

Provincia di Pisa

COMUNE DI MONTEVERDI MARITTIMO

REGOLAMENTO URBANISTICO



RELAZIONE

ottobre 2010

Regolamento Urbanistico

Relazione

Inquadramento territoriale

Il Comune di Monteverdi Marittimo si trova in una posizione geografica marginale: il suo territorio appare infatti incuneato, a cavallo tra l'alta valle del fiume Sterza e l'alta valle del fiume Cornia, tra la prima serie di colline che corrono parallelamente al litorale tirrenico - rappresentata dall'asse "Bibbona, Castagneto, Sassetta, Campiglia" - e quasi a ridosso dei contrafforti del versante sud-occidentale delle Colline Metallifere.

Le principali direttrici della zona - il vecchio tracciato dell'Aurelia, la Volterrana, la Massetana da una parte e la Pomarance - Castelnuovo dall'altra - lo lasciano in disparte e disegnano un rettangolo il cui epicentro è rappresentato proprio dall'abitato di Monteverdi.

Allo stato attuale i collegamenti da e verso il Comune sono quindi difficoltosi: e proprio la mancanza di un adeguato sistema di strade ha contribuito e contribuisce tuttora in misura notevole a relegare il territorio in una posizione quasi 'terminale' piuttosto che di 'transito' o di attraversamento.

In questo caso infatti, lo storico "isolamento" del territorio deve essere letto in chiave positiva avendo contribuito a preservare un ambiente unico dalle aggressioni di un turismo di massa (sul genere della costa tirrenica) o di una pesante industrializzazione.

Il territorio del Comune si estende per una superficie di poco meno di 100 kmq. Confina da sud verso nord in senso orario con i comuni di Suvereto, Sassetta, Castagneto Carducci, Bibbona, Casale Marittimo, Montecatini Val di Cecina, Pomarance e Monterotondo, al limite amministrativo fra le province di Pisa, Grosseto e Livorno.

Dal punto di vista altimetrico il territorio comunale si caratterizza per la natura accidentata e montuosa della sua morfologia: questo consiste infatti di

"(...) Monti, e luoghi alpestri (...)", occupato quasi interamente da alti rilievi collinari e "(...) quasi tutto di Montagne, che attaccano con quelle della Gherardesca da una parte, e con quelle di Monteruffoli e Monte Rotondo dall'altra: sono assai ripide ed aspre e poco praticabili (...)"

[Targioni Tozzetti G., op.cit, p.232].

Al suo interno il territorio risulta in pratica suddiviso e quasi 'spezzato' in due dall'esistenza di una consistente fascia collinare - compresa tra i 250 e i 500 mt di altezza con le 'emergenze' del Monte di Canneto (550 mt) e della Poggiciola (481 mt) - che lo attraversa diagonalmente da nord-est a sud-ovest venendo a formare due ambiti - quello di Canneto e quello del capoluogo - ognuno dei quali digrada e discende poi progressivamente verso la piana, rispettivamente dello Sterza e del Cornia, disegnando l'ampia forma di un anfiteatro naturale che costituisce uno degli scenari più caratteristici ed affascinanti dell'area.

Obbiettivi e indirizzi generali

Il Regolamento Urbanistico del Comune di Monteverdi Marittimo, in conformità al Piano Strutturale, basa la sua strategia per la pianificazione del territorio su alcuni elementi di forza per raggiungere obiettivi di innalzamento della qualità dell'abitare, di ridefinizione dei tessuti edilizi ed infrastrutturali esistenti, di rilancio economico ed occupazionale, di conservazione e valorizzazione dell'ambiente naturale.

Residenza

L'approfondimento del Quadro Conoscitivo, che ha completato l'analisi e la verifica della situazione attuale, ha consentito di rilevare limitate trasformazioni dovute ai cambiamenti strutturali dell'ultimo secolo ed ha evidenziato come, solo nel periodo 2004–2007, si sia compiuta la quasi completa attuazione delle previsioni del PRG, portando gli abitanti residenti nel Comune a 760 unità.

Dato l'aumento di popolazione locale, è necessario in primo luogo garantire il soddisfacimento delle sue esigenze, sia in termini di aumento della popolazione residente, che di miglioramento degli standard abitativi della popolazione esistente.

L'incremento del numero di famiglie residenti viene promosso con la disponibilità di nuove abitazioni a prezzi di mercato competitivi rispetto a quelli rilevabili nei vicini comuni costieri, con la sostenibilità sociale e ambientale sotto i profili energetico, idrico e di trattamento dei rifiuti, (cfr. PIT art. 4), con la presenza ancora di standards di buona qualità.

Inoltre lo sviluppo delle attività turistico-ricettive sarà oggetto di una forte ricaduta occupazionale sul territorio che porterà sicuramente ad innalzare la richiesta di nuovi alloggi per residenti.

Anche la previsione di aree produttive per l'artigianato di servizio e per lo sfruttamento delle basse entalpie contribuirà ad aumentare i posti di lavoro e conseguentemente la richiesta di nuove abitazioni.

Il perseguimento di questi obbiettivi può consentire all'A.C. di mantenere in vita sul territorio comunale la Scuola Materna, la Scuola Elementare e la Scuola Media localizzate nel capoluogo, mantenere il presidio medico, la farmacia, l'ufficio postale, la banca.

Lo sviluppo della residenza può inoltre contribuire al riordino del tessuto urbanistico con il miglioramento ed incremento degli standards esistenti.

Il Piano individua una quantità di aree residenziali, servizi, standards, strutture ricettive, aree artigianali, necessarie per ospitare la nuova popolazione e le nuove attività.

Oggi la popolazione tendenzialmente invecchia e se non diminuisce è per un fenomeno di immigrazione. La struttura sociale è diventata più dinamica con la crescita del numero delle famiglie che diventano più piccole.

I problemi maggiori sono quelli di gestire ed operare in ambiti strutturalmente complessi, dove è necessario razionalizzare gli spazi e qualificare le infrastrutture, o in aree parzialmente urbanizzate, dove il risultato dello sviluppo apre problemi di recupero e di

ricucitura con il tessuto circostante, di controllo delle trasformazioni dell'esistente e della crescita.

La fase in cui dobbiamo operare è complessa: accanto alle necessità primarie dell'abitare, emergono altri valori: culturali, storici, civili, determinati da modi di vita, tecniche e culture precedenti, dall'equilibrio fra parti edificate e territorio, da ritrovare per riconciliare i ritmi e i modi della vita quotidiana con quelli della natura e della storia. (cfr. PIT art. 5)

Per questo bisogna rivedere l'idea secondo la quale lo sviluppo debba comunque corrispondere solo ad una crescita fisica, quantitativa, per puntare invece a fare emergere anche gli aspetti qualitativi.

Il R.U., dopo aver valutato il risultato delle urbanizzazioni e del consumo di suolo effettuato negli anni precedenti, considera con maggiore attenzione la ristrutturazione e il recupero dell'esistente, valuta le trasformazioni e le permanenze territoriali e continua a considerare l'ambiente una risorsa decisiva per una nuova crescita economica.

Per questo motivo abbiamo ipotizzato con il R.U., il raggiungimento di un numero di circa 100 abitanti quale quota minima per assicurare a tutta la comunità i servizi essenziali.

In coerenza con quanto previsto dal PTC provinciale, il R.U. prevede la possibilità di nuovi insediamenti a carattere prevalentemente residenziale, definendo le regole localizzative e conformative ed i rapporti ponderali tra le varie funzioni ammissibili.

Turismo

Uno degli obiettivi primari del R.U. è oggi quello di trovare l'equilibrio fra le esigenze della popolazione residente, in aumento, lo sviluppo turistico, da controllare e rendere compatibile, e le risorse del territorio.

Poiché il turismo è una delle principali risorse ed occasione di sviluppo di questo territorio, è necessario che le sue forme siano coerenti e sostenibili con le risorse del territorio stesso e che non distruggano in maniera irreparabile gli equilibri fra ambiente, risorse ed insediamenti. (cfr PIT art.24).

Rendere sostenibile lo sviluppo turistico e la realizzazione di attrezzature turistiche sia nei centri abitati che nel territorio rurale è l'obiettivo primario del R.U., e riguarda le attrezzature già realizzate, le attrezzature in corso di realizzazione, le eventuali possibilità di sviluppo futuro.

Il P.T.C. dedica un'ampia sezione agli spazi per insediamenti turistico-ricettivi, e definisce specifiche discipline sia per i centri edificati che per il territorio rurale.

Il R.U., nel perseguire lo sviluppo sostenibile del turismo, fa propri gli obiettivi e le discipline del P.T.C., che prescrive prioritariamente che le nuove urbanizzazioni specialistiche destinate a insediamenti turistici siano riservate ad alberghi.

La promozione turistica del territorio è incentrata sul potenziamento del complesso turistico-ricettivo con annesso campo di golf di Consalvo, il cui piano attuativo è stato approvato e convenzionato nel 2005; in questo piano si prevede la realizzazione di un percorso regolamentare a 18 buche e di un percorso "executive" a 9 buche, oltre al recupero degli edifici esistenti per destinarli a supporto dell'attività sportiva e la realizzazione di una nuova struttura ricettiva per mc.7000; inoltre la presenza in loco di un'aviosuperficie in erba di 1.000 ml. di

lunghezza, sita lungo la sponda destra del fiume Cornia, che assicura l'atterraggio di velivoli biturbina di fino a 6000 Kg di peso, consente di coprire un bacino di utenza a livello nazionale.

Il potenziamento di questa struttura sportiva, previsto dal R.U., prevede di aumentare la dotazione di nuovi posti letto con la realizzazione di un albergo e residenze turistico-alberghiere in modo da rendere congruo l'investimento ad operatori nazionali ed esteri. La ricaduta sul territorio, oltre a creare nuovi posti di lavoro può valorizzare tutte le altre strutture turistiche esistenti e di progetto.

Altre interessanti offerte turistiche riguardano interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente a Canneto, in particolar modo a Est del centro storico, ove sono presenti numerosi immobili ad oggi sottoutilizzati per i quali il R.U. prevede il cambio di destinazione d'uso.

Anche nella zona di Poggio Castelluccio/Capanne il R.U. prevede di implementare gli insediamenti turistici esistenti con strutture turistico-alberghiere integrative della dotazione dei servizi ricettivi esistenti.

Geotermia

Il R.U. assume come propri obiettivi il consolidamento ed il rafforzamento delle attività geotermiche, attraverso il riconoscimento urbanistico degli ambiti, dei siti, delle attrezzature ed impianti presenti e la messa a punto di normative e di regole che ne consentano il futuro sviluppo, sia mediante ulteriore ricerca di fluido che mediante lo sviluppo insediativo degli impianti di produzione elettrica e la ricerca per l'applicazione di nuove fonti energetiche (eolico). (cfr PIT art.30)

Assumendo come obiettivo il risparmio energetico, è stato verificato che lo sfruttamento dell'energia geotermica per l'approvvigionamento di aree produttive per particolari settori dell'artigianato, per la coltivazione in serre, come previsto dal PTC provinciale, è possibile solo collocando tali interventi in prossimità delle aree geotermiche per sfruttare il vapore di reiniezione o fluidi a bassa entalpia.

Attualmente l'A.C. è impegnata nella realizzazione di un impianto di teleriscaldamento che dovrà servire i centri di Monteverdi e Canneto.

Per il ruolo centrale che il Comune ha nell'organizzazione dei circuiti turistici e didattici, avendo realizzato le strutture di accoglienza e documentazione nel centro del Capoluogo, si prevede anche la possibilità di realizzare un parco tematico nella zona di pertinenza delle centrali geotermoelettriche funzionale alla comprensione dei fenomeni geotermici.

E' inoltre prevista l'individuazione di un'area, compresa tra le centrali geotermoelettriche di San Luciano e Granaiole, in località La Steccaia per l'insediamento di un impianto eolico per la produzione di energia elettrica. La Centrale eolica che ENEL Produzione S.P.A. intende realizzare nel Comune sarà della potenza complessiva di 18 MW e l'energia elettrica prodotta potrà essere ceduta alla rete di trasmissione nazionale.

Il sito scelto per la realizzazione della centrale è posto a circa 4 km dall'abitato di Monteverdi e 1.5 km da quello di Canneto. Si prevede l'installazione di 9 aerogeneratori del tipo Vestas V90 - 2 MW, per un totale di 18 MW installati;

L'intervento, analizzato alla luce della normativa vigente, recepisce fortemente i più recenti indirizzi della politica energetica nazionale che promuove la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili.

Seppur con un certo ritardo (L. 1 giugno 2002, n. 120), infatti, l'Italia ha ratificato e dato esecuzione al Protocollo di Kyoto dell'11/12/1997. Nel contempo però, il c.d. "Decreto Bersani" del 16 marzo 1999, n. 79, riconosciuta l'importanza delle fonti rinnovabili, aveva fissato un obbligo preciso per i soggetti che importavano o producevano più di 100 GWh/anno da fonti tradizionali: quello cioè di immettere nella rete elettrica almeno il 2% dell'energia tali fonti rinnovabili. Tale obbligo è stato incrementato dello 0,35% dal 2004 al 2006.

Con il successivo D.M. 11 novembre 1999 venivano adottate le direttive per disciplinare l'obbligo di immissione nel sistema elettrico nazionale di energia elettrica prodotta a mezzo di fonti rinnovabili, attraverso i Certificati Verdi (CV), titoli annuali attribuiti all'energia elettrica prodotta da fonti rinnovabili, che hanno raccolto l'eredità del CIP 6/92.

Ulteriore contributo alla promozione delle fonti energetiche rinnovabili nel mercato interno all'elettricità è dato dal D.Lgs. n. 387 del 29 dicembre 2003.

Il Comune, mediante pubbliche assemblee e dibattiti, ha promosso a tutti i livelli il coinvolgimento della società cittadina sul tema delle scelte energetiche ed ambientali, sottoponendo ad un referendum consultivo (29.04.2007) la scelta del parco eolico. L'89 % dei votanti si è espressa a favore del parco eolico.

Lo sfruttamento delle fonti energetiche rinnovabili è uno degli obiettivi primari del P.T.C. del P.S. e del Regolamento Urbanistico: nel territorio di Monteverdi non vi sono ad oggi situazioni di incompatibilità fra l'attività geotermica, la tutela delle risorse e lo sviluppo del territorio, ed i programmi di ampliamento futuro avranno le stesse caratteristiche.

Attività produttive artigianali e commerciali

Il P.T.C. introduce i criteri per la valutazione dei fabbisogni di nuovi insediamenti a carattere prevalentemente produttivo di beni e di servizi, per il sistema territoriale di appartenenza, che il R.U. fa propri tenendo conto della particolare situazione comunale, in cui non sono presenti ad oggi aree produttive artigianali.

La necessità di individuazione di aree produttive risponde alle necessità di trasferimento e/o ampliamento di imprese locali attualmente collocate in zone improprie.

Per le attività presenti di carattere artigianale a servizio della comunità, data la loro modesta entità, viene individuata un'area nelle vicinanze del Capoluogo.

Viene valutata anche la possibilità di insediamento di attività artigianali nella zona del Monte Canneto, ove è possibile utilizzare le basse entalpie, provenienti dai pozzi geotermici, per la produzione di calore industriale, collegata anche alla ricerca ed alla innovazione tecnologica (cfr. PIT art. 19).

Il R.U., nel prevedere nuovi impegni di suolo per insediamenti produttivi, detta disposizioni che garantiscono idonei livelli prestazionali e funzionali delle infrastrutture viarie di accesso e di servizio, delle infrastrutture tecnologiche, delle strutture edilizie, e qualità ambientale.

Il R.U. intende garantire altresì la valorizzazione degli elementi del paesaggio rurale eventualmente presenti nell'area e prevedere idonee misure atte ad assicurare il corretto inserimento dei nuovi insediamenti, prevedendo fasce di rispetto, da piantumare, attorno agli insediamenti previsti, con lo scopo di mitigare gli effetti, anche visivi, indotti dalle trasformazioni sul paesaggio.

Nei centri abitati e nel territorio rurale, compatibilmente con lo Statuto del territorio, viene valorizzato ed incrementato il commercio di prodotti tipici dell'agricoltura locale e gli esercizi di ristorazione tipici, che possono realizzare una integrazione positiva fra afflusso turistico e sviluppo di risorse locali.(cfr. PIT Art.14).

Standards

La verifica delle aree, degli edifici, dei servizi e delle attrezzature presenti, evidenzia una situazione di sovrabbondanza delle quantità minime di aree ed attrezzature pubbliche ai sensi del D.M. 1444/68.

Per quanto riguarda l'Istruzione sono presenti sul territorio comunale la Scuola Materna, la Scuola Elementare e la Scuola Media localizzate nel capoluogo, che soddisfano attualmente le necessità della popolazione attuale.

Le strutture scolastiche esistenti possono soddisfare le esigenze attuali e future, anche con la razionalizzazione, il miglioramento ed il pieno utilizzo degli edifici e delle aree esistenti, nonché con il coordinamento con i Comuni limitrofi.

Nella valutazione delle necessità di aree a standard il R.U. tiene conto delle modalità di utilizzo collettivo e sociale del territorio agricolo, delle aree boscate, degli spazi pubblici interni ai centri abitati, nonché della vicinanza di altri centri urbani dove sono collocati servizi ed attrezzature non presenti sul territorio comunale di Monteverdi.

In particolare per la qualità del clima e la ricchezza dell'ambiente collinare viene individuata la possibilità di realizzare un'attrezzatura di interesse generale (R.S.A.) nelle adiacenze del Capoluogo.

Nel RU è prevista la realizzazione di diverse nuove infrastrutture la cui localizzazione comporta l'apposizione di vincoli preordinati all'espropriazione:

Parcheggio pubblico in via Roma a Canneto, - superficie di intervento mq. 500 ca.

In adiacenza al campo sportivo di Canneto è prevista la realizzazione di un parcheggio a supporto dello sport e del tempo libero.

Cimitero comunale di Monteverdi M.mo. - superficie di intervento mq. 750 ca.

Ampliamento del cimitero comunale di Monteverdi M.mo lungo il confine nord in modo tale da mitigare l'impatto visivo dal centro urbano.

Parcheggio pubblico in via A. Moro a Monteverdi M.mo, - superficie di intervento mq. 400 ca.

Al termine della via A Moro è prevista la realizzazione di un parcheggio a supporto della residenza.

Parcheggio pubblico in via S. Martino a Monteverdi M.mo, - superficie di intervento mq. 900 ca.

In adiacenza alle scuole elementari del Capoluogo è prevista la realizzazione di un parcheggio a supporto delle attività scolastiche e per il tempo libero.

Attrezzature sportive didattiche a Monteverdi M.mo loc. Piastroni - superficie di intervento mq. 10.300 ca. SLP mq. 1500

Nell'area di sviluppo urbano a nord del Capoluogo è prevista un'area da destinare alla realizzazione di una palestra polifunzionale.

Area a vere pubblico e viabilità in loc. Fontilame lungo la via IV novembre a Monteverdi M.mo

Nell'area di sviluppo urbano a ovest del capoluogo è prevista un'area da destinare a verde pubblico. In detta area è previsto anche un tratto di viabilità pubblica funzionale alla creazione di un anello viario di accesso allo sviluppo residenziale dell'area di Fontilame.

Per le aree interessate dalle opere pubbliche è stato redatto, ai sensi dell'art. 8, comma 4, della L.R. n. 30 del 18.02.2005, l'avviso di procedimento, relativo all'apposizione del vincolo espropriativo, prevedendo la possibilità di formulare osservazione nel termine di 30 giorni dalla pubblicazione.

In effetti per le previsioni di opere di interesse pubblico e/o collettivo, ai sensi dell'art. 7, comma 2, della L.R. n° 30 del 18.02.2005 il vincolo preordinato all'esproprio apposto con il Regolamento Urbanistico decorre a partire dalla data di pubblicazione sul BURT dell'avviso relativo all'approvazione dello stesso, e per cinque anni è possibile per l'amministrazione approvare il progetto e procedere all'espropriazione delle aree in questione. Da qui la necessità che i cittadini siano edotti dell'intenzione dell'amministrazione di procedere all'esproprio delle loro aree e presentare le loro osservazioni.

Il Paesaggio

Al fine di garantire lo sviluppo sostenibile e la tutela delle risorse essenziali del territorio, il R.U. ha assunto le Invarianti Strutturali del territorio aperto quali elementi cardine delle identità dei luoghi.

Tramite il quadro conoscitivo e lo Statuto del territorio che hanno confermato la valenza paesaggistica e le norme di tutela, il R.U. ha verificato le caratteristiche paesaggistiche, ambientali e naturalistiche delle zone e degli ambiti assoggettati a discipline di tutela sovraordinate,

Nel riconoscimento delle risorse essenziali e delle invarianti strutturali, il R.U. ha acquisito le indicazioni che hanno consentito di individuare e valorizzate tutte le specificità presenti sul territorio comunale, sia di tipo colturale-produttivo che paesaggistico-ambientale, che costituiscono risorse essenziali del territorio. (cfr. PIT art.31)

In un territorio che ha subito limitate trasformazioni dovute ai cambiamenti strutturali dell'ultimo secolo, la struttura storica lo connota sostanzialmente, e costituisce uno dei suoi valori specifici e risorsa principale da salvaguardare e valorizzare.

Il R.U. si pone come obiettivo prioritario il riconoscimento e la tutela delle risorse individuate attraverso la messa a punto di regole, costituite dai principi del governo del territorio e dal complesso di norme di tutela, salvaguardia e sviluppo.

Il R.U. nel territorio aperto non prevede nuovi insediamenti, ma ha come obiettivo il superamento del degrado del patrimonio edilizio rurale, attraverso il recupero prioritario e il riutilizzo del patrimonio edilizio esistente, ed il rafforzamento degli insediamenti rurali, prioritariamente finalizzati all'uso residenziale, al turismo rurale e all'agriturismo.

Tale obiettivo è da perseguirsi principalmente attraverso l'individuazione di azioni di valorizzazione finalizzate al recupero funzionale e architettonico, e la disciplina degli interventi edilizi in modo tale da garantire la tutela e la conservazione delle caratteristiche di ruralità degli edifici. (cfr. PIT art. 21).

Sistema infrastrutturale

Per la legge regionale sul governo del territorio i sistemi infrastrutturali e tecnologici sono risorse essenziali del territorio, e i nuovi insediamenti e gli interventi di sostituzione dei tessuti insediativi sono consentiti se esistono o sono contestualmente realizzate le infrastrutture che consentono la tutela delle risorse essenziali del territorio. In tal senso sono comunque da garantire: l'approvvigionamento idrico e la depurazione; la difesa del suolo per rendere l'insediamento non soggetto a rischi di esondazione o di frana; lo smaltimento dei rifiuti solidi; la disponibilità dell'energia e la mobilità.

Elaborati del Regolamento Urbanistico

Il Regolamento Urbanistico si compone dei seguenti elaborati:

1. le presenti **Norme Tecniche di Attuazione** nel dettaglio le norme contengono:
 - a) le disposizioni relative agli interventi ammissibili sul patrimonio edilizio esistente;
 - b) le disposizioni per l'utilizzazione della struttura fisica del territorio; in particolare:
 - la tutela dell'integrità fisica del territorio;
 - la definizione dei nuovi interventi ammissibili e delle destinazioni compatibili;
 - la definizione dettagliata delle tipologie di intervento previste;
 - le schede urbanistiche;
2. **Elaborati grafici di progetto**, costituiti da:

Tavola 1 - sub-sistemi del Territorio comunale nord	scala 1:10.000
Tavola 2 - sub-sistemi del Territorio comunale sud	scala 1:10.000
Tavola 3 – Vincoli sovraordinati Nord	scala 1:10.000
Tavola 4 – Vincoli sovraordinati Sud	scala 1:10.000
Tavola 5 - sub-sistema funzionale insediativo di Canneto	scala 1:2.000
Tavola 6 - sub-sistema funzionale insediativo di Monteverdi	scala 1:2.000
Tavola 7 - Mappa di accessibilità urbana di Canneto	scala 1:2.000
Tavola 8 - Mappa di accessibilità urbana di Monteverdi	scala 1:2.000
Tavola 9 - Mappa di accessibilità urbana di Poggio Castelluccio	scala 1:10.000
Tavola 10 – Perimetro del centro abitato di Monteverdi M.mo	scala 1:2.000
Tavola 11 – Perimetro del centro abitato di Canneto	scala 1:2.000
3. **Carte della fattibilità geologica** comprensiva di un fascicolo esplicativo dei contenuti degli elaborati cartografici.

4. Relazione illustrativa

5. Valutazione integrata e VAS