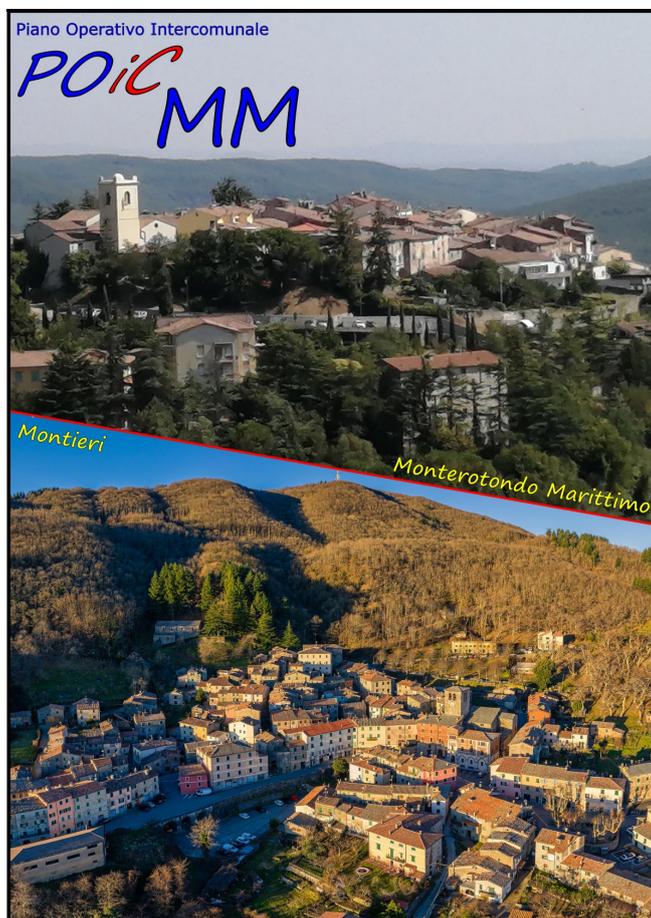


COMUNE DI MONTEROTONDO MARITTIMO

COMUNE DI MONTIERI

Provincia di Grosseto



Piano Operativo intercomunale

RELAZIONE GENERALE_INT-2

in vigore dal 01.03.2024

IL SINDACO E ASSESSORE ALL'URBANISTICA
DEL COMUNE DI MONTEROTONDO M.MO

GIACOMO TERMINE

IL SINDACO E ASSESSORE ALL'URBANISTICA
DEL COMUNE DI MONTIERI

NICOLA VERRUZZI

IL PROGETTISTA DI PIANO
E RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

DOTT. ING. ANTONIO GUERRINI

INDICE

1. *INTRODUZIONE*
2. *GLI OBIETTIVI DEL POIC-MM*
3. *LA CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE ED IL NUOVO CONSUMO DI SUOLO NEL TERRITORIO RURALE DEL POIC-MM*
4. *I NUOVI INTERVENTI URBANISTICO-EDILIZI PREVISTI NELLE UTOE DAL PIANO OPERATIVO A CONFRONTO CON QUELLI DELL'EX-REGOLAMENTO URBANISTICO*
5. *LA VALUTAZIONE DELLA CAPACITÀ DI CARICO AMBIENTALE NEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE DELLE UTOE*

1. Introduzione

Il **Piano Operativo interComunale** dei Comuni di **Monterotondo M.Mo** e **Montieri** (nel seguito **POiC-MM**), trova il suo fondamento normativo nell'Art.23-bis della L.R.n.65/2014, che introduce l'istituto del Piano Operativo intercomunale, attuabile dai soggetti dotati di Piano Strutturale intercomunale e per il quale, tra l'altro, la Regione Toscana prevede forme di incentivazione mediante la corresponsione di contributi ai soggetti che lo redigono. La volontà dei due Comuni di redigere un Piano Operativo di livello intercomunale nasce sia da considerazioni di carattere generale sia legate all'ambito locale, che si possono così esporre:

la pianificazione di aree con simili ambiti territoriali e morfologici risulta maggiormente efficace, in luogo di quella strettamente comunale, sia al fine di definire politiche di razionalizzazione del sistema infrastrutturale e della mobilità, sia per migliorare il livello di accessibilità dei territori interessati, con particolare riferimento all'attivazione di sinergie per il recupero e la riqualificazione dei sistemi insediativi, alla razionalizzazione e riqualificazione del sistema artigianale e industriale e per la valorizzazione del territorio rurale;

i Comuni di Monterotondo M.Mo e Montieri presentano caratteristiche territoriali omogenee, quali l'appartenenza all'area individuata come "Colline Metallifere", l'elevata percentuale di aree boscate dei loro territori, la loro appartenenza al Consorzio per lo sviluppo delle aree geotermiche (Co.Svi.G. s.c.r.l.) in base alla presenza di centrali per la produzione di energia da fonti geotermiche, la simile dimensione a livello di numero di residenti e dimensione dei centri urbani, nonché l'appartenenza amministrativa alla locale Unione di Comuni montana "Colline Metallifere" (UCmCM);

i viginti Regolamenti Urbanistici comunali, proprio in base alle simili caratteristiche territoriali, presentano numerose e sostanziali analogie, rilevabili sia nell'impostazione metodologica che negli indirizzi strategici, tali da poter prevedere l'opportunità di costruire una coesione tra i due strumenti di pianificazione territoriale.

In base a quanto sopra esposto, i Comuni di Monterotondo M.Mo e Montieri, avendo già associato nel proprio Ordinamento degli Uffici e dei Servizi la funzione di "pianificazione territoriale", hanno costituito l'Ufficio unico di Piano Operativo rispettivamente con **Deliberazione della Giunta Comunale n.43 del 24.06.2020** e con **Deliberazione della Giunta Comunale n.42 del 10.06.2020**, individuando il sottoscritto Ing. Antonio Guerrini⁽¹⁾ al fine redigere con incarico "interno" il POiC dei due Comuni⁽²⁾.

Con **Delibera della Giunta Comunale di Monterotondo M.mo n.60 del 19.08.2020** è stato approvato l'**avvio del procedimento** e la **fase preliminare di VAS si è conclusa in data 24.10.2020**; i contributi raccolti nella fase preliminare di VAS, per quanto essi accoglibili, sono stati recepiti nel Rapporto Ambientale.

⁽¹⁾ Ad oggi Responsabile del Servizio associato Urbanistica-Ambiente dell'Unione di Comuni "Colline Metallifere", che ha competenze derivate dai Comuni di Monterotondo M.Mo e Montieri in merito al presente atto pianificatorio. Iscritto dal 29.04.1996 all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Grosseto al n.477.

⁽²⁾ Il ricorrere ad un incarico "interno", da integrare successivamente con un incarico per le necessarie indagini geologiche di supporto al POiC-MM, è giustificato dalle seguenti esperienze professionali del sottoscritto:

- Anni 2001-2005: Responsabile del Procedimento del Piano Strutturale del Comune di Monterotondo M.Mo;
- Anni 2007-2008: Responsabile del Procedimento della Variante normativa al Piano Strutturale del Comune di Monterotondo M.Mo;
- Anni 2010-2012: Progettista e Responsabile del Procedimento del Regolamento Urbanistico del Comune di Monterotondo M.Mo;
- Anni 2012-2013: Responsabile del Procedimento del Piano Strutturale e Regolamento Urbanistico del Comune di Montieri;
- Anni 1999-2017: Redazione e Responsabile del Procedimento di Varianti urbanistiche e Piani Attuativi dei Comuni di Monterotondo M.Mo e Montieri;
- Anno 2018: Redazione e Responsabile del Procedimento del Piano Strutturale intercomunale delle Colline Metallifere (incarico in corso di esecuzione).

Le competenze sul procedimento, a far data dal 21.12.2020, sono poi state demandate al nuovo Servizio associato Urbanistica-Ambiente ed al Nucleo di Valutazione in materia di VAS istituiti presso l'Unione di Comuni montana "Colline Metallifere".

Gli obiettivi del Piano Operativo intercomunale (POiC-MM)

Come anzidetto, gli obiettivi del POiC-MM sono stati formulati in coerenza con quelli del PSi-CM a vario rango e suddivisi in:

Obiettivi di livello **intercomunale**;

Obiettivi di livello **comunale**.

1.1 - Obiettivi di livello intercomunale del POiC-MM

Gli obiettivi di livello intercomunale del POiC-MM, sono i seguenti:

1) Previsione di nuove edificazioni nelle UTOE: limitare, negli spazi urbani, la realizzazione di nuove volumetrie destinate sia a residenza che ad altre funzioni, prevedendo incentivi per interventi di recupero delle volumetrie inutilizzate

2) Aree artigianali-industriali: prevedere interventi di nuova edificazione solamente laddove stabilito dalle strategie del PSi-CM, privilegiando la razionalizzazione e la eventuale riqualificazione delle aree artigianali e industriali esistenti

3) Risorsa geotermica: prevedere normative che, nel rispetto del contesto ambientale e paesaggistico di riferimento, consentano interventi per lo sviluppo della produzione e dell'utilizzo dell'energia geotermica ed interventi di miglioramento dell'inserimento paesaggistico delle centrali geotermoelettriche presenti nei territori comunali

4) Viabilità: incentivare gli interventi di adeguamento e potenziamento della rete viaria ai fini del miglioramento dell'accessibilità ai territori alto-collinari dei due Comuni

5) Nuclei rurali, ambiti periurbani e aree rurali a destinazione speciale (ARDS): prevedere interventi nel rispetto dei caratteri morfologici e tipologici degli edifici esistenti e degli obiettivi del relativo tessuto agrario mediante cui, anche migliorando le eventuali situazioni di degrado degli edifici esistenti, non si vadano a determinare mutazioni significative del contesto rurale di riferimento

6) Qualità urbana:

a) zone di margine urbano: prevedere, laddove possibile, interventi di miglioramento del margine urbano ai fini del raggiungimento degli obiettivi di qualità relativi ai "morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee" ubicati in adiacenza a tali aree, nel rispetto di quanto previsto per i "morfotipi rurali di contatto" con le stesse aree;

- b) sistemi insediativi: prevedere il recupero e la riqualificazione dei sistemi insediativi ed incentivare interventi per il miglioramento del decoro urbano degli edifici esistenti;
- c) centri storici: prevedere la possibilità di interventi volti ad eliminare le forme di degrado architettonico ed incentivare il riuso delle unità immobiliari esistenti anche a fini turistico-ricettivi (albergo diffuso, “*bed and breakfast*”, ecc.);
- d) servizi di pubblica utilità: favorire il mantenimento dei servizi esistenti e, per essi, promuovere interventi di manutenzione e di loro eventuale ampliamento;
- e) spazi di aggregazione sociale: prevedere interventi di riqualificazione e ammodernamento degli spazi esistenti con utilizzo delle nuove tecnologie di comunicazione;
- f) parcheggi: reperire nuove aree da destinare a parcheggio pubblico e migliorare le aree esistenti destinate a tale funzione;
- g) verde pubblico e sentieristica urbana: prevedere una dotazione di verde urbano in continuità agli spazi pubblici, con dotazione di percorsi pedonali e ciclabili che consentano la connessione anche intermodale alle infrastrutture per la mobilità e il trasporto pubblico;
- h) arredo urbano: prevedere interventi in grado di incrementare la qualità degli assetti insediativi e dello spazio pubblico sotto il profilo urbanistico, architettonico, funzionale, paesaggistico e ambientale.
- 7) Telecomunicazioni**: regolamentare l’installazione di nuovi impianti di diffusione di segnale internet a banda ultra larga ed a fibra ottica e di telefonia cellulare individuando zone vocate alla localizzazione di tali impianti al fine di ridurre gli impatti ambientali e di tutelare il contesto paesaggistico
- 8) Efficientamento energetico**: promuovere interventi per migliorare l’efficienza energetica degli edifici esistenti e prevedere forme di premialità nella realizzazione di nuovi edifici
- 9) Aree rurali**: incentivare il riuso di volumetrie inutilizzate anche mediante normative che consentano ampliamenti delle residenze rurali e degli annessi agricoli
- 10) Turismo rurale**: sviluppare il turismo rurale sia come agriturismo o agricampeggio, sia mediante la realizzazione di nuovi “alberghi rurali”
- 11) Sentieristica**: potenziare la sentieristica nelle aree rurali sia per ippoturismo, sia per cicloturismo, sia per escursionismo.

1.2 - Obiettivi di livello comunale del POiC-MM

Definiti gli obiettivi di rango intercomunale, gli obiettivi di livello comunale suddivisi, per categorie funzionali, all'interno del territorio urbanizzato o nel territorio rurale, sono illustrati nei seguenti sottoparagrafi:

1.2.1 – Obiettivi per il Comune di Monterotondo M.Mo

Monterotondo M.Mo:

- a) prevedere in prossimità del Parco delle Biancane un'area da destinare a “percorso wellness”
- b) attuare la previsione del PSi-CM in loc. Griccioni di un'area di nuova edificazione da destinare a servizi
- c) attuare la previsione del PSi-CM in loc. Pian di Giunta di un'area a destinare a campeggio

Frassine:

- d) prevedere un'area da destinare a servizio del nuovo “emporio polifunzionale”

Lago Boracifero:

- e) attuare la previsione del PSi-CM, nella zona serricola esistente, di un'area da destinare a “bioparco” mediante il recupero di superfici edificabili non più utilizzate

Attività artigianali-industriali:

- f) confermare le attuali aree in cui il PSi-CM prevede le attività esistenti e di progetto

Attività turistico-ricettive:

- g) per le Terme del Bagnolo prevedere il recupero degli edifici esistenti ed interventi di nuova edificazione
- h) attuare le previsioni del PSi-CM di n.5 aree da destinare ad “alberghi rurali”
- i) attuare la previsione del PSi-CM di un centro ippico in loc. Castello

1.2.2 – Obiettivi per il Comune di Montieri

Montieri:

a) prevedere nell'area di Campo al Pera un'area da destinare a “termalismo diffuso”

Boccheggiano:

b) prevedere n.3 aree da destinare a nuova edificazione residenziale

Gerfalco:

c) prevedere la conservazione del tessuto edilizio ed architettonico esistente e proseguire la riqualificazione della viabilità pubblica del centro storico con il rinnovamento degli elementi di arredo urbano

Travale:

d) prevedere un'area da destinare a nuova edificazione residenziale

e) attuare la previsione del PSi-CM di un'area da destinare ad attività produttive

Attività artigianali-industriali:

f) attuare la previsione del PSi-CM, nella ARDS di Campiano, di interventi di nuova edificazione per attività produttive

g) attuare la previsione del PSi-CM, nella ARDS serricola di Travale, di un'area di nuova edificazione

Attività turistico-ricettive:

h) attuare la previsione del PSi-CM di un'area da destinare ad “albergo rurale” in loc. Prategiano

i) attuare la previsione del PSi-CM, nella ARDS di Campiano, di un intervento di nuova edificazione per attività turistico-ricettive

3. LA CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE ED IL NUOVO CONSUMO DI SUOLO NEL TERRITORIO RURALE DEL POiC-MM

Dato che il POiC-MM, come visibile dagli obiettivi enunciati al paragrafo precedente, prevede anche strategie che comportano nuovo impegno di suolo al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato, si è tenuta in data 22.11.2021 la Conferenza di copianificazione, convocata ai sensi dell'Art.25 della L.R.n.65/2014, i cui esiti, in riferimento alle previsioni proposte per il territorio dei singoli Comuni, sono riportati nel seguito.

Al Verbale della Conferenza, redatto dalla **Direzione Urbanistica della Regione Toscana**, per ogni strategia esaminata dalla Conferenza vengono formulate le relative proposte di accoglimento delle osservazioni, che sono poi recepite dalle corrispondenti Norme di piano e dimensionalmente inserite nell'**Appendice 1** delle stesse Norme, ad eccezione di quelle la cui controdeduzione determini un loro stralcio.

3.1 – Comune di Monterotondo M.Mo

Per le previsioni riguardanti il Comune di Monterotondo M.Mo, in riferimento alle schede valutate dalla Conferenza di copianificazione, si espone quanto segue.

ARDS_MM_Griccioni

Conclusioni della Conferenza: l'intervento è ritenuto coerente alla specifica disciplina del PIT-PPR a condizione che: la zona di intervento dovrà essere notevolmente ridotta e dovrà seguire la linea della viabilità già esistente dietro l'abitato di Griccioni;

le nuove volumetrie si dovranno attestare lungo la viabilità sopra indicata, posta sul retro degli edifici esistenti;

il dimensionamento delle nuove volumetrie dovrà essere commisurato a quello del nucleo esistente;

l'intervento non dovrà interferire con le principali visuali percepite dal centro storico di Monterotondo M.mo ed in particolare dalla Rocca degli Alberti.

Accoglimento parziale delle osservazioni

Nella Tavola U01A-04, il perimetro della ARDS è stato ridotto rispetto alla scheda presentata all'esame della Conferenza.

Nell'Appendice 1 alle Norme di piano, per la "ARDS n.4 – Griccioni":

le norme stabiliscono che "le nuove volumetrie si dovranno attestare lungo la viabilità già esistente dietro l'abitato di Griccioni";

il dimensionamento delle nuove volumetrie, pari a 1.200 mq di SE, è commisurato a quello del nucleo edificato esistente, in quanto esso è composto da n.7 villette bifamiliari a due piani che hanno una superficie edificabile di $[mq.(10 \times 10) \times n.2 \text{ piani} \times n.7] = 1.400 \text{ mq}$; pertanto, anche a seguito della riduzione già effettuata in accoglimento delle osservazioni del PSi-CM da 3.000 a 1.200 mq di SE, non si ritiene di dover provvedere in merito ad una ulteriore riduzione;

le norme stabiliscono che "l'intervento non dovrà interferire con le principali visuali percepite dal centro storico di Monterotondo M.mo, in particolare dalla Rocca degli Alberti, sulla base di valutazioni paesaggistiche effettuate sulla base di rendering delle nuove volumetrie in progetto realizzati dai punti di vista maggiormente significativi".

ARDS_MM_Terme del Bagnolo

Conclusioni della Conferenza: l'intervento è ritenuto coerente alla specifica disciplina del PIT-PPR a condizione che:

le nuove volumetrie dovranno essere realizzate in area non boscata, preferibilmente in aggregazione all'edificato esistente posto sulla S.P.n.87 del Bagnolo, oppure all'interno dell'area individuata dal vecchio campo sportivo;

per rendere l'intervento coerente con il contesto paesaggistico di riferimento, occorre effettuare una ulteriore riduzione delle nuove volumetrie, commisurando l'ampliamento con la consistenza dell'edificato esistente;

si tenga conto della localizzazione dell'intervento in relazione alla sua vicinanza alla ZPS "Campi di alterazione geotermica di Monterotondo e Sasso Pisano";

Accoglimento parziale delle osservazioni

Nell'Appendice 1 alle Norme di piano, per la "ARDS n.5 – Terme del Bagnolo":

in merito all'intervento di nuova edificazione, le norme stabiliscono che esso potrà essere unicamente previsto nella sotto-area n.1 in cui sono localizzati i fabbricati esistenti (peraltro solo come interventi pertinenziali o di addizione volumetrica a detrazione della SE massima di 3.700 mq) o nella sotto-area n.2 in cui è ubicato l'ex-campo sportivo;

il dimensionamento delle nuove volumetrie, pari a 3.700 mq di SE, è commisurato a quello del nucleo edificato esistente, in quanto esso è composto da:

fabbricato 1 sopra-strada (ex-albergo-ristorante): $mq. [(8 \times 16 \times n.1 \text{ piano}) + (8 \times 10 \times n.2 \text{ piani}) + (8 \times 12 \times n.3 \text{ piani})] = 576 \text{ mq}$.

fabbricato 2 sotto-strada (ex-albergo-cure termali): $mq. [(13 \times 20 \times n.4 \text{ piani})] = 1.040 \text{ mq}$.

fabbricati 3 e 4 sopra-strada (ex-Sporting Club e spogliatoi piscina): $mq. [(30 \times 13 \times n.1 \text{ piano}) + (38 \times 14 \times n.2 \text{ piani}) + (28 \times 10 \times n.1 \text{ piano})] + [(10 \times 27) + (4 \times 20) \times n.1 \text{ piano}] = 2.084 \text{ mq}$.

per un totale di 3.700 mq

*pertanto, anche a seguito della riduzione già effettuata in accoglimento delle osservazioni del PSi-CM da 7.000 a 3.700 mq di SE, non si ritiene di dover provvedere in merito ad una ulteriore riduzione;
le norme, in merito alla vicinanza alla vicinanza dell'intervento alla ZPS "Campi di alterazione geotermica di Monterotondo e Sasso Pisano" stabiliscono che "il progetto dell'intervento di nuova edificazione deve essere sottoposto a preliminare Valutazione di incidenza ai sensi della L.R.n.30/2015."*

A seguito della Conferenza paesaggistica del PSi-CM, la previsione è stata ridotta da 3.700 mq di SE a 1.900 mq di SE. A seguito della Conferenza paesaggistica del POiC-MM, la previsione è stata stralciata.

ARDS_MM_Zona artigianale loc. S. Martino

Conclusioni della Conferenza: l'intervento è ritenuto coerente alla specifica disciplina del PIT-PPR a condizione che: le nuove volumetrie si concentrino il più possibile in prossimità delle attività esistenti, al fine di evitare una ulteriore dispersione edificatoria in ambito rurale, riducendo al minimo la realizzazione di nuova viabilità; al fine di un adeguato inserimento paesaggistico, dovranno essere indicate opportune opere di mitigazione, perseguendo obiettivi qualitativi per l'assetto complessivi dell'area.

Accoglimento delle osservazioni

Nell'Appendice 1 alle Norme di piano, per la "ARDS n.7 – S. Martino":

le norme stabiliscono che: "Negli interventi di sostituzione edilizia, ristrutturazione urbanistica e di nuova edificazione, le volumetrie siano localizzate in prossimità del nucleo edificato esistente, prevedendo aggregazioni in cui si rispetti la morfologia dei luoghi senza eccessivi sbancamenti o riporti di terreno, sia ridotta al minimo la realizzazione di nuova viabilità e, al fine di un adeguato inserimento paesaggistico, siano previste schermature con quinte vegetazionali di alberature di alto fusto";

A seguito della Conferenza paesaggistica del POiC-MM, la previsione è stata stralciata.

ARDS_MM_Alberghi rurali

Conclusioni della Conferenza espresse per tutte le previsioni:

al fine di un adeguato inserimento paesaggistico, dovranno essere indicate opportune opere di mitigazione, perseguendo obiettivi qualitativi per l'assetto complessivo dell'area;

sia perseguita la migliore interazione paesaggistica, valutando la compatibilità con la morfologia dei luoghi e con gli assetti idrogeologici, evitando soluzioni progettuali che interferiscano visivamente con gli elementi del sistema insediativo storico; si rispetti la normativa del vigente PTC della Provincia di Grosseto in merito agli "alberghi di campagna" ed in particolare quanto previsto dall'Art.23 delle Norme e dalla Scheda 10F, ovvero l'imprenditore agricolo titolare di azienda agricola con superficie fondiaria uguale o superiore agli indici indicati nel PTC può realizzare ex-novo alberghi di campagna (o alberghi rurali) a condizione che:

siano ubicati in corrispondenza di nuclei poderali esistenti;

siano rispettate le condizioni poste dal PIT per gli interventi di nuova edificazione incidenti sul territorio rurale;

sia rispettato l'impegno al mantenimento di una congrua estensione di territorio agricolo;

sia utilizzata una tipologia edilizia e insediativa a carattere compatto ed aggregato, con configurazioni tipiche del contesto rurale e forte connotazione funzionale e paesaggistica degli spazi aperti;

sia assicurata la realizzazione di strutture alberghiere solo ad integrazione dell'attività agricola, riferita a precisi impegni di mantenimento dell'azienda e del paesaggio rurale;

i nuovi edifici potranno essere strutturalmente indipendenti da quelli esistenti, purché sia assicurata la continuità fisica dell'impianto insediativo.

Accoglimento delle osservazioni generali

Nell'Appendice 1 alle Norme di piano, per le "ARDS n.13 – Alberghi rurali", le norme generali stabiliscono che:

- al fine di un adeguato inserimento paesaggistico dovranno essere realizzate opportune opere di mitigazione, in specifico, a schermatura quantomeno dei fabbricati di nuova edificazione e comunque in modo paesaggisticamente coerente con l'intero nucleo edificato, dovranno essere previste quinte vegetazionali con essenze arboree di alto fusto tipiche della cenosi locale;

- sia perseguita la migliore interazione paesaggistica, valutando la compatibilità con la morfologia dei luoghi e con gli assetti idrogeologici, evitando soluzioni progettuali che interferiscano visivamente con gli elementi del sistema insediativo storico;

- si rispetti la normativa del vigente PTC della Provincia di Grosseto in merito agli "alberghi di campagna" ed in particolare quanto previsto dall'Art.23 delle Norme e dalla Scheda 10F, ovvero l'imprenditore agricolo titolare di azienda agricola con superficie fondiaria uguale o superiore agli indici indicati nel PTC può realizzare ex-novo alberghi di campagna (o alberghi rurali) a condizione che:

- siano ubicati in corrispondenza di nuclei poderali esistenti;

- siano rispettate le condizioni poste dal PIT per gli interventi di nuova edificazione incidenti sul territorio rurale;

- sia rispettato l'impegno al mantenimento di una congrua estensione di territorio agricolo;

- sia utilizzata una tipologia edilizia e insediativa a carattere compatto ed aggregato, con configurazioni tipiche del contesto rurale e forte connotazione funzionale e paesaggistica degli spazi aperti;

- sia assicurata la realizzazione di strutture alberghiere solo ad integrazione dell'attività agricola, riferita a precisi impegni di mantenimento dell'azienda e del paesaggio rurale;

- i nuovi edifici potranno essere strutturalmente indipendenti da quelli esistenti, purché sia assicurata la continuità fisica dell'impianto insediativo.

4.1 – Albergo rurale loc. Diaccio

Conclusioni della Conferenza: l'intervento è ritenuto coerente alla specifica disciplina del PIT-PPR a condizione che: le nuove volumetrie siano valutate in rapporto all'edificato esistente e si concentrino in prossimità degli edifici esistenti, al fine di evitare una ulteriore dispersione edificatoria in ambito rurale, riducendo al minimo la realizzazione di nuova viabilità;

Accoglimento delle osservazioni

il dimensionamento delle nuove volumetrie, pari a 1.500 mq di SE, è commisurato a quello del nucleo edificato esistente, in quanto esso è composto da:

fabbricato 1 (fabbricato residenziale rurale): mq.(10x16 x n.2 piani) = 320 mq.

fabbricato 2 (ex-stalla): mq.(10x50 x n.1 piano) = 500 mq.

fabbricato 3 (ex-stalla): mq.(20x60 x n.1 piano) = 1.200 mq.

per un totale di 2.020 mq

Nell'Appendice 1 alle Norme di piano, le norme generali della "ARDS n.13 – Alberghi rurali" prevedono di ridurre al minimo la realizzazione di nuova viabilità.

A seguito della Conferenza paesaggistica del PSi-CM, la previsione è stata stralciata.

4.2 – Albergo rurale loc. Aione

Conclusioni della Conferenza: l'intervento è ritenuto coerente alla specifica disciplina del PIT-PPR a condizione che: vengano ulteriormente ridotte le volumetrie di nuova edificazione al fine di rendere coerente l'intervento con la morfologia dei luoghi, compatibile con l'edificato esistente (molto ridotto, circa 250 mq. di SC), evitando soluzioni progettuali che interferiscano con gli elementi del sistema insediativo storico e garantendo la migliore integrazione paesaggistica.

Accoglimento parziale delle osservazioni

il dimensionamento delle nuove volumetrie, pari a 2.700 mq di SE, pur non commisurato a quello del nucleo edificato esistente, è coerente con la strategia di sviluppo territoriale già dettata dal Regolamento Urbanistico vigente, nonché dal PSi-CM, e riproposta come Obiettivo generale n.10 e come Obiettivo specifico n.1.2.1 – b) dal presente POiC-MM, in base a cui l'Amministrazione Comunale vuole mantenere la previsione non ancora attuata in loc. Aione con il dimensionamento suddetto, anche tenendo in dovuta considerazione la quasi totale assenza di alternative di sviluppo socio-economico per il Comune di Monterotondo M.Mo in altri settori alternativi al turismo rurale;

Nell'Appendice 1 alle Norme di piano, le norme generali della "ARDS n.13 – Alberghi rurali" prevedono l'attuazione di soluzioni progettuali che non interferiscano con gli elementi del sistema insediativo storico e garantiscano la migliore integrazione paesaggistica.

A seguito della Conferenza paesaggistica del PSi-CM, la previsione è stata ridotta da 2.700 mq di SE a 500 mq di SE.

4.3 – Albergo rurale loc. Razzinaie

Conclusioni della Conferenza: l'intervento è ritenuto coerente alla specifica disciplina del PIT-PPR a condizione che:

nella perimetrazione dovrà essere ricompreso anche il nucleo poderalo esistente;

le nuove volumetrie dovranno essere ridotte e rapportate all'edificato esistente; si dovranno concentrare in prossimità degli edifici esistenti, al fine di evitare una ulteriore dispersione edificatoria in ambito rurale, riducendo al minimo la realizzazione di nuova viabilità.

Accoglimento parziale delle osservazioni

sia la perimetrazione della ARDS, sia il dimensionamento delle nuove volumetrie, pari a 1.400 mq di SE, pur quest'ultimo non commisurato a quello del nucleo edificato esistente, sono coerenti con la strategia di sviluppo territoriale già dettata dal Regolamento Urbanistico vigente, nonché dal PSi-CM, e riproposta come Obiettivo generale n.10 e come Obiettivo specifico n.1.2.1 – b) dal presente POiC-MM, in base a cui l'Amministrazione Comunale vuole mantenere la previsione non ancora attuata in loc. Razzinaie con la perimetrazione ed il dimensionamento suddetti, anche tenendo in dovuta considerazione la quasi totale assenza di alternative di sviluppo socio-economico per il Comune di Monterotondo M.Mo in altri settori alternativi al turismo rurale;

Nell'Appendice 1 alle Norme di piano, le norme generali della "ARDS n.13 – Alberghi rurali" prevedono l'attuazione di soluzioni progettuali che evitano la dispersione edificatoria in ambito rurale e riducono al minimo la realizzazione di nuova viabilità.

A seguito della Conferenza paesaggistica del PSi-CM, la previsione è stata ridotta da 1.400 mq di SE a 400 mq di SE. A seguito della Conferenza paesaggistica del POiC-MM, la previsione è stata stralciata.

4.4 – Albergo rurale loc. S. Lucia

Conclusioni della Conferenza: la previsione "presenta ancora delle criticità rispetto alla specifica disciplina del PIT-PPR, in quanto apre un fronte di costruito in una zona piuttosto integra, parzialmente coltivata e parzialmente arborata con piante di olivo, posta ai margini

dell'abitato di Monterotondo in un'area ad elevata panoramicità. Si ricorda che la possibilità di effettuare questa tipologia di interventi è condizionata dall'essere posti in corrispondenza dei nuclei poderali esistenti”.

Non accoglimento delle osservazioni

sia la perimetrazione della ARDS, sia il dimensionamento delle nuove volumetrie, pari a 1.500 mq di SE (si ricorda che, con il recepimento delle osservazioni al PSi-CM, tale dimensionamento è stato ridotto di 2/3 dagli iniziali 4.600 mq. di SE), sono coerenti con la strategia di sviluppo territoriale già dettata dal Regolamento Urbanistico vigente, nonché dal PSi-CM, e riproposta come Obiettivo generale n.10 e come Obiettivo specifico n.1.2.1 – h) dal presente POiC-MM, in base a cui l'Amministrazione Comunale vuole mantenere la previsione non ancora attuata in loc. S. Lucia con la perimetrazione ed il dimensionamento suddetti, anche tenendo in dovuta considerazione la quasi totale assenza di alternative di sviluppo socio-economico per il Comune di Monterotondo M.Mo in altri settori alternativi al turismo rurale; in merito alla condizione di localizzare tale intervento in corrispondenza dei nuclei poderali esistenti, per la ARDS in loc. S. Lucia le norme specifiche stabiliscono che:

“In aggiunta a quanto previsto dalle norme generali del presente articolo, è disposto che l'intervento sia ammissibile a condizione che la residenza rurale esistente nell'area, denominata Pod. S. Lucia, sia demolita e fedelmente ricostruita all'interno della sottozona al fine di ottenere una continuità fisica con i nuovi fabbricati, disponendo inoltre che la sua superficie edificabile sia compresa in quella massima ammissibile con destinazione d'uso turistico-ricettiva”.

A seguito della Conferenza paesaggistica del PSi-CM, la previsione è stata stralciata.

4.5 – Albergo rurale loc. Bacucco

Conclusioni della Conferenza: la previsione “presenta ancora delle criticità rispetto alla specifica disciplina del PIT-PPR, in quanto apre un fronte di costruito in territorio agricolo, in una zona integra, totalmente coltivata. Occorre pertanto ridurre considerevolmente la perimetrazione proposta accorpando la previsione al nucleo poderale esistente, riducendo al minimo la realizzazione di nuova viabilità”.

Accoglimento parziale delle osservazioni

sia la perimetrazione della ARDS, sia il dimensionamento delle nuove volumetrie, pari a 1.300 mq di SE, sono coerenti con la strategia di sviluppo territoriale già dettata dal Regolamento Urbanistico vigente, nonché dal PSi-CM, e riproposta come Obiettivo generale n.10 e come Obiettivo specifico n.1.2.1 – h) dal presente POiC-MM, in base a cui l'Amministrazione Comunale vuole mantenere la previsione non ancora attuata in loc. Bacucco con la perimetrazione ed il dimensionamento suddetti, anche tenendo in dovuta considerazione la quasi totale assenza di alternative di sviluppo socio-economico per il Comune di Monterotondo M.Mo in altri settori alternativi al turismo rurale;

Nell'Appendice 1 alle Norme di piano, le norme generali della “ARDS n.13 – Alberghi rurali” prevedono l'attuazione di soluzioni progettuali che evitano la dispersione edificatoria in ambito rurale e riducono al minimo la realizzazione di nuova viabilità.

A seguito della Conferenza paesaggistica del PSi-CM, la previsione è stata ridotta da 1.300 mq di SE a 700 mq di SE. A seguito della Conferenza paesaggistica del POiC-MM, la previsione è stata stralciata.

Campeggio in loc. Pian di Giunta

Conclusioni della Conferenza: l'intervento è ritenuto coerente alla specifica disciplina del PIT-PPR a condizione che:

la previsione non può che avere le caratteristiche dell'“agricampeggio”, di cui all'Art.13 della L.R.n.30/2003 e s.m.i. e di cui all'Art.27 del D.P.G.R.n.46/R/2004;

siano rispettati tutti gli obiettivi, direttive e prescrizioni di cui all'Art.8 dell'Allegato 8B della Disciplina del PIT-PPR, con particolare riferimento alla prescrizione 8.3, lett.f);

siano limitate le infrastrutture necessarie, tra cui eventuali viabilità di accesso e nuove impermeabilizzazioni;

sia promossa la conservazione del naturale rapporto percettivo dei paesaggi notturni, contenendo l'illuminazione dell'area al fine di non compromettere la naturale percezione del paesaggio;

l'intervento non interferisca negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o ocludendole, e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi e le relazioni visive significative del paesaggio;

sia limitata la realizzazione di recinzioni, rispettando il contesto paesaggistico ed utilizzando elementi naturali come arbusti, siepi, filari, ecc.

Accoglimento parziale delle osservazioni

Nell'Appendice 1 alle Norme di piano, le norme del sotto-ambito “AP-1_01.4” contenuto nell'Ambito periurbano di Monterotondo M.Mo, recepiscono quanto osservato dalla Conferenza. In aggiunta a tali disposizioni, tenendo conto che l'area è di proprietà comunale e che l'attività turistico-ricettiva prevista è strategica per il centro urbano di Monterotondo M.Mo, le norme prevedono anche che, qualora la procedura pubblica di affidamento dell'area per un suo utilizzo come agricampeggio non giungesse ad un esito positivo, a seguito dell'esito negativo di tale procedura è possibile consentire anche una attività turistico-ricettiva non unicamente di “agricampeggio”.

La disciplina della ARDS n.5 è unicamente contenuta nell'Appendice 1 alle Norme di piano. A seguito della Conferenza paesaggistica del POiC-MM, la previsione è stata stralciata.

3.2 – Comune di Montieri

Per le previsioni riguardanti il Comune di Montieri, in riferimento alle schede valutate dalla Conferenza di copianificazione, si espone quanto segue.

- ARDS_MO_Zona artigianale-industriale di Campiano

Conclusioni della Conferenza: si ritiene che la previsione si debba configurare come una riqualificazione paesaggistica ed ambientale dell'area oggetto di intervento, prima attraverso il recupero e la riqualificazione delle volumetrie esistenti e poi anche attraverso l'eventuale nuova edificazione.

Accoglimento delle osservazioni

Nell'Appendice 1 alle Norme di piano, il secondo periodo del comma 1 della "ARDS n.2 – Zona artigianale-industriale di Campiano_Actività produttive" prevede che:

"La previsione nelle seguenti sotto-aree 2-1 e 2-2 si deve configurare come una riqualificazione paesaggistica ed ambientale dell'area oggetto di intervento, prima attraverso il recupero e la riqualificazione delle volumetrie esistenti e solo successivamente attraverso l'eventuale nuova edificazione".

A seguito della Conferenza paesaggistica del PSi-CM, la previsione è stata ridotta da 5.000 mq di SE a 2.500 mq di SE. A seguito della Conferenza paesaggistica del POiC-MM, la previsione è stata stralciata.

- ARDS_MO_Albergo rurale loc. Bastiole

Conclusioni della Conferenza: la previsione "presenta ancora delle criticità rispetto alla specifica disciplina del PIT-PPR, in quanto aumenta in modo considerevole l'edificazione nella parte di Boccheggiano più prossima al nucleo storico, determinando una ulteriore dispersione e frammentazione insediativa lungo Via della Fonte Vecchia. Occorre pertanto ridurre ulteriormente le volumetrie proposte, rapportando l'intervento all'edificato esistente e accorpando la previsione al nucleo edificato medesimo".

Accoglimento delle osservazioni

Il dimensionamento delle nuove volumetrie, già ridotto nel PSi-CM dagli iniziali 4.500 a 2.000 mq di SE, è stato ulteriormente ridotto del 50% a 1.000 mq di SE in rapporto all'edificato esistente;

Nell'Appendice 1 alle Norme di piano, il primo periodo del comma 5 delle norme della "ARDS n.2_Zona artigianale-industriale di Campiano" prevede che:

"Nella sotto-area n.2-4 è localizzato un intervento di nuova edificazione per attività turistico-ricettive mediante intervento diretto per una superficie edificabile massima di 1.000 mq, esclusivamente accorpando la previsione al nucleo edificato esistente, ...omissis...".

A seguito della Conferenza paesaggistica del PSi-CM, la previsione è stata inserita come "ARDS n.10- Albergo rurale loc. Bastiole" e ridotta da 1.000 mq di SE a 400 mq di SE. A seguito della Conferenza paesaggistica del POiC-MM, la previsione è stata stralciata.

ARDS_MO_Zona serricola di Travale

Conclusioni della Conferenza: la previsione "presenta ancora delle criticità rispetto alla specifica disciplina del PIT-PPR, in quanto resta sempre elevato il dimensionamento dell'intervento, soprattutto in riferimento alla disponibilità delle aree nella zona perimetrata (escludendo le aree vincolate). Permangono inoltre dubbi sulle destinazioni d'uso dell'area, se artigianale o a destinazione serricola.

Occorre pertanto:

- ridurre ulteriormente le volumetrie proposte, rapportando la dimensione dell'intervento alla consistenza degli spazi realmente disponibili;
- indicare opportune opere di mitigazione, perseguendo obiettivi qualitativi per l'assetto complessivo dell'area, al fine di un adeguato inserimento paesaggistico;
- specificare meglio le destinazioni d'uso consentite.

Accoglimento delle osservazioni

Il dimensionamento delle nuove volumetrie, pari a 30.000 mq di SE (già diminuito nel PSi-CM dagli iniziali 60.000 mq. di SE), è ridotto a 18.000 mq, con una ulteriore diminuzione del 40%;

Nell'Appendice 1 alle Norme di piano, in merito alle opere di mitigazione, il sesto capoverso del comma 6 delle norme della ARDS prevede che:

"le nuove volumetrie devono essere localizzate a seguito di un "rendering" dell'intorno paesaggistico in cui si individui la soluzione di minimo impatto visivo ed in prossimità delle attività esistenti, sia ridotta al minimo la realizzazione di nuova viabilità e, al fine di un adeguata schermatura, dovranno essere indicate impiantate alberature di alto fusto;

Nell'Appendice 1 alle Norme di piano, in merito alle destinazioni d'uso ammesse, il comma 2 delle norme della ARDS prevede che:

"La destinazione d'uso dei fabbricati, siano essi previsti o realizzati, deve essere unicamente ad uso di serricoltura, fatta eccezione del 15% della loro superficie edificabile, che può essere destinato ad altre attività artigianali connesse alla serricoltura, quali magazzini di stoccaggio oppure punti vendita all'ingrosso o al dettaglio".

A seguito della Conferenza paesaggistica del POiC-MM, la previsione è stata stralciata.

ARDS_MO_Albergo rurale loc. Prategiano

Conclusioni della Conferenza: l'intervento è ritenuto coerente alla specifica disciplina del PIT-PPR a condizione che: le nuove volumetrie dovranno essere rapportate all'edificato esistente e si dovranno concentrare in prossimità degli edifici esistenti, al fine di evitare una ulteriore dispersione edificatoria in ambito rurale, riducendo al minimo la realizzazione di nuova viabilità.

Accoglimento parziale delle osservazioni

il dimensionamento delle nuove volumetrie è stato ridotto, commisurandolo a quello del nucleo edificato esistente, a 1.000 mq di SE, in quanto esso è composto da n.4 edifici che hanno una superficie edificabile di circa 1.200 mq;

le norme generali della "ARDS n.13 – Alberghi rurali" prevedono l'attuazione di soluzioni progettuali che evitano la dispersione edificatoria in ambito rurale e riducono al minimo la realizzazione di nuova viabilità.

A seguito della Conferenza paesaggistica del PSi-CM, la previsione è stata ridotta da 1.000 mq di SE a 500 mq di SE. A seguito della Conferenza paesaggistica del POiC-MM, la previsione è stata stralciata.

ARDS_MO_Zona attività produttive di Travale

Conclusioni della Conferenza: l'intervento è ritenuto coerente alla specifica disciplina del PIT-PPR a condizione che siano indicate opportune opere di mitigazione, perseguendo obiettivi qualitativi per l'assetto complessivo dell'area, al fine di un adeguato inserimento paesaggistico.

Accoglimento parziale delle osservazioni

le norme generali della "ARDS n.7" prevedono che le nuove volumetrie devono essere localizzate a seguito di un "rendering" dell'intorno paesaggistico in cui si individui la soluzione di minimo impatto visivo ed in prossimità delle attività esistenti, sia ridotta al minimo la realizzazione di nuova viabilità e, al fine di un adeguata schermatura, dovranno essere indicate impiantate alberature di alto fusto.

A seguito della Conferenza paesaggistica del POiC-MM, la previsione è stata stralciata.

4. I NUOVI INTERVENTI URBANISTICO-EDILIZI PREVISTI NELLE UTOE DAL PIANO OPERATIVO A CONFRONTO CON QUELLI DELL'EX-REGOLAMENTO URBANISTICO

A seguito del dimensionamento delle UTOE effettuato nel Psi-CM, il POiC-MM opera una dislocazione puntuale della nuova superficie edificabile prevista dal suddetto dimensionamento, esplicitandone le strategie localizzative nel presente paragrafo, dapprima esaminando le previsioni del Regolamento Urbanistico del Comune di Monterotondo M.Mo e del Regolamento Urbanistico del Comune di Montieri nelle rispettive UTOE a confronto con quelle del POiC-MM, poi enunciando i nuovi interventi previsti dal solo POiC-MM nelle stesse UTOE.

a) Comune di Monterotondo M.Mo

1) UTOE di Monterotondo M.Mo

Nell'UTOE di Monterotondo M.Mo individuata dal Psi-CM il Regolamento Urbanistico prevedeva le seguenti aree a trasformazione:

- **B₁**: intervento di riqualificazione urbana dell'ex-Consorzio Agrario, riproposto nel POiC-MM in uno specifico ambito di rigenerazione urbana (ARU-1);
- **B₂/1**: intervento di completamento edilizio in Via Matteotti, non riproposto nel POiC-MM a seguito dello svolgimento della Conferenza paesaggistica;
- **B₂/2**: intervento di completamento edilizio in Via Matteotti, non riproposto nel POiC-MM a seguito dello svolgimento della Conferenza paesaggistica;
- **B₂/3**: area PEEP in Via Matteotti, riproposta nel POiC-MM nell'ambito di trasformazione AT-1;
- **B₂/4**: intervento di completamento edilizio in Via Matteotti, riproposto nel POiC-MM nell'ambito di trasformazione AT-2
- **B₂/5**: intervento di completamento edilizio in Via Matteotti, riproposto nel POiC-MM nell'ambito di trasformazione AT-3;
- **F_N/cim**: ampliamento cimitero comunale, non riproposto nel POiC-MM a seguito dello svolgimento della Conferenza paesaggistica;
- **G₁**: area a parcheggio pubblico, riproposto nel POiC-MM nell'ambito di trasformazione AT-4;
- **G₂**: area a parcheggio pubblico, realizzata dall'Amministrazione Comunale.

In aggiunta agli interventi non attuati dal RU e riproposti dal PO, nell'UTOE di Monterotondo M.Mo il POiC-MM prevede: una zona da destinare a servizi termali (percorso *wellness*) nell'area limitrofa al Geomuseo delle Biancane "MUBIA", proposto nel POiC-MM nell'ambito di trasformazione AT-5.

2) UTOE di Frassine

Nell'UTOE di Frassine individuata dal Psi-CM il Regolamento Urbanistico prevedeva le seguenti aree a trasformazione:

- **C₂**: piano di lottizzazione convenzionato in data 26.06.2017 ed in vigore sino al 26.06.2027;
- **F_{N-1}/3**: depuratore, realizzato dall'Acquedotto del Fiora;
- **F_N/5**: area a servizio della Parrocchia di Frassine, non riproposto nel POiC-MM a seguito dello svolgimento della Conferenza paesaggistica;
- **G₄**: area a parcheggio pubblico, riproposto nel POiC-MM nell'ambito di trasformazione AT-6.

b) Comune di Montieri

1) UTOE di Montieri

Nell'UTOE di Montieri individuata dal PSi-CM il Regolamento Urbanistico prevedeva le seguenti aree a trasformazione:

- **B₂/1:** intervento di completamento edilizio in Via del Poggio, riproposto nel POiC-MM nell'ambito di trasformazione AT-2;
- **B₂/2:** intervento di completamento edilizio in Via Matteotti, riproposto nel POiC-MM nell'ambito di trasformazione AT-3;
- **C:** intervento di espansione residenziale in Via della Guarnelluccia, non riproposto nel POiC-MM in quanto localizzato in un'area sfavorevole dal punto di vista dell'accessibilità alle reti tecnologiche e alla viabilità;
- **F_a/1:** intervento di costruzione della nuova Caserma dei Carabinieri, realizzata dall'Amministrazione Comunale;
- **F_a/2:** intervento di costruzione del depuratore comunale, non riproposto nel POiC-MM in attesa di una nuova progettazione dell'Acquedotto del Fiora;
- **F_a/3:** intervento di ampliamento del cimitero comunale, non riproposto nel POiC-MM a seguito dello svolgimento della Conferenza paesaggistica;

In aggiunta agli interventi non attuati dal RU e riproposti dal PO, nell'UTOE di Montieri il POiC-MM prevede: una zona da destinare a servizi termali (termalismo diffuso) nell'area di "Campo al Pera", proposto nel POiC-MM nell'ambito di trasformazione AT-1;

2) UTOE di Boccheggiano

Nell'UTOE di Boccheggiano individuata dal PSi-CM il Regolamento Urbanistico prevedeva le seguenti aree a trasformazione:

- **B₂/1:** intervento di completamento edilizio in Via Torquato Tasso, non riproposto nel POiC-MM in quanto localizzato in zona di margine urbano soggetta alle tutele del PIT-PPR;
- **B₂/2:** intervento di completamento edilizio dietro Piazza del Minatore, non riproposto nel POiC-MM a seguito dello svolgimento della Conferenza paesaggistica;
- **B₂/3:** intervento di completamento edilizio in Via Torquato Tasso, riproposto nel POiC-MM nell'ambito di trasformazione AT-4;
- **B₂/4:** intervento di completamento edilizio in Via Verdi, riproposto nel POiC-MM nell'ambito di trasformazione AT-5;
- **B₂/5:** intervento di completamento edilizio in Via Verdi, non riproposto nel POiC-MM in quanto localizzato in zona interclusa tra fabbricati che, per le mutue distanze tra fabbricati, non è adatta alla nuova edificazione residenziale;
- **B₂/6:** intervento di completamento edilizio in Via Verdi, non riproposto nel POiC-MM in quanto localizzato in area di rispetto cimiteriale in cui è vietata la nuova edificazione;
- **C-PEEP:** intervento di espansione residenziale in Via Verdi, non riproposto nel POiC-MM in quanto localizzato in area di rispetto cimiteriale in cui è vietata la nuova edificazione;
- **F_a:** intervento di ampliamento del cimitero comunale, non riproposto nel POiC-MM a seguito dello svolgimento della Conferenza paesaggistica.

3) UTOE di Gerfalco

Nessun intervento.

4) UTOE di Travale

Nell'UTOE di Travale individuata dal PSi-CM il Regolamento Urbanistico prevedeva le seguenti aree a trasformazione:

- **B₂/1:** intervento di completamento edilizio in Via IV Novembre, non riproposto nel POiC-MM in quanto localizzato in zona assoggettata a vincolo paesaggistico;

In aggiunta agli interventi non attuati dal RU e riproposti dal PO, nell'UTOE di Travale il POiC-MM prevedeva un "ambito di trasformazione" per nuova edificazione residenziale nella zona di IV Novembre (AT-7) non riproposto nella stesura finale del POiC-MM a seguito dello svolgimento della Conferenza paesaggistica.

5. LA VALUTAZIONE DELLA CAPACITÀ DI CARICO AMBIENTALE NEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE DELLE UTOE

Nel PSi-CM, anche ad integrazione degli elementi conoscitivi a supporto della VAS, è stata condotta una analisi della capacità di carico ambientale di ciascuna UTOE -ovvero una verifica di fattibilità in relazione alla sostenibilità e compatibilità nel consumo e uso di risorse- che, nel POiC-MM, viene ristretta ai singoli interventi negli ambiti di trasformazione in esso disciplinati nella schedatura di cui al Paragrafo 5 dell'Appendice 2 alle Norme di piano e di seguito riportata.

a) Comune di Monterotondo M.mo

UTOE DI MONTEROTONDO M.MO

TABELLA DEL DIMENSIONAMENTO

Categorie funzionali	Tabella 2B Previsioni quinquennali POiC-MM interne al perimetro del territorio urbanizzato coincidente con il perimetro dell'UTOE (mq. di superficie edificabile)				
	Nuova edificazione			Riuso	
	Interventi edilizi con PA o PUC	Interventi edilizi diretti	Premialità connesse ad interventi di riuso	Interventi edilizi con PA o PIRU	Interventi edilizi con PUC
Residenziale	3.000 Soluzione 1 (Ambito di rigenerazione urbana ARU-1)	810 (Ambito di trasformazione AT-1) 1.100 (Ambito di trasformazione AT-2) 1.100 (Ambito di trasformazione AT-3)	0	0	350 (Ambito di trasformazione AT-3) 850 Soluzione 1 (Ambito di rigenerazione urbana ARU-1)
Industriale- artigianale	0	0	0	0	0
Commerciale al dettaglio	250 Soluzione 1 (Ambito di rigenerazione urbana ARU-1)	250 (Ambito di trasformazione AT-5)	0	0	0
Turistico- ricettiva	0	0	0	0	0
Direzionale e di servizio	3.250 Soluzione 2 (Ambito di rigenerazione urbana ARU-1)	1.000 (Ambito di trasformazione AT-5)	0	0	850 Soluzione 2 (Ambito di rigenerazione urbana ARU-1)
Commerciale all'ingrosso	0	0	0	0	0
TOTALI	3.250 (Nell'Ambito di rigenerazione urbana ARU-1 è possibile unicamente realizzare la Soluzione 1 o la Soluzione 2, la cui somma è di 3.250 mq di SE)	4.260	0	0	1.200 (Nell'Ambito di rigenerazione urbana ARU-1 è possibile unicamente realizzare la Soluzione 1 o la Soluzione 2, pari a 850 mq di SE)

VALUTAZIONE DELLA CAPACITÀ DI CARICO AMBIENTALE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

AT-1 – Edificazione residenziale Via Matteotti - area PEEP

Premettendo che, mediamente, la superficie occupata da ogni nuovo residente/utente insediabile sia pari a 25 mq di SE, la presente valutazione è condotta tenendo conto che:

- la verifica degli standard urbanistici in merito ai residenti insediabili nell'UTOE e quindi nell'AT ha dato esito positivo (si veda Tav.U03.2-A);

- l'odierno fabbisogno di risorse e servizi è sufficiente alla popolazione residente nell'UTOE e quindi nell'AT;

- in base al potenziale aumento della nuova superficie edificabile, si determinano teoricamente $810/25 = 32$ **nuovi residenti/utenti di servizi**,

- considerato anche l'aspetto di non contemporaneità dell'insediamento di tutti gli utenti sopra calcolato, si vengono nel seguito ad esaminare i seguenti aspetti aventi influenza sulla capacità di carico ambientale dell'UTOE in esame:

Consumo di suolo: il nuovo consumo di suolo, in base alla estensione della superficie territoriale dell'AT rispetto all'UTOE ed anche tenendo conto che il totale sopra indicato di **810 mq di SE** può svilupparsi su 2 piani fuori-terra, risulta ampiamente sostenibile dalla stessa UTOE;

Paesaggio: le nuove edificazioni sono localizzate tenendo conto dei criteri del PIT-PPR e nel presente POiC-MM, nella **Scheda AT-3** del Paragrafo 5 dell'Appendice 2 alle Norme di piano, sono stabilite norme che garantiscono ulteriormente l'inserimento paesaggistico dei nuovi fabbricati, pertanto si ritiene che le nuove edificazioni risultino compatibili con l'aspetto paesaggistico di contorno;

Pericolosità geomorfologica, idraulica e sismica: le aree che saranno interessate dalle previsioni nel POiC-MM sono localizzate esternamente ad aree di pericolosità geomorfologica, idraulica e sismica molto elevata;

Traffico: la viabilità dell'UTOE è dimensionata per poter assorbire il non rilevante incremento di traffico derivato dalla nuova edificazione;

Acquedotto e depurazione: la rete acquedottistica e il sistema di depurazione dell'UTOE sono dimensionati per poter assorbire il basso incremento determinato da tali utenze;

Raccolta rifiuti: il sistema di raccolta rifiuti, con adeguamenti di lieve entità, è in grado di poter assorbire tale incremento di utenze;

Inquinamento atmosferico: per il relativamente modesto numero di nuovi utenti insediati ed in relazione alla percentuale di essi tenendo conto delle rispettive funzioni, si ritiene tale aspetto non significativo;

Inquinamento luminoso: per il relativamente modesto numero di nuovi utenti insediati ed in relazione alla percentuale di essi tenendo conto delle rispettive funzioni, si ritiene tale aspetto non significativo.

Inquinamento elettromagnetico: sia per l'assenza nell'UTOE e nell'AT di impianti o linee elettriche di rilevante potenza emissiva, sia per il relativamente modesto numero di nuovi utenti insediati ed in relazione alla percentuale di essi tenendo conto delle rispettive funzioni, si ritiene tale aspetto non significativo.

In base a quanto sopra esposto, **si valuta il nuovo carico ambientale sostenibile sia dallo specifico AT, sia complessivamente dall'UTOE di Monterotondo M.Mo.**

AT-2 – Edificazione residenziale Via Matteotti

Premettendo che, mediamente, la superficie occupata da ogni nuovo residente/utente insediabile sia pari a 25 mq di SE, la presente valutazione è condotta tenendo conto che:

- la verifica degli standard urbanistici in merito ai residenti insediabili nell'UTOE e quindi nell'AT ha dato esito positivo (si veda Tav.U03.2-A);

- l'odierno fabbisogno di risorse e servizi è sufficiente alla popolazione residente nell'UTOE e quindi nell'AT;

- in base al potenziale aumento della nuova superficie edificabile, si determinano teoricamente $1.100/25 = 44$ **nuovi residenti/utenti di servizi**,

- considerato anche l'aspetto di non contemporaneità dell'insediamento di tutti gli utenti sopra calcolato, si vengono nel seguito ad esaminare i seguenti aspetti aventi influenza sulla capacità di carico ambientale dell'UTOE in esame:

Consumo di suolo: il nuovo consumo di suolo, in base alla estensione della superficie territoriale dell'AT rispetto all'UTOE ed anche tenendo conto che il totale sopra indicato di **1.100 mq di SE** può svilupparsi su 2 piani fuori-terra, risulta ampiamente sostenibile dalla stessa UTOE;

Paesaggio: le nuove edificazioni sono localizzate tenendo conto dei criteri del PIT-PPR e nel presente POiC-MM, nella **Scheda AT-4** del Paragrafo 5 dell'Appendice 2 alle Norme di piano, sono stabilite norme che garantiscono ulteriormente l'inserimento paesaggistico dei nuovi fabbricati, pertanto si ritiene che le nuove edificazioni risultino compatibili con l'aspetto paesaggistico di contorno;

Pericolosità geomorfologica, idraulica e sismica: le aree che saranno interessate dalle previsioni nel POiC-MM sono localizzate esternamente ad aree di pericolosità geomorfologica, idraulica e sismica molto elevata;

Traffico: la viabilità dell'UTOE è dimensionata per poter assorbire il non rilevante incremento di traffico derivato dalla nuova edificazione;

Acquedotto e depurazione: la rete acquedottistica e il sistema di depurazione dell'UTOE sono dimensionati per poter assorbire il basso incremento determinato da tali utenze;

Raccolta rifiuti: il sistema di raccolta rifiuti, con adeguamenti di lieve entità, è in grado di poter assorbire tale incremento di utenze;

Inquinamento atmosferico: per il relativamente modesto numero di nuovi utenti insediati ed in relazione alla percentuale di essi tenendo conto delle rispettive funzioni, si ritiene tale aspetto non significativo;

Inquinamento luminoso: per il relativamente modesto numero di nuovi utenti insediati ed in relazione alla percentuale di essi tenendo conto delle rispettive funzioni, si ritiene tale aspetto non significativo.

Inquinamento elettromagnetico: sia per l'assenza nell'UTOE e nell'AT di impianti o linee elettriche di rilevante potenza emissiva, sia per il relativamente modesto numero di nuovi utenti insediati ed in relazione alla percentuale di essi tenendo conto delle rispettive funzioni, si ritiene tale aspetto non significativo.

In base a quanto sopra esposto, **si valuta il nuovo carico ambientale sostenibile sia dallo specifico AT, sia complessivamente dall'UTOE di Monterotondo M.Mo.**

AT-3 – Edificazione residenziale Via Matteotti

Premettendo che, mediamente, la superficie occupata da ogni nuovo residente/utente insediabile sia pari a 25 mq di SE, la presente valutazione è condotta tenendo conto che:

- la verifica degli standard urbanistici in merito ai residenti insediabili nell'UTOE e quindi nell'AT ha dato esito positivo (si veda Tav.U03.2-A);

- l'odierno fabbisogno di risorse e servizi è sufficiente alla popolazione residente nell'UTOE e quindi nell'AT;

- in base al potenziale aumento della nuova superficie edificabile, si determinano teoricamente $1.100/25 = 44$ nuovi residenti/utenti di servizi,

- considerato anche l'aspetto di non contemporaneità dell'insediamento di tutti gli utenti sopra calcolato, si vengono nel seguito ad esaminare i seguenti aspetti aventi influenza sulla capacità di carico ambientale dell'UTOE in esame:

Consumo di suolo: il nuovo consumo di suolo, in base alla estensione della superficie territoriale dell'AT rispetto all'UTOE ed anche tenendo conto che il totale sopra indicato di **1.100 mq di SE** può svilupparsi su 2 piani fuori-terra, risulta ampiamente sostenibile dalla stessa UTOE;

Paesaggio: le nuove edificazioni sono localizzate tenendo conto dei criteri del PIT-PPR e nel presente POiC-MM, nella **Scheda AT-5** del Paragrafo 5 dell'Appendice 2 alle Norme di piano, sono stabilite norme che garantiscono ulteriormente l'inserimento paesaggistico dei nuovi fabbricati, pertanto si ritiene che le nuove edificazioni risultino compatibili con l'aspetto paesaggistico di contorno;

Pericolosità geomorfologica, idraulica e sismica: le aree che saranno interessate dalle previsioni nel POiC-MM sono localizzate esternamente ad aree di pericolosità geomorfologica, idraulica e sismica molto elevata;

Traffico: la viabilità dell'UTOE è dimensionata per poter assorbire il non rilevante incremento di traffico derivato dalla nuova edificazione;

Acquedotto e depurazione: la rete acquedottistica e il sistema di depurazione dell'UTOE sono dimensionati per poter assorbire il basso incremento determinato da tali utenze;

Raccolta rifiuti: il sistema di raccolta rifiuti, con adeguamenti di lieve entità, è in grado di poter assorbire tale incremento di utenze;

Inquinamento atmosferico: per il relativamente modesto numero di nuovi utenti insediati ed in relazione alla percentuale di essi tenendo conto delle rispettive funzioni, si ritiene tale aspetto non significativo;

Inquinamento luminoso: per il relativamente modesto numero di nuovi utenti insediati ed in relazione alla percentuale di essi tenendo conto delle rispettive funzioni, si ritiene tale aspetto non significativo.

Inquinamento elettromagnetico: sia per l'assenza nell'UTOE e nell'AT di impianti o linee elettriche di rilevante potenza emissiva, sia per il relativamente modesto numero di nuovi utenti insediati ed in relazione alla percentuale di essi tenendo conto delle rispettive funzioni, si ritiene tale aspetto non significativo.

In base a quanto sopra esposto, **si valuta il nuovo carico ambientale sostenibile sia dallo specifico AT, sia complessivamente dall'UTOE di Monterotondo M.Mo.**

AT-4 – Parcheggio pubblico Via Lagoni Boraciferi (non soggetta a valutazione di carico ambientale)

AT-5 – Area da destinare a servizi termali (percorso *wellness*)

Premettendo che, mediamente, la superficie occupata da ogni nuovo residente/utente insediabile sia pari a 25 mq di SE, la presente valutazione è condotta tenendo conto che:

- la verifica degli standard urbanistici in merito ai residenti insediabili nell'UTOE e quindi nell'AT ha dato esito positivo (si veda Tav.U03.2-A);

- l'odierno fabbisogno di risorse e servizi è sufficiente alla popolazione residente nell'UTOE e quindi nell'AT;

- in base al potenziale aumento della nuova superficie edificabile, si determinano teoricamente $1.250/25 = 50$ nuovi utenti di servizi,

- considerato anche l'aspetto di non contemporaneità dell'insediamento di tutti gli utenti sopra calcolato, si vengono nel seguito ad esaminare i seguenti aspetti aventi influenza sulla capacità di carico ambientale dell'UTOE in esame:

Consumo di suolo: il nuovo consumo di suolo, in base alla estensione della superficie territoriale dell'AT rispetto all'UTOE, risulta ampiamente sostenibile dalla stessa UTOE;

Paesaggio: le nuove edificazioni sono localizzate tenendo conto dei criteri del PIT-PPR e nel presente POiC-MM, nella **Scheda AT-7** del Paragrafo 5 dell'Appendice 2 alle Norme di piano, sono stabilite norme che garantiscono ulteriormente l'inserimento paesaggistico dei nuovi fabbricati, pertanto si ritiene che le nuove edificazioni risultino compatibili con l'aspetto paesaggistico di contorno;

Pericolosità geomorfologica, idraulica e sismica: le aree che saranno interessate dalle previsioni nel POiC-MM sono localizzate esternamente ad aree di pericolosità geomorfologica, idraulica e sismica molto elevata;

Traffico: la viabilità dell'UTOE è dimensionata per poter assorbire il non rilevante incremento di traffico derivato dalla nuova edificazione;

Acquedotto e depurazione: la rete acquedottistica e il sistema di depurazione dell'UTOE sono dimensionati per poter assorbire il basso incremento determinato da tali utenze;

Raccolta rifiuti: il sistema di raccolta rifiuti, con adeguamenti di lieve entità, è in grado di poter assorbire tale incremento di utenze;

Inquinamento atmosferico: per il relativamente modesto numero di nuovi utenti insediati ed in relazione alla percentuale di essi tenendo conto delle rispettive funzioni, si ritiene tale aspetto non significativo;

Inquinamento luminoso: per il relativamente modesto numero di nuovi utenti insediati ed in relazione alla percentuale di essi tenendo conto delle rispettive funzioni, si ritiene tale aspetto non significativo.

Inquinamento elettromagnetico: sia per l'assenza nell'UTOE e nell'AT di impianti o linee elettriche di rilevante potenza emissiva, sia per il relativamente modesto numero di nuovi utenti insediati ed in relazione alla percentuale di essi tenendo conto delle rispettive funzioni, si ritiene tale aspetto non significativo.

In base a quanto sopra esposto, **si valuta il nuovo carico ambientale sostenibile sia dallo specifico AT, sia complessivamente dall'UTOE di Monterotondo M.Mo.**

UTOE DI FRASSINE

TABELLA DEL DIMENSIONAMENTO

Categorie funzionali	Tabella 2B Previsioni quinquennali POIC-MM interne al perimetro del territorio urbanizzato coincidente con il perimetro dell'UTOE (mq. di superficie edificabile)				
	Nuova edificazione			Riuso	
	Interventi edilizi con PA o PUC	Interventi edilizi diretti	Premialità connesse ad interventi di riuso	Interventi edilizi con PA o PIRU	Interventi edilizi con PUC
Residenziale	0	0	0	0	0
Industriale- artigianale	0	0	0	0	0
Commerciale al dettaglio	0	0	0	0	0
Turistico- ricettiva	0	0	0	0	0
Direzionale e di servizio	0	0	0	0	0
Commerciale all'ingrosso	0	0	0	0	0
TOTALI	0	0	0	0	0

VALUTAZIONE DELLA CAPACITÀ DI CARICO AMBIENTALE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

AT-6 – Parcheggio pubblico zona Santuario (non soggetta a valutazione di carico ambientale)

b) Comune di Montieri

UTOE DI MONTIERI

TABELLA DEL DIMENSIONAMENTO

Categorie funzionali	Tabella 2B Previsioni quinquennali POiC-MM interne al perimetro del territorio urbanizzato coincidente con il perimetro dell'UTOE (mq. di superficie edificabile)				
	Nuova edificazione			Riuso	
	Interventi edilizi con PA o PUC	Interventi edilizi diretti	Premialità connesse ad interventi di riuso	Interventi edilizi con PA o PIRU	Interventi edilizi con PUC
Residenziale	0	750 (Ambito di trasformazione AT-2) 700 (Ambito di trasformazione AT-3)	0	0	0
Industriale-artigianale	0	0	0	0	0
Commerciale al dettaglio	0	0	0	30 (Ambito di trasformazione AT-1)	0
Turistico-ricettiva	0	0	0	0	0
Direzionale e di servizio	0	0	0	150 (Ambito di trasformazione AT-1)	0
Commerciale all'ingrosso	0	0	0	0	0
TOTALI	0	1.450	0	180	0

VALUTAZIONE DELLA CAPACITÀ DI CARICO AMBIENTALE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

AT-1 – Area a servizi di termalismo diffuso in loc. “Campo al Pera”

Premettendo che, mediamente, la superficie occupata da ogni nuovo residente/utente insediabile sia pari a 25 mq di SE, la presente valutazione è condotta tenendo conto che:

- la verifica degli standard urbanistici in merito ai residenti insediabili nell'UTOE e quindi nell'AT ha dato esito positivo (si veda Tav. U03.2-B);

- l'odierno fabbisogno di risorse e servizi è sufficiente alla popolazione residente nell'UTOE e quindi nell'AT;

- in base al potenziale aumento della nuova superficie edificabile, si determinano teoricamente $180/25 = 8$ nuovi utenti di servizi,

- considerato anche l'aspetto di non contemporaneità dell'insediamento di tutti gli utenti sopra calcolato, si vengono nel seguito ad esaminare i seguenti aspetti aventi influenza sulla capacità di carico ambientale dell'UTOE in esame:

Consumo di suolo: il nuovo consumo di suolo, in base alla estensione della superficie territoriale dell'AT rispetto all'UTOE, risulta ampiamente sostenibile dalla stessa UTOE;

Paesaggio: le nuove edificazioni sono localizzate tenendo conto dei criteri del PIT-PPR e nel presente POiC-MM, nella **Scheda AT-1** del Paragrafo 5 dell'Appendice 2 alle Norme di piano, sono stabilite norme che garantiscono ulteriormente l'inserimento paesaggistico dei nuovi fabbricati, pertanto si ritiene che le nuove edificazioni risultino compatibili con l'aspetto paesaggistico di contorno;

Pericolosità geomorfologica, idraulica e sismica: le aree che saranno interessate dalle previsioni nel POiC-MM sono localizzate esternamente ad aree di pericolosità geomorfologica, idraulica e sismica molto elevata;

Traffico: la viabilità dell'UTOE è dimensionata per poter assorbire il non rilevante incremento di traffico derivato dalla nuova edificazione;

Acquedotto e depurazione: la rete acquedottistica e il sistema di depurazione dell'UTOE sono dimensionati per poter assorbire il basso incremento determinato da tali utenze;

Raccolta rifiuti: il sistema di raccolta rifiuti, con adeguamenti di lieve entità, è in grado di poter assorbire tale incremento di utenze;

Inquinamento atmosferico: per il relativamente modesto numero di nuovi utenti insediati ed in relazione alla percentuale di essi tenendo conto delle rispettive funzioni, si ritiene tale aspetto non significativo;

Inquinamento luminoso: per il relativamente modesto numero di nuovi utenti insediati ed in relazione alla percentuale di essi tenendo conto delle rispettive funzioni, si ritiene tale aspetto non significativo.

Inquinamento elettromagnetico: sia per l'assenza nell'UTOE e nell'AT di impianti o linee elettriche di rilevante potenza emissiva, sia per il relativamente modesto numero di nuovi utenti insediati ed in relazione alla percentuale di essi tenendo conto delle rispettive funzioni, si ritiene tale aspetto non significativo.

In base a quanto sopra esposto, si valuta il nuovo carico ambientale sostenibile sia dallo specifico AT, sia complessivamente dall'UTOE di Montieri.

AT-2 – Edificazione residenziale Via del Poggio

Premettendo che, mediamente, la superficie occupata da ogni nuovo residente/utente insediabile sia pari a 25 mq di SE, la presente valutazione è condotta tenendo conto che:

- la verifica degli standard urbanistici in merito ai residenti insediabili nell'UTOE e quindi nell'AT ha dato esito positivo (si veda Tav.U03.2-B);
- l'odierno fabbisogno di risorse e servizi è sufficiente alla popolazione residente nell'UTOE e quindi nell'AT;
- in base al potenziale aumento della nuova superficie edificabile, si determinano teoricamente $750/25 = 30$ nuovi residenti/utenti di servizi;
- considerato anche l'aspetto di non contemporaneità dell'insediamento di tutti gli utenti sopra calcolato, si vengono nel seguito ad esaminare i seguenti aspetti aventi influenza sulla capacità di carico ambientale dell'UTOE in esame:

Consumo di suolo: il nuovo consumo di suolo, in base alla estensione della superficie territoriale dell'AT rispetto all'UTOE ed anche tenendo conto che il totale sopra indicato di **750 mq di SE** può svilupparsi su 2 piani fuori-terra, risulta ampiamente sostenibile dalla stessa UTOE;

Paesaggio: le nuove edificazioni sono localizzate tenendo conto dei criteri del PIT-PPR e nel presente POiC-MM, nella **Scheda AT-3** del Paragrafo 5 dell'Appendice 2 alle Norme di piano, sono stabilite norme che garantiscono ulteriormente l'inserimento paesaggistico dei nuovi fabbricati, pertanto si ritiene che le nuove edificazioni risultino compatibili con l'aspetto paesaggistico di contorno;

Pericolosità geomorfologica, idraulica e sismica: le aree che saranno interessate dalle previsioni nel POiC-MM sono localizzate esternamente ad aree di pericolosità geomorfologica, idraulica e sismica molto elevata;

Traffico: la viabilità dell'UTOE è dimensionata per poter assorbire il non rilevante incremento di traffico derivato dalla nuova edificazione;

Acquedotto e depurazione: la rete acquedottistica e il sistema di depurazione dell'UTOE sono dimensionati per poter assorbire il basso incremento determinato da tali utenze;

Raccolta rifiuti: il sistema di raccolta rifiuti, con adeguamenti di lieve entità, è in grado di poter assorbire tale incremento di utenze;

Inquinamento atmosferico: per il relativamente modesto numero di nuovi utenti insediati ed in relazione alla percentuale di essi tenendo conto delle rispettive funzioni, si ritiene tale aspetto non significativo;

Inquinamento luminoso: per il relativamente modesto numero di nuovi utenti insediati ed in relazione alla percentuale di essi tenendo conto delle rispettive funzioni, si ritiene tale aspetto non significativo.

Inquinamento elettromagnetico: sia per l'assenza nell'UTOE e nell'AT di impianti o linee elettriche di rilevante potenza emissiva, sia per il relativamente modesto numero di nuovi utenti insediati ed in relazione alla percentuale di essi tenendo conto delle rispettive funzioni, si ritiene tale aspetto non significativo.

In base a quanto sopra esposto, **si valuta il nuovo carico ambientale sostenibile sia dallo specifico AT, sia complessivamente dall'UTOE di Montieri.**

AT-3 – Edificazione residenziale Via Matteotti

Premettendo che, mediamente, la superficie occupata da ogni nuovo residente/utente insediabile sia pari a 25 mq di SE, la presente valutazione è condotta tenendo conto che:

- la verifica degli standard urbanistici in merito ai residenti insediabili nell'UTOE e quindi nell'AT ha dato esito positivo (si veda Tav.U03.2-B);
- l'odierno fabbisogno di risorse e servizi è sufficiente alla popolazione residente nell'UTOE e quindi nell'AT;
- in base al potenziale aumento della nuova superficie edificabile, si determinano teoricamente $700/25 = 28$ nuovi residenti/utenti di servizi;
- considerato anche l'aspetto di non contemporaneità dell'insediamento di tutti gli utenti sopra calcolato, si vengono nel seguito ad esaminare i seguenti aspetti aventi influenza sulla capacità di carico ambientale dell'UTOE in esame:

Consumo di suolo: il nuovo consumo di suolo, in base alla estensione della superficie territoriale dell'AT rispetto all'UTOE ed anche tenendo conto che il totale sopra indicato di **700 mq di SE** può svilupparsi su 2 piani fuori-terra, risulta ampiamente sostenibile dalla stessa UTOE;

Paesaggio: le nuove edificazioni sono localizzate tenendo conto dei criteri del PIT-PPR e nel presente POiC-MM, nella **Scheda AT-4** del Paragrafo 5 dell'Appendice 2 alle Norme di piano, sono stabilite norme che garantiscono ulteriormente l'inserimento paesaggistico dei nuovi fabbricati, pertanto si ritiene che le nuove edificazioni risultino compatibili con l'aspetto paesaggistico di contorno;

Pericolosità geomorfologica, idraulica e sismica: le aree che saranno interessate dalle previsioni nel POiC-MM sono localizzate esternamente ad aree di pericolosità geomorfologica, idraulica e sismica molto elevata;

Traffico: la viabilità dell'UTOE è dimensionata per poter assorbire il non rilevante incremento di traffico derivato dalla nuova edificazione;

Acquedotto e depurazione: la rete acquedottistica e il sistema di depurazione dell'UTOE sono dimensionati per poter assorbire il basso incremento determinato da tali utenze;

Raccolta rifiuti: il sistema di raccolta rifiuti, con adeguamenti di lieve entità, è in grado di poter assorbire tale incremento di utenze;

Inquinamento atmosferico: per il relativamente modesto numero di nuovi utenti insediati ed in relazione alla percentuale di essi tenendo conto delle rispettive funzioni, si ritiene tale aspetto non significativo;

Inquinamento luminoso: per il relativamente modesto numero di nuovi utenti insediati ed in relazione alla percentuale di essi tenendo conto delle rispettive funzioni, si ritiene tale aspetto non significativo.

Inquinamento elettromagnetico: sia per l'assenza nell'UTOE e nell'AT di impianti o linee elettriche di rilevante potenza emissiva, sia per il relativamente modesto numero di nuovi utenti insediati ed in relazione alla percentuale di essi tenendo conto delle rispettive funzioni, si ritiene tale aspetto non significativo.

In base a quanto sopra esposto, **si valuta il nuovo carico ambientale sostenibile sia dallo specifico AT, sia complessivamente dall'UTOE di Montieri.**

UTOE DI BOCCHEGGIANO

TABELLA DEL DIMENSIONAMENTO

Categorie funzionali	Tabella 2B Previsioni quinquennali POiC-MM interne al perimetro del territorio urbanizzato coincidente con il perimetro dell'UTOE (mq. di superficie edificabile)				
	Nuova edificazione			Riuso	
	Interventi edili con PA o PUC	Interventi edili diretti	Premialità connesse ad interventi di riuso	Interventi edili con PA o PIRU	Interventi edili con PUC
Residenziale	0	320 (Ambito di trasformazione AT-4) 650 (Ambito di trasformazione AT-5)	0	0	0
Industriale-artigianale	0	0	0	0	0
Commerciale al dettaglio	0	0	0	0	0
Turistico-ricettiva	0	0	0	0	0
Direzionale e di servizio	0	0	0	0	0
Commerciale all'ingrosso	0	0	0	0	0
TOTALI	0	970	0	0	0

VALUTAZIONE DELLA CAPACITÀ DI CARICO AMBIENTALE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

AT-4 – Edificazione residenziale Via Torquato Tasso

Premettendo che, mediamente, la superficie occupata da ogni nuovo residente/utente insediabile sia pari a 25 mq di SE, la presente valutazione è condotta tenendo conto che:

- la verifica degli standard urbanistici in merito ai residenti insediabili nell'UTOE e quindi nell'AT ha dato esito positivo (si veda Tav. U03.2-B);
- l'odierno fabbisogno di risorse e servizi è sufficiente alla popolazione residente nell'UTOE e quindi nell'AT;
- in base al potenziale aumento della nuova superficie edificabile, si determinano teoricamente $320/25 = 13$ nuovi residenti/utenti di servizi,
- considerato anche l'aspetto di non contemporaneità dell'insediamento di tutti gli utenti sopra calcolato, si vengono nel seguito ad esaminare i seguenti aspetti aventi influenza sulla capacità di carico ambientale dell'UTOE in esame:

Consumo di suolo: il nuovo consumo di suolo, in base alla estensione della superficie territoriale dell'AT rispetto all'UTOE ed anche tenendo conto che il totale sopra indicato di **320 mq di SE** può svilupparsi su 2 piani fuori-terra, risulta ampiamente sostenibile dalla stessa UTOE;

Paesaggio: le nuove edificazioni sono localizzate tenendo conto dei criteri del PIT-PPR e nel presente POiC-MM, nella **Scheda AT-6** del Paragrafo 5 dell'Appendice 2 alle Norme di piano, sono stabilite norme che garantiscono ulteriormente l'inserimento paesaggistico dei nuovi fabbricati, pertanto si ritiene che le nuove edificazioni risultino compatibili con l'aspetto paesaggistico di contorno;

Pericolosità geomorfologica, idraulica e sismica: le aree che saranno interessate dalle previsioni nel POiC-MM sono localizzate esternamente ad aree di pericolosità geomorfologica, idraulica e sismica molto elevata;

Traffico: la viabilità dell'UTOE è dimensionata per poter assorbire il non rilevante incremento di traffico derivato dalla nuova edificazione;

Acquedotto e depurazione: la rete acquedottistica e il sistema di depurazione dell'UTOE sono dimensionati per poter assorbire il basso incremento determinato da tali utenze;

Raccolta rifiuti: il sistema di raccolta rifiuti, con adeguamenti di lieve entità, è in grado di poter assorbire tale incremento di utenze;

Inquinamento atmosferico: per il relativamente modesto numero di nuovi utenti insediati ed in relazione alla percentuale di essi tenendo conto delle rispettive funzioni, si ritiene tale aspetto non significativo;

Inquinamento luminoso: per il relativamente modesto numero di nuovi utenti insediati ed in relazione alla percentuale di essi tenendo conto delle rispettive funzioni, si ritiene tale aspetto non significativo.

Inquinamento elettromagnetico: sia per l'assenza nell'UTOE e nell'AT di impianti o linee elettriche di rilevante potenza emissiva, sia per il relativamente modesto numero di nuovi utenti insediati ed in relazione alla percentuale di essi tenendo conto delle rispettive funzioni, si ritiene tale aspetto non significativo.

In base a quanto sopra esposto, si valuta il nuovo carico ambientale sostenibile sia dallo specifico AT, sia complessivamente dall'UTOE di Boccheggiano.

AT-5 – Edificazione residenziale Via Verdi

Premettendo che, mediamente, la superficie occupata da ogni nuovo residente/utente insediabile sia pari a 25 mq di SE, la presente valutazione è condotta tenendo conto che:

- la verifica degli standard urbanistici in merito ai residenti insediabili nell'UTOE e quindi nell'AT ha dato esito positivo (si veda Tav.**U03.2-B**);

- l'odierno fabbisogno di risorse e servizi è sufficiente alla popolazione residente nell'UTOE e quindi nell'AT;

- in base al potenziale aumento della nuova superficie edificabile, si determinano teoricamente $650/25 = 26$ **nuovi residenti/utenti di servizi**,

- considerato anche l'aspetto di non contemporaneità dell'insediamento di tutti gli utenti sopra calcolato, si vengono nel seguito ad esaminare i seguenti aspetti aventi influenza sulla capacità di carico ambientale dell'UTOE in esame:

Consumo di suolo: il nuovo consumo di suolo, in base alla estensione della superficie territoriale dell'AT rispetto all'UTOE ed anche tenendo conto che il totale sopra indicato di **650 mq di SE** può svilupparsi su 2 piani fuori-terra, risulta ampiamente sostenibile dalla stessa UTOE;

Paesaggio: le nuove edificazioni sono localizzate tenendo conto dei criteri del PIT-PPR e nel presente POiC-MM, nella **Scheda AT-7** del Paragrafo 5 dell'Appendice 2 alle Norme di piano, sono stabilite norme che garantiscono ulteriormente l'inserimento paesaggistico dei nuovi fabbricati, pertanto si ritiene che le nuove edificazioni risultino compatibili con l'aspetto paesaggistico di contorno;

Pericolosità geomorfologica, idraulica e sismica: le aree che saranno interessate dalle previsioni nel POiC-MM sono localizzate esternamente ad aree di pericolosità geomorfologica, idraulica e sismica molto elevata;

Traffico: la viabilità dell'UTOE è dimensionata per poter assorbire il non rilevante incremento di traffico derivato dalla nuova edificazione;

Acquedotto e depurazione: la rete acquedottistica e il sistema di depurazione dell'UTOE sono dimensionati per poter assorbire il basso incremento determinato da tali utenze;

Raccolta rifiuti: il sistema di raccolta rifiuti, con adeguamenti di lieve entità, è in grado di poter assorbire tale incremento di utenze;

Inquinamento atmosferico: per il relativamente modesto numero di nuovi utenti insediati ed in relazione alla percentuale di essi tenendo conto delle rispettive funzioni, si ritiene tale aspetto non significativo;

Inquinamento luminoso: per il relativamente modesto numero di nuovi utenti insediati ed in relazione alla percentuale di essi tenendo conto delle rispettive funzioni, si ritiene tale aspetto non significativo.

Inquinamento elettromagnetico: sia per l'assenza nell'UTOE e nell'AT di impianti o linee elettriche di rilevante potenza emissiva, sia per il relativamente modesto numero di nuovi utenti insediati ed in relazione alla percentuale di essi tenendo conto delle rispettive funzioni, si ritiene tale aspetto non significativo.

In base a quanto sopra esposto, **si valuta il nuovo carico ambientale sostenibile sia dallo specifico AT, sia complessivamente dall'UTOE di Boccheggiano.**

UTOE DI GERFALCO

TABELLA DEL DIMENSIONAMENTO

Categorie funzionali	Tabella 2B Previsioni quinquennali POiC-MM interne al perimetro del territorio urbanizzato coincidente con il perimetro dell'UTOE (mq. di superficie edificabile)				
	Nuova edificazione			Riuso	
	Interventi edilizi con PA o PUC	Interventi edilizi diretti	Premialità connesse ad interventi di riuso	Interventi edilizi con PA o PIRU	Interventi edilizi con PUC
Residenziale	0	0	0	0	0
Industriale- artigianale	0	0	0	0	0
Commerciale al dettaglio	0	0	0	0	0
Turistico- ricettiva	0	0	0	0	0
Direzionale e di servizio	0	0	0	0	0
Commerciale all'ingrosso	0	0	0	0	0
TOTALI	0	0	0	0	0

NESSUN AMBITO DI TRASFORMAZIONE

UTOE DI TRAVALE

TABELLA DEL DIMENSIONAMENTO

Categorie funzionali	Tabella 2B Previsioni quinquennali POiC-MM interne al perimetro del territorio urbanizzato coincidente con il perimetro dell'UTOE (mq. di superficie edificabile)				
	Nuova edificazione			Riuso	
	Interventi edilizi con PA o PUC	Interventi edilizi diretti	Premialità connesse ad interventi di riuso	Interventi edilizi con PA o PIRU	Interventi edilizi con PUC
Residenziale	0	0	0	0	0
Industriale- artigianale	0	0	0	0	0
Commerciale al dettaglio	0	0	0	0	0
Turistico- ricettiva	0	0	0	0	0
Direzionale e di servizio	0	0	0	0	0
Commerciale all'ingrosso	0	0	0	0	0
TOTALI	0	0	0	0	0

NESSUN AMBITO DI TRASFORMAZIONE