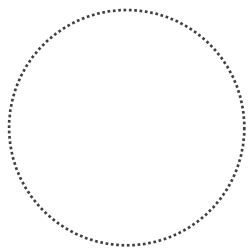


Comune di Sassetta

Provincia di Livorno

2019



Piano operativo

L.R. n.65 del 10 Novembre 2014

Relazione generale

Luglio 2019

Sindaco

Alessandro Scalzini

Assessore Urbanistica ed Edilizia

David Martelli

Servizio Urbanistica ed Edilizia

Alessandro Guarguaglini

Gruppo di Lavoro:

Progettazione

Architetto Silvia Viviani

Collaboratori

Arch. Annalisa Pirrello, Barbara Croci

Arch. Lucia Ninno, Lorenzo Zoppi

Ing. Andrea Urbani

Aspetti geologici

Idrogeo - Engineering & Consulting

Fase procedurale: Approvazione

Sommario

Introduzione	2
Metodologia, principali finalità e strategie operative	2
1. Riferimenti normativi, contenuti e struttura del Piano Operativo di Sassetta	5
1.1 Disposizioni della LR 65/2014 per il Piano Operativo	5
1.2 Il territorio urbanizzato nel Piano Operativo di Sassetta	6
1.3 Il sistema del verde urbano e gli ambiti periurbani	10
1.5 Ambiti di pertinenza dei centri storici di Sassetta e Le Fornaci.....	13
1.6 Il programma di abbattimento delle barriere architettoniche	15
1.7 Ipotesi di trasformazione all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato.....	17
1.8 Elaborati costituenti il Piano operativo	18
2. Gli approfondimenti del Piano operativo	20
2.1 La ricognizione del Pit/Ppr, paesaggio e vincoli sovraordinati	21
2.2 Territorio rurale e paesaggi: sistemi territoriali e le zone omogenee in relazione al Pit/Ppr	26
2.3 Il censimento degli edifici esistenti	35
2.3 Gli studi specialistici: aspetti geologici, idrogeologici e idraulici e Vas	38
3. La disciplina del Piano operativo	40
3.1 La struttura delle Norme tecniche di Attuazione del Po di Sassetta (NTA).....	40
4. Dimensionamento del PO.....	43
4.1 Le previsioni quinquennali del PO interne ed esterne al perimetro del TU	43
4.2 Tabella delle previsioni	45

Introduzione

Metodologia, principali finalità e strategie operative

Gli elementi fondanti su cui è incardinata la metodologia di lavoro per il progetto del nuovo strumento urbanistico sono:

- ✓ il nuovo welfare urbano;
- ✓ il ruolo sostanziale dei progetti di riqualificazione urbana e dei processi di valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico;
- ✓ la chiusura in chiave ecologica dei cicli di uso e riproduzione delle risorse;
- ✓ la pariteticità degli obiettivi di sviluppo socioeconomico, di uso razionale del suolo e di soddisfacimento dei bisogni abitativi;
- ✓ il riconoscimento del valore del patrimonio territoriale alla base della programmazione;
- ✓ i principi di sussidiarietà, adeguatezza, differenziazione, consensualità, partecipazione, proporzionalità, concorrenza, leale collaborazione tra pubbliche amministrazioni e tra queste ultime e i privati;
- ✓ l'indifferenza delle posizioni proprietarie;
- ✓ il ricorso alla semplificazione;
- ✓ la definizione dei diritti edificatori mai estranei o esterni al piano.

La formazione del PO diventa così occasione per facilitare la convivenza civile minimizzando le disparità che possono derivare da una distribuzione squilibrata delle funzioni urbane e facendo in modo che la qualità fisica dello spazio aperto e di quello costruito sia una caratteristica degli spazi di tutti, costruiti e non.

Ciò può agevolare anche i progetti di sviluppo economico, considerato che, nell'orizzonte culturale dello sviluppo sostenibile, è sul terreno dei servizi, del paesaggio e dell'ambiente che si gioca in gran parte la capacità di un territorio di essere competitivo.

L'investimento che il PO propone, in tale quadro e per quanto di sua competenza, riguarda il patrimonio territoriale che è alla base della programmazione territoriale e paesaggistica delle politiche regionali.

Si ricorda che il patrimonio territoriale, per quanto disposto dalla LR 65/2014 (art. 3), è l'insieme delle strutture di lunga durata prodotte dalla coevoluzione fra ambiente naturale e insediamenti umani, di cui è riconosciuto il valore per le generazioni presenti e future (comma 1); il riconoscimento di tale valore richiede la garanzia di esistenza del patrimonio territoriale quale risorsa per la produzione di ricchezza per la comunità (comma 1).

Il patrimonio territoriale è riferito all'intero territorio [...] ed è costituito da (comma 2):

- ✓ la struttura idro-geomorfologica, che comprende i caratteri geologici, morfologici, pedologici, idrologici e idraulici
- ✓ la struttura ecosistemica, che comprende le risorse naturali aria, acqua, suolo ed ecosistemi della fauna e della flora
- ✓ la struttura insediativa, che comprende città e insediamenti minori, sistemi infrastrutturali, artigianali, industriali e tecnologici
- ✓ la struttura agro-forestale, che comprende boschi, pascoli, campi e relative sistemazioni nonché i manufatti dell'edilizia rurale.

Il patrimonio territoriale comprende il patrimonio culturale costituito dai beni culturali e paesaggistici di cui al Codice dei beni culturali e del paesaggio (comma 4 della L.R. 65/2014). Pertanto, anche ai fini dell'adeguamento al PIT/PPR e per facilitare la successiva valutazione in seno alla conferenza paesaggistica, sono state svolte specifiche attività di elaborazione cartografica e di progetto (si vedano anche i paragrafi 1.5 e 2.1 della presente relazione).

La definizione del nuovo atto di governo del territorio Piano Operativo si è fondata su tre finalità principali:

- ✓ adeguare il Piano Operativo alla sopravvenuta normativa nazionale e regionale nonché alla pianificazione regionale e provinciale: in particolare LR Toscana 65/2014 e PIT/PPR, PTCP Livorno 2009;
- ✓ determinare le previsioni per il decorso del quinquennio;
- ✓ determinare le previsioni a tempo indeterminato.

Tali **finalità generali** sono state già declinate all'interno dell'atto di avvio del procedimento in una serie di **obiettivi**, ora definiti meglio a seguito delle analisi svolte dopo l'avvio del procedimento:

1. Definizione del perimetro aggiornato del territorio urbanizzato ai sensi del combinato disposto dell'art. 228 e art. 224 della LR 65/2014;
2. Definizione del quadro conoscitivo dettagliato ed aggiornato del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente, delle funzioni e degli usi in atto;
3. Aggiornamento della disciplina relativa alla tutela e valorizzazione dei centri e dei nuclei storici, dei singoli edifici e manufatti di valore storico, architettonico o testimoniale;
4. Individuazione delle aree all'interno del perimetro del territorio urbanizzato nelle quali è permessa l'edificazione di completamento o di ampliamento degli edifici esistenti;
5. Definizione delle aree e degli ambiti connotati da condizioni di degrado;
6. Riqualificazione delle aree interessate da attività estrattive oggi dismesse;
7. Adeguamento alle disposizioni concernenti la tutela e la disciplina del patrimonio territoriale, in attuazione dell'art. 92, comma 3, lettera e) compreso il recepimento delle previsioni del Piano Paesaggistico regionale, con particolare riferimento alle prescrizioni d'uso per la tutela dei beni paesaggistici;
8. Aggiornamento delle valutazioni di fattibilità geologica, idraulica e sismica degli interventi e individuazione delle misure di prevenzione e mitigazione del rischio idrogeologico ai sensi del nuovo regolamento regionale 53/R (D.P.G.R. del 25/10/2011)

Alle finalità generali e gli obiettivi sopra ricordati si aggiungono gli **indirizzi programmatici** forniti dall'Amministrazione comunale, messi a punto e meglio definiti durante la fase di formazione dello strumento urbanistico e inseriti così nel progetto di piano:

- ✓ Riqualificare la città esistente;
- ✓ Contrastare lo spopolamento;

- ✓ Incrementare la residenza e la qualità dell'abitare;
- ✓ Rivedere gli ambiti e le modalità di realizzazione dei completamenti e delle trasformazioni urbane;
- ✓ Innalzare la qualità progettuale, comprese le caratteristiche energetiche e di sostenibilità degli edifici, e la qualità insediativa urbana;
- ✓ Valorizzare le relazioni tra città e territorio rurale anche riprogettando le aree di margine urbano;
- ✓ Aumentare le possibilità di utilizzo e di intervento sugli edifici rurali esistenti in del territorio aperto;
- ✓ Promuovere uno sviluppo turistico integrato alla residenza e all'attività agricola, in particolare quello legato alla risorsa termale e alle risorse naturalistiche e culturali presenti;
- ✓ Favorire l'introduzione di modelli di sviluppo innovativi a basso impatto ambientale, in grado di generare un indotto economico e contribuire al ripopolamento e alla rivitalizzazione del centro storico.

I punti di forza del progetto di piano così definito si basano su una **strategia a lungo termine**, che attinge dalla piattaforma territoriale strutturale (Piano Paesaggistico Regionale, Piano Territoriale Provinciale, piani regionali e provinciali di settore, pianificazione strutturale comunale), e che trova nel Piano Operativo la propria programmazione basata su progetti fattibili e partecipati.

Regole e azioni che integrano territorio e paesaggio sono tese a risolvere criticità, rafforzare identità, creare qualità e sviluppo.

Il territorio in chiave paesaggistica è assunto nella sua dimensione unitaria e interconnessa, utile per attivare eccellenze produttive e filiere integrate, proteggere emergenze naturalistiche, incrementare capitale sociale e servizi alla collettività, garantire buona qualità della vita e diritti ad ambienti sani, sicuri e amicali.

In questo modo, il recepimento negli elaborati cartografici e normativi del Piano Operativo dei contenuti del nuovo PIT/PPR regionale è interpretato anche come contributo ad una lettura approfondita e integrata del territorio (quadro conoscitivo) e come componente progettuale, dunque non solo mero adempimento tecnico-amministrativo.

1. Riferimenti normativi, contenuti e struttura del Piano Operativo di Sassetta

1.1 Disposizioni della LR 65/2014 per il Piano Operativo

Il principale riferimento normativo per la definizione dei contenuti del Piano Operativo è costituito dalla nuova LR 65/2014 Norme per il governo del territorio, che in parte rinnova nei contenuti, nel linguaggio e negli elementi costitutivi gli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica.

La nuova legge definisce Piano Operativo (NTA, art.95) lo strumento urbanistico con cui ogni comune è chiamato a regolare e disciplinare l'attività urbanistica ed edilizia nel proprio territorio, e sostituisce il Regolamento Urbanistico ai sensi della LR 1/2005.

I contenuti specifici del Piano Operativo di Sassetta, di cui all'art.95 della LR 65/2014, sono di seguito elencati:

- ✓ le disposizioni di tutela e di valorizzazione dei centri e dei nuclei storici, comprese quelle riferite a singoli edifici e manufatti di valore storico, architettonico o testimoniale;
- ✓ la disciplina del territorio rurale, in conformità alle disposizioni di cui al titolo IV, capo III, al fine di assicurare il perseguimento degli specifici obiettivi di qualità di cui all'articolo 68, compresa la ricognizione e la classificazione degli edifici o complessi edilizi di valenza storico-testimoniale;
- ✓ gli interventi sul patrimonio edilizio esistente realizzabili nel territorio urbanizzato;
- ✓ la disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni, ai sensi dell'articolo 98, ove inserita come parte integrante del piano operativo;
- ✓ le zone connotate da condizioni di degrado;
- ✓ gli interventi che, in ragione della loro complessità e rilevanza, si attuano mediante i piani attuativi di cui al titolo V, capo II;
- ✓ i progetti unitari convenzionati di cui all'articolo 121;
- ✓ gli interventi di nuova edificazione consentiti all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, diversi da quelli di cui alle lettere a), b) e c);
- ✓ le previsioni relative all'edilizia residenziale sociale di cui all'articolo 63 nell'ambito degli interventi di cui alle lettere a), b) e c);
- ✓ l'individuazione delle aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria, comprese le aree per gli standard di cui al D.M. 1444/1968;
- ✓ l'individuazione dei beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi ai sensi degli articoli 9 e 10 Sito esterno del decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità);
- ✓ le disposizioni per la programmazione degli interventi volti all'abbattimento delle barriere architettoniche nell'ambito urbano di cui al paragrafo 3.3 della presente relazione.

In conformità al Piano strutturale, il Piano operativo di Sassetta articola la Disciplina dell'attività urbanistica ed edilizia in modo da distinguere sia normativamente sia

cartograficamente la definizione delle regole gestionali per insediamenti esistenti, valide a tempo indeterminato (art. 95, comma 2 della L.R. 65/2014), dalla definizione delle azioni di trasformazione degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio, con valenza quinquennale, dunque soggette a decadenza (art. 95 comma 3 L.R. 65/2014).

Il Piano Operativo recepisce obiettivi, indirizzi per le politiche e prescrizioni d'uso contenute nel PIT/PPR, e coerentemente ad essi disciplina:

- gli interventi sull'edificato esistente in territorio urbanizzato e in territorio rurale (Allegato alle NTA "Dossier degli edifici e complessi edilizi ");
- gli interventi di nuova edificazione consentiti all'interno del perimetro del territorio urbanizzato(Articoli 40, 41, 42 delle NTA e **Allegato alle NTA "Schede norma degli interventi di nuova edificazione e completamento"**);
- gli interventi di nuova edificazione consentiti all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato.

A differenza del precedente Regolamento Urbanistico, che prevedeva nuovi insediamenti turistico ricettivi in specifiche Utoe al di fuori del territorio urbanizzato, il primo Piano Operativo di Sassetta non prevede interventi di nuova edificazione residenziale, artigianale o turistico - ricettiva in territorio rurale.

Disposizioni per la tutela e la valorizzazione degli insediamenti

Il PO recepisce inoltre le "Linee guida di raccordo tra le disposizioni contenute nella legge regionale 65/2014 e la disciplina del P.I.T. con valenza di piano paesaggistico" e il Regolamento di Attuazione delle disposizioni dell'articolo 62 del Titolo V della LR 65/2014 (Norme per il governo del territorio) inerente le *Disposizioni per la tutela e valorizzazione degli insediamenti esistenti*.

In particolare in coerenza con le disposizioni del regolamento attuativo sopra citato individua:

- ✓ Il perimetro del territorio urbanizzato;
- ✓ Il verde urbano, il verde di connessione ecologica e gli ambiti periurbani;
- ✓ l'ambito di pertinenza del centro storico di Sassetta.

1.2 Il territorio urbanizzato nel Piano Operativo di Sassetta

Il Comune di Sassetta, ha approvato il Piano Strutturale con deliberazione n.40 del 28 ottobre 2005 ai sensi della L.R. n.5/1995 e il Regolamento Urbanistico con Deliberazione del Consiglio Comunale n.25 del 03/09/2008, pertanto per il Piano operativo del comune di Sassetta si applica la norma descritta al comma 2 art. 228 della LR 65/2014 che detta **disposizioni transitorie** per i comuni dotati di piano strutturale e di regolamento urbanistico approvati.

Il perimetro del territorio urbanizzato deriva quindi dalle perimetrazioni delle **zone a esclusiva e prevalente funzione agricola contenute nel PS vigente** al momento

dell'entrata in vigore della nuova legge, come specificato nell' *art. 224 - Disposizioni transitorie per l'individuazione del perimetro del territorio urbanizzato (TU)*.

Territorio urbanizzato e morfotipi urbani

All'interno del perimetro di territorio urbanizzato (TU) sono individuate le diverse morfologie insediative, coerentemente ai contenuti del PIT/PPR, partendo da alcune verifiche puntuali.

I tessuti urbani consolidati nel tempo si configurano, infatti, come porzioni di città all'interno dei quali sono forti i caratteri relazionali (funzionale, morfologica, ambientale, paesaggistica, fisica e percettiva) e ogni tessuto si differenzia per formazione storica, caratteri insediativi (rapporto tra tipi edilizi e struttura urbana) e attività ospitate o insediabili al loro interno.

In seguito alle verifiche e agli approfondimenti svolti sono stati individuati specifici morfotipi urbani corrispondenti, ai fini della disciplina del TU, a zone territoriali omogenee come esplicitato nella tavola di progetto "PR-02 Territorio urbanizzato - Disciplina".

I tessuti individuati sono:

- ✓ Morfotipo T.R.1 - tessuto storico di epoca preindustriale a isolati chiusi o semichiusi;
- ✓ Morfotipo T.R.4 - Tessuto residenziale ad assetto recente a isolati aperti di edilizia pianificata (PEEP);
- ✓ Morfotipo T.R.5 - Tessuto residenziale ad assetto recente puntiforme a bassa densità, a volte inserito in aree boscate urbanizzate, lungo la viabilità;
- ✓ Tessuto specialistico T.P.S.1 Area artigianale esistente;
- ✓ Tessuto specialistico T.P.S.4 Area turistico-ricettiva esistente.

Il perimetro del TU, così come individuato dal vigente PS, risulta molto ampio rispetto alle aree ad oggi edificate e comprende al suo interno anche un sistema di aree libere da edificazione definite come **Sistema del verde** nell'elaborato "QC-05 - Studio della struttura e dei margini urbani", declinate all'interno delle NTA e meglio descritte nel paragrafo che segue.

 Utoe del capoluogo e limite del territorio urbanizzato come da PS vigente

 Percorsi fondativi

DATAZIONE DELL'EDIFICATO

 1830

 1954


 1996

 2013

 2017

VUOTI E MARGINI URBANI


 Aree boscate di valore paesaggistico

 Aree boscate di valore paesaggistico interne alle aree urbanizzate

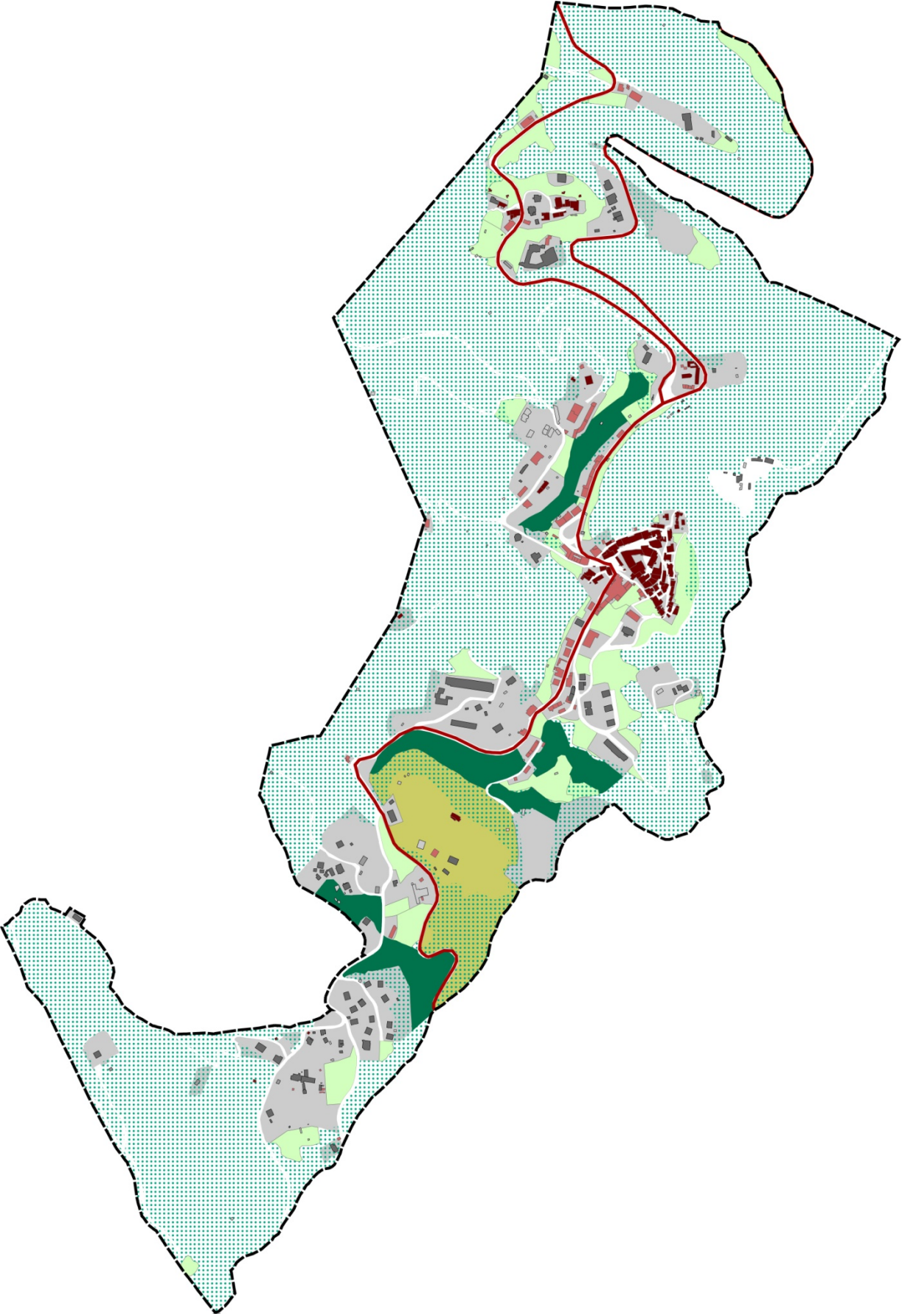
 Radure

 Aree agricole di prossimità urbana

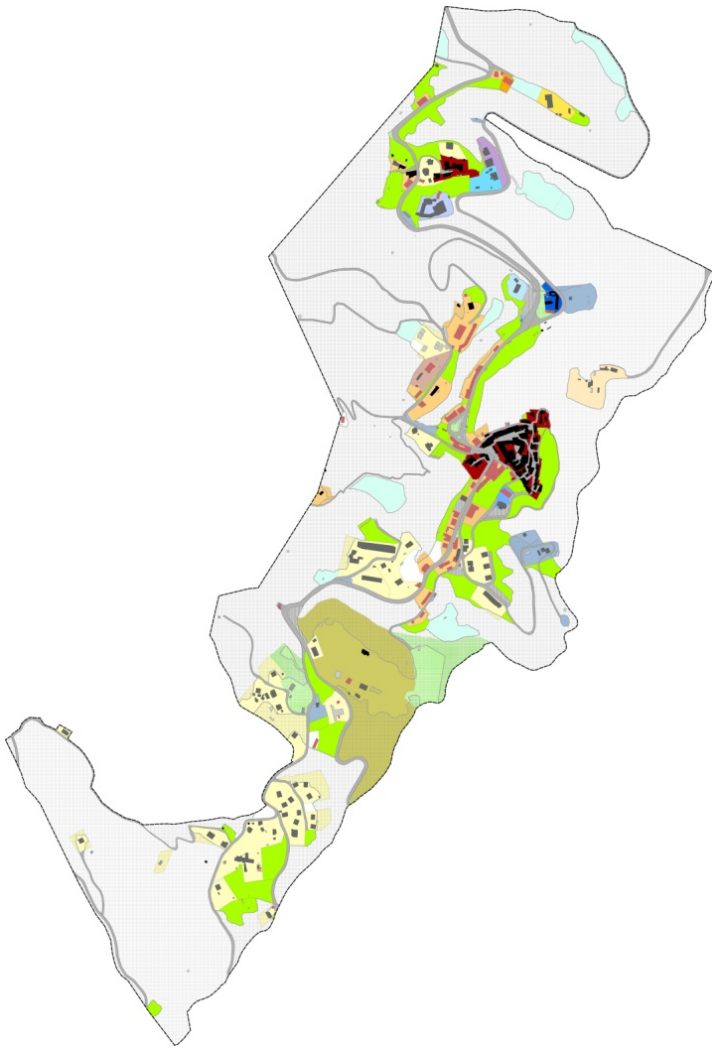
 Aree verdi di margine urbano

 Aree verdi attrezzate

1 Struttura urbana - legenda



1- Struttura urbana



L'analisi degli edifici e dei tessuti, è stata eseguita studiando i caratteri:

- Storici, per quanto concerne l'epoca di edificazione ed espansione delle aree ad edificato continuo;






- Morfo-tipologici, cioè la formazione dei tessuti dati dall'aggregazione delle strutture e dalle caratteristiche architettoniche dei singoli;

- Funzionali, esaminando gli usi caratterizzanti l'edificato, le superfici e il grado di utilizzo, come prescritto all'articolo 4 della LR 3/2017.






I tessuti urbani consolidati nel tempo si configurano come porzioni di città all'interno dei quali sono forti i caratteri relazionali (funzionale, morfologica, ambientale, paesaggistica, fisica e percettiva) e ogni tessuto si differenzia per formazione storica, caratteri insediativi (rapporto tra tipi edilizi e struttura urbana) e attività ospitate o insediabili al loro interno.

2- Morfotipi urbani

Tessuti a prevalente carattere residenziale

-  Morfotipo T.R.1 - tessuto storico di epoca preindustriale a isolati chiusi o semichiusi (Catasto Generale Toscano)
-  Morfotipo T.R.1 - tessuto di interesse storico-ambientale
-  Morfotipo T.R.4 - Tessuto residenziale ad assetto recente a isolati aperti di edilizia pianificata (PEEP)
-  Morfotipo T.R.5 - Tessuto residenziale ad assetto recente puntiforme a bassa densità
-  Morfotipo T.R.5 - Tessuto residenziale ad assetto recente puntiforme a bassa densità parzialmente edificato di completamento edilizio

Tessuti specialistici

-  T.P.S.1 Area artigianale esistente di recupero edilizio
-  T.P.S.3 - Area artigianale parzialmente edificata di completamento edilizio
-  T.P.S.4 - Area turistico-ricettiva esistente di recupero edilizio
-  T.P.S.4 - Area turistico-ricettiva parzialmente edificata di completamento edilizio
-  DG - Area degradata in abbandono (ex attività estrattiva)

1.3 Il sistema del verde urbano e gli ambiti periurbani

L'individuazione all'interno del perimetro del territorio urbanizzato dei margini urbani e l'analisi delle loro condizioni di stato e suscettività alla trasformazione sono state svolte attraverso rilevazioni cartografiche (Ortofoto e CTR aggiornate), sopralluoghi e rilevazioni a vista, verificando e valutando anche le previsioni degli strumenti urbanistici previgenti.

Ne è derivato uno specifico elaborato grafico illustrativo delle indagini e dei ragionamenti di sintesi, la tavola "QC05 Struttura urbana, aree di margine e sistema del verde" in scala 1:2.000.

Il Quadro Conoscitivo del PO approfondisce così la conoscenza delle aree libere da edificazione all'interno del territorio urbanizzato e definisce il sistema del verde declinando le aree in base alle caratteristiche tipologiche e funzionali e alle relazioni con il contesto urbano.

Le aree non edificate sono evidenziate e articolate tenendo presente la seguente distinzione:

1. quelle che possono essere comprese nel territorio urbanizzato come inteso nell'articolo 4 della LR 65/2014;
2. quelle comprese nel territorio urbanizzato come intese dalle disposizioni transitorie degli articoli 224 e 228 della LR 65.

Rientrano nel primo caso, aree di cui al precedente punto 1, gli ambiti definiti "vuoti e margini urbani" e sono comprese :

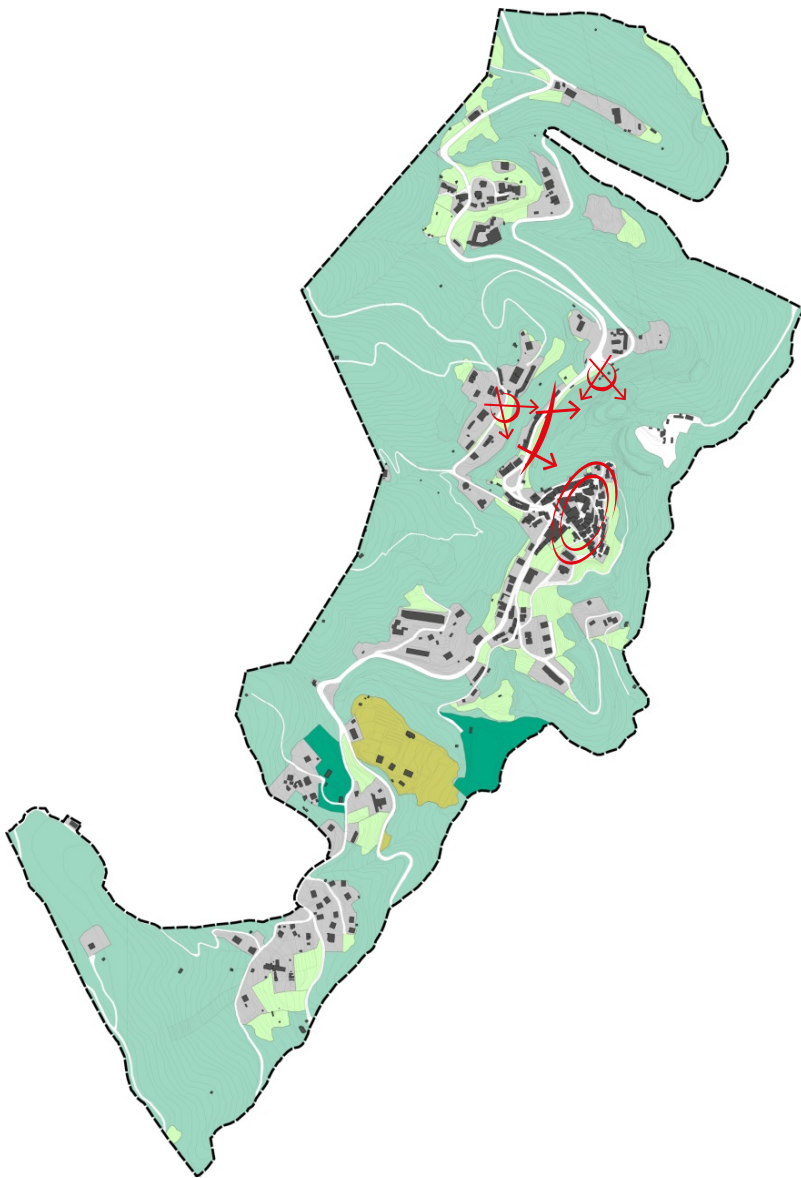
- ✓ le aree di margine urbano potenzialmente funzionali all'attuazione delle strategie di riqualificazione e rigenerazione urbana, anche attraverso la qualificazione del disegno dei margini urbani (art. 4, comma 4);
- ✓ le aree prive delle caratteristiche indicate all'art. 4, comma 5, e riferite al contesto paesaggistico degli insediamenti di valore storico e artistico e alla potenziale continuità ambientale e paesaggistica con le aree rurali periurbane.

Rientrano nelle aree di cui al precedente punto 2:

- ✓ le parti di territorio coperto da bosco con valore paesaggistico, che circondano e permeano l'abitato, costituendo il principale contesto in cui esso è inserito;
- ✓ un'area agricola produttiva assimilabile alle aree caratterizzate dalla prossimità con il territorio urbanizzato, denominate "ambiti periurbani", di cui all'articolo 67- L.R. 65/2014.

In particolare le relazioni tra queste aree verdi e le aree urbane sono la cifra caratteristica del progetto per Sassetta, che mette in campo relazioni fisiche e visuali, connessioni ecologiche e previsioni di riqualificazione delle aree verdi con funzione di margine e connessione, insieme a una piccola crescita dell'abitato inevitabilmente collocata ai margini del bosco e in rapporto con esso, come la maggior parte degli edifici esistenti.






In conseguenza a questa particolare compenetrazione tra bosco e parti dell'abitato, nell'ambito dello studio delle relazioni tra aree urbanizzate e aree di margine, si è ritenuto opportuno utile distinguere le parti o lingue di bosco più interne all'abitato, che caratterizzano per esempio aree verdi di pertinenza privata, verde attrezzato pubblico o pendii che affiancano la viabilità lungo aree edificate.






3 - Sistema del verde urbano e visualità

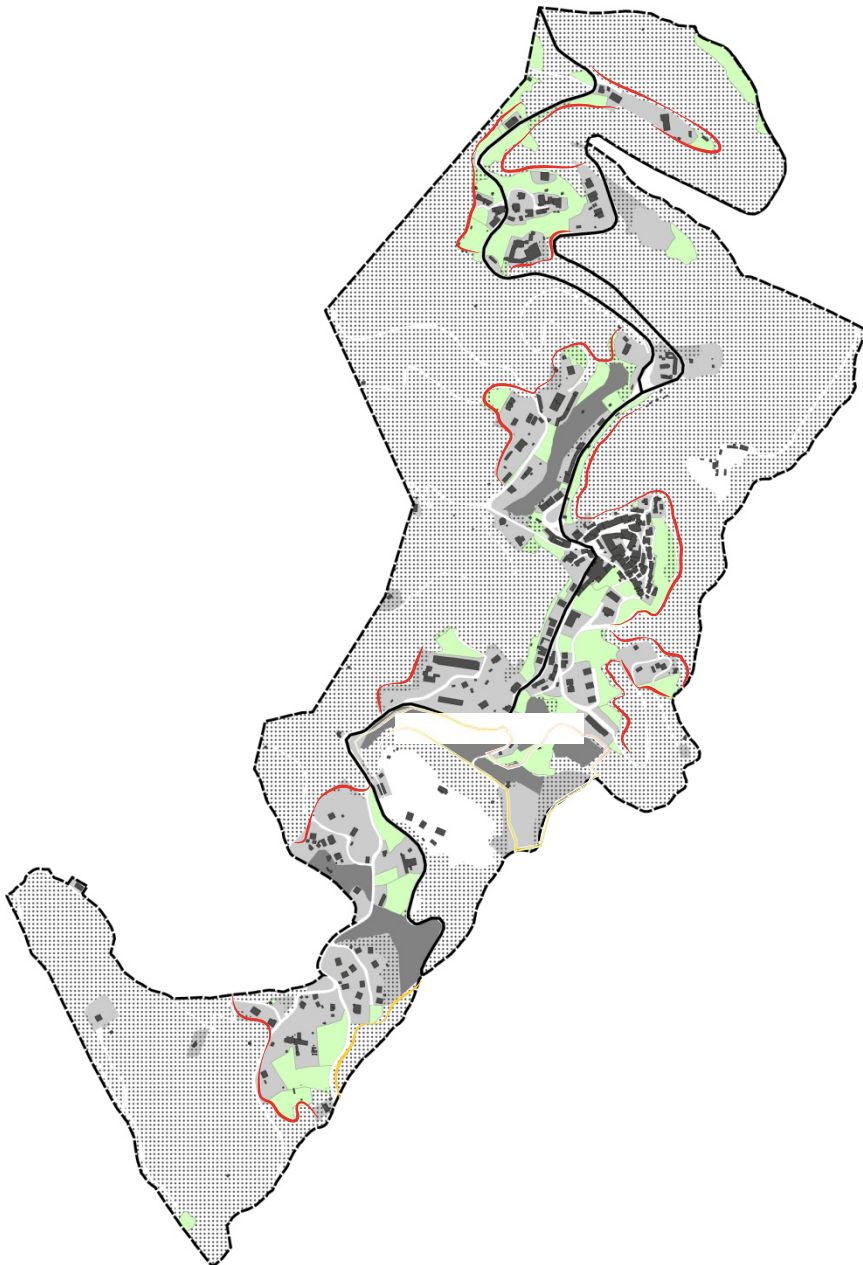
 Utoe del capoluogo e limite del territorio urbanizzato come da PS vigente

SISTEMA DEL VERDE










-  Aree boscate di valore paesaggistico
-  Radure
-  Verdi attrezzato per lo sport e il tempo libero
-  Aree agricole di prossimità urbana
-  Aree verdi - vuoti e margini urbani

VISUALITÀ

-  Componente visivamente emergente - centro storico di Sassetta
-  Visibilità aperta su strada
-  Punto panoramico



4 - Aree urbanizzate e aree di margine

-  Utoe del capoluogo e limite del territorio urbanizzato come da PS vigente
-  Percorsi fondativi
-  Edificato al 2017
-  Aree urbanizzate
-  Lingue di bosco interne alle aree urbanizzate
-  Vuoti e margini urbani
-  Aree boscate di valore paesaggistico
-  Margini urbani
-  Vuoti e margini da riprogettare

1.5 Ambiti di pertinenza dei centri storici di Sassetta e Le Fornaci

Gli ambiti di pertinenza dei centri e nuclei storici di cui all'articolo 66 della Legge, definiti dal PIT quale "intorno territoriale", sono costituiti dalle aree in stretta relazione morfologica, percettiva e storicamente funzionale con il patrimonio insediativo di valore storico-culturale, identitario e testimoniale dei centri e dei nuclei storici, meglio individuate nell'elaborato progettuale Tavola PR-02 Territorio urbanizzato – Disciplina.

Il PO individua e perimetra gli ambiti di pertinenza dei centri e nuclei storici, ai sensi dell'Allegato 1 al Regolamento di Attuazione del Titolo V della Legge "Linee guida di raccordo tra le disposizioni contenute nella legge regionale 65/2014 (Norme per il governo del territorio) e la disciplina del P.I.T. con valenza di piano paesaggistico."

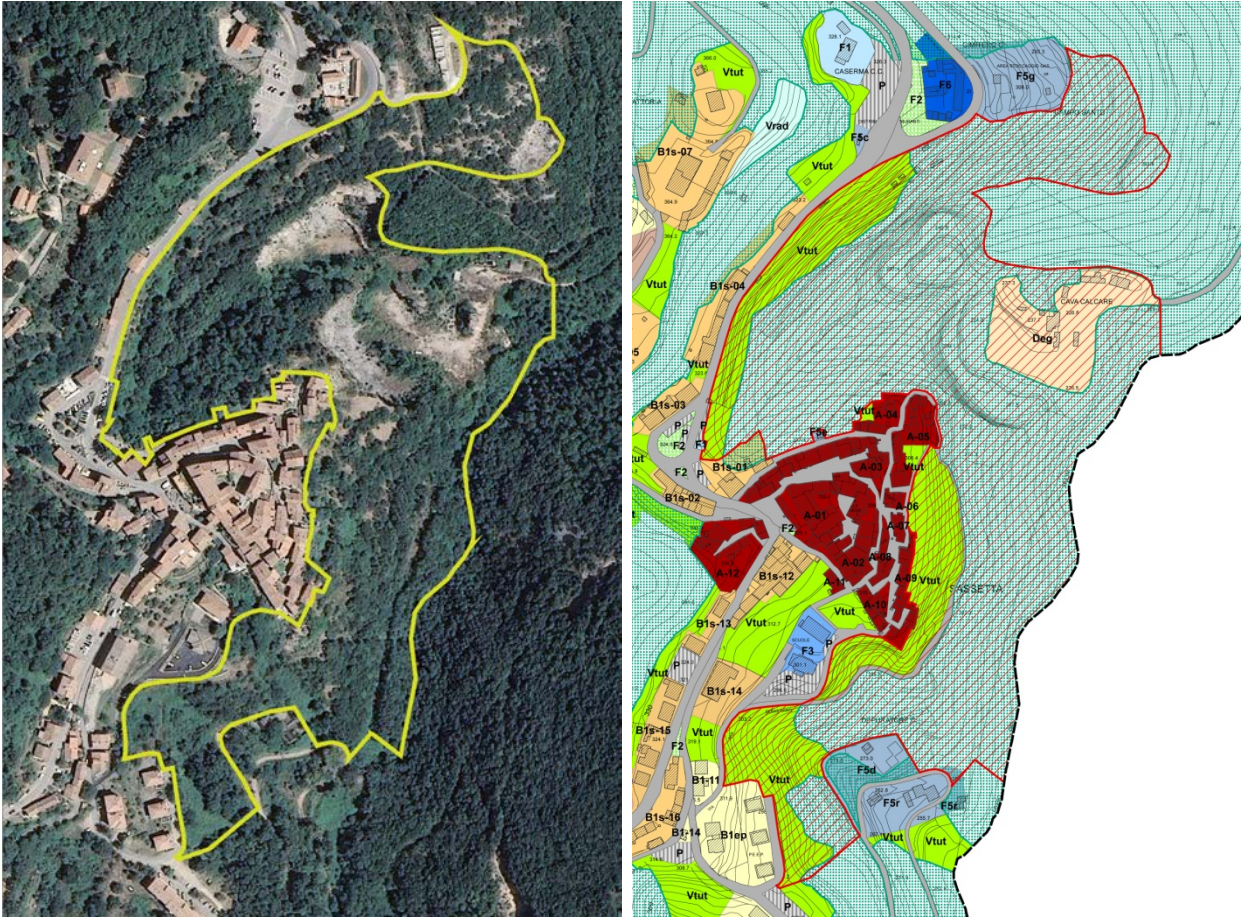
La loro individuazione si basa sul riconoscimento degli aspetti di valenza paesaggistica che concorrono alla valorizzazione del centro storico di Sassetta e del nucleo storico Le Fornaci, di cui promuovono la conservazione e la riproduzione, con particolare riferimento alla presenza dei seguenti aspetti:

- ✓ il sistema delle acque, la struttura geologica, litologica e pedologica, i caratteri morfologici dei luoghi, nonché le emergenze geomorfologiche (quali affioramenti rocciosi, biancane, calanchi, balze, etc.)
- ✓ la struttura ecosistemica/ambientale in riferimento alle componenti boscate;
- ✓ gli insediamenti di valore in stretta relazione con i tessuti storici;
- ✓ le aree libere ed a verde che qualificano il tessuto insediativo e in stretta relazione con lo stesso;
- ✓ i percorsi della viabilità storica, quali elementi di connessione tra insediamenti e territorio aperto;
- ✓ i punti di vista (belvedere) e le visuali panoramiche (alta intervisibilità).

Al fine di garantire il mantenimento di tali aspetti e componenti e delle relazioni funzionali e percettive, il presente PO individua le Aree di verde di tutela (Vtut), di stretta pertinenza del centro storico di Sassetta e del nucleo storico de Le Fornaci.

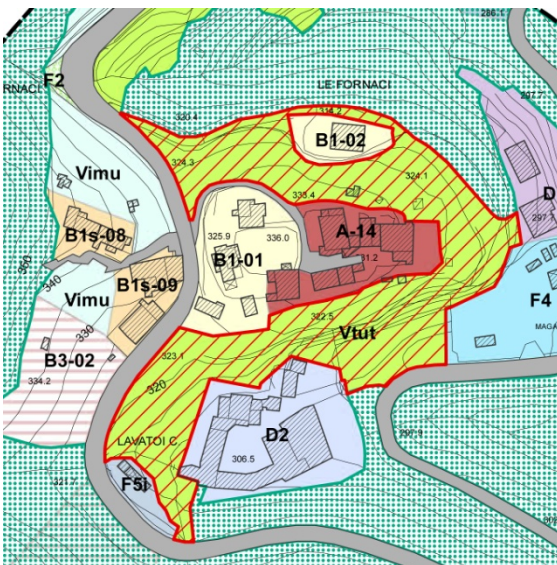
Per il centro storico del capoluogo, ai fini della riqualificazione di degradi e del mantenimento del rango di polo funzionale, territoriale e paesaggistico di Sassetta, il presente PO individua o un ambito di pertinenza vasto, al cui interno, oltre le aree già richiamate (Vtut) sono classificate e disciplinate altre aree che assumono particolare valenza sia in termini percettivi sia in termini fisici, attraverso i collegamenti fra urbanità e ruralità, dunque tali aree complessivamente sono:

- ✓ Vtut - aree verdi di tutela e riqualificazione dei vuoti e dei margini urbani, delle visuali e dei punti di vista panoramici;
- ✓ Vpae - aree boscate di valore paesaggistico interne ai margini del territorio urbanizzato;
- ✓ Deg - area degradata in abbandono (ex attività estrattiva).



5 - Perimetro dell'ambito di pertinenza del centro storico di Sassetta su foto aerea

6 - Perimetro dell'ambito di pertinenza del centro storico di Sassetta su ctr, con zonizzazione delle aree territoriali omogenee individuate ai fini della disciplina del territorio urbanizzato



Ambiti di pertinenza dei centri storici

7 - Perimetro dell'ambito di pertinenza del centro storico di Fornaci su ctr, con zonizzazione delle aree territoriali omogenee individuate ai fini della disciplina del territorio urbanizzato




1.6 Il programma di abbattimento delle barriere architettoniche

Il sistema degli spazi pubblici e delle attrezzature è stato articolato in azioni di diverso rango finalizzate alla rete di percorsi e spazi in condizioni di sicurezza, accessibilità e benessere, secondo quanto disposto dalla L.R. 65/2014 che richiede nel Piano Operativo la programmazione degli interventi volti all'abbattimento delle barriere architettoniche nell'ambito urbano, finalizzate a garantire un'adeguata accessibilità delle strutture di uso pubblico e degli spazi comuni della città.







Come si evince dall'elaborato grafico di seguito riportato, figura n. 8, due delle strutture pubbliche attualmente non accessibili sono in disuso e saranno adeguate, seguendo l'applicazione dei parametri e disposizioni delle leggi vigenti in materia, al momento dell'effettivo recupero e riutilizzo.

Dovrà invece essere programmato l'intervento volto ad agevolare l'accesso, gli spostamenti interni e l'utilizzo del campo sportivo e dei relativi servizi.




8 - Condizione di accessibilità delle strutture e degli spazi pubblici del centro urbano di Sassetta- legenda

-  Limite territorio urbanizzato
-  Tessuti storici
-  Aree boscate


SISTEMA DEGLI SPAZI PUBBLICI E DELLE ATTREZZATURE

-  Viabilità e piazze pubbliche
-  Attrezzature comunali e impianti tecnologici
-  Amministrazione pubblica
-  Cimitero
-  Parcheggi a uso pubblico
-  Verde attrezzato per lo sport e il tempo libero


CONDIZIONI DI ACCESSIBILITÀ DELLE STRUTTURE A USO PUBBLICO

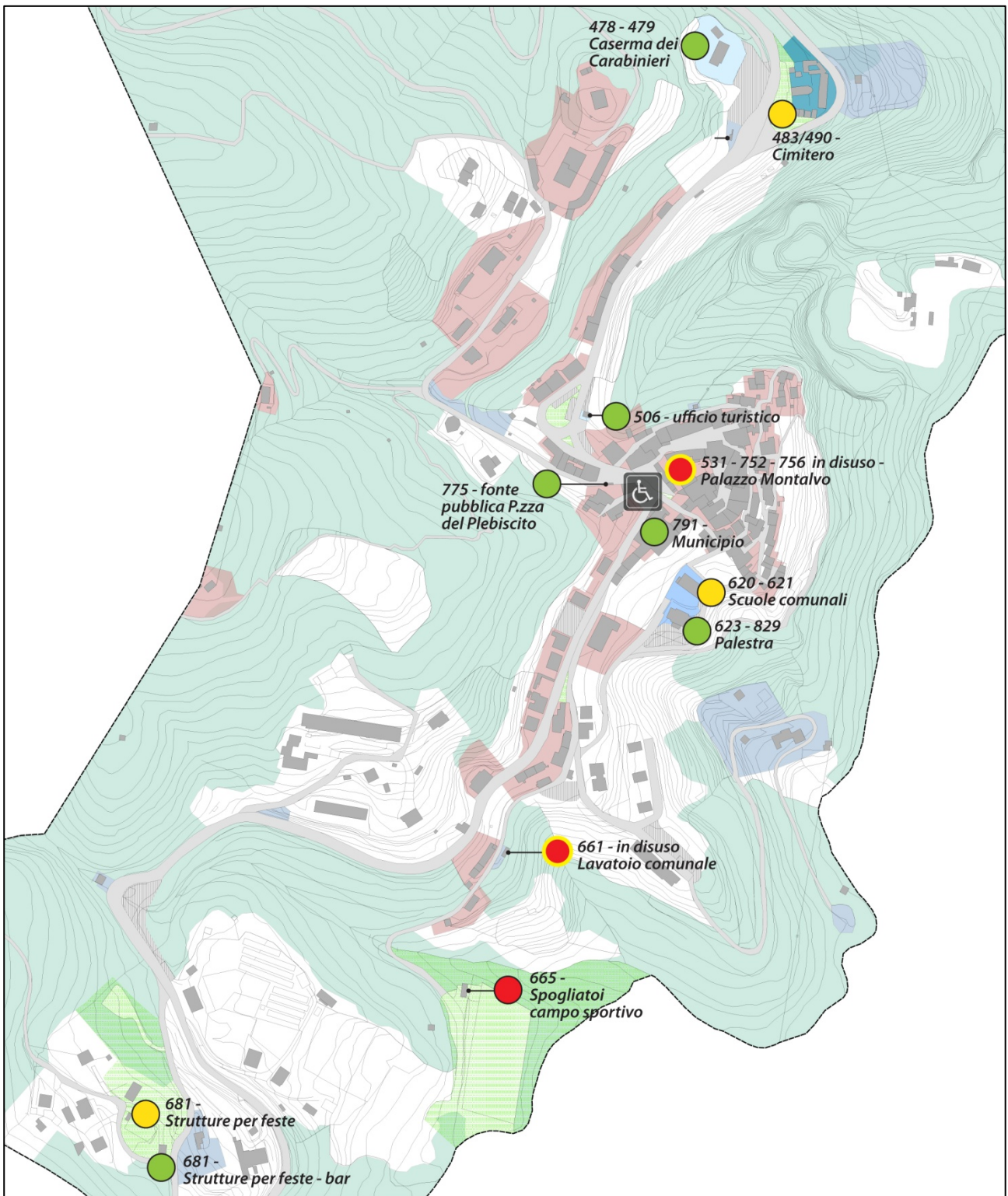
-  Accessibile
-  Accessibile parzialmente o solo a piano terra
-  Da adeguare

STRUTTURE PUBBLICHE IN DISUSO CHE SONO AL MOMENTO NON ACCESSIBILI O INAGIBILI

-  Da adeguare in caso di recupero o riuso

PIAZZA PUBBLICA ACCESSIBILE

-  Piazza del Plebiscito



8 - Condizioni di accessibilità delle strutture e spazi pubblici (con riferimento alla numerazione del "Dossier degli edifici e dei complessi edilizi" facente parte degli elaborati del Piano operativo)

1.7 Ipotesi di trasformazione all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato

Nel territorio con funzione agricola, così come individuato nel PS vigente, il Piano operativo riconosce tre principali ambiti territoriali, corrispondenti a zone territoriali omogenee:

- ✓ E1 - agricola produttiva di fondovalle;
- ✓ E2 - agricola di collina;
- ✓ E3 - agricola boscata.

Per tutte tre le tipologie di aree agricole è attribuito il preminente ruolo di presidio dei valori ambientali e paesaggistici, che sono indiscutibilmente alti in tutto il territorio del comune di Sassetta.

Oltre alla tutela di questi valori, il PO favorisce il **riutilizzo di edifici dismessi in territorio rurale** anche a fini residenziali e turistici, come già espresso tra gli indirizzi strategici nell'avvio del procedimento urbanistico.

Sono a questo fine individuate nell'Allegato 1 alle NTA "Dossier degli edifici e complessi edilizi esistenti", classi di intervento corrispondenti a possibilità di cambio di destinazione d'uso, categorie di intervento, ampliamenti etc.

Rispetto al RU vigente, che prevedeva nuovi insediamenti turistico ricettivi in specifiche Utoe al di fuori del territorio urbanizzato, il primo Piano Operativo di Sassetta limita il consumo di suolo non urbanizzato e non prevede interventi di nuova edificazione residenziale, artigianale o turistico - ricettiva in territorio rurale.

Non vi sono dunque interventi di trasformazione esterni al TU ad eccezione della realizzazione di una piccola stazione di pompaggio, situata all'interno di una radura, individuata con sigla "F5.i" nella "Tavola PR-01- Disciplina del territorio rurale".

La realizzazione di tale impianto tecnologico è, tuttavia, un intervento funzionale di ampliamento dell'infrastruttura esistente per il servizio idrico dell'abitato di Sassetta, dunque pur comportando nuovo impegno di suolo esterno al TU, la previsione **non è soggetta a Conferenza di copianificazione**, come previsto all'articolo 25, comma d) della LR65/2014.

1.8 Elaborati costituenti il Piano operativo

Costituiscono il PO gli elaborati e gli atti di seguito distinti:

- 1) Relazione generale - **modificata a seguito di accoglimento delle osservazioni;**
- 2) Norme Tecniche di Attuazione - NTA - **modificate a seguito di accoglimento delle osservazioni;**
- 3) Allegato alle NTA - Dossier degli edifici e dei complessi edilizi esistenti:
 - Parte 1 - individuazione cartografica degli edifici
 - Parte 2 - identificazione e riferimenti alle NTA);
- 4) Allegato alle NTA - "**Schede norma degli interventi di nuova edificazione e completamento**" - **elaborato integrativo aggiunto a seguito di accoglimento delle osservazioni;**
- 5) Quadro conoscitivo/Interpretazione delle strutture urbane e rurali, delle reti naturalistiche e del paesaggio:
 - ✓ QC01 Lettura sintetica del PIT/PPR - varie scale
 - ✓ QC02 Rete ecologica e morfotipi rurali, rappresentazione delle componenti locali in relazione al PIT/PPR
 - ✓ QC03 Caratteri idrogeomorfologici dei bacini idrografici e sistemi morfogenetici - rappresentazione delle componenti locali in relazione al PIT/PPR- scala 1:10.000
 - ✓ QC04 Elementi patrimoniali e criticità - scala 1:10.000
 - ✓ QC05 Struttura urbana, aree di margine e sistema del verde - scala 1:5.000 - **modificata a seguito di accoglimento delle osservazioni;**
- 6) Quadro conoscitivo/Stato di diritto:
 - ✓ SD01 Vincoli paesaggistici - confronto tra RU vigente, PS e PIT/PPR
 - ✓ SD02 Vincoli sovraordinati con proposta di modifica delle aree boscate all'interno del TU - scala 1:10.000, scala 1:5.000 - **modificata a seguito di accoglimento delle osservazioni;**
- 7) Progetto:
 - ✓ PR01 Territorio rurale - Disciplina - scala 1:10.000
 - ✓ PR02 Territorio urbanizzato - Disciplina - scala 1:2.000 - **modificata a seguito di accoglimento delle osservazioni;**
 - ✓ PR03 Aree soggette a esproprio - Disciplina - scala 1:2.000 - **modificata a seguito di accoglimento delle osservazioni;**
 - ✓ PR04 Quadri di riferimento per l'elaborato Dossier degli edifici e complessi edilizi - scala 1:10.000
- 8) Valutazione Ambientale Strategica:
 - ✓ Rapporto Ambientale - **modificato a seguito di accoglimento delle osservazioni;**
 - ✓ Sintesi non tecnica.
- 9) Indagini geologiche e idrauliche:
 - ✓ Relazione geologica;

- ✓ Allegato A alla Relazione geologica - Carte della pericolosità geologica ai sensi delDPGR 53/R/2011;
- ✓ Allegato B alla Relazione geologica - Carte di fattibilità ai sensi delDPGR 53/R/2011;
- ✓ Schede di fattibilità degli interventi di trasformazione.

10) Indagini agronomiche e forestali sulle aree boscate all'interno del territorio urbanizzato finalizzata alla validazione della proposta di modifica del perimetro del bosco vincolato di cui all'Art. 142, lettera g) del Codice dei Beni culturali contenuta nella tavola SD-02:

- n. 2 elaborati cartacei con sovrapposizione della proposta di modifica con il vincolo - scala 1:2.000 - elaborati integrativi aggiunti a seguito di accoglimento delle osservazioni;
- n. 2 elaborati cartacei con sovrapposizione della proposta di modifica con il vincolo su foto aerea ACEA 20 - scala 1:2.000 - elaborati integrativi aggiunti a seguito di accoglimento delle osservazioni.

2. Gli approfondimenti del Piano operativo

Nel rispetto di quanto prescritto dalla LR 65/2014 le previsioni del piano operativo di Sassetta sono supportate:

- ✓ dalla ricognizione e dalle disposizioni concernenti la tutela e la disciplina del patrimonio territoriale, in attuazione dell'articolo 92, comma 3, lettera e), compreso il recepimento delle previsioni del piano paesaggistico regionale, con particolare riferimento alle prescrizioni d'uso per la tutela dei beni paesaggistici;
- ✓ dal quadro conoscitivo del patrimonio edilizio esistente, delle aree urbanizzate e delle relative criticità, compresi gli elementi di rischio idrogeologico e sismico;
- ✓ dalla valutazione di fattibilità geologica, idraulica e sismica degli interventi e dall'individuazione delle misure di prevenzione e mitigazione del rischio idrogeologico;
- ✓ dalle indagini agronomiche e forestali sulle aree boscate ricomprese all'interno del territorio urbanizzato finalizzate alla validazione della proposta di modifica del perimetro del bosco vincolato di cui all'Art. 142, lettera g) del Codice dei Beni culturali contenuta nella tavola SD-02.

Il quadro conoscitivo di supporto al PO non può prescindere dalle analisi e contenuti degli dei contenuti degli strumenti urbanistici vigenti, sia di rango comunale che sovracomunale, per la quale disamina si rimanda alla "Relazione di avvio del procedimento", paragrafi 1.2 e 1.3, dove sono stati considerati:

- ✓ Piano strutturale vigente del Comune di Piano strutturale del comune di Sassetta approvato con deliberazione n.40 del 28 ottobre 2005 ai sensi della L.R. n.5/1995;
- ✓ Regolamento urbanistico vigente del Comune di Sassetta, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.25 del 03/09/2008;
- ✓ Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) della Regione Toscana, approvato con Del. C.R. n. 72 del 24 luglio 2007 e implementazione per la disciplina paesaggistica approvata con Del. C.R. n. 32 del 16 giugno 2009. Inoltre, con Delibera n. 58 del 2 luglio 2014 la Regione ha adottato l'integrazione del Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) con valenza di piano paesaggistico. Con Del. C.R. del 27 marzo 2015, n.37, infine, è stato approvato (ai sensi dell'articolo 19 della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 Norme per il governo del territorio) l'Atto di integrazione del Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) con valenza di piano paesaggistico;
- ✓ Il PTCP della Provincia di Livorno, approvato con Deliberazione del Consiglio Provinciale n. 52 del 25.03.2009.

Ai fini della costruzione del quadro conoscitivo di riferimento si sono utilizzate in particolare le indicazioni dello Statuto contenute nel PIT/PPR della regione Toscana e gli studi realizzati per il PTC della Provincia di Livorno.

Una parte dei materiali di carattere conoscitivo impiegati per la definizione del nuovo strumento operativo deriva da detti strumenti; un'altra parte, di maggiore dettaglio, deriva

invece da approfondimenti riguardanti in particolare l'edificato esistente e gli aspetti paesaggistici e idrogeologici, come meglio specificato di seguito.

2.1 La ricognizione del Pit/Ppr, paesaggio e vincoli sovraordinati

Contenuti principali del Pit/Ppr

Con Del. C.R. n. 72 del 24 luglio 2007 la Regione Toscana ha approvato il nuovo Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) e adottato l'implementazione per la disciplina paesaggistica con Del. C.R. n. 32 del 16 giugno 2009.

Con Delibera n. 58 del 2 luglio 2014, infine, ha adottato l'integrazione del Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) con valenza di piano paesaggistico. La Giunta regionale ha approvato, infine, con Delibera n.1121 del 04 dicembre 2014 l'istruttoria tecnica delle osservazioni presentate e le conseguenti proposte di modifica agli elaborati del Piano.

Con Del. C.R. del 27 marzo 2015, n.37, infine, è stato approvato (ai sensi dell'articolo 19 della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 Norme per il governo del territorio) l'Atto di integrazione del Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) con valenza di piano paesaggistico.

Come enunciato all'art. 2 della Disciplina del Piano il PIT-PPR comprende in particolare:

- a) la ricognizione del territorio regionale, mediante l'analisi delle sue caratteristiche paesaggistiche impresse dalla natura, dalla storia e dalle loro interrelazioni;*
- b) la ricognizione degli immobili e delle aree dichiarati di notevole interesse pubblico ai sensi dell'articolo 136 del Codice, la loro delimitazione e rappresentazione in scala idonea alla identificazione, nonché la determinazione delle specifiche prescrizioni d'uso ai sensi dell'articolo 138, comma 1, del Codice;*
- c) **la ricognizione delle aree tutelate per legge, di cui all'articolo 142, comma 1, del Codice, la loro delimitazione e rappresentazione in scala idonea alla identificazione, nonché la determinazione di prescrizioni d'uso intese ad assicurare la conservazione dei caratteri distintivi di dette aree e, compatibilmente con essi, la valorizzazione;***
- d) l'individuazione e delimitazione dei diversi **ambiti di paesaggio**, per ciascuno dei quali il piano detta specifiche normative d'uso ed attribuisce adeguati obiettivi di qualità;*
- e) l'analisi delle dinamiche di trasformazione del territorio, ai fini dell'individuazione dei fattori di rischio e degli elementi di vulnerabilità del paesaggio, nonché la comparazione con gli altri atti di programmazione, di pianificazione e di difesa del suolo;*
- f) la individuazione delle misure necessarie per il corretto inserimento, nel contesto paesaggistico, degli interventi di trasformazione del territorio, al fine di realizzare uno sviluppo sostenibile delle aree interessate;*
- g) l'individuazione degli ulteriori contesti ai sensi dell'articolo 134 del Codice.*

La disciplina del Piano invece è articolata in disposizioni riguardanti lo Statuto del territorio toscano e la Strategia dello sviluppo territoriale.

L'Ambito di paesaggio al quale appartiene il territorio di Sassetta è quello delle Colline metallifere "Scheda d'Ambito n. 16 - Colline metalifere e Elba" che comprende numerosi comuni delle province di Livorno e Grosseto, più precisamente i seguenti comuni:

- ✓ Campiglia Marittima (LI),
- ✓ Campo nell'ELba (LI),
- ✓ Capoliveri (LI),
- ✓ Follonica (GR),
- ✓ Gavorrano (GR),
- ✓ Marciana (LI),
- ✓ Marciana Marina (LI),
- ✓ Massa Marittima (GR),
- ✓ Monteroton - do Marittimo (GR),
- ✓ Montieri (GR),
- ✓ Piombino (LI),
- ✓ Porto Azzurro (LI),
- ✓ Portoferraio (LI),
- ✓ Rio Marina (LI),
- ✓ Rio nell'ELba (LI),
- ✓ Roccastrada (GR),
- ✓ San Vincenzo (LI),
- ✓ Sassetta (LI),
- ✓ Scarlino (GR),
- ✓ Suvereto (LI).

L'ambito n. 16 è molto vasto ed eterogeneo, al suo interno sono comprese le pianure alluvionali costiere della Val di Cornia e della Valle del Torrente Pecora, parte della valle del Torrente Bruna), inoltre è compresa la vasta matrice forestale delle colline metallifere e dei rilievi costieri.

La Scheda d'Ambito del Pit/Ppr contiene un dettagliato quadro conoscitivo d'area al quale si rimanda e che costituisce valido riferimento per il PO di Sassetta, esso è articolato come segue:

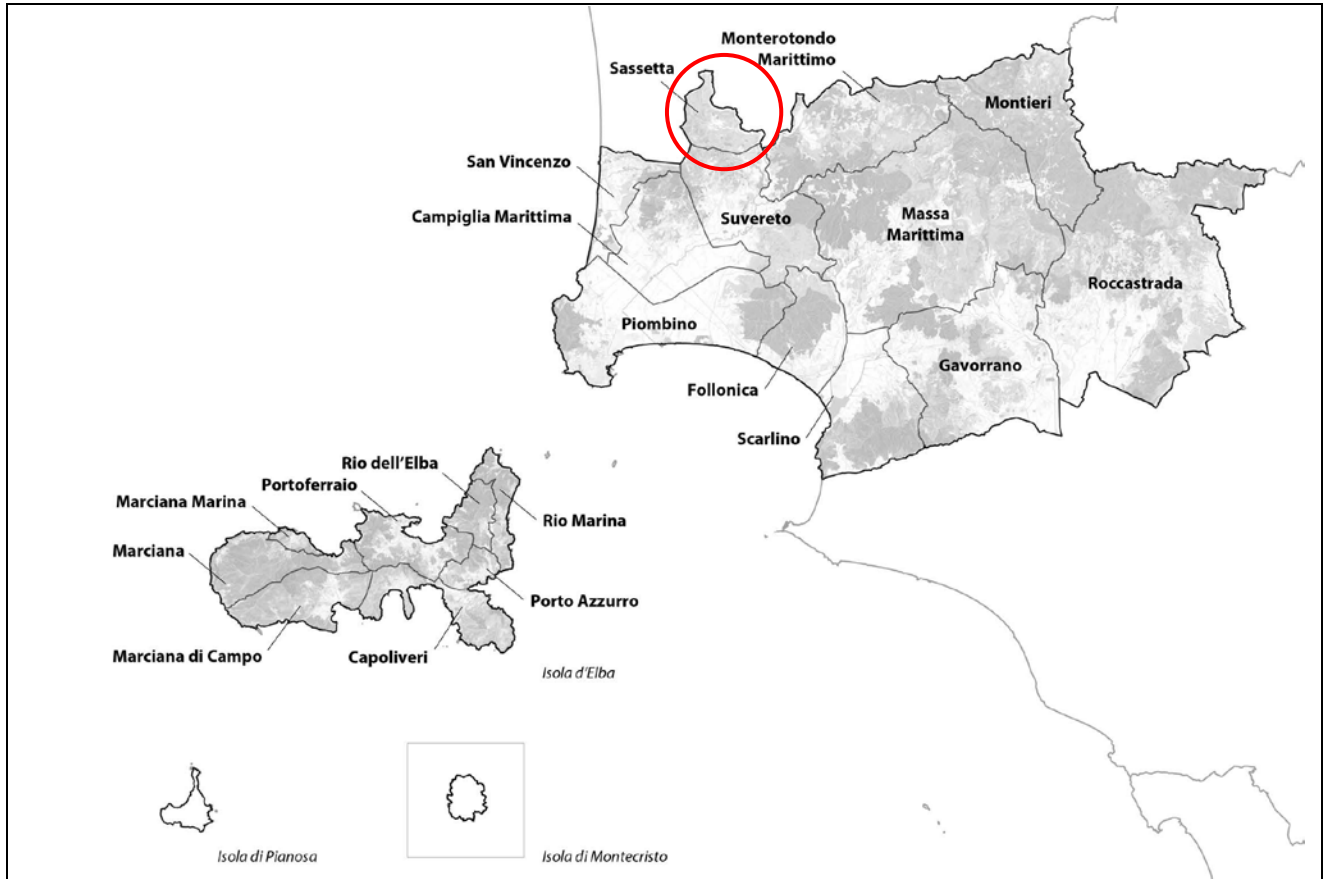
- ✓ il **Profilo dell'ambito**;
- ✓ la **Descrizione interpretativa**: Strutturazione geologica e geomorfologica, Processi storici di territorializzazione, Caratteri del paesaggio, Iconografia del paesaggio;
- ✓ le **Invarianti strutturali**:
 - I. I caratteri idro-geo-morfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici,
 - II. I caratteri ecosistemici del paesaggio,
 - III. Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali,
 - IV. I caratteri morfotipologici dei sistemi agro ambientali dei paesaggi rurali;
- ✓ l'**Interpretazione di sintesi**: Patrimonio territoriale e paesaggistico Criticità;
- ✓ gli **Indirizzi per le politiche**: Indirizzi per le politiche;
- ✓ la **Disciplina d'uso**: Obiettivi di qualità e direttiva.

La coerenza tra il PO di Sassetta e gli strumenti della pianificazione urbanistica sovraordinata, tra cui il Pit/Ppr, è dettagliatamente trattata all'interno del Rapporto Ambientale di VAS, di seguito viene dunque illustrata la metodologia utilizzata per la ricognizione sui vincoli paesaggistici da cui viene elaborata la proposta di ripermimetrazione di alcuni di essi.

Gli elaborati grafici e Gis relativi alla ricognizione del Pit/Ppr sono:

- ✓ QC01 Lettura sintetica del PIT/PPR - varie scale

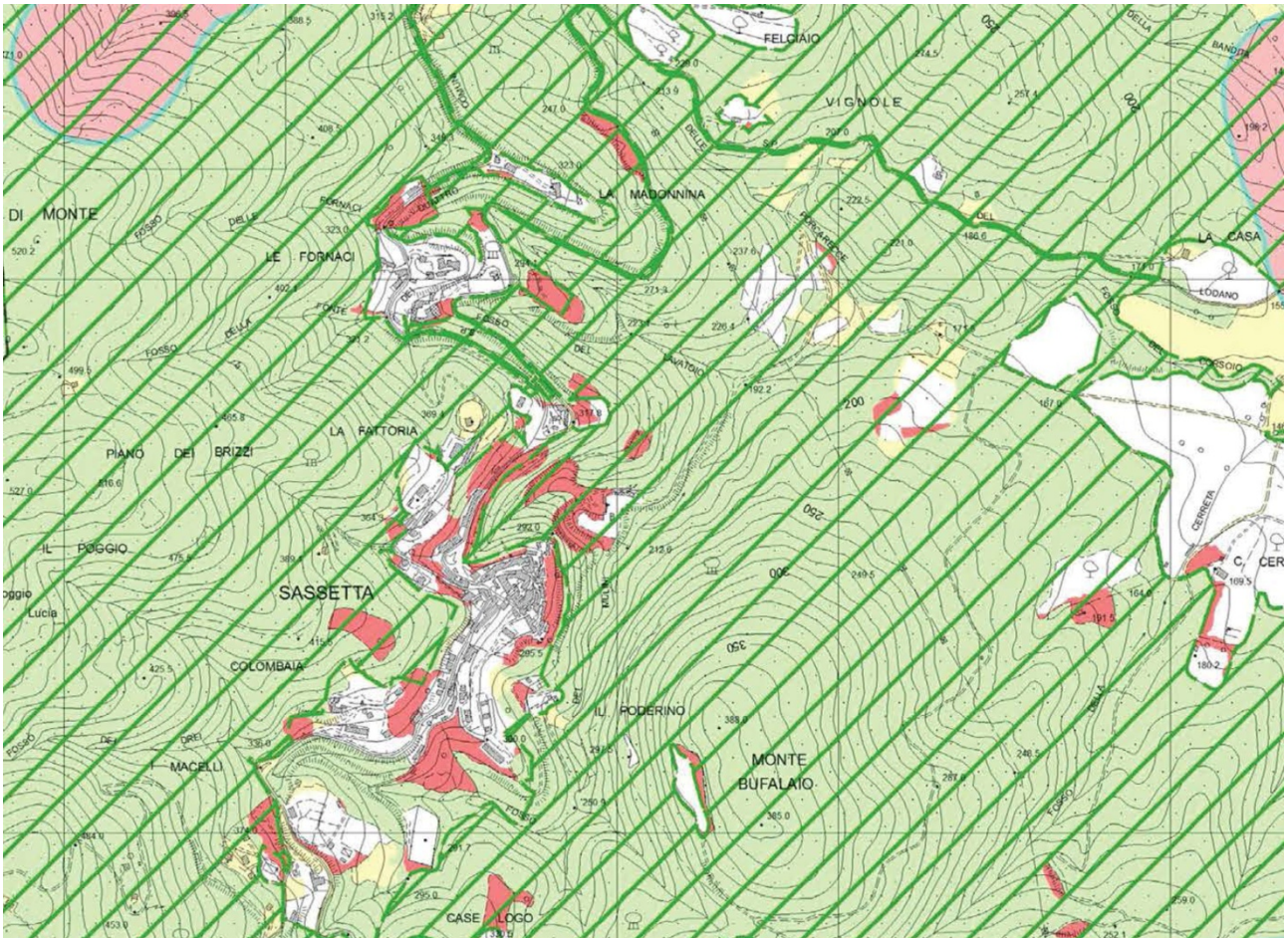
- ✓ QC02 Rete ecologica e morfotipi rurali, rappresentazione delle componenti locali in relazione al PIT/PPR
- ✓ QC03 Caratteri idrogeomorfologici dei bacini idrografici e sistemi morfogenetici - rappresentazione delle componenti locali in relazione al PIT/PPR- scala 1:10.000
- ✓ SD01 Vincoli paesaggistici - confronto tra RU vigente, PS e PIT/PPR.



9 - PIT/PPR - Ambito n. 16 - Colline metallifere e Elba - Profilo d'ambito





La ricognizione sui vincoli paesaggistici del PIT/PPR e il confronto con i piani comunali vigenti

Da una prima verifica effettuata confrontando i vincoli paesaggistici così come perimetrati nel Piano paesaggistico regionale toscano, nel Piano strutturale e Regolamento urbanistico vigenti del comune di Sassetta, sono emerse numerose incongruità che hanno richiesto una serie sopralluoghi ed elaborati specifici finalizzati ad una proposta di rappresentazione cartografica del vincolo negli elaborati del Piano operativo che fosse quanto più possibile corrispondente alla realtà dei luoghi e adeguata alla scala di rappresentazione.







10 - Estratto della Tavola "SD01 Vincoli paesaggistici - confronto tra RU vigente, PS e PIT/PPR"

CORSI D'ACQUA VINCOLATI

-  Corsi d'acqua vincolati
-  Area vincolata sia nel PIT/PPR che nel PS
-  Area vincolata solo nel PIT/PPR
-  Area vincolata solo nel PS

BOSCHI VINCOLATI

-  Area vincolata solo nel RU
-  Area vincolata sia nel PIT/PPR che nel PS
-  Area vincolata solo nel PS
-  Area vincolata solo nel PIT/PPR

Le differenze riscontrate tra gestione attuale del vincolo a livello comunale (PS e RU) e gli elaborati del Piano paesaggistico sono prevalentemente localizzate internamente al perimetro del territorio urbanizzato, a contatto tra aree urbane, radure e aree boscate dove l'evoluzione dell'abitato e del suo intorno, nonché la differente scala di rappresentazione dello strumento operativo comunale (scala 1:2.000, molto più precisa rispetto alla scala della pianificazione territoriale regionale), segnano le maggiori incongruità.

Le principali difformità riscontrate sono:

- ✓ Aree vincolate solo nel Pit/Ppr interne al territorio urbanizzato caratterizzate da radure o aree coperte da vegetazione non boschiva, quasi sempre localizzate a contatto delle aree urbane edificate o ad esse sovrapposte;
- ✓ Aree di vincolo paesaggistico dei corsi d'acqua che nella rappresentazione cartografica relativa alla gestione precedente al Pit/Ppr terminavano prima dell'origine dei fossi e in modo netto con un disegno diverso;
- ✓ Aree di vincolo dei boschi presenti solo negli elaborati di Piano Strutturale che già nel RUC non risultavano più vincolate e che anche il Piano paesaggistico non ha incluso nel vincolo.

La rappresentazione dei vincoli paesaggistici proposta nel PO di Sassetta si discosta dunque da quella del Pit/Ppr e viene definita in seguito a sopralluoghi speditivi e con l'analisi/confronto delle seguenti fonti cartografiche e aereo fotogrammetriche:

- ✓ Regione Toscana, Geoscopio, Castore
- ✓ Regione Toscana, Geoscopio, OFC 2007
- ✓ Regione Toscana, Geoscopio, USO E COPERTURA DEL SUOLO
- ✓ Regione Toscana, Geoscopio, PIT CON VALENZA DI PIANO PAESAGGISTICO - ELABORATI CARTOGRAFICI
- ✓ Comune di Sassetta, cartografia digitale (precedenti Piani);
- ✓ Servizio gratuito di mappe Google Maps , rilievi aggiornati a settembre 2017.

In conclusione viene proposta una differente rappresentazione rispetto alla graficizzazione fatta a titolo ricognitivo dal Pit/Ppr, **solo relativamente al vincolo del bosco** (aree tutelate per legge, di cui all'articolo 142, comma 1, lettera g, LR 65/2014) e solo nei casi verificati **all'interno del perimetro del Territorio urbanizzato**, così come definito dal regime transitorio di cui agli articoli 224 e 228 della LR 65/2014.

Al fine di validare la proposta di modifica del perimetro delle aree boscate di valore paesaggistico contenuta negli elaborati del Piano operativo il comune di Sassetta ha affidato un incarico specifico per indagini agronomiche e forestali (Delibera C.C. n. 16/2019).

Per il territorio rurale viene recepita la rappresentazione grafica del Piano paesaggistico.

La rappresentazione proposta è contenuta nella Tavola "SD02 - Vincoli sovraordinati con proposta di modifica delle aree boscate all'interno del TU - scala 1:10.000, scala 1:5.000.

2.2 Territorio rurale e paesaggi: sistemi territoriali e le zone omogenee in relazione al Pit/Ppr

Il territorio rurale è assimilato a zona omogenea "E" ai sensi del DM 1444/1968, ed è suddiviso in sottozone per diversità e prevalenza di caratteri naturalistici, produttivi e insediativi.

Per la suddivisione del territorio rurale sono riferimento prescrittivo i contenuti statuari del Piano strutturale, le sottozone sono dunque:

- ✓ E1 - zone agricole produttive di fondovalle;
- ✓ E2 - zone agricole di collina con maggiori pendenze;
- ✓ E3 - zone agricole prevalentemente boscate.

Nelle sottozone E3 prevalentemente boscate, ove dominano per qualità e consistenza i valori paesaggistici e naturalistici, le attività dell'uomo garantiscono la loro sostenibilità se e in quanto capaci di rigenerare paesaggio e risorse naturali.

Le sottozone E1, ove prevalgono le capacità produttive dei suoli, la tutela e la salvaguardia dei valori rurali, sono le parti di territorio rurale collinare o di valle dove la struttura fondiaria, la natura ed esposizione dei suoli, la presenza di strutture aziendali configurano attività produttive consolidate.

Le zone E1 e E2 sono caratterizzate da bosco e aree a seminativo a ridotta qualità ecologica e da aree meno estese a oliveto e seminativo di collina di maggior pregio paesaggistico, localizzate tra Cerreta e Tinaio lungo i Fossi Cerreta e Castelluccio e a sud-est del territorio comunale nei pressi di Cittadella e Podere Nebbiaia.

La zona E3 prevalentemente boscata comprende invece aree di grande pregio naturalistico come il nodo forestale del Parco demaniale di Poggio Neri, che ricopre le pendici collinari segnate dagli affluenti del Torrente Lodano.

Negli elaborati costituenti il piano all'interno delle sottozone "E" sono riconosciuti tutti gli elementi patrimoniali naturali e antropici che assumono specifica valenza ambientale, storica e paesaggistica, in particolare si vedano gli elaborati:

- ✓ QC02 Rete ecologica e morfotipi rurali, rappresentazione delle componenti locali in relazione al PIT/PPR
- ✓ QC03 Caratteri idrogeomorfologici dei bacini idrografici e sistemi morfogenetici - rappresentazione delle componenti locali in relazione al PIT/PPR- scala 1:10.000
- ✓ QC04 Elementi patrimoniali e criticità - scala 1:10.000.

Il territorio rurale di Sassetta è caratterizzato da una struttura paesistica storica ancora ben conservata e leggibile ed è interessato dai seguenti morfotipi rurali come definiti nel Piano Paesaggistico regionale:

- ✓ *morfotipo del seminativo e oliveto prevalenti di collina* con una maglia agraria medio-fitta e articolata e campi di dimensione contenuta;
- ✓ *morfotipo del mosaico colturale e particellare complesso di assetto tradizionale di collina e di montagna* la cui caratteristica è la stretta connessione tra nucleo storico insediato

e intorno coltivato che appaiono reciprocamente dimensionati e interrompono la continuità del manto boschivo;

- ✓ morfotipo *dei seminativi tendenti alla rinaturalizzazione in contesti marginali* dove vi sono sia segni dell'allargamento o della cancellazione della maglia agraria preesistente sia quelli di un abbandono culturale avanzato, riconoscibile nella presenza di alberi sparsi, vegetazione arbustiva e boscaglia che ricolonizzano i terreni (*fonte Pit/Ppr*);
- ✓ morfotipo *dei seminativi semplici a maglia medio ampia* di tipo tradizionale caratterizzato dalla presenza di un sistema insediativo a maglia rada, episodi edilizi isolati e orizzonti molto estesi.

Le principali criticità che interessano l'ambito delle colline metallifere e il comune di Sassetta riguardano gli effetti negativi indotti dallo spopolamento dei nuclei storici e l'abbandono delle attività agricole, pastorali e di manutenzione dei boschi.

Se pur in applicazione delle Strategie del Piano strutturale vigente, il Piano Operativo è espressione di nuove esigenze dettate da un contesto normativo, sociale ed economico, già descritto nel documento di avvio del procedimento urbanistico, che è sostanzialmente mutato rispetto a quello di riferimento dei precedenti strumenti urbanistici.

L'analisi dello stato di attuazione delle previsioni del Regolamento Urbanistico ha evidenziato la mancata attuazione e la relativa decadenza delle previsioni del Regolamento urbanistico allo scadere dei termini fissati dall'approvazione del RUC per gli ambiti di nuova edificazione previsti, sia di espansione residenziale in ambito urbano sia turistico - ricettiva in ambito anche rurale, per le quali il PS individua apposite Utoe con i relativi dimensionamenti.

Si sta concretizzando invece uno sviluppo turistico integrato alla residenza e all'agricoltura, che richiede maggiori possibilità di utilizzo e di intervento sugli edifici esistenti, in particolare per quelli rurali del territorio aperto, con possibili conseguenze concrete in termini di sviluppo socio-economico e di mantenimento del paesaggio rurale.

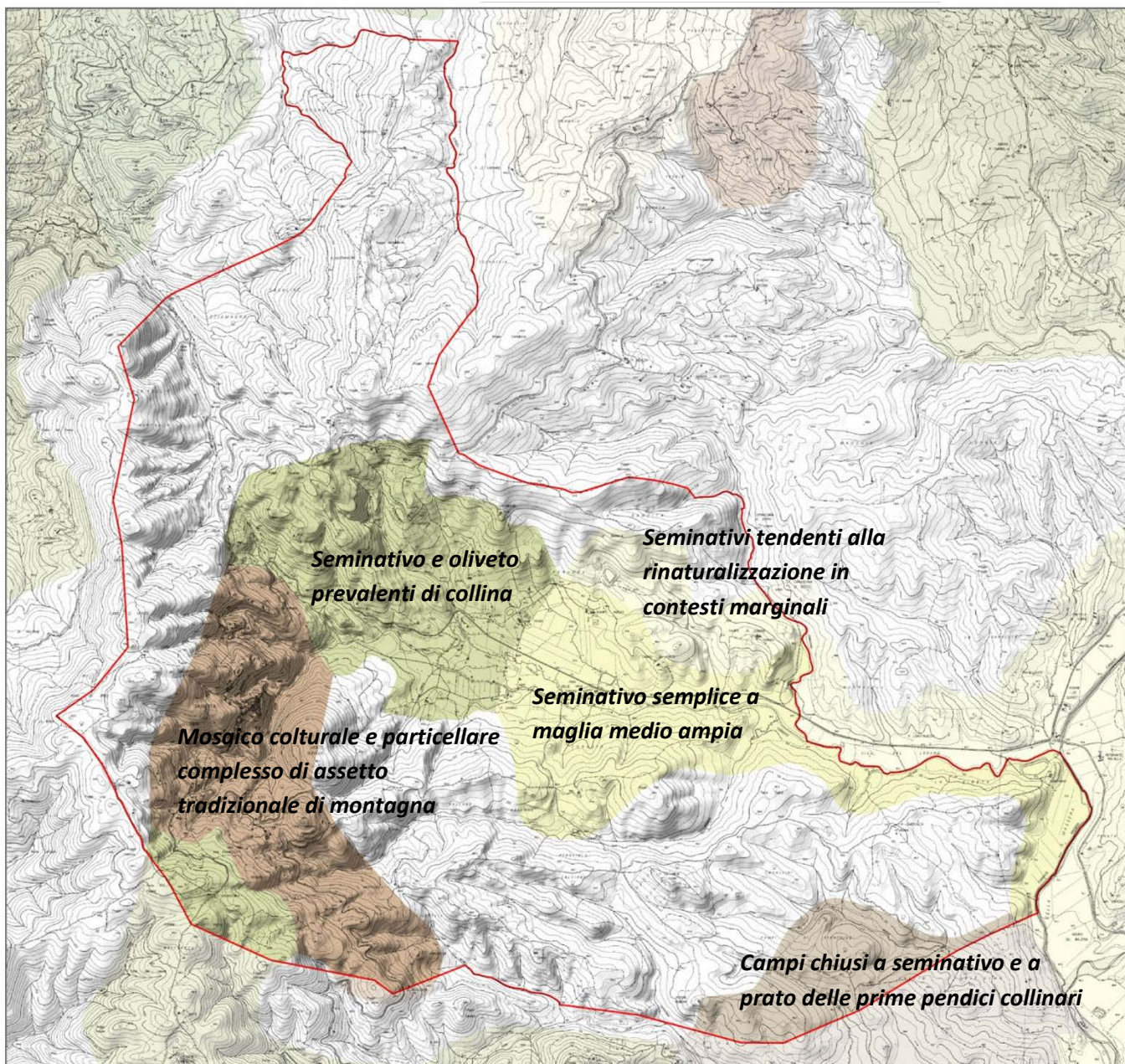
Il Piano operativo dunque non ripropone gli interventi di nuova edificazione a fini residenziali e turistici in territorio rurale, ma aggiorna e integra le regole per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, quantificandone gli eventuali ampliamenti e disciplinando la gamma di funzioni compatibili.

Inoltre, oltre alla prioritaria tutela dei valori ambientali e paesaggistici del territorio rurale il PO incentiva il riutilizzo di edifici dismessi in territorio rurale, anche a fini residenziali e turistici, individuando modalità e luoghi dell'intervento di recupero delle volumetrie esistenti.

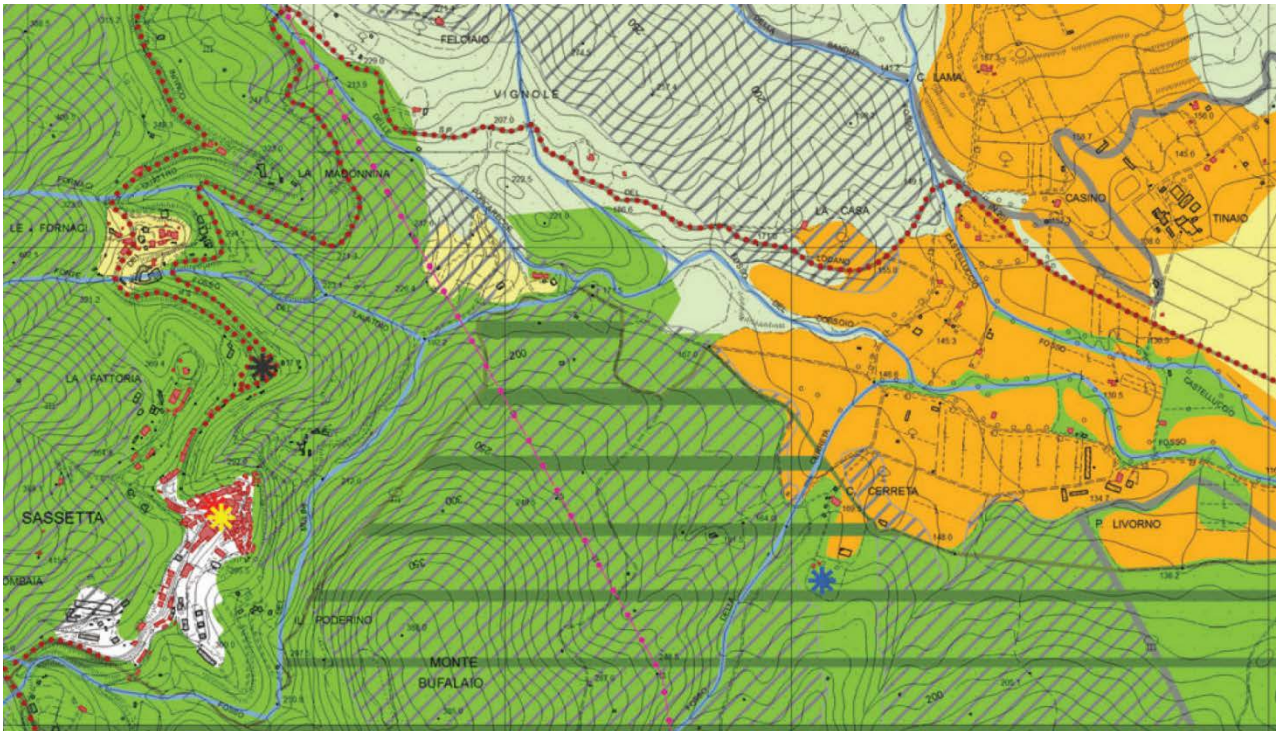
Sono definiti obiettivi prioritari per il territorio rurale:

- ✓ Promuovere uno sviluppo turistico integrato alla residenza e all'attività agricola, in particolare quello legato alla risorsa termale e alle risorse naturalistiche e culturali presenti, comprensivo di azioni difensive e manutentive del paesaggio rurale;
- ✓ Favorire funzioni complesse, variegata e integrate per le attività agricole sotto il profilo paesaggistico, ricreativo, turistico, ambientale, culturale e sociale;
- ✓ Aumentare le possibilità di utilizzo e di intervento sugli edifici rurali esistenti in del territorio aperto;

- ✓ Valorizzare le relazioni tra città e territorio rurale riprogettando le aree di margine urbano;
- ✓ Incentivare l'attrattività di attività non tradizionalmente riferite alla filiera agricola, ma compatibili con gli obiettivi stabiliti per il territorio rurale, tali da rendervi possibile la realizzazione di progetti di vita e di lavoro, al contempo sostenendo il contrasto all'introduzione di usi e forme urbane.










11 - Tavola QC-02 "Caratteri morfotopologici dei sistemi agro ambientali e dei paesaggi rurali" - estratto (definizioni da Pit/Ppr)



ELEMENTI PATRIMONIALI

Elementi patrimoniali antropici



-  Cimitero - Dlgs 42/2004
-  Palazzo Ramirez di Montalvo - Dlgs 42/2004
-  Terme
-  Chiesa di Sant'Andrea
-  Edificato Storico
-  Percorsi Fondativi
-  Seminativo ed Oliveto Prevalenti di Collina

Elementi patrimoniali naturali



-  Corridoio Fluviale
-  Area di Ricarico Acquifero
-  Parco Demaniale - Aree Protette Delibera CRT n. 296/1998
-  Nodo secondario forestale

ELEMENTI DI CRITICITA'

Elementi antropici di criticità

-  Elettrodotti
-  Area Agricola a Ridotta Qualità Ecologica

Elementi naturali di criticità

-  Rischio di Impoverimento e Contaminazione di Acquiferi
-  Aree Boscate a Ridotta Qualità Ecologica

12 - Tavola QC04 - Elementi patrimoniali e criticità - estratto

ANALISI RASTER E DATI QUANTITATIVI

Le analisi raster eseguite con ArcGis hanno contribuito a definire le forme del paesaggio rurale di Sassetta e a verificare la coerenza delle scelte rispetto al Piano paesaggistico toscano; nelle tabelle che seguono, sono riportati gli esiti analitici e i dati quantitativi relativi a tali analisi.

Struttura morfologica del territorio rurale

Nella **Tabella 1** riportata a pagina 31, è contenuta la sintesi dell'analisi delle ZTO (Zone territoriali omogenee) del territorio rurale in rapporto alla classe litologica e ai Morfotipi paesaggistici del Pit/Ppr.

Nonostante che dalle cartografie e anche dalla tabella si evidenziano divergenze tra il disegno dei Morfotipi e le ZTO, i caratteri di queste ultime sono molto omogenei tra loro ed gli interventi delle politiche da intraprendere secondo le indicazioni del PIT/PPR della Regione Toscana sono coerenti e verificate in tutte le aree.

La caratteristica principale che determina alcuni discostamenti nelle perimetrazioni è la morfologia del territorio, mantenuta nel PO come riferimento principale, coerentemente agli strumenti comunali vigenti i quali delineano le zone territoriali distinguendo ad esempio se ci troviamo in un'area collinare o di valle; tuttavia risultano anche in questo modo verificate ed allineate le politiche territoriali.

Forme del paesaggio del territorio rurale

Nella **Tabella 2** riportata a pagina 32, è contenuta la sintesi dell'analisi delle zone omogenee del territorio rurale in rapporto alla forma delle superfici considerate e ai Morfotipi rurali del Pit/Ppr.

Il modello di paesaggio definito all'interno del territorio comunale è prevalentemente caratterizzato da aree boscate che ricoprono le colline, si erge poi, su uno sperone di roccia nuda, l'insediamento urbano di Sassetta, unico e forte elemento antropico che emerge all'interno dell'area comunale.

Le aree agricole sono concentrate nella valle scavata nel tempo dal Torrente Lodano, ed è qui che troviamo i seminativi a maglia larga dove possono essere più protetti dalle brezze salmastre e le lievi pendenze permettono una più facile lavorazione.

Sul resto del territorio troviamo paesaggi di boschi in evoluzione dopo l'abbandono delle coltivazioni di castagno a volte spezzati, sulle sommità meno pendenti, da coltivazioni arboree o da aree silvo-pastorali caratterizzate da importanti spazi naturali e seminativi a tessitura fine.

Funzioni del territorio rurale

Nella **Tabella 3** riportata a pagina 33, è contenuta la sintesi dell'analisi della descrizione dei suoli : qualità, uso, copertura e uso prevalente all'interno delle zone omogenee.

Le caratteristiche che compongono il territorio rurale sono molto omogenee tra loro e come si evince dalla struttura dei suoli si possono ridurre a pochi fattori più importanti: in tutte e tre le ZTO la maggiore copertura del suolo è quella di "Area Boscata" prevalentemente composta da Leccete e Cerrete, ma resistono anche i Castagneti derivanti dalla cultura contadina di

coltivazioni del castagno per l'alimentazione; tuttavia stanno lentamente sparendo anche perché necessitano di cura e manutenzione continue affinché possano sopravvivere alle altre specie.

L'uso e la copertura del suolo è fortemente indirizzato dalle caratteristiche ambientali dell'area in esame, i suoli per esempio risultano ottimi per l'olivicoltura, essendo il comune esposto ai venti che provengono dalla costa carichi di sale.

Dove invece il territorio si definisce più pianeggiante e più protetto dai versanti vi si possono trovare anche coltivazioni più estese e mono-colturali, pur essendo comunque un'area collinare con bassa trattenuta di acqua nei suoli, motivo per cui le colture non possono certo puntare sulla quantità, ma piuttosto sulla qualità legata alle caratteristiche ambientali del contesto.

STRUTTURA MORFOLOGICA DEL TERRITORIO RURALE

ZTO	MORFOTIPI PAESAGGISTICI PIT/PPR	Sup. %	CLASSE LITOLOGICA	Sup. %
E1	COLLINA A VERSANTI DOLCI SULLE UNITA' LIGURI	9,12	Alternanze di depositi neo-quadernari diversi	53,06
	COLLINA A VERSANTI RIPIDI SULLE UNITA' LIGURI	43,94		
	COLLINA A VERSANTI DOLCI SULLE UNITA' TOSCANE	6,49	Unità della Falda Toscana, miste o a dominante silicoclastica	6,49
	COLLINA A VERSANTI RIPIDI SULLE UNITA' TOSCANE	14,76	Formazioni arenacee della Falda Toscana, dominanti	14,76
	COLLINA CALCAREA	2,34	Calcari delle Unità Toscane, e delle Unità Liguri quando dominanti; inclusioni di diaspri e radiolariti della Falda Toscana	2,34
	PIANURE E FONDOVALLE	23,35	Depositi alluvionali vari	23,35
E2	COLLINA A VERSANTI DOLCI SULLE UNITA' LIGURI	9,44	Alternanze di depositi neo-quadernari diversi	61,04
	COLLINA A VERSANTI RIPIDI SULLE UNITA' LIGURI	51,60		
	COLLINA A VERSANTI DOLCI SULLE UNITA' TOSCANE	15,99	Unità della Falda Toscana, miste o a dominante silicoclastica	15,99
	COLLINA A VERSANTI RIPIDI SULLE UNITA' TOSCANE	20,93	Formazioni arenacee della Falda Toscana, dominanti	20,93
	COLLINA CALCAREA	1,04	Calcari delle Unità Toscane, e delle Unità Liguri quando dominanti; inclusioni di diaspri e radiolariti della Falda Toscana	1,04
PIANURE E FONDOVALLE	1,01	Depositi alluvionali vari	1,01	
E3	COLLINA A VERSANTI DOLCI SULLE UNITA' LIGURI	0,70	Alternanze di depositi neo-quadernari diversi	51,22
	COLLINA A VERSANTI RIPIDI SULLE UNITA' LIGURI	50,52		
	COLLINA A VERSANTI DOLCI SULLE UNITA' TOSCANE	3,38	Unità della Falda Toscana, miste o a dominante silicoclastica	3,38
	COLLINA A VERSANTI RIPIDI SULLE UNITA' TOSCANE	32,04	Formazioni arenacee della Falda Toscana, dominanti	32,04
	COLLINA CALCAREA	9,13	Calcari delle Unità Toscane, e delle Unità Liguri quando dominanti; inclusioni di diaspri e radiolariti della Falda Toscana	9,13
	PIANURE E FONDOVALLE	4,23	Depositi alluvionali vari	4,23

FORME DEL PAESAGGIO DEL TERRITORIO RURALE

ZTO	FORME DELLE SUPERFICI	Sup. %	MORFOTIPI RURALI	Sup. %
E1	Modellamento erosivo intenso, rari ripiani sommitali residuali, versanti ripidi con movimenti di massa (balze e calanchi)	53,06		17,07
	Superfici sommitali; versanti complessi, fortemente antropizzati	6,49	Morfotipo dei seminativi semplici a maglia medio-ampia di impronta tradizionale	22,92
	Superfici sommitali; versanti ripidi, lineari e aggradati	14,76	Morfotipo dei seminativi tendenti alla rinaturalizzazione in contesti marginali	13,44
	Versanti convessi e forme carsiche, comprendenti ampie conche	2,34	Morfotipo del mosaico colturale e particellare complesso di assetto tradizionale di collina e di montagna	1,86
	Piane di fondovalle	23,35	Morfotipo del seminativo e oliveto prevalenti di collina	44,73
E2	Modellamento erosivo intenso, rari ripiani sommitali residuali, versanti ripidi con movimenti di massa (balze e calanchi)	61,04		57,36
	Superfici sommitali; versanti complessi, fortemente antropizzati	15,99	Morfotipo dei campi chiusi a seminativo e a prato di pianura e delle prime pendici collinari	14,26
	Superfici sommitali; versanti ripidi, lineari e aggradati	20,93	Morfotipo del seminativo e oliveto prevalenti di collina	8,09
	Versanti convessi e forme carsiche, comprendenti ampie conche	1,04		
	Piane di fondovalle	1,01		
E3	Modellamento erosivo intenso, rari ripiani sommitali residuali, versanti ripidi con movimenti di massa (balze e calanchi)	51,22		76,46
	Superfici sommitali; versanti complessi, fortemente antropizzati	3,38	Morfotipo dei campi chiusi a seminativo e a prato di pianura e delle prime pendici collinari	1,53
	Superfici sommitali; versanti ripidi, lineari e aggradati	32,04	Morfotipo dei seminativi semplici a maglia medio-ampia di impronta tradizionale	15,05
	Versanti convessi e forme carsiche, comprendenti ampie conche	9,13	Morfotipo del mosaico colturale e particellare complesso di assetto tradizionale di collina e di montagna	5,47
	Piane di fondovalle	4,23	Morfotipo del seminativo e oliveto prevalenti di collina	1,49

ZTO	DESCRIZIONE SUOLI	USO E COPERTURA SUOLO	% Sup.	USO PREVALENTE	% Sup.
E1		Superfici antropizzate	3,98	Oliveti, seminativi	32,67
		Superfici agricole	27,51		
		Aree naturali	68,51	Castagneti	1,98
				Cerrete	14,42
				Leccete	30,94
				Macchie mediterranee	5,36
				Pinete di pino domestico	5,00
				Pinete di pino marittimo	3,44
				Robinieti	0,04
				non classificabile	4,43
terreni saldi	1,73				
E2	Suoli acidi, profondi e prevalentemente sabbiosi	Superfici antropizzate	3,04	Seminativi, Ambiti agro-forestali	16,01
		Superfici agricole	18,92		
		Aree naturali	78,04	Arbusteti di post-coltura	3,28
				Castagneti	11,03
				Cerrete	21,76
				Leccete	22,59
				Macchie mediterranee	1,46
				Pinete di pino domestico	2,20
				Querceti di Roverella	1,42
				Sugherete	8,16
non classificabile	8,17				
terreni saldi	3,91				
E3		Superfici antropizzate	1,02	Oliveti, seminativi	7,83
		Superfici agricole	4,52		
		Aree naturali	94,47	Arbusteti di post-coltura	1,26
				Castagneti	4,84
				Cerrete	23,78
				Leccete	28,63
				Macchie mediterranee	3,74
				Ostrieti	0,03
				Pinete di pino domestico	3,54
				Pinete di pino marittimo	2,00
Querceti di Roverella	0,50				
Robinieti	2,50				
Sugherete	1,02				
non classificabile	17,04				
terreni saldi	3,30				

15 - Tabella 3

2.3 Il censimento degli edifici esistenti

Sul territorio comunale di Sassetta non sono presenti conglomerati edificati che riconducono ad una forte urbanizzazione, per tanto la disciplina studiata è andata a fondo sui caratteri architettonici, storici e funzionali delle singole strutture per creare un'analisi approfondita ed efficace ai fini della pianificazione.

L'analisi degli edifici e dei tessuti, è stata eseguita studiando i caratteri:

1. Storici, per quanto concerne l'epoca di edificazione ed espansione delle aree ad edificato continuo;
2. Morfo-tipologici, cioè la formazione dei tessuti dati dall'aggregazione delle strutture e dalle caratteristiche architettoniche dei singoli;
3. Funzionali, esaminando gli usi caratterizzanti l'edificato, le superfici e il grado di utilizzo, come prescritto all'articolo 4 della LR 3/2017.

Lo studio si è avvalso di molteplici fonti per creare un'analisi efficace, ha integrato dunque fonti storiche, dati informatizzati disponibili e sopralluoghi.

Le principali fonti di dati utilizzate sono:

- ✓ Regione Toscana, Geoscopio, Castore
- ✓ Regione Toscana, Geoscopio, OFC 1954 (volo GAI)
- ✓ Regione Toscana, Geoscopio, OFC 1968
- ✓ Regione Toscana, Geoscopio, OFC 1978
- ✓ Regione Toscana, Geoscopio, OFC 1988
- ✓ Regione Toscana, Geoscopio, OFC 1996
- ✓ Regione Toscana, Geoscopio, OFC 2007
- ✓ Regione Toscana, Geoscopio, USO E COPERTURA DEL SUOLO
- ✓ Regione Toscana, Geoscopio, PERIODIZZAZIONE EDIFICATO
- ✓ Regione Toscana, Geoscopio, PIT CON VALENZA DI PIANO PAESAGGISTICO - ELABORATI CARTOGRAFICI
- ✓ Comune di Sassetta, cartografia digitale (precedenti Piani).

Oltre ai materiali informatici, il lavoro, è stato integrato con sopralluoghi sia reali, recandosi nei luoghi dove era necessaria una verifica puntuale, sia con sopralluoghi virtuali, tramite "GoogleMaps" e "GoogleEarth"; questi ultimi, in particolare nel territorio urbanizzato, hanno dato la possibilità di una verifica continua durante l'elaborazione delle analisi cartografiche.

Per quanto riguarda l'analisi storica dell'edificato sono state utilizzate le fonti sopra citate fornite dalla Regione Toscana, realizzando così un quadro conoscitivo dell'evoluzione storica in grado di descrivere una accurata periodizzazione dell'edificato. Le verifiche sono state fatte utilizzando ortofoto novecentesche e catasto storico, è stato possibile catalogare così gli edifici di rilevanza storica, con lo scopo di intraprendere azioni più mirate anche sulla conservazione delle strutture antiche ed una maggiore consapevolezza del patrimonio antropico.

Scaturita successivamente, grazie anche all'analisi sopra descritta, l'analisi dei tessuti degli isolati (aventi le caratteristiche e la classificazione prevista dal PIT/PPR) e la tipologia dell'edificato grazie all'analisi visiva con sopralluogo e virtuale le quali traducono i caratteri morfologici e strutturali.

Già presenti, nel Piano precedente, erano le informazioni riguardanti le funzioni delle superfici e degli edifici ed il loro grado di utilizzo; relativamente a queste informazioni è stato effettuato un aggiornamento identificando i recenti cambiamenti di destinazione d'uso e lo stato in cui versa l'edificio. Sono stati così individuati eventuali disimpegni a breve decorso o lungo decorso; anche questa fase è stata eseguita tramite sopralluogo, sia virtuale che reale in collaborazione con la struttura tecnica comunale.

Grazie alle analisi descritte è stato sostanzialmente rivisto e aggiornato il sistema di classificazione degli edifici e complessi edilizi presenti sul territorio comunale di Sassetta, già in uso nel vigente RU, pur mantenendo, principalmente per continuità gestionale, le medesime definizioni.

Le classi individuate sono distinte a seconda che gli edifici si trovino all'esterno (categoria URB) o all'interno (categoria STO) del centro storico, ovvero della ZTO A, corrispondente al tessuto storico di epoca preindustriale a isolati chiusi o semichiusi. La classificazione, per singoli edifici o per complessi edilizi, serve dunque ad identificare l'edificio e i gradi d'intervento compatibili per la conservazione e la trasformazione secondo la suddivisione che segue:

- ✓ URB1: edificato urbano di preminente interesse storico e culturale;
- ✓ URB2: edificato urbano d'interesse architettonico;
- ✓ URB3: edificato urbano d'interesse testimoniale e ambientale;
- ✓ URB4: edificato urbano di riqualificazione funzionale e morfologica;
- ✓ STO1: edificato storico di preminente interesse storico e culturale in tessuti urbani storici;
- ✓ STO2: edificato storico d'interesse architettonico in tessuti urbani storici;
- ✓ STO3: edificato storico d'interesse testimoniale e ambientale in tessuti urbani storici;
- ✓ STO4: edificato storico di riqualificazione funzionale e morfologica in tessuti urbani storici.

Dal Regolamento Urbanistico precedente è stato dunque sostituito l'elaborato "TAVOLA N.5/BIS, Tabella degli edifici e dei complessi edilizi", con l'elaborato "Dossier degli edifici e complessi edilizi" incrementando l'abaco con gli aggiornamenti e le nuove specifiche come elencati di seguito.

Contenuto del "Dossier degli edifici e complessi edilizi - Parte 1 Individuazione cartografica e numerazione":

- ✓ Quadro di riferimento, codice del riquadro cartografico di indagine;
- ✓ Schema di inquadramento dei quadri di riferimento individuati nella tavola PR-04;
- ✓ Estratto cartografico con individuazione dell'edificio in scala 1:500 o 1:1.000 o 1:2.000;
- ✓ Numero Edificio, codice di identificazione del singolo edificio;
- ✓ Stato dell'edificato (abbandono/disuso/rudere);
- ✓ Periodizzazione dell'edificato (presente al 1830, 1954, 2017);

Contenuto del "Dossier degli edifici e complessi edilizi - Parte 2 Identificazione e riferimenti alle NTA"

- ✓ Numero Edificio (codice di identificazione del singolo edificio);
- ✓ Denominazione;
- ✓ Toponimo di riferimento;

- ✓ Foglio e Particella Catastali, dati relativi al catasto;
- ✓ Uso Prevalente, funzione della struttura;
- ✓ Codice Classe, classificazione dell'edificato e riferimento alle NTA;
- ✓ Definizione della classe/tipologia dell'edificato.

Le informazioni riportate nel "Dossier degli edifici e complessi edilizi" e altre di maggior dettaglio sono contenute in database informatizzati facilmente aggiornabili (file shp e excell). Come si evince da quanto detto fin qui, i dati contenuti nel dossier degli edifici e i corrispondenti database rispondono anche alla necessità di integrazione del quadro conoscitivo sulla presenza di immobili abbandonati, da fare alla scadenza di ogni quinquennio dall'approvazione del piano operativo, come prescritto all'articolo 4 della LR 3/2017 - Disposizioni per il recupero del patrimonio edilizio esistente situato nel territorio rurale (Modifiche alla l.r. 65/2014).



Stato dell'edificato

- edificio in abbandono
- edificio in disuso/rudere
- edificio in disuso

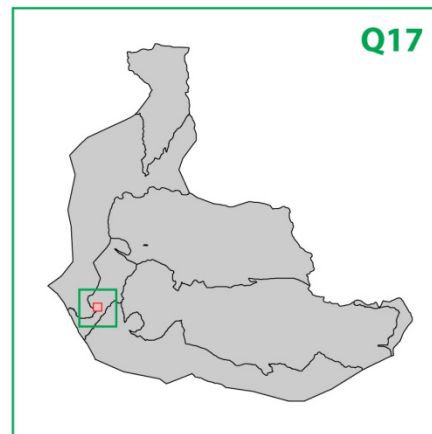
Periodizzazione dell'edificato

- edificio presente al 1830
- edificio presente al 1954
- edificio presente al 2017

Allegato 1 alle NTA

Dossier degli edifici e dei complessi edilizi esistenti

PARTE I - individuazione cartografica degli edifici e numerazione
PARTE II - tabelle di identificazione degli edifici e riferimenti alle NTA
TAVOLA PR-04 in scala 1:10.000 - Quadri di riferimento per l'elaborato
"Dossier degli edifici e complessi edilizi"



16 - "Dossier degli edifici e complessi edilizi - Parte 1 - Individuazione cartografica e numerazione" - Estratto

2.3 Gli studi specialistici: aspetti geologici, idrogeologici e idraulici e Vas

Gli approfondimenti geologico-tecnici sono mirati a verificare la pericolosità del territorio sotto il profilo geologico e idraulico in attuazione degli atti di pianificazione sovraordinati come i piani di bacino, per valutare le condizioni e i limiti di trasformabilità e recuperare eventuali criticità esistenti.

In questo modo vengono definite le condizioni per la gestione degli insediamenti esistenti e per le trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi contenute nel progetto di piano.

Le conoscenze prodotte comprendono la raccolta della documentazione relativa al quadro conoscitivo esistente e certificato come quello derivante dai Piani di Bacino, al fine di inquadrare le problematiche ed i vincoli presenti sul territorio e sulla cui base effettuare le successive analisi ed elaborazioni.

La sintesi delle conoscenze è stata articolata nelle seguenti attività:

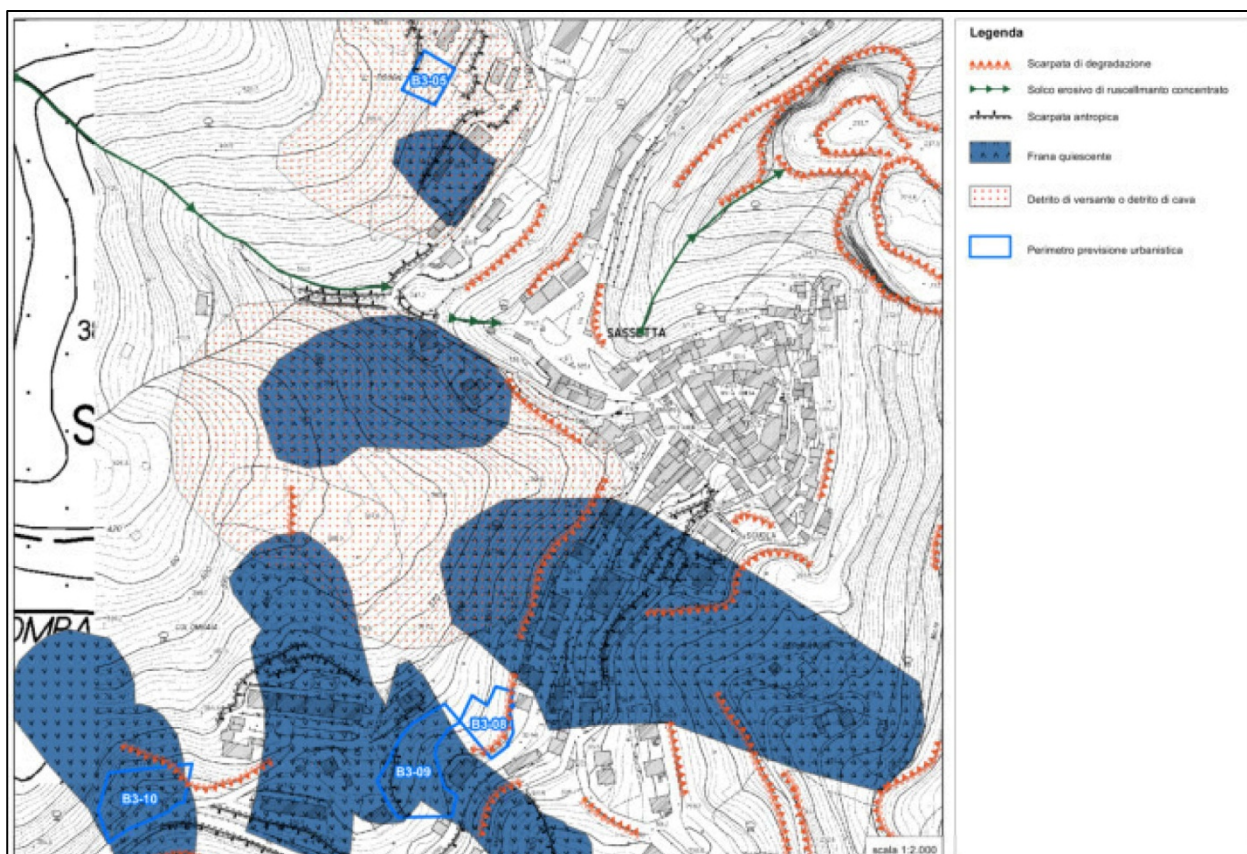
- ✓ consultazione della cartografia geologica regionale (Database Geologico della Regione Toscana, scala 1:10.000 - aggiornamento del Continuum Geologico Regionale);
- ✓ consultazione del Piano di Bacino Regionale Toscana Costa (attualmente Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale ai sensi del Decreto del Ministro dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare n. 294 del 25 ottobre 2016 – entrato in vigore il 17 febbraio 2017): “Stralcio Assetto Idrogeologico” e consultazione della documentazione redatta a supporto del Piano di Gestione Rischio Alluvioni (PGRA);
- ✓ consultazione delle Indagini geologico-tecniche di supporto al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico Comunale vigenti del Comune di Sassetta;
- ✓ consultazione degli archivi della Regione Toscana, in particolare della Banca Dati del sottosuolo e della Banca Dati Geotermia (LaMMA), della Banca Dati indagini geotematiche (BDIG), della Banca Dati stratigrafica della Toscana (SIRA) e Informazione Geografica (GEOscopio);
- ✓ ricerca bibliografica riguardante studi di carattere geologico in senso lato aventi ad oggetto il territorio comunale;
- ✓ Consultazione Banca dati del Servizio Geologico d'Italia (ISPRA - Istituto Superiore per la Protezione e la Ricerca Ambientale), archivio 'Indagini del sottosuolo' (L. 464/84);
- ✓ Consultazione Progetto IFFI (Inventario dei Fenomeni Franosi in Italia), realizzato dall'ISPRA.

Successivamente alla raccolta e all'analisi dei dati esistenti riferiti alla sintesi delle conoscenze, sono stati effettuati approfondimenti di carattere geologico strutturale, geomorfologico e geotecnico al fine di aggiornare ed integrare le conoscenze riguardanti l'intero territorio comunale in particolare, relativamente all'aspetto geomorfologico, ai fini della definizione della pericolosità geologica, è stata ricostruita la carta delle pendenze, per le sole porzioni territoriali di interesse per il nuovo Piano Operativo, utilizzando, come base cartografica, la carta CTR a scala 1:2.000.

L'elaborazione delle carte di acclività per i comparti oggetto di previsione urbanistica, si è basata sull'utilizzo del tool “SLOPE” all'interno del pacchetto ArcGIS (ESRI). Tali carte,

riportate e descritte, nella Relazione geologica sono in aggiornamento al quadro conoscitivo vigente, riportato nel P.S. comunale approvato con D.C.C. n.40 del 28 ottobre 2005.

In aggiunta, all'elaborazione delle cartografie di acclività, sono stati effettuati dei rilevamenti geomorfologici in corrispondenza dei comparti previsionali e negli areali circostanti al fine di mettere in evidenza gli aspetti geomorfologici delle porzioni territoriali del Comune di Sassetta oggetto di previsioni urbanistiche.



17 - "Carta geomorfologica" - Estratto

Per una lettura della sintesi delle conoscenze, degli approfondimenti geologici e fisiografici e per i criteri di individuazione delle pericolosità e fattibilità, si rimanda a quanto contenuto nella "**Relazione geologica**", facente parte integrante del presente PO, redatta ai sensi dell' art. 95 della LR 65/2014 e del regolamento di attuazione in materia di indagini geologiche (art. 62 della LR 1/2005, attualmente sostituita dalla LR 65/2014).

Le carte di pericolosità e fattibilità e le schede di fattibilità degli interventi sono contenute nei seguenti allegati alla Relazione geologica:

- ✓ Allegato A alla Relazione geologica - Carte della pericolosità geologica ai sensi delDPGR 53/R/2011;
- ✓ Allegato B alla Relazione geologica - Carte di fattibilità ai sensi delDPGR 53/R/2011;
- ✓ Schede di fattibilità degli interventi di trasformazione.

Tutte le valutazioni e gli approfondimenti relativi alla Valutazione Ambientale Strategica (Vas) sono contenuti nel documento "**Rapporto Ambientale**" facente parte integrante del presente PO e redatto in applicazione della L.R.T. 65/2014 e s.m.i., della L.R.T. 10/2010 e s.m.i., della Direttiva 42/2001 CE e del DLgs 152/2006 e s.m.i..

3. La disciplina del Piano operativo

3.1 La struttura delle Norme tecniche di Attuazione del Po di Sassetta (NTA)

Le N.T.A. sono suddivise in tre titoli principali: il primo con le disposizioni generali, quello centrale più corposo contenente tutte le regole generali e specifiche di gestione e trasformazione, il terzo e ultimo con le regole per le salvaguardie.

Più specificatamente le NTA sono articolate come specificato di seguito.

TITOLO I - DEFINIZIONI E DISPOSIZIONI GENERALI

Esso comprende:

Capo I - Validità, contenuti, attuazione del Piano operativo.

IL capo I contiene i riferimenti normativi, la esplicitazione di alcune norme di validità generale, gli strumenti attuativi del piano, la indicazione degli elaborati costitutivi il P.O. e, ai fini della gestione urbanistico edilizia comunale, in riferimento alla Legge, al PIT/PPR e al D.M. 2 aprile 1968 n.1444, le corrispondenze fra zone territoriali omogenee (ZTO), standard e articolazioni funzionali del presente PO.

(Articoli 1 - 10)

Capo II - Valutazione - contenente indicazioni e riferimenti sulle attività di valutazione.

(Articolo 11)

TITOLO II - REGOLE DI GESTIONE E TRASFORMAZIONE

Esso comprende:

Capo I - Regole generali.

Sono le regole d'uso, che consistono in destinazioni per le articolazioni funzionali/zone territoriali omogenee (ZTO) definite dal PO; le regole d'intervento, tramite indicazioni delle categorie di interventi ammissibili, per articolazioni funzionali/zone territoriali omogenee (ZTO), edifici e complessi edilizi elencati e classificati, da applicarsi congiuntamente alle regole del RE, del RTC, e, per le zone agricole, del regolamento 63/R/2016, comprese le categorie funzionali e i cambi di destinazione d'uso ammesse. (Articoli 12 - 16)

Capo II - Regole di tutela ambientale e paesaggistica

Gli ambiti di applicazione sono: i tessuti storici e i loro ambiti di pertinenza; il territorio rurale; il sistema del verde e di riqualificazione del margine urbano.

All'interno del territorio urbanizzato, individuato ai sensi dell'articolo 224 della LR 65/2014, il PO considera patrimonio ambientale e paesaggistico l'edificato urbano con valenza storica, insediativa e architettonica, individuato come zto "A" corrispondenti al tessuto storico di

epoca preindustriale a isolati chiusi o semichiusi e il sistema del verde e dei margini urbani disciplinati agli articoli 24-27.

Esso rappresenta le parti di maggior pregio per la permanenza dei valori identitari, insediativi e architettonici, l'antichità di origine, la riconoscibilità.

In territorio rurale il PO considera patrimonio ambientale e paesaggistico tutto il territorio rurale, del quale riconosce i diversi e particolari caratteri, articolato in tre zone territoriali omogenee:

- ✓ E1 agricola produttiva di fondovalle
- ✓ E2 agricola di collina
- ✓ E3 agricola boscata.

Vengono attribuite alle attività agricole il ruolo di presidio dei valori ambientali e paesaggistici assegnati a tale porzione del territorio comunale.

In questi ambiti territoriali il Comune ha facoltà di prescrivere che un intervento, per la sua complessità o rilevanza urbanistica, debba essere soggetto a piano attuativo di recupero, ai sensi dell'articolo 107 della Legge, anche quando sia stato presentato il progetto ovvero la richiesta del permesso di costruire o la segnalazione o la comunicazione (SCIA o CILA).
(Articoli 17 - 27)

Capo III - Regole di recupero, completamento, saturazione

Sono le regole d'uso, che consistono in destinazioni per contenente i riferimenti normativi, la esplicitazione di norme di carattere generale, gli strumenti attuativi del piano, la indicazione degli elaborati costitutivi il P.O. e, ai fini della gestione urbanistico edilizia comunale, in riferimento alla Legge, al PIT/PPR e al D.M. 2 aprile 1968 n.1444, le corrispondenze fra zone territoriali omogenee (ZTO), standard e articolazioni funzionali del presente PO;

Definisce i contenuti e le caratteristiche dei differenti tipi di intervento edilizio, distinguendo ed articolando le varie tipologie di intervento urbanistico edilizio ammesse.
(Articoli 28 - 39)

Capo IV - Regole di nuovo insediamento

All'interno del TU (Territorio urbanizzato) sono previste trasformazioni degli assetti insediativi con valenza quinquennale, più precisamente si tratta di interventi di nuova edificazione residenziale (indicati con sigla B3), artigianale (D3) e turistico ricettiva (D6).

Per tali interventi sono indicate le destinazioni d'uso ammesse, le categorie di intervento, i parametri assegnati al lotto e le condizioni per l'edificazione (Articoli 40 - 42).

Capo V - Regole per le infrastrutture, le attrezzature, i servizi e gli spazi pubblici o di uso pubblico o di interesse generale collettivo

Sono le zone omogenee "F" e "P" per le quali sono indicate le destinazioni d'uso ammesse, ma non le quantità realizzabili.

Gli interventi edilizi sull'edificato esistente o di nuova edificazione di queste aree infatti non sono subordinati ad indici, parametri, prescrizioni particolari, ma sono rapportati alle esigenze funzionali dell'Unità operativa dell'Ente gestore o dell'Ufficio comunale competente; essi sono attuati con le procedure previste dalle norme di cui al Codice dei contratti pubblici D.Lgs n.50/2016 e s.m.i.

(Articoli 43 - 49)

Capo VI - Regole per la qualità degli interventi

Sono le regole comuni a tutto il territorio comunale date per la qualità della progettazione degli edifici esistenti e di nuova edificazione, per i requisiti di sostenibilità ambientale e per il verde sia privato che pubblico.

Oltre alle disposizioni inserite negli articoli che seguono, articoli 50, 51 e 52, condizioni e limiti per la qualità degli interventi sono contenuti negli elaborati geologici e idraulici Relazione geologica e relativi allegati e nel Rapporto ambientale di VAS facenti parte integrante del presente PO.

(Articoli 50 - 52)

Capo VII - Regole sulle acque, suolo e sottosuolo

Disciplina di tutela dell'integrità fisica del territorio e mitigazione del rischio idrogeologico, che si occupa anche della pericolosità e della fattibilità delle previsioni urbanistiche.

(Articoli 53 - 54)

TITOLO III - NORME TRANSITORIE E FINALI

Esso comprende la disciplina relativa alle pratiche in itinere e alle aree sottoposte a Piani Attuativi e Progetti Unitari già approvati o recepiti dalla strumentazione urbanistica generale precedente.

Capo I - Piani di attuazione e interventi fatti salvi

Capo II - Salvaguardie, aree vincolate e di rispetto

Capo III - Norme specifiche (proprietà comunali)

Capo IV - Norme finali.

Ad integrazione e completamento del corpo normativo sono stati predisposti due allegati contenenti informazioni e prescrizioni specifiche:

1. Allegato alle NTA - Dossier degli edifici e dei complessi edilizi esistenti: Parte 1 - individuazione cartografica degli edifici e Parte 2 - identificazione e riferimenti alle NTA;
2. Allegato alle NTA - "Schede norma degli interventi di nuova edificazione e completamento" - elaborato integrativo aggiunto a seguito di accoglimento delle osservazioni.

4. Dimensionamento del PO

4.1 Le previsioni quinquennali del PO interne ed esterne al perimetro del TU

Gli interventi di trasformazione urbanistica le cui previsioni hanno valenza quinquennale, così come meglio definiti all'articolo 15 delle NTA del presente PO, sono individuati nelle tavole di progetto PR-01 e PR-02 e sono disciplinati nel TITOLO II delle NTA - Regole di gestione e trasformazione.

Come già esplicitato al paragrafo 1.7 della presente relazione, non vi sono interventi di trasformazione esterni al TU ad eccezione della realizzazione di una piccola stazione di pompaggio, situata all'interno di una radura, individuata con sigla "F5.i" nella "Tavola PR-01-Disciplina del territorio rurale".

La realizzazione di tale impianto tecnologico è, come già detto, un intervento funzionale di ampliamento dell'infrastruttura esistente per il servizio idrico dell'abitato di Sassetta, dunque pur comportando nuovo impegno di suolo esterno al TU, la previsione **non è soggetta a Conferenza di copianificazione**, come previsto all'articolo 25, comma d) della LR65/2014.

All'interno del TU (Territorio urbanizzato) sono previste trasformazioni degli assetti insediativi con valenza quinquennale, più precisamente si tratta di interventi di nuova edificazione residenziale (indicati con sigla B3), artigianale (D3) e turistico ricettiva (D6) di seguito elencati:

- ✓ B3-01, area a est della strada provinciale n. 329 dei Quattro comuni, località Madonnina;
- ✓ B3-02, area a ovest della strada provinciale n. 329 dei Quattro comuni, in prossimità della località Le Fornaci;
- ~~✓ B3-03, area a sud-ovest della strada provinciale n. 329 dei Quattro comuni, in prossimità della località Le Fornaci;~~
- ~~✓ B3-04, area a sud-ovest della strada provinciale n. 329 dei Quattro comuni, in prossimità dell'area B3-03;~~
- ✓ B3-05, area in località Il Poggio;
- ~~✓ B3-06, area caratterizzata da radura e prato situata nel bosco lungo una viabilità secondaria subito a nord dell'area edificata in località Colombaia;~~
- ~~✓ B3-07, area a monte di Via Roma, in lotto intercluso;~~
- ✓ B3-08, area adiacente alla strada provinciale n. 329 dei Quattro comuni, in prossimità della località Colombaia, in lotto intercluso;
- ✓ B3-09, area a monte di Via Campagna sud, in adiacenza ad essa e in prossimità della località Colombaia;
- ✓ B3-10, area a est di Via Campagna sud, in lotto intercluso;
- ✓ B3-11, area a monte di Via Campagna sud, in adiacenza ad essa e in prossimità dell'utoe di Valcanina;
- ✓ B3-12, area a monte di Via Campagna sud, in adiacenza ad essa e in prossimità dell'utoe di Valcanina;
- ✓ D3-01; area a est della strada provinciale n. 329 dei Quattro comuni, in località le Fornaci
- ✓ D6-01, area urbanizzata tra Via Campagna sud e il Fosso di Val Canina.

Per le ~~dieci~~ **otto** zone B3 l'edificazione è consentita nelle aree sopra elencate individuate nell'elaborato Tavola "PR-02 Territorio urbanizzato – Disciplina", purché sia collocata in aree libere da vegetazione boschiva (NTA articolo 40).

Ove l'area libera non sia sufficiente e si rilevi necessario l'abbattimento parziale della vegetazione boschiva, la norma prevede che siano applicate le regole della compensazione e ripiantumazione ai sensi della legislazione vigente in materia.

Per la zona D3, indicata nel piano l'edificazione prevista consistente in un unico edificio dovrà essere funzionale al ricovero delle attrezzature occorrenti per le attività di lavorazione delle pietre e dei marmi e da quelle artigianali compatibili, purché ammesse dalla legislazione nazionale e regionale vigente in materia e dal Piano regionale cave, trovandosi suddetta area in un ambito ricompreso nel piano cave

In questo caso l'edificazione è consentita dalle norme (NTA articolo 41) solo nelle aree che, all'interno della zona D3 individuata, siano libere da vegetazione boschiva.

Condizioni e limiti per la qualità di tutti gli interventi di nuovo insediamento sono contenuti nelle NTA articoli 40, 41 e 42, negli elaborati geologici e idraulici, con particolare riferimento alle schede di fattibilità dell'Allegato C alla Relazione geologica, e nel Rapporto ambientale di VAS.

Nel paragrafo che segue viene sintetizzato il dimensionamento del PO relativo alle previsioni quinquennali.

4.2 Tabella delle previsioni

UTOE DEL CAPOLUOGO - SASSETTA				
TERRITORIO URBANIZZATO				
Codice ZTO	Volume massimo mc	Sul massima mq	Categoria funzionale (art.99 LR 65/2014)	NE - Nuova edificazione R - Riuso
B3-01	1.700	570	Residenziale	NE
B3-02	850	283	Residenziale	NE
B3-03	400	135	Residenziale	NE
B3-04	400	135	Residenziale	NE
B3-05	450	150	Residenziale	NE
B3-06	1.550	520	Residenziale	NE
B3-07	400	135	Residenziale	NE
B3-08	1.200	400	Residenziale	NE
B3-09	400	135	Residenziale	NE
B3-10	400	135	Residenziale	NE
B3-11	800	266	Residenziale	NE
B3-12	400	135	Residenziale	NE
Totale parziale	8.950	3.000	Residenziale	
Totale parziale	6.200	2.075	Residenziale	
D3	2.000	500	Artigianale	NE
D6	1.050	350	Turistica ricettiva	NE
Totale	9.250	2.925	-	NE
UTOE VALCANINA				
-	-	-	-	-
UTOE BRANCORSI				
-	-	-	-	-
UTOE BANDITA				
-	-	-	-	-
UTOE TINAI0				
-	-	-	-	-
TERRITORIO NON URBANIZZATO				
Codice ZTO	Volume massimo mc	Sul massima mq	Categoria funzionale art.99 LR 65/2014)	NE - Nuova edificazione
F5i				
Servizio idrico, nuova stazione di pompaggio funzionale alla rete acquedottistica esistente	Gli interventi edilizi sull'edificato esistente o di nuova edificazione di queste aree non sono subordinati ad indici, parametri, prescrizioni particolari, ma sono rapportati alle esigenze funzionali dell'Unità operativa dell'Ente gestore o dell'Ufficio comunale competente (Art. 47 delle NTA). Sono attuati con le procedure previste dalle norme di cui al Codice dei contratti pubblici D.Lgs n.50/2016 e s.m.i.		Attrezzature pubbliche o di interesse pubblico	NE

