

1. PREMESSA

.....
.....1

2. LA NUOVA DISCIPLINA URBANISTICA REGIONALE

.....2

2.1. Rapporti con la L.R.1/2005 e i suoi
regolamenti attuativi

.....3

2.2. Rapporti con il PIT

.....5

2.3. Rapporti con il piano paesaggistico

.....10

3.OBIETTIVI E AZIONI CONSEGUENTI

.....11

3.1. Principali obiettivi delle varianti al P.S. ed al

R.U.....11

3.2. Dettaglio delle varianti al

P.S.....12

3.3. Dettaglio delle varianti al

R.U.....14

4. LA VALUTAZIONE INTEGRATA

.....17

1- Premessa.

Il comune di Castelnuovo Val di Cecina è dotato di Piano strutturale approvato con delibera del Consiglio Comunale 2 marzo 2004, n. 10, efficace dalla data di pubblicazione sul BURT, avvenuta il _____ 2004; il comune è altresì dotato di Regolamento urbanistico, approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 53 del 13 novembre 2006, pubblicato sul BURT il _____.

La pianificazione urbanistica di cui ai precedenti punti è stata redatta secondo i disposti della Legge Regionale Toscana 16 gennaio 1995, n. 5 per quanto concerne il Piano Strutturale e secondo i disposti della Legge Regionale 3 gennaio 2005 n.1 in riferimento al Regolamento Urbanistico.

Il Piano Strutturale è stato approvato nel 2004, pertanto in mancanza del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Pisa, che è stato approvato con Delibera del Consiglio Provinciale n.100 del 27 luglio 2006.

Il nuovo strumento urbanistico definitivamente approvato nel novembre 2006 ha disegnato il possibile sviluppo di Castelnuovo Val di Cecina, prima strategico con il Piano strutturale, successivamente operativo, con il Regolamento urbanistico.

La gestione ha evidenziato la necessità di ricorrere ad una variante di “assestamento” , la quale preveda la possibilità di inserire alcune modifiche che si rendono necessarie per ottimizzare alcune scelte. In particolare il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Pisa prevede la possibilità di individuare nel P.S. apposite aree agricole dove poter realizzare serre teleriscaldate e il Comune di Castelnuovo Val di Cecina, intende attivarsi per variare il PianoStrutturale, in modo da accogliere tali previsioni. Inoltre altre modifiche di carattere non sostanziale, verranno apportate sia al P.S. che al R.U., per adeguare gli strumenti urbanistici alle esigenze del territorio.

2.La nuova disciplina urbanistica regionale

Dal gennaio 2005 ad oggi, la Regione Toscana ha emanato una serie di provvedimenti legislativi di varia natura che interessano a più livelli l’attività di pianificazione comunale.

Con la legge 1 del 2005 la Regione Toscana ha racchiuso in un testo unico le leggi afferenti l’attività urbanistica ed edilizia modificando e chiarendo al contempo alcune parti della legge 5/1995.

La legge rimandava l’entrata in vigore di alcune sue parti alla emanazione di regolamenti attuativi. Nel 2007 la Regione Toscana ha approvato i seguenti regolamenti:

DPGR 9 febbraio 2007, n.2/R Regolamento di attuazione dell’art.37, comma3, della legge regionale 3 gennaio 2005, n.1- Disposizioni per la tutela e valorizzazione degli insediamenti



DPGR 9 febbraio 2007, n.3/R Regolamento di attuazione delle disposizioni del Titolo V della legge regionale 3 gennaio 2005, n.1

DPGR 9 febbraio 2007, n.4/R Regolamento di attuazione dell'art.11, comma 5, della legge regionale 3 gennaio 2005, n.1 in materia di valutazione integrata

DPGR 9 febbraio 2007, n.5/R Regolamento di attuazione del Titolo IV, capo III "Il territorio rurale" della legge regionale 3 gennaio 2005, n.1

DPGR 9 febbraio 2007, n.6/R Regolamento di attuazione dell'art.29, comma 5, della legge regionale 3 gennaio 2005, n.1- Disciplina del sistema informativo geografico regionale

DPGR 27 aprile 2007, n.26/R Regolamento di attuazione dell'art.62 della legge regionale 3 gennaio 2005, n.1 in materia di indagini geologiche.

Sempre nel 2007 (Delibera del C.R. n. 72 del 24 luglio 2007).la Regione ha approvato il Piano di Indirizzo Territoriale.

Recentemente con deliberazione della Giunta Regionale di avvio del procedimento n. 947 del 17 novembre 2008, la regione ha avviato le procedure per l'implementazione del Piano di Indirizzo territoriale regionale per la parte relativa al Piano Paesaggistico.

2.1. rapporti con la L.R.1/2005 e i suoi regolamenti attuativi

E' evidente che lo scenario di riferimento dell'attività urbanistica ed edilizia comunale si è modificato in maniera sostanziale sia nei contenuti che nei procedimenti rispetto a quello con cui era stato costruito il PRG del Comune di Castelnuovo

Val di Cecina, composto allora, come disciplinato dalla LR 5/95, dal Piano Strutturale e dal Regolamento Urbanistico. Già questa prima formulazione è decaduta con l'avvento della LR1/2005, essa infatti stabilisce che il PIT (Piano di Indirizzo territoriale), il PTCP (Piano territoriale di coordinamento provinciale) e il PS (Piano Strutturale) sono atti pianificazione territoriale (artt.9 e 10), mentre sono atti di governo del territorio: il Regolamento Urbanistico comunale, i piani complessi di intervento, i piani attuativi nonché i piani e programmi di settore e gli accordi di programma e gli altri atti di programmazione negoziata comunque denominati. E' stato rivisto in parte anche il procedimento di approvazione sia degli atti di pianificazione che degli strumenti di governo del territorio introducendo il cosiddetto "procedimento unico" da cui sono esclusi solo i piani attuativi.

Con l'entrata in vigore dei regolamenti sopracitati il panorama ha subito un'ulteriore cambiamento che in più forme interessa il provvedimento di variante al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico che l'Amministrazione comunale si appresta a definire e per la redazione del quale deve tener conto ed adeguarsi ai contenuti della nuova disciplina.

Cercando di fare un pò di ordine nei complessi dispositivi legislativi, che fra loro si intrecciano, e ripartendo dal contenuto dell'avvio del procedimento disciplinato dall'art.15 della L.R.1/2005 esso dovrà contenere oltre ai consolidati elementi (obiettivi, strategie, quadro conoscitivo ecc.) l'avvio del procedimento del processo di valutazione integrata come definito agli artt.11, 12, 13 e 14 della legge stessa e come specificato nel regolamento 4/R sopracitato che all' art.4 recita: "La valutazione integrata è il processo che evidenzia nel corso della formazione degli strumenti della pianificazione territoriale e

degli atti di governo del territorio, le coerenze interne ed esterne dei suddetti strumenti e la valutazione degli effetti attesi che ne derivano sul piano ambientale, territoriale, economico, sociale e sulla salute umana considerati nel loro complesso.”

Il regolamento aggiunge inoltre (art.12) che la partecipazione è parte essenziale della valutazione e i suoi risultati, devono essere presi in considerazione prima che il soggetto competente assuma le proprie determinazioni. La partecipazione alla valutazione integrata (...) si sviluppa fin dalla prima fase, attraverso:

a.il confronto e la concertazione con i soggetti istituzionali, le parti sociali e le associazioni ambientaliste;

b.l'informazione al pubblico attraverso attività di comunicazione esterna nel corso del processo di valutazione, assicurando la visibilità dei processi rilevanti ai fini dell'informazione e partecipazione e l'accessibilità dei contenuti

c.il coordinamento con le forme di partecipazione alla valutazione ambientale.

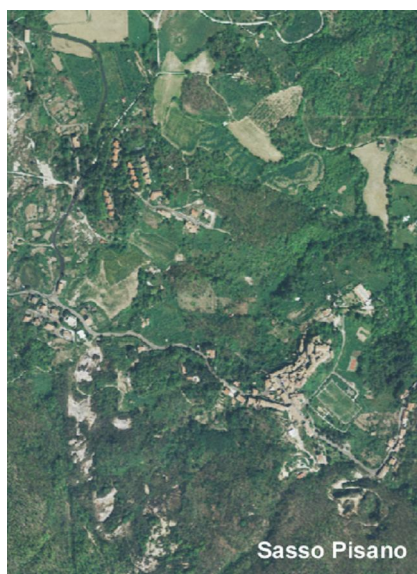
Anche tutti gli altri regolamenti inducono, anche se in misura diversificata, un adeguamento degli strumenti vigenti. In particolare il regolamento di attuazione del Titolo V (3/R) definisce in maniera più precisa e dettagliata i contenuti del Piano Strutturale, in particolar modo per quanto riguarda la definizione del dimensionamento massimo sostenibile, introducendo parametri dimensionali e modalità di calcolo. Il regolamento interviene inoltre sulla gestione del patrimonio edilizio esistente per quanto concerne il Regolamento Urbanistico introducendo anche il principio della perequazione urbanistica.

Il regolamento per la tutela e valorizzazione degli insediamenti (2/R) rappresenta in qualche modo

un invito al superamento degli standard minimi del D.M.1444/1968 introducendo una serie di disposizioni prestazionali utili nella definizione dell'apparato normativo del Regolamento Urbanistico.

2.2. rapporti con il PIT

Come già detto la Regione Toscana ha recentemente approvato il Piano di Indirizzo Territoriale (delibera C.R. n. 72 del 24 luglio 2007).



L'art. 48 comma 6 della L.R. 1/05, stabilisce che "gli strumenti della pianificazione territoriale dei comuni e delle province e gli atti di governo del territorio degli altri soggetti pubblici, si conformano al piano di indirizzo territoriale". Il comma 4 lett. d) dello stesso art. 48 stabilisce altresì che il PIT preveda "le misure di salvaguardia immediatamente efficaci, pena di nullità, di qualsiasi atto con esse contrastante, sino all'adeguamento degli strumenti della pianificazione territoriale e degli atti di governo del territorio di comuni e province allo statuto del territorio" previsto dallo stesso PIT.

Occorre dunque procedere anche a trovare la conformità con il nuovo PIT dal quale emergono principi e indirizzi decisamente innovativi rispetto al piano previgente sui quali l'Amministrazione è chiamata a riflettere traducendoli ancora in indirizzi nel Piano Strutturale e in norme cogenti nel Regolamento Urbanistico.

Solo per citare alcuni punti utili per iniziare una riflessione generale sui nuovi temi affrontati a livello di pianificazione, merita innanzitutto fare un excursus sulla struttura del piano di indirizzo che parla agli atti di pianificazione sia provinciale che comunale attraverso: indirizzi, direttive, prescrizioni e misure di salvaguardia e che individua le seguenti invarianti strutturali ovvero le risorse, i beni e le regole relative all'uso, individuati dallo statuto

di cui all'articolo 5, nonché i livelli di qualità e le relative prestazioni minime, da sottoporre a tutela al fine di garantire lo sviluppo sostenibile:

La "città policentrica toscana";

La presenza "industriale"

Il patrimonio "collinare"

Il patrimonio "costiero, insulare e marino"

Le infrastrutture di interesse unitario regionale

I beni paesaggistici di interesse unitario regionale

Senza soffermarsi specificatamente su temi puntuali, che saranno presi in considerazione al momento della redazione della variante, è opportuno, fin da ora, chiarire la posizione che la Regione ha assunto per quanto concerne la invariante strutturale "Il patrimonio collinare" intesa come "ambito o contesto territoriale - quale ne sia la specifica struttura e articolazione orografica (collinare, montana, di pianura prospiciente alla collina ovvero di valle) - con una configurazione paesaggistica, rurale o naturale o a vario grado di antropizzazione o con testimonianze storiche o artistiche o con insediamenti che ne rendono riconoscibile il valore identitario per la comunità regionale nella sua evoluzione sociale o anche per il valore culturale che esso assume per la nazione e per la comunità internazionale" (art. 20.2 del PIT).

Fra i suoi "metaobiettivi" (cioè gli indicatori di "cosa e quando "si può" fare nel por mano alle risorse del territorio in funzione dei beni e dei valori che quel patrimonio racchiude in atto o in potenza") il PIT include quello di "tutelare il valore del patrimonio "collinare" della Toscana" (PIT - documento di Piano, punto 6.3.3), in quanto "uno dei fattori salienti della qualità del territorio toscano, cioè della sua universale riconoscibilità [...] a forte rischio di erosione [dovuta a] una

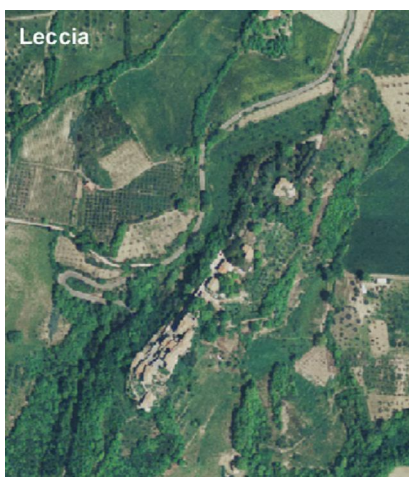
pervasiva aggressione della rendita immobiliare, al diffondersi delle sue sollecitazioni all'utile immediato e a crescenti insediamenti e lottizzazioni che non dialogano con il paesaggio né con il contesto rurale e che si segnalano per un qualità architettonica e manifatturiera molto spesso scadente".

Sulla base di questa constatazione, il metaobiettivo indica che "l'urbanizzazione ed edificazione nelle campagne possono aver luogo solo come ipotesi pianificatoria e progettuale tanto eccezionale quanto eccellente. [...] Occorre che siano in gioco visioni e operazioni che investano "un sistema" territoriale e una filiera di opportunità e di funzioni, non interventi che pretendono la propria legittimazione in virtù dell'autovalorizzazione immobiliare specifica e peculiare dei beni che ne sono oggetto".

Ciò premesso, "la Regione considera altamente auspicabile che, ai fini suddetti e laddove necessario, gli strumenti di governo del territorio ridefiniscano, in coerenza con il presente indirizzo, le proprie acquisite opzioni pianificatorie e che altrettanto avvenga, per quanto di competenza, per gli atti di governo territoriale. In parallelo, la Regione ritiene che il governo del territorio debba assumere come modalità preferenziale [...] l'attivazione di meccanismi perequativi che consentano il trasferimento delle sollecitazioni all'urbanizzazione in aree diverse da quelle di maggior pregio o di maggiore fragilità paesistica e ambientale".

Nel PIT il "metaobiettivo" sopra sintetizzato si risolve in una serie di cautele, direttive e salvaguardie destinate specificamente alle aree appartenenti al "patrimonio collinare".

L'art.36.2 del PIT prevede che, nelle more dell'adeguamento degli strumenti urbanistici comunali alla disciplina contenuta nel PIT e nelle



more dell'attuazione dell'intesa fra Regione e Ministero dei Beni Culturali, i comuni (a far data dalla pubblicazione sul BURT della notizia dell'adozione del PIT) debbano trasmettere alla Regione gli atti relativi ai piani attuativi non approvati che interessano beni paesaggistici riconosciuti. La Regione provvederà a indire conferenze di servizi "allo scopo di verificare [...] l'adeguatezza alle finalità di tutela paesaggistica di detti piani attuativi, anche al fine di semplificare il successivo iter autorizzativo che, in caso di esito positivo, consisterà nella mera verifica di conformità dei singoli interventi con il piano attuativo".

L'art.21 del PIT introduce poi una serie di "direttive ai fini della conservazione attiva" del valore del patrimonio collinare toscano.

In particolare, l'art.21 stabilisce che gli strumenti di pianificazione territoriale possano prevedere "interventi di recupero e riqualificazione di beni esistenti [...] ovvero interventi di nuova edificazione" [...]

Direttive e prescrizioni ulteriori alla potestà pianificatoria degli enti locali toscani, ancora con riferimento al recupero del patrimonio edilizio esistente e degli interventi di nuova edificazione in ambiti collinari, sono le seguenti:

disincentivazione delle "aspettative e le conseguenti iniziative di valorizzazione finanziaria nel mercato immobiliare dei beni costituenti il patrimonio collinare" (art.21.2 del PIT);

necessità, in tali zone, di "evitare le tipologie insediative riferibili alle lottizzazioni a scopo edificatorio destinate alla residenza urbana" (art.21.7);

incentivazione - anche mediante accordi promossi dalla Regione - di "misure perequative per dislocare la realizzazione [degli interventi] in

aree diverse da quelle di maggior pregio o maggiore fragilità paesistica e ambientale”.

“considerano equivalente a nuovo impegno di suolo il recupero degli annessi agricoli per destinarli ad altri usi mediante interventi di ristrutturazione” (art.23.1);

previsione di nuovi impegni di suolo per usi integrati con quelli agricolo-forestali (quali usi commerciali, per servizi, per la formazione, per la ricerca e per il tempo libero) solo “previa individuazione degli elementi strutturali dei paesaggi collinari” e previa definizione di una disciplina paesaggistica “che garantisca il corretto inserimento di un’architettura di qualità” (art.23.2);

previsione per cui nuovi impegni di suolo per usi diversi da quelli agricolo-forestali, anche se ritenuti ammissibili, debbano “concorrere alla tutela ed alla riqualificazione dei modelli insediativi esistenti” (art.23.4);

necessità che i Piani Territoriali di Coordinamento indichino “gli ambiti intercomunali ove per la realizzazione di nuovi impegni di suolo si renda necessario un accordo di pianificazione tra i comuni per ottimizzare le scelte localizzative e per definire modalità di perequazione intercomunale” (art.23.3).

Fino al momento in cui gli strumenti di pianificazione territoriale comunali non si saranno adeguati alle direttive del PIT volte a “impedire usi impropri o contrari al valore identitario”, il PIT prevede che “sono da consentire, fatte salve ulteriori limitazioni stabilite dagli strumenti della pianificazione territoriale o dagli atti di governo del territorio, solo interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, nonché di ristrutturazione edilizia senza cambiamento di destinazione d’uso, né eccessiva parcellizzazione delle unità immobiliari” (art.21.8). Sono invece

consentiti gli interventi “funzionali all’esercizio dell’attività delle aziende agricole se ed in quanto direttamente serventi ai relativi processi produttivi” (art.21.9).

Il PIT distingue fra “direttive” e “prescrizioni” (o misura di salvaguardia). Lo stesso art.21.8, che pure è scritto con un linguaggio “prescrittivo”, costituisce invece una “direttiva”.

La Regione intende questa distinzione nel senso che “le direttive sono norma d’indirizzo la cui eventuale inosservanza ad opera degli enti locali presuppone una specifica motivazione che la Regione vaglia ai fini degli atti conseguenti di propria competenza; le direttive orientano ma non vincolano l’autonomia locale, se non all’obbligo di motivazione in caso d’inosservanza” mentre le “prescrizioni” impongono o vietano comportamenti amministrativi, e la loro inosservanza comporta l’illegittimità degli atti in cui quei comportamenti si traducono” (Osservazioni al PIT).

Ancora secondo la Regione, gli atti di governo del territorio - come i piani attuativi - adottati prima dell’entrata in vigore del PIT sono subordinati, oltre alle norme di salvaguardia che li riguardano (cioè essenzialmente ai divieti dell’art.36 comma 2 e ss.), “all’obbligo di motivazione per le eventuali non ottemperanze alle direttive del PIT concernenti gli atti medesimi”. La Regione peraltro sottolinea come “permane, nella logica e nella filosofia istituzionale che presiedono al PIT, l’opportunità di provvedere alle necessarie verifiche di coerenza oltre che ai piani strutturali, alle prescrizioni del PIT”.

D’altra parte, come anticipato, la verifica di coerenza fra gli atti di governo del territorio e gli obiettivi della pianificazione adottati a livello sovracomunale è prevista come un passaggio ineludibile della valutazione integrata di cui all’art. 11 della L.R. 1/05. Lo stesso PIT individua proprio

nelle procedure di valutazione integrata come strumento privilegiato per la "messa in opera delle opzioni statutarie e strategiche" del PIT (art.38).

2.3. Rapporti con il piano paesaggistico

La Regione sta predisponendo il piano paesaggistico per quanto disciplinato all'art.143 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n.42 come modificato dal decreto legislativo 157 del 24 marzo 2006. Con deliberazione della Giunta Regionale di avvio del procedimento n. 947 del 17 novembre 2008, è stata avviata la procedura di implementazione del PIT in relazione alla disciplina paesaggistica. In particolare nella prima proposta di implementazione del PIT, recentemente presentata in alcune conferenze pubbliche.

Sarebbe quindi auspicabile poter adeguare gli strumenti in fase di variazione anche al piano paesaggistico per evitare di dover successivamente provvedere al loro adeguamento. Al momento la regione ha approvato come allegato del PIT schede tecniche riguardanti ambiti omogenei. Il Comune di Castelnuovo Val di Cecina fa parte dell'ambito 29 Volterrana, la scheda di cui si dovrà comunque tener conto nella stesura delle varianti è costituita dalle seguenti sezioni:

Sezione 1 Descrizione dei caratteri strutturali

Sezione 2 Riconoscimento dei valori

Sezione 3 Funzionamenti, dinamiche, obiettivi di qualità azioni prioritarie

Sezione 4 Beni paesaggistici soggetti a tutela ai sensi dell'art.136 del D.Lgs. 22/01/2004 n.142

3. Obiettivi e azioni conseguenti

Nelle intenzioni dell'Amministrazione Comunale il primo obiettivo nel redigere le varianti in oggetto, è stato quello della trasparenza delle scelte e la condivisione della comunità. Le varianti al P.S. ed al R.U. nelle intenzioni dei progettisti e dell'Amministrazione Comunale hanno tentato prima di tutto di rispecchiare le aspettative della comunità e rispondere alle esigenze strategiche di sviluppo e crescita del territorio, intese come valorizzazione e razionalizzazione dell'uso delle risorse fisiche, naturali, economiche. Infatti, il l'utilizzo responsabile e coerente del patrimonio ambientale e culturale si traduce nell'incremento del valore dello stesso in termini di maggiore disponibilità di risorse naturali, economiche, sociali.

3.1. Principali obiettivi delle varianti al P.S. ed al R.U.

Serre teleriscaldate

Il Piano Territoriale di Coordinamento approvato dalla Provincia di Pisa in data successiva al Piano Strutturale, prevede all'art.64 comma 4 alinea 10, la possibilità di individuare per il Comune di Castelnuovo Val di Cecina specifiche aree "diverse da quelle di pianura" , ove realizzare serre teleriscaldate. L'Amministrazione Comunale, con la presente variante ha inteso avvalersi di questa facoltà, al fine di favorire produzioni agricole intensive, che utilizzino il calore di restituzione delle centrali geotermiche. Le nuove previsioni, inserite sia nel P.S. che nel R.U. contengono misure di mitigazione dell'impatto ambientale e paesaggistico.

Individuazione di aree per lo sfruttamento di energie rinnovabili

Il territorio del Comune di Castelnuovo Val di Cecina essendo interessato da numerose centrali geotermiche, presenta anche consistenti e strategiche linee di alta tensione che hanno la funzione di dorsali per la Regione Toscana, questo comporta la facilità di collegamenti con le fonti di energie rinnovabili. Diversi operatori economici, hanno manifestato all'Amministrazione Comunale, la volontà di installare impianti per la produzione di energie rinnovabili, tramite la tecnologia dei pannelli fotovoltaici, sul territorio comunale, con potenza nominale annua anche superiore a 1 megawatt (MW). L'Amministrazione Comunale pur essendo favorevole alla ricerca ed all'incentivazione di produzione di energia elettrica con fonti rinnovabili, ha inteso pianificare e controllare il fenomeno, in modo da salvaguardare e valorizzare le aree di interesse paesaggistico. Sono state individuate apposite aree agricole, che possono essere utilizzate per l'installazione di impianti fotovoltaici mirati allo sfruttamento delle energie rinnovabili, anche considerando quanto previsto dalla L.244/2007. Le nuove previsioni, inserite sia nel P.S. che nel R.U. contengono misure di mitigazione dell'impatto ambientale e paesaggistico, oltre che appositi accorgimenti per non ostacolare la fruizione del territorio da parte della fauna selvatica.

Aggiornamenti dei tessuti insediativi

Nell'ambito della gestione del R.U. vigente, si sono evidenziati alcuni aspetti di dettaglio, prevalentemente legati alla disciplina urbanistica, che sono stati adeguati alle esigenze cogenti della comunità.

3.2. Dettaglio delle varianti al P.S.

Di seguito vengono elencate le modifiche apportate al P.S. vigente:

modifiche cartografiche

Tav.7b-Zona sud (INDIVIDUAZIONE DEGLI EDIFICI E DEI MANUFATTI IN ZONA AGRICOLA) – Inserimento di tre fabbricati non classificati, individuati con schede n.293, 294 e 295;

Tav.8b-Zona sud (CLASSIFICAZIONE DEGLI EDIFICI E DEI MANUFATTI IN ZONA AGRICOLA - TIPOLOGIE) – Inserimento di tre fabbricati non classificati, individuati con schede n.293, 294 e 295;

Tav.9b- Zona sud (CLASSIFICAZIONE DEGLI EDIFICI E DEI MANUFATTI IN ZONA AGRICOLA – DESTINAZIONE D’USO) – Inserimento di tre fabbricati non classificati, individuati con schede n.293, 294 e 295;

Tav.12b- Zona sud (VINCOLI SOVRAORDINATI) – Inserimento corretto del SIR “Campi di alterazione geotermica di Monterotondo e Sasso Pisano”;

Tav.14b- Zona sud (STATUTO DEI LUOGHI)

1) Stralcio di area per la produzione di beni e servizi;

2)Varie modifiche di perimetro del centro abitato a Sasso Pisano e conseguente variazione di zone urbanistiche;

3)Stralcio di area destinata a parco zona “Casa la serra”;

4)Stralci di aree agricole periurbane zona Castelnuovo;

Tav.15b- Zona sud (SISTEMI E SUB-SISTEMI)

1) Stralcio di area per la produzione di beni e servizi;

2)Varie modifiche di perimetro del centro abitato a Sasso Pisano e conseguente variazione di zone urbanistiche;

3)Stralcio di area destinata a parco zona "Casa la serra";

4)Stralci di aree agricole periurbane zona Castelnuovo;

modifiche normative

Art.49 – NTA Sub-sistema agricolo naturalistico

1) Inserimento di norma di indirizzo verso R.U. per individuazione di aree per realizzazione di serre teleriscaldate;

2) Inserimento di norma di indirizzo verso R.U. per individuazione di aree per realizzazione di impianti fotovoltaici;

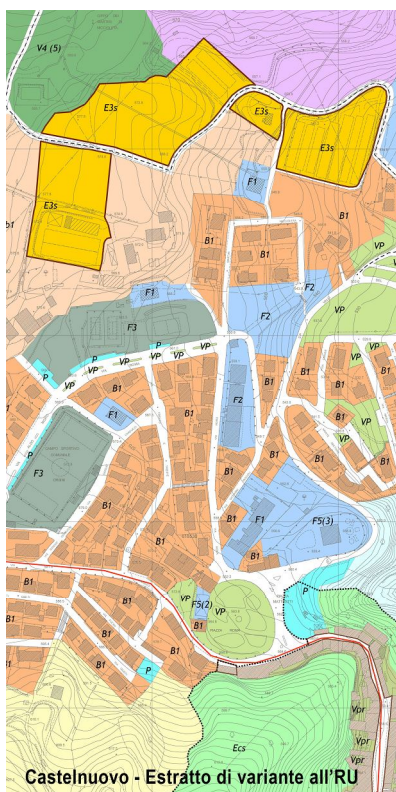
Art.50 – NTA Sub-sistema agricolo produttivo

1) Inserimento di norma di indirizzo verso R.U. per individuazione di aree per realizzazione di serre teleriscaldate;

2) Inserimento di norma di indirizzo verso R.U. per individuazione di aree per realizzazione di impianti fotovoltaici;

Art.51 – NTA Sub-sistema agricolo periurbano

1) Inserimento di norma di indirizzo verso R.U. per individuazione di aree per realizzazione di serre teleriscaldate;



3.3. Dettaglio delle varianti al R.U.

Di seguito vengono elencate le modifiche apportate al R.U. vigente:

modifiche cartografiche

Tav.1b-Zona sud (SISTEMI E SUB-SISTEMI)

1)Previsione di nuova area E1s destinata ad accogliere serre tele riscaldate all'interno del Sub-

sistema E1-Agricolo naturalistico e stralcio di area V1(3) "Casa la Serra";

2)Previsione di due nuove area E2s destinate ad accogliere serre tele riscaldate all'interno del Sub-sistema E2-Agricolo produttivo (zona Podere Capriola e zona Podere San Florestano) e stralcio di area D5;

3)Previsione di nuova area E1f destinata ad accogliere impianti fotovoltaici all'interno del Sub-sistema E1-Agricolo naturalistico (zona Podere Casanova);

4)Previsione di nuova area E2f destinata ad accogliere impianti fotovoltaici all'interno del Sub-sistema E2-Agricolo produttivo (zona Podere Serragalli);

5)Variazione di zona urbanistica da E3b2 a E1 a Castelnuovo;

6)Inserimento di classificazione fabbricati schede n.293,294,295;

Altre modifiche cartografiche individuabili in questa tavola sono meglio specificate nelle tavole in scala 1:2000;

Tav.1d-Capoluogo (SISTEMI E SUB-SISTEMI)

1)Variazione e spostamento planimetrico di zona B1 e Vp e viceversa;

2)variazione e spostamento di piccolo parcheggio;

3)Variazioni planimetriche e stralci di alcune zone A3 in Centro;

4)Variazioni planimetriche di zona D6 zona Caspeci;

5)Variazioni planimetriche e stralci di alcune zone A3 in Centro;

6)Previsione di nuova area E3s destinate ad accogliere serre tele riscaldate all'interno del Sub-sistema E3b1-Agricolo periurbano;

7)Stralcio di alcune fasce di rispetto stradale;

Tav.1e-Sassopisano (SISTEMI E SUB-SISTEMI)

1)Inserimento di nuova zona E3c2 -agricola periurbana-, in luogo di E1;

2)Modifica della vecchia lottizzazione C*, con nuovo zoning e previsione di due nuove aree B2 oltre che spostamento di parcheggio e verde pubblico;

3)Variazioni di zone urbanistiche da parco urbano V a zone B1, limitatamente alle pertinenze di fabbricati residenziali;

4)Variazione di zona urbanistica Ra a B1;

modifiche normative

Art.32 – NTA Sub-sistema E1agricolo naturalistico

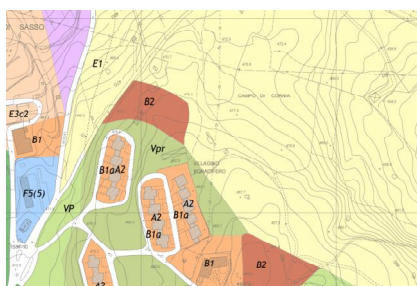
1)Previsione di nuova area E1s destinata ad accogliere serre tele riscaldate all'interno del Sub-sistema E1-Agricolo naturalistico;

2)Previsione di nuova area E1f destinata ad accogliere impianti fotovoltaici all'interno del Sub-sistema E1-Agricolo naturalistico

Art.33 – NTA Sub-sistema E2agricolo produttivo

1)Previsione di due nuove area E2s destinate ad accogliere serre tele riscaldate all'interno del Sub-sistema E2-Agricolo produttivo;

2)Previsione di nuova area E2f destinata ad accogliere impianti fotovoltaici all'interno del Sub-sistema E2-Agricolo produttivo;



Art.34 – NTA Sub-sistema E3 agricolo periurbano

1)Previsione di nuove aree E3s destinate ad accogliere serre tele riscaldate all'interno del Sub-sistema E3-Agricolo perurbano;

Art.39 – NTA Annessi a servizio del castagneto da frutto

1)Possibilità di realizzazione di piccoli annessi in legno;

Art.71 – Sottozona B1

1)Inserimento di norma relativa al rialzamento di fabbricati ad un piano;

Art.74 – Sottozona B4

1)Modifiche normative e dimensionali;

Art.78 – Sottozona D1

1)Inserimento di sottozone D1* e D1**;

Art.82 – Sottozona D5

1)Modifiche normative e dimensionali;

Inserimento nuova scheda Regesto fabbricati n.293

Inserimento nuova scheda Regesto fabbricati n.294

Inserimento nuova scheda Regesto fabbricati n.295

4. La valutazione integrata

La Legge regionale 1/2005 (Norme per il governo del territorio) delinea un apparato valutativo completamente differente rispetto al passato, introducendo il concetto di "Valutazione integrata degli effetti territoriali, ambientali, sociali ed

economici e sulla salute umana" (artt. 11-14). Il Regolamento d'attuazione dell'articolo 11, comma 5, definisce l'apparato procedurale in cui s'inscrive la valutazione e i nessi con le procedure di formazione degli strumenti di pianificazione e degli atti di governo del territorio.

In particolare, il regolamento prevede che il processo di Valutazione Integrata di piani e programmi comprenda tre elementi fondamentali:

- il monitoraggio degli effetti delle scelte pianificatorie attraverso l'utilizzo d'indicatori predeterminati;
- la partecipazione dei Cittadini e la successiva informazione;

Ai sensi dell'art.11 del DPGR 9 febbraio 2007, n.4/R, si ritiene che il processo di valutazione integrata riferito a varianti al P.S. ed al R.U. possa essere effettuato in modo semplificato ed in un unico passaggio.

Pieve a Nievole,
PROGETTISTA

IL

14 marzo 2009
G.Parlanti

Arch.