli elaborati di R.U. a seguito di verifiche di ufficio effettuate successivamente all'adozione

B2.1) Verifiche sul rischio idraulico del territorio comunale a Nord di Vada

A pagina 8 è stato eliminato il paragrafo "la quota di allagamento per il ristagno previsto di 228000 mc risulta + 0,33 m slm Tabella 1 e Figura 1" in quanto si riferisce al rischio idraulico 30ennale trattato nel paragrafo successivo. Inoltre a pagina 16 è stato aggiunto **Tavola 3** alla fine del punto 3 e sempre nella stessa pagina punto 4 cambiata "**tavola 4**" con "**tavola 4A**" entrambe per errore materiale di trascrizione.

Tavola G2 - Carta geomorfologica

Per una migliore lettura dalla carta geomorfologica sono state tolte le indicazioni dei contatti tettonici per sovrascorrimento. La correzione non comporta alcuna variazione al grado di pericolosità geomorfologica .

Tavola G3-Carta della pericolosità geologica - scala 1:10.000

1) In questa carta non si era considerata la distinzione, ai fini della pericolosità geologica, tra frane attive e paleofrane (o quiescenti) ,che venivano invece segnalate nella carta geomorfologica (Tavola G2).

Le frane attive e le quiescenti (comprensive delle rispettive aree di rispetto) sono state ora indicate anche nella carta della pericolosità geologica rispettivamente con le sigle PMFE e PFE e distinte con una campitura particolare. Alle due categorie di frana si sono applicate le norme PAI per le aree PMFE e PFE .

2) Sono state apportate modifiche alla legenda in base al punto precedente e cambiata la dicitura delle classi di pericolosità: gli "ambiti" diventano "classi" e le sigle della scala dei valori cambia in G.1a/b/c; G.2; G.3; G.4 .Questa variazione, di carattere esclusivamente formale, è stata apportata al fine di uniformare la legenda alle indicazioni derivanti dalla più recente normativa regionale.

Variazioni limiti carta geologica, geomorfologica, della pericolosità geologica e della fattibilità geologica zona Castelnuovo Ovest

Nell'area di Castelnuovo Ovest sono stati modificati , ampliandoli leggermente, i limiti delle zone caratterizzate da frane attive o quiescenti tra l'area del Campo sportivo e l'area ovest dell'abitato tenendo conto delle indicazioni rilevabili dalla cartografia di dettaglio alla scala 1:2000 (le modifiche riguardano le carte geologica, geomorfologica, della pericolosità geologica e della fattibilità geologica)

Tav G5

Carta della Pericolosità idraulica 1:10.000 (aggiornamento Tav G9 di Quadro Conoscitivo Piano Strutturale.)

1) Nella zona di Caletta ,in destra idrografica del Botro Caletta, tra il ponte della Ferrovia e la Vecchia Aurelia, dove è presente una zona a pericolosità idraulica elevata (PIE) era stata posta, per mero errore in categoria a pericolosità idraulica molto elevata (PIME).

2) Nella Pianura alluvionale del Fiume Fine **l'area della pertinenza fluviale**, dalla loc. Case Orzalesi verso il mare, viene a corrispondere all'area delle ASIP proposte . Per la parte terminale del Fiume Fine, in accordo con le indicazioni dell'autorità di bacino, rientrano nelle aree di pertinenza fluviale quelle le aree che saranno comprese all'interno delle arginature remote previste nel piano di messa in sicurezza idraulica di questo corso d'acqua .

3) E' stata corretta la legenda togliendo il riferimento ad Aminti e Paris '95 e al DGR 1212/99 in quanto la delimitazione delle aree a varia pericolosità corrisponde direttamente a quella definita nella cartografia PAI.

Tav. D2. 6

Fattibilità Idraulica

- 1) Modifica della fattibilità idraulica, **da FC1 a FC** nell'area della Mazzanta a sud di **Molino a Fuoco** dove la pericolosità passa da media a elevata, per seguire le delimitazioni ancora vigenti in zona (delimitazione del PAI come area PIE) che per puro errore di trasposizione era stata spostata leggermente ad est lungo il Fosso dei Fiori.
- 2) Sono stati corretti i limiti di pericolosità idraulica nelle Tavole 1,2,3,4 del "Progetto preliminare per la messa in sicurezza dell' area delle acque basse di bonifica Loc.

Mazzanta “(documento C2.2) per tener conto della situazione determinata dalla realizzazione degli interventi di auto sicurezza già realizzati in Loc. Le Lame.

Tav.G4

Carta dei pozzi e delle aree di salvaguardia

Nella legenda:

- è stata sostituita la dicitura “**dislocazione dei pozzi**” con “**ubicazione dei pozzi**”.

Tolta la dicitura “**Fonte Genio Civile**”

- A microimpianti di depurazione è stata tolta la definizione “**a ossidazione totale**” e “**fitodepurazione**” e il tutto sostituito con “**impianti di depurazione delle acque di scarico**”

E’ stata apportata una variazione al limite delle” Zone vulnerabili da nitrati” per tener conto della zonizzazione della Regione Toscana entrata in vigore dal 14 Agosto 2007 a seguito del Regolamento che definisce il Programma di azione per le aree vulnerabili da nitrati (decreto P.G.R n°32 del 13 luglio 2006).

La nuova delimitazione risulta arealmente leggermente più ampia di quella della Regione in quanto tiene conto dell’assetto idrogeologico della parte più orientale della pianura del F.Fine che presenta condizioni di vulnerabilità .

TAVOLE DELLA FATTIBILITÀ GEOLOGICA (D2.5) ED IDRAULICA (D2.6)

Nella carte della fattibilità geologica e idraulica sono state apportate variazioni che tengono conto della diversa destinazione di uso delle aree nelle quali il Regolamento adottato prevedeva interventi che attualmente invece vengono eliminati.

FATTIBILITA’ GEOLOGICA

E stata redatta la nota “**CRITERI E METODOLOGIA PER LA VALUTAZIONE DELLA FATTIBILITA’ GEOLOGICA**” dove viene delineato l’approccio metodologico adottato per giungere alla definizione della fattibilità geologica degli interventi .

TAVOLE DELLA FATTIBILITÀ GEOLOGICA D 2.5

La fattibilità in ambito demaniale (passeggiata a mare Castiglioncello) passa da classe 2 a classe 3 per una più attenta valutazione della pericolosità geologica di questo tratto di costa.

Livello 3a di fattibilità.

In tutte le tavole della fattibilità geologica (D2. 5) (1:10.000 – 1:2.000) viene tolta la distinzione del Livello 3a in quanto si ritiene che la condizione qui disposta, che gli interventi strutturali di tipo conservativo debbono avere la caratteristica di assicurare il massimo consolidamento possibile dei manufatti e la più efficace loro messa in sicurezza, deve essere riferita a tutti gli interventi e non soltanto a quelli distinti con la simbologia 3a. Di questa condizione viene tenuto conto nelle Norme Tecniche di Attuazione – Art 38 ultimo comma.

INTERVENTI NELLA FRAZIONE DI CASTELNUOVO (6t- 25 e 6-t15)

Per la previsione degli interventi nella frazione di Castelnuovo 6t- 25 e 6-t15 (in zona a pericolosità geomorfologica elevata per fenomeno di frana quiescente - in fattibilità condizionata) si è resa necessaria la realizzazione di uno studio preventivo in quanto è stato osservato che la normativa P.A.I. subordina la realizzazione di previsioni edificatorie in queste aree (P.F.E.) all'esito di studi geologici, idrogeologici e geotecnici finalizzati alla verifica delle effettive condizioni di stabilità ed alla preventiva realizzazione degli eventuali interventi di messa in sicurezza.

OSSERVAZIONI D'UFFICIO

a) COMPONENTE GEOLOGICA

QUADRO CONOSCITIVO

1. Sono stati riscontrati errori nella digitalizzazione dei limiti della formazione “*dac2: detriti della formazione c2. Olocene*” in prossimità del centro abitato di Castelnuovo della Misericordia e pertanto si proceda alla correzione delle caratteristiche geologiche (Tav. G1) e dei limiti delle frane quiescenti in dette aree (Tav. G2).
2. Per una migliore lettura della carta geomorfologica (Tav. G2) togliere le indicazioni dei contatti tettonici per sovrascorrimento. La correzione non comporta alcuna variazione al grado di pericolosità geomorfologia.
3. Con riferimento a quanto dettato dal P.A.I. la “*carta della pericolosità geologica*” deve assumere la denominazione corretta di “*carta della pericolosità geomorfologica*” (Tav. G3).
4. Si è riscontrata la necessità di evidenziare anche nella tavola G3 (Carta della pericolosità geomorfologica) le frane attive e le paleofrane o frane quiescenti (comprendenti delle rispettive aree di rispetto) che compaiono come tali nella Carta geomorfologica (Tav. G2). Queste, in base alle indicazioni forniteci dall' Autorità di Bacino, devono essere individuate nella tavola G3 con le sigle PMFE (pericolosità geomorfologica molto elevata) e PFE (pericolosità geomorfologica elevata) e indicate con un diverso retino.
5. Al fine di uniformare la legenda alle indicazioni derivanti dalla più recente normativa regionale devono essere apportate modifiche alla legenda della carta della pericolosità geomorfologica (Tav. G3) cambiando la dicitura delle classi di pericolosità: gli "ambiti" devono essere denominati "classi" e le sigle della scala dei valori devono essere cambiate in G.1a/b/c; G.2; G.3; G.4.
Questa variazione è di carattere esclusivamente formale.
6. A seguito di un attento esame della legenda della carta dei pozzi e delle salvaguardie (Tav. G4) devono essere apportate alcune modifiche. In particolare deve essere sostituita in legenda la dicitura “*dislocazione dei pozzi*” con “*ubicazione dei pozzi*”; deve essere tolta la dicitura “*Fonte Genio Civile*”; a microimpianti di depurazione deve essere tolta la definizione “*a ossidazione totale*” e “*fitodepurazione*” e il tutto sostituito con “*impianti di depurazione delle acque di scarico*”.
Inoltre, al fine di migliorare la lettura e l'interpretazione della carta deve essere modificata la simbologia e la conseguente visualizzazione delle sorgenti all'interno del territorio comunale.
7. Per una migliore lettura e visualizzazione della tavola del rischio idraulico, devono essere apportate alcune modifiche ai colori e ai retini utilizzati per la vestizione della carta (Tav. G5).
8. A seguito di ulteriori studi ed approfondimenti specifici riguardanti la pericolosità idraulica, alcune porzioni discrete del territorio comunale devono essere interessate da un cambiamento del grado di pericolosità idraulica (Tav. G5) e di fattibilità idraulica (Tav.FID).
9. Sono state apportate variazioni nella delimitazione delle aree di pertinenza fluviale che, a seguito di ulteriori analisi, devono ricomprendere le aree strategiche di interventi di protezione proposte a seguito di studi specifici.
In particolare, per ciò che riguarda la parte terminale del Fiume Fine, in accordo con le indicazioni dell'Autorità di Bacino, rientrano nelle aree di pertinenza fluviale quelle

aree che saranno comprese all'interno delle arginature remote previste nel piano di messa in sicurezza idraulica di questo corso d'acqua.

10. Si deve procedere inoltre alla correzione della legenda della tavola del rischio idraulico sia togliendo il riferimento ad Aminti e Paris '95 e al DGR 1212/99 in quanto la delimitazione delle aree a varia pericolosità corrisponde direttamente a quella definita nella cartografia PAI, sia cambiando la dicitura della classe 4.1, che per mero errore di scrittura, riporta un inesatto tempo di ritorno delle aree allagabili.
11. Per tener conto delle variazioni morfologiche avvenute a seguito della realizzazione delle opere di autosicurezza nella zona delle Lame (La Mazzanta), è necessario apportare variazioni alle tavole 1/2/2a/4a contenute nella relazione "*Verifiche sul rischio idraulico del territorio comunale a sud di Vada*" e relativi all'andamento delle curve del rischio idraulico con tempi di ritorno di 20 e 200 anni e delle curve di livello con valore pari a 0.30 e 0.20 e 0.0
Nella stessa relazione sono stati inoltre riscontrati meri errori di trascrizione che possono essere così riassunti: a pagina 8 deve essere tolto il paragrafo "*la quota di allagamento per il ristagno previsto di 228000 mc risulta + 0,33 m slm Tabella 1 e Figura 1*" in quanto si riferisce al rischio idraulico 30ennale trattato nel paragrafo successivo e a pagina 16 deve essere aggiunta la dicitura "*Tavola 3*" alla fine del punto 3 e sempre nella stessa pagina al punto 4 deve essere cambiata la dicitura "tavola 4" con "tavola 4A".
12. Le osservazioni riportate al punto precedente comportano modifiche alla carte relative al progetto preliminare per la messa in sicurezza dell' area delle acque basse di bonifica Loc. Mazzanta (Tav.1/3/4/5b/7)

PROGETTO: D2.5 – D2.6

1. Al fine di uniformare la legenda alle indicazioni derivanti dalla più recente normativa regionale devono essere apportate modifiche alla legenda delle tavole della fattibilità geologica (Tav. FG) utilizzando il termine "classe" al posto di "livello"
2. In considerazione del fatto che gli interventi strutturali di tipo conservativo devono avere la caratteristica di assicurare il massimo consolidamento possibile dei manufatti e la loro più efficace messa in sicurezza, e considerando che questa disposizione deve essere riferita a tutti gli interventi e non soltanto a quelli distinti con la simbologia 3a, deve essere tolto l'indice "a" dalle carte della fattibilità geologica in scala 1:2.000 (Tav. FG 1-12).
Di conseguenza deve essere modificato l'art. 38 delle NTA.
3. A seguito degli approfondimenti geomorfologici e idraulici e delle variazioni apportate alle previsioni di carattere insediativo e infrastrutturale, deve essere variato il grado di fattibilità geologica ed idraulica nelle porzioni del territorio comunale interessate. Le schede contenute nell'Allegato 1 devono quindi tenere conto delle modifiche apportate alla risultante fattibilità geologica ed idraulica .
In particolare, in base ad indicazioni forniteci dall' Autorità di Bacino, riscontri puntuali portano a meglio specificare la fattibilità geologica di alcuni interventi previsti nella Classe 4 (fattibilità limitata) e a riferirli alla Classe 3 (fattibilità condizionata) (Tavola FG).

b) NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

1. CAPO III art. 27:

- Al comma 1, lettera b, punto b1 eliminare *fitodepurazione previa eventuale e ad ossidazione totale*
- Al comma 1, lettera c, punto c1, alinea prima eliminare *anche*
- Al comma 1, lettera c, punto c1, alinea seconda eliminare *microimpianti* sostituendolo con *impianti*, *fitodepurazione* sostituendolo con *depurazione*, ed eliminare *previa eventuale depurazione ad ossidazione totale*
- Al comma 1, lettera c, punto c2, alinea seconda eliminare *microimpianti* sostituendolo con *impianti*, *fitodepurazione* sostituendolo con *depurazione*, ed eliminare *previa eventuale depurazione ad ossidazione totale*
- Al comma 1, lettera c, punto c4, alinea seconda eliminare *microimpianti* sostituendolo con *impianti*, *fitodepurazione* sostituendolo con *depurazione*, ed eliminare *previa eventuale depurazione ad ossidazione totale*
- Al comma 1, lettera c, punto c5, alinea seconda eliminare *microimpianti* sostituendolo con *impianti*, *fitodepurazione* sostituendolo con *depurazione*, ed eliminare *previa eventuale depurazione ad ossidazione totale*
- A comma 2, alinea terza eliminare *vietate costruzioni di qualsiasi tipo e consistenza, e qualsiasi opera che possa* e inserire *vietati interventi che possano*.
- A comma 2, alinea sesta inserire *l'eventuale utilizzazione delle acque, per evitare la scomparsa della flora e della fauna in essi presente, non deve comportare il loro completo prosciugamento*.

2. CAPO IV art. 28

- Al comma 1, punto 3 inserire *per le quali ricorrono le seguenti condizioni:*
 - a) *non vi sono notizie storiche di inondazioni*
 - b) *sono in situazione di alto morfologico rispetto alla piana alluvionale adiacente, di norma a quote altimetriche superiori a metri 2 rispetto al piede esterno dell'argine o, in mancanza, al ciglio di sponda.*ed eliminare *in situazione morfologica sfavorevole, di norma a quote altimetriche inferiori rispetto alla quota posta a m 2 sopra il piede esterno dell'argine o, in mancanza, sopra il ciglio di sponda, per le quali non vi sono notizie storiche di inondazioni*. Nel secondo capoverso eliminare inoltre *Corrispondono in parte alle aree a pericolosità "idrogeologica" elevata del P.T.C., e il riferimento a studio della Provincia di Livorno - Aminti e Paris-1995 -*
- Al comma 1, punto 4, terzo paragrafo eliminare il riferimento a *Aminti e Paris 1995*
- Al comma 1, punto 5, primo paragrafo eliminare *Corrisponde alle Aree e* inserire *le aree*. Eliminare inoltre la datazione *(6 febbraio 2005)*. Al secondo paragrafo eliminare il riferimento a *(Aminti e Paris 1995)*
- Prima del termine dell'art. 28 eliminare: *Aree di pertinenza fluviale. Con riferimento ai fiumi ricompresi nel reticolo di acque superficiali del PAI, sono definite aree di pertinenza fluviale le aree di naturale esondazione dei corsi d'acqua costituite dall'alveo attivo e dalla pianura esondabile attiva individuate con criteri geomorfologici.*

Costituisce comunque area di pertinenza fluviale la fascia di mobilità funzionale del fiume corrispondente alle aree non urbanizzate, interessate da divagazione del corso d'acqua nell'ultimo secolo e da probabile rimodellazione per erosione laterale nel medio periodo (100 anni).

- All'art. 29 comma 2 inserire *Costituisce comunque area di pertinenza fluviale la fascia di mobilità funzionale del fiume corrispondente alle aree non urbanizzate, interessate da divagazione del corso d'acqua nell'ultimo secolo e da probabile rimodellazione per erosione laterale del medio periodo (100 anni).* L'inserimento di questo comma fa slittare la numerazione dei commi successivi.
- All'art. 29 comma 4 inserire *Per la parte terminale del Fiume Fine rientrano nelle aree di pertinenza fluviale quelle che comprese all'interno delle arginature remote previste nel piano di messa in sicurezza idraulica di questo corso d'acqua (Tavola.G5).*
- All'art. 29 comma 6 inserire la specifica *Nelle aree A.S.I.P. può al posto di Può.*
- All'art. 32 inserire al comma 1 *La fattibilità di nuovi interventi di urbanizzazione è consentita esclusivamente nelle aree al di fuori da quelle caratterizzate da pericolosità idraulica elevata (PIE) e molto elevata (PIME). In tali aree possono essere previste opere non diversamente localizzabili, subordinando l'attuazione delle stesse alla preventiva o contestuale esecuzione di interventi di messa in sicurezza per eventi con tempo di ritorno di 200 anni, secondo le modalità previste dal P.A.I.*
- All'art. 32 il comma 1 diventa il comma 2
- Alla TABELLA 1 eliminare dal titolo la dicitura **FATTIBILITÀ IDRAULICA DEGLI INTERVENTI TEORICAMENTE PROPONIBILI NEL TERRITORIO COMUNALE IN RELAZIONE ALLA PERICOLOSITÀ IDRAULICA**
- All'interno della tabella sostituire la dicitura *Ambiti di pericolosità idraulica* con il titolo **VALUTAZIONE DELLA FATTIBILITÀ IDRAULICA** ed eliminare *Livelli di rischio* dalla specifica della legenda inserendo *Pericolosità idraulica:*
- Inserire la dicitura *Classi di fattibilità idraulica* e specificare le seguenti corrispondenze nelle spiegazioni delle classi di fattibilità: *Classe 1 – F; Classe 3 – FC; CLASSE 4 - FC*
- A livello della Classe 3 – FC1 nel primo paragrafo eliminare *di questo Regolamento Urbanistico* ed inserire *Ricadono in questa classe gli interventi previsti nell'ambito P.M e in aree contigue a quelle caratterizzate da pericolosità idraulica elevata (P.I.E) e molto elevata (P.I.M.E.) quando possano esistere interferenze che determinino un non corretto funzionamento delle le opere idrauliche.* Sempre a livello di questa classe, all'inizio del secondo paragrafo inserire *Per questi interventi.*
- A livello della Classe 4 – FC eliminare le parole *degli e previsti* e inserire *di nuovi* in riferimento agli interventi
- Nella tabella di valutazione della fattibilità idraulica inserire il termine *idraulica* nel titolo.

1. CAPO V art. 33

- Nel titolo dell'art. 33 sostituire il termine *geologica* e con il termine *geomorfologica* al fine di uniformare la lessico alle indicazioni derivanti dalla più recente normativa regionale.
- All'art. 33 comma 1 inserire il paragrafo *La norma di carattere generale per ciascun ambito è quella che ogni intervento dovrà essere realizzato in condizioni di massima sicurezza per le persone e le cose e condizionato al raggiungimento della condizione di stabilità dei versanti e di una corretta regimazione idrica superficiale o comunque dovrà essere realizzato in modo da mitigare i fenomeni di dissesto geomorfologico per l'area di pertinenza e per le zone immediatamente circostanti.*
- All'art. 33 comma 2 eliminare *Gli ambiti di pericolosità geologica definiti per il* ed inserire *si distinguono le situazioni di pericolosità come di seguito riportate.* Eliminare inoltre l'espressione *Ambito (2, 2.1, 3, 3.1, 3.2, 4)* e inserire le classi di pericolosità geomorfologia (*G.1a/b/c; G.2; G.3; G.4.*)
- A seguito delle modifiche del punto precedente eliminare il termine *Ambito (2, 2.1, 3, 3.1, 3.2, 4)* dalla definizione delle classi di pericolosità geomorfologica.
- Nel paragrafo della pericolosità media G2 inserire *che potenzialmente possono essere interessate da* eliminando *dove è previsto.*
- Nel paragrafo della pericolosità elevata G3 eliminare il termine *medio* e inserire *In questo ambito rientrano le aree intressate da fenomeni franosi quiescenti individuate, con le relative aree di influenza, nella Carta geomorfologia (Tav. G2) e nella Carta della pericolosità geomorfologica (Tav. G3) segnalate con la sigla P.F.E. Per queste aree valgono le norme P.A.I. Titolo III – Art.14.* nella parte terminale del paragrafo
- Nel paragrafo successivo (G4) inserire il termine *molto* nel titoletto e inserire il termine *attivi* in riferimento ai fenomeni franosi. Inserire inoltre *con le relative aree di influenza* sempre in riferimento ai fenomeni franosi attivi.
- Alla fine del primo paragrafo dopo la dicitura *Carta geomorfologia* inserire *(Tav. G2) e nella Carta della pericolosità geomorfologica e segnalate con la sigla P.F.M.E.. Per queste aree valgono le norme P.A.I.-Titolo III- Art.13..*
- Il paragrafo relativo alla pericolosità molto elevata (G4) termine con la parola *art. 14*, tutto il resto deve essere eliminato.
- All'art. 35, quinta alinea, eliminare *paragrafo 2 “Disciplina delle aree di salvaguardia delle acque destinate al consumo umano” (Decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 258)*, ed inserire *Capo III Art. 27 – c3* come riferimento della normativa di riferimento.
- All'art. 38, comma 2 per ogni classe di fattibilità deve essere eliminato il riferimento al livello di rischio, ovvero: *(Livello I - rischio molto basso) (Livello II - rischio basso) (Livello III - rischio medio/alto) (Livello IV - rischio elevato)*
- Nella descrizione della Classe 3 di fattibilità deve essere inserito *Qualora l'intervento venga a localizzarsi in zona di frana quiescente si dovranno seguire le norme relative al Titolo III –Art. 14 del P.A.I per le aree P.F.E.* come ultimo paragrafo.
- Nella descrizione della Classe 4 di fattibilità, al quarto capoverso deve essere sostituito il termine *aclivi* con *ad attività elevata*. Inoltre deve essere inserito *Qualora l'intervento venga a localizzarsi in zona di frana attiva si dovranno*

seguire le norme relative al Titolo III –Art. 13 del P.A.I per le aree P.F.M.E. come ultimo paragrafo

- La numerazione dei commi da 3 a 8 riprendono con i paragrafi individuati dai titoli in grassetto.
- All'art.38 comma 3, in riferimento alla classe di fattibilità, inserire *4 di fattibilità (fattibilità limitata)* andando ad eliminare *di rischio IV*
- All'art.38 comma 6 inserire il richiamo all'art. di riferimento (*art. 55*)
- All'art.38 comma 7 eliminare dal titolo *dove sono segnalati*. Nel corpo del paragrafo inserire *deve essere valutata* al posto di *viene valutata* ed eliminare (*generalmente da livello 2 a livello 3a*).
- Inserire il titolo del comma 8.
- All'art. 39 inserire le classi e sottoclassi di pericolosità geomorfologica:
 - G.1a Pericolosità molto – bassa;
 - G.1b Pericolosità bassa;
 - G.1c Pericolosità medio – bassa;
 - G.2 Pericolosità media;
 - G.3 Pericolosità elevata;
 - G.4 Pericolosità molto elevata.
- All'art. 39 inserire il titolo delle classi di fattibilità
- All'art. 39, prima della tabella relativa alla valutazione della fattibilità geologica eliminare il paragrafo *Con l'indice (a) si indicano i interventi strutturali di tipo conservativo che sono possibili in quanto finalizzati in particolare alla eliminazione o mitigazione del livello di rischio, con caratteristiche tali da assicurare il massimo consolidamento ottenibile dei manufatti e la più efficace loro messa in sicurezza* e inserire la giusta dicitura delle classi di pericolosità geomorfologia (*G.1a/b/c; G.2; G.3; G.4.*).
- Correggere la tabella in modo che ci sia una corrispondenza tra il colore utilizzato nella vestizione delle tavole e il valore di fattibilità geologica:
 - verde → 1
 - giallo → 2
 - blu → 3
 - rosso/arancio → 4
 - rosso → NF
- Per una migliore interpretazione della proposta di rischio sismico all'interno del territorio toscano sostituire la figura presente all'interno delle NTA alla pagina 70 con un'altra di migliore lettura
- Nel titolo dell'art. 40 fare riferimento al D.M. 14 gennaio 2008 eliminando la dicitura (*Ministero dei Trasporti ed Infrastrutture - 23/9/2005 s.o.G.U. n°222*) in quanto si tratta di una normativa non aggiornata.
- In riferimento al punto precedente, correggere i paragrafi che seguono nell'art. 40 in relazione alla normativa vigente.
- All'art. 43 , primo paragrafo, prima del richiamo alla tabella di cui all'art. 32, fare riferimento alle tavole della fattibilità idraulica in scala 1:2.000.
- Allo stesso modo del punto precedente fare riferimento alle tavole della fattibilità geologica in scala 1:2.000
- All'art 43, terzo capoverso, inserire il riferimento alle indagini *idrauliche* da svolgere insieme a quelle geotecniche ed inserire la dicitura *geologica e*

idraulica riferite alle 4 classi di fattibilità. Infine, nello stesso paragrafo inserire il riferimento normativo al D.M. 14 gennaio 2008 ed eliminare quello al Ministero dei Trasporti ed Infrastrutture - 23/9/2005 s.o.G.U.

Dott. Geol. Paolo Squarci

Oggetto : Nota sulla osservazione n. 349 al Regolamento Urbanistico da parte della Donati Laterizi s.r.l

In relazione a quanto in oggetto si osserva:

1. Le caratteristiche geologico tecniche e geomorfologiche dell'area oggetto delle osservazioni in linea di massima consentono di valutare positivamente le richieste della Donati Laterizi s.rl.
2. La possibilità di utilizzare, con nuove metodologie, il materiale argilloso della formazione pliocenica affiorante nella parte orientale dell'area di cava, consente la prosecuzione delle attività industriali in una zona ormai caratterizzata dalle escavazioni pregresse senza andare a interessare altre porzioni di territorio.
3. La nuova disposizione dell'area estrattiva e della nuova area industriale dovrà comunque essere preceduta da un progetto generale dal quale devono risultare le varie fasi di attuazione del progetto e la risultante morfologica - urbanistica finale dell'intero comparto.
4. Nel progetto dovranno essere precisate:
 - le caratteristiche dell'assetto morfologico di tutta l'area a fine escavazioni, con la valutazione della stabilità delle scarpate risultanti dall'attività estrattiva,
 - le fasi di ripristino ambientale che minimizzino, con piantumazioni ed altri accorgimenti, l'impatto risultante dall'attività estrattiva ,
 - l'assetto idraulico con le opere relative alla corretta regimazione delle acque di superficie.

Si ritiene che l'impegno alla progettazione degli interventi, nei termini sopra esposti, debba far parte delle condizioni all'accoglimento delle osservazioni della Donati Laterizi s.r.l.

Luglio 2008

Dott. Geol Paolo Squarci

Allegato 4

VERIFICA AREE BOScate PER REGOLAMENTO URBANISTICO

N°	Risposta
71	Al sopralluogo effettuato in data 10/3/2008 l'area oggetto della richiesta si presentava pulita dalla vegetazione infestante (era assimilata a bosco: L3) e pertanto suscettibile di essere riclassificata come seminativo abbandonato (C2), in quanto non ancora lavorati. Non può essere invece accolta la richiesta di inserire l'appezzamento nella tipologia agricola residuale (E3) in quanto i terreni agricoli contermini sono tutti E2.
128,01 Scodanibbio	Il sopralluogo, effettuato in data 21/5/2008, ha confermato la copertura boschiva di gran parte dell'appezzamento, sul quale è stato di recente effettuato un taglio del soprassuolo con rilascio di matricine (vedi documentazione fotografica). La richiesta non può pertanto essere accolta.
205 Case Ciambelli	Come risulta da sopralluogo effettuato in data 14/11/2007, si conferma lo stato dei terreni come risulta dalla relazione del Dott. Moranti, tecnico incaricato della Grande Maison srl, proprietaria del fondo. La superficie da escludere dalle aree boscate, pari circa mq 4000, è evidenziata nella cartografia allegata alla suddetta relazione. Trattasi di un recente intervento di ripulitura dalla vegetazione infestante che ha riportato alla luce un vecchio uliveto. Si individua, nell'intorno del fabbricato, un'area a giardino da classificarsi "agricola urbanizzata" (C ₃) mentre il resto è da classificarsi come seminativo arborato ad olivi (DG). Si vedano le immagini satellitari 2007 e la documentazione fotografica prodotta dal sottoscritto. In occasione del sopralluogo si sono rilevate ulteriori discordanze anche per quanto riguarda terreni limitrofi erroneamente inseriti fra le aree boscate, mentre il loro uso li qualifica come L6 e G2. Si vedano le immagini satellitari 2007.
224 Casa Mulino	Dal sopralluogo effettuato nel mese di aprile 2008, risulta che sul terreno oggetto della richiesta di revisione è stato condotto un intervento di ripulitura dalla vegetazione infestante; pertanto detta superficie può essere esclusa dalle aree boscate (L2) e riclassificata come seminativo abbandonato (C2) secondo la perimetrazione individuata dalle immagini satellitari 2007. Si veda anche la documentazione fotografica prodotta dal sottoscritto.
306 Villa Fagioli	Dal sopralluogo effettuato in data 28/06/2008, vista la relazione del Dott. Bonavita, tecnico incaricato dalla Proprietà (Leonardo Lazzerini Denchi), la richiesta può essere parzialmente accolta in quanto parte dei terreni oggetto di osservazione sono stati ripuliti dalla vegetazione infestante (v. documentazione fotografica allegata) per una loro imminente rimessa a coltura ad uliveto. Una parte dell'area è da correggere nella carta dell'uso del suolo da L2 a L3 ed una parte da classificare con la specifica della vecchia qualità catastale prevalente: seminativo arborato (ad olivi) (DG).
311 Casa Cirinei	Dal sopralluogo effettuato in data 7/01/2008, è emerso che i terreni oggetto dell'osservazione sono stati ripuliti dalla vegetazione infestante e pertanto sono da escludere dalle aree boscate secondo la perimetrazione individuabile dalle immagini satellitari 2007. Si veda anche la documentazione fotografica prodotta dal sottoscritto. Al riguardo è da correggere la carta dell'uso del suolo, classificando detti terreni come seminativi (C1) in quanto risultano lavorati.
326 Nibbiaia Alta	Il sopralluogo conferma la copertura boschiva dell'appezzamento, tuttavia parte dell'area è riconosciuta come soprassuolo "assimilato" a bosco, pertanto il perimetro può essere in parte modificato da L2 a L3 come ben si evince dal

	confronto delle immagini satellitari 2007.
390 Poggio Dorcino	Dal sopralluogo, effettuato in data 8/6/2008, risulta che gran parte dell'area oggetto dell'osservazione è stata ripulita dalla vegetazione infestante. La porzione dell'appezzamento interessata dall'intervento può pertanto essere scorporata dalle aree "assimilate" a bosco (L3) e riclassificata nella carta dell'uso del suolo come seminativo abbandonato (C2).
393 sotto Le Pinete	Il sopralluogo effettuato i data 2 marzo 2008 ha evidenziato la necessità di correggere il perimetro delle aree boscate circostanti al fabbricato presente nella proprietà. Tale perimetro può essere meglio definito con l'ausilio delle immagini satellitari 2007.
399 Le Pinze	Dal sopralluogo effettuato in data 4/2/2008, risulta che sul terreno oggetto della richiesta di revisione è presente un'area libera da bosco (piazzale sterrato) con al margine una tettoia. A conferma, si vedano le immagini satellitari 2007 e la documentazione fotografica prodotta dal sottoscritto.
405 Legni Torti	Il sopralluogo, effettuato in data 21/5/2008, ha confermato la copertura boschiva dell'appezzamento (sia L2 che L3). Si veda la documentazione fotografica prodotta. La richiesta non può pertanto essere accolta.
425.01 Capannacce	Al sopralluogo effettuato in data 10/3/2008 l'area si presentava inaccessibile a causa della vegetazione infestante ed era parzialmente visibile solo da molto distante. Tuttavia, nonostante i limiti sopra descritti, l'osservazione evidenziava una copertura boschiva, confermata su tutto l'appezzamento oggetto della richiesta dalla consultazione delle foto satellitari 2007.
541 Cafaggio	Dal sopralluogo effettuato in data 21/1/2008, risulta che sul terreno oggetto della richiesta di revisione è presente un fabbricato con piccolo resede e relativa viabilità d'accesso. Detta superficie deve essere pertanto scorporata dal bosco, che invece insiste sulla porzione rimanente della proprietà. In occasione del sopralluogo si sono rilevate modeste rettifiche da apportare ad alcuni terreni limitrofi erroneamente inseriti fra le aree boscate mentre il loro uso li qualifica come L6 2 G2. Si vedano le immagini satellitari 2007.
547 Migliarino	Dal sopralluogo effettuato in data 4/2/2008, risulta che sul terreno oggetto della richiesta di revisione non è presente il bosco secondo l'estensione riportato nella cartografia adottata. Esiste infatti un fabbricato con resede e pertanto sono da aggiornare sia la carte delle aree boscate sia quella dell'uso del suolo (con destinazione C3). Si vedano le immagini satellitari 2007 e la documentazione fotografica prodotta dal sottoscritto.
559 sopra Le Pinete	Dal sopralluogo effettuato in data 12/12/2007, risulta che sul terreno oggetto della richiesta di revisione è presente una copertura arbustiva maggiore del 40%, che denota un abbandono superiore ai 15 anni. Si conferma pertanto la destinazione precedente (L3) nella carta dell'uso del suolo e quella di area assimilata a bosco nella carta delle aree boscate. Si vedano, per conferma, le immagini satellitari 2007.

In fede
Dott. Agr. Roberto Branchetti

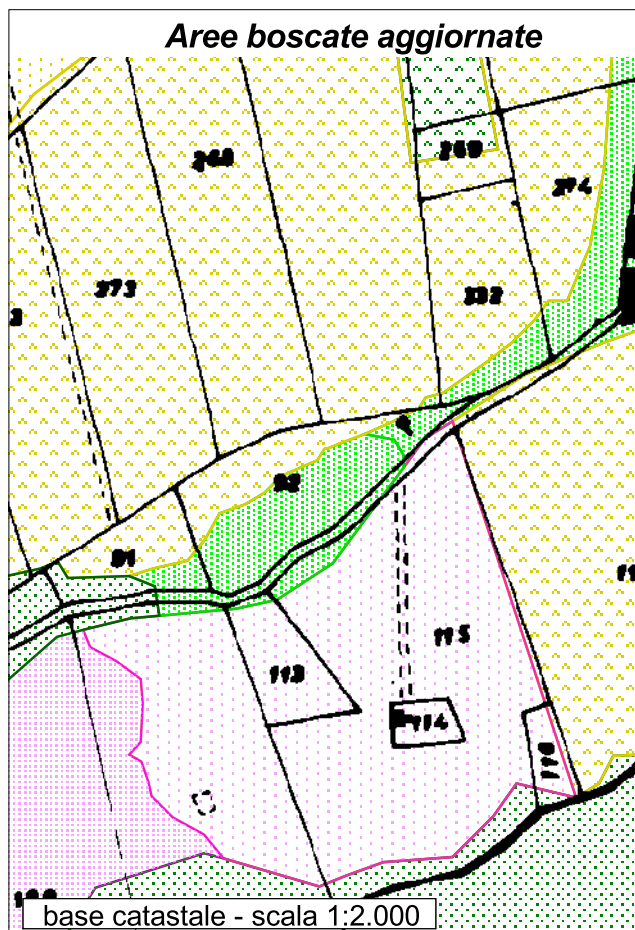
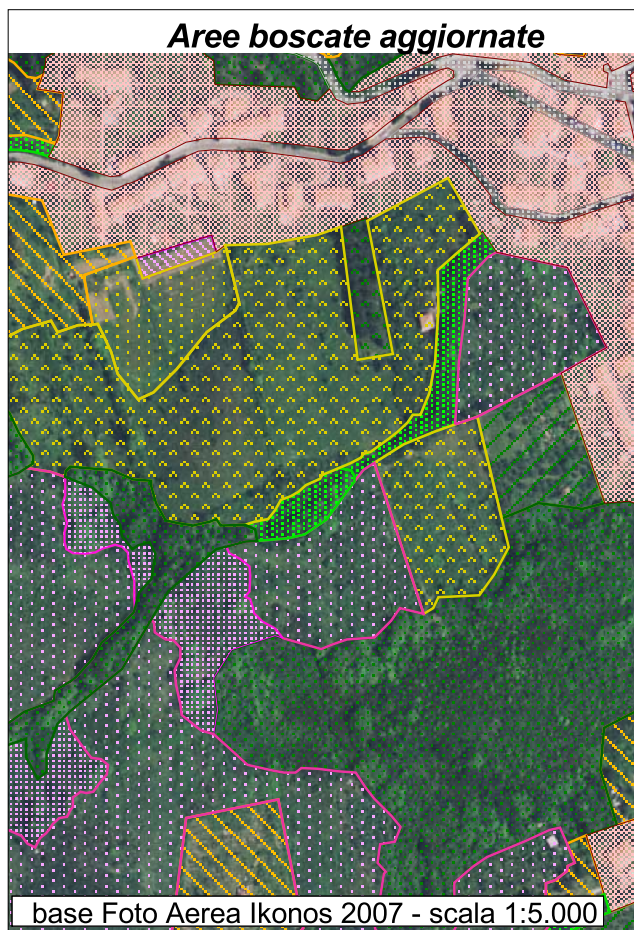
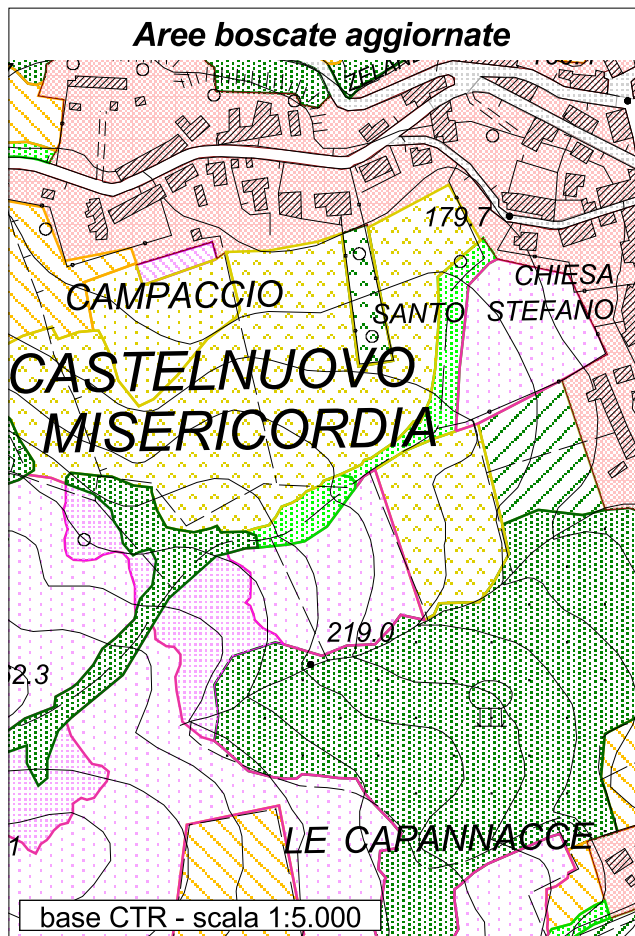
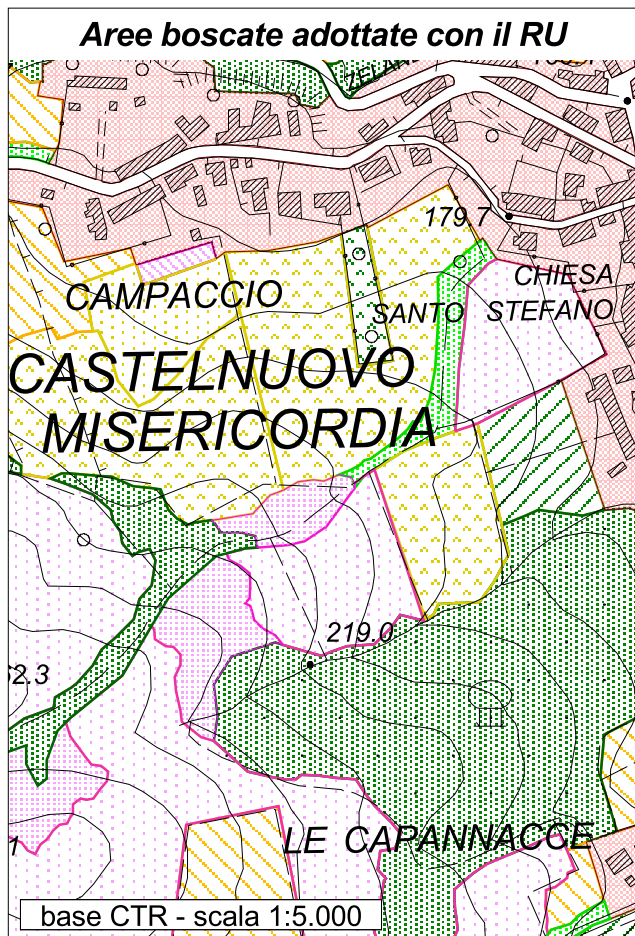
RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI

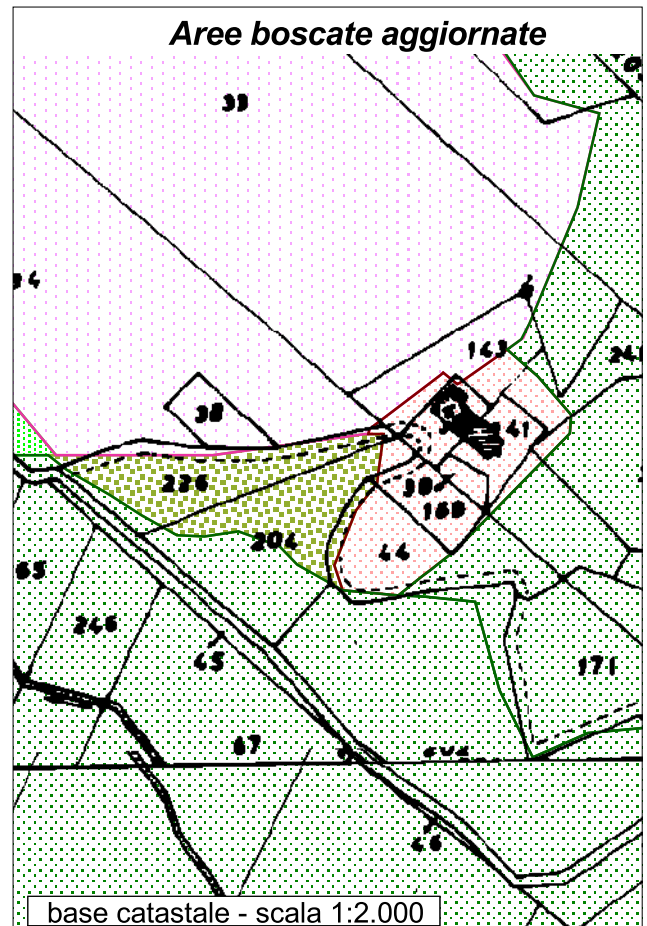
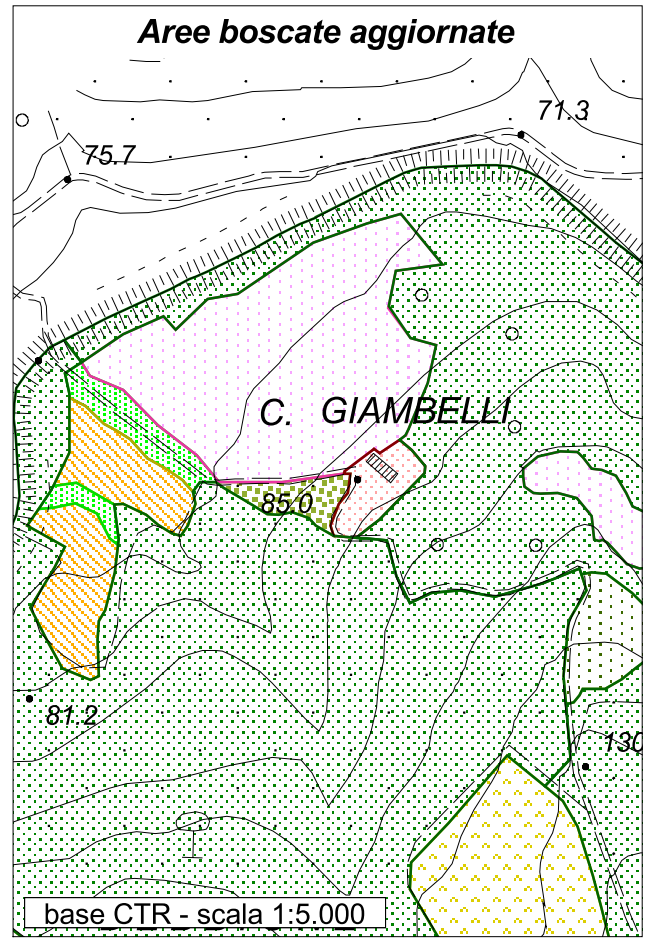
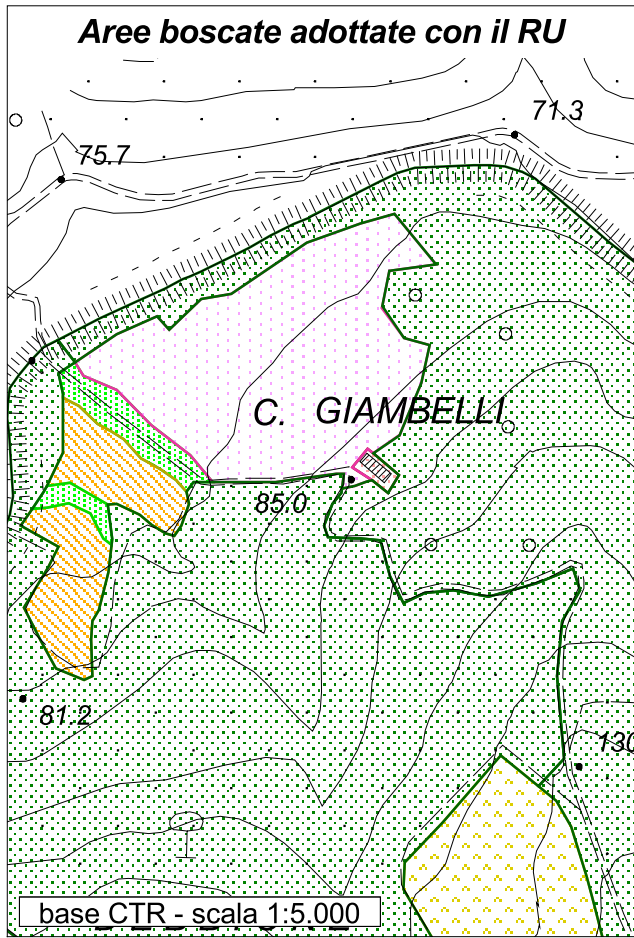
89,02 soc. Edilcar	Trattasi di fabbricato risalente alle allivellazioni leopoldine, il segno in cartografia non è quello della meridiana ma di elementi del resedio rurale (es. carraia, pozzo, pile, ecc), pertanto non può essere eliminato.
22 Vada	La richiesta può essere <u>parzialmente accolta</u> solo per la porzione di appezzamento che rientra nelle aree E3 sottoposte a verifica e corrette in base alle nuove foto satellitari 2007.
43 Vada	La richiesta può essere <u>parzialmente accolta</u> solo per la porzione di appezzamento che rientra nelle aree E3 sottoposte a verifica e corrette in base alle nuove foto satellitari 2007.
58 Vada	La richiesta non può essere accolta in quanto trattasi di un appezzamento isolato, di modeste dimensioni, posto all'interno di aree agricole E1.
58,02 Vada	La richiesta non può essere accolta in quanto non esiste un nesso fra tipo di azienda/impresa e rete ecologica. Gli interventi atti a favorire la rete ecologica apportano vantaggi solo agli agricoltori professionali ma non incidono, con alcuna forma di vincolo, sulle altre proprietà. La rete ecologica non rientra nelle aree di PP ma copre solo una parte del territorio rurale di pianura classificato come E1 o E3.
59 Vada	La richiesta non può essere accolta in quanto trattasi di un appezzamento isolato, di modeste dimensioni, posto all'interno di aree agricole E1.
59,02 Vada	La richiesta non può essere accolta in quanto non esiste un nesso fra tipo di azienda/impresa e rete ecologica. Gli interventi atti a favorire la rete ecologica apportano vantaggi solo agli agricoltori professionali ma non incidono, con alcuna forma di vincolo, sulle altre proprietà. La rete ecologica non rientra nelle aree di PP ma copre solo una parte del territorio rurale di pianura classificato come E1 o E3.
60 Vada	La richiesta non può essere accolta in quanto non esiste un nesso fra tipo di azienda/impresa e rete ecologica. Gli interventi atti a favorire la rete ecologica apportano vantaggi solo agli agricoltori professionali ma non incidono, con alcuna forma di vincolo, sulle altre proprietà. La rete ecologica non rientra nelle aree di PP ma copre solo una parte del territorio rurale di pianura classificato come E1.
76 Vada	La richiesta non può essere accolta in quanto trattasi di un appezzamento isolato, di modeste dimensioni, posto all'interno di aree agricole E1.
77 Vada	La richiesta non può essere accolta in quanto trattasi di un appezzamento isolato, di modeste dimensioni, posto all'interno di aree agricole E1.
78 Vada	La richiesta non può essere accolta in quanto trattasi di un appezzamento isolato, di modeste dimensioni, posto all'interno di aree agricole E1.
79 Vada	La richiesta non può essere accolta in quanto trattasi di un appezzamento isolato, di modeste dimensioni, posto all'interno di aree agricole E1.
95 Vada	La richiesta non può essere accolta in quanto trattasi di un appezzamento isolato, di modeste dimensioni, posto all'interno di aree agricole E1.
134 Vada	La richiesta non può essere accolta in quanto trattasi di un appezzamento isolato, di modeste dimensioni, posto all'interno di aree agricole E1.
200 Vada	La richiesta non può essere accolta in quanto trattasi di un appezzamento isolato, di modeste dimensioni, posto all'interno di aree agricole E1.
201 Vada	La richiesta non può essere accolta in quanto trattasi di un appezzamento isolato, di modeste dimensioni, posto all'interno di aree agricole E1.
250 Vada	La richiesta può essere <u>accolta integralmente</u> in quanto l'appezzamento rientra nelle aree E3 sottoposte a verifica e corrette in base alle nuove foto satellitari 2007.
556 Vada	La richiesta può essere <u>accolta integralmente</u> in quanto l'appezzamento rientra nelle aree E3 sottoposte a verifica e corrette in base alle nuove foto satellitari 2007.

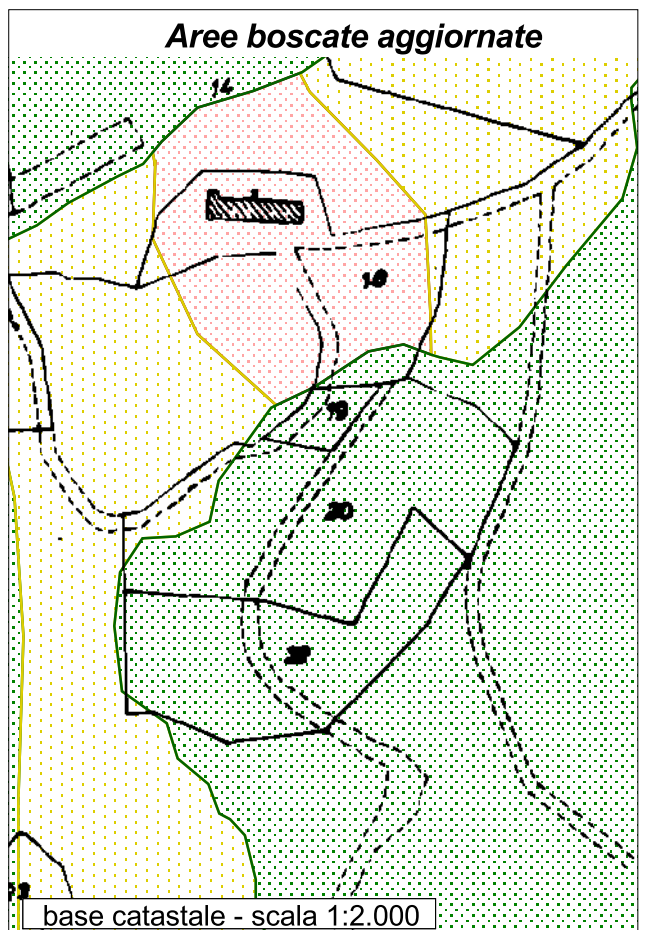
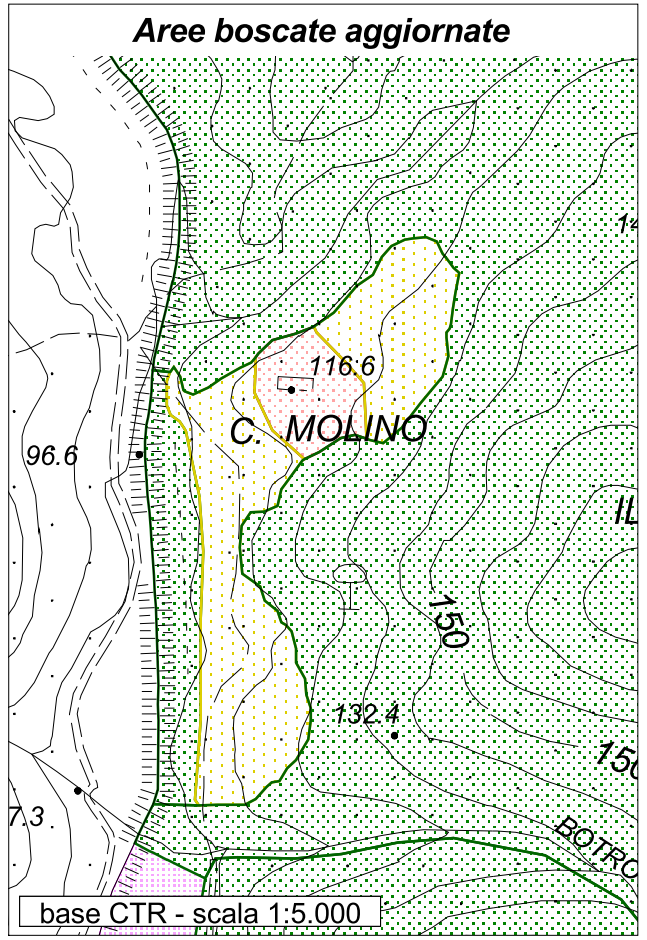
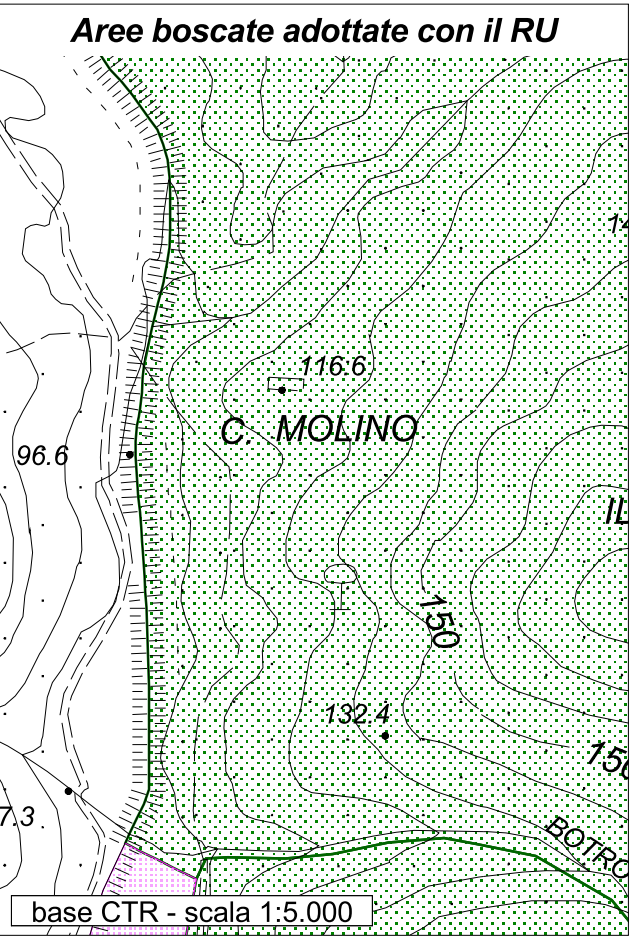
121 Csatelnuovo	La richiesta non può essere accolta in quanto tutti i terreni posti a monte della strada traversa livornese sono inseriti in area agricola E3.
26,07 Rialto	L'area ricade nell'ANPIL. La modifica del perimetro dell'ANPIL è di competenza della Provincia.
26,08 Rialto	La carta dell'uso del suolo è stata aggiornata sulla base delle foto satellitari 2007
154 Gabbro	La richiesta non può essere accolta in quanto l'area ricade fra quelle di interesse paleontologico (giacimenti fossiliferi della Villa/Pane e Vino) e paesaggistico
229 Rosignano M	La richiesta non può essere accolta in quanto l'area, libera da fabbricati, ricade nel corridoio ecologico.
229.01 RosignanoM	La richiesta non può essere accolta in quanto in quanto i terreni vicini sono classificati come E2.
256 Vada	Il confine dell'area PP passa nel mezzo della piccola proprietà del richiedente e confina con un'area E3. Dalla consultazione delle foto satellitari 2007 la richiesta può essere accolta con la rettifica evidenziata nella cartografia allegata.
438 Gabbro	La richiesta non può essere accolta in quanto l'appezzamento ricade nelle aree di pregio per valori storici e paesaggistici circostanti a Villa Mirabella.
442 Nibbiaia	Non è possibile accettare la richiesta perché l'area ricade nel vincolo paesaggistico (Art. 136, lettera b, del D.L. 42/2004).
452 Nibbiaia	Non è possibile accettare la richiesta perché l'area ricade nel vincolo paesaggistico (Art. 136, lettera b, del D.L. 42/2004).
382,03 Rosignano M	La richiesta non può essere accolta in quanto i terreni in oggetto ricadono in parte nel corridoio ecologico ed in parte nella cassa di espansione del Fine.
181	La richiesta di implementare gli itinerari costituenti la rete escursionistica è accolta.
518,01	La richiesta non può essere accolta in quanto la strada in oggetto è inserita fra gli itinerari escursionistici (fa parte dei percorsi trekking della Provincia di Livorno: percorso n.12)

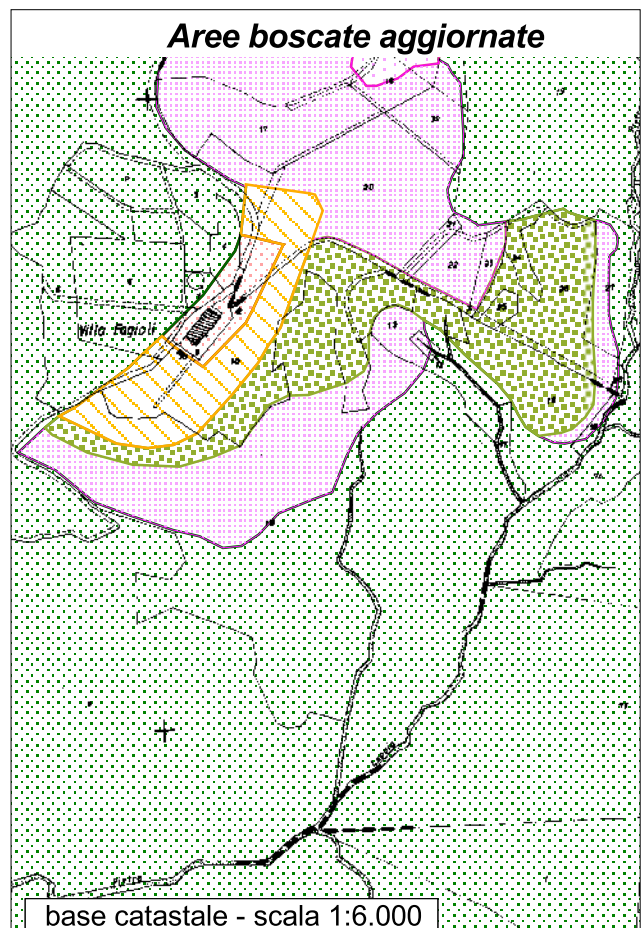
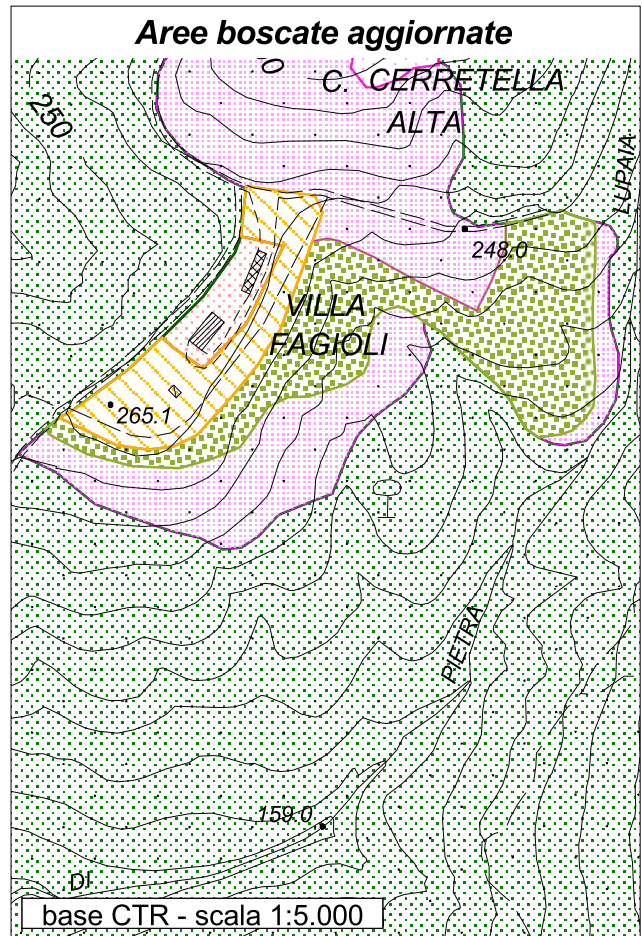
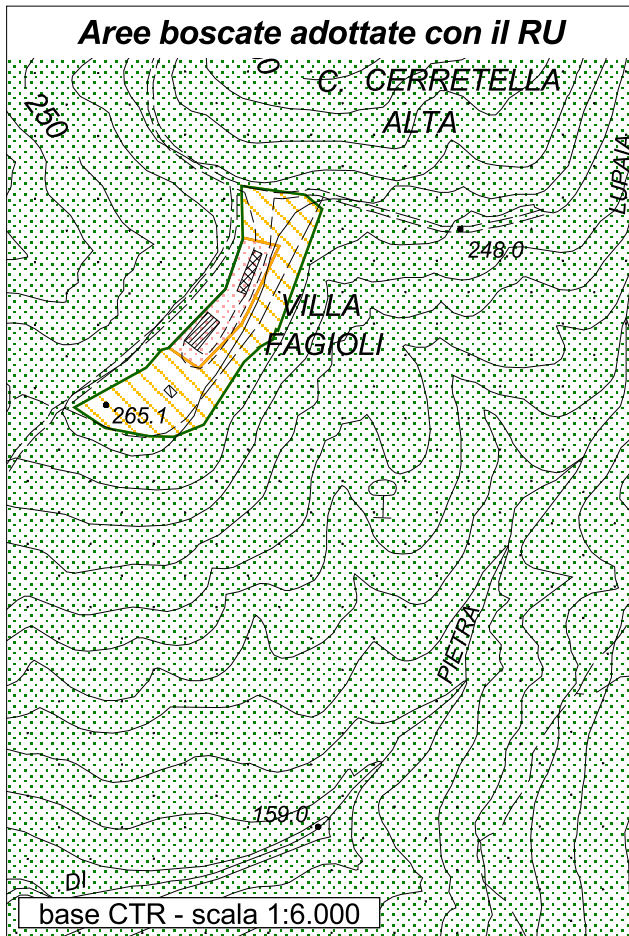
Alla luce delle nuove foto satellitari (2007) si è provveduto alla correzione d'Ufficio di errori nei confini di poligoni riguardanti: aree boscate nel territorio collinare, aree agricole E3 nel piano di Vada, corridoio ecologico.

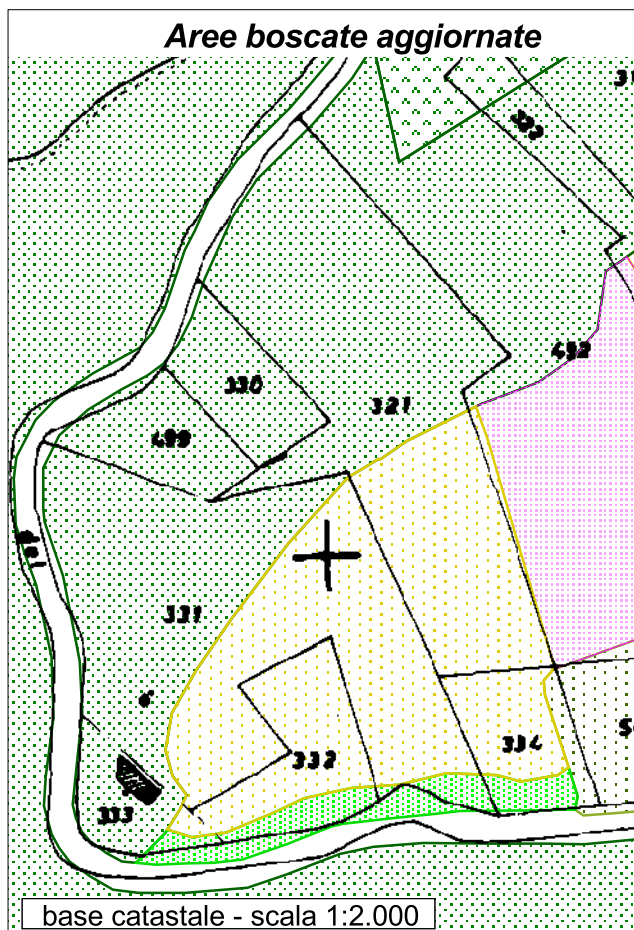
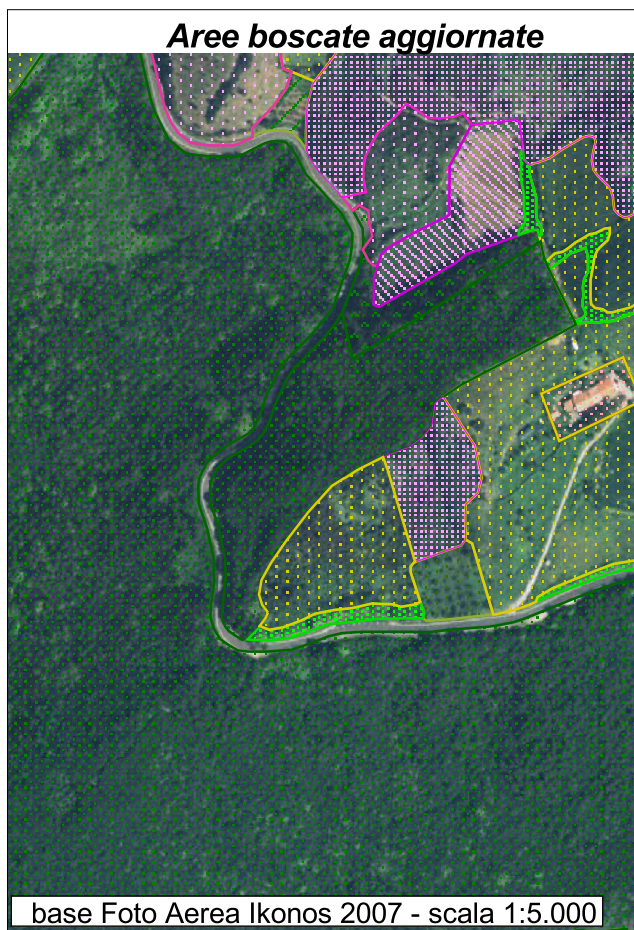
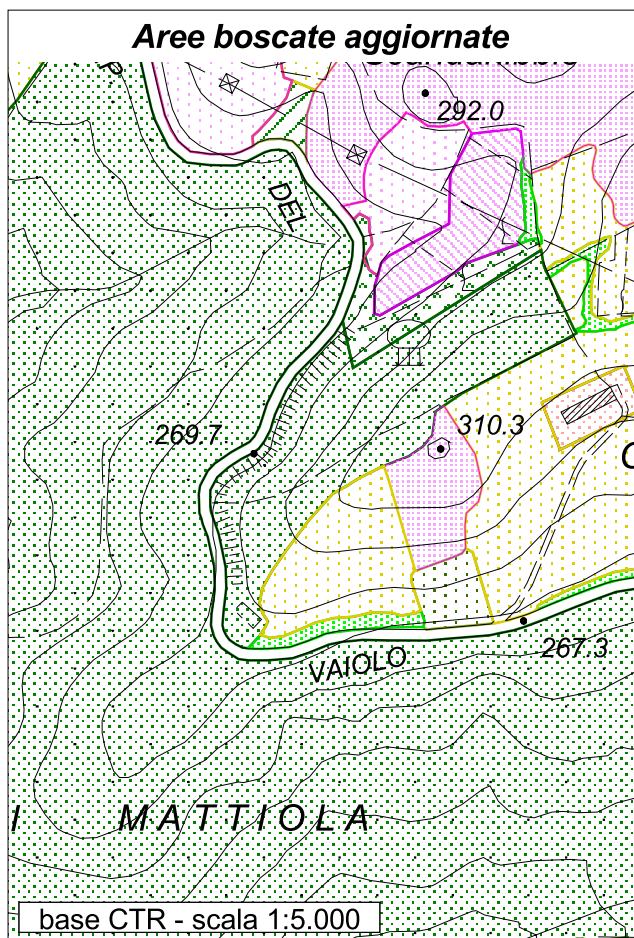
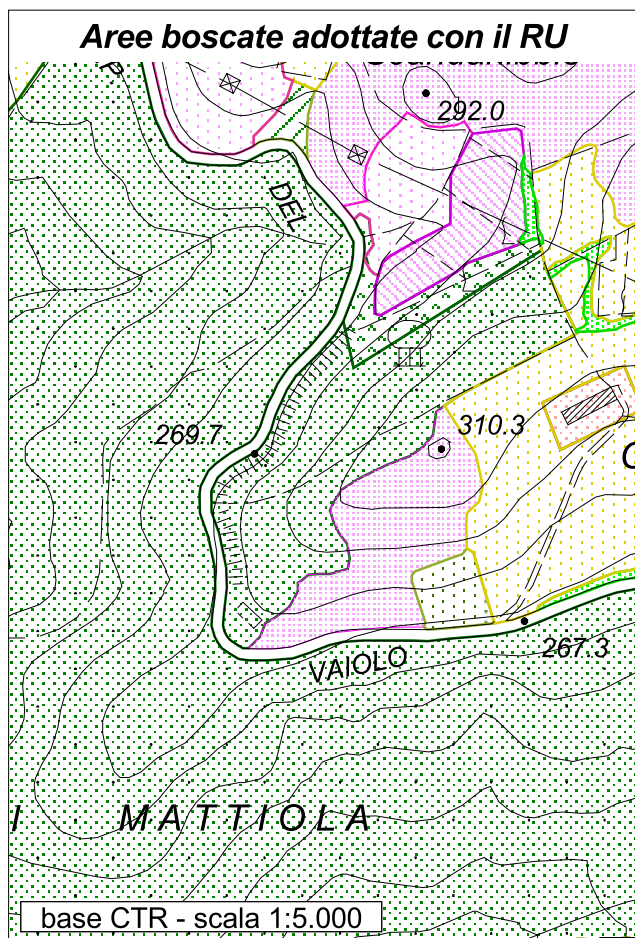
In fede
Dott. Agr. Roberto Branchetti



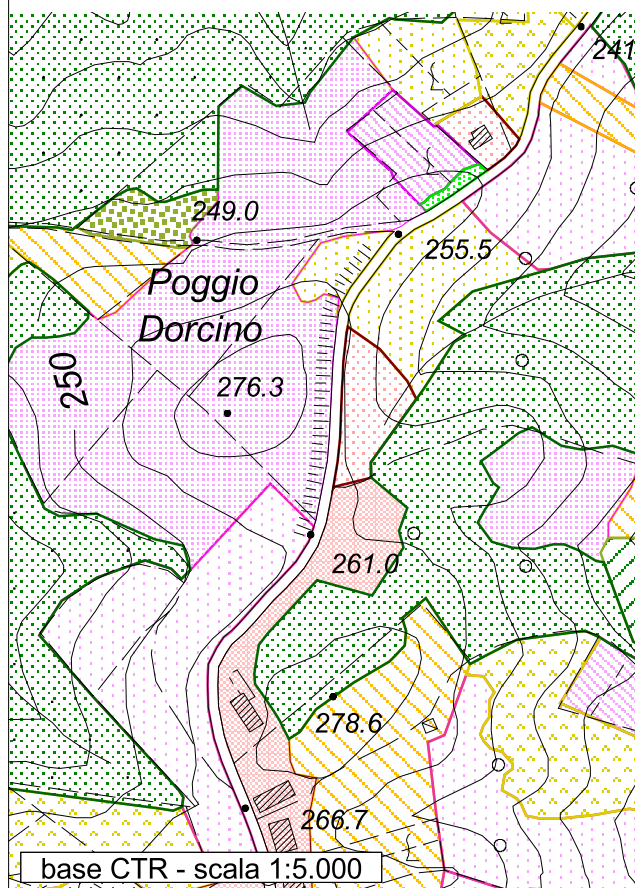




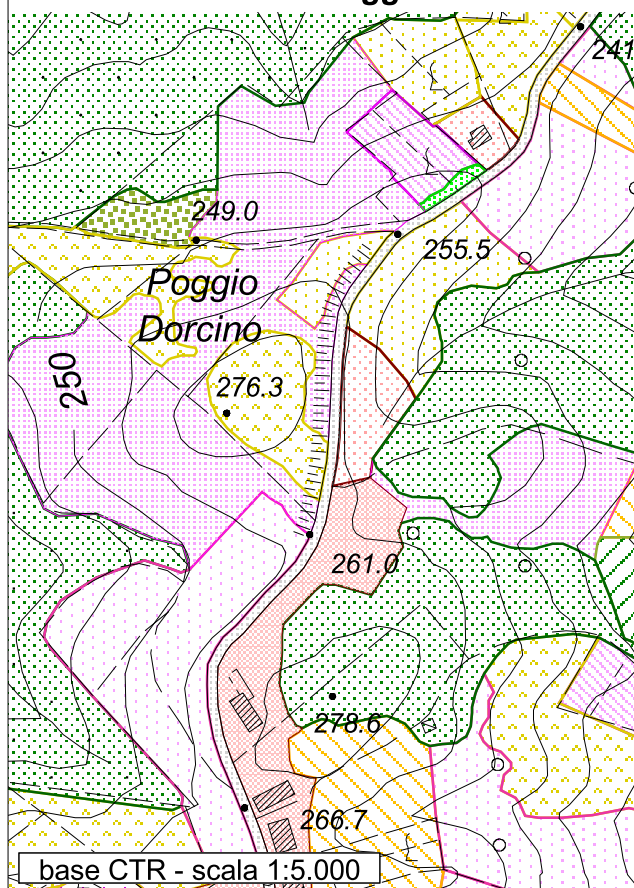




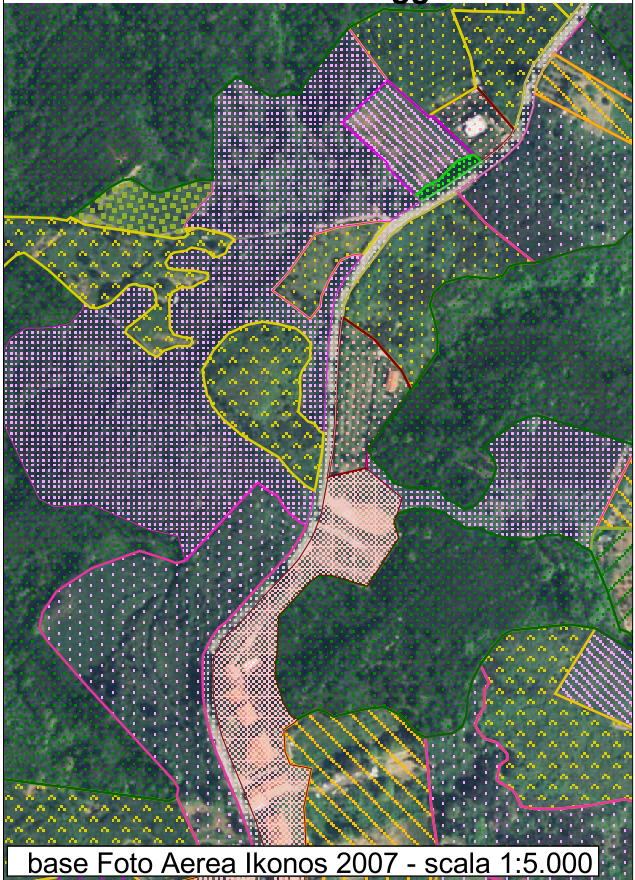
Aree boscate adottate con il RU



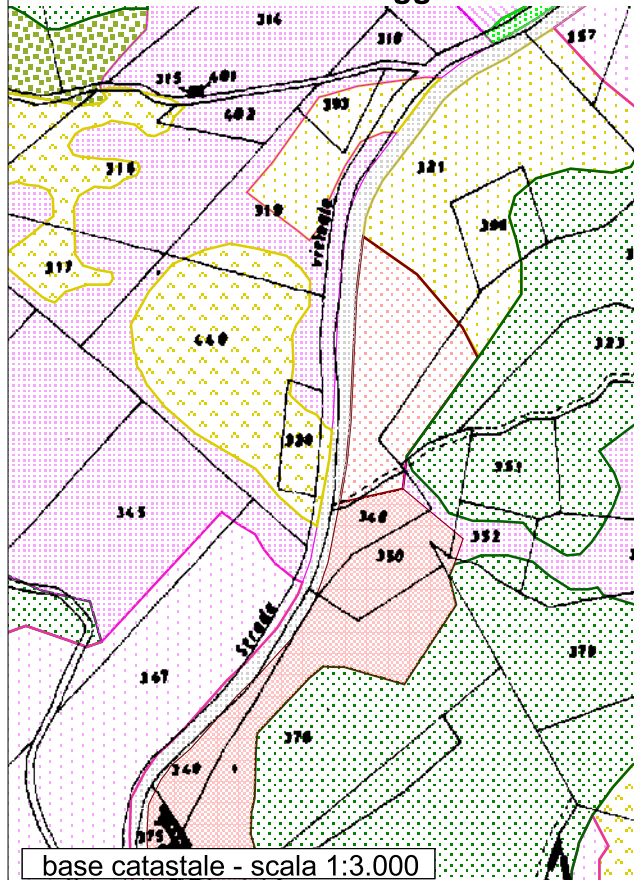
Aree boscate aggiornate

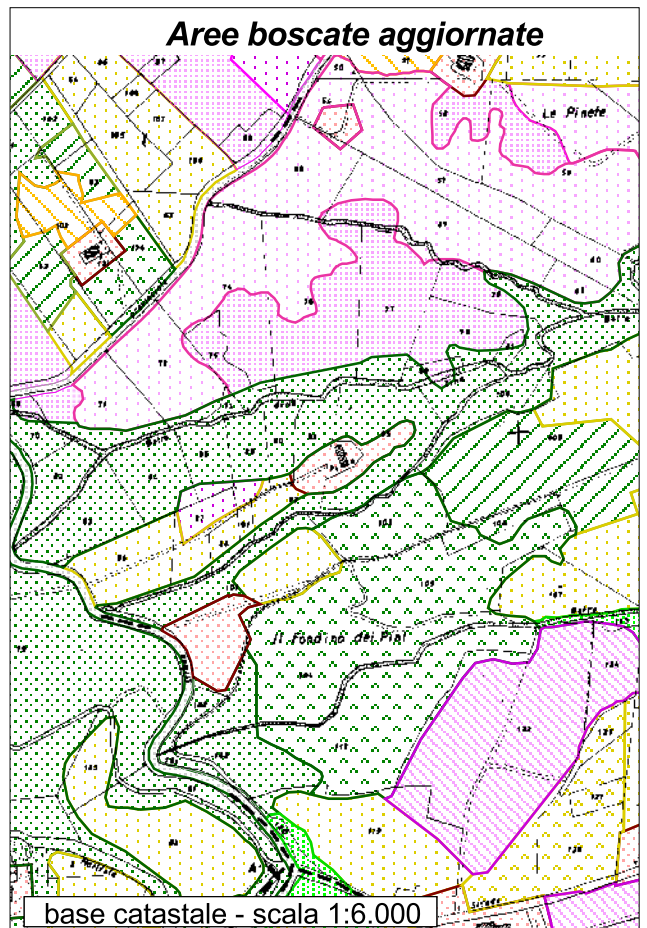
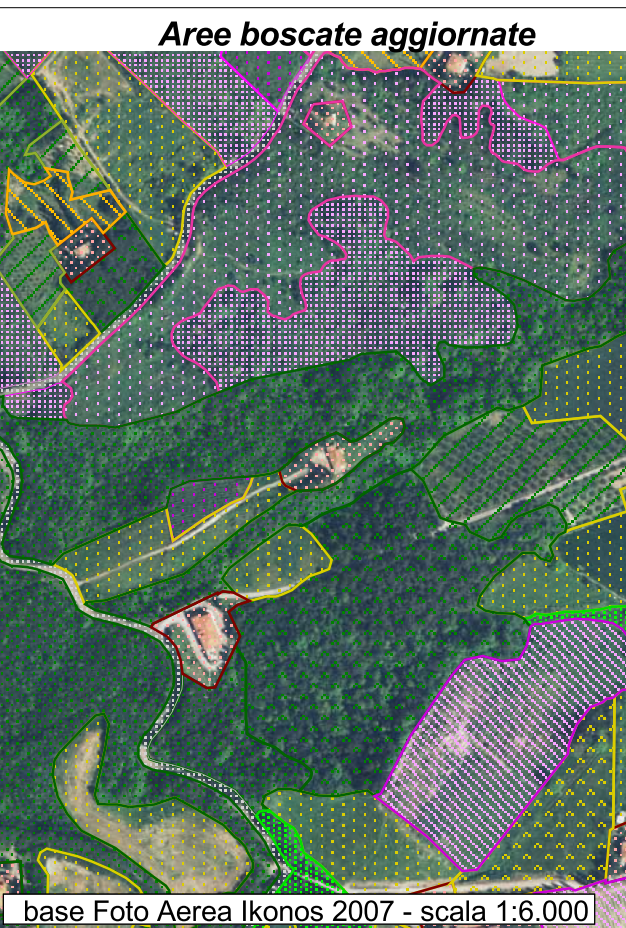
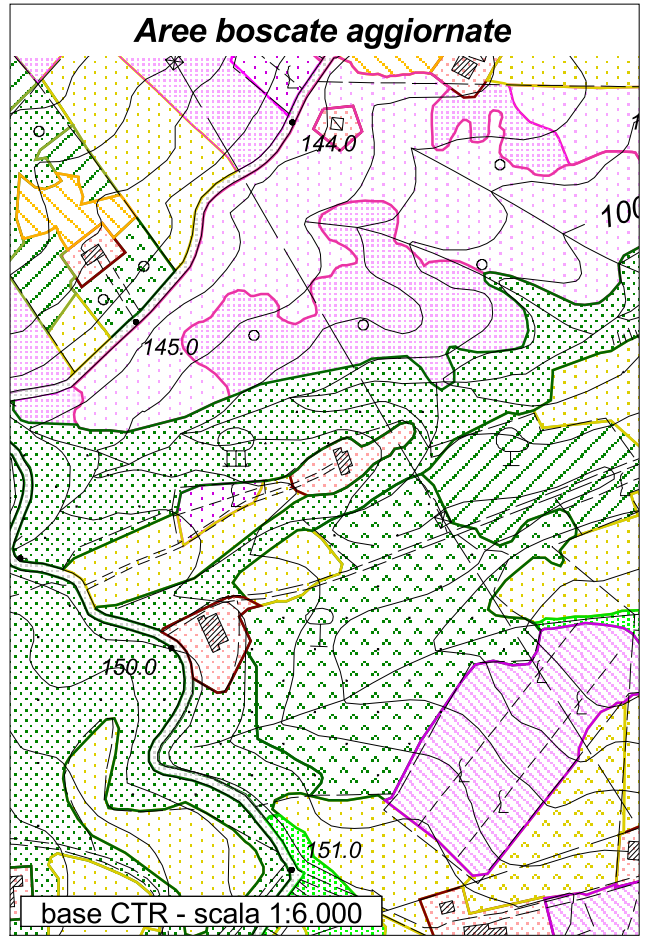
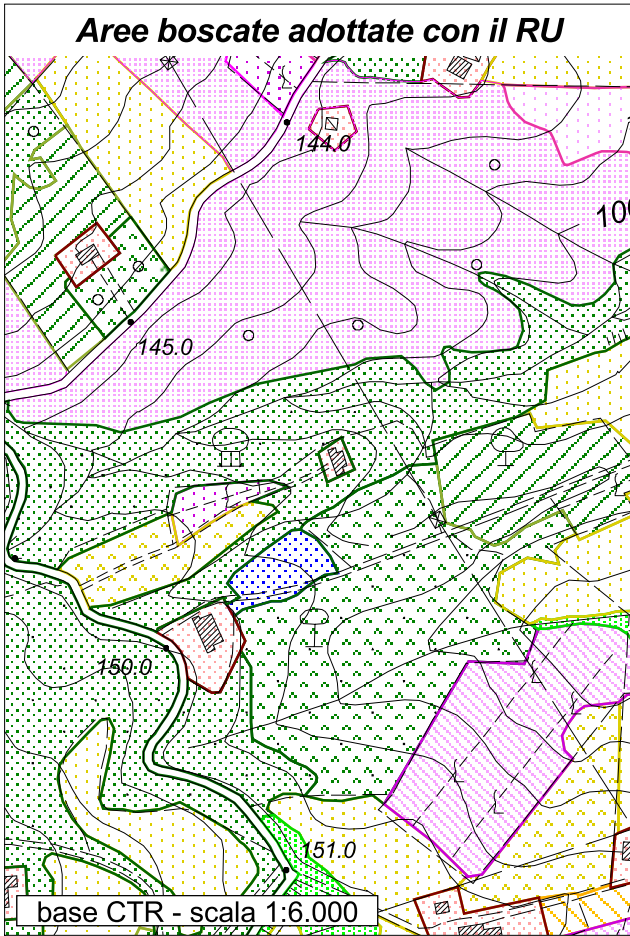


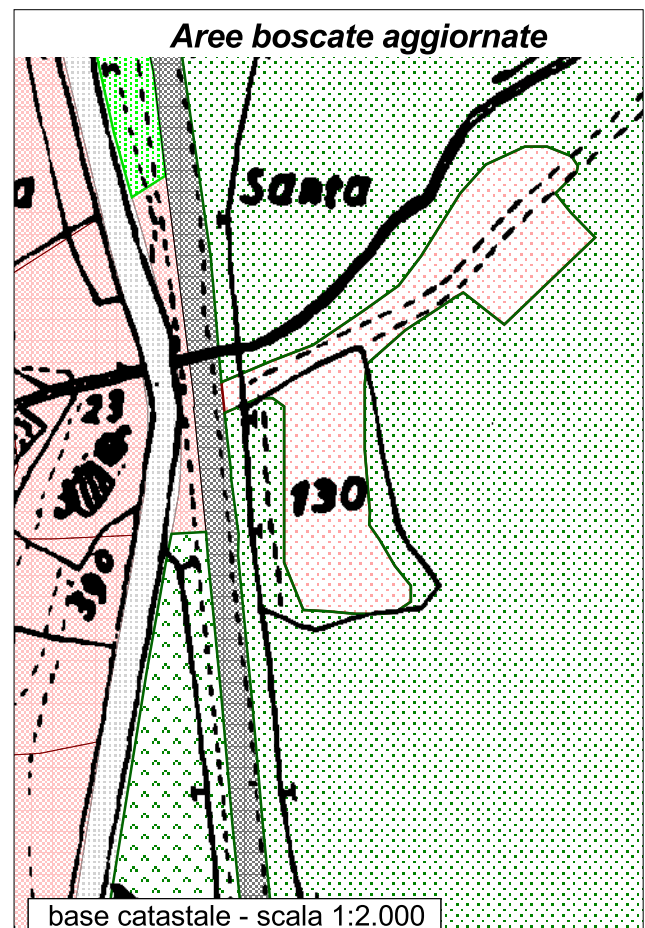
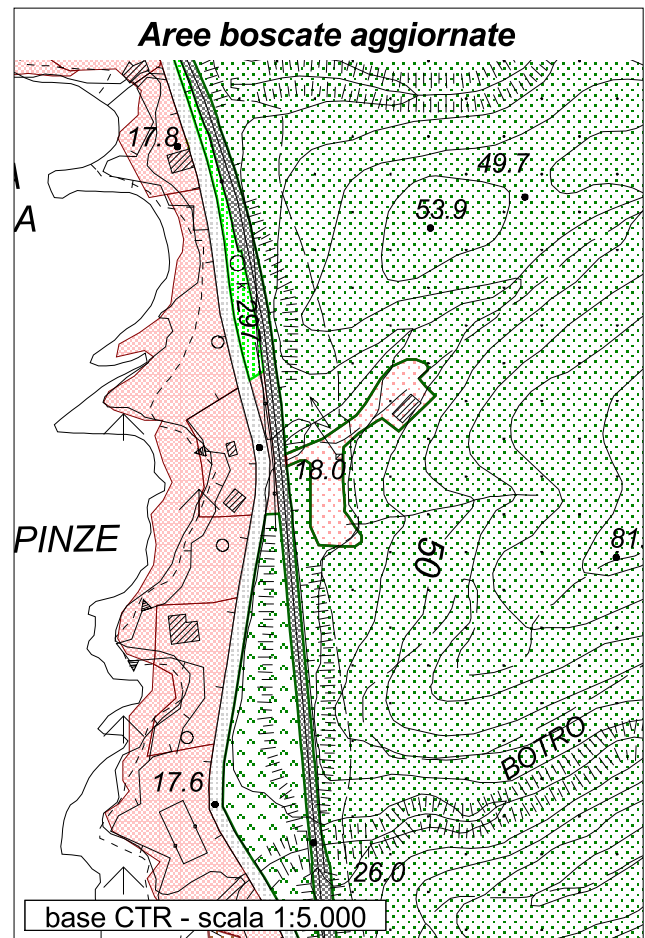
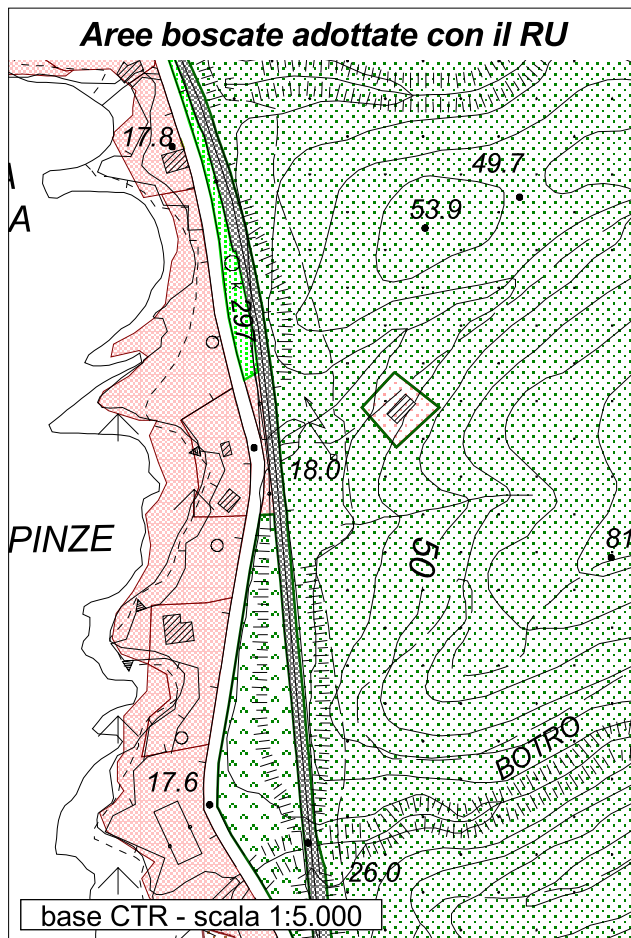
Aree boscate aggiornate

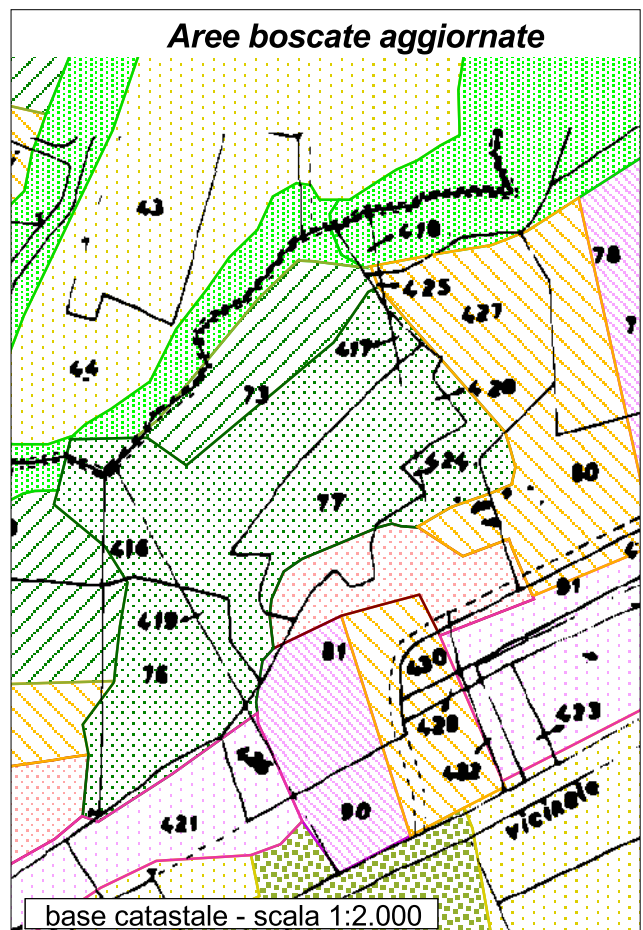
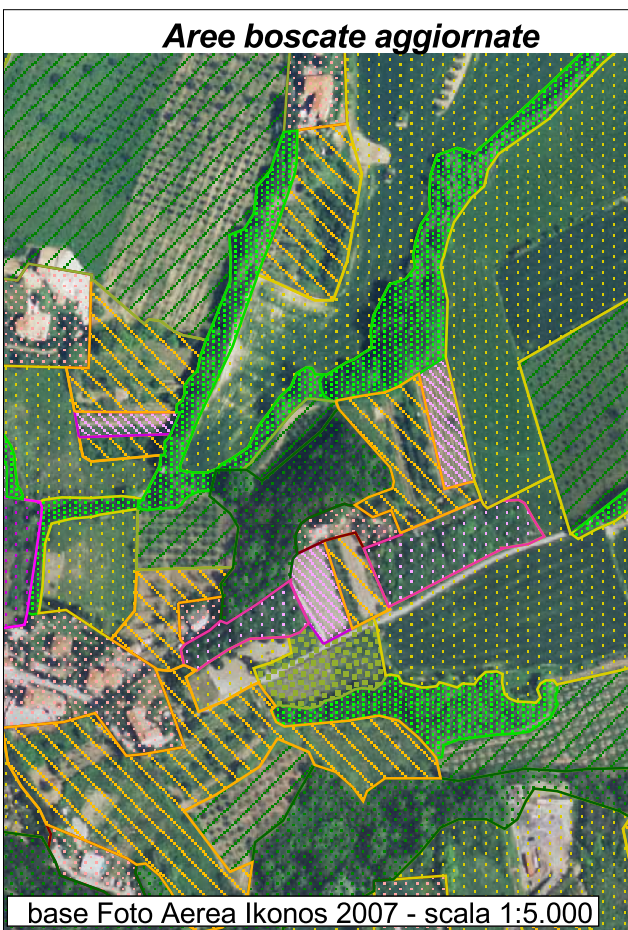
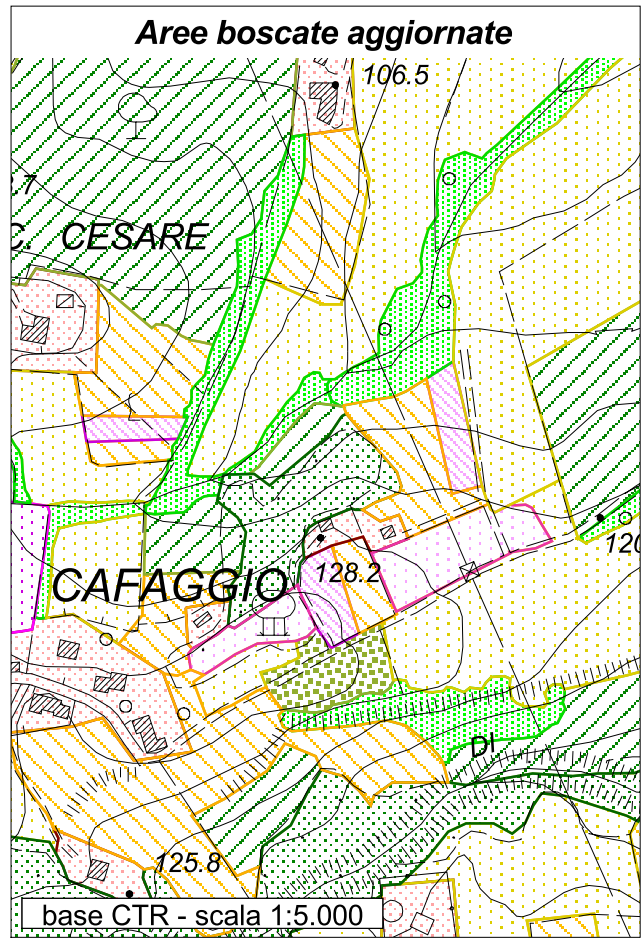
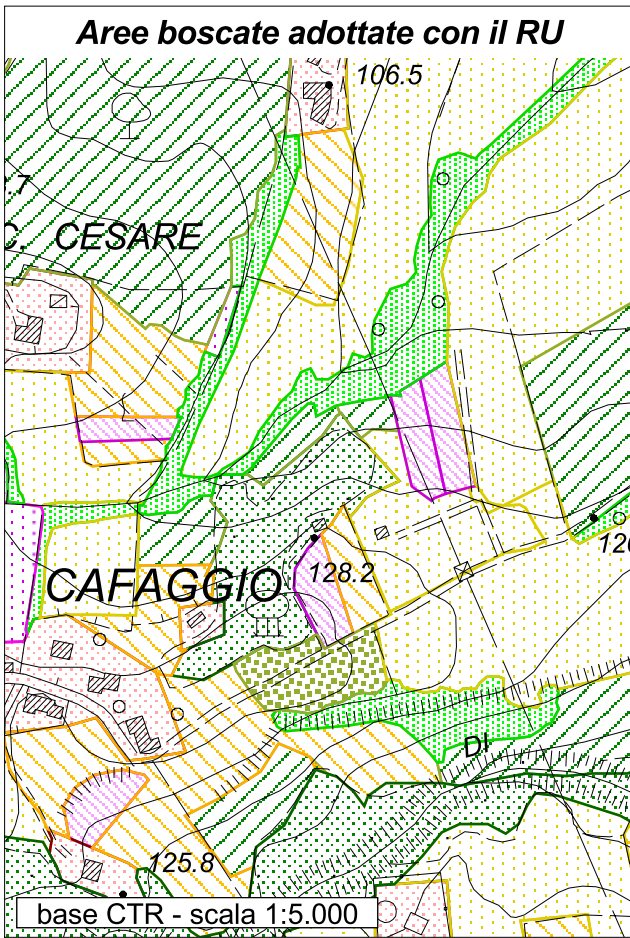


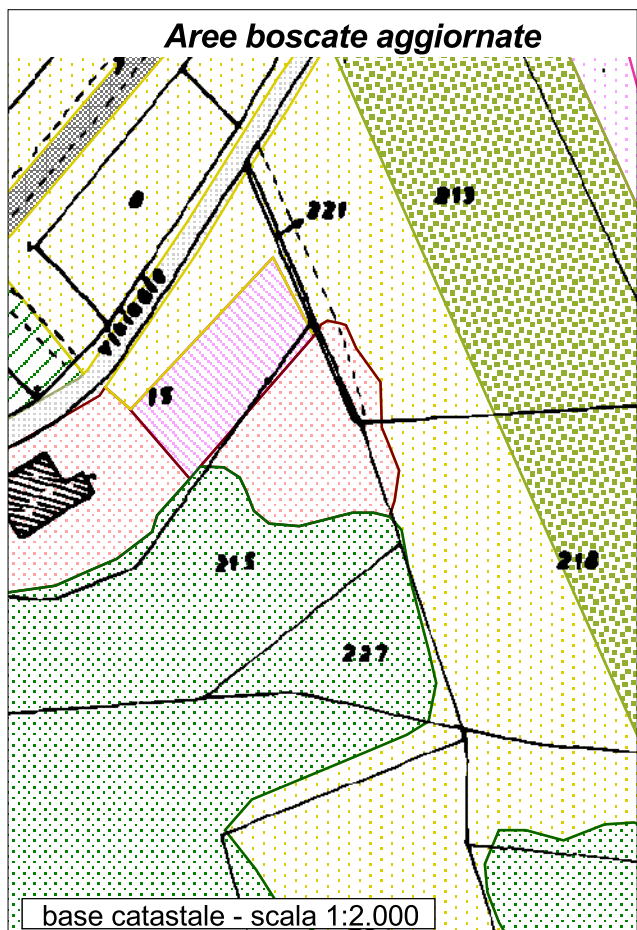
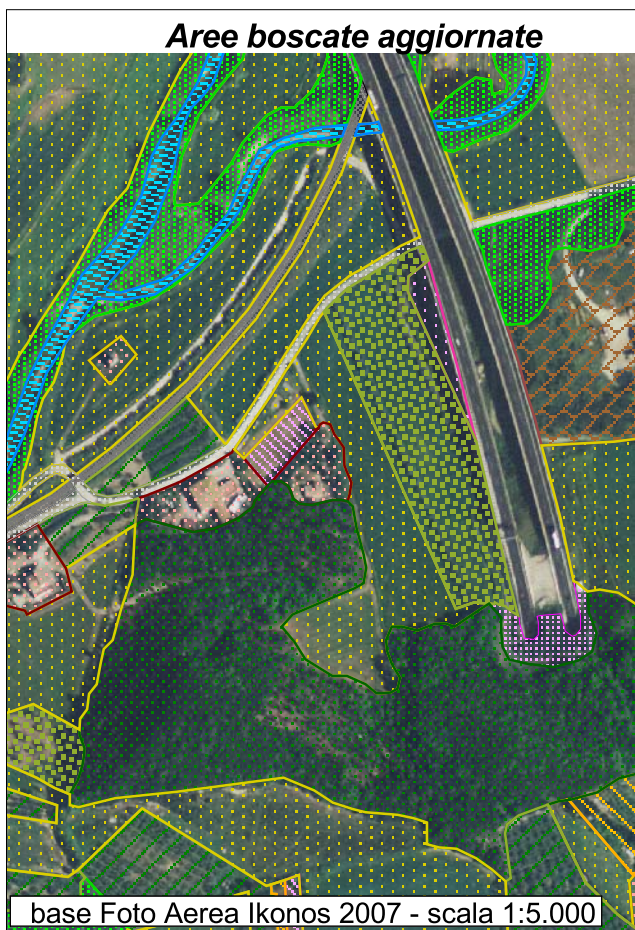
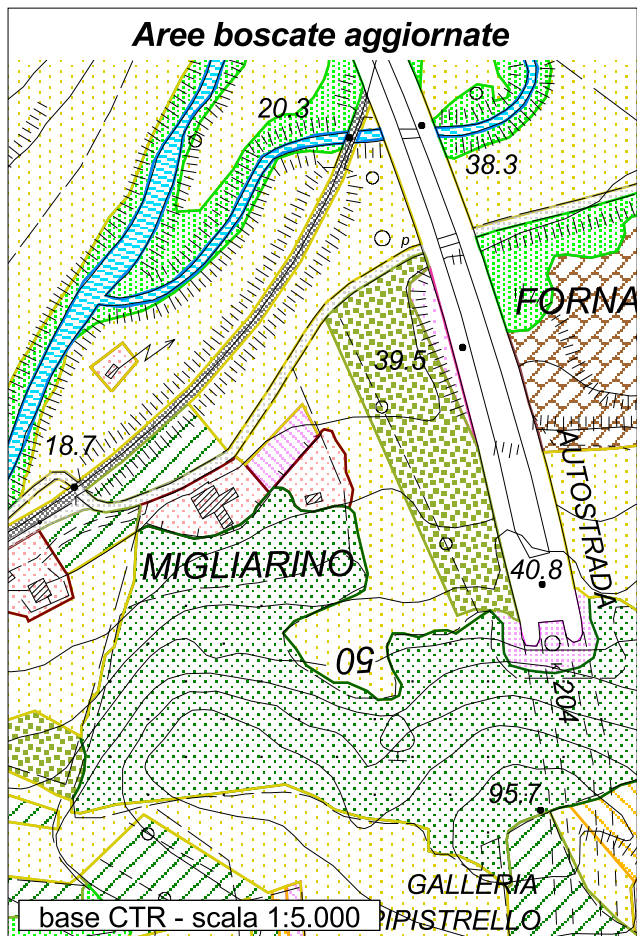
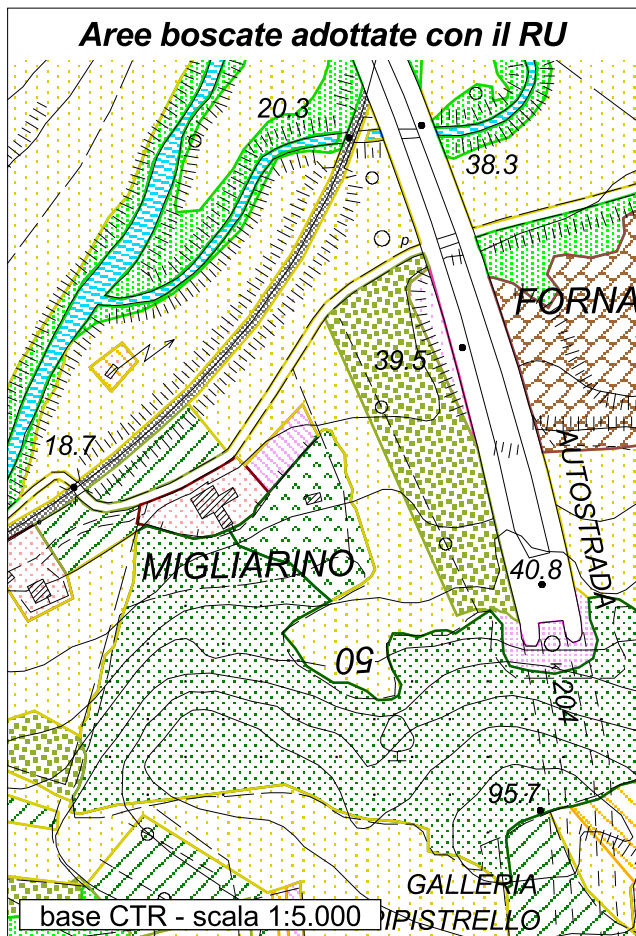
Aree boscate aggiornate



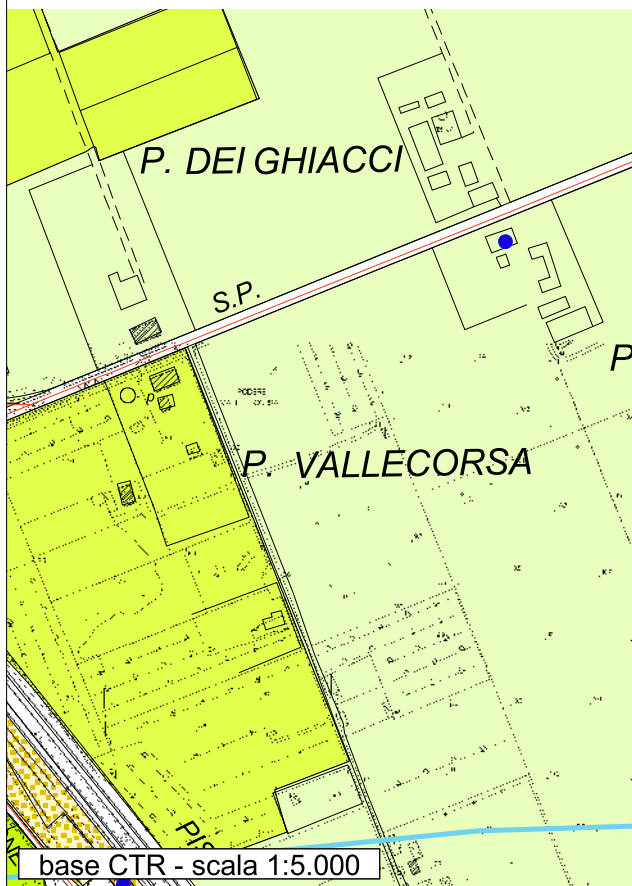




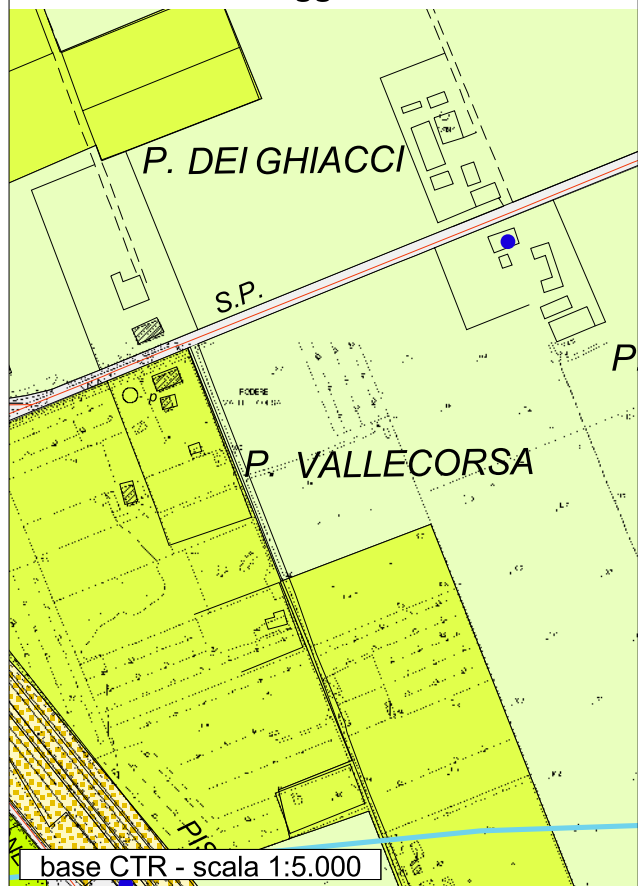




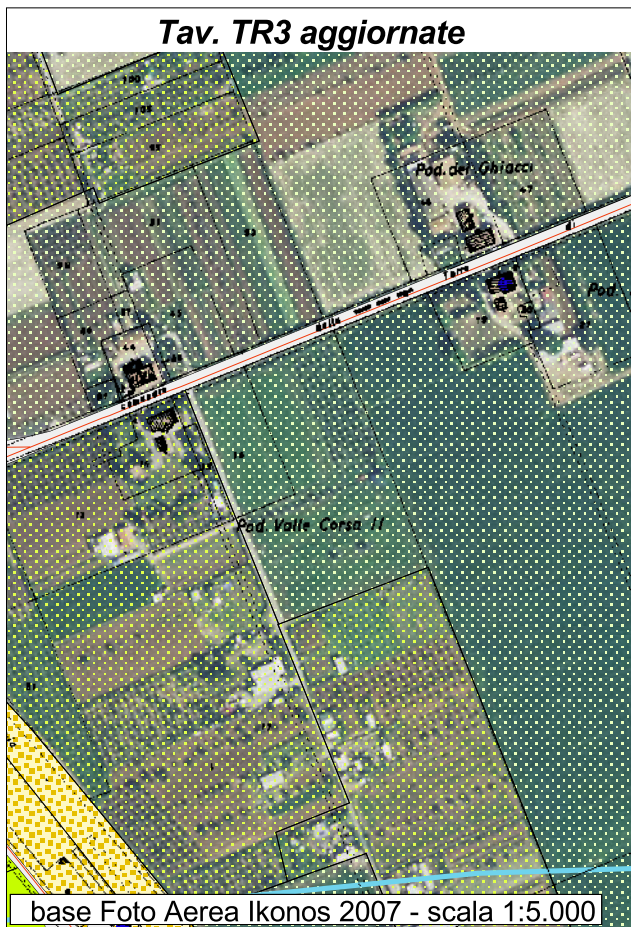
Tav. TR3 adottate con il RU



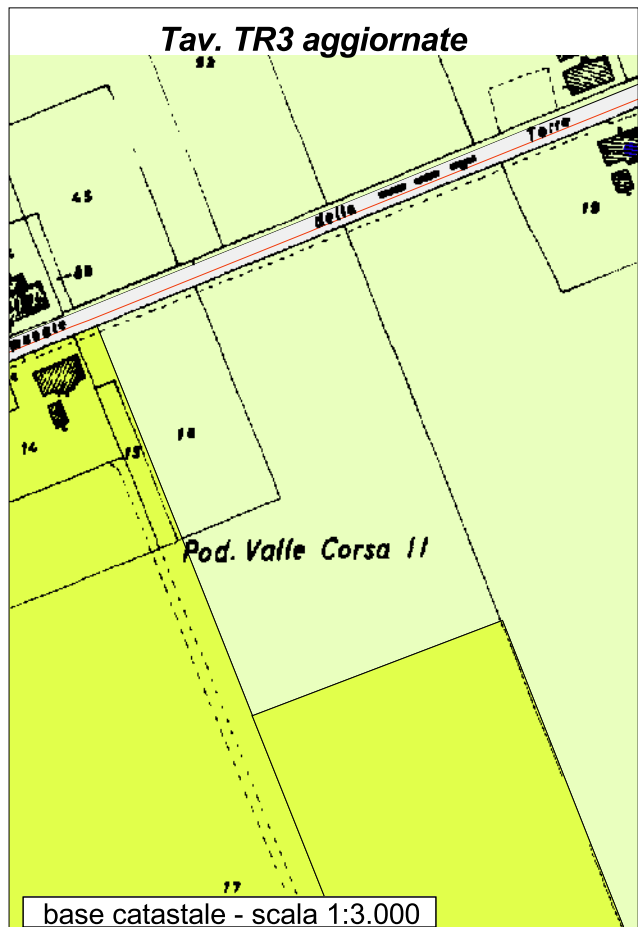
Tav. TR3 aggiornate



Tav. TR3 aggiornate



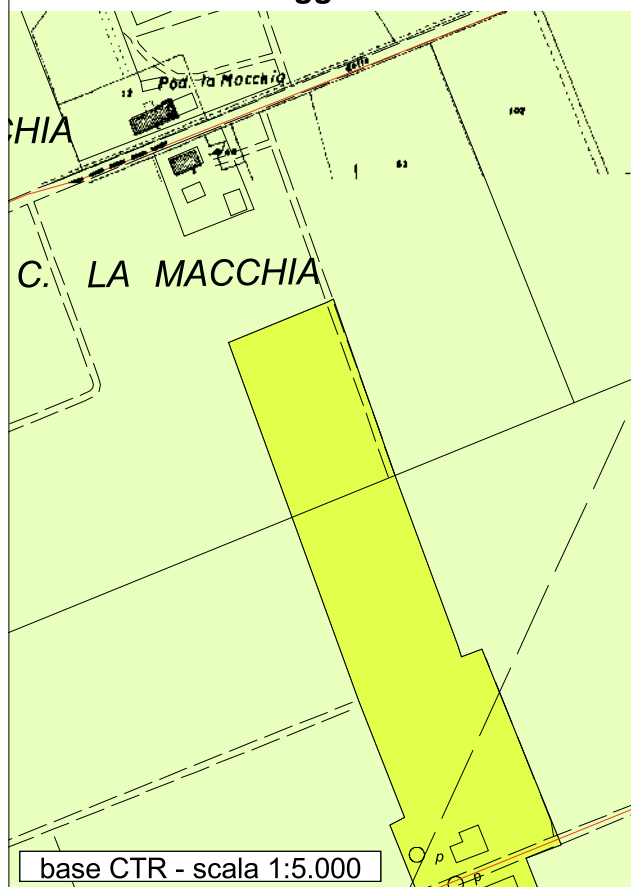
Tav. TR3 aggiornate



Tav. TR3 adottate con il RU



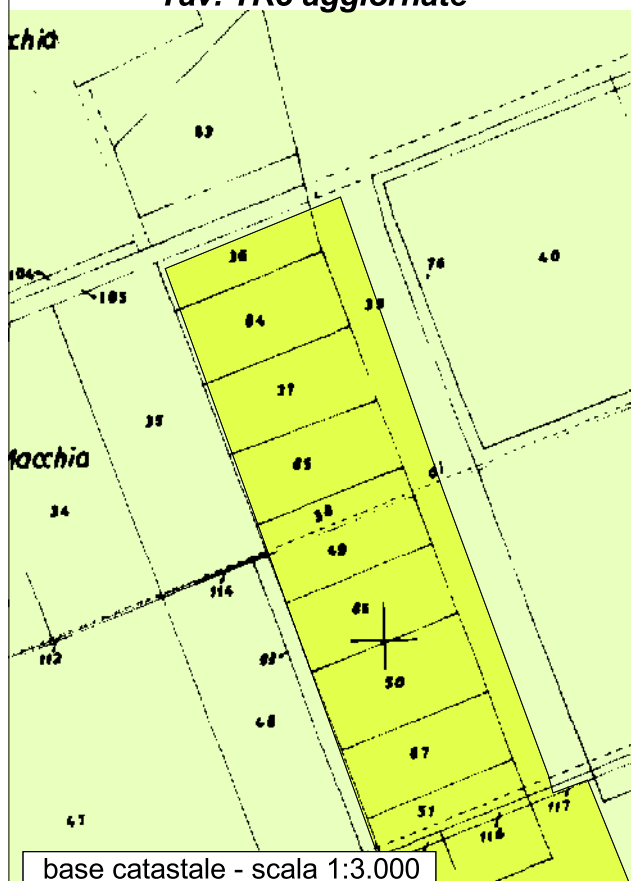
Tav. TR3 aggiornate



Tav. TR3 aggiornate



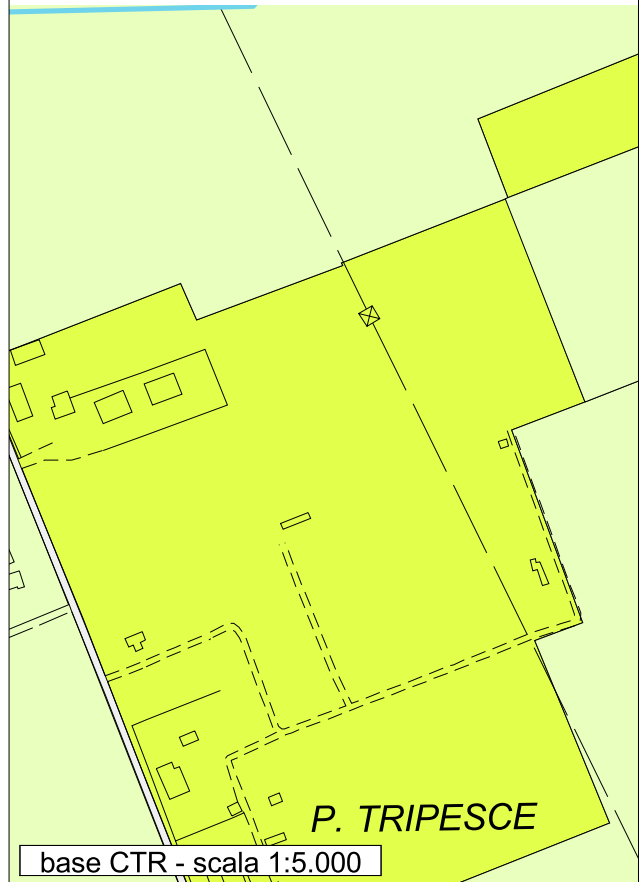
Tav. TR3 aggiornate



Tav. TR3 adottate con il RU



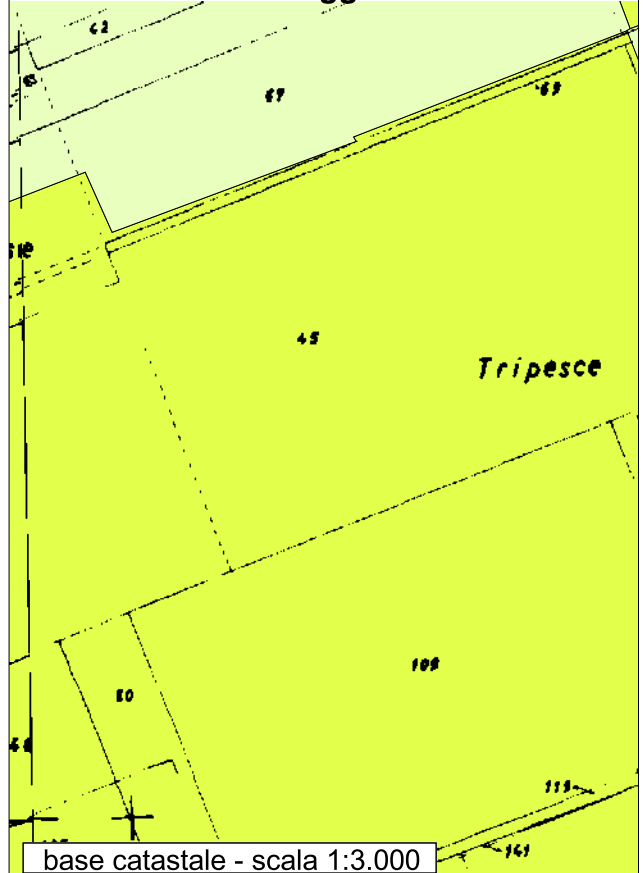
Tav. TR3 aggiornate



Tav. TR3 aggiornate



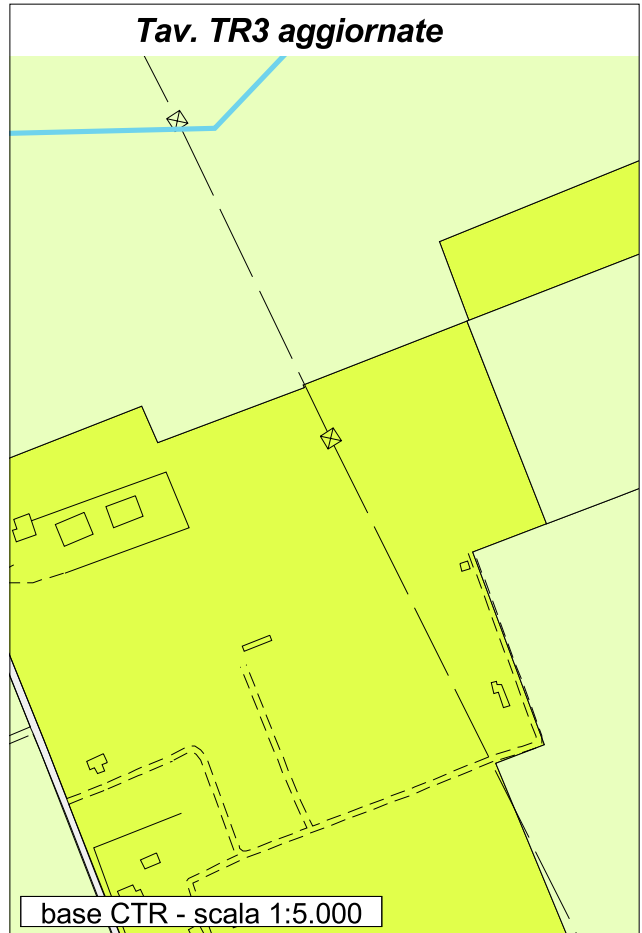
Tav. TR3 aggiornate



Tav. TR3 adottate con il RU



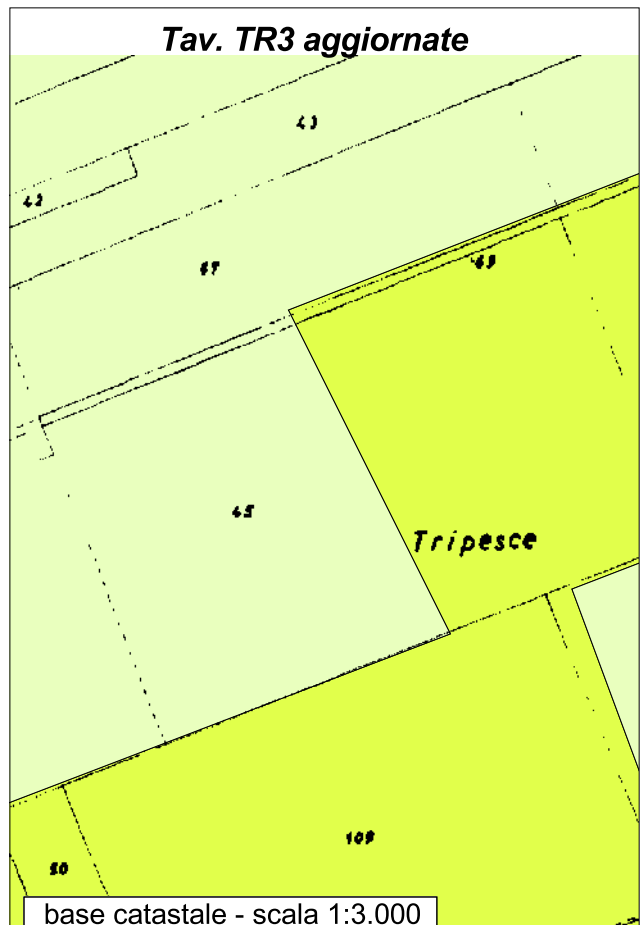
Tav. TR3 aggiornate



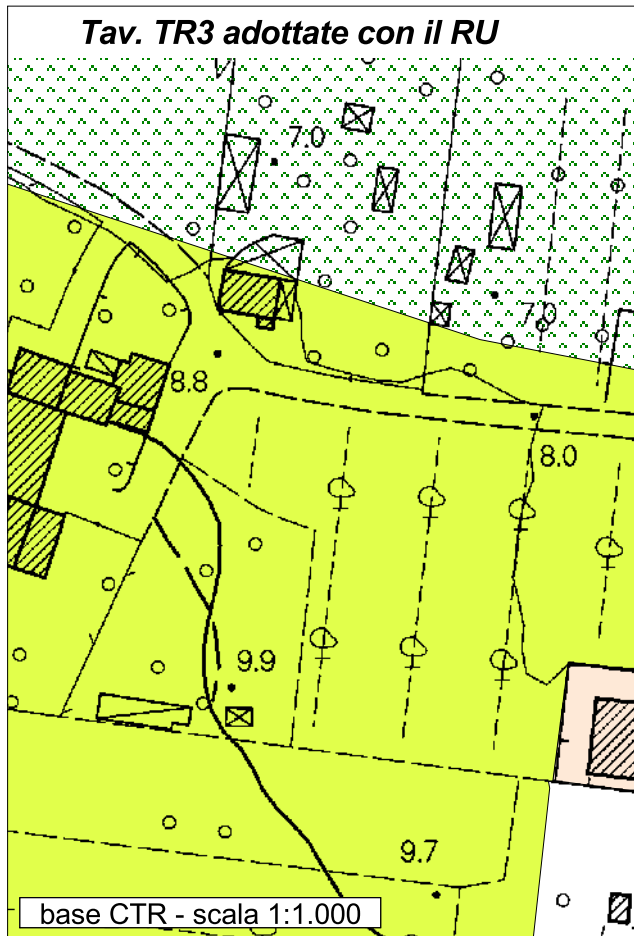
Tav. TR3 aggiornate



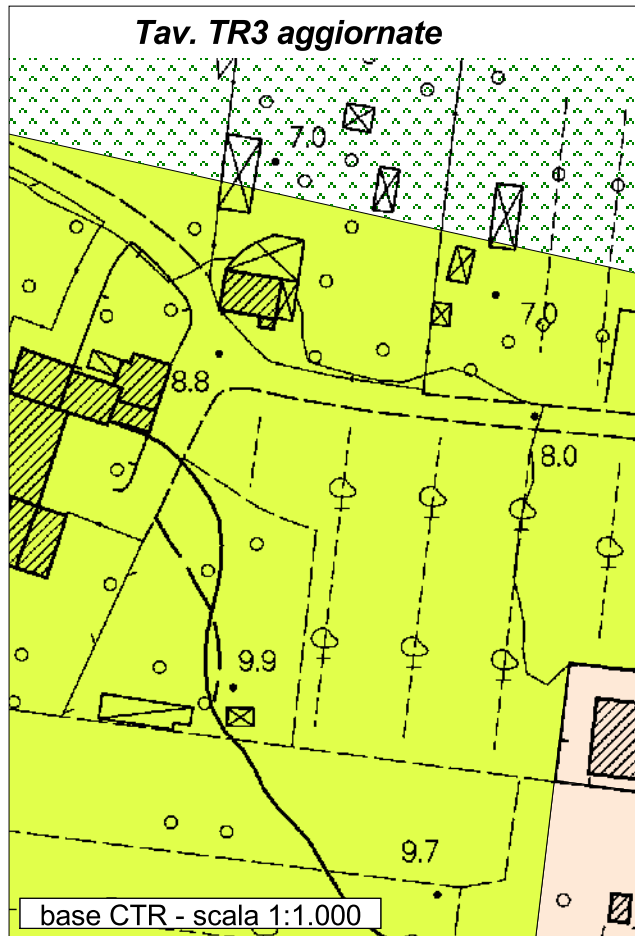
Tav. TR3 aggiornate



Tav. TR3 adottate con il RU



Tav. TR3 aggiornate



Tav. TR3 aggiornate



Tav. TR3 aggiornate

