

**COMUNE DI CASTELNUOVO VAL DI CECINA**

**Provincia di Pisa**

# **Regolamento Urbanistico**

**INDIRIZZI PER IL PROGETTO DEI PARCHI**

***Progettazione Urbanistica:***

Massimo Bartolozzi e Piero L. Landucci Architetti

***Collaborazione e ricerche specifiche:***

Alessandra Gabbani

***Schedatura e ricerche:***

Architetto Elena Iughetti

## *SCHEDA n°1*

### **PARCO MINERARIO DI MONTECASTELLI**

Classificazione D.M. 1444/68:	<i>ZONA OMOGENEA "V"</i>
Classificazione di <i>Piano Strutturale</i> :	<i>PARCO MINERARIO</i>
Modalità attuative:	<i>PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PUBBLICA E/O PRIVATA</i>

#### Descrizione ed obiettivi generali

L'area su cui insiste la previsione di parco occupa una superficie di circa 73 ettari e comprende tre nuclei di edifici e/o manufatti sparsi, collegati tra loro dalla rete viaria poderale storica.

La previsione ha lo scopo primario di valorizzare una zona del territorio comunale a cui sono state riconosciute particolari valenze dal punto di vista paesaggistico ed ambientale. La creazione del parco, inoltre, tende ad incentivare la vocazione turistico-culturale del territorio comunale ed a favorire il suo sviluppo economico ricostruendo il sistema di relazioni tra le risorse esistenti.

#### Risorse coinvolte

All'interno dell'area si trovano:

- fossi e borri affluenti del Torrente Pavone;
- corso del Torrente Pavone e parco fluviale;
- seminativi arborati ad olivo;
- boschi d'alto fusto di conifere;
- boschi cedui;
- pascoli arborati;
- affioramenti rocciosi;
- aree denudate;
- tessuto infrastrutturale storico e/o storicizzato.
- edifici e/o manufatti di cui alle schede:  
n° 009 – *MINIERA DI MANGANESE*;

n° 014 – *PODERE LA CETINA*;

n° 017 – *PODERE LE CAPANNE*.

Normative sovraordinate:

Vincolo idrogeologico.

Aree boscate art. 1 L. 431/85 lett. G.

L'area inoltre è da ritenersi assoggettata alla normativa specifica (Norme di Attuazione della LRT 56/2000) emanata a cura della Regione Toscana sul sito di interesse regionale (S.I.R.) in cui si trova ricompresa la previsione di parco minerario.

Piano di Assetto Idrogeologico.

Prescrizioni

L'area agricola con destinazione a parco tematico ricade all'interno del S.I.R. e si configura come area di rilevante valore ambientale e paesaggistico. Il piano attuativo per la realizzazione del parco, dunque, dovrà tenere conto del totale rispetto e della conservazione delle risorse essenziali presenti come meglio descritto nella normativa del Regolamento Urbanistico (Capi 3-5 delle *Norme Tecniche di Attuazione*) a cui si rimanda.

Fatti salvi i caratteri di ruralità del territorio agricolo, si dovrà prevedere il recupero delle aree denudate ove sono presenti fenomeni di erosione, il mantenimento delle aree a pascolo presenti, la conservazione delle aree destinate alle colture tipiche della zona (olivo), la conservazione delle zone boscate ed il recupero delle zone boscate degradate anche attraverso la piantumazione di essenze autoctone.

All'interno del parco è consentita la realizzazione di strutture ricettive e funzionali ad attività ludiche unicamente nei soli volumi esistenti ossia facenti parte dei tre nuclei edificati compresi nel perimetro del parco.

L'inserimento di funzioni diverse da quelle attuali dovrà avvenire secondo forme, materiali, tecnologie, colori che ne consentano l'integrazione nel paesaggio naturale.

Il recupero degli edifici e dei manufatti della miniera di manganese dovrà avvenire nel totale rispetto dei caratteri tipologici e degli elementi di valore storico-architettonico e storico-testimoniale. Per gli interventi da realizzarsi sul patrimonio edilizio esistente, il piano di recupero dovrà tenere conto, nel dettaglio, dei contenuti delle *schede di progetto* allegate alle *schede degli edifici e dei manufatti sparsi* ed alla descrizione delle categorie di intervento contenuta nella normativa generale del Regolamento Urbanistico.

Il sistema connettivo dovrà articolarsi nell'ambito della rete viaria esistente, in conformità all'art. 38 delle NTA del presente Regolamento Urbanistico. E' dunque vietata la realizzazione di nuovi percorsi carrabili, mentre è consentita la realizzazione di sentieristica pedonale (e non percorribile con mezzi motorizzati) finalizzata alla fruizione di particolari emergenze ambientali.

Le aree a parcheggio, indispensabili a soddisfare il carico urbanistico dovuto ai flussi turistici gravitanti nel parco, dovranno essere localizzate nelle vicinanze dei nuclei edificati, ma non nelle aree immediatamente adiacenti, in modo da evitare l'impatto visivo dei veicoli con gli edifici ed i manufatti esistenti. Le tecnologie usate per la realizzazione di dette aree dovranno essere idonee ad evitare l'impermeabilizzazione dei suoli, mentre i materiali dovranno essere naturali e possedere colori che favoriscano l'integrazione nel paesaggio. Al fine di evitare la concentrazione visiva dei veicoli in un'unica area sono da privilegiare più aree di modeste dimensioni purché integrate con il paesaggio circostante, in modo da ottenere l'effetto del parcheggio spontaneo e non regolamentato.

I servizi igienici (assimilati a volumi tecnici) dovranno essere dissimulati all'interno delle aree boscate e realizzati con tecnologie e materiali naturali; è vietato l'uso di materiali, tecnologie, colori che provochino un significativo impatto ambientale.

Le destinazioni da privilegiare per gli spazi edificati e di pertinenza dell'edificato sono:

- residenza;
- centro di accoglienza del parco;

- attività turistico-ricettive: case vacanza, agriturismo, ostelli della gioventù, campeggio per tende;
- attività di ristorazione;
- piccolo artigianato tipico (produzione e vendita);
- luoghi di sosta per i cavalli;
- attività agricole e zootecniche.

E' da intendersi altresì compatibile ogni altra destinazione che non contraddica l'impostazione generale del progetto volto alla realizzazione del parco, solo se l'efficiente esplicazione della nuova destinazione non è tale da contraddire o forzare le caratteristiche tipo-morfologiche degli edifici e/o dei manufatti interessati dagli eventuali interventi.

Negli interventi sugli edifici e/o manufatti e sugli spazi scoperti di pertinenza si dovrà fare riferimento alle prescrizioni particolari del Regolamento Edilizio ed all'art. 54 delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico.

#### Procedure di intervento

L'intervento è soggetto alla preventiva approvazione di piano di recupero di iniziativa pubblica e/o privata redatto secondo le modalità previste dalle leggi vigenti in materia e che tenga conto delle normative sovraordinate e delle prescrizioni di cui alla presente scheda-norma, dell'art. 55 delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico, delle prescrizioni particolari previste dal Regolamento Edilizio Comunale.

In particolare il piano di recupero dovrà contenere:

- ❖ il rilievo delle colture presenti;
- ❖ le aree di degrado ambientale ed edilizio;
- ❖ l'assetto generale della viabilità rurale;
- ❖ le modalità di esecuzione del recupero;
- ❖ l'individuazione delle aree libere interne agli edifici e/o a i complessi edilizi da mantenere con copertura verde o sterrata;
- ❖ la convenzione delle opere di miglioramento agricolo-ambientale da realizzarsi nelle aree di pertinenza;

- ❖ la verifica dettagliata dell'approvvigionamento idrico e le modalità di smaltimento dei reflui anche in considerazione della vicinanza del Torrente Pavone;
- ❖ la realizzazione di opportuni sistemi di risparmio energetico, in particolare di eco-gestione dell'acqua al fine della rivalutazione delle risorse naturali, tra cui piccoli bacini di ritenuta dell'acqua piovana per il suo utilizzo nell'alimentazione dei servizi igienici e per usi secondari quali l'innaffiamento degli spazi verdi;
- ❖ la *mappa di accessibilità* di dettaglio contenente il censimento delle barriere architettoniche presenti nell'ambito del parco e la determinazione degli interventi necessari al loro superamento, per garantire un'adeguata fruibilità delle strutture di uso pubblico e degli spazi comuni da parte di tutti i cittadini;
- ❖ il dimensionamento e la localizzazione delle aree destinate al soddisfacimento degli standard previsti per legge;
- ❖ la relazione sulla valutazione di incidenza di cui all'art. 5 del D.P.R. 8 settembre 1997, n° 357, all'art. 5 della L.R.T. 79/1998 ed all'art. 15 della L.R.T. 56/2000; tale relazione integra gli elaborati previsti dal Titolo II, Capo 1 della L.R.T. 01/05 ai fini dell'individuazione, nell'ambito della valutazione degli effetti ambientali o della verifica tecnica di compatibilità, dei principali effetti che le previsioni possono esercitare sul sito o sul geotopo interessati, tenuto conto degli obiettivi di conservazione degli stessi;
- ❖ l'integrazione, se necessaria, del quadro conoscitivo già espresso dal Piano Strutturale e dal Regolamento Urbanistico, per un maggior controllo delle trasformazioni previste dal progetto in relazione alla sostenibilità degli interventi in particolare la predisposizione di opportuna scheda di rilevamento e di progetto di edifici e/o manufatti sparsi legittimi presenti ma non censiti.

La fattibilità degli interventi sul patrimonio edilizio esistente, anche finalizzati ad eventuali variazioni di destinazioni d'uso, è consentita anche in assenza di

piano attuativo o antecedentemente alla approvazione dello stesso secondo quanto previsto nella successiva scheda di progetto.

Per il recupero del sito e dei manufatti della miniera di manganese è necessaria la predisposizione di piano attuativo.

Per quanto attiene alla disciplina del territorio, in assenza di piano attuativo o antecedentemente alla approvazione dello stesso, si dovrà tenere conto delle prescrizioni contenute nella normativa generale del Piano Strutturale e del Regolamento Urbanistico, in particolar modo di quanto contenuto nel Capo IV e nel Capo V delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico, nonché delle normative sovraordinate.

Il piano di recupero potrà essere attuato anche per Unità Minime di Intervento, per ognuna delle quali è prescritta una verifica di congruità rispetto al progetto complessivo.

## SCHEDA DI PROGETTO DEGLI EDIFICI E/O MANUFATTI

### ❖ **MINIERA DI MANGANESE (scheda n° 009 – Regesto dei Beni Culturali n° 106 )**

<i>Classificazione</i>	<i>Manufatto di valore architettonico ed ambientale</i>
<i>Categorie di intervento</i>	<i>Ristrutturazione edilizia di tipo R2</i>
<i>Annotazioni</i>	<i>I manufatti della miniera potranno essere recuperati nel rispetto della sola volumetria originaria e secondo criteri deduttivi, sulla base delle rimanenze che devono contenere elementi sufficienti alla riedificazione dell'immobile o di porzioni di esso secondo le sue caratteristiche originali.</i>

### ❖ **PODERE LA CETINA (scheda n° 014 – Regesto dei Beni Culturali n° 37)**

<i>Classificazione</i>	<i>Edificio di valore architettonico ed ambientale</i>
<i>Categorie di intervento</i>	<i>Ristrutturazione edilizia di tipo R1</i>
<i>Annotazioni</i>	<i>E' vietato l'accorpamento ed il trasferimento di volumi. Sia nel caso di uso per scopi agricoli che per altre destinazioni, non sono ammessi aumenti di volume così come descritti nella normativa generale di Regolamento Urbanistico.</i>

### ❖ **PODERE LE CAPANNE (scheda n° 017)**

<i>Classificazione</i>	<i>Complesso edilizio originale rispetto all'epoca di costruzione</i>
<i>Categorie di intervento</i>	<i>Ristrutturazione edilizia di tipo R1</i>
<i>Annotazioni</i>	<i>Si prescrive il mantenimento dell'assetto planivolumetrico attuale. Sia nel caso di uso per scopi agricoli che per altre destinazioni, non sono ammessi aumenti di volume così come descritti nella normativa generale di Regolamento Urbanistico, né relativamente all'edificio principale né relativamente agli annessi.</i>

## **PARCO TERMALE DEL BAGNO AL MORBO**

Classificazione D.M. 1444/68:	<i>ZONA OMOGENEA “V”</i>
Classificazione di <i>Piano Strutturale</i> :	<i>PARCO TERMALE</i>
Modalità attuative:	<i>PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PUBBLICA E/O PRIVATA</i>

### Descrizione ed obiettivi generali

L'area interessata dalla previsione si trova a nord-ovest del centro urbano di Castelnuovo e costituisce il contesto ambientale dell'antica stazione termale del Bagno al Morbo. Facevano parte dell'insediamento un edificio termale e ricettivo protetto da una cinta muraria ed una pieve, oltre a vaste aree di pertinenza.

Molti sono stati gli uomini illustri che nei secoli – dal XIV al XIX – hanno menzionato e descritto le terme nei loro appunti di viaggio ed è proprio da questi documenti che si evince la consistenza edilizia del complesso termale storico. L'impianto urbanistico dell'insediamento interno alle mura era determinato dalla presenza di un percorso che collegava due porte di ingresso; gli edifici si sviluppavano lungo due cortine ad est e ad ovest del percorso stesso. All'interno della cerchia muraria, oltre ai locali adibiti all'accoglienza degli ospiti, si trovavano quattro *bagni* ognuno dei quali aveva particolari e diverse proprietà terapeutiche.

Risale al 1828 una importante ristrutturazione con l'aggiunta di nuove costruzioni e la realizzazione del giardino al posto di una parte delle aree boscate adiacenti agli edifici originari. Nel 1930 l'acquisizione del complesso da parte della Società Boracifera Larderello decreta la sua trasformazione in insediamento residenziale per i dipendenti della società ed è proprio la destinazione residenziale che il complesso ha mantenuto fino ai giorni nostri. Esso attualmente si compone di un grande edificio munito di imponenti contrafforti identificabile con quel “castello quadrilungo...con due porte, una

delle quali conduce a Castelnuovo, l'altra a Firenze" di cui parlava il Targioni Tozzetti nel 1742. Questo edificio ed altri due edifici più piccoli, insieme ai manufatti della fonte e della cisterna, nonché l'oratorio, si trovano al limitare del confine comunale di Castelnuovo Val di Cecina, mentre la Pieve a Morba, ormai in abbandono ma di cui si conserva ancora molto dell'apparato architettonico e decorativo originario, si trova nel territorio comunale di Pomarance dove dà il nome ad un podere.

L'obiettivo generale della previsione di parco termale è il recupero della memoria storica attraverso la restituzione agli spazi delle loro funzioni originarie o di altre morfologicamente e funzionalmente compatibili, la conservazione degli elementi costitutivi del paesaggio (zone boscate, aree coltivate, giardini) e la conservazione dell'attività agricola nei suoi caratteri primitivi come presidio economico e servizio ambientale del parco. Il parco termale dovrà diventare un luogo dove le attività umane e la natura ritrovino il loro equilibrio andando a costituire un modello per il territorio circostante.

#### Risorse coinvolte:

All'interno dell'area a parco si trovano:

- seminativi;
- boschi d'alto fusto;
- tessuto infrastrutturale storico;
- edifici e/o manufatti di cui alle schede:

n° 070 – *BAGNO DI MORBA*.

#### Normative sovraordinate:

Vincolo idrogeologico.

#### Prescrizioni

La particolare posizione del parco ne suggerisce un progetto complessivo i cui principi informativi dovranno essere concordati tra le amministrazioni comunali di Castelnuovo Val di Cecina e di Pomarance. Il piano di recupero per la realizzazione del parco dovrà comunque tenere conto del totale rispetto e della conservazione delle risorse essenziali presenti, come meglio descritto nella

normativa del Regolamento Urbanistico (Capo 4-5 delle *Norme Tecniche di Attuazione*) a cui si rimanda.

Il piano di recupero è da intendersi inoltre subordinato alle procedure autorizzative previste dalla normativa regionale in materia di acque termali.

La valorizzazione del territorio del parco avverrà attraverso la conservazione integrale delle diversità ambientali e paesaggistiche consentendo ed incentivando la coltivazione delle aree già coltivate o potenzialmente coltivabili e lasciando inalterate le zone boscate, dove, oltretutto si trovano le sorgenti. Si dovrà provvedere alle necessarie opere di captazione delle acque termali realizzando il minimo impatto ambientale possibile. I giardini ottocenteschi dovranno essere restaurati attraverso interventi di recupero dei manufatti esistenti nonché di indagine, rilievo e ripristino delle essenze costitutive. A questo proposito, una delle condizioni primarie per la realizzazione del parco è la creazione di un contesto isolato visivamente dalla centrale geotermoelettrica di Pomarance, attraverso la piantumazione di essenze autoctone.

Il recupero dovrà avvenire attraverso un piano che preveda prioritariamente il rilievo scientifico delle fabbriche e delle aree scoperte di pertinenza. Tale rilevamento dovrà essere condotto sulla scorta di una approfondita indagine storico-architettonica mirata alla ricostruzione morfologico-funzionale dell'antica stazione termale e delle sue fasi trasformative.

Poiché la destinazione complessiva di progetto dell'area deriva dalla sua destinazione originaria, le destinazioni di dettaglio deriveranno, in gran parte, dalla riproposizione di quelle originarie. Questo sarà possibile nella misura in cui i risultati dell'indagine, avvalorati da fonti dirette o comunque documentate, conducano alla individuazione delle stanze riservate ai *bagni* e degli spazi destinati alla accoglienza ed alla permanenza degli ospiti di cui si parla nei documenti di archivio. I risultati raggiunti nella fase di indagine storico-architettonica e di rilievo suggeriranno gli spazi da destinare alla funzione termale ed ai servizi ad essa connessi e gli spazi da riservare alla funzione ricettiva.

I manufatti della cisterna, della fonte, dell'oratorio ed ogni altro a cui l'indagine abbia attribuito valore storico, dovranno essere restaurati e conservati, dove possibile anche attraverso il ripristino della funzione originaria.

Il tessuto connettivo interno al parco, sufficiente alla sua fruizione, dovrà essere mantenuto nella sua attuale consistenza provvedendo alla realizzazione di pavimentazioni con materiali e tecnologie che ne favoriscano l'integrazione ambientale.

### Procedure di intervento

L'intervento è soggetto alla preventiva approvazione di piano di recupero di iniziativa pubblica e/o privata redatto secondo le modalità previste dalle leggi vigenti in materia e che tenga conto delle normative sovraordinate e delle prescrizioni di cui alla presente scheda-norma, delle prescrizioni particolari previste dal Regolamento Edilizio Comunale.

In particolare, il piano di recupero dovrà contenere:

- ❖ il rilievo delle colture presenti;
- ❖ le aree di degrado ambientale ed edilizio;
- ❖ l'assetto generale della viabilità rurale;
- ❖ le modalità dettagliate di esecuzione del piano di recupero;
- ❖ l'individuazione delle aree libere interne agli edifici e/o ai complessi edilizi da mantenere con copertura verde o sterrata;
- ❖ la verifica dettagliata dell'approvvigionamento idrico e le modalità di smaltimento dei reflui;
- ❖ la realizzazione di opportuni sistemi di risparmio energetico, in particolare di eco-gestione dell'acqua al fine della rivalutazione delle risorse naturali, tra cui piccoli bacini di ritenuta dell'acqua piovana per il suo utilizzo nell'alimentazione dei servizi igienici e per usi secondari quali l'innaffiamento degli spazi verdi;
- ❖ la *mappa di accessibilità* di dettaglio contenente il censimento delle barriere architettoniche presenti nell'ambito del parco e la determinazione degli interventi necessari al loro superamento, per

garantire un'adeguata fruibilità delle strutture di uso pubblico e degli spazi comuni da parte di tutti i cittadini;

- ❖ il dimensionamento e la localizzazione delle aree destinate al soddisfacimento degli standard previsti per legge;
- ❖ l'integrazione, se necessaria, del quadro conoscitivo già espresso dal Piano Strutturale, per un maggior controllo delle trasformazioni previste dal progetto in relazione alla sostenibilità degli interventi; in particolare la predisposizione di opportuna scheda di rilevamento e di progetto di edifici e/o manufatti sparsi legittimi presenti ma non censiti.

La fattibilità degli interventi sul patrimonio edilizio esistente, anche finalizzati ad eventuali variazioni di destinazioni d'uso, alla trasformazione degli spazi scoperti di pertinenza e di ogni altro ambito interno al perimetro del parco è condizionata alla redazione del piano di recupero. Trattandosi inoltre di un complesso edilizio di particolare pregio, anche se parzialmente trasformato, in assenza di piano attuativo o antecedentemente alla approvazione dello stesso possono essere realizzati esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria secondo le modalità stabilite dalla normativa generale del Regolamento Urbanistico per gli edifici classificati di valore.

Il piano di recupero potrà essere attuato anche per Unità Minime di Intervento, per ognuna delle quali è prescritta una verifica di congruità rispetto al progetto complessivo.

## **SCHEMA DI PROGETTO DEGLI EDIFICI E/O MANUFATTI**

❖ **BAGNO DI MORBA** (scheda n° 070 – Regesto dei Beni Culturali n° 108 )

**Classificazione**                      *Complesso edilizio parzialmente trasformato*

**Categorie di intervento**            *Restauro e risanamento conservativo*

**Annotazioni**                            *Il restauro si intende esteso anche ai giardini ed ai manufatti presenti. E' consentita la realizzazione di viabilità di accesso interna all'area,tenendo conto dell'andamento naturale del terreno avendo cura di limitare al massimo le opere di sterro e reinterro con una sezione massima di carreggiata di ml. 5.00. La viabilità dovrà essere sterrata in maniera da garantire al massimo la permeabilità del suolo, utilizzando materiali provenienti da cave locali.  
Non è ammessa la realizzazione di depositi ed annessi ad uso amatoriale.*

**SCHEDA n° 3**  
**PARCO DI CASA LA SERRA**

Classificazione D.M. 1444/68:	<i>ZONA OMOGENEA "V"</i>
Classificazione di <i>Piano Strutturale</i> :	<i>PARCO TURISTICO-CULTURALE</i>
Modalità attuative:	<i>PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PUBBLICA E/O PRIVATA</i>

Descrizione ed obiettivi generali

La previsione di parco si localizza a nord del centro urbano del capoluogo e rappresenta la conferma di una previsione già presente nel programma di fabbricazione. Quest'area è attualmente utilizzata per lo svolgimento degli sport equestri ed il piano intende confermare questa utilizzazione associata allo svolgimento dell'attività agricola, infatti attualmente all'interno del perimetro del parco si trova un complesso edilizio utilizzato da addetti all'agricoltura.

Il parco, per le caratteristiche che il progetto di piano intende attribuirgli, si configurerà come un polo turistico e sportivo ed uno dei punti di partenza del progetto globale di sviluppo sostenibile legato soprattutto alla valorizzazione dei caratteri ambientali e paesaggistici ed al recupero del patrimonio edilizio esistente. Affinché il parco turistico diventi un luogo dove le attività umane e la natura ritrovino il loro equilibrio è necessario che l'attività turistica e l'attività sportiva si integrino con l'attività agricola e/o zootecnica.

Risorse coinvolte

All'interno dell'area a parco si trovano:

- seminativi;
- boschi cedui radi;
- tessuto infrastrutturale storico;
- sorgente;
- edifici e/o manufatti di cui alla scheda:  
n° 074 – *PODERE CASA LA SERRA*.

### Normative sovraordinate

Vincolo idrogeologico.

Aree boscate art. 1 L. 431/85 lett. G.

### Prescrizioni

Il piano attuativo per la realizzazione del parco dovrà tenere conto del totale rispetto e della conservazione delle risorse essenziali presenti come meglio descritto nella normativa specifica del Regolamento Urbanistico (Capi 4-5 delle *Norme Tecniche di Attuazione*) a cui si rimanda.

Il sistema connettivo attualmente è costituito da una strada campestre ed una mulattiera, alle quali si accede da un percorso carrabile che costituisce, in parte, il perimetro dell'area a parco. Questo percorso consente il collegamento carrabile del nucleo poderale del *Podere Casa la Serra* con la viabilità principale, dunque, è da considerarsi vietata la realizzazione di nuovi percorsi carrabili, mentre la viabilità pedonale potrà essere implementata per consentire una fruibilità completa del parco, provvedendo a ripristinare o realizzare ex-novo pavimentazioni con materiali e tecnologie appropriate, che ne realizzino l'integrazione ambientale.

Le destinazioni da privilegiare per gli spazi edificati e di pertinenza dell'edificio sono:

- residenza;
- centro di accoglienza del parco;
- attività turistico-ricettive: case vacanza, agriturismo, ostelli della gioventù, campeggio per tende;
- attività di ristorazione;
- piccolo artigianato tipico (produzione e vendita);
- luoghi di sosta per i cavalli;
- attività agricole e zootecniche;
- serre per coltivazioni e sperimentazioni agronomiche.

E' da intendersi altresì compatibile ogni altra destinazione che non contraddica l'impostazione generale del progetto volto alla realizzazione del parco, solo se l'efficiente esplicazione della nuova destinazione non è tale da contraddire o

forzare le caratteristiche tipo-morfologiche degli edifici e/o dei manufatti interessati dagli eventuali interventi.

Negli interventi sugli edifici e/o manufatti e sugli spazi scoperti di pertinenza si dovrà fare riferimento alle prescrizioni particolari del Regolamento Edilizio.

#### Procedure di intervento

L'intervento è soggetto alla preventiva approvazione di piano attuativo convenzionato redatto secondo le modalità previste dalle leggi vigenti in materia e che tenga conto delle normative sovraordinate e delle prescrizioni di cui alla presente scheda-norma, delle prescrizioni particolari previste dal Regolamento Edilizio Comunale.

In particolare, il piano dovrà contenere:

- ❖ il rilievo delle colture presenti;
- ❖ le aree di degrado ambientale ed edilizio;
- ❖ l'assetto generale della viabilità rurale;
- ❖ le modalità dettagliate di esecuzione del piano attuativo;
- ❖ l'individuazione delle aree libere interne agli edifici e/o a i complessi edilizi da mantenere con copertura verde o sterrata;
- ❖ la convenzione delle opere di miglioramento agricolo-ambientale da realizzarsi nelle aree di pertinenza;
- ❖ la verifica dettagliata dell'approvvigionamento idrico e le modalità di smaltimento dei reflui;
- ❖ la realizzazione di opportuni sistemi di risparmio energetico, in particolare di eco-gestione dell'acqua al fine della rivalutazione delle risorse naturali, tra cui piccoli bacini di ritenuta dell'acqua piovana per il suo utilizzo nell'alimentazione dei servizi igienici e per usi secondari;
- ❖ la *mappa di accessibilità* di dettaglio contenente il censimento delle barriere architettoniche presenti nell'ambito del parco e la determinazione degli interventi necessari al loro superamento, per garantire un'adeguata fruibilità delle strutture di uso pubblico e degli spazi comuni da parte di tutti i cittadini;

- ❖ il dimensionamento e la localizzazione delle aree destinate al soddisfacimento degli standard previsti per legge;
- ❖ l'integrazione, se necessaria, del quadro conoscitivo già espresso dal Piano Strutturale e dal Regolamento Urbanistico, per un maggior controllo delle trasformazioni previste dal progetto in relazione alla sostenibilità degli interventi; in particolare la predisposizione di opportuna scheda di rilevamento e di progetto di edifici e/o manufatti sparsi legittimi presenti ma non censiti.

Gli interventi ammessi e le destinazioni compatibili relativamente al patrimonio edilizio esistente, da attuarsi secondo le norme della presente scheda, sono da ritenersi validi anche in assenza di piano attuativo per la realizzazione del parco o preventivamente all'approvazione dello stesso. Mentre, per la disciplina del territorio, si dovrà tenere conto delle prescrizioni contenute nella normativa generale del Piano Strutturale e del Regolamento Urbanistico.

**SCHEDA DI PROGETTO DEGLI EDIFICI E/O MANUFATTI**

❖ **PODERE CASA LA SERRA (scheda n° 074 – Regesto dei Beni Culturali n° 44 )**

**Classificazione**                      *Complesso edilizio originale rispetto all'epoca di costruzione*

**Categorie di intervento**      *Ristrutturazione edilizia R2*

**Annotazioni**                        *Si prescrive il mantenimento dell'assetto planivolumetrico attuale. Non è ammesso l'accorpamento di volumi.*

*I caratteri dell'insediamento rurale ne suggeriscono la classificazione di "Complesso edilizio originale rispetto all'epoca di costruzione", ma non si rilevano particolari elementi di valore poiché la datazione presunta è posteriore al 1945.*

*Mentre gli annessi, che costituiscono la parte più significativa del complesso edilizio, dovranno essere conservati nel loro assetto tipo-morfologico attuale non alterando i caratteri complessivi ed il valore testimoniale che ognuno di essi riveste.*

***SCHEDA n° 4***  
**PARCO DI PIAN DI CAVA**

Classificazione D.M. 1444/68:	<i>ZONA OMOGENEA “V”</i>
Previsione di progetto:	<i>PARCO TURISTICO-CULTURALE</i>
Modalità attuative:	<i>PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PUBBLICA E/O PRIVATA</i>

Descrizione ed obiettivi generali

Il parco in oggetto, occupa una superficie di circa 4 ettari; per la vicinanza al parco fluviale del Torrente Pavone, per le sue caratteristiche attuali e per le caratteristiche che il progetto di piano intende attribuirgli, esso si configura come un polo turistico-culturale già consolidato sul territorio ed uno dei punti di partenza del progetto globale di sviluppo sostenibile legato soprattutto alla valorizzazione dei caratteri ambientali e paesaggistici ed al recupero del patrimonio edilizio esistente.

Nel complesso edilizio del Podere Pian di Cava II (scheda n° 72) ha trovato posto una modesta attività ricettiva con scopi associativi per il tempo libero che il piano urbanistico intende non solo legittimare ma incentivare attraverso la realizzazione di un campeggio per tende e di piccole strutture di supporto alla attività ricettiva.

La particolare posizione del parco in adiacenza al parco fluviale ne suggerisce l'integrazione paesaggistica e funzionale con il parco fluviale stesso; in questa logica Pian di Cava è pensato come un complemento funzionale del parco fluviale collegato a questo dalla viabilità poderale esistente. La struttura ricettiva potrà dunque assumere un ruolo di supporto alla fruibilità del parco fluviale in quel particolare punto del torrente.

### Risorse coinvolte

All'interno delle aree a parco si trovano:

- seminativi;
- boschi cedui radi;
- tessuto infrastrutturale storico;
- sorgente.
- edifici e/o manufatti di cui alla scheda:  
n° 072 – *PODERE PIAN DI CAVA II*.

### Normative sovraordinate

Vincolo idrogeologico.

Aree boscate art. 1 L. 431/85 lett. G.

Piano di Assetto Idrogeologico.

### Prescrizioni

Il piano di recupero per la realizzazione del parco dovrà tenere conto del totale rispetto e della conservazione delle risorse essenziali presenti come meglio descritto nella normativa del Regolamento Urbanistico (Capi 4-5 delle *Norme Tecniche di Attuazione*) a cui si rimanda.

Il sistema connettivo attualmente è costituito da strade campestri, in parte carrabili, in grado di collegare alla viabilità principale gli insediamenti esistenti. Pertanto il sistema connettivo carrabile dovrà articolarsi unicamente nell'ambito della rete viaria esistente, da considerarsi sufficiente alla accessibilità al parco ed ai suoi collegamenti con il territorio, mentre potranno essere realizzati nuovi percorsi campestri pedonali per consentire il collegamento a particolari emergenze ambientali o ai servizi del parco.

La particolare posizione dell'edificio nelle vicinanze del torrente e del parco fluviale impone una conseguente scelta degli spazi da destinare alle piazzole per le tende in numero massimo non superiore a 20 unità. Tali spazi dovranno essere ricavati privilegiando il minimo impatto ambientale e comunque dovranno essere conservate la varietà paesaggistica nonché le colture, in particolare tutta

l'area interessata dai seminativi arborati che costituiscono una emergenza ambientale di rilievo.

La volumetria del complesso edilizio potrà essere utilizzata tutta o in parte per l'attività turistico-ricettiva e comunque unicamente secondo le indicazioni e prescrizioni dettate dalla categoria di intervento attribuita. Mentre una piccola struttura di supporto potrà essere realizzata ex-novo purché in adiacenza agli edifici esistenti, utilizzando soluzioni a bassa tecnologia costruttiva, per una volumetria massima complessiva non superiore a mc. 360 ed un'altezza massima di ml. 7.00. Nella realizzazione del manufatto si dovrà porre particolare attenzione all'inserimento nel contesto ambientale di riferimento che conserva forti caratteri di organicità. Il manufatto dovrà, in ogni caso, configurarsi come completamento od articolazione dell'insediamento preesistente ed osservare le regole di insediamento proprie di ogni tipologia tradizionale per quanto riguarda il rapporto con il contesto agrario, con il sistema degli accessi e con gli spazi liberi di pertinenza.

Affinché il parco turistico diventi un luogo dove le attività umane e la natura ritrovino il loro equilibrio è necessario che l'attività turistico-ricettiva si integri con l'attività agricola e/o zootecnica.

Le destinazioni da privilegiare per gli spazi edificati e di pertinenza dell'edificato sono:

- residenza;
- centro di accoglienza del parco;
- attività turistico-ricettive: case vacanza, agriturismo, ostelli della gioventù, campeggio per tende;
- attività di ristorazione;
- piccolo artigianato tipico (produzione e vendita);
- luoghi di sosta per i cavalli;
- attività agricole e zootecniche.

E' da intendersi altresì compatibile ogni altra destinazione che non contraddica l'impostazione generale del progetto volto alla realizzazione del parco, solo se l'efficiente esplicitazione della nuova destinazione non è tale da contraddire o

forzare le caratteristiche tipo-morfologiche degli edifici e/o dei manufatti interessati dagli eventuali interventi.

#### Procedure di intervento

L'intervento è soggetto alla preventiva approvazione di piano attuativo convenzionato redatto secondo le modalità previste dalle leggi vigenti in materia e che tenga conto delle normative sovraordinate e delle prescrizioni di cui alla presente scheda-norma, delle prescrizioni particolari previste dal Regolamento Edilizio Comunale.

Il piano di recupero per la realizzazione del parco dovrà comunque tenere conto del totale rispetto e della conservazione delle risorse essenziali presenti come meglio descritto nella normativa specifica del Regolamento Urbanistico (Capi 4-5 delle *Norme Tecniche di Attuazione*) a cui si rimanda.

In particolare, il piano attuativo dovrà contenere:

- ❖ il rilievo delle colture presenti;
- ❖ le aree di degrado ambientale ed edilizio;
- ❖ l'assetto generale della viabilità rurale;
- ❖ le modalità dettagliate di esecuzione del piano attuativo;
- ❖ l'individuazione delle aree libere interne da mantenere a verde o sterrato;
- ❖ la verifica dell'approvvigionamento idrico attraverso la riattivazione della sorgente presente nell'ambito del parco;
- ❖ la verifica delle modalità di smaltimento dei reflui in considerazione della vicinanza del Torrente Pavone;
- ❖ la realizzazione di opportuni sistemi di risparmio energetico, in particolare di eco-gestione dell'acqua al fine della rivalutazione delle risorse naturali, tra cui piccoli bacini di ritenuta dell'acqua piovana per il suo utilizzo nell'alimentazione dei servizi igienici e per usi secondari quali l'innaffiamento degli spazi verdi;
- ❖ la *mappa di accessibilità* di dettaglio contenente il censimento delle barriere architettoniche presenti nell'ambito del parco e la determinazione degli interventi necessari al loro superamento, per

garantire un'adeguata fruibilità delle strutture di uso pubblico e degli spazi comuni da parte di tutti i cittadini;

- ❖ il dimensionamento e la localizzazione delle aree destinate al soddisfacimento degli standard previsti per legge;
- ❖ l'integrazione, se necessaria, del quadro conoscitivo già espresso dal Piano Strutturale e dal Regolamento Urbanistico, per un maggior controllo delle trasformazioni previste dal progetto in relazione alla sostenibilità degli interventi; in particolare la predisposizione di opportuna scheda di rilevamento e di progetto di edifici e/o manufatti sparsi legittimi presenti ma non censiti.

La fattibilità degli interventi è consentita con lo strumento di piano attuativo. In assenza di piano attuativo, sul patrimonio edilizio esistente, sono consentiti interventi fino alla manutenzione straordinaria. Per quanto attiene alla disciplina del territorio, in assenza di piano attuativo o antecedentemente alla approvazione dello stesso, si dovrà tenere conto delle prescrizioni contenute nella normativa generale del Piano Strutturale e del Regolamento Urbanistico, nonché delle normative sovraordinate.

**SCHEDA DI PROGETTO DEGLI EDIFICI E/O MANUFATTI**

❖ **PODERE PIAN DI CAVA II (scheda n° 072)**

*Classificazione*                      *Complesso edilizio originale rispetto all'epoca di costruzione*

*Categorie di intervento*            *Ristrutturazione edilizia di tipo R1*

*Annotazioni*                            *Si prescrive la conservazione di tutti gli elementi architettonici di valore storico-architettonico e/o storico-testimoniale presenti.*  
*Si prescrive inoltre la conservazione dell'attuale assetto planivolumetrico e distributivo delle aree scoperte di pertinenza.*

**VOLUMETRIE DI PROGETTO**

❖                      **mc. 360**                      *strutture ricettive per la zona a campeggio.*

## *SCHEDA n° 5*

### **PARCO URBANO DI CASTELNUOVO**

Classificazione D.M. 1444/68:	<i>ZONA OMOGENEA "V"</i>
Previsione di progetto:	<i>PARCO PUBBLICO</i>
Modalità attuative:	<i>PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PUBBLICA E/O PRIVATA</i>

#### Descrizione ed obiettivi generali

La previsione di parco si localizza in un'area cuscinetto situata a nord del capoluogo, di una superficie di circa 12 ettari, a stretto contatto con la zona artigianale e l'area industriale della centrale geotermoelettrica.

La previsione di *parco della memoria* si pone l'obiettivo di mantenere l'attuale destinazione agricola avendo cura di conservare il paesaggio come si poteva osservare nel giugno del 1944 quando furono trucidati 77 minatori della Niccioleta. Il parco, per la particolare posizione nel contesto territoriale ed urbano, vuole essere anche il punto di partenza per la riqualificazione del sistema insediativo periferico del centro urbano del capoluogo e svolgere il ruolo di protezione ambientale dall'influenza della centrale geotermoelettrica. Affinché il parco urbano diventi un luogo dove le attività umane e la natura ritrovino il loro equilibrio è necessario, comunque, che la funzione di *parco della memoria* si integri con l'eventuale attività di conduzione agricola dei fondi.

Il parco si suddivide in due zone distinte, quella propriamente urbana ed un'area posta a cintura di protezione della *zona artigianale di saturazione*. La delimitazione territoriale delle due zone è costituita dal percorso di collegamento che dalla S.R.T. n° 439 conduce alla centrale geotermoelettrica. All'interno dell'area prospiciente la S.R. n° 439 è inserita anche una previsione di attrezzatura pubblica finalizzata alla realizzazione di una piazzola per

l'elisoccorso. Tale area ha trovato in questo sito la sua naturale collocazione per la vicinanza al centro abitato, per l'adiacenza con la S.R. n° 439 e per la individuazione dei corridoi di volo ottimali.

#### Risorse coinvolte

All'interno dell'area a parco si trovano:

- seminativi;
- pascoli nudi e cespugliati;
- tessuto infrastrutturale storico
- edifici e/o manufatti di cui alla schede:  
n° 105 – *PODERE LE BERTOLE*;

#### Normative sovraordinate

Vincolo idrogeologico.

#### Prescrizioni

Il piano di recupero per la realizzazione del parco dovrà tenere conto del totale rispetto e della conservazione delle risorse essenziali presenti come meglio descritto nella normativa specifica del Regolamento Urbanistico (Capi 4-5 delle *Norme Tecniche di Attuazione*) a cui si rimanda.

Il sistema connettivo attualmente è costituito prevalentemente da strade carrabili, due delle quali assolveranno anche al collegamento interno delle zone del parco, mentre i tracciati di strade campestri risultano essere quasi inesistenti. Pertanto il sistema connettivo carrabile dovrà articolarsi unicamente nell'ambito della rete viaria esistente, da considerarsi sufficiente alla fruibilità del parco ed ai suoi collegamenti con il territorio, mentre potranno essere realizzati nuovi percorsi campestri (non carrabili) per consentire il collegamento a particolari emergenze ambientali o ludiche. Si dovrà provvedere inoltre a ripristinare o realizzare ex-novo pavimentazioni con materiali e tecnologie appropriate, che ne realizzino l'integrazione ambientale.

Le destinazioni da privilegiare per gli spazi edificati e di pertinenza dell'edificato sono:

- residenza;
- centro di accoglienza del parco;

- attività turistico-ricettive: case vacanza, agriturismo;
- attività di ristorazione;
- piccolo artigianato tipico (produzione e vendita);
- attività agricole e zootecniche.

E' da intendersi altresì compatibile ogni altra destinazione che non contraddica l'impostazione generale del progetto volto alla realizzazione del parco, solo se l'efficiente esplicazione della nuova destinazione non è tale da contraddire o forzare le caratteristiche tipo-morfologiche degli edifici e/o dei manufatti interessati dagli eventuali interventi.

#### Procedure di intervento

L'intervento è soggetto alla preventiva approvazione di piano di recupero di iniziativa pubblica e/o privata redatto secondo le modalità previste dalle leggi vigenti in materia e che tenga conto delle normative sovraordinate e delle prescrizioni di cui alla presente scheda-norma, delle prescrizioni particolari previste dal Regolamento Edilizio Comunale.

In particolare, il piano di recupero dovrà contenere:

- ❖ il rilievo delle colture presenti;
- ❖ le aree di degrado ambientale ed edilizio;
- ❖ l'assetto generale della viabilità rurale;
- ❖ le modalità dettagliate di esecuzione del piano attuativo;
- ❖ l'individuazione delle aree libere interne agli edifici e/o a i complessi edilizi da mantenere con copertura verde o sterrata;
- ❖ la convenzione delle opere di miglioramento agricolo-ambientale da realizzarsi nelle aree di pertinenza;
- ❖ la verifica dettagliata dell'approvvigionamento idrico e le modalità di smaltimento dei reflui;
- ❖ la realizzazione di opportuni sistemi di risparmio energetico, in particolare di eco-gestione dell'acqua al fine della rivalutazione delle risorse naturali, tra cui piccoli bacini di ritenuta dell'acqua piovana per il suo utilizzo nell'alimentazione dei servizi igienici e per usi secondari quali l'innaffiamento degli spazi verdi;



## ***SCHEDA n°6***

### **PARCO DEL MONTE DI CASTELNUOVO**

Classificazione D.M. 1444/68:	<i>ZONA OMOGENEA “V”</i>
Classificazione di <i>Piano Strutturale</i> :	<i>PARCO NATURALISTICO</i>
Modalità attuative:	<i>PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PUBBLICA E/O PRIVATA</i>

#### Descrizione ed obiettivi generali

L'area su cui insiste la previsione di parco è posta strategicamente in prossimità del nuovo tracciato della S.R.T. n° 439 , occupa una superficie di circa 117 ettari ed è localizzata a sud-ovest del centro urbano del capoluogo.

La previsione si colloca all'interno dell'*area di protezione ambientale* ossia in un ambito al quale, ai sensi dell'art. 49 delle *Norme Tecniche di Attuazione* del Regolamento Urbanistico, sono stati riconosciuti particolari valori ambientali e paesaggistici complessivi e dove l'antropizzazione ha raggiunto un livello di compatibilità con il territorio.

L'obiettivo principale della previsione è quello di incentivare la vocazione turistico-culturale di quei luoghi che già manifestano la tendenza allo sviluppo in tale direzione attraverso un processo capace di realizzare la riqualificazione del paesaggio nonché il recupero e la riutilizzazione del patrimonio edilizio esistente.

#### Risorse coinvolte

All'interno dell'area si trovano:

- complesso edilizio dell'albergo “Il Castagno”;
- fossi e borri;
- porzione del corso del Torrente Possera e relativi affluenti;
- seminativi;
- boschi d'alto fusto misti (castagno ecc.);
- boschi d'alto fusto di conifere densi;
- boschi cedui densi;

- tessuto infrastrutturale storico;
- n° 3 sorgenti.

#### Normative sovraordinate

Vincolo idrogeologico.

Aree boscate art. 1 L. 431/85 lett. G.

Piano di Assetto Idrogeologico.

#### Prescrizioni

Il piano particolareggiato per la realizzazione del parco dovrà tenere conto del totale rispetto e della conservazione delle risorse essenziali presenti come meglio descritto nella normativa specifica del Regolamento Urbanistico (Capi 3-4-5 delle *Norme Tecniche di Attuazione*).

L'area, occupata prevalentemente da boschi, è stata spontaneamente destinata dalla popolazione locale allo svolgimento di attività turistico-didattiche che il piano urbanistico intende valorizzare ed incentivare. Una porzione del parco è inoltre interessata dal corso del Torrente Possera, la cui fascia di rispetto si intende assimilata a parco fluviale con le stesse disposizioni e prescrizioni relative ai parchi fluviali oggetto di specifica scheda-norma.

Nell'ambito del parco si prevede la realizzazione di un campeggio-villaggio turistico con strutture ricettive che si integrino nel contesto naturale attraverso la costruzione di edifici e manufatti in legno (altezza massima in gronda di ml. 3.50) per permetterne l'inserimento in un ambito di particolare valore ambientale.

Per la realizzazione del campeggio-villaggio turistico si dovrà tenere conto delle seguenti condizioni:

- ❖ le strutture ricettive e di servizio dovranno essere unicamente localizzate all'interno dell'area dell'ex campo sportivo, mentre nella adiacente zona boscata potranno essere previste le piazzole per le tende con esclusione dei bungalows, anche di quelli non stabilmente infissi al suolo;
- ❖ la strada di accesso al centro turistico sarà costituita da un percorso ad anello e ad unico senso di marcia, posto ad ovest della S.R.T. n° 439, il cui tracciato ricalcherà in gran parte il tracciato delle strade campestri

attuali; un breve collegamento sarà realizzato ex-novo per evitare che i flussi di traffico in uscita dal centro turistico lambiscano il complesso edilizio del Podere Pagliaiore; le strade esistenti dovranno essere oggetto di opere finalizzate alla messa in sicurezza; l'intervento consentirà di mantenere il sistema connettivo carrabile all'esterno del parco e della zona boscata, e di lasciare inalterato il sistema delle strade campestri interne da percorrere a piedi o a cavallo;

- ❖ un'area di sosta sarà realizzata a valle del centro logistico del villaggio sul versante nord-ovest; l'area dovrà essere opportunamente piantumata con essenze locali in modo da realizzare una continuità ambientale e paesaggistica con il bosco; l'area di sosta costituirà il punto di arrivo e di partenza della viabilità ad anello di servizio del parco;
- ❖ la struttura ricettiva sarà dotata del numero massimo di 75 posti letto;
- ❖ per l'approvvigionamento idropotabile si potrà tenere conto delle due sorgenti presenti nell'ambito del parco;
- ❖ l'insediamento turistico-ricettivo dovrà essere collegato alla fognatura comunale con collegamento diretto al depuratore.

La zona già individuata come “*zona per attività alberghiera e di campeggio*”, denominata “IL Castagno”, strategicamente localizzata in prossimità dell'innesto del nuovo tracciato della S.R. n° 439, include un edificio già destinato all'attività ricettiva e di ristorazione ed un piccolo annesso in muratura. L'obiettivo del piano urbanistico è incentivare questa utilizzazione rendendo possibile un ampliamento della struttura alberghiera da quantificare in un massimo di mc. 4.000 comprensivi della volumetria esistente.

Per il potenziamento della struttura alberghiera de “Il Castagno” si dovrà tenere conto delle seguenti condizioni:

- preventivamente al progetto di ristrutturazione ed ampliamento, dovrà essere redatta una scheda secondo i parametri della *Schedatura degli edifici e/o manufatti in zona agricola*, in cui saranno individuate e descritte anche le categorie di intervento ai sensi delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico; tale scheda andrà ad implementare i contenuti del Regolamento Urbanistico stesso;

- il progetto dovrà contenere un conteggio puntuale delle volumetrie esistenti e delle volumetrie da realizzarsi in ampliamento, la cui somma non potrà superare i mc. 4.000; le nuove costruzioni non potranno superare l'altezza in gronda di ml. 6.50;
- l'area riveste particolare valore ambientale, pertanto l'intervento di ampliamento e ristrutturazione dovrà essere attuato nel rispetto delle risorse naturali presenti e dei caratteri dell'architettura tipica del luogo, realizzando il minimo impatto ambientale possibile;
- la viabilità carrabile di servizio al complesso turistico-ricettivo dovrà essere ricavata unicamente nell'ambito della viabilità esistente, anche attraverso opere di messa in sicurezza;
- la struttura ricettiva potrà essere dotata del numero massimo di 70 posti letto;
- il complesso turistico-ricettivo dovrà essere collegato alla fognatura comunale con collegamento diretto al depuratore.

Le aree a parcheggio, indispensabili a soddisfare il carico urbanistico dovuto ai flussi turistici gravitanti nel parco, dovranno essere localizzate in modo da evitare la concentrazione visiva dei veicoli in un'unica area; sono da privilegiare, dunque, più aree di modeste dimensioni purché integrate con il paesaggio circostante, in modo da ottenere l'effetto del parcheggio spontaneo e non regolamentato. Le tecnologie usate per la realizzazione di dette aree dovranno essere idonee ad evitare l'impermeabilizzazione dei suoli, mentre i materiali dovranno essere naturali e possedere colori che favoriscano l'integrazione nel paesaggio. Si dovranno privilegiare, comunque, ambiti ai margini del parco e già naturalmente dissimulati nell'ambiente.

La viabilità interna sarà unicamente pedonale, percorribile a cavallo o in mountain bike; per consentire il collegamento a particolari emergenze ambientali potranno essere realizzati nuovi percorsi campestri non carrabili. Si dovrà provvedere inoltre a ripristinare o realizzare ex-novo pavimentazioni con materiali e tecnologie appropriate, che favoriscano l'integrazione ambientale della viabilità esistente e di quella di nuovo impianto.

I servizi igienici (assimilati a volumi tecnici) per la fruizione del parco dovranno essere dissimulati all'interno delle aree boscate e realizzati con tecnologie e materiali naturali; è vietato l'uso di materiali, tecnologie, colori che provochino un significativo impatto ambientale.

#### Procedure di intervento

L'intervento è soggetto alla preventiva approvazione di piano attuativo convenzionato redatto secondo le modalità previste dalle leggi vigenti in materia e che tenga conto delle normative sovraordinate e delle prescrizioni di cui alla presente scheda-norma, delle prescrizioni particolari previste dal Regolamento Edilizio Comunale.

In particolare, il piano dovrà contenere:

- ❖ il rilievo delle colture presenti;
- ❖ le aree di degrado ambientale ed edilizio;
- ❖ l'assetto generale della viabilità rurale;
- ❖ le modalità dettagliate di esecuzione del piano attuativo;
- ❖ l'individuazione delle aree libere interne agli edifici e/o a i complessi edilizi da mantenere con copertura verde o sterrata;
- ❖ la convenzione delle opere di miglioramento agricolo-ambientale da realizzarsi nelle aree di pertinenza;
- ❖ la verifica dettagliata dell'approvvigionamento idrico e le modalità di smaltimento dei reflui;
- ❖ la realizzazione di opportuni sistemi di risparmio energetico, in particolare di eco-gestione dell'acqua al fine della rivalutazione delle risorse naturali, tra cui piccoli bacini di ritenuta dell'acqua piovana per il suo utilizzo nell'alimentazione dei servizi igienici e per usi secondari quali l'innaffiamento degli spazi verdi;
- ❖ la *mappa di accessibilità* di dettaglio contenente il censimento delle barriere architettoniche presenti nell'ambito del parco e la determinazione degli interventi necessari al loro superamento, per garantire un'adeguata fruibilità delle strutture di uso pubblico e degli spazi comuni da parte di tutti i cittadini;

- ❖ il dimensionamento e la localizzazione delle aree destinate al soddisfacimento degli standard previsti per legge;
- ❖ l'integrazione, se necessaria, del quadro conoscitivo già espresso dal Piano Strutturale e dal Regolamento Urbanistico, per un maggior controllo delle trasformazioni previste dal progetto in relazione alla sostenibilità degli interventi; in particolare la predisposizione di opportuna scheda di rilevamento e di progetto di edifici e/o manufatti sparsi legittimi presenti ma non censiti.

La fattibilità degli interventi sul patrimonio edilizio esistente e/o finalizzati ad eventuali variazioni di destinazioni d'uso è consentita anche in assenza di piano attuativo o antecedentemente alla approvazione dello stesso, secondo quanto previsto dagli ambiti individuati nel Regolamento Urbanistico. La fattibilità degli interventi necessari per la realizzazione del campeggio-villaggio turistico è condizionata alla redazione del piano particolareggiato.

Per quanto attiene alla disciplina del territorio, in assenza di piano attuativo o antecedentemente alla approvazione dello stesso, si dovrà tenere conto delle prescrizioni contenute nella normativa generale del Piano Strutturale e del Regolamento Urbanistico, nonché delle normative sovraordinate.

Il piano potrà essere attuato anche per Unità Minime di Intervento, per ognuna delle quali è prescritta una verifica di congruità rispetto al progetto complessivo.

Per quanto riguarda le classi di pericolosità e di fattibilità si rimanda agli elaborati specifici facenti parte integrante del presente Regolamento Urbanistico.

#### **VOLUMETRIE DI PROGETTO**

- ❖ **mc. 3.000** strutture ricettive per la zona del campeggio-villaggio turistico;
- ❖ **mc. 4.000** strutture ricettive del complesso "Il Castagno" (comprehensive delle volumetrie esistenti).

#### **NUMERO MASSIMO CONSENTITO DI POSTI LETTO**

- ❖ **n° 75** campeggio-villaggio turistico;
- ❖ **n° 70** strutture ricettive del complesso "Il Castagno".

## *SCHEMA n° 7*

### **PARCO URBANO DI DOCCIOLI**

Classificazione D.M. 1444/68::	<i>ZONA OMOGENEA "V"</i>
Classificazione di <i>Piano Strutturale</i> :	<i>PARCO PUBBLICO</i>
Modalità attuative:	<i>PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PUBBLICA E/O PRIVATA</i>

#### Descrizione ed obiettivi generali

La previsione di parco si localizza a sud del centro urbano del capoluogo, lungo il tracciato della S.R. n° 439. Quest'area è dedicata attualmente allo svago dei cittadini ed è assimilabile ad un giardino pubblico.

In prossimità del parco esistente, dal lato opposto della strada, in un ambito di proprietà comunale, il piano urbanistico prevede la realizzazione di un'area di sosta per camper al fine di arricchire la funzionalità del Parco di Doccioli. Affinché il parco turistico diventi un luogo dove le attività umane e la natura ritrovino il loro equilibrio è necessario che l'attività turistica e l'attività ludica si integrino con l'attività di conduzione del bosco.

#### Risorse coinvolte

All'interno dell'area a parco si trovano:

- boschi cedui densi (castagni, ecc.);
- boschi cedui radi;
- tessuto infrastrutturale storico;
- sorgente.

#### Normative sovraordinate

Area boscata art. 1 L. 431/85 lett. G.

### Prescrizioni

Il piano di recupero per la realizzazione del parco dovrà tenere conto del totale rispetto e della conservazione delle risorse essenziali presenti come meglio descritto nella normativa specifica del Regolamento Urbanistico (Capi 3-4-5 delle *Norme Tecniche di Attuazione*) a cui si rimanda.

Il sistema connettivo attualmente è costituito dalla S.R. n° 439 che rappresenta la strada sulla quale si affacciano le due aree che costituiscono il parco, mentre i tracciati delle strade campestri pedonali assolvono in parte alla sua completa fruibilità. Pertanto il sistema connettivo carrabile dovrà articolarsi nell'ambito della rete viaria esistente potendosi realizzare nuovi percorsi campestri non carrabili per consentire il collegamento a particolari emergenze ambientali o ai servizi del parco. Per la realizzazione dell'area di sosta camper è inoltre consentita la trasformazione dell'attuale mulattiera in percorso carrabile, prevedendo tutte le opere che si renderanno necessarie alla sua messa in sicurezza. Si dovrà provvedere inoltre a ripristinare o realizzare ex-novo pavimentazioni con materiali e tecnologie appropriate, che consentano l'integrazione ambientale sia dei percorsi esistenti sia di ogni nuovo impianto.

Per la realizzazione dell'area di sosta camper si dovrà tenere conto delle seguenti condizioni particolari:

- allo scopo di conservare l'area boscata nel suo stato attuale, dovranno essere previsti interventi per la protezione dei castagni dai movimenti degli automezzi;
- a schermatura visuale dell'area di sosta dalla S.R. n° 439 dovrà essere realizzata una siepe con piantumazioni di essenze locali;
- si dovrà provvedere ad assicurare il rispetto delle norme igienico-sanitarie attraverso la realizzazione di un impianto di smaltimento per camper;
- i servizi accessori dovranno essere realizzati anche attraverso il recupero delle volumetrie esistenti, consistenti in un piccolo manufatto in muratura posto all'interno del bosco, di cui è consentito un ampliamento massimo pari a mc. 500, prevedendo un'altezza massima in gronda di ml. 3,50;

- il limite consentito di piazzole per i camper è da computarsi in un numero massimo di 10 unità, allo scopo di consentire il movimento e la sosta degli automezzi.

#### Procedure di intervento

L'intervento è soggetto alla preventiva approvazione di piano attuativo convenzionato redatto secondo le modalità previste dalle leggi vigenti in materia e che tenga conto delle normative sovraordinate e delle prescrizioni di cui alla presente scheda-norma, delle prescrizioni particolari previste dal Regolamento Edilizio Comunale.

In particolare il piano di recupero dovrà contenere:

- ❖ la verifica dettagliata dell'approvvigionamento idrico e le modalità di smaltimento dei reflui;
- ❖ la realizzazione di opportuni sistemi di risparmio energetico, in particolare di eco-gestione dell'acqua al fine della rivalutazione delle risorse naturali, tra cui piccoli bacini di ritenuta dell'acqua piovana per il suo utilizzo nell'alimentazione dei servizi igienici e per usi secondari quali l'innaffiamento degli spazi verdi;
- ❖ la *mappa di accessibilità* di dettaglio contenente il censimento delle barriere architettoniche presenti nell'ambito del parco e la determinazione degli interventi necessari al loro superamento, per garantire un'adeguata fruibilità delle strutture di uso pubblico e degli spazi comuni da parte di tutti i cittadini;
- ❖ il dimensionamento e la localizzazione delle aree destinate al soddisfacimento degli standard previsti per legge;
- ❖ l'integrazione, se necessaria, del quadro conoscitivo già espresso dal Piano Strutturale e dal Regolamento Urbanistico, per un maggior controllo delle trasformazioni previste dal progetto in relazione alla sostenibilità degli interventi; in particolare la predisposizione di opportuna scheda di rilevamento e di progetto di edifici e/o manufatti sparsi legittimi presenti ma non censiti.

La fattibilità degli interventi sul patrimonio edilizio esistente è consentita anche in assenza di piano attuativo o antecedentemente alla approvazione dello stesso, purchè non in contrasto con la finalità generale di creazione del parco. La fattibilità degli interventi necessari alla realizzazione dell'area di sosta per camper è condizionata alla redazione del piano particolareggiato.

Per quanto attiene alla disciplina del territorio, in assenza di piano attuativo o antecedentemente alla approvazione dello stesso, si dovrà tenere conto delle prescrizioni contenute nella normativa generale del Piano Strutturale e del Regolamento Urbanistico, nonché delle normative sovraordinate.

Il piano potrà essere attuato anche per Unità Minime di Intervento, per ognuna delle quali è prescritta una verifica di congruità rispetto al progetto complessivo.

#### **VOLUMETRIE DI PROGETTO**

- ❖ *strutture di servizio per l'area di sosta camper  
(comprehensive delle volumetrie esistenti)* **mc.500**
  
- ❖ *attività ricreative e culturali esistenti e parco pubblico  
in località Doccioli. Ristrutturazione degli edifici  
esistenti ed ampliamento nel rispetto dei seguenti indici*  
*If = 0,3 mc./mq.*  
*Rc = 0,10*  
*H max = ml. 3,50*

## *SCHEMA n° 8*

### **PARCO DEL CASTELLUCCIO**

Classificazione D.M. 1444/68::	<i>ZONA OMOGENEA "V"</i>
Previsione di progetto:	<i>PARCO STORICO-NATURALISTICO</i>
Modalità attuative:	<i>PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PUBBLICA E/O PRIVATA</i>

#### Descrizione ed obiettivi generali

La previsione di parco storico-naturalistico si colloca in corrispondenza del confine comunale occidentale rappresentato da una porzione del corso del Torrente Turbone. Il parco si sviluppa su un'area collinare di circa 60 ettari caratterizzata dalla presenza di tre poggi che raggiungono altezze di 320 m.s.l.m. (Poggio Pelato), 268 m.l.s.m. (il poggio sulla sommità del quale sorge l'insediamento del Podere Torraccia), 285 m.s.l.m. (il poggio sulla sommità del quale sorge la Torre del Castelluccio).

La caratteristica prevalente che si intende attribuire al parco è quella storica, in relazione alla presenza dei resti del presidio militare medievale. La funzione turistico-ricettiva della *Torre del Castelluccio* e dell'edificio del *Podere La Torraccia* sono dunque subordinate al recupero fedele delle antiche fabbriche. In questo ambito sarà valorizzata anche la viabilità esistente, che assumerà il ruolo di connettivo del parco.

L'intervento incide in uguale misura sull'ecosistema costituito da via d'acqua, assetto vegetazionale, assetto agricolo ed assetto infrastrutturale-insediativo. In questo senso la previsione si pone anche l'obiettivo di valorizzare il territorio di riferimento del corso d'acqua nei suoi caratteri ambientali e paesaggistici e di preservare la fascia di profondità pari a ml. 150 dalla linea di sponda, in cui si rileva il livello massimo di pericolosità idrogeologica, da interventi non sostenibili.

La previsione è mirata inoltre al mantenimento della attuale destinazione agricola attraverso la conservazione degli assetti paesaggistici; l'individuazione

della funzione complementare di residenza turistico-alberghiera è volta all'integrazione dell'economia locale in connessione con la caratterizzazione di servizio ambientale delle attività agricole secondo quanto disposto dall'art. 27 del P.I.T.

#### Risorse coinvolte

All'interno delle aree a parco si trovano:

- seminativi;
- boschi cedui densi;
- seminativi arborati ad olivo;
- tessuto infrastrutturale storico;
- edifici e/o manufatti di cui alle schede:
  - n° 208 – *PODERE LA TORRACCIA*
  - n° 213 – *LA TORRE*.

#### Normative sovraordinate

Vincolo idrogeologico.

Aree boscate art. 1 L. 431/85 lett. G.

Piano di Assetto Idrogeologico.

#### Prescrizioni

Il piano di recupero per la realizzazione del parco dovrà tenere conto del totale rispetto e della conservazione delle risorse essenziali presenti come meglio descritto nella normativa specifica del Regolamento Urbanistico (Capi 4-5 delle *Norme Tecniche di Attuazione*) a cui si rimanda.

Poiché il parco si trova incuneato tra i corsi del Fiume Cornia e del Torrente Turbone, si dovrà tenere conto anche della conservazione integrale delle diversità ambientali e paesaggistiche che caratterizzano le sponde dei corsi d'acqua, consentendo la coltivazione delle aree già coltivate o potenzialmente coltivabili e lasciando inalterate le zone ricoperte dalla vegetazione spontanea. Gli elementi ambientali presenti dovranno continuare a convivere e ad interrelarsi come hanno fatto fino ad oggi, con la differenza che essi verranno a costituirsi come tanti momenti di un unico percorso sul territorio che consentirà

al viaggiatore di percepirne le differenze e le reciproche relazioni. In questa logica andranno ad inserirsi anche tutte quelle opere che si renderanno necessarie per la valorizzazione, la conservazione e l'uso appropriato del tessuto connettivo storico e storicizzato che diventerà il connettivo del parco. Tale sistema, in gran parte costituito da strade campestri, non dovrà subire alcuna trasformazione o integrazione nei tracciati, che dovranno mantenersi nell'attuale consistenza. Dovrà essere assicurato il collegamento carrabile agli insediamenti attraverso opportune trasformazioni degli attuali percorsi campestri prevedendo tutte le opere che si renderanno necessarie alla loro messa in sicurezza, in particolare dovrà essere prevista la messa in sicurezza dell'accesso al parco con opportune opere che ne salvaguardino gli aspetti naturalistici (guado). La viabilità pedonale, sufficiente alla fruizione del parco, potrà essere integrata in corrispondenza dei versanti occidentale, orientale, meridionale del poggio su cui sorge la Torre del Castelluccio, andando a collegarsi con i percorsi presenti nel Parco fluviale del Cornia.

Le destinazioni da privilegiare per gli spazi edificati e di pertinenza dell'edificato sono:

- residenza;
- centro di accoglienza del parco;
- attività turistico-ricettive: residenza turistico-alberghiera, agriturismo;
- attività di ristorazione;
- piccolo artigianato tipico (produzione e vendita);
- luoghi di sosta per i cavalli;
- attività agricole e zootecniche.

E' da intendersi altresì compatibile ogni altra destinazione che non contraddica l'impostazione generale del progetto volto alla realizzazione del parco, solo se l'efficiente esplicazione della nuova destinazione non è tale da contraddire o forzare le caratteristiche tipo-morfologiche degli edifici e/o dei manufatti interessati dagli eventuali interventi.

### Procedure di intervento

L'intervento è soggetto alla preventiva approvazione di piano di recupero di iniziativa pubblica e/o privata redatto secondo le modalità previste dalle leggi vigenti in materia e che tenga conto delle normative sovraordinate e delle prescrizioni di cui alla presente scheda-norma, delle prescrizioni particolari previste dal Regolamento Edilizio Comunale.

In particolare, il piano dovrà contenere:

- ❖ la verifica dell'approvvigionamento idrico e le modalità di smaltimento dei reflui anche in considerazione della vicinanza del Fiume Cornia e del Torrente Turbone;
- ❖ la realizzazione di opportuni sistemi di risparmio energetico, in particolare di eco-gestione dell'acqua al fine della rivalutazione delle risorse naturali, tra cui piccoli bacini di ritenuta dell'acqua piovana per il suo utilizzo nell'alimentazione dei servizi igienici e per usi secondari quali l'innaffiamento degli spazi verdi;
- ❖ la *mappa di accessibilità* di dettaglio contenente il censimento delle barriere architettoniche presenti nell'ambito del parco e la determinazione degli interventi necessari al loro superamento, per garantire un'adeguata fruibilità delle strutture di uso pubblico e degli spazi comuni da parte di tutti i cittadini;
- ❖ la salvaguardia di tutte le risorse essenziali presenti;
- ❖ l'individuazione delle aree libere interne agli edifici da mantenere con copertura a verde o sterrato;
- ❖ la convenzione delle opere di miglioramento agricolo-ambientale da realizzarsi nelle aree di pertinenza;
- ❖ il dimensionamento e la localizzazione delle aree destinate al soddisfacimento degli standard previsti per legge;
- ❖ l'integrazione, se necessaria, del quadro conoscitivo già espresso dal Piano Strutturale e dal Regolamento Urbanistico, per un maggior controllo delle trasformazioni previste dal progetto in relazione alla sostenibilità degli interventi.

- ❖ il numero dei posti letto che sarà possibile realizzare all'interno delle strutture esistenti, non dovrà superare il numero di 16 unità.

La fattibilità degli interventi sul patrimonio edilizio esistente anche finalizzati ad eventuali variazioni di destinazioni d'uso è consentita anche in assenza di piano attuativo o antecedentemente alla approvazione dello stesso, purchè non in contrasto con la finalità generale di creazione del parco ed in conformità a quanto prescritto dalla scheda di progetto facente parte integrante della presente scheda-norma.

Per quanto attiene alla disciplina del territorio, in assenza di piano attuativo o antecedentemente alla approvazione dello stesso, si dovrà tenere conto delle prescrizioni contenute nella normativa generale del Piano Strutturale e del Regolamento Urbanistico, nonché delle normative sovraordinate.

Il piano di recupero potrà essere attuato anche per Unità Minime di Intervento, per ognuna delle quali è prescritta una verifica di congruità rispetto al progetto complessivo.

#### **SCHEDA DI PROGETTO DEGLI EDIFICI E/O MANUFATTI**

##### ❖ **PODERE TORRACCIA (scheda n° 208)**

<b><i>Classificazione</i></b>	<i>Edificio di valore architettonico ed ambientale</i>
<b><i>Categorie di intervento</i></b>	<i>Ristrutturazione edilizia di tipo R1</i>
<b><i>Annotazioni</i></b>	<i>Poiché l'edificio conserva i caratteri architettonici originari e decorazioni di pregio, qualsiasi intervento ne deve prevedere la conservazione ed il restauro.</i>

##### ❖ **LA TORRE (scheda n° 213)**

<b><i>Classificazione</i></b>	<i>Edificio di valore architettonico ed ambientale</i>
<b><i>Categorie di intervento</i></b>	<i>Restauro e risanamento conservativo</i>
<b><i>Annotazioni</i></b>	<i>E' consentita la ricostruzione filologica delle parti crollate.</i>

## *SCHEDA n°9*

### **PARCO ARCHEOLOGICO TERMALE DEL BAGNO**

Classificazione D.M. 1444/68:	<i>ZONA OMOGENEA "V"</i>
Previsione di progetto:	<i>PARCO TERMALE - ARCHEOLOGICO</i>
Modalità attuative:	<i>PIANO PARTICOLAREGGIATTO DI INIZIATIVA PUBBLICA E/O PRIVATA</i>

#### Descrizione ed obiettivi generali

L'ambito del parco occupa un'area di circa 290 ettari che attualmente non riveste alcuna importanza strategica ma in cui il Piano Strutturale ha individuato il più vasto e composito ambito di recupero. Si tratta di un parco tematico a prevalente destinazione turistica con specializzazione ricettiva, culturale, termale. L'area di intervento, dove si rilevano anche emergenze agronomiche e paesaggistiche, costituisce il territorio di riferimento del sito archeologico della stazione termale ellenistica, riportata alla luce con una campagna di scavi alla fine del secolo scorso. Le terme etrusche e l'insediamento termale mostrano una consistenza edilizia ed urbanistica tale da far supporre una maggiore estensione del sito. Ponendo di nuovo l'attenzione sull'importanza culturale dell'area e cercando di ricreare le relazioni tra le risorse coinvolte, il piano urbanistico si pone anche l'obiettivo di rinnovare l'interesse per nuove campagne di scavo che possano riportare alla luce i resti dell'intero complesso termale.

Nell'ambito del parco si collocano 12 insediamenti rurali di diversa consistenza, dalla casa podereale al complesso edilizio vero e proprio, che si concentrano in corrispondenza dei resti della stazione termale ellenistica.

In relazione alla posizione degli insediamenti preesistenti sono state stabilite le modalità da privilegiare nel recupero. Mentre per la realizzazione del nuovo insediamento si è provveduto ad individuare due ambiti lungo la strada carrabile che dai Poderi Il Bagno conduce alla S.P. di Vecchienne (n° 52), all'interno dei quali sarà realizzato l'albergo termale. Esso si connoterà come attrezzatura privata di interesse collettivo che fornirà alloggio, disporrà di attrezzature

terapeutiche con vasche termali, potrà offrire servizi di ristorazione ed ospitare conferenze e riunioni in spazi dedicati.

A sud del nuovo complesso si prevede la realizzazione di una vasta area sportiva che ospiterà campi da tennis, spazi per il maneggio e l'equitazione, piscina con solarium. Negli ambiti a verde sportivo il piano prevede l'inserimento di nuove strutture edilizie atte ad accogliere i servizi necessari.

Gli obiettivi del progetto della nuova stazione termale sono la valorizzazione delle sorgenti utilizzate fin dall'antichità per scopi terapeutici, il recupero ambientale di una vasta area marginale del territorio comunale ed il recupero del patrimonio edilizio esistente altrimenti abbandonato, sottoutilizzato o utilizzato impropriamente.

#### Risorse coinvolte

All'interno delle aree a parco si trovano:

- seminativi;
- seminativi arborati ad olivo;
- seminativi in fase di abbandono;
- oliveti in coltura specializzata;
- pascoli nudi e cespugliati;
- boschi cedui densi;
- boschi cedui degradati o aperti;
- pascoli arborati;
- tessuto infrastrutturale storico;
- corso del Fiume Cornia;
- borri e fossi;
- tessuto infrastrutturale storico e storicizzato;
- sorgenti termominerali;
- edifici e/o manufatti di cui alla schede:
  - n° 203 – *PODERE LE PRATA*;
  - n° 205 – *IL MULINO NUOVO*;
  - n° 215 – *PODERE IL BAGNO*;
  - n° 216 – *PODERE IL BAGNO DI SOTTO*;
  - n° 219 – *RESTI DI COMPLESSO TERMALE*;

- n° 221 – *PODERE BAGNINO*;  
n° 223 – *PODERE POGGIMINO DI SOTTO*;  
n° 227 – *PODERE POGGI MINIO*;  
n° 228 – *PODERE CAMPORSELLI*;  
n° 229 – *PODERE CAMPORSELLI*;  
n° 239 – *PODERE LA FINOCCHIAIA*;  
n° 241 – *PODERE BELVEDERE*;  
n° 244 – *PODERE CASTAGNATINO DI SOPRA*.

#### Normative sovraordinate

Vincolo idrogeologico.

Aree boscate art. 1 L. 431/85 lett. G.

Zone di interesse archeologico art. 1 L. 431/85 lett. M.

Piano di Assetto Idrogeologico.

#### Prescrizioni

Nell'ambito del parco si trovano 12 complessi edilizi e/o edifici sparsi su cui potranno essere attuati interventi di recupero entro i limiti derivanti dal valore attribuibile all'edificato e comunque secondo quanto disposto dalle categorie di intervento contenute nella scheda di progetto allegata alle presenti norme.

Tutti gli edifici esistenti ed i loro contesti ambientali saranno comunque destinati al recupero mentre alcune aree, individuate come Zone a Concentrazione Volumetrica (Z.C.V.), saranno destinate alla costruzione di nuovi impianti per l'attività turistico-ricettiva, termale, sportiva, commerciale (Cfr. *Linee guida per il piano attuativo* contenente l'individuazione degli ambiti, allegato alla presente scheda-norma). Le aree destinate alla nuova edificazione saranno delimitate e localizzate in maniera da non interferire visivamente con l'area archeologica; a questo scopo si privilegeranno aree di fondo valle schermate dalla vegetazione esistente o di progetto.

In tutte le aree dove si rilevano emergenze agronomiche (oliveti, seminativi arborati ad olivo, pascoli arborati) o emergenze naturalistiche (boschi), il piano attuativo dovrà tenere conto prioritariamente della loro conservazione. In particolare l'area boscata individuata dai Poggi della Cerreta potrà essere

attrezzata con percorsi pedonali ed aree di sosta per la fruizione degli scavi. Nelle aree eventualmente occupate da castagneto da frutto, la coltivazione, anche attraverso la realizzazione di seccatoi, secondo quanto disposto dalla normativa generale del Regolamento Urbanistico, rappresenta l'attività da privilegiare. Le attività agricole saranno dunque complementari allo svolgimento delle attività di nuovo impianto e potranno ricostituirsi quale presidio territoriale in un'area dove l'abbandono degli insediamenti e dei fondi agricoli ha messo a repentaglio la conservazione del territorio.

L'area archeologica è individuata da un cerchio di raggio di circa ml. 260 in corrispondenza degli scavi e da un cerchio di raggio di circa ml. 240 in corrispondenza dell'area individuata a nord del Podere Belvedere. Per dette aree valgono le prescrizioni contenute nella normativa generale del Regolamento Urbanistico, precisando che, in questo caso, oltre l'edificazione in rapporto all'attività agricola, è prevista l'edificazione in rapporto all'attività ricettiva e comunque ad ogni altra attività diversa ritenuta compatibile.

Gli edifici ricadenti all'interno della zona a vincolo speciale (archeologico), denominati Podere Il Bagno (n° 215) e Podere Il Bagno di Sotto (n° 216), che risultavano abbandonati al momento del rilievo, potranno essere destinati a svolgere attività complementari alla fruizione turistico-culturale e turistico-didattica degli scavi. In particolare potranno essere previste al loro interno le seguenti destinazioni:

- servizi igienici;
- spazi di ristoro;
- spazi espositivi e/o museali;
- servizi commerciali in genere;
- alloggio di servizio.

Le attività di cui sopra saranno disciplinate da apposita convenzione da stipularsi con l'Amministrazione Comunale.

Sarà ammessa la ricostruzione di edifici crollati secondo quanto prescritto all'art. 44 delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico).

Per quanto riguarda gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, si fa riferimento alle schede di progetto specifiche facenti parte integrante della presente scheda-norma.

Albergo e stabilimento termale sono definiti come edifici separati dotati ciascuno di autonomia e potranno essere costruiti distintamente l'uno rispetto all'altro.

Le aree libere dovranno essere sistemate a parcheggio, giardino, piscina con solarium, percorsi pedonali e carrabili, con piantumazione di essenze autoctone.

Prescrizioni:

- Il volume massimo ammissibile sarà pari a mc. 15.000
- H.max.: ml. 7,50
- Superficie coperta max mq. 2.500
- Distanza minima dai confini e dalle strade ml. 5,00
- Distanza minima tra fabbricati secondo D.M. 1444/68

L'edificazione dovrà inserirsi nel contesto rispettando le tipologie tradizionali del luogo secondo i criteri formali seguiti per il recupero dei fabbricati esistenti.

I servizi relativi agli impianti sportivi potranno essere inseriti all'interno dei fabbricati esistenti. Quelli di nuova costruzione dovranno essere individuati nell'area indicata in cartografia come ZCV (Cfr. *Linee guida per il piano attuativo* contenente l'individuazione degli ambiti, allegato alla presente scheda-norma).

L'area sportiva circostante è individuata come *verde privato sportivo*, dove sono ammesse le seguenti attività:

**Campi da tennis** → verranno realizzati su terreni pianeggianti, limitando al minimo gli spianamenti, l'impatto visivo e optando per una soluzione cromatica dei materiali consona con l'ambiente.

**Maneggio ed equitazione** → le nuove costruzioni che accoglieranno i ricoveri per cavalli ed i locali di servizio annessi dovranno essere individuate nell'area contrassegnata ZCV. Dovranno essere realizzati nelle forme, tipologie e materiali della tradizione locale, con copertura a capanna e manto in cotto alla toscana, e dovranno essere correttamente inserite nell'ambiente.

E' ammessa la realizzazione di paddocks e recinti per cavalli, da realizzarsi in legno.

In ogni caso si dovrà prioritariamente tenere conto della conservazione delle emergenze agronomiche (oliveti, seminativi arborati ad olivo, pascoli arborati) e delle emergenze naturalistiche (boschi). E' ammessa esclusivamente la piantumazione di essenze ed alberature tipiche del luogo. Non é ammesso alcun intervento di modifica della orografia dei luoghi.

Prescrizioni

- Volume max ammissibile = mc. 2.500
- H.max.: ml.6,00
- Superficie coperta max ammissibile mq. 1.000
- Distanza minima dai confini e dalle strade ml. 5,00
- Distanza minima tra fabbricati secondo D.M. 1444/68

Per quanto riguarda gli edifici adibiti alla divulgazione culturale, essi dovranno costituire un punto di aggregazione e divulgazione culturale sul tema della geotermia e dovranno ispirarsi alle tipologie tradizionali tipiche del luogo. Le nuove costruzioni dovranno essere individuate nell'area denominata ZCV.

Prescrizioni

- Volume max ammissibile = mc. 1.000
- H. max ml.6,00
- Superficie coperta max ammissibile = mq. 300
- Distanza minima dai confini e dalle strade = ml. 5,00
- Distanza minima tra fabbricati secondo D.M. 1444/68

Il collegamento con il territorio è assicurato dalla *Strada Provinciale della Leccia e Lustignano* che lambisce il parco in località *Le Prata*. La strada, entrando nel parco, si trasforma in una campestre carrabile di collegamento con il parcheggio di progetto in località *Felciai*, per proseguire, in direzione ovest, fino ai Poderi Il Bagno ed alla zona degli scavi archeologici e, in direzione sud-est, fino all'albergo termale, al centro di divulgazione culturale, alla zona sportiva. A sud il parco è raggiungibile dalla S.R. n° 398, mentre ad ovest vi si potrà accedere dalla campestre che si diparte dalla località Lago. La viabilità

interna al parco assicura i collegamenti tra gli insediamenti presenti, dunque, nella realizzazione del piano attuativo, si dovrà privilegiare l'uso dei percorsi esistenti, senza alcuna realizzazione di nuova viabilità.

La viabilità ed i parcheggi dovranno essere “sterrati” in maniera da garantire al massimo la permeabilità del suolo, utilizzando materiali provenienti da cave locali. In alternativa potrà essere utilizzata la tecnologia del “parcheggio inerbito”. Gli impianti tecnologici dovranno essere realizzati sotto traccia.

Per quanto riguarda le acque superficiali e le sorgenti, gli interventi saranno mirati alla ripulitura del sottobosco ed al mantenimento delle essenze arboree tipiche dei corsi d'acqua presenti in loco. Le sponde saranno mantenute nel loro stato naturale. Le sorgenti di acqua calda potranno essere intercettate da un sistema di pompaggio di ridotte dimensioni mimetizzato nell'ambiente circostante.

#### Procedure di intervento

Il piano attuativo per la realizzazione del parco dovrà tenere conto del totale rispetto e della conservazione delle risorse essenziali presenti come meglio descritto nella normativa specifica del Regolamento Urbanistico (Capi 3-4-5 delle *Norme Tecniche di Attuazione*) a cui si rimanda.

L'intervento è soggetto alla preventiva approvazione di piano particolareggiato di iniziativa pubblica e/o privata redatto secondo le modalità previste dalle leggi vigenti in materia e che tenga conto delle normative sovraordinate e delle prescrizioni di cui alla presente scheda-norma, delle prescrizioni particolari previste dal Regolamento Edilizio Comunale.

In particolare, il piano attuativo dovrà contenere:

- ❖ il rilievo delle colture presenti;
- ❖ le aree di degrado ambientale ed edilizio;
- ❖ l'assetto generale della viabilità rurale;
- ❖ le modalità dettagliate di esecuzione del piano di recupero;
- ❖ l'individuazione delle aree libere interne agli edifici e/o ai complessi edilizi da mantenere con copertura verde o sterrata;

- ❖ la verifica dettagliata dell'approvvigionamento idrico e le modalità di smaltimento dei reflui;
- ❖ la realizzazione di opportuni sistemi di risparmio energetico, in particolare di eco-gestione dell'acqua al fine della rivalutazione delle risorse naturali, tra cui piccoli bacini di ritenuta dell'acqua piovana per il suo utilizzo nell'alimentazione dei servizi igienici e per usi secondari quali l'innaffiamento degli spazi verdi;
- ❖ la *mappa di accessibilità* di dettaglio contenente il censimento delle barriere architettoniche presenti nell'ambito del parco e la determinazione degli interventi necessari al loro superamento, per garantire un'adeguata fruibilità delle strutture di uso pubblico e degli spazi comuni da parte di tutti i cittadini;
- ❖ il dimensionamento e la localizzazione delle aree destinate al soddisfacimento degli standard previsti per legge;
- ❖ l'integrazione, se necessaria, del quadro conoscitivo già espresso dal Piano Strutturale, per un maggior controllo delle trasformazioni previste dal progetto in relazione alla sostenibilità degli interventi; in particolare la predisposizione di opportuna scheda di rilevamento e di progetto di edifici e/o manufatti sparsi legittimi presenti ma non censiti.

In assenza di piano attuativo o antecedentemente alla approvazione dello stesso possono essere realizzati gli interventi fino alla categoria di ristrutturazione di tipo R2 secondo le indicazioni e prescrizioni contenute nella normativa generale del Regolamento Urbanistico e nella presente scheda-norma.

Per gli interventi di nuova edificazione o trasformazione del territorio è previsto il piano attuativo e conseguentemente la concessione, ai sensi delle vigenti leggi in materia, estese a tutta l'area interessata ed individuata nella cartografia del Regolamento Urbanistico.

Il piano di recupero potrà essere attuato anche per Unità Minime di Intervento, per ognuna delle quali è prescritta una verifica di congruità rispetto al progetto complessivo.

## **SCHEDA DI PROGETTO DEGLI EDIFICI E/O MANUFATTI**

### ❖ **PODERE LE PRATA (scheda n° 203)**

*Classificazione*                      *Edificio parzialmente trasformato*

*Categorie di intervento*        *Ristrutturazione edilizia di tipo R1*

*Annotazioni*                        *E' vietato l'accorpamento ed il trasferimento di volumi.  
Si prescrive il riordino morfologico dell'edificio,  
dell'annesso e delle aree scoperte di pertinenza.*

### ❖ **IL MULINO NUOVO (scheda n° 205)**

*Classificazione*                      *Edificio parzialmente trasformato*

*Categorie di intervento*        *Ristrutturazione edilizia di tipo R1*

*Annotazioni*                        *Si prescrive il vincolo planimetrico sull'annesso e sugli  
ampliamenti, se legittimi .*

### ❖ **PODERE IL BAGNO (scheda n° 215)**

*Classificazione*                      *Complesso edilizio di valore architettonico ed ambientale*

*Categorie di intervento*        *Ristrutturazione edilizia di tipo R1*

*Annotazioni*                        *Si prescrive il mantenimento dell'assetto planivolumetrico  
attuale.*

### ❖ **PODERE IL BAGNO DI SOTTO (scheda n° 216)**

*Classificazione*                      *Edificio di valore architettonico ed ambientale*

*Categorie di intervento*        *Ristrutturazione edilizia di tipo R1*

*Annotazioni*                        *Si prescrive il mantenimento dell'assetto planivolumetrico  
attuale.*

### ❖ **RESTI DI COMPLESSO TERMALE (scheda n° 219 – Regesto dei Beni Culturali n° 110)**

*Classificazione*                      *Manufatti di valore architettonico ed ambientale*

*Categorie di intervento*        *Restauro e risanamento conservativo*

*Annotazioni*                        *Si prescrive la rimozione delle attuali strutture di protezione  
dall'area degli scavi e la predisposizione di sistemi  
alternativi, in modo che l'osservazione dei luoghi sia  
possibile senza alcun disturbo visivo.*

## SCHEDA DI PROGETTO DEGLI EDIFICI E/O MANUFATTI

### ❖ **PODERE BAGNINO (scheda n° 221)**

<i>Classificazione</i>	<i>Edificio parzialmente trasformato</i>
<i>Categorie di intervento</i>	<i>Ristrutturazione edilizia di tipo R1</i>
<i>Annotazioni</i>	<i>E' vietato l'accorpamento ed il trasferimento di volumi.</i>

### ❖ **PODERE POGGIMINO DI SOTTO (scheda n° 223)**

<i>Classificazione</i>	<i>Edificio parzialmente trasformato</i>
<i>Categorie di intervento</i>	<i>Ristrutturazione edilizia di tipo R2</i>
<i>Annotazioni</i>	<i>Si prescrive il vincolo planimetrico sull'annesso. E' ammessa la ricostruzione delle parti crollate secondo criteri deduttivi, sulla base delle rimanenze che devono contenere elementi sufficienti alla riedificazione delle porzioni dell'immobile secondo le sue caratteristiche originali.</i>

### ❖ **PODERE POGGI MINIO (scheda n° 227 – Regesto dei Beni Culturali n° 84)**

<i>Classificazione</i>	<i>Edificio valore architettonico ed ambientale</i>
<i>Categorie di intervento</i>	<i>Ristrutturazione edilizia di tipo R2</i>
<i>Annotazioni</i>	<i>Si prescrive il vincolo planimetrico sull'annesso. E' ammessa la ricostruzione delle parti crollate secondo criteri deduttivi, sulla base delle rimanenze che devono contenere elementi sufficienti alla riedificazione degli immobili o di porzioni di essi secondo le loro caratteristiche originali.</i>

### ❖ **PODERE CAMPORSELLI (scheda n° 228)**

<i>Classificazione</i>	<i>Edificio di valore architettonico ed ambientale</i>
<i>Categorie di intervento</i>	<i>Ristrutturazione edilizia di tipo R2</i>
<i>Annotazioni</i>	<i>Si prescrive il mantenimento dell'assetto planivolumetrico attuale e la conservazione degli elementi di valore presenti (manufatto della cisterna).</i>

## SCHEDA DI PROGETTO DEGLI EDIFICI E/O MANUFATTI

### ❖ **PODERE CAMPORSELLI (scheda n° 229)**

<i>Classificazione</i>	<i>Edificio di valore architettonico ed ambientale</i>
<i>Categorie di intervento</i>	<i>Ristrutturazione edilizia di tipo R2</i>
<i>Annotazioni</i>	<i>Si prescrive il vincolo planimetrico sull'annesso. E' ammessa la ricostruzione delle parti crollate secondo criteri deduttivi, sulla base delle rimanenze che devono contenere elementi sufficienti alla riedificazione degli immobili o di porzioni di essi secondo le loro caratteristiche originali.</i>

### ❖ **PODERE LA FINOCCHIAIA (scheda n° 239)**

<i>Classificazione</i>	<i>Complesso edilizio di valore architettonico ed ambientale</i>
<i>Categorie di intervento</i>	<i>Ristrutturazione edilizia di tipo R2</i>
<i>Annotazioni</i>	<i>Si prescrive il mantenimento dell'assetto planivolumetrico attuale e la conservazione degli elementi di valore presenti. E' ammessa la ricostruzione delle parti crollate secondo criteri deduttivi, sulla base delle rimanenze che devono contenere elementi sufficienti alla riedificazione degli immobili o di porzioni di essi secondo le loro caratteristiche originali.</i>

### ❖ **PODERE BELVEDERE (scheda n° 241 – Regesto dei Beni Culturali n° 85)**

<i>Classificazione</i>	<i>Complesso edilizio di valore architettonico ed ambientale</i>
<i>Categorie di intervento</i>	<i>Ristrutturazione edilizia di tipo R2</i>
<i>Annotazioni</i>	<i>Si prescrive il vincolo planimetrico sull'annesso attuale e la conservazione degli elementi di valore presenti.</i>

### ❖ **PODERE CASTAGNATINO DI SOPRA (scheda n° 244)**

<i>Classificazione</i>	<i>Complesso edilizio parzialmente trasformato</i>
<i>Categorie di intervento</i>	<i>Ristrutturazione edilizia di tipo R1</i>
<i>Annotazioni</i>	<i>Si prescrive la conservazione degli elementi di valore testimoniale presenti.</i>

**VOLUMETRIE DI PROGETTO**

- ❖ *mc. 1.000 punto di divulgazione culturale;*
- ❖ *mc. 15.000 strutture ricettive complessive (albergo e terme);*
- ❖ *mc. 2.000 impianti sportivi.*

**NUMERO MASSIMO CONSENTITO DI POSTI LETTO**

- ❖ *n° 100 albergo termale;*
- ❖ *n° \_\_\_\_ case sparse.*

**SCHEDA n° 10**  
**PARCO DI LUNGAIANO**

Classificazione D.M. 1444/68:	<i>ZONA OMOGENEA "V"</i>
Previsione di progetto:	<i>PARCO TURISTICO-CULTURALE</i>
Modalità attuative:	<i>PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PUBBLICA E/O PRIVATA</i>

Descrizione ed obiettivi generali

Il parco in oggetto, per la modesta superficie interessata, per le sue caratteristiche attuali e per le caratteristiche che il progetto di piano intende attribuirgli, si configura come un polo turistico-culturale già consolidato sul territorio ed uno dei punti di partenza del progetto globale di sviluppo sostenibile legato soprattutto alla valorizzazione dei caratteri ambientali e paesaggistici ed al recupero del patrimonio edilizio esistente.

Nel complesso edilizio del Podere Lungaiano (scheda n° 212), non utilizzato ma già ristrutturato al momento del rilievo, ha trovato posto una modesta attività ricettiva che il piano urbanistico intende incentivare attraverso la realizzazione di un campeggio-villaggio turistico ed il recupero delle volumetrie esistenti.

La particolare posizione del parco in adiacenza al sito della centrale geotermoelettrica conferisce al parco stesso anche la funzione di presidio ambientale con la finalità di contribuire alla mitigazione degli effetti della funzione industriale sul territorio.

Risorse coinvolte

All'interno delle aree a parco si trovano:

- seminativi;
- boschi cedui densi;
- pascoli arborati;
- tessuto infrastrutturale storico;
- sorgente utilizzata per l'approvvigionamento idropotabile;

- edifici e/o manufatti di cui alla scheda:  
n° 212 – *PODERE LUNGAIANO*.

#### Normative sovraordinate

Vincolo idrogeologico.

Aree boscate art. 1 L. 431/85 lett. G.

#### Prescrizioni

Il piano per la realizzazione del parco dovrà comunque tenere conto del totale rispetto e della conservazione delle risorse essenziali presenti come meglio descritto nella normativa specifica del Regolamento Urbanistico (Capi 3-4-5 delle *Norme Tecniche di Attuazione*) a cui si rimanda.

La particolare posizione dell'edificio nelle vicinanze del sito della centrale geotermoelettrica suggerisce una adeguata scelta degli spazi da destinare alle piazzole per le tende da computarsi in un numero massimo non superiore a 20 unità. Tali spazi dovranno essere ricavati privilegiando il minimo impatto ambientale e comunque dovranno essere conservate la varietà paesaggistica nonché le colture, in particolare le aree interessate dai pascoli arborati che costituiscono una emergenza ambientale di rilievo.

La volumetria del complesso edilizio potrà essere utilizzata tutta o in parte per l'attività turistico-ricettiva e comunque unicamente secondo le indicazioni e prescrizioni dettate dalla categoria di intervento attribuita ed ottenendo un numero massimo di posti letto pari a 30 unità.

Il parco è raggiungibile dalla *Strada Provinciale della Leccia e Lustignano*, percorrendo una campestre carrabile che lambisce i poderi S.Silvestro, Fontepalli, Casanova, La Casetta, Puntoncini. Per tale percorso si dovrà verificare la possibilità di sopportare il traffico in entrata ed in uscita dal campeggio-villaggio turistico. Il parco è raggiungibile anche dalla S.R. n° 439, percorrendo una campestre carrabile che si diparte all'altezza del Botro del Marruca, e lambisce il territorio di pertinenza dei poderi Pino di Sopra e Lungaianino. Anche per questo percorso si dovrà verificare la possibilità di sopportare il traffico in entrata ed in uscita dal campeggio-villaggio turistico; in

alternativa, si dovrà stabilire un unico senso di marcia per ogni percorso in modo da realizzare una strada ad anello in entrata ed in uscita dal parco.

Il tessuto connettivo interno, sufficiente alla fruizione del parco, dovrà essere mantenuto nella attuale consistenza provvedendo a ripristinare o realizzare ex-novo pavimentazioni con materiali e tecnologie appropriate, che ne realizzino l'integrazione ambientale.

Affinché il parco turistico diventi un luogo dove le attività umane e la natura ritrovino il loro equilibrio è necessario che l'attività turistico-ricettiva si integri con l'attività agricola e/o zootecnica.

Le destinazioni da privilegiare per gli spazi edificati e di pertinenza dell'edificato sono:

- residenza;
- centro di accoglienza del parco;
- spazi espositivi;
- spazi dimostrativi, per convegni e laboratori.
- attività turistico-ricettive: case vacanza, agriturismo, ostelli della gioventù, campeggio per tende;
- attività di ristorazione;
- piccolo artigianato tipico (produzione e vendita);
- luoghi di sosta per i cavalli;
- attività agricole e zootecniche.

E' da intendersi altresì compatibile ogni altra destinazione che non contraddica l'impostazione generale del progetto volto alla realizzazione del parco, solo se l'efficiente esplicazione della nuova destinazione non è tale da contraddire o forzare le caratteristiche tipo-morfologiche degli edifici e/o dei manufatti interessati dagli eventuali interventi.

#### Procedure di intervento

L'intervento è soggetto alla preventiva approvazione di piano attuativo convenzionato redatto secondo le modalità previste dalle leggi vigenti in materia e che tenga conto delle normative sovraordinate e delle prescrizioni di cui alla presente scheda-norma, delle prescrizioni particolari previste dal Regolamento Edilizio Comunale.

In particolare, il piano particolareggiato dovrà contenere:

- ❖ il rilievo delle colture presenti;
- ❖ le aree di degrado ambientale ed edilizio;
- ❖ l'assetto generale della viabilità rurale;
- ❖ le modalità dettagliate di esecuzione del piano attuativo;
- ❖ l'individuazione delle aree libere interne da mantenere a verde o sterrato;
- ❖ la verifica dell'approvvigionamento idrico attraverso la riattivazione della sorgente presente nell'ambito del parco;
- ❖ la verifica delle modalità di smaltimento dei reflui;
- ❖ la realizzazione di opportuni sistemi di risparmio energetico, in particolare di eco-gestione dell'acqua al fine della rivalutazione delle risorse naturali, tra cui piccoli bacini di ritenuta dell'acqua piovana per il suo utilizzo nell'alimentazione dei servizi igienici e per usi secondari quali l'innaffiamento degli spazi verdi;
- ❖ la *mappa di accessibilità* di dettaglio contenente il censimento delle barriere architettoniche presenti nell'ambito del parco e la determinazione degli interventi necessari al loro superamento, per garantire un'adeguata fruibilità delle strutture di uso pubblico e degli spazi comuni da parte di tutti i cittadini;
- ❖ il dimensionamento e la localizzazione delle aree destinate al soddisfacimento degli standard previsti per legge;
- ❖ l'integrazione, se necessaria, del quadro conoscitivo già espresso dal Piano Strutturale e dal Regolamento Urbanistico, per un maggior controllo delle trasformazioni previste dal progetto in relazione alla sostenibilità degli interventi; in particolare la predisposizione di opportuna scheda di rilevamento e di progetto di edifici e/o manufatti sparsi legittimi presenti ma non censiti.

La fattibilità degli interventi è consentita con lo strumento di piano attuativo. In assenza di piano attuativo, sul patrimonio edilizio esistente, sono consentiti interventi fino alla manutenzione straordinaria. Per quanto attiene alla disciplina del territorio, in assenza di piano attuativo o antecedentemente alla approvazione dello stesso, si dovrà tenere conto delle prescrizioni contenute nella normativa

generale del Piano Strutturale e del Regolamento Urbanistico, nonché delle normative sovraordinate.

**SCHEDA DI PROGETTO DEGLI EDIFICI E/O MANUFATTI**

❖ **PODERE LUNGAIANO (scheda n° 212 – Regesto dei Beni Culturali n° 80)**

*Classificazione*                      *Complesso edilizio di valore architettonico ed ambientale*

*Categorie di intervento*            *Ristrutturazione edilizia di tipo RI*

*Annotazioni*                            *Si prescrive la conservazione dell'attuale assetto planivolumetrico complessivo.*

**NUMERO MASSIMO CONSENTITO DI POSTI LETTO**

❖    **n° 30**      *campeggio-villaggio turistico.*

## ***SCHEDA n° 11***

### ***PARCO URBANO DI SASSO PISANO***

Classificazione D.M. 1444/68:	<i>ZONA OMOGENEA "V"</i>
Previsione di progetto:	<i>PARCO TURISTICO</i>
Modalità attuative:	<i>PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PUBBLICA E/O PRIVATA</i>

#### Descrizione ed obiettivi generali

Per la riqualificazione del sistema insediativo del centro urbano della frazione di Sasso Pisano, si prevede la valorizzazione degli spazi contermini all'edificato attraverso la realizzazione di un parco costituito anche da aree non contigue, definito *urbano* per la sua localizzazione territoriale e per le relazioni funzionali ed ambientali che queste aree possono instaurare con il centro urbano stesso.

La previsione interessa tre aree che complessivamente coprono una superficie di circa 8 ettari.

- a) L'area situata ad ovest dell'abitato di Sasso Pisano è localizzata in un vallone che si estende in direzione est-ovest nel quale sono presenti emanazioni endogene particolarmente evidenti. La individuazione del parco, oltre a mantenere l'area nella sua attuale destinazione agricola, si pone l'obiettivo di valorizzare questi fenomeni conservandoli nel loro stato più naturale.
- b) L'area a parco si sviluppa lungo la S.P. n° 49, pur inserita in questo contesto, ospiterà le strutture di accoglienza di supporto al più complesso Parco del Monte di Sasso Pisano, vista la posizione particolarmente favorevole al collegamento della viabilità principale ai percorsi turistico-didattici.
- c) Per valorizzare la ricettività della frazione si prevede inoltre, a sud del centro urbano, un campeggio-villaggio turistico funzionalmente legato ad attività già esistenti e localizzato in parte in una zona degradata.

Nell'area sono presenti vecchi siti di cava dismessi, che dovranno essere recuperati in funzione della creazione del polo turistico-ricettivo.

Nell'ottica della valorizzazione anche a scopi dimostrativi e ludici delle emergenze geotermiche presenti in loco, si ritiene fondamentale il rapporto tra le aree descritte ed un'area interna all'ambito della centrale geotermoelettrica, posta a nord-ovest del centro urbano, dove, in accordo con l'E.N.E.L, si potrà prevedere la creazione di un parco didattico finalizzato alla comprensione di questi fenomeni geotermici particolarmente spettacolari.

#### Risorse coinvolte

All'interno dell'area a parco si trovano:

- siti di cava dismessi;
- castagneto da frutto;
- bosco ceduo denso;
- bosco ceduo degradato o aperto;
- seminativi;
- seminativi arborati ad olivo;
- pascoli nudi e cespugliati;
- tessuto infrastrutturale storico;

#### Normative sovraordinate

Vincolo idrogeologico.

Aree boscate art. 1 L. 431/85 lett. G.

#### Prescrizioni

Il piano attuativo per la realizzazione del parco dovrà tenere conto del totale rispetto e della conservazione delle risorse essenziali presenti come meglio descritto nella normativa specifica del Regolamento Urbanistico (Capi 4-5 delle *Norme Tecniche di Attuazione*).

In relazione all'ambito di cui al punto a), la individuazione del parco è volta al mantenimento della attività agricola, ove presente, alla conservazione degli elementi caratteristici del paesaggio costituiti dall'alternanza di seminativi,

pascoli, boschi, castagneti, alla valorizzazione dei fenomeni naturali conservandoli nel loro stato più naturale.

Per la realizzazione delle strutture di accoglienza previste nell'ambito di cui al punto b) si dovrà tenere conto delle seguenti condizioni:

- dovranno essere salvaguardate tutte le risorse essenziali presenti e si dovrà tenere conto del rispetto della morfologia del terreno;
- potranno essere effettuate piantumazioni di essenze autoctone in continuità con i boschi circostanti (superficie destinata a verde mq. 900 ca.);
- dovranno essere realizzate adeguate aree a parcheggio (superficie mq 4.000 ca.) in modo da limitare al massimo la costruzione di nuovi percorsi di accesso carrabili;
- i nuovi edifici dovranno essere realizzati in continuità con l'ultima propaggine del centro urbano, secondo forme, materiali, tecnologie che ne realizzino un'adeguata integrazione ambientale;
- i nuovi edifici accoglieranno il centro logistico del parco, un punto di ristorazione, spazi espositivi, spazi per conferenze, ma non spazi per la ricettività turistica (volumetria consentita mc. 1.500);
- l'altezza massima consentita dei fabbricati di nuovo impianto è pari a ml. 3,50;
- per l'approvvigionamento idropotabile si potrà tenere conto della sorgente che si trova in località *I Pelaghi*;
- l'insediamento turistico-ricettivo dovrà essere collegato alla fognatura comunale con collegamento diretto al depuratore.

Per la realizzazione del campeggio villaggio-turistico nell'ambito di cui al punto c) si dovrà tenere conto delle seguenti condizioni:

- dovranno essere salvaguardate tutte le risorse essenziali presenti e si dovrà tenere conto del rispetto della morfologia del terreno;
- dovranno essere effettuate prioritariamente tutte le opere necessarie alla messa in sicurezza del sito di cava dismesso e dei manufatti esistenti all'interno della fascia di rispetto del corso d'acqua;

- i nuovi edifici dovranno essere realizzati secondo forme, dimensioni, materiali, tecnologie che ne realizzino un'adeguata integrazione ambientale;
- dovranno essere individuate adeguate aree a parcheggio da dissimulare opportunamente con la piantumazione di essenze autoctone;
- il nuovo complesso potrà essere dotato del numero massimo di 75 posti letto;
- gli edifici esistenti, non compresi nella volumetria di progetto, potranno essere riutilizzati per strutture di servizio del villaggio;
- per l'approvvigionamento idropotabile si potrà tenere conto della sorgente che si trova in località *I Pelaghi*;
- l'insediamento turistico-ricettivo dovrà essere collegato alla fognatura comunale con collegamento diretto al depuratore.

Le tre porzioni del parco sono raggiungibili dalla S.P. n° 49, la porzione di cui al punto b) è raggiungibile a nord anche dalla *S.P. della Leccia e Lustignano* (n° 82).

Il tessuto connettivo interno potrà essere integrato in funzione della realizzazione delle strutture di progetto, ma non nell'area naturalistica di cui al punto a), dove il tessuto connettivo dovrà essere mantenuto nell'attuale consistenza; in ogni caso dovrà essere effettuata una verifica delle possibili alternative di riuso del tessuto esistente.

Gli eventuali accessi carrabili dovranno essere realizzati tenendo conto dell'andamento naturale del terreno ed avendo cura di limitare al massimo le opere di sterro e reinterro con una sezione massima di carreggiata di ml. 3,00. La viabilità dovrà essere sterrata in maniera da garantire al massimo la permeabilità del suolo, utilizzando materiali locali.

Affinché il parco urbano diventi un luogo dove le attività umane e la natura ritrovino il loro equilibrio è necessario che la funzione di parco urbano e turistico si integri con l'eventuale attività di conduzione agricola dei fondi.

#### Procedure di intervento

L'intervento è soggetto alla preventiva approvazione di piano attuativo convenzionato redatto secondo le modalità previste dalle leggi vigenti in materia

e che tenga conto delle normative sovraordinate e delle prescrizioni di cui alla presente scheda-norma, delle prescrizioni particolari previste dal Regolamento Edilizio Comunale.

In particolare, il piano particolareggiato dovrà contenere:

- ❖ il rilievo delle colture presenti;
- ❖ le aree di degrado ambientale ed edilizio;
- ❖ l'assetto generale della viabilità rurale;
- ❖ le modalità dettagliate di esecuzione del piano attuativo;
- ❖ l'individuazione delle aree libere interne da mantenere a verde o sterrato;
- ❖ la verifica dell'approvvigionamento idrico attraverso la riattivazione della sorgente presente nell'ambito del parco;
- ❖ la verifica delle modalità di smaltimento dei reflui;
- ❖ la realizzazione di opportuni sistemi di risparmio energetico, in particolare di eco-gestione dell'acqua al fine della rivalutazione delle risorse naturali, tra cui piccoli bacini di ritenuta dell'acqua piovana per il suo utilizzo nell'alimentazione dei servizi igienici e per usi secondari quali l'innaffiamento degli spazi verdi;
- ❖ la *mappa di accessibilità* di dettaglio contenente il censimento delle barriere architettoniche presenti nell'ambito del parco e la determinazione degli interventi necessari al loro superamento, per garantire un'adeguata fruibilità delle strutture di uso pubblico e degli spazi comuni da parte di tutti i cittadini;
- ❖ il dimensionamento e la localizzazione delle aree destinate al soddisfacimento degli standard previsti per legge;
- ❖ l'integrazione, se necessaria, del quadro conoscitivo già espresso dal Piano Strutturale e dal Regolamento Urbanistico, per un maggior controllo delle trasformazioni previste dal progetto in relazione alla sostenibilità degli interventi; in particolare la predisposizione di opportuna scheda di rilevamento e di progetto di edifici e/o manufatti sparsi legittimi presenti ma non censiti.

La fattibilità degli interventi è consentita con lo strumento di piano attuativo. In assenza di piano attuativo, sul patrimonio edilizio esistente, sono consentiti

interventi fino alla manutenzione straordinaria. Per quanto attiene alla disciplina del territorio, in assenza di piano attuativo o antecedentemente alla approvazione dello stesso, si dovrà tenere conto delle prescrizioni contenute nella normativa generale del Piano Strutturale e del Regolamento Urbanistico, nonché delle normative sovraordinate.

Il piano particolareggiato potrà essere attuato anche per Unità Minime di Intervento, per ognuna delle quali è prescritta una verifica di congruità rispetto al progetto complessivo.

### **PARAMETRI DI PROGETTO**

#### **Area b – Centro di accoglienza**

- ❖ ***V. max*** = ***mc. 1.500***
- ❖ ***H max*** = ***ml. 3,50***
- ❖ ***Sup.cop. max*** = ***mq. 600***

#### **Area c – Campeggio villaggio turistico**

- ❖ ***V. max*** = ***mc. 3.000***
- ❖ ***H max*** = ***ml. 3,50***
- ❖ ***Sup.cop. max*** = ***mq. 1.000***
- ❖ ***Sup. min. Park*** = ***mq. 3.000***
- ❖ ***n° max posti letto*** = ***75 unità***

## *SCHEDA n°12*

### **PARCO NATURALISTICO DEL MONTE DI SASSO PISANO**

Classificazione D.M. 1444/68:	<i>ZONA OMOGENEA “V”</i>
Previsione di progetto:	<i>PARCO NATURALISTICO</i>
Modalità attuative:	<i>PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PUBBLICA E/O PRIVATA</i>

#### Descrizione ed obiettivi generali

L'area interessata dalla previsione di parco naturalistico si estende a sud del centro urbano di Sasso Pisano fino al confine del territorio comunale. In questo senso la previsione non deve essere considerata nei limiti fisici dati dai confini amministrativi ma assumere connotazioni sovracomunali per andare ad interessare un'area vasta a cui è stato riconosciuto un elevato valore ambientale.

L'area su cui insiste la previsione di parco occupa una superficie di circa 173 ettari e corrisponde ad un'area già individuata dal progetto Bioitaly e che la Regione Toscana ha inserito nell'elenco dei Siti di Interesse Regionale.

La previsione di parco naturalistico si pone l'obiettivo della valorizzazione delle emanazioni geotermiche presenti attraverso la creazione di adeguati percorsi turistico-didattici.

La previsione è mirata anche al mantenimento della attuale destinazione agricola attraverso la conservazione dell'assetto vegetazionale esistente e delle colture in atto, coordinando l'attività agricola con la nuova funzione di parco.

L'individuazione del parco naturalistico è volta, dunque, alla integrazione dell'economia locale in connessione con la caratterizzazione di servizio ambientale delle attività agricole secondo quanto disposto dall'art. 27 del P.I.T..

#### Risorse coinvolte

All'interno dell'area si trovano:

- siti di cava dismessi;
- area attrezzata per il tempo libero;
- fossi e borri;

- seminativi;
- boschi cedui densi;
- boschi cedui degradati o aperti;
- castagneto da frutto;
- pascoli nudi e cespugliati;
- affioramenti rocciosi;
- sorgente utilizzata per l'approvvigionamento idropotabile;
- tessuto infrastrutturale storico.

#### Normative sovraordinate

Vincolo idrogeologico.

Aree boscate art. 1 L. 431/85 lett. G.

L'area inoltre è da ritenersi assoggettata alla normativa specifica (Norme di Attuazione della LRT 56/2000) emanata a cura della Regione Toscana sul sito di interesse regionale (S.I.R.) in cui si trova ricompresa la previsione di parco.

#### Prescrizioni

Il piano per la realizzazione del parco dovrà essere convenzionato, dovrà inoltre tenere conto del totale rispetto e della conservazione delle risorse essenziali presenti come meglio descritto nella normativa specifica del Regolamento Urbanistico (Capi 3-4-5 delle *Norme Tecniche di Attuazione*), con particolare riferimento alla messa in sicurezza dei fronti di cava dismessi ed al loro recupero ambientale ( v. area di recupero cave dismesse) ed al recupero dell'area in loc. Burraia dove sono presenti manufatti edilizi di supporto ad attività ricreative per la ristorazione ed il tempo libero; inoltre nella progettazione dell'area dovranno essere considerati i rapporti con l'abitato di Sasso Pisano. In particolare il progetto di sistemazione definitiva dovrà contenere gli elementi di collegamento con il sistema delle aree facenti parte del Parco Urbano di Sasso Pisano.

Il piano dovrà prevedere tutte le opere necessarie alla riqualificazione ambientale consentendo l'integrazione tra l'attività agricola e la complementare vocazione turistico-didattica del sito mirando al recupero dei sentieri esistenti senza alterarne le caratteristiche e conservando la naturale integrazione tra fenomeni naturali e vegetazione.

La valorizzazione delle risorse geotermiche implica la realizzazione di opere volte alla messa in sicurezza delle manifestazioni endogene ed alla predisposizione ed installazione di opportuna cartellonistica informativa. Nell'ambito degli interventi ammessi si collocano anche opere di manutenzione ed adeguamento della sentieristica interna all'area, tenendo conto dell'andamento naturale del terreno ed avendo cura di limitare al massimo le opere di sterro e reinterro con una sezione massima di carreggiata di ml. 1,50. La viabilità dovrà essere "sterrata" in maniera da garantire al massimo la permeabilità del suolo, utilizzando materiali locali. E' consentita la piantumazione di essenze autoctone per provvedere al rimboschimento necessario nelle zone boscate degradate o aperte ed è consentito lo svolgimento dell'attività agricola senza la realizzazione di alcuna volumetria. Non è ammessa la realizzazione di depositi ed annessi ad uso amatoriale.

La zona posta a Sud-Est dell'abitato di Sasso Pisano, in località *La Burraia*, contraddistinta da alcuni siti di cava dimessi, è destinata al recupero fisico-funzionale attraverso opere di messa in sicurezza dei fronti di cava e di ripristino ambientale e vegetazionale, la realizzazione di attrezzature sportive e/o per il tempo libero senza la realizzazione di alcuna volumetria, ed il mantenimento e/o la ristrutturazione delle attrezzature ricreative e di ristoro esistenti, destinate ad un uso collettivo per il tempo libero.

All'interno della zona devono essere individuate quantità di parcheggi secondo le leggi vigenti ed adeguate all'attività insediata. Le aree libere non destinate a viabilità, parcheggi e verde pubblico dovranno essere opportunamente sistemate con la piantumazione di essenze tipiche del luogo.

Il parco naturalistico è raggiungibile a nord dalla S.P. n° 49, a sud dalle campestri che di dipartono dalla S.R. n° 398 e dal centro urbano di Monterotondo Marittimo. La viabilità interna è costituita da una fitta rete di percorsi campestri, in gran parte pedonali e da alcune campestri carrabili a sud, nei pressi della località *Il Monte*. Il sistema connettivo dovrà articolarsi preferibilmente nell'ambito della rete viaria esistente, è dunque vietata la realizzazione di nuovi percorsi carrabili, mentre è consentita la realizzazione di

sentieristica pedonale (e non percorribile con mezzi motorizzati) finalizzata alla fruizione di particolari emergenze ambientali.

Le aree a parcheggio, indispensabili a soddisfare il carico urbanistico dovuto ai flussi turistici gravitanti nel parco, dovranno essere localizzate in modo da evitare la concentrazione visiva dei veicoli in un'unica area; sono da privilegiare, dunque, più aree di modeste dimensioni purché integrate con il paesaggio circostante, in modo da ottenere l'effetto del parcheggio spontaneo e non regolamentato. Le aree a parcheggio andranno comunque ricavate nelle vicinanze della strada provinciale, in modo da evitare la realizzazione di nuovi percorsi carrabili all'interno del parco. Le tecnologie usate per la realizzazione di dette aree dovranno essere idonee ad evitare l'impermeabilizzazione dei suoli, mentre i materiali dovranno essere naturali e possedere colori che favoriscano l'integrazione nel paesaggio.

I servizi igienici (assimilati a volumi tecnici) dovranno essere dissimulati all'interno delle aree boscate e realizzati con tecnologie e materiali naturali; è vietato l'uso di materiali, tecnologie, colori che provochino un significativo impatto ambientale.

#### Procedure di intervento

L'intervento è soggetto alla preventiva approvazione di piano di recupero di iniziativa pubblica e/o privata redatto secondo le modalità previste dalle leggi vigenti in materia e che tenga conto delle normative sovraordinate e delle prescrizioni di cui alla presente scheda-norma, dell'art. 55 delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico, delle prescrizioni particolari previste dal Regolamento Edilizio Comunale.

In particolare, il piano dovrà contenere:

- ❖ il rilievo delle colture presenti;
- ❖ le aree di degrado ambientale ed edilizio;
- ❖ l'assetto generale della viabilità rurale;
- ❖ le modalità di esecuzione del progetto;
- ❖ la verifica dettagliata dell'approvvigionamento idrico e le modalità di smaltimento dei reflui;

- ❖ la realizzazione di opportuni sistemi di risparmio energetico, in particolare di eco-gestione dell'acqua al fine della rivalutazione delle risorse naturali, tra cui piccoli bacini di ritenuta dell'acqua piovana per il suo utilizzo nell'alimentazione dei servizi igienici e per usi secondari quali l'innaffiamento degli spazi verdi;
- ❖ la *mappa di accessibilità* di dettaglio contenente il censimento delle barriere architettoniche presenti nell'ambito del parco e la determinazione degli interventi necessari al loro superamento, per garantire un'adeguata fruibilità delle strutture di uso pubblico e degli spazi comuni da parte di tutti i cittadini;
- ❖ il dimensionamento e la localizzazione delle aree destinate al soddisfacimento degli standard previsti per legge;
- ❖ la relazione sulla valutazione di incidenza di cui all'art. 5 del D.P.R. 8 settembre 1997, n° 357, all'art. 5 della L.R.T. 79/1998 ed all'art. 15 della L.R.T. 56/2000; tale relazione integra gli elaborati previsti dal Titolo II, Capo 1 della L.R.T. 01/05 ai fini dell'individuazione, nell'ambito della valutazione degli effetti ambientali o della verifica tecnica di compatibilità, dei principali effetti che le previsioni possono esercitare sul sito o sul geotopo interessati, tenuto conto degli obiettivi di conservazione degli stessi;
- ❖ l'integrazione, se necessaria, del quadro conoscitivo già espresso dal Piano Strutturale e dal Regolamento Urbanistico, per un maggior controllo delle trasformazioni previste dal progetto in relazione alla sostenibilità degli interventi in particolare la predisposizione di opportuna scheda di rilevamento e di progetto di edifici e/o manufatti sparsi legittimi presenti ma non censiti.

Il piano di recupero potrà essere attuato anche per Unità Minime di Intervento, per ognuna delle quali è prescritta una verifica di congruità rispetto al progetto complessivo.

### *SCHEDA n°13*

## **PARCO FLUVIALE LUNGO IL CORSO DEL FIUME CECINA E DEL TORRENTE PAVONE**

Classificazione D.M. 1444/68:	<i>ZONA OMOGENEA "V"</i>
Previsione di progetto:	<i>PARCO FLUVIALE</i>
Modalità attuative:	<i>PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PUBBLICA E/O PRIVATA</i>

#### Descrizione ed obiettivi generali

La previsione di parco fluviale supera i confini delle unità territoriali per andare ad interessare il corso del Fiume Cecina e del Torrente Pavone nel loro intero sviluppo nell'ambito del territorio comunale. Sono oggetto di questa scheda i parchi fluviali ricompresi nell'isola amministrativa di Montecastelli la cui superficie complessiva è di circa 167 ettari.

L'intervento incide sull'ecosistema costituito da via d'acqua ed assetti vegetazionale ed agricolo. La previsione si pone l'obiettivo di valorizzare il territorio di riferimento dei maggiori corsi d'acqua nei suoi aspetti ambientali e paesaggistici e di preservare da interventi non sostenibili gli ambiti in cui si rileva il livello massimo di pericolosità idrogeologica.

#### Risorse coinvolte

All'interno delle aree a parco si trovano:

- fossi e borri affluenti del Fiume Cecina e del Torrente Pavone;
- seminativi;
- boschi cedui;
- boschi d'alto fusto di conifere;
- formazioni arboree d'argine;
- pascoli nudi e cespugliati;
- pascoli arborati;

- affioramenti rocciosi;
- aree denudate;
- un'area estrattiva (meglio individuata come “*area di recupero ambientale a fini produttivi*”);
- tessuto infrastrutturale storico.

#### Normative sovraordinate

Vincolo idrogeologico.

Aree boscate art. 1 L. 431/85 lett. G.

La porzione di parco fluviale interessata dalla presenza del sito di interesse regionale (S.I.R.) è da ritenersi assoggettata alla normativa specifica (Norme di Attuazione della LRT 56/2000) emanata a cura della Regione Toscana sul sito di interesse regionale (S.I.R.).

Piano di Assetto Idrogeologico.

#### Prescrizioni

Il piano particolareggiato per la realizzazione del parco dovrà tenere conto del totale rispetto e della conservazione delle risorse essenziali presenti come meglio descritto nella normativa specifica del Regolamento Urbanistico (Capi 3-4-5 delle *Norme Tecniche di Attuazione*).

Si dovrà dunque tenere conto della conservazione integrale delle diversità ambientali e paesaggistiche che caratterizzano le sponde del fiume e del torrente, consentendo la coltivazione delle aree già coltivate o potenzialmente coltivabili e lasciando inalterate le zone boscate, a pascolo o ricoperte dalla vegetazione ripariale. Tutti gli elementi ambientali presenti dovranno continuare a convivere e ad interrelarsi come hanno fatto fino ad oggi, con la differenza che essi verranno a costituirsi come tanti momenti di un unico percorso sul territorio che consentirà al viaggiatore di percepirne le differenze e le reciproche relazioni. In questa logica andranno ad inserirsi anche tutte quelle opere che si renderanno necessarie per la valorizzazione, la conservazione e l'uso appropriato del tessuto connettivo storico e storicizzato che diventerà il connettivo dei parchi. La viabilità interna sarà unicamente pedonale, percorribile a cavallo o in mountain

bike; per consentire il collegamento a particolari emergenze ambientali potranno essere realizzati nuovi percorsi campestri non carrabili. Si dovrà provvedere inoltre a ripristinare o realizzare ex-novo pavimentazioni con materiali e tecnologie appropriate, che favoriscano l'integrazione ambientale della viabilità esistente e di quella di nuovo impianto.

In riferimento alle classi di pericolosità idraulica, è consentita la realizzazione di ampliamenti di edifici esistenti purché realizzati a monte degli immobili stessi. Per detti interventi di ampliamento si intende l'ampliamento dell'edificio principale o la costruzione di un annesso ad esso pertinente. Non è consentita la costruzione né di annessi indipendenti pertinenti alla attività agricola né all'uso amatoriale.

I servizi igienici (assimilabili a volumi tecnici) per la fruizione del parco dovranno essere dissimulati all'interno delle aree boscate e realizzati con tecnologie e materiali naturali; è vietato l'uso di materiali, tecnologie, colori che provochino un significativo impatto ambientale.

#### Procedure di intervento

L'intervento è soggetto alla preventiva approvazione di piano attuativo convenzionato redatto secondo le modalità previste dalle leggi vigenti in materia e che tenga conto delle normative sovraordinate e delle prescrizioni di cui alla presente scheda-norma, delle prescrizioni particolari previste dal Regolamento Edilizio Comunale.

In particolare, il piano dovrà contenere:

- ❖ il rilievo delle colture presenti;
- ❖ le aree di degrado ambientale;
- ❖ l'assetto generale della viabilità rurale;
- ❖ le modalità dettagliate di esecuzione del piano attuativo;
- ❖ la verifica dettagliata dell'approvvigionamento idrico e le modalità di smaltimento dei reflui;
- ❖ la realizzazione di opportuni sistemi di risparmio energetico, in particolare di eco-gestione dell'acqua al fine della rivalutazione delle

risorse naturali, tra cui piccoli bacini di ritenuta dell'acqua piovana per il suo utilizzo nell'alimentazione dei servizi igienici e per usi secondari;

- ❖ la *mappa di accessibilità* di dettaglio contenente il censimento delle barriere architettoniche presenti nell'ambito del parco e la determinazione degli interventi necessari al loro superamento, per garantire un'adeguata fruibilità delle strutture di uso pubblico e degli spazi comuni da parte di tutti i cittadini;
- ❖ il dimensionamento e la localizzazione delle aree destinate al soddisfacimento degli standard previsti per legge;
- ❖ l'integrazione, se necessaria, del quadro conoscitivo già espresso dal Piano Strutturale e dal Regolamento Urbanistico, per un maggior controllo delle trasformazioni previste dal progetto in relazione alla sostenibilità degli interventi; in particolare la predisposizione di opportuna scheda di rilevamento e di progetto di edifici e/o manufatti sparsi legittimi presenti ma non censiti.

## *SCHEDA n°14*

### **PARCO FLUVIALE LUNGO IL CORSO DEL TORRENTE PAVONE**

Classificazione D.M. 1444/68:	<i>ZONA OMOGENEA "V"</i>
Previsione di progetto:	<i>PARCO FLUVIALE</i>
Modalità attuative:	<i>PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PUBBLICA E/O PRIVATA</i>

#### Descrizione ed obiettivi generali

La previsione di parco fluviale supera i confini delle unità territoriali per andare ad interessare il corso del torrente nel suo intero sviluppo all'interno del territorio comunale. E' oggetto di questa scheda il parco fluviale che si sviluppa ad est del capoluogo.

L'intervento incide sull'ecosistema costituito da via d'acqua, assetto vegetazionale, assetto agricolo ed assetto infrastrutturale-insediativo. La previsione si pone l'obiettivo di valorizzare il territorio di riferimento del corso d'acqua nei suoi caratteri ambientali e paesaggistici e di preservare la fascia di profondità pari a ml. 150 dalla linea di sponda, in cui si rilevano i massimi livelli di pericolosità idrogeologica, da interventi non sostenibili.

#### Risorse coinvolte

All'interno delle aree a parco si trovano:

- fossi e borri affluenti del Torrente Pavone;
- seminativi;
- boschi cedui;
- formazioni arboree d'argine;
- pascoli nudi e cespugliati;
- pascoli arborati;
- tessuto infrastrutturale storico;
- edifici e/o manufatti di cui alla scheda:

- n° 67 – *PODERE PIAN DI CAVA III*;
- n° 85 – *PODERE S.LIVIA*;
- n° 92 – *PODERE PIAN DEI VACCAI*;
- n° 103 – *MOLINO VECCHIO*;
- n° 120 – *PODERE BOSCHIROSSI II*;
- n° 148 – *MOLINO DI DEFIZIO*;
- n° 148/1 – *PONTI SUL PAVONE*;
- n° 152 – *PODERE CASAVECCHIA*;
- n° 155 – *PODERE IL PONTE*;
- n° 157 – *PODERE COLLONZOLO I*;
- n° 160 – *PODERE COLLONZOLO II*;
- n° 163 – *MADONNA AL PIANO*;
- n° 190 – *PODERE MONNINO*.

#### Normative sovraordinate

Vincolo idrogeologico.

Aree boscate art. 1 L. 431/85 lett. G.

Piano di Assetto Idrogeologico.

#### Prescrizioni

Il piano particolareggiato per la realizzazione del parco dovrà tenere conto del totale rispetto e della conservazione delle risorse essenziali presenti come meglio descritto nella normativa nella normativa specifica del Regolamento Urbanistico (Capi 3-4-5 delle *Norme Tecniche di Attuazione*).

Si dovrà dunque tenere conto della conservazione integrale delle diversità ambientali e paesaggistiche che caratterizzano le sponde del torrente, consentendo la coltivazione delle aree già coltivate o potenzialmente coltivabili e lasciando inalterate le zone boscate, a pascolo o ricoperte dalla vegetazione ripariale. Tutti gli elementi ambientali presenti dovranno continuare a convivere e ad interrelarsi come hanno fatto fino ad oggi, con la differenza che essi verranno a costituirsi come tanti momenti di un unico percorso sul territorio che consentirà al viaggiatore di percepirne le differenze e le reciproche relazioni. In

questa logica andranno ad inserirsi anche tutte quelle opere che si renderanno necessarie per la valorizzazione, la conservazione e l'uso appropriato del tessuto connettivo storico e storicizzato che diventerà il connettivo dei parchi. La viabilità interna sarà unicamente pedonale, percorribile a cavallo o in mountain bike; per consentire il collegamento a particolari emergenze ambientali potranno essere realizzati nuovi percorsi campestri non carrabili. Si dovrà provvedere inoltre a ripristinare o realizzare ex-novo pavimentazioni con materiali e tecnologie appropriate, che favoriscano l'integrazione ambientale della viabilità esistente e di quella di nuovo impianto.

Il parco fluviale assume particolari connotazioni ad est del centro urbano del capoluogo per la presenza diffusa di complessi edilizi, edifici e manufatti, assenti nel parco dell'isola amministrativa di Montecastelli. Gli interventi ammissibili sono descritti nella scheda di progetto redatta per ogni unità. Sono da privilegiare comunque tutte quelle funzioni necessarie a garantire il presidio ambientale e paesaggistico, i settori produttivi integrativi dell'attività agricola compatibili con la tutela e la valorizzazione del territorio, le azioni necessarie al mantenimento della presenza umana a presidio dell'ambiente nelle aree caratterizzate da degrado o abbandono. Gli strumenti di pianificazione comunali si pongono pertanto l'obiettivo di contrastare le condizioni generali di degrado rafforzando il permanere dell'insediamento rurale con il sostegno di attività integrative e sostenendo l'aggregazione degli operatori in modo da ottenere condizioni di economicità degli interventi e di significatività dei risultati.

Le destinazioni e le attività da promuovere sono dunque tutte quelle capaci di assicurare retribuzioni integrative agli abitanti:

- residenza;
- centro di accoglienza del parco;
- spazi espositivi;
- spazi dimostrativi, per convegni e laboratori.
- attività turistico-ricettive (case vacanza, agriturismo, ostelli della gioventù, ecc.);
- attività di ristorazione;
- piccolo artigianato tipico (produzione e vendita);

- luoghi di sosta per i cavalli.

L'attribuzione di tali funzioni e/o l'inserimento di tali attività potranno avvenire nel rispetto delle normative di cui alla scheda di progetto di ogni unità interessata e della normativa particolare dettata dalle categorie di intervento attribuite.

Al momento del rilievo già due unità erano destinate all'attività agrituristica, mentre una significativa parte delle unità rilevate risultava occupata da addetti all'agricoltura. A questo proposito, uno degli obiettivi principali della istituzione del parco, è proprio il mantenimento dell'attuale destinazione agricola attraverso la conservazione dell'assetto vegetazionale esistente e delle colture in atto, rendendo complementare l'attività agricola alla funzione complessiva di parco. L'obiettivo finale è rappresentato dalla integrazione dell'economia locale in connessione con la caratterizzazione di servizio ambientale delle attività agricole secondo quanto disposto dall'art. 27 del P.I.T..

In riferimento alle classi di pericolosità idraulica, è consentita la realizzazione di ampliamenti di edifici esistenti purché realizzati a monte degli immobili stessi. Per detti interventi di ampliamento si intende l'ampliamento dell'edificio principale o la costruzione di un annesso ad esso pertinente. Non è consentita la costruzione né di annessi indipendenti pertinenti alla attività agricola né all'uso amatoriale.

All'interno dell'area sono presenti due mulini: Mulino Vecchio (scheda n° 103) e Molino di Defizio (scheda n° 148), che, nel panorama degli edifici e/o manufatti sparsi, rivestono particolare valore, dal punto di vista storico-testimoniale e storico-architettonico. E' nella logica della creazione di percorsi della memoria che andranno a collocarsi gli interventi di recupero dei mulini, in cui particolare attenzione dovrà essere posta al restauro, dove possibile, ed all'eventuale ripristino dei sistemi tecnologici originari, oltre alle parti murarie.

#### Procedure di intervento

L'intervento è soggetto alla preventiva approvazione di piano attuativo convenzionato redatto secondo le modalità previste dalle leggi vigenti in materia e che tenga conto delle normative sovraordinate, delle prescrizioni di cui alla

presente scheda-norma, delle prescrizioni particolari previste dal Regolamento Edilizio Comunale.

In particolare il piano particolareggiato dovrà contenere:

- ❖ il rilievo delle colture presenti;
- ❖ le aree di degrado ambientale;
- ❖ l'assetto generale della viabilità rurale;
- ❖ le modalità dettagliate di esecuzione del piano attuativo;
- ❖ la verifica dettagliata dell'approvvigionamento idrico e le modalità di smaltimento dei reflui;
- ❖ la realizzazione di opportuni sistemi di risparmio energetico, in particolare di eco-gestione dell'acqua al fine della rivalutazione delle risorse naturali, tra cui piccoli bacini di ritenuta dell'acqua piovana per il suo utilizzo nell'alimentazione dei servizi igienici e per usi secondari;
- ❖ la *mappa di accessibilità* di dettaglio contenente il censimento delle barriere architettoniche presenti nell'ambito del parco e la determinazione degli interventi necessari al loro superamento, per garantire un'adeguata fruibilità delle strutture di uso pubblico e degli spazi comuni da parte di tutti i cittadini;
- ❖ il dimensionamento e la localizzazione delle aree destinate al soddisfacimento degli standard previsti per legge;
- ❖ l'integrazione, se necessaria, del quadro conoscitivo già espresso dal Piano Strutturale e dal Regolamento Urbanistico, per un maggior controllo delle trasformazioni previste dal progetto in relazione alla sostenibilità degli interventi; in particolare la predisposizione di opportuna scheda di rilevamento e di progetto di edifici e/o manufatti sparsi legittimi presenti ma non censiti.

## **SCHEDA DI PROGETTO DEGLI EDIFICI E/O MANUFATTI**

### ❖ **PODERE PIAN DI CAVA III (scheda n° 67)**

<i>Classificazione</i>	<i>Edificio parzialmente trasformato</i>
<i>Categorie di intervento</i>	<i>Ristrutturazione edilizia di tipo R1</i>
<i>Annotazioni</i>	<i>E' vietato l'accorpamento ed il trasferimento di volumi.</i>

### ❖ **PODERE S.LIVIA (scheda n° 85)**

<i>Classificazione</i>	<i>non classificabile</i>
<i>Categorie di intervento</i>	<i>Ristrutturazione edilizia di tipo R2</i>
<i>Annotazioni</i>	<i>Ogni intervento sull'edificio dovrà essere preceduto da una motivata e dettagliata classificazione e dalla completa compilazione della scheda di rilevamento.</i>

### ❖ **PODERE PIAN DEI VACCAI (scheda n° 92)**

<i>Classificazione</i>	<i>Complesso edilizio sostanzialmente trasformato</i>
<i>Categorie di intervento</i>	<i>Ristrutturazione edilizia di tipo R1</i>
<i>Annotazioni</i>	<i>Si prescrive il mantenimento dell'assetto planivolumetrico attuale.</i>

### ❖ **MOLINO VECCHIO (scheda n° 103)**

<i>Classificazione</i>	<i>Edificio di valore architettonico ed ambientale</i>
<i>Categorie di intervento</i>	<i>Restauro e risanamento conservativo</i>
<i>Annotazioni</i>	<i>Si prescrive la conservazione di tutti gli elementi di valore ed il restauro dei sistemi tecnologici originari.</i>

### ❖ **PODERE BOSCHIROSSI II (scheda n° 120)**

<i>Classificazione</i>	<i>Edificio sostanzialmente trasformato</i>
<i>Categorie di intervento</i>	<i>Ristrutturazione edilizia di tipo R1</i>
<i>Annotazioni</i>	<i>Si prescrive la conservazione dell'attuale assetto planivolumetrico complessivo.</i>

## **SCHEDA DI PROGETTO DEGLI EDIFICI E/O MANUFATTI**

### ❖ **MOLINO DI DEFIZIO (scheda n° 148 - Regesto dei Beni Culturali n° 100)**

*Classificazione*                      *Edificio di valore architettonico ed ambientale*

*Categorie di intervento*        *Restauro e risanamento conservativo*

*Annotazioni*                        *Si prescrive la conservazione di tutti gli elementi di valore ed il restauro dei sistemi tecnologici originari. E' inoltre consentita la ricostruzione filologica di parti non più esistenti.*

### ❖ **PONTI SUL PAVONE (scheda n° 148-1)**

*Classificazione*                      *Manufatti di valore architettonico ed ambientale*

*Categorie di intervento*        *Restauro e risanamento conservativo*

*Annotazioni*                        *Il recupero dei manufatti dovrà avvenire nel totale rispetto dei caratteri storico-architettonici e storico-ambientali.*

### ❖ **PODERE CASAVECCHIA (scheda n° 152)**

*Classificazione*                      *Complesso edilizio parzialmente trasformato*

*Categorie di intervento*        *Ristrutturazione edilizia di tipo R1*

*Annotazioni*                        *Si prescrive la conservazione dell'attuale assetto planivolumetrico complessivo.*

### ❖ **PODERE IL PONTE (scheda n° 155)**

*Classificazione*                      *Edificio di valore architettonico ed ambientale*

*Categorie di intervento*        *Ristrutturazione edilizia di tipo R2*

*Annotazioni*                        *Si prescrive la conservazione di tutti gli elementi di valore ed il restauro dei sistemi tecnologici originari. E' consentita la ricostruzione filologica di parti non più esistenti.*

### ❖ **PODERE COLLONZOLO I (scheda n° 157)**

*Classificazione*                      *Complesso edilizio sostanzialmente trasformato*

*Categorie di intervento*        *Ristrutturazione edilizia di tipo R1*

*Annotazioni*                        *Si prescrive la conservazione dell'attuale assetto planivolumetrico complessivo e di tutti gli elementi di valore testimoniale.*

**SCHEDA DI PROGETTO DEGLI EDIFICI E/O MANUFATTI**

❖ **PODERE COLLONZOLO II (scheda n° 160)**

*Classificazione*                      *Complesso edilizio parzialmente trasformato*

*Categorie di intervento*        *Ristrutturazione edilizia di tipo R1*

*Annotazioni*                        *Si prescrive la conservazione di tutti gli elementi di valore ed il mantenimento dell'attuale assetto planimetrico complessivo.*

❖ **MADONNA AL PIANO (scheda n° 163)**

*Classificazione*                      *Edificio parzialmente trasformato*

*Categorie di intervento*        *Ristrutturazione edilizia di tipo R1*

*Annotazioni*                        *Si prescrive la conservazione di tutti gli elementi di valore ed il mantenimento dell'attuale assetto planimetrico complessivo.*

❖ **PODERE MONNINO (scheda n° 190 - Regesto dei Beni Culturali n° 73)**

*Classificazione*                      *Edificio di valore architettonico ed ambientale*

*Categorie di intervento*        *Ristrutturazione edilizia di tipo R1*

*Annotazioni*                        *Si prescrive la conservazione di tutti gli elementi di valore ed il mantenimento dell'attuale assetto planimetrico complessivo.*

## *SCHEDA n°15*

### **PARCO FLUVIALE DEL TORRENTE E DEL FIUME CORNIA**

Classificazione D.M. 1444/68:	<i>ZONA OMOGENEA "V"</i>
Previsione di progetto:	<i>PARCO FLUVIALE</i>
Modalità attuative:	<i>PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PUBBLICA E/O PRIVATA</i>

#### Descrizione ed obiettivi generali

La previsione di parco fluviale supera i confini delle unità territoriali per andare ad interessare il corso del torrente nel suo intero sviluppo all'interno del territorio comunale. E' oggetto di questa scheda il parco fluviale in tutto il suo sviluppo, dalle sorgenti del fiume fino al confine comunale sud-ovest.

L'intervento incide sull'ecosistema costituito da via d'acqua, assetto vegetazionale, assetto agricolo ed assetto infrastrutturale-insediativo. La previsione si pone l'obiettivo di valorizzare il territorio di riferimento del corso d'acqua nei suoi caratteri ambientali e paesaggistici e di preservare da interventi non sostenibili la fascia di profondità pari a ml. 150 dalla linea di sponda, in cui si rileva il livello massimo di pericolosità idrogeologica.

Il parco fluviale del Cornia, a differenza degli altri parchi fluviali, si trova a convivere con molteplici e diversi ambiti di previsione o già esistenti: Parco archeologico del Bagnone, Parco del Castelluccio e della Torraccia, centrale geotermoelettrica, area produttiva. Uno degli obiettivi primari è rappresentato dunque dalla convivenza delle risorse presenti e dallo sviluppo delle loro reciproche relazioni.

Nonostante non siano attualmente presenti unità abitate da addetti all'agricoltura o aziende agrituristiche, uno degli obiettivi principali della istituzione del parco, è proprio il mantenimento dell'attuale destinazione agricola attraverso la conservazione dell'assetto vegetazionale esistente e delle colture in atto, rendendo complementare l'attività agricola alla funzione complessiva di parco. L'obiettivo finale è rappresentato dalla integrazione dell'economia locale in

connessione con la caratterizzazione di servizio ambientale delle attività agricole secondo quanto disposto dall'art. 27 del P.I.T..

#### Risorse coinvolte

All'interno delle aree a parco si trovano:

- corso del Torrente Cornia;
- porzione del corso del Fiume Cornia;
- fossi e borri affluenti dei corsi d'acqua principali;
- formazioni arboree d'argine;
- seminativi;
- seminativi arborati ad olivo;
- boschi cedui densi;
- boschi cedui degradati o aperti;
- pascoli nudi e cespugliati;
- pascoli arborati;
- incolti produttivi;
- tessuto infrastrutturale storico;
- edifici e/o manufatti di cui alle schede:
  - n° 193 - *MOLINO DEL CORNIA*
  - n° 220 - *MOLINO DI FONDO*
  - n° 230 - *PODERE CASA NUOVA*
  - n° 252 - *GROTTONE*.

#### Normative sovraordinate

Vincolo idrogeologico.

Aree boscate art. 1 L. 431/85 lett. G.

Piano di Assetto Idrogeologico.

#### Prescrizioni

Il piano particolareggiato per la realizzazione del parco dovrà tenere conto del totale rispetto e della conservazione delle risorse essenziali presenti come meglio

descritto nella normativa specifica nella normativa specifica del Regolamento Urbanistico (Capi 4-5 delle *Norme Tecniche di Attuazione*).

Si dovrà dunque tenere conto della conservazione integrale delle diversità ambientali e paesaggistiche che caratterizzano le sponde del torrente e del fiume, consentendo la coltivazione delle aree già coltivate o potenzialmente coltivabili e lasciando inalterate le zone boscate, a pascolo o ricoperte dalla vegetazione ripariale. Tutti gli elementi ambientali presenti dovranno continuare a convivere e ad interrelarsi come hanno fatto fino ad oggi, con la differenza che essi verranno a costituirsi come tanti momenti di un unico percorso sul territorio che consentirà al viaggiatore di percepirne le differenze e le reciproche relazioni. In questa logica andranno ad inserirsi anche tutte quelle opere che si renderanno necessarie per la valorizzazione, la conservazione e l'uso appropriato del tessuto connettivo storico e storicizzato che diventerà il connettivo del parco. La viabilità interna sarà unicamente pedonale, percorribile a cavallo o in mountain bike; per consentire il collegamento a particolari emergenze ambientali potranno essere realizzati nuovi percorsi campestri. Si dovrà provvedere inoltre a ripristinare o realizzare ex-novo pavimentazioni con materiali e tecnologie appropriate, che favoriscano l'integrazione ambientale della viabilità esistente e di quella di nuovo impianto. La viabilità di collegamento dei nuclei abitati con il resto del territorio potrà essere carrabile ma dovrà articolarsi unicamente nell'ambito dei percorsi esistenti.

La coesistenza del parco fluviale con i parchi tematici e le aree specialistiche istituisce una prevalenza del parco fluviale stesso in merito alle possibilità di trasformazione del territorio. Ogni intervento ricadente negli ambiti di intersezione tra le diverse realtà dovrà tenere conto prioritariamente normativa del parco fluviale.

Le destinazioni da privilegiare per gli spazi edificati e di pertinenza dell'edificato sono:

- residenza;
- centro di accoglienza del parco;
- spazi espositivi;
- spazi dimostrativi, per convegni e laboratori.

- attività turistico-ricettive (case vacanza, agriturismo, ostelli della gioventù, ecc.);
- attività di ristorazione;
- piccolo artigianato tipico (produzione e vendita);
- luoghi di sosta per i cavalli.

E' da intendersi altresì compatibile ogni altra destinazione che non contraddica l'impostazione generale del progetto volto alla realizzazione del parco, solo se l'efficiente esplicazione della nuova destinazione non è tale da contraddire o forzare le caratteristiche tipo-morfologiche degli edifici e/o dei manufatti interessati dagli eventuali interventi.

Negli interventi sugli edifici e/o manufatti e sugli spazi scoperti di pertinenza si dovrà fare riferimento alle prescrizioni particolari del Regolamento Edilizio.

Tutti gli edifici e/o manufatti censiti all'interno del parco possiedono notevole valore architettonico ed ambientale. E' nella logica della creazione dei percorsi della memoria che andranno a collocarsi gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, come testimonianza del linguaggio architettonico locale e dell'attività industriale storica del territorio (mulini).

In riferimento alle classi di pericolosità idraulica, è consentita la realizzazione di ampliamenti di edifici esistenti purché realizzati a monte degli immobili stessi. Per detti interventi di ampliamento si intende l'ampliamento dell'edificio principale o la costruzione di un annesso ad esso pertinente. Non è consentita la costruzione né di annessi indipendenti pertinenti alla attività agricola né all'uso amatoriale.

#### Procedure di intervento

L'intervento è soggetto alla preventiva approvazione di piano attuativo convenzionato redatto secondo le modalità previste dalle leggi vigenti in materia e che tenga conto delle normative sovraordinate e delle prescrizioni di cui alla presente scheda-norma, delle prescrizioni particolari previste dal Regolamento Edilizio Comunale.

In particolare, il piano dovrà contenere:

L'intervento è soggetto alla preventiva approvazione di piano attuativo convenzionato, che tenga conto delle prescrizioni della presente scheda-norma e delle normative sovraordinate di cui al precedente punto 3.

In particolare il piano particolareggiato dovrà contenere:

- ❖ la verifica dell'approvvigionamento idrico e le modalità di smaltimento dei reflui anche in considerazione della presenza del Fiume Cornia e del Torrente Turbone;
- ❖ la realizzazione di opportuni sistemi di risparmio energetico, in particolare di eco-gestione dell'acqua al fine della rivalutazione delle risorse naturali, tra cui piccoli bacini di ritenuta dell'acqua piovana per il suo utilizzo nell'alimentazione dei servizi igienici e per usi secondari;
- ❖ la verifica dettagliata dell'approvvigionamento idrico e le modalità di smaltimento dei reflui;
- ❖ il rilievo delle colture presenti;
- ❖ le aree di degrado ambientale;
- ❖ l'assetto generale della viabilità rurale;
- ❖ le modalità dettagliate di esecuzione del piano attuativo;
- ❖ la *mappa di accessibilità* di dettaglio contenente il censimento delle barriere architettoniche presenti nell'ambito del parco e la determinazione degli interventi necessari al loro superamento, per garantire un'adeguata fruibilità delle strutture di uso pubblico e degli spazi comuni da parte di tutti i cittadini;
- ❖ il dimensionamento e la localizzazione delle aree destinate al soddisfacimento degli standard previsti per legge;
- ❖ l'integrazione, se necessaria, del quadro conoscitivo già espresso dal Piano Strutturale e dal Regolamento Urbanistico, per un maggior controllo delle trasformazioni previste dal progetto in relazione alla sostenibilità degli interventi; in particolare la predisposizione di opportuna scheda di rilevamento e di progetto di edifici e/o manufatti sparsi legittimi presenti ma non censiti.

L'intervento è soggetto alla preventiva approvazione di piano particolareggiato di iniziativa pubblica e/o privata, che tenga conto delle prescrizioni della

