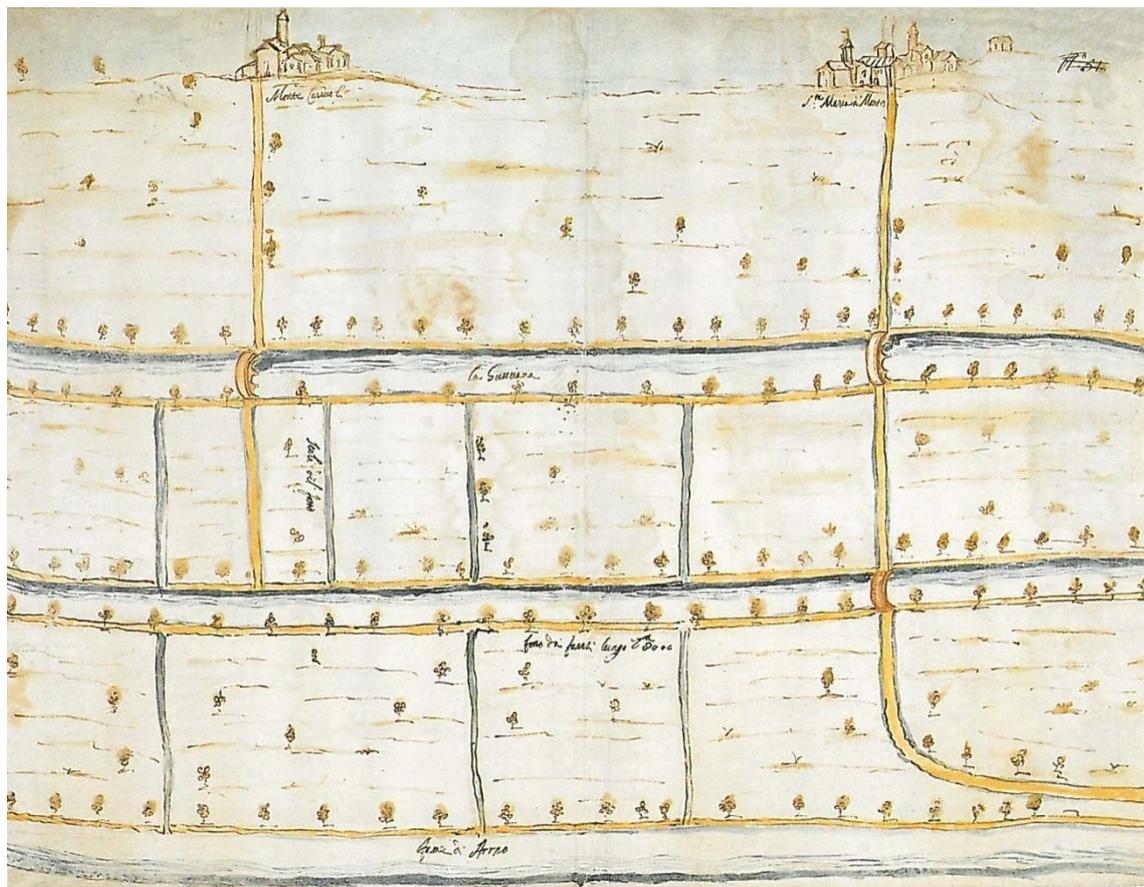


REGOLAMENTO URBANISTICO

VARIANTE DI ADEGUAMENTO AL P.S. (ai sensi Art.222 L.R.65/14)



Comune di Santa Maria a Monte
(Provincia di Pisa)



Sindaco: Ilaria Parrella

Ass. Urbanistica: Silvano Melani

SETTORE 3

Garante della comunicazione:

Dott. Paolo Di Carlo

Responsabile del procedimento:

Dott. Luigi Degl'Innocenti

Collaboratore tecnico:

Arch. Patrizia Lombardi

Geom. Daniele Luchetti

AUTORITA' COMPETENTE V.A.S.:

Arch. Paola Pollina

PROGETTO

Arch. Mauro Ciampa
(Architetti Associati M.Ciampa - P.Lazzeroni)

Arch. Chiara Ciampa

Arch. Giovanni Giusti

Collaboratore:

Geogr. Laura Garcés

VALUTAZIONI AMBIENTALI

PFM - Società tra professionisti

Dott. Agr. Guido Franchi

Dott. Agr. Federico Martinelli

Collaboratore:

Dott. Agr. Irene Giannelli

STUDI GEOLOGICI

Geoprogetti Studio Associato

Dott. Geol. Francesca Franchi

Dott. Geol. Emilio Pistilli

Dott. Geol. Alessandra Giannetti

Relazione

Dicembre 2016

COMUNE DI SANTA MARIA A MONTE
Provincia di Pisa

REGOLAMENTO URBANISTICO
Relazione

Dicembre 2016

PROGETTO DI REGOLAMENTO URBANISTICO

ARCH. MAURO CIAMPA

Architetti Associati M.Ciampa-P.Lazzeroni

Arch. Giovanni Giusti

Arch. Chiara Ciampa

Collaboratori

Geogr. Laura Garcés

STUDI GEOLOGICI DI SUPPORTO ALLA PIANIFICAZIONE URB.

Geoprogetti Studio Associato:

Dott. Geol. Francesca Franchi

Dott. Geol. Emilio Pistilli

Dott. Geol. Alessandra Giannetti

VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

PFM – Società tra Professionisti:

Dott. Agr. Guido Franchi

Dott. Agr. Federico Martinelli

Collaboratore:

Dott. Agr. Irene Giannelli

SINDACO

Ilaria Parrella

ASSESSORE ALL'URBANISTICA

Silvano Melani

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Dott. Luigi Degl'Innocenti

COLLABORATORI TECNICI

Arch. Patrizia Lombardi

Geom. Daniele Luchetti

GARANTE DELLA COMUNICAZIONE

Dott. Paolo Di Carlo

AUTORITA' PROCEDENTE VAS

Arch. Paola Pollina

Sommario

1. Finalità ed obiettivi della Variante.....	4
2. Quadro di riferimento normativo e procedurale	9
3. La componente statutaria: patrimonio territoriale ed invariati.....	12
4. Il Territorio Rurale	17
5. Il territorio urbanizzato	21
6. Il Dimensionamento delle trasformazioni	34
7. Il Dimensionamento degli Standard Urbanistici.....	45
8. Relazione di controdeduzione alle osservazioni pervenute a seguito della adozione di cui alla D.C.C. n. 48 del 29/07/2015	54
9. Approvazione della Variante - riepilogo del procedimento	58
(Relazione allegata alla delibera di approvazione finale).....	58
10. Appendice - DOCUMENTO DI RICOGNIZIONE DELLE DISPOSIZIONI DEL P.I.T. CON VALENZA DI PIANO PAESAGGISTICO APPROVATO CON DEL. C.R. N. 37/2015.....	63
Allegato – TABELLA DI DIMENSIONAMENTO DEL R.U. – APPROVAZIONE	75

1. Finalità ed obiettivi della Variante¹

Con deliberazione n. 49 del 28.07.2014 il Consiglio Comunale di Santa Maria a Monte ha approvato il Piano Strutturale comunale ex art. 53 della L.R. 1/05, che sostituisce il Piano Strutturale del 1998.

A seguito della ripubblicazione di alcune parti del Piano, il nuovo strumento di pianificazione ha acquisito definitiva efficacia con deliberazione comunale del 28.01.2015.

Il nuovo Piano Strutturale è stato avviato, adottato ed approvato dalle Amministrazioni succedutesi nelle ultime legislature a partire dalla comune esigenza di riflessione e valutazione delle dinamiche di trasformazione territoriale avvenute negli ultimi quindici anni, proponendosi come momento di definizione di un nuovo quadro strategico di riferimento fondato sul riequilibrio e la valorizzazione delle risorse locali (ambientali, storiche, culturali, socioeconomiche) quali fattori di sviluppo armonico della comunità e del territorio di Santa Maria a Monte. Una visione fondata sul riconoscimento dei valori che strutturano l'identità della comunità locale (la storia, il paesaggio, la tradizione), ma anche delle potenzialità che caratterizzano il tessuto culturale, sociale, economico così come si è evoluto fino ad oggi, per costruire una prospettiva di valorizzazione complessiva del territorio comunale che abbia come criterio di riferimento la crescita qualitativa, piuttosto che quantitativa, delle strutture insediative e produttive, delle infrastrutture, del patrimonio rurale e ambientale.

La presente Variante è quindi finalizzata ad **adeguare il Regolamento Urbanistico vigente rispetto ai contenuti statuari e strategici del nuovo Piano Strutturale**, al fine sia di concludere il percorso di rinnovamento ed adeguamento della strumentazione urbanistica comunale (iniziato nel 2010 con l'avvio della formazione del nuovo PS) che di dare concreta efficacia al Regolamento Urbanistico stesso, fino ad oggi interessato in modo esteso dalle disposizioni di salvaguardia stabilite dal nuovo Piano Strutturale.

In questo percorso di adeguamento dello strumento urbanistico comunale si sono inserite alcune importanti novità sotto l'aspetto legislativo e pianificatorio, ed in particolare:

- il 10 novembre 2014 la Regione Toscana ha approvato la nuova Legge Regionale n. 65 "Norme per il Governo del Territorio";
- con deliberazione n. 37 del 27 marzo 2015 il Consiglio Regionale ha approvato il nuovo Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) con valore di piano paesaggistico.

Il processo di formazione della Variante al RU ha di conseguenza assunto anche una funzione di parziale adeguamento al nuovo quadro normativo regionale, pur inquadrandosi all'interno del regime transitorio di cui al Titolo IX Capo I della L.R. 65/14.

Sulla base di quanto sopra richiamato, la Variante è finalizzata all'attuazione degli obiettivi e degli indirizzi di **tutela, valorizzazione e riqualificazione del territorio comunale** definiti dal nuovo Piano Strutturale attraverso:

1. La revisione puntuale del complesso delle previsioni in ambito urbano e rurale, da aggiornare, razionalizzare e semplificare, anche alla luce dei profondi mutamenti sociali, economici, urbanistici

¹ NB: I capitoli 1-7 della presente relazione riportano integralmente la Relazione allegata alla Delibera di adozione n. 48 del 29.07.2015

e territoriali intercorsi tra la redazione del primo Regolamento Urbanistico comunale (2001) ed il periodo attuale.

2. L'aggiornamento e l'approfondimento della disciplina del patrimonio urbanistico ed architettonico di interesse storico e testimoniale, predisponendo una specifica disciplina di dettaglio relativa ai nuclei urbani storici ed agli edifici rurali che conservano il valore tipologico e testimoniale.
3. L'adeguamento della disciplina del territorio rurale ai contenuti statutari del PS ed al quadro normativo e pianificatorio sovraordinato (LR 65/14, PIT, PTC, Piano di Gestione del SIR/SIC Cerbaie).

La revisione della disciplina urbanistica comunale è stata condotta attraverso una sistematica ricognizione del territorio urbano e rurale, con particolare attenzione alla verifica dello stato di attuazione delle previsioni urbanistiche vigenti, al censimento ed all'analisi del patrimonio edilizio esistente, all'individuazione dei valori paesaggistici e percettivi da salvaguardare.

Un importante elemento di riferimento è stato costituito dai contributi e dalle proposte avanzate dai cittadini nell'ambito dell'avviso pubblico emanato dall'Amministrazione Comunale e degli incontri pubblici organizzati sul territorio, attraverso i quali è stato possibile valutare concretamente le aspettative, le esigenze e le proposte inerenti a tematiche di interesse pubblico e privato.

Nella complessa e articolata operazione di ridefinizione della disciplina urbanistica in ambito urbano e rurale sono stati assunti, su indicazione dell'Amministrazione Comunale, alcuni **indirizzi generali** per la definizione e valutazione delle ipotesi di trasformazione del territorio, siano esse derivanti da scelte dell'Amministrazione comunale, da contributi emergenti dal processo partecipativo, o da istanze e/o progetti di soggetti ed operatori privati. Ciò al fine di garantire:

- a) la coerenza con gli obiettivi e gli indirizzi del Piano Strutturale approvato;
- b) l'omogeneità e la trasparenza dei processi decisionali alla base delle future scelte urbanistiche;
- c) la razionalità e l'efficienza allocativa delle nuove previsioni, alla luce del dimensionamento disponibile e dell'efficacia quinquennale delle previsioni stesse.

Tali indirizzi, fondati su una visione del territorio possono essere sintetizzati nei seguenti **criteri di priorità**:

1. La programmazione di interventi commisurati alla effettiva fattibilità (ambientale, urbanistica, economica etc) rispetto al periodo di efficacia quinquennale delle previsioni, anche attraverso la valutazione preliminare dell'estensione e della complessità degli interventi (con preferenza per piccoli comparti di riqualificazione e/o completamento del tessuto rispetto ad estesi comparti di espansione).
2. La programmazione di interventi all'interno del tessuto urbano esistente o in continuità spaziale e/o funzionale con esso, favorendo la riqualificazione ed il potenziamento degli standard urbanistici e dei servizi pubblici, con particolare attenzione alle centralità individuate dal Piano Strutturale all'interno delle diverse UTOE. Costituisce condizione prioritaria per il RU la localizzazione degli interventi in ambiti già serviti dalle reti di urbanizzazione pubbliche (infrastrutture e servizi), o per i quali siano, preventivamente o contestualmente, realizzabili da parte dei soggetti attuatori interventi di adeguamento e/o potenziamento delle stesse con ricadute positive per il tessuto insediativo circostante.

3. La definizione di regole e strumenti per un concreto miglioramento della qualità degli insediamenti ai sensi dell'art. 62 comma 1 della L.R. 65/14 (Qualità degli insediamenti), anche attraverso il ricorso a procedure di tipo convenzionato e/o perequativo per l'attuazione degli interventi privati.

Sulla base di quanto sopra esposto, la Variante al RU si è prevalentemente concretizzata in una sistematica azione di revisione, adeguamento ed aggiornamento dello strumento urbanistico vigente, sia sotto il profilo quantitativo che qualitativo, riconsiderandone criticamente le previsioni non attuate rispetto al nuovo quadro strategico quinquennale e ridefinendone, laddove possibile ed opportuno, le condizioni di fattibilità rispetto all'attuale contesto normativo, urbanistico, sociale ed economico.

La Variante non individua ipotesi di trasformazioni urbanistiche esterne al territorio urbanizzato, quale definito dall'art. 224 della L.R. 65/14, fatta eccezione per la previsione di due aree per attività a carattere sportivo/ricreativo ubicate in territorio rurale, per le quali dovrà essere attivata la procedura di copianificazione prevista dalla vigente legge regionale.

Nell'ottica di promuovere la concreta attuazione delle previsioni urbanistiche a carattere pubblico e privato, costituisce obiettivo dell'Amministrazione Comunale l'adozione di una strategia di revisione dinamica del RU, con monitoraggio periodico dello stato di attuazione degli interventi, anche ad intervalli inferiori rispetto alla scadenza legislativa.

Si riportano di seguito gli Obiettivi e le Azioni sintetizzati nella tabella contenuta nelle Norme Tecniche del Piano Strutturale approvato quali indirizzi di programmazione del R.U. ed azioni prioritarie nella stesura della Variante.

Obiettivi generali	Obiettivi specifici	Azioni
Sicurezza del territorio Prevenzione e mitigazione del rischio idraulico e idrogeologico	B. Strategie per la prevenzione e la mitigazione del rischio idraulico nel territorio di pianura	B1. Individuazione di ambiti di connessione ecologica e paesaggistica con il sistema idraulico di pianura con funzione anche di salvaguardia e compensazione idraulica
		B2. Individuazione di specifiche condizioni alla trasformazione per il non aggravamento delle condizioni di rischio idraulico nelle aree a pericolosità idraulica elevata
	C. Difesa idrogeologica del territorio collinare	C1. Individuazione di specifiche condizioni alla trasformazione nelle aree a pericolosità geomorfologica elevata
		C2. Contenimento del consumo di suolo nel territorio collinare C3. Promozione di attività compatibili (agricole, ricreative, turistiche) quali forme di presidio del territorio collinare nelle aree interessate da incendi
Qualità ambientale	D. Monitoraggio dello stato delle risorse	D1. Individuazione di indicatori dello stato delle risorse e degli eventuali fattori di criticità presenti sul territorio comunale, rispetto ai quali definire le opportune strategie di risanamento e mitigazione, nonché specifiche condizioni alla trasformazione.
	E. Sostenibilità ambientale degli interventi	E1. Riqualificazione del sistema infrastrutturale riducendo l'impatto delle viabilità sugli insediamenti esistenti e privilegiando sistemi di mobilità "dolce"
		E2. Condizionare le azioni di trasformazione/riqualificazione alla verifica dello stato di efficienza delle infrastrutture e dei servizi esistenti (depurazione, ecc.)
		E3. Predisporre regole per gli interventi di trasformazione territoriale basate sulla massima sostenibilità ambientale ed energetica (energie rinnovabili, bioedilizia, ecc.).
		E4. Riqualificazione urbanistica, edilizia ed energetica-

		prestazionale del patrimonio edilizio esistente
	F. Contenimento del consumo di suolo	F1. Priorità alla riqualificazione ed alla riorganizzazione degli insediamenti esistenti in ambito urbano e rurale
Tutela e valorizzazione del sistema delle acque	G. Tutela e valorizzazione delle relazioni di natura ambientale, ecologica, storica, culturale, sociale, turistica	G1. Attivazione di opportune strategie di valorizzazione e fruizione della risorsa (percorsi tematici, itinerari navigabili, ecc.)
		G2. Riconoscimento e individuazione dell'ambito di connessione ecologica e paesaggistica con il sistema idraulico di pianura (Invariante Strutturale) e della rete dei percorsi ambientali di collegamento con il sistema insediativo
Tutela e valorizzazione del territorio rurale e del paesaggio	H. Incentivare la fruizione turistica compatibile e coerente con i valori storici, paesaggisti ed ambientali	H1. Tutela delle visuali e percorsi di interesse paesaggistico, anche in relazione alla definizione di criteri di inserimento paesaggistico degli interventi
		H2. Promozione di una rete complessiva di percorsi di carattere paesaggistico ed ambientale, con funzione di collegamento delle principali emergenze naturalistiche e storico-culturali del territorio con particolare riferimento ai centri storici
		H4. Individuazione ed incentivazione di attività compatibili (agricole, ricreative, turistiche) quali forme di promozione economica del territorio collinare
	I. Disciplina del territorio rurale volta a promuovere le attività agricole come forma di presidio del territorio e risorsa economica sostenibile	I1. Recupero e riqualificazione del patrimonio architettonico rurale di interesse storico e tipologico
		I2. Disciplina delle attività compatibili in territorio rurale nonché criteri per la realizzazione di interventi edilizi a servizio dell'agricoltura
		I3. Criteri ed indirizzi per la localizzazione di impianti e servizi nel rispetto dei caratteri paesaggistiche del territorio (infrastrutturali, energetici, ecc.)
Valorizzazione turistica del territorio	L. Incentivare la fruizione turistica compatibile e coerente con i valori storici, paesaggisti ed ambientali del territorio comunale di Santa Maria a Monte	L1. Valorizzazione dei siti e delle aree di interesse culturale con particolare riferimento al polo museale del capoluogo (museo civico Beata Diana Giuntini e complesso archeologico della rocca, Casa Carducci, ecc.) come polarità culturale di interesse sovracomunale
		L2. Promozione della formazione del parco fluviale dell'Arno e della relativa rete di percorsi pedonali/ciclabili, anche con individuazione di punti di approdo e di connessione con i comuni contermini (pista ciclabile dell'Arno)
		L3. Sviluppo di circuiti e servizi a rete (turismo diffuso, itinerari tematici a carattere naturalistico-culturale, recupero dei percorsi e delle emergenze storico-culturali, ecc.);
		L4. Incentivazione di forme di ricettività diffusa attraverso il recupero e la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente
Valorizzazione del tessuto produttivo	M. Riqualificazione funzionale ed urbanistica degli insediamenti produttivi esistenti, promuovendo lo sviluppo di attività e settori con elevato grado di innovazione tecnologica e produttiva	M1. Completamento e riqualificazione degli insediamenti esistenti, integrazione del settore manifatturiero con interventi polifunzionali in grado di conferire valore aggiunto (commerciali, direzionali, servizi),
		M2. Rilancio dell'area produttiva di Ponticelli come polarità di ambito comprensoriale anche attraverso la differenziazione funzionale dei tessuti produttivi esistenti con incentivazione di attività innovative di servizio e di terziario avanzato (settori tecnologici e di ricerca, culturale, commerciale ecc.)
		M3. Diversificazione e riqualificazione funzionale verso settori ed attività economiche compatibili con il territorio e la tradizione locale, con particolare attenzione all'innovazione tecnologica e produttiva

		M4. Riqualficazione urbanistica, edilizia ed energetica-prestazionale del patrimonio edilizio esistente
		M5. Individuare le connessioni ecologiche ed ambientali tra il sistema produttivo e l'ambito rurale circostante
Miglioramento della qualità insediativa	N. Riequilibrio funzionale e urbanistico degli insediamenti di formazione recente	N1. Valorizzazione dei centri storici di Santa Maria a Monte e di Montecalvoli
		N2. Riqualficazione tipologica e funzionale dell'edificato, anche in risposta alle esigenze abitative dei residenti
		N3. Identificazione di appropriate regole di crescita e di completamento dei tessuti esistenti coerenti con la struttura e l'identità del territorio.
		N4. Individuazione di modelli insediativi in grado di rispondere alla domanda di alloggi a basso costo (edilizia residenziale sociale), anche attraverso la sperimentazione di modelli innovativi dal punto di vista sociale ed ambientale, da realizzare prioritariamente attraverso il recupero e la ristrutturazione del tessuto esistente.
		N5. Potenziamento e miglioramento qualitativo del sistema degli spazi pubblici e degli standard urbanistici;
		N6. Adeguamento dei piani e dei programmi comunali in materia di commercio
Tutela e valorizzazione del patrimonio architettonico e urbanistico storico	O. Tutela e valorizzazione del patrimonio architettonico e urbanistico storico	O1. Tutela e valorizzazione del patrimonio edilizio rurale di valore storico-testimoniale
		O2. Valorizzazione del patrimonio edilizio sparso nel territorio rurale, quale risorsa economica rispetto agli usi compatibili
Attivazione di strategie perequative	P. Controllo della dinamiche collegate alla rendita immobiliare quale fattore di limitazione e condizionamento all'equilibrato sviluppo degli insediamenti	P1. Garantire il controllo pubblico delle trasformazioni, favorendo la formazione di un patrimonio collettivo di standard e servizi e disincentivando comportamenti informati alle logiche della rendita fondiaria e della speculazione immobiliare.
Partecipazione pubblica alle scelte urbanistiche	Q. Partecipazione pubblica alle scelte urbanistiche	Q1. Ascolto, confronto, e condivisione delle prospettive di sviluppo del territorio.
		Q2. Promozione di azioni e comportamenti virtuosi a livello collettivo ed individuale.

2. Quadro di riferimento normativo e procedurale

2.a LA LEGGE REGIONALE N. 65/2014

La L.R. 65/14 - Norme per il Governo del Territorio” definisce specifiche norme transitorie per l’approvazione di varianti al piano strutturale ed al regolamento urbanistico comunale nelle more dell’adeguamento ai contenuti della nuova legge regionale (Titolo IX, Capo I, artt. 222-235).

Il Comune di Santa Monte è dotato di Piano Strutturale approvato con Del. C.C. n. n. 49 del 28.07.2014 e di Regolamento Urbanistico approvato con Del. C.C. n. 80/2103.

Per quanto sopra detto il Comune di Santa Maria a Monte ha provveduto:

- a) ad avviare il procedimento di formazione del Regolamento Urbanistico ai sensi dell’art. 17 della nuova legge regionale, contestualmente all’avvio della procedura di V.A.S.
- b) ad inquadrare il procedimento nel rispetto delle disposizioni transitorie della nuova legge per il governo del territorio, in particolare in riferimento all’art. 222 della L.R. n. 65/2014, che prevede la possibilità di adottare ed approvare varianti al piano strutturale ed al regolamento urbanistico nei cinque anni successivi all’entrata in vigore della legge, purché precedute o accompagnate dalla individuazione del territorio urbanizzato ai sensi dell’art. 224 della legge medesima;
- c) a formare i contenuti della Variante al RU in coerenza ed in conformità alle disposizioni della L.R. 65/14, con particolare riferimento a quelle di cui al Titolo IV Capo III (Disposizioni sul territorio rurale), al Titolo V (Atti di governo del territorio) e al Titolo VI Capo II (Disciplina degli atti).

AVVIO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO

Il procedimento di avvio del Regolamento Urbanistico ai sensi dell’art. 17 della L.R. 65/14 è stato approvato con Del. C.C. n. 7 del 28.01.2015. A seguito della sua pubblicazione sono pervenuti n. 8 contributi da parte di Enti e soggetti istituzionalmente competenti e/o competenti in materia ambientale (per i quali si rimanda agli elaborati della VAS della presente Variante).

Contestualmente all’approvazione dell’atto di avvio e del Documento preliminare di VAS ai sensi della L.R. 10/10 e s.m.i., l’Amministrazione Comunale ha pubblicato un avviso pubblico per l’acquisizione di contributi da parte di soggetti pubblici e privati, a carattere propositivo e non vincolante per l’Ente.

A seguito di detto avviso sono pervenuti n. 282 contributi (riportati in uno specifico allegato) che sono stati oggetto di valutazione da parte dell’Amministrazione nella definizione della Variante.

INDIVIDUAZIONE DEL TERRITORIO URBANIZZATO AI SENSI ART. 224 L.R. 65/14

Il Piano Strutturale (formatosi in riferimento alla L.R. 1/05) individua il territorio rurale (classificato tutto a prevalente funzione agricola) come il complesso delle aree facenti parte dei due sistemi territoriali (collina e pianura) e non interessate dai sistemi funzionali degli insediamenti e delle infrastrutture. Con la medesima norma di P.S. (art. 8 comma 7 e 9 comma 7) si rinvia comunque l’individuazione di dettaglio delle zone da destinare a funzioni urbane e rurali al Regolamento Urbanistico, mediante la definizione del perimetro aggiornato dei centri abitati. Tale disposizione normativa è motivata dal fatto che la perimetrazione del sistema funzionale degli insediamenti rappresentata nella tav. 2 di PS consiste in una mera presa d’atto delle aree interessate da insediamenti esistenti, escludendo:

- a) tutto il complesso delle aree interstiziali e/o di margine connesse di fatto al tessuto urbano;

b) tutte le aree destinate dal vigente RU ad insediamenti e/o standard che non siano risultate attuate al momento della redazione del PS.

E' evidente la volontà della norma di PS (adottato nel 2013 e quindi antecedente alla L.R. 65/14) di non tracciare un confine predefinito fra "urbano" e "agricolo" alla scala territoriale di PS ma di rinviare alla più adeguata fase del RU la pianificazione dettagliata delle aree da destinare a funzioni urbane, comprese:

a) quelle per standard e servizi di interesse pubblico;

b) quelle da considerarsi a tutti gli effetti integrative della struttura insediativa esistente (lotti interclusi, ecc.);

c) la valutazione approfondita delle previsioni in essere non ancora attuate, ivi comprese quelle in salvaguardia ai sensi dell'art. 20 del PS. Tutto ciò in coerenza con le disposizioni e gli indirizzi della L.R. 1/05, che non prescriveva né raccomandava una netta distinzione tra territorio urbano e rurale già in sede di PS.

Ne consegue che il Piano Strutturale di Santa Maria a Monte non individua le parti a esclusiva e prevalente funzione agricola con un dettaglio tale da consentire una efficace e ragionevole delimitazione del territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 224 della LR 65/14.

Il PTC della Provincia di Pisa rinvia al Regolamento Urbanistico comunale ed ai piani attuativi da esso previsti per l'individuazione delle aree "urbanizzate e da urbanizzare" per le quali non si applica la disciplina delle zone agricole (art. 61.1.1). Sulla base di questo criterio fanno parte del territorio urbanizzato tutte le aree destinate a funzioni non agricole dal RU vigente al momento dell'adozione del P.S.

Il Territorio Urbanizzato ai sensi dell'art. 224 corrisponde quindi alle aree destinate a funzioni non agricole dal RU vigente al momento dell'adozione del P.S. (marzo 2013).

Questa individuazione è pienamente coerente con la ratio delle disposizioni transitorie generali di cui all'art. 222 della LR 65/14, riferite in tutta evidenza alle previsioni in variante agli strumenti urbanistici vigenti (solo rispetto alle quali va valutata la posizione rispetto al territorio urbanizzato), ferma restando l'efficacia, fino alla decadenza quinquennale, del complesso delle previsioni già contenute negli strumenti comunali vigenti e non modificate dalla variante.

Gli elaborati grafici della Variante al RU riportano per tutto il territorio comunale (a scala 1:5000) e per le singole UTOE (a scala 1:2000) il perimetro del territorio urbanizzato come sopra definito, ai fini della individuazione delle previsioni da sottoporre alla procedura di copianificazione di cui agli art. 25 e 222 della L.R. 65/14.

2.b IL PIANO DI INDIRIZZO TERRITORIALE CON VALENZA DI PIANO PAESAGGISTICO

Con deliberazione n. 37 del 27 marzo 2015 il Consiglio Regionale ha approvato il nuovo Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) con valenza di Piano Paesaggistico.

Ai sensi dell'art.18 della Disciplina di Piano del PIT, a far data dalla pubblicazione sul BURT della delibera di approvazione del Piano:

a) le prescrizioni, e le prescrizioni d'uso e le direttive contenute nella disciplina relativa allo Statuto del territorio prevalgono sulle disposizioni difformi contenute negli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica, negli atti di pianificazione degli enti gestori delle aree naturali protette, nei piani e programmi di settore qualificabili come atti di governo del territorio ai sensi della normativa regionale;

b) le direttive contenute nella disciplina dello Statuto del territorio relativa ai beni paesaggistici, in conformità con le disposizioni del comma 3 dell'articolo 145 del Codice, integrano la disciplina dello statuto

del territorio contenuta negli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica, e prevalgono sulle eventuali disposizioni difformi.

Di conseguenza la presente Variante è tenuta a recepire, per quanto di competenza, il complesso delle direttive, delle prescrizioni e delle prescrizioni d'uso contenute nello Statuto del territorio del PIT, ed in particolare:

a) la disciplina relativa alle invarianti strutturali, di cui al capo II, con particolare riferimento alle disposizioni di cui all'art. 9 comma 3, all'art. 10 ed all'art. 11 comma 3 relativi all'invariante strutturale "Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi urbani e infrastrutturali".

b) la disciplina d'uso contenuta nella "Scheda d'Ambito 5 – Val Di Nievole e Val d'Arno Inferiore ", comprendete obiettivi di qualità e direttive;

c) la disciplina dei beni paesaggistici di cui all'Elaborato 8B e relativi allegati, recante, oltre gli obiettivi e le direttive:

- le specifiche prescrizioni d'uso intese ad assicurare la conservazione dei valori espressi dagli immobili e dalle aree di notevole interesse pubblico di cui all'articolo 136 del Codice come formulate nelle relative Schede di cui all'Elaborato 3B e comprensive delle cartografie recanti l'individuazione, delimitazione e rappresentazione degli immobili e delle aree dichiarate di notevole interesse pubblico, ai sensi dell'articolo 143, comma 1, lettera b) del Codice;
- le prescrizioni d'uso intese ad assicurare la conservazione dei caratteri distintivi delle aree tutelate per legge ai sensi dell'articolo 142 del Codice, comprensive delle cartografie recanti l'individuazione, delimitazione e rappresentazione delle aree tutelate per legge ai sensi dell'articolo 143, comma 1, lettera c) del Codice;

Ai sensi dell'art. 20 della Disciplina del PIT, la presente Variante adegua i contenuti del RU assicurando il rispetto delle prescrizioni e delle prescrizioni d'uso, e la coerenza con le direttive della disciplina statutaria del PIT, secondo le procedure di cui all'art. 21 della Disciplina citata.

Si rinvia al Documento di Ricognizione allegato alla presente Relazione per una dettagliata individuazione degli elementi di adeguamento della disciplina paesaggistica.

3. La componente statutaria: patrimonio territoriale ed invarianti

Ai sensi della L.R. 65/14, lo Statuto del Territorio costituisce l'atto di riconoscimento identitario mediante il quale la comunità locale riconosce il proprio patrimonio territoriale e ne individua le regole di tutela, riproduzione e trasformazione.

Lo statuto del territorio comprende gli elementi che costituiscono il patrimonio territoriale e le invarianti strutturali, e costituisce il quadro di riferimento prescrittivo per le previsioni di trasformazione contenute negli atti di governo del territorio.

Lo **Statuto del Territorio** contenuto nel Piano Strutturale di Santa Maria a Monte individua, ai sensi degli artt. 5 e 53 della LR1/05:

- le risorse, che come recita la legge, "costituiscono struttura identitaria del territorio comunale";
- le Invarianti Strutturali;
- i principi del governo del territorio;
- i criteri per l'utilizzo delle risorse essenziali, nonché i relativi livelli minimi prestazionali e di qualità in riferimento a ciascun sistema territoriale e funzionale;
- la disciplina per la valorizzazione del paesaggio;
- le aree e gli immobili dichiarati di notevole interesse.

I contenuti statuari del P.S., benché formati ai sensi della L.R. 1/05, comprendono gli elementi essenziali del patrimonio territoriale come definito dall'art. 3 della L.R. 65/14:

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

Lo Statuto del Territorio individua infatti le risorse prestazionali, puntuali e/o areali, derivanti dall'analisi di Quadro Conoscitivo, che costituiscono la struttura identitaria del territorio comunale e che interagiscono reciprocamente in maniera organica e non gerarchica tra loro.

Inoltre lo Statuto raccoglie non solo le Invarianti Strutturali del territorio da sottoporre a tutela, ma tutte quelle tipologie di beni territoriali che contribuiscono a determinare l'identità culturale e la specificità ambientale del Comune e che, pur richiedendo adeguati interventi di salvaguardia, sono comunque suscettibili di limitate e controllate azioni di trasformazione finalizzate alla conservazione o, ancor meglio all'implementazione del bene stesso.

La componente statutaria del R.U. comprende anche la **disciplina per la tutela e la valorizzazione del paesaggio** di cui all'art. 58 comma 3 della L.R. 65/14, in conformità e coerenza alla disciplina del PIT con valore di Piano Paesaggistico approvato con DCR 37/2015, in particolare rispetto alla:

- a. disciplina relativa alle Invarianti Strutturali, di cui al capo II, con particolare riferimento alle disposizioni di cui all'art. 9 comma 3, all'art. 10 ed all'art. 11 comma 3 relativi all'invariante strutturale "Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi urbani e infrastrutturali";
- b. disciplina d'uso contenuta nella "Scheda d'Ambito 5 – Val Di Nievole e Val d'Arno Inferiore ", comprendete obiettivi di qualità e direttive;
- c. disciplina dei beni paesaggistici di cui all'Elaborato 8B e relativi allegati, recante, oltre gli obiettivi e le direttive:
 - le specifiche prescrizioni d'uso intese ad assicurare la conservazione dei valori espressi dagli immobili e dalle aree di notevole interesse pubblico di cui all'articolo 136 del Codice come formulate nelle relative Schede di cui all'Elaborato 3B e comprensive delle cartografie recanti l'individuazione, delimitazione e rappresentazione degli immobili e delle aree dichiarate di notevole interesse pubblico, ai sensi dell'articolo 143, comma 1, lettera b) del Codice;
 - le prescrizioni d'uso intese ad assicurare la conservazione dei caratteri distintivi delle aree tutelate per legge ai sensi dell'articolo 142 del Codice, comprensive delle cartografie recanti l'individuazione, delimitazione e rappresentazione delle aree tutelate per legge ai sensi dell'articolo 143, comma 1, lettera c) del Codice;

LE INVARIANTI STRUTTURALI

Le **Invarianti Strutturali**, individuate graficamente nella Tavola 1 di P.S., rappresentano l'insieme delle risorse, dei beni e delle relative regole d'uso da sottoporre a tutela in quanto costituiscono l'identità territoriale e culturale dei luoghi, tanto da essere riconosciuti quali elementi cardine della struttura territoriale. Sono individuate dallo Statuto del Territorio come beni comuni non negoziabili nel processo di gestione e trasformazione del territorio.

Per tali elementi, per il loro valore riconosciuto, sono definite specifiche prescrizioni di tutela sia in sede di Piano Strutturale, che in sede di Regolamento Urbanistico.

In particolare, le Invarianti Strutturali sono articolate in:

Invarianti Strutturali puntuali ed areali, che ricomprendono:

- beni di rilevanza storica, architettonica testimoniale e sociale:
 - aree archeologiche (
 - Tessuti di antica formazione
 - Ville
 - Architetture religiose e cimiteriali
 - Edifici di antica formazione che conservano elementi di pregio architettonico testimoniale
 - Sistemazioni idraulico agrarie
 - Percorsi di interesse storico
- risorse di rilevanza ambientale, paesaggistica e sociale:
 - Bosco
 - Alberi monumentali e filari alberati
 - Sistema idrico
 - Sito di importanza regionale - SIR 63 Le Cerbaie SIR 67

- Habitat Natura 2000
- Sfagneta delle Pianore

Invarianti Strutturali prestazionali, che ricomprendono

- relazioni ecologiche, funzionali e paesaggistiche.
 - Ambiti di connessione ecologica e paesaggistica con il sistema idraulico di pianura
 - Connessioni ecologiche
 - Ambito di interesse paesaggistico interagente con il centro storico
 - Approdo
 - Percorsi di interesse paesaggistico e turistico ambientale
 - Visuali paesaggistiche

Gli elaborati di Regolamento Urbanistico individuano puntualmente ciascuna Invariante Strutturale nei suoi caratteri identificativi, consistenza ed ubicazione, definendo, per gli elementi puntuali ed areali, la disciplina di tutela e valorizzazione ad integrazione di quella di P.S.

I SISTEMI TERRITORIALI

Il Piano Strutturale articola l'insieme delle componenti ambientali e paesaggistiche del territorio comunale all'interno dei seguenti Sistemi Territoriali:

Il Sistema collinare delle Cerbaie, a sua volta articolato in:

- Subsistema collinare settentrionale
- Subsistema della collina abitata
- Subsistema collinare di crinale

Il Sistema della pianura dell'Arno a sua volta articolato in:

- Subsistema della pianura
- Subsistema della golena

L'individuazione dei Sistemi Territoriali è funzionale al riconoscimento dei distinti caratteri morfologici, ambientali, paesaggistici e storico-identitari che connotano parti organiche del territorio comunale, ed è propedeutica alla definizione di specifici e differenziati indirizzi, criteri e prescrizioni per l'utilizzazione delle risorse essenziali e dei relativi livelli minimi prestazionali e di qualità.

Il ***Sistema collinare delle Cerbaie***, individuato cartograficamente alla Tav. 2 del P.S., comprende la parte del territorio comunale interessata dai rilievi che formano l'estremità occidentale del più ampio complesso collinare delle Cerbaie, ed è delimitato a sud dalla via di Lungomonte, sugli altri lati dal confine amministrativo. A livello morfologico, il sistema è caratterizzato da una dorsale principale (il "crinale") disposta parallelamente alla fascia pedecollinare (il "lungomonte"), dalla quale dipartono una serie di crinali secondari che, con andamento a pettine ed orientamento nordovest-sudest, si estendono fino ai margini dell'ex lago di Sesto (ora padule di Bientina). L'assetto morfologico ed idrografico ha determinato anche il processo storico di formazione della struttura insediativa, che lungo la dorsale principale si è attestata in corrispondenza dei promontori affacciati sulla pianura dell'Arno (i centri storici di Santa Maria a Monte e Montecalvoli, le ville, ecc.), mentre nella parte collinare interna si è progressivamente affermato (soprattutto in tempi recenti) un sistema insediativo prevalentemente disposto lungo le viabilità di crinale senza la formazione di veri e propri organismi urbani.

L'intero sistema è caratterizzato da elevati valori ambientali e paesaggistici, sia per la presenza di caratteri naturalistici di significativo interesse (l'area è in gran parte interessata dal Sito di Interesse Comunitario S.I.R. 63 – Cerbaie) che per la permanenza di colture e sistemazioni idraulico agrarie tradizionali.

Il P.S., in relazione alla lettura delle componenti morfologiche, ambientali, paesaggistiche, insediative ed infrastrutturali del territorio collinare, articola il Sistema Territoriale in tre sottosistemi, al fine di definire criteri ed indirizzi differenziati in funzione delle relative specificità territoriali. In particolare:

Il *Subsistema collinare settentrionale* corrisponde alla parte del territorio comunale con minore densità insediativa, caratterizzata dalla presenza di estese superfici boscate ed insediamenti rurali di cui è ancora leggibile l'organizzazione secondo un modello storico di azienda – fattoria che costituisce uno specifico elemento identitario da tutelare (fattoria medicea delle Pianore). L'area è inoltre interessata da emergenze di notevole interesse naturalistico ed ambientale (Sfagneta delle Pianore, Habitat Natura 2000).

Il *Subsistema della collina abitata* corrisponde alla fascia centrale del territorio collinare, compresa tra la dorsale affacciata sul Valdarno ed il confine con il comune di Bientina; caratterizzata morfologicamente da una successione di crinali e vallini umidi disposti parallelamente in direzione nordovest-sudest, è contraddistinta da una diffusa presenza insediativa, consolidatasi soprattutto negli ultimi decenni con la proliferazione di aggregazioni edilizie lineari lungo le viabilità di crinale. Il territorio conserva tuttavia caratteri ambientali e paesaggistici di interesse, soprattutto in relazione agli ecosistemi umidi dei vallini ed alla permanenza di sistemazioni idraulico agrarie tradizionali (cigionamenti).

Il *Subsistema collinare di crinale* corrisponde ai rilievi collinari disposti lungo la dorsale principale del sistema delle Cerbaie, paralleli alla fascia pedecollinare e visivamente rivolti verso la sottostante pianura del Valdarno Inferiore. Area di primo attestamento ed evoluzione della struttura insediativa storica, è caratterizzata da valori paesaggistici ed ambientali di notevole interesse, sia in relazione alla particolare visibilità da e verso il Valdarno, che alla diffusa presenza di emergenze storiche, culturali e paesaggistiche (centri storici, ville, filari alberati, ecc.).

Il ***Sistema della pianura dell'Arno***, individuato cartograficamente alla Tav. 2 del P.S., comprende la parte del territorio comunale facente parte della pianura alluvionale dell'Arno, delimitata a nord dalla via di Lungomonte e, sugli altri lati, dal fiume Arno. Il sistema è connotato dalla struttura idrografica formatasi a seguito degli storici interventi di bonifica (oltre al fiume Arno, il canale Usciana, il Collettore e l'Antifosso), che divide la pianura in tre fasce pressochè parallele (l'area del lungomonte, quella compresa tra l'Usciana e l'Antifosso, la piana di San Donato).

La struttura insediativa della pianura è organizzata intorno alle tre polarità di Ponticelli, Montecalvoli basso e San Donato, con la presenza di una estesa area produttiva al confine con il comune di Castelfranco.

Il P.S., in relazione alla lettura delle componenti morfologiche, ambientali, paesaggistiche, insediative ed infrastrutturali del territorio di pianura, articola il Sistema Territoriale in due sottosistemi, al fine di definire criteri ed indirizzi differenziati in funzione delle relative specificità territoriali. In particolare:

Il *Subsistema della pianura* corrisponde alla parte del territorio comunale compresa tra la viabilità di Lungomonte e l'argine del fiume Arno, ed è contraddistinto sia dalla presenza di insediamenti urbani, che da diffuse attività agricole di tipo produttivo. L'assetto territoriale è fortemente caratterizzato dal reticolo idraulico ed infrastrutturale, rispetto al quale devono essere garantite adeguate relazioni di continuità dal punto di vista ecologico e paesaggistico.

Il *Subsistema della golena* corrisponde alla ristretta fascia di territorio che ricade in ambito golenale dell'Arno, caratterizzata prevalentemente da sistemazioni idrauliche ed aree agricole, riveste particolare interesse per il suo ruolo di corridoio ecologico ed ambito potenziale per attività di fruizione e percorsi di mobilità dolce.

Per ciascuno dei Sistemi e Subsistemi la presente Variante, in coerenza e nel rispetto del Piano Strutturale, definisce norme indirizzi e regole mirate alla tutela dei caratteri distintivi ed alla valorizzazione delle componenti ambientali, paesaggistiche, insediative, socioeconomiche ed infrastrutturali, nonché alla promozione delle economie sostenibili collegate (forme di agricoltura compatibili, turismo naturalistico e culturale, servizi ed attività per il tempo libero, ecc.).

La Variante detta inoltre indirizzi e regole mirate alla tutela delle risorse ed al superamento delle criticità rilevate nel Rapporto Ambientale di cui alla L.R. 10/10 e succ. mod., nonché alla individuazione ed alla verifica delle soglie di trasformazione sostenibili nel rispetto della capacità di riproduzione delle risorse.

In particolare, intende perseguire gli obiettivi di valorizzazione del territorio rurale e delle attività agricole, di tutela degli habitat di rilevanza ambientale e naturalistica, di tutela della qualità ambientale, di difesa del suolo e riduzione del rischio idraulico.

Il perseguimento di tali obiettivi, e la definizione delle relative azioni, riveste una triplice funzione strategica:

- *di tutela degli equilibri ecologici ed ambientali;*
- *di conservazione dei valori paesaggistici, storici ed identitari;*
- *di promozione di forme d'uso e di economie sostenibili.*

In riferimento a ciascun Sistema il Regolamento Urbanistico individua:

- a) ambiti distinti sotto il profilo ambientale, urbanistico e funzionale (assimilabili alle zone omogenee di cui al D.M. 1444/68) per i quali sono definite norme e prescrizioni specifiche. Tali ambiti possono essere comuni a più Sistemi o U.T.O.E. qualora siano assimilabili per caratteri urbanistici ed atteggiamenti normativi.
- b) ambiti e gli interventi per i quali è definita una specifica disciplina in merito al dimensionamento ed al tipo delle trasformazioni ammissibili, nonché alle modalità di attuazione di tali trasformazioni, attraverso le Schede Norma di cui all'Allegato I delle NTA.

4. Il Territorio Rurale

In coerenza con le disposizioni della L.R. 65/14, la Variante individua il "territorio rurale" come la porzione di territorio comunale esterna alla perimetrazione del "territorio urbanizzato" ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/14, quale individuato negli elaborati grafici di RU.

Il territorio rurale è suddiviso in sei ambiti, in relazione alla funzione agricola e in rapporto alla caratterizzazione sociale, ambientale e paesaggistica dei sistemi territoriali interessati:

- aree agricole ricadenti nel "Sistema collinare delle Cerbaie - Subsistema collinare settentrionale" (zone E1);
- aree agricole ricadenti nel "Sistema collinare delle Cerbaie - Subsistema della collina abitata" (zone E2);
- aree agricole ricadenti nel "Sistema collinare delle Cerbaie - Subsistema collinare di crinale" (zone E3);
- aree agricole ricadenti nel "Sistema della pianura dell'Arno - Subsistema della pianura" (zone E4);
- aree agricole ricadenti nel "Sistema della pianura dell'Arno - Subsistema della golena" (zone E5);
- aree agricole ricadenti nel "Sistema della pianura dell'Arno - Ambiti di connessione ecologica e paesaggistica con il sistema idraulico di pianura (zone E6).

Per tali ambiti sono definite disposizioni differenziate all'interno del corpo normativo di RU.

La Variante definisce inoltre la disciplina del patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale, sulla base di una dettagliata ricognizione dei suoi caratteri storici, tipologici e testimoniali, nonché delle eventuali condizioni di degrado.

La disciplina del patrimonio edilizio esistente è relativa a:

- a. *edifici a destinazione d'uso agricola* (ad uso abitativo e non)
- b. *edifici a destinazione d'uso non agricola* (ad uso abitativo e non)

Gli elaborati di Regolamento Urbanistico individuano, all'interno del territorio rurale, gli edifici che conservano l'impianto di matrice rurale, e/o che sono di valore storico, tipologico e testimoniale, per i quali il RU definisce le categorie di intervento individualmente ammesse, di cui all'Allegato III delle NTA.

Tutti gli interventi dovranno essere rivolti verso la conservazione, la valorizzazione ed il ripristino delle caratteristiche di matrice rurale. Eventuali interventi di ampliamento, accorpamento e/o ricostruzione di manufatti e volumi secondari dovranno essere condotti nel rispetto delle regole tipologiche di crescita ed evoluzione dell'edilizia rurale storica.

Nel rispetto delle prescrizioni d'uso di cui alla Scheda dell'Elaborato 3B del vigente PIT, per gli interventi relativi a edifici di valore storico, tipologico e architettonico appartenenti ad un sistema storicamente consolidato è prescritto il mantenimento del carattere distintivo del rapporto di gerarchia tra edifici principali e di pertinenza attraverso la conservazione dei caratteri estetico-percettivi che contraddistinguono tale sistema; non sono ammesse demolizioni e relativi accorpamenti dei volumi costituenti il sistema storicamente consolidato che ne comportino la destrutturazione.

Per gli edifici privi di valore architettonico-ambientale e/o non oggetto di specifica schedatura sono ammessi gli interventi di cui alla ristrutturazione edilizia ricostruttiva ed in alcuni casi fino alla sostituzione edilizia, subordinatamente alla presentazione di idonea documentazione comprovante l'assenza di caratteri storico-architettonici di rilievo.

La disciplina di RU individua inoltre gli interventi consentiti agli imprenditori agricoli, nel rispetto della L.R. 65/14 e della normativa vigente.

Per le attività produttive legittimamente esistenti in territorio rurale alla data di adozione del P.S. sono consentiti interventi di adeguamento funzionale necessari al mantenimento della capacità produttiva secondo modalità coerenti e compatibili con il contesto territoriale, ambientale e paesaggistico. In particolare sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia ricostruttiva con ampliamenti un tantum fino al 20% della SUL esistente senza aumento dell'altezza massima. Gli interventi di ristrutturazione ed ampliamento dovranno essere accompagnati da un progetto complessivo di riqualificazione delle aree esterne di pertinenza che individui gli interventi di sistemazione ambientale e paesaggistica volti a garantire il corretto inserimento dei manufatti edilizi rispetto al contesto.

Al fine di favorire la realizzazione di attività compatibili nel territorio rurale, nel patrimonio edilizio esistente, oltre alle attività agricole e quelle ad esse connesse definite dal D.L. 18 maggio 2001, n° 228 Capo I art.n°1, sono ammesse le seguenti destinazioni funzionali, in coerenza con il PTC di Pisa art.65 co 4:

- abitazioni specialistiche;
- residenza;
- artigianato di produzione di beni artistici o connessi con le persone e le abitazioni;
- artigianato di servizio;
- esercizi commerciali al dettaglio;
- servizi di pertinenza degli esercizi commerciali al dettaglio;
- pubblici esercizi;
- studi professionali;
- sedi espositive;
- strutture associative;
- impianti coperti per la pratica sportiva;
- attività turistico ricettive
- spazi per attività culturali
- altre destinazioni qualora espressamente previste e disciplinate all'interno delle schede norma, di cui all'Allegato I e III delle NTA.

La disciplina di RU regola i casi e le procedure di mutamento di destinazione d'uso, subordinandoli, oltre che alla verifica dei requisiti di cui alla L.R. 65/14, a:

- la verifica della coerenza della nuova destinazione rispetto alle disposizioni di RU;
- la verifica dell'aumento di carico urbanistico indotto rispetto al dimensionamento del Piano Strutturale (al fine di favorire modesti interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente volti al soddisfacimento delle esigenze dei nuclei familiari residenti nel territorio rurale, sono computati nel dimensionamento di P.S. gli interventi che comportano un aumento di più di una unità abitativa rispetto a quelle residenziali esistenti alla data di adozione del R.U., con riferimento all'organismo edilizio o al complesso rurale oggetto di intervento).
- la verifica della compatibilità della destinazione richiesta rispetto all'ubicazione dell'edificio interessato (caratteristiche paesaggistiche, adeguatezza della viabilità esistente, possibilità di allacciamento alle reti etc), compreso l'obbligo di fideiussione nei casi previsti nonché l'assunzione da parte del soggetto attuatore di tutti gli oneri relativi ad allacci, scarichi e forniture;

- la compatibilità con le caratteristiche tipologico-architettoniche dell'edificio o del complesso di edifici oggetto di mutamento di destinazione d'uso;
- la verifica degli standard urbanistici eventualmente prescritti dalla legislazione vigente in relazione al tipo di destinazione e attività richiesta

Nel rispetto delle vigente normativa regionale, la realizzazione di nuovi edifici rurali è consentita se necessaria alla conduzione del fondo e all'esercizio delle attività agricole e delle attività connesse e di quelle compatibili, nel rispetto dei parametri, dei requisiti e delle limitazioni disposti dal P.T.C. della Provincia di Pisa e dalla L.R. 65/14.

Nel rispetto delle prescrizioni d'uso di cui alla Scheda dell'Elaborato 3B del vigente PIT , i nuovi edifici rurali a carattere residenziale devono essere realizzati:

- in coerenza con le modalità insediative storicamente consolidate lette nelle componenti e relazioni principali (allineamenti, gerarchie dei percorsi, relazioni tra percorsi, edificato e spazi aperti) e con le tipologie edilizie appartenenti alla tradizione dei luoghi;
- privilegiando la semplicità delle soluzioni d'impianto, l'utilizzo della viabilità esistente, le proporzioni degli edifici tradizionali riferibili a modelli locali, assecondando la morfologia del terreno limitando gli interventi di sbancamento.

Analogamente, i nuovi annessi agricoli, compresi i manufatti temporanei e prefabbricati, devono essere realizzati:

- assecondando la morfologia del terreno e limitando gli interventi di sbancamento;
- non interferendo visivamente con i manufatti di valore storico e architettonico e loro aree di pertinenza;
- con il ricorso a soluzioni tecnologiche e materiali che assicurino la migliore integrazione paesaggistica privilegiando edilizia eco-compatibile e favorendo la reversibilità dell'installazione, la riciclabilità delle componenti riutilizzabili e il risparmio energetico relativo all'intero ciclo di vita

Non sono ammessi gli interventi che trasformino le serre esistenti e i manufatti temporanei in volumetrie edificate.

Manufatti per l'attività agricola amatoriale e per il ricovero di animali domestici: ai fini della coltivazione e della tutela ambientale delle colture locali, la costruzione di annessi per l'agricoltura amatoriale di cui all'art.78, della L.R. n.65/2014 e all'art. 6 del D.P.G.R. n.5/R/2007 e s.m.i., ad esclusione delle zone E5, è consentita ai proprietari dei terreni di superficie non inferiore a 2000 mq non afferenti all'azienda agricola e non utilizzati per attività agricole principali. La realizzazione degli annessi non deve comportare alcuna modificazione sostanziale della morfologia dei luoghi. Gli annessi devono essere realizzati con un'altezza media interna non superiore a ml. 2,40 e semplice ancoraggio al suolo senza opere di fondazione.

L'installazione è subordinata alla sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo, corredato da idonea garanzia fidejussoria, con il quale il richiedente si impegna alla rimozione del manufatto al cessare dell'attività agricola o in caso di trasferimento di proprietà anche parziale del fondo.

Manufatti per ricovero degli animali domestici: la realizzazione di manufatti destinati al ricovero di animali domestici per utilizzazione familiare e amatoriale è consentita nell'ambito di tutte le zone agricole esclusa la zona E5, a condizione che tali attività rimangano per caratteristiche e dimensioni nell'ambito privato, con esclusione di qualsiasi attività a fini commerciali e/o agonistici. Tali manufatti dovranno essere realizzati secondo criteri di decoro e riqualificazione ambientale e dovranno avere dimensione strettamente

commisurata la tipo ed al numero degli animali da custodire, nel rispetto delle specifiche norme nazionali, regionali o provinciali finalizzate alla tutela del benessere degli animali ed alla corretta conduzione degli stessi.

La realizzazione dei manufatti di cui al presente comma è subordinata alla presentazione di atto unilaterale d'obbligo, registrato e trascritto a spese del richiedente, che preveda la rimozione del manufatto al cessare dell'attività o in caso di trasferimento di proprietà, anche parziale, del fondo.

La Variante prevede anche la possibilità di realizzazione di Orti sociali, intesi quali aree minimamente attrezzata ed organizzata per la coltivazione condotta dai singoli privati cittadini, destinata ad attività orticole non professionali. All'interno della zona è vietata la costruzione di manufatti precari; è ammesso un capanno per ogni orto, secondo le dimensioni indicate dal RU.

Tutti i soggetti proprietari (pubblici/privati) di aree già dotate di infrastrutture di accesso ricadenti nel Comune potranno, mediante apposita convenzione, mettere a disposizione del Comune le aree di loro proprietà per le finalità di cui sopra. Tali aree vengono escluse in zone E5 e nelle Invarianti, mentre vengono favorite nelle aree definite "Aree di margine urbano di connessione con il territorio rurale" di cui all'art. 48 delle presenti norme.

Della disciplina del territorio rurale fanno parte anche specifiche disposizioni per la tutela dei caratteri ambientali e paesaggistici, in applicazione dei valori e degli obiettivi di qualità contenuti nel PIT con valenza di Piano Paesaggistico approvato con DCR n. 37/2015, in particolare nel rispetto delle direttive, delle prescrizioni e delle prescrizioni d'uso contenute nella Scheda dell'Ambito di Paesaggio n. 5 "Val di Nievole e Val d'Arno Inferiore" e nelle Schede relative ai Beni Paesaggistici, nonché degli indirizzi di cui agli artt. 8 e 9 del Piano Strutturale.

In tal senso tutti gli interventi dovranno possedere i seguenti requisiti:

- garantiscano l'assetto idrogeologico e la salvaguardia delle opere di sistemazione idraulico-agraria di particolare interesse storico e/o paesaggistico riconosciute e si inseriscano nel contesto paesaggistico agrario secondo principi di coerenza (forma, proporzioni e orientamento);
- sia tutelata l'efficienza dell'infrastrutturazione ecologica, ove presente, costituita da elementi vegetali lineari, (siepi, siepi alberate, vegetazione ripariale) e puntuali (piccoli nuclei forestali, grandi alberi camporili, piccoli laghetti e pozze);
- sia garantita la continuità della viabilità interpodereale sia per finalità di servizio allo svolgimento delle attività agricole sia per finalità di fruizione del paesaggio rurale. Gli eventuali nuovi percorsi dovranno essere coerenti con le prioritarie esigenze di preservare gli assetti paesaggistici;
- siano evitati i rimodellamenti orografici che possono provocare il danneggiamento delle opere di sistemazione e regimazione dei suoli.

In particolare, sono oggetto di disciplina di tutela:

- le strade vicinali e poderali;
- gli interventi di alterazione morfologica dei suoli;
- le sistemazioni idraulico agrarie
- le pratiche colturali e le sistemazioni agrarie;
- i boschi;
- gli interventi e le sistemazioni pertinenziali;
- la realizzazione di impianti di energia da fonti rinnovabili.

5. Il territorio urbanizzato

Premessa

Le previsioni di RU, all'interno dei perimetri del territorio urbanizzato, sono volte a riqualificare il sistema insediativo relativo alle singole frazioni. In tal senso sono state stralciati molti comparti soggetti a piano attuativo in quanto sono cambiate le condizioni socio-economiche, ma anche sé mutato il contesto culturale e giuridico.

Di conseguenza il RU prevede trasformazioni che siano necessarie non soltanto per esigenze di bisogni privati, ma soprattutto in termini di risposte alla comunità, quindi si in termini di qualità insediativa data dalla presenza di servizi, di parcheggi e di verde.

A tal fine si ricorre a strumenti di attuazione che sono principalmente il Piano Attuativo ed il Progetto Unitario Convenzionato. Il RU prescrive il progetto convenzionato quando non sono evidenti caratteri di complessità e rilevanza tali da richiedere la formazione di un piano attuativo.

In generale gli elaborati di R.U. evidenziano con specifica simbologia le aree assoggettate ai progetti unitari convenzionati di cui all'art. 121 della L.R. 65/14, la cui attuazione è subordinata a convenzione con l'Amministrazione Comunale che disciplini, contestualmente alla realizzazione delle trasformazioni edilizie, le modalità di realizzazione e cessione delle opere di urbanizzazione pubbliche previste dagli elaborati di Piano. Il progetto allegato alla convenzione definisce l'ubicazione, la tipologia e l'entità degli interventi e delle sistemazioni previste mediante la redazione di progetto planivolumetrico unitario dell'intera area comprensivo delle opere di urbanizzazione nonché dell'inserimento nel contesto urbanistico e paesaggistico, nel rispetto dei parametri urbanistici stabiliti dal R.U. nella specifica Scheda Norma di cui all'Allegato I. Nella definizione dell'assetto planivolumetrico generale potranno essere concordate con l'Amministrazione Comunale limitate variazioni di ubicazione e di tipologia delle aree a destinazione pubblica, purché ne rimanga invariata la quantità complessiva e la funzionalità delle aree pubbliche.

La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria previste dalla scheda è interamente a carico del privato, fermo restando il dovere di conguaglio degli oneri di urbanizzazione primaria qualora superiori all'importo delle opere da realizzare nell'ambito della convenzione e di integrale versamento degli oneri di urbanizzazione secondaria. In sede di convenzionamento, è facoltà dell'Amministrazione comunale concordare l'esecuzione di opere di urbanizzazione e/o di interesse pubblico esterne al comparto, fino alla concorrenza degli oneri complessivi dovuti dal privato secondo le tabelle vigenti.

All'interno del Tessuto di recente formazione

Gli interventi sono finalizzati al completamento ed alla riqualificazione del tessuto edilizio esistente, attraverso criteri e modalità d'intervento tali da garantire prioritariamente il miglioramento del patrimonio edilizio architettonico e degli standard urbanistici.

In coerenza con le disposizioni di cui all'art. 10 del P.S., il Tessuto urbano di formazione recente è articolato in:

- ✓ Aree urbane consolidate, risultanti dall'espansione pianificata della struttura insediativa storica, in cui è riconoscibile un'organizzazione del tessuto di tipo urbano, connotata da servizi e da infrastrutture, anche se non sempre risolta con caratteristiche di organicità e qualità rispetto all'edificato. Per tali ambiti sono previsti interventi mirati alla riqualificazione del tessuto urbanistico ed edilizio, al recupero del patrimonio edilizio

esistente, nonché alla valorizzazione degli spazi pubblici e dell'immagine urbana, attraverso la programmazione e l'implementazione della dotazione di standard e di funzioni di interesse collettivo.

Aggregazioni lineari di recente formazione, costituite da aggregazioni edilizie diffuse formatesi attraverso progressivi processi di crescita lineare lungo le viabilità, verificatisi con particolare intensità nelle zone del "Sistema Territoriale della collina abitata" di cui alla Tav. 2 del P.S.

Tali insediamenti sono prevalentemente connotati dalla incompiutezza del tessuto urbanistico, dalla scarsità di centralità, dalla insufficiente dotazione di spazi pubblici e servizi, nonché da criticità nelle relazioni con il contesto paesaggistico collinare. Per tali ambiti sono previsti interventi di riqualificazione urbanistica ed edilizia, all'interno delle quali potranno eventualmente essere previsti modesti interventi di completamento e consolidamento del tessuto edilizio nel rispetto dei caratteri paesaggistici ed ambientali del contesto ed evitando processi di ulteriore espansione lineare dell'edificato.

Sul patrimonio edilizio esistente non di carattere testimoniale sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia, addizione volumetrica e sostituzione edilizia, nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici:

Ut = 0,5 mq/mq Rc 30% Hmax 7,5 m

Nel caso che nel lotto di riferimento siano presenti volumi superiori a quelli consentiti dai parametri di zona, gli interventi sono realizzati nel rispetto del volume legittimo esistente. Al fine di garantire la necessaria qualità ed organicità del tessuto urbano, gli interventi di ristrutturazione, addizione o di sostituzione edilizia dovranno essere migliorativi rispetto al contesto edilizio ed ambientale sia per caratteri tipologici che nell'uso dei materiali. Gli interventi di addizione volumetrica sono subordinati alla contestuale riqualificazione dell'organismo edilizio esistente e delle sue pertinenze e dovranno essere attuati attraverso una progettazione unitaria relativa all'intero organismo edilizio, in coerenza con le sue regole di accrescimento tipologico con gli eventuali caratteri architettonici e formali di pregio e/o di interesse testimoniale.

Sul patrimonio edilizio individuato nella cartografia di R.U. come "*Edifici di interesse testimoniale*" sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia conservativa di cui all'art. 11 comma 2 nel rispetto dei caratteri tipologici, architettonici e formali.

Nelle aree libere di superficie superiore a 500 mq, che non rivestano carattere pertinenziale rispetto ad edifici esistenti (particelle catastali sulle quali non insistano fabbricati), sono consentiti interventi di nuova edificazione a carattere residenziale finalizzati al completamento del tessuto esistente, nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici:

Ut = 0,5 mq/mq Rc 30% Hmax 7,5 m

L'indice di Utilizzazione Territoriale UT è ridotto a 0,18 mq/mq per i lotti ricadenti, anche parzialmente, all'interno dell'area SIR delle Cerbaie.

Ai fini dell'individuazione dei lotti edificatori, fa fede l'assetto catastale delle aree alla data di adozione del R.U., indipendentemente da eventuali frazionamenti successivi. Ai sensi dell'art. 95 comma 11 della L.R. 65/14, le previsioni di interventi di nuova edificazione di cui al presente comma perdono efficacia entro cinque anni dall'approvazione del presente RU qualora non sia rilasciato il relativo titolo edilizio.

Qualora in fase di programmazione e/o richiesta degli interventi di trasformazione emerga la necessità di realizzare o riqualificare le opere di urbanizzazione primaria (viabilità, sottoservizi, standard, ecc.),

l'Amministrazione Comunale, in accordo con i privati, potrà ricondurre gli interventi all'interno di un progetto unitario convenzionato, eventualmente articolato in unità minime funzionali. Sono comunque ricondotti alle procedure di cui al successivo comma 10 i nuovi interventi edilizi che prevedono la realizzazione di un numero maggiore di quattro unità abitative. In sede di convenzione l'Amministrazione Comunale individua l'ubicazione, la tipologia e la quantità degli standard e delle opere di urbanizzazione primaria da realizzare a cura del richiedente, in relazione al carico urbanistico previsto e nel rispetto degli indirizzi di Piano Strutturale.

Gli interventi di nuova edificazione che prevedano la realizzazione di più di una unità abitativa sono ammissibili esclusivamente ove il lotto di intervento sia direttamente accessibile da strada pubblica, o il richiedente si impegni attraverso convenzione o atto unilaterale d'obbligo alla realizzazione della stessa ed alla cessione all'Amministrazione Comunale per l'intero tratto necessario al suo collegamento con la viabilità pubblica esistente.

UTOE 1a - SANTA MARIA A MONTE

Il RU tutela e valorizza il nucleo storico, e la sua Rocca, in quanto di rilevante valore storico, urbanistico architettonico e paesaggistico.

Di conseguenza per quanto riguarda l'edificato il RU ha predisposto un *Allegato II-Regesto degli interventi sul patrimonio edilizio esistente nei nuclei storici*, in cui si ha una descrizione fotografica per ogni edificio presente all'interno del perimetro del centro storico. Inoltre vi è una cartografia in scala 1:2000 in cui si evidenziano le categorie d'intervento collegate ad ogni edificio.

Non solo, è riconosciuto un l'ambito che mette in stretto rapporto il nucleo urbano storico e il territorio rurale circostante che costituisce un rilevante valore strutturale e percettivo per la configurazione morfologica; in tal senso il RU ne prevede la tutela e la valorizzazione per il rapporto fisico e percettivo esistente fra il nucleo storico e il paesaggio circostante. Tale ambito, denominato, *Ambito di interesse paesaggistico interagente con il centro storico*, è soggetto a specifica disciplina di tutela, anche in coerenza alle disposizioni contenute nelle schede di paesaggio del PIT- Scheda dell'Elaborato 3B.

Quindi, nel rispetto delle prescrizioni d'uso di cui alla del vigente PIT, gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che:

- garantiscano la compatibilità tra tipi edilizi del patrimonio insediativo e forme del riuso per una maggiore conservazione della forma architettonica degli elementi più significativi delle tipologie edilizie;
- siano armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale;
- siano caratterizzati da una qualità progettuale adeguata ai valori paesaggistici di riferimento;
- sia garantita la qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva;
- siano mantenuti i coni e i bersagli visivi (fondali e panorami, skylines) in particolare l'ambito dell'area di Ponticelli di Sotto, dove si trovava il vecchio ponte sull'Usciana, e all'area a Nord – Est, lungo la viabilità principale, ai margini di una piccola valletta adiacente all'abitato, poiché tali aree rappresentano punti di vista salienti verso il borgo;
- siano mitigati gli effetti di frattura indotti dagli interventi infrastrutturali sul paesaggio.

- siano mantenuti i caratteri connotativi della trama viaria storica, manufatti che costituiscono valore storico-culturale

Mentre non sono ammessi:

- previsioni di nuova edificazione che costituiscano nuclei isolati rispetto al territorio urbanizzato;
- l'inserimento di pannelli solari sulle falde maggiormente esposte.
- Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occultandole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio.
- E' da escludere l'inserimento di manufatti (ivi incluse le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabile per la sicurezza stradale) che possano interferire o limitare negativamente le visuali panoramiche.

Non sono consentiti interventi che comportino la privatizzazione dei punti di vista (belvedere) accessibili al pubblico.

All'interno di tale ambito sono consentiti interventi quali opere pubbliche e/o standard urbanistici al fine di riqualificare il contesto.

Dunque in tali ambiti sono consentiti esclusivamente gli interventi rivolti alla tutela ed alla valorizzazione degli elementi testimoniali, delle sistemazioni agrarie, l'assetto vegetazionale ed idraulico, e gli altri elementi significativi sotto il profilo paesaggistico. Gli interventi sul patrimonio edilizio sono rivolti alla qualificazione, alla valorizzazione ed all'adeguamento formale e funzionale, coerenti con i caratteri storici e tipologici degli organismi edilizi.

- Per quanto riguarda l'edificato esistente a destinazione residenziale sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia conservativa ed addizione volumetrica *una-tantum* entro un limite massimo del 20% della SUL esistente, finalizzati al miglioramento delle esigenze abitative e rivolti alla riqualificazione tipologica. Relativamente ai manufatti a destinazione non residenziale sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva nel rispetto della SUL esistente. Gli interventi di ampliamento degli edifici residenziali sono subordinati alla redazione di un progetto unitario di valorizzazione complessiva dell'area interessata, comprensivo, oltre della riqualificazione dei manufatti incongrui, anche delle necessarie operazioni di sistemazione pertinenziale in coerenza con i valori paesaggistici e percettivi dell'area. Potranno anche essere realizzate piscine purchè, correttamente inserite nel contesto ambientale e paesaggistico, in particolare:
 - senza alterare la percezione visiva dell'edificio e degli spazi aperti circostanti;
 - rispettando l'andamento naturale dei terreni, evitando sbancamenti o movimenti di terra che comportino alterazioni sostanziali della morfologia dei luoghi.
 - La localizzazione deve garantire la minima visibilità rispetto a punti panoramici o pubbliche vie, anche attraverso un progetto di paesaggio che inserisca nuovi assetti vegetazionali di schermatura;
 - Utilizzo di tipologie e forme regolari semplici evitando soluzioni commerciali, prefabbricate, che non prevedano uno specifico adattamento ai caratteri dei luoghi; sono preferibili soluzioni da realizzare in opera a seguito di un progetto di sistemazione esteso alla pertinenza; sono inoltre preferibili soluzioni di piscine biologiche, stagni e laghetti balneabili, che rappresentano soluzioni a maggiore naturalità e garanzia di inserimento paesaggistico;
 - Le pavimentazioni devono essere limitate a zone, senza estendersi all'intero perimetro della piscina; per tali zone è preferibile l'uso di materiali naturali; è da evitare l'uso di pavimentazioni

non permeabili, tutto intorno al bordo piscina, che di conseguenza deve essere mantenuto almeno per metà a contatto con le sistemazioni a verde.

- Il progetto della piscina dovrà documentare in modo dettagliato le modalità di approvvigionamento idrico della stessa.

Il RU, in coerenza con il PS, favorisce la *riqualificazione insediativa rispetto al tessuto insediativo di recente formazione*, al fine di implementare la qualità urbana, sono stati individuati alcuni comparti, identificati in cartografia-Tav.2- attraverso un numero, che rimanda ad una Scheda normativa di dettaglio (cfr *Allegato -I Schede norma con fattibilità geotecnica degli interventi*).

Le nuove previsioni di trasformazione edilizia, descritte puntualmente nella scheda, dovranno garantire qualità insediativa, architettonica, ambientale, nonché standard (verde e/o parcheggi) correlati e già individuati negli elaborati cartografici di RU.

Tutti questi interventi sono soggetti Piano Attuativo di iniziativa pubblica o privata convenzionata oppure a Progetto Unitario Convenzionato.

In particolare, oltre ai Piani Attuativi in essere, il RU individua i seguenti comparti:

-comparto 4 volto alla realizzazione di un intervento di edilizia sociale a completamento del PEEP esistente, che preveda la formazione di un tessuto urbano caratterizzato da elevata dotazione di standard urbanistici, tipologie edilizie di elevata qualità insediativa e sostenibilità energetica;

- Comparto 5: la previsione a carattere residenziale è individuata all'interno del tessuto edilizio, lungo la strada con finalità riqualificazione del contesto, attraverso la realizzazione di uno spazio a parcheggio.
- Comparto 6: intervento a carattere residenziale individuato lungo la strada dell'Usciana con finalità riqualificazione del contesto, attraverso la realizzazione di uno spazio a parcheggio.
- Comparto 7: previsione a carattere residenziale è individuata lungo la strada Pelosa con finalità riqualificazione del contesto, attraverso l'implementazione di uno spazio a parcheggio.
- Comparto 8: previsione a carattere residenziale è individuata lungo via Taccione con finalità riqualificazione del contesto, attraverso l'implementazione di uno spazio a parcheggio.
- Comparto 9: previsione a carattere residenziale è individuata su via Lungomonte quale conclusione dell'edificio, tale da consentire l'implementazione di uno spazio a parcheggio e verde lungo strada.
- Comparto 10: Riqualificazione del tessuto urbano caratterizzato dalla presenza di un edificio produttivo dismesso e/o sottoutilizzato contiguo ad insediamenti residenziali. Gli obiettivi di riqualificazione, da perseguire mediante interventi di ristrutturazione urbanistica, consistono:
 - nel potenziamento degli standard urbanistici e degli spazi pubblici, anche attraverso la riqualificazione delle connessioni con gli spazi ed i servizi esterni all'area;
 - nella riqualificazione del tessuto edilizio, dotandolo di qualità architettonica, efficienza energetica, sostenibilità ambientale;
 - nel recupero delle relazioni paesaggistiche.
- Comparto 11: Riqualificazione del tessuto urbano caratterizzato dalla presenza di un edificio produttivo contiguo ad insediamenti residenziali (anche di previsione). Gli obiettivi di riqualificazione, da perseguire mediante interventi di ristrutturazione urbanistica, consistono:
 - a) nel possibile trasferimento dell'attività in idonea zona produttiva;

- b) nell' individuazione di connessioni funzionali con il comparto contiguo Peep, oltre ai servizi esterni all'area;
- c) nell'implementazione di spazi pubblici;
- d) nella realizzazione di un tessuto edilizio dotato di qualità architettonica, efficienza energetica, sostenibilità ambientale.

UTOE 1b - VIA DI BIENTINA

Il Ru orienta la programmazione degli interventi verso una migliore qualità insediativa. A tal fine si prevedono soluzioni urbanistiche che cercano di riequilibrare funzionalmente e urbanisticamente gli insediamenti di formazione recente.

E' dunque prioritaria la riqualificazione tipologica e funzionale dell'edificato, anche in risposta alle esigenze abitative dei residenti. Sono definite appropriate regole di crescita e di completamento dei tessuti esistenti coerenti con la struttura e l'identità del territorio, nonché rispetto al paesaggio circostante garantendo margini urbani leggibili.

In particolare si dà risposta alla mancanza di centralità, riconosciuta dal Piano Strutturale, attraverso l'individuazione di aree soggette a Progetti Unitari Convenzionati, in cui si consentono funzioni miste.

Tali comparti 2 e 3 prevedono infatti il completamento e la riqualificazione della struttura urbana mediante la formazione di un tessuto caratterizzato da un'equilibrata mixité funzionale, in grado di contribuire alla formazione ed al potenziamento del sistema delle centralità urbane.

Le soluzioni dovranno prevedere la localizzazione di aree a standard urbanistico poste lungo l'asse della via di Bientina mediante un organico sistema di spazi pubblici ed aree a verde con funzione anche di qualificazione dell'immagine urbana. In particolare il comparto 3 dovrà prevedere la realizzazione di una piazza a prevalente fruizione pedonale caratterizzata dalla stretta integrazione con il tessuto edificato, dalla elevata qualità delle soluzioni costruttive, di arredo e delle sistemazioni a verde, dalla limitazione dei flussi di attraversamento veicolare, dalla presenza di percorsi protetti di collegamento con eventuali luoghi di interesse pubblico esterni al comparto.

Interessante dal punto di vista urbanistico e funzionale è la presenza di un'area, interposta tra il comparto 2 e 3, che il RU individua di rigenerazione urbana. L'obiettivo è di riqualificazione del tessuto caratterizzato dalla presenza di edifici produttivi degradati e/o sottoutilizzati contigui ad insediamenti residenziali. Attraverso operazioni di ristrutturazione urbanistica, si prevede la riqualificazione del tessuto anche attraverso una mixité funzionale in grado di contribuire alla formazione ed al potenziamento del sistema delle centralità ed standard urbanistici e degli spazi pubblici.

In particolare per il comparto 8 si conferma l'attuale destinazione produttiva/commerciale esistente, anche consentendone l'ampliamento, ma con implementazione della dotazione di standard urbanistici e qualificazione del sistema degli spazi e dei percorsi pubblici.

Il comparto 7 e 9, insieme a 2, 10, 3, 8, si configurano sempre con l'obiettivo di potenziare la **nuova centralità**, ossia costituire spazi di interesse pubblico e/o funzioni pubbliche, piazza, luogo di aggregazione dove vi siano servizi, anche d'interesse commerciale.

Gli altri interventi confermano la volontà di dare risposte rispetto alla mancanza soprattutto di parcheggi.

UTOE 1c- MELONE

Gli interventi sono rivolti a migliorare la dotazione di standard urbanistici, in particolare ad implementare il sistema degli spazi a parcheggio, in primo luogo in prossimità di uno spazio d'interesse collettivo, ed in generale attraverso l'individuazione di parcheggi lungo strada.

Nelle UTOE 2a Falorni, 2b Paniaccio, 3 Cerretti e 4 Tavolaia, in ragione delle loro caratteristiche territoriali ed urbanistiche corrispondenti alle "Aggregazioni lineari di recente formazione" gli interventi edilizi dovranno essere realizzati in coerenza con le indicazioni contenute nell'Allegato 2 del PIT "Linee guida per la riqualificazione dei tessuti urbanizzati della città contemporanea" relativamente alla tipologia "TR8 Tessuto lineare", nel rispetto delle seguenti indicazioni:

- a. in sede di progettazione dei nuovi interventi di completamento del tessuto edilizio dovrà essere posta attenzione al mantenimento degli affacci e delle visuali sul territorio rurale, disponendo i nuovi organismi edilizi in modo da evitare effetti "barriera" rispetto al tessuto urbano esistente. Gli interventi edilizi dovranno concorrere a riqualificare le relazioni funzionali, visive e paesaggistiche tra urbano e rurale, con mantenimento dei varchi liberi, miglioramento dei fronti urbani verso lo spazio agricolo, riqualificazione dei margini edificati.
- b. Dovrà essere tutelato e valorizzato il rapporto con gli spazi pubblici e di uso pubblico, a partire dalla riqualificazione dei fronti stradali attraverso opportuni spazi di rispetto e filtro. In caso di lotti liberi direttamente attestati su strada pubblica si dovrà garantire un adeguato arretramento al fine di consentire la formazione di spazi di parcheggio ad uso dei residenti.
- c. In relazione alle caratteristiche del tessuto edilizio esistente, sono consentite tipologie di tipo mono e bifamiliare, aggregazioni in linea o a schiera di non più di quattro unità abitative.

Tutti gli interventi nelle frazioni che comportano incremento di carico urbanistico (anche attraverso cambiamento di destinazione d'uso), sono ammessi nel rispetto del dimensionamento stabilito dal Piano Strutturale e sono subordinati alla verifica dei rapporti minimi di cui al D.M. 1444/68, nonché della dotazione di parcheggi privati (pertinenziali e di relazione) prevista dalle vigenti normative. Al fine di favorire modesti interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente volti al soddisfacimento delle esigenze dei nuclei familiari residenti, sono computati nel dimensionamento di P.S. gli interventi che comportano un aumento di unità abitative maggiore di uno rispetto a quelle legittimamente esistenti nell'organismo edilizio oggetto di intervento alla data di adozione del P.S.

Di seguito si evidenziano le scelte per:

UTOE 2a FALORNI

Il Ru ha individuato due comparti contrapposti (1 e 2) che si caratterizzano quale nuova centralità della frazione. In particolare i progetti unitari convenzionati dovranno definire un assetto complessivo del comparto che garantisca qualità e funzionalità sotto l'aspetto urbanistico, con particolare attenzione al sistema degli spazi pubblici e a verde, alle relazioni con il tessuto circostante, alle sistemazioni paesaggistiche ed ambientali. Il progetto dovrà prevedere la realizzazione di un parcheggio pubblico lungo il fronte stradale e di un'area a verde pubblico nella posizione indicata dagli elaborati di RU, con funzione

di implementazione degli standard nell'area e di tutela dei varchi visivi verso il paesaggio. L'intervento potrà anche prevedere, ad integrazione o in alternativa alle unità residenziali, la realizzazione di spazi e funzioni a servizio della frazione (esercizi di vicinato, servizi, ecc.).

Gli altri interventi sono rivolti a migliorare la dotazione di standard urbanistici, in particolare ad implementare il sistema degli spazi a parcheggio e verde pubblico lungo strada.

UTOE 2b PANIACCIO

Il RU individua due parcheggi lungo strada, distanti tra loro, con lo scopo di migliorare il sistema della sosta pubblica lungo strada.

UTOE 3 CERRETTI

Il RU individua comparti per Migliorare la qualità insediativa. A tal fine si prevedono soluzioni urbanistiche che cercano di riequilibrare funzionalmente e urbanisticamente gli insediamenti di formazione recente.

E' dunque prioritaria la riqualificazione del tessuto attraverso l'individuazione di comparti che sono rivolti a migliorare la dotazione di standard urbanistici, in particolare ad implementare il sistema degli spazi a parcheggio e verde pubblico lungo strada.

Il comparto 4 è di particolare interesse in quanto la previsione a carattere residenziale è individuata in continuità con l'edificato esistente e contribuisce alla riqualificazione del tessuto attraverso la realizzazione di spazi di sosta e sistemazione a verde con percorso pedonale, all'interno del comparto edificatorio, nonché cessione delle aree a verde contrassegnate quali comparti 4b-4c-4d-4e.

Così come il comparto 7 e 8 sono strategici in quanto essendo due comparti contrapposti si caratterizzano quale nuova centralità della frazione. In particolare i progetti unitari convenzionati dovranno definire un assetto complessivo del comparto che garantisca qualità e funzionalità sotto l'aspetto urbanistico, con particolare attenzione al sistema degli spazi pubblici e a verde, alle relazioni con il tessuto circostante, alle sistemazioni paesaggistiche ed ambientali.

Anche il comparto 5, 6 e 9 sono rivolti a migliorare la dotazione di standard urbanistici, in particolare ad implementare il sistema degli spazi a parcheggio e verde pubblico lungo strada.

A Cerretti è stato anche individuata anche un'area a verde sportivo lungo strada ed interna al perimetro del territorio urbanizzato.

UTOE 4 TAVOLAIA

Il RU individua un solo comparto a scopo edificatorio che dovrà migliorare la condizione della dotazione di standard urbanistici, in particolare si prevede uno spazio a parcheggio e verde pubblico lungo strada.

UTOE 5 MONTECALVOLI

Il RU tutela e valorizza il nucleo storico, in quanto di rilevante valore storico, urbanistico architettonico e paesaggistico.

Il RU ha così predisposto un *Allegato II-Regesto degli interventi sul patrimonio edilizio esistente nei nuclei storici*, in cui si ha una descrizione fotografica per ogni edificio presente all'interno del perimetro del centro storico. Inoltre vi è una cartografia in scala 1:2000 in cui si evidenziano le categorie d'intervento collegate ad ogni edificio.

Per quanto riguarda le trasformazioni interne al perimetro del territorio urbanizzato sono finalizzate al completamento e alla riqualificazione del tessuto insediativo con implementazione della dotazione di standard urbanistici e qualificazione del sistema degli spazi e delle aree pubbliche.

Il Piano Attuativo e/o i Progetti Unitari Convenzionati dovranno definire un assetto complessivo dei comparti che garantiscano qualità e funzionalità sotto l'aspetto urbanistico, con particolare attenzione alle relazioni con il tessuto circostante, alla tipologia ed alla ubicazione degli standard urbanistici e delle aree pubbliche, alle sistemazioni paesaggistiche ed ambientali.

In particolare per il comparto 4, il progetto dovrà prevedere la localizzazione delle aree a standard urbanistico lungo l'asse di via Fosso, attraverso un organico sistema di spazi pubblici ed aree a verde con funzione di qualificazione dell'immagine urbana, ed in modo da favorire la realizzazione di opere di arredo urbano, parcheggi e spazi pedonali anche a servizio del tessuto residenziale esistente. Dovrà essere verificata la fattibilità di un collegamento tra via Sottili e via Fosso, eventualmente anche solo pedonale. I nuovi edifici residenziali, dovranno essere opportunamente arretrati rispetto alla strada.

In generale, in relazione alle condizioni di rischio idraulico che caratterizzano l'area, dovranno essere privilegiate soluzioni tipologiche e progettuali che non prevedano la permanenza di persone ai piani terra (anche con ricorso a pilotis o loggiati), evitando la formazione di terrapieni o rilevati in quanto incompatibili con il contesto urbano.

Gli spazi pubblici e privati dovranno essere dotati di sistemazioni a verde ed alberature con funzione di inserimento paesaggistico rispetto al contesto.

Sono previsti anche comparti di completamento del tessuto urbano esistente attraverso la formazione di insediamenti a carattere misto/polifunzionale, con implementazione della dotazione di standard urbanistici e qualificazione del sistema degli spazi e delle aree pubbliche. Ad esempio comparto 6, 9,10.

Il Ru ha riconfermato il comparto soggetto a Piano attuativo 1 e 4 pur ridimensionandoli nelle quantità edificatorie e dettando regole e criteri relativi alla successiva progettazione.

In particolare per il comparto 1, il progetto dovrà prevedere l'ubicazione degli standard a verde in corrispondenza della testata del comparto verso la strada provinciale, anche con funzione di presentazione e qualificazione dell'immagine urbana e di filtro protettivo rispetto al tessuto edificato. I nuovi corpi edilizi residenziali, con tipologie uni/bifamiliari o aggregazioni in linea, dovranno essere ubicati nella parte più interna del comparto, con accesso dalla via lungo monte. In relazione alle condizioni di rischio idraulico che caratterizzano l'area, dovranno essere privilegiate soluzioni tipologiche e progettuali che garantiscano la sicurezza dell'area ed il non aggravio del rischio all'intorno evitando la formazione di terrapieni o rilevati in quanto incompatibili con il contesto urbano e paesaggistico.

E' da prevedere la riqualificazione e adeguamento dell'innesto sulla SP Francesca, ed il contestuale allargamento della sede stradale della via lungo monte nel tratto lungo il margine nord del comparto, in modo da favorire la realizzazione di opere di arredo urbano, parcheggi e spazi pedonali anche a servizio del tessuto residenziale esistente. Gli spazi pubblici e privati dovranno essere dotati di sistemazioni a verde ed alberature con funzione di inserimento paesaggistico rispetto al contesto e protezione visiva dalla viabilità provinciale.

Inoltre il RU, per il comparto 4, indirizza il piano attuativo verso una progettazione che dovrà prevedere la localizzazione delle aree a standard urbanistico lungo l'asse di via Fosso, attraverso un organico sistema di spazi pubblici ed aree a verde con funzione di qualificazione dell'immagine urbana, ed in modo da favorire la realizzazione di opere di arredo urbano, parcheggi e spazi pedonali anche a servizio del tessuto residenziale esistente. Dovrà essere verificata la fattibilità di un collegamento tra via Sottili e via Fosso, eventualmente anche solo pedonale.

Il comparto 5 è invece di espansione del tessuto a prevalente funzione produttiva con finalità di completamento e riqualificazione dell'area artigianale di Montecalvoli, realizzazione di viabilità di collegamento con la S.P. Francesca, nonché implementazione della dotazione di standard urbanistici e qualificazione del sistema degli spazi e delle aree pubbliche.

il progetto dovrà prevedere: a) la realizzazione di una nuova viabilità di collegamento con la S.P. Francesca, che costituisca accesso alternativo all'area produttiva di Montecalvoli; b) la localizzazione delle aree a standard urbanistico lungo l'asse stradale esistente, attraverso un organico sistema di spazi pubblici ed aree a verde con funzione di qualificazione dell'immagine urbana.

Il RU individua un comparto 8 che ha l'obiettivo di riqualificazione funzionale e formale degli spazi di carattere sportivo mediante il potenziamento di aree misto/polifunzionale collegate agli impianti sportivi (bar, spogliatoi, servizi, ambulatori medici, etc), implementazione del sistema degli spazi della dotazione di standard urbanistici e qualificazione e delle aree pubbliche. Il progetto dovrà prevedere la localizzazione delle aree a standard urbanistico prospicienti all'area sportiva ed al margine est del comparto, mediante un organico sistema di spazi pubblici ed aree a verde con funzione anche di qualificazione dell'immagine urbana. Gli spazi pubblici e privati dovranno essere dotati di sistemazioni a verde ed alberature con funzione di inserimento paesaggistico rispetto al contesto.

Si prevede inoltre il completamento del tessuto urbano retrostante esistente attraverso la formazione di insediamenti a carattere residenziale. I nuovi edifici a carattere residenziale dovranno adottare tipologie unitarie ed essere opportunamente arretrati rispetto all'impianto sportivo.

Altri comparti 11,12 e 13 sono ricondotti a interventi di rigenerazione urbana.

In particolare per il comparto 11 si prescrive la riqualificazione del tessuto urbano caratterizzato dalla presenza di edifici produttivi dismessi e/o sottoutilizzati contigui ad insediamenti residenziali. Gli obiettivi di riqualificazione, da perseguire mediante interventi di ristrutturazione urbanistica, consistono: a) nella realizzazione di un nuovo tessuto urbanistico dotato di equilibrata mixité funzionale (anche eventualmente con la presenza di quote di edilizia sociale); b) nel potenziamento degli standard urbanistici e degli spazi pubblici, anche attraverso la riqualificazione delle connessioni con gli spazi ed i servizi esterni all'area; c) nella realizzazione di un tessuto edilizio dotato di qualità architettonica,

efficienza energetica, sostenibilità ambientale; d) nel recupero delle relazioni paesaggistiche tra la collina ed il canale Usciana, anche attraverso l'inserimento di percorsi per la mobilità ciclo-pedonale.

Il Piano attuativi, eventualmente articolato in sub comparti funzionali, dovrà definire un assetto complessivo del comparto che garantisca qualità e funzionalità sotto l'aspetto urbanistico, con particolare attenzione al sistema degli accessi e delle relazioni funzionali con il sistema della viabilità urbana, alle relazioni con il tessuto circostante, alla tipologia ed alla ubicazione degli standard urbanistici e delle aree pubbliche, alle sistemazioni paesaggistiche ed ambientali. In particolare, il progetto dovrà prevedere la creazione di un organico sistema di spazi pubblici ed aree a verde tale da conferire qualità al tessuto urbano esistente e di nuovo insediamento, attraverso la realizzazione di spazi a prevalente fruizione pedonale caratterizzati dalla stretta integrazione con il tessuto edificato, dalla elevata qualità delle soluzioni costruttive, di arredo e delle sistemazioni a verde, dalla limitazione dei flussi di attraversamento veicolare, dalla presenza di percorsi protetti di collegamento con eventuali luoghi di interesse pubblico esterni al comparto.

I nuovi edifici, caratterizzati da elevati livelli di sostenibilità ed efficienza energetica, dovranno adottare tipologie unitarie ed essere opportunamente arretrati rispetto alla viabilità.

Nella definizione dell'assetto urbanistico complessivo dovrà essere posta attenzione al mantenimento di specifici varchi visivi da e verso la collina, evitando la realizzazione di fronti edificati continui. Dovranno inoltre essere garantite le connessioni con la rete della viabilità pubblica esistente, evitando la formazione di viabilità ed aree "a fondo chiuso".

I criteri di rigenerazione sono affini anche per i comparti 12 e 13 per i quali si rimanda alle specifiche *Schede norma*.

A Montecalvoli è stato anche individuato il *Cimitero per animali di affezione*, in prossimità dell'area sportiva esistente, nonché in connessione con la campagna circostante ed il sistema dei percorsi ciclopedonali lungo l'Usciana. Il cimitero, subordinato a progetto unitario, realizzabile attraverso stralci funzionali, dovrà avere le caratteristiche di un parco a verde pubblico. Nel cimitero per animali d'affezione possono essere inumate le spoglie ed essere accolte le ceneri degli animali appartenenti alle specie domestiche, comunemente classificati come animali d'affezione, con esclusione di quelli allevati per fini produttivi o alimentari, ed a condizione che un apposito certificato veterinario escluda la presenza di malattie trasmissibili all'uomo o denunciabili sulla base delle vigenti disposizioni statali o comunitarie, nonché ai sensi della LR 9/2015.

Detto cimitero/parco può essere realizzato e gestito da Enti pubblici e/o da soggetti privati previa approvazione del progetto unitario e mediante stipula di apposita convenzione.

UTOE 6 CINQUE CASE

L'obiettivo è di riqualificare la frazione attraverso interventi puntuali collegati a servizi, verde e parcheggi. Sono state stralciate le previsioni di lottizzazioni previste dal previgente RU.

Il RU individua un solo comparto, la cui previsione a carattere residenziale, è individuata in continuità con l'edificato esistente con l'obiettivo di riqualificare il tessuto urbano attraverso la realizzazione di un parcheggio pubblico per esigenze di interesse generale. I nuovi interventi dovranno garantire un adeguato inserimento paesaggistico, prevedendo in particolare la sistemazione delle aree residuali e scoperte con schermature e con messa a dimora di alberature congrue al contesto rurale. I nuovi edifici dovranno adottare tipologie unitarie, ed essere opportunamente arretrati rispetto alla strada. Le tipologie edilizie di

riferimento sono: unifamiliari, bifamiliari. In relazione alle condizioni di rischio idraulico che caratterizzano l'area, dovranno essere privilegiate soluzioni tipologiche e progettuali che non prevedano la permanenza di persone ai piani terra (anche con ricorso a pilotis, loggiati, porticati), evitando la formazione di terrapieni o rilevati in quanto incompatibili con il contesto urbano.

UTOE 7 SAN DONATO

Il Ru individua a previsione a carattere residenziale, vedi comparto 2, in continuità con l'edificio esistente con l'obiettivo di riqualificare il tessuto urbano attraverso la realizzazione di un'area a verde ed un parcheggio connessi tra loro da un percorso verde e ciclo/pedonale. Il percorso con sistemazioni a verde dovrà collegare l'area a verde in testata, il parcheggio pubblico e la polarità scolastica esistente. Inoltre prevede altri due comparti il 3 e 4 con lo scopo di migliorare il sistema della sosta pubblica lungo strada.

UTOE N. 8 PONTICELLI

Per l'UTOE di Ponticelli la Variante prevede, in primo luogo, un'azione di riqualificazione e potenziamento delle rete degli spazi pubblici e dei servizi (standard urbanistici), sia attraverso l'ampliamento e la qualificazione degli spazi pubblici esistenti (con particolare attenzione alla piazza principale, lungo via Francesca Nord) che mediante l'attivazione di percorsi e collegamenti a carattere pedonale e/o di tipo protetto capaci di connettere tra loro i servizi e le aree pubbliche esistenti (scuole, aree verdi, impianti sportivi, ecc.), in modo non solo da agevolarne la fruizione ma anche da implementare la qualità complessiva del tessuto urbano. Questa azione capillare, prevista attraverso la razionalizzazione e la riqualificazione di spazi esistenti con interventi diffusi all'interno dell'edificio, si accompagna ad una individuazione, più estesa, di percorsi ciclopeditoni anche di carattere territoriale che connettano l'insediamento di Ponticelli con il Sistema Territoriale di Pianura ed il complesso delle aree di interesse fluviale ed idraulico (Arno, Usciana, Antifosso).

La previsione di qualificazione e di valorizzazione della piazza su via Francesca Nord costituisce parte significativa del più ampio programma di riqualificazione e potenziamento delle centralità urbane individuate dal Piano Strutturale nei diversi centri urbani del territorio, quale elemento di rafforzamento dell'identità dei luoghi e spazi di aggregazione collettiva attorno ai quali possano svilupparsi un tessuto urbano integrato e polifunzionale.

In coerenza con i suddetti obiettivi di riqualificazione del tessuto urbano, la Variante individua alcuni comparti da sottoporre ad interventi di rigenerazione urbana ai sensi della L.R. 65/14, corrispondenti a complessi ed edifici non residenziali degradati e/o sottoutilizzati collocati in posizione strategica per la riqualificazione urbanistica, funzionale e paesaggistica dell'organismo insediativo (Comparti n. 4, 5 e 6, per i quali si rimanda alla relativa Scheda Norma dell'Allegato I).

Una riflessione ed una verifica approfondita sono state effettuate sulle previsioni del previgente RU relative ad estesi comparti di espansione residenziale ubicati a nord ed a sud della via Francesca, in direzione di Montecalvoli. Per questi comparti, inattuati da molti anni e per i quali sono pervenute all'Amministrazione Comunale numerose richieste di deperimetrazione da parte di proprietari interessati, è stato ritenuto opportuno in questa fase effettuare un consistente ridimensionamento delle previsioni rispetto alla situazione pregressa, mantenendo solamente un comparto di espansione residenziale funzionale al

completamento della viabilità di collegamento tra via Usciana e via Francesca Nord, con conseguente chiusura dell'isolato e del margine urbano (Comparto 1).

Sull'estremità più occidentale della frazione, lungo la via Francesca in direzione di Montecalvoli, la Variante riconosce e rafforza la caratterizzazione artigianale/commerciale della struttura insediativa esistente, individuando due comparti a destinazione mista soggetti a PUC (Comparti n. 2 e 3, per i quali si rimanda alla relativa Scheda Norma dell'Allegato I).

UTOE N. 9 - AREA PRODUTTIVA DI PONTICELLI

L'Area produttiva di Ponticelli è individuata dal Piano Strutturale come elemento strategico per la valorizzazione e la riqualificazione della struttura socio economica del territorio comunale. In anni recenti è stata interessata dalla realizzazione della nuova area PIP da parte dell'Amministrazione Comunale, la cui ultimazione si è da poco conclusa. Tuttavia l'area è interessata anche da significative criticità, quali l'ampia diffusione di capannoni dismessi e/o sottoutilizzati a causa della persistente crisi economica, e soprattutto la presenza di elevati livelli di pericolosità idraulica legati al rischio di esondazioni dell'Arno, che per i tempi di ritorno duecentennali raggiungono anche battenti superiori ai due metri rispetto al piano di campagna.

Alla sensazione di incompiutezza urbanistica dell'area contribuisce anche la mancata attuazione, in questi anni, di quasi tutte le previsioni di trasformazione urbanistica collegate a piani attuativi di iniziativa privata, che non ha consentito la formazione, anche parziale, di un tessuto urbanistico funzionale ed organico.

La Variante recepisce gli obiettivi di PS ed individua, pur in un'ottica di ridimensionamento e razionalizzazione delle previsioni di espansione insediativa contemplate dal precedente strumento di pianificazione, alcuni interventi finalizzati al completamento urbanistico e funzionale del tessuto urbanistico esistente, quali:

- La localizzazione e la pianificazione, in continuità con il RU previgente, dei comparti 1, 2, 3, 4, 5 e 6 lungo la SP Francesca, collegati al completamento della struttura viaria di raccordo con l'area PIP ed alla realizzazione di un primo tratto dell'asse di collegamento con via delle Colombaie, nonché alla realizzazione di una rotatoria sulla SP Francesca in grado di dare accessibilità e visibilità alle parti più interne dell'insediamento; la realizzazione dei comparti dovrà essere contestuale alla realizzazione di fasce a verde con funzione di rispetto, mitigazione paesaggistica e connessione ecologica rispetto al contesto rurale e fluviale.

La Variante individua inoltre alcuni interventi convenzionati finalizzati alla realizzazione di opere di urbanizzazione e viabilità di collegamento nel tessuto (Comparti 8 e 9).

Sono comunque state effettuate, in coerenza alle manifestazioni di volontà di molti soggetti interessati in fase di avviso pubblico, numerose ed estese deperimetrazioni di aree a destinazione produttiva e commerciale previste dal precedente strumento urbanistico, ricondotte alla destinazione di "margine urbano".

Per quanto riguarda la disciplina delle funzioni, per rendere più flessibile la programmazione degli interventi la Variante consente all'interno del tessuto produttivo anche l'individuazione della funzione commerciale (limitata alle medie strutture di vendita), fermo restando l'obbligo di reperimento dei relativi standard urbanistici.

6. Il Dimensionamento delle trasformazioni

La definizione del dimensionamento delle diverse funzioni individuate dal RU in riferimento al quadro strategico quinquennale di previsione rappresenta un momento di particolare complessità e rilevanza nell'elaborazione dei contenuti strategici dello strumento urbanistico comunale.

Il tema del dimensionamento riveste infatti una duplice valenza: quella di definire le dimensioni massime sostenibili degli insediamenti (ovvero di individuare un carico urbanistico massimo ammissibile rispetto allo stato ed alle potenzialità delle risorse territoriali) e quella di costituire parametro quantitativo e prestazionale per il controllo dell'attuazione, per fasi progressive, del quadro strategico del Piano.

La complessità di tale elaborazione è ulteriormente evidenziata dalla particolare natura della presente Variante di adeguamento: come già evidenziato, l'impostazione del Regolamento Urbanistico comunale formatosi nel 2000 ai sensi della L.R. 5/95 ha determinato una situazione di "non univoca corrispondenza" tra il dimensionamento di PS e quello di RU (con sovradimensionamento di quest'ultimo), rinviando semplicemente all'azione di controllo amministrativo la verifica della coerenza delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie rispetto alle quantità massime ammissibili stabilite dal P.S. , peraltro programmate in riferimento ad un arco temporale 1997-2007, e quindi ampiamente superato.

La Relazione di monitoraggio allegata alla Variante al RU approvata con Del. C.C. n. 80/13 e la verifica dello Stato di Attuazione del RU effettuata in sede di redazione del nuovo Piano Strutturale hanno ampiamente evidenziato e dettagliato tale situazione, prendendo atto del sostanziale esaurimento del dimensionamento di Piano, pur a fronte di previsioni urbanistiche ancora inattuate (si rinvia ai documenti citati per maggiori approfondimenti in merito), ed adottando conseguenti misure di salvaguardia.

Di conseguenza l'azione della presente Variante di adeguamento al P.S. è stata necessariamente quella di analizzare criticamente, anche sotto il profilo dei dimensionamenti, il corpus delle previsioni pregresse e provvedere ad un adeguamento complessivo dello strumento di pianificazione urbanistica in coerenza con il dimensionamento definito dal Piano Strutturale di recente approvazione.

In sede di R.U. si è quindi provveduto ad individuare il dimensionamento massimo ammissibile degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia in riferimento al quadro di efficacia quinquennale delle previsioni ed in coerenza con le disposizioni di cui all'art. 18 del vigente Piano Strutturale.

DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE

In coerenza con le indicazioni di Piano Strutturale, il dimensionamento residenziale è articolato rispetto a:

1. Interventi di recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente
2. Interventi di rigenerazione urbana
3. Nuovi interventi insediativi

1. Interventi di recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente

Il R.U. individua e disciplina gli interventi di recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente all'interno delle U.T.O.E. e nel territorio rurale.

Assumono rilevanza ai fini della verifica del dimensionamento residenziale previsto dal P.S. gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che comportano, anche attraverso il mutamento della destinazione d'uso, un aumento di unità immobiliari residenziali superiore ad una rispetto alla situazione legittimamente esistente alla data di adozione del P.S. (art. 18 comma 8 lettera b delle Norme di P.S.)

Tali interventi possono avere carattere diffuso sul territorio (interventi diretti) o essere previsti e disciplinati dalle Schede Norma di cui all'Allegato I delle NTA (Piani Attuativi, Piani di Recupero e Progetti Unitari Convenzionati).

La potenzialità complessiva degli interventi di recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente è stimata in riferimento alle singole U.T.O.E. ed al territorio rurale alla luce dell'analisi di dettaglio dei caratteri e dei livelli d'uso del patrimonio edilizio svolta in sede di RU, in coerenza con gli indirizzi ed i criteri definiti dal Piano Strutturale. Il dimensionamento riportato ha valore di parametro indicativo minimo, ferma restando la possibilità di attingere al dimensionamento complessivo di R.U. per l'attuazione degli interventi di recupero e riqualificazione, dato il loro valore prioritario rispetto alle altre tipologie di intervento (art. 18 comma 8 lettera b delle Norme di P.S.).

L'Amministrazione comunale, attraverso l'attività di monitoraggio di cui all'art. 5 delle NTA, verifica lo stato di attuazione del RU nel rispetto del dimensionamento di P.S.

2. Interventi di rigenerazione urbana

Il R.U. disciplina gli interventi di riconversione e rigenerazione urbana all'interno delle U.T.O.E., mediante le specifiche Schede Norma di cui all'Allegato I delle NTA. Le Schede Norma individuano gli ambiti in cui è possibile attivare gli interventi di rigenerazione urbana di cui all'art. 126 della L.R. 65/14, stabilendo le destinazioni funzionali, i parametri urbanistici ed edilizi nonché le prescrizioni morfologiche, tipologiche e funzionali per la predisposizione dei Piani di Intervento.

Il dimensionamento complessivo degli interventi di rigenerazione urbana è quello definito dai parametri delle schede norma. L'Amministrazione Comunale ha comunque di individuare eventuali ulteriori aree degradate su cui attivare gli interventi di cui all'art. 126 della L.R. 65/14, in coerenza ed in conformità con il dimensionamento previsto dal P.S.

3. Nuovi interventi insediativi

Il P.S. individua il dimensionamento massimo ammissibile dei nuovi interventi insediativi in riferimento ai Sistemi Territoriali ed alle UTOE, dando mandato al Regolamento Urbanistico di individuare la quota di detti interventi da ubicare nelle UTOE in coerenza con gli obiettivi e gli indirizzi di P.S. e nel rispetto dei criteri di flessibilità di cui all' art. 18 comma 8 lettera c) delle Norme di P.S. (possibilità di trasferimenti tra UTOE del medesimo Subsistema Territoriale nella misura del 20% del relativo dimensionamento).

Al dimensionamento di P.S. deve essere aggiunto il dimensionamento residuo del previgente strumento urbanistico, corrispondente ai volumi non realizzati derivanti dai piani attuativi e dai permessi di costruire non attuati e/o decaduti.

Il Regolamento Urbanistico dimensiona i nuovi interventi insediativi all'interno delle UTOE secondo i seguenti criteri:

- a) Nuovi interventi insediativi a prevalente destinazione residenziale previsti all'interno di comparti soggetti a Piano Attuativo o a Progetto Unitario Convenzionato: si attuano nel rispetto dei parametri stabiliti dalle Schede Norma di cui all'Allegato I, in coerenza ed in conformità con il dimensionamento previsto dal P.S.
- b) Nuovi interventi insediativi a prevalente destinazione residenziale previsti da Piani Attuativi convenzionati o approvati precedentemente all'adozione del presente RU: si attuano nel rispetto dei parametri urbanistici definiti dagli atti approvati e convenzionati, nel rispetto del dimensionamento residuo disponibile del precedente RU, quale risultante dagli atti di monitoraggio effettuati dall'Amministrazione comunale.
- c) Nuovi interventi insediativi a prevalente destinazione residenziale realizzabili con intervento diretto all'interno del tessuto urbano di recente formazione di cui all'art. 36 della NTA (corrispondente alle zone omogenee di completamento del RU previgente): si attuano nel rispetto dei parametri urbanistici definiti per la zona omogenea di appartenenza, nel rispetto del dimensionamento residuo disponibile del precedente RU, quale risultante dagli atti di monitoraggio effettuati dall'Amministrazione comunale.

DIMENSIONAMENTO RESIDUO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO PREVIGENTE

Il Piano Strutturale approvato con Del. C.C. n. 49/14 ha individuato come dimensionamento residenziale residuo del precedente Piano Strutturale una quantità pari a 12.000 mc, sulla base della Relazione allegata alla Variante di Monitoraggio al R.U. approvata con Del. C.C. n. 80/13.

In sede di redazione del presente R.U. sono state effettuate ulteriori verifiche sullo stato di attuazione dello strumento urbanistico comunale, dalle quali è stato possibile accertare la presenza di numerosi interventi urbanistici ed edilizi autorizzati (e quindi computati nella relazione di monitoraggio citata) ma rimasti totalmente o parzialmente non realizzati, principalmente a causa della grave crisi del mercato immobiliare.

Tali interventi corrispondono a:

- Permessi di costruire non ritirati e/o decaduti, per complessivi mc 17.430
- Piani Attuativi convenzionati ultimati per la parte relativa alle opere di urbanizzazione primaria ma rimasti in tutto o in parte inattuati per la parte relativi agli interventi edilizi, per complessivi mc 19.296
- Piani Attuativi decaduti con opere di urbanizzazione ed interventi edilizi non completati, per complessivi mc 6.659

Il tutto per una volumetria residenziale pari a 43.385 mc, equivalenti a 14.462 mq di SUL.

Tali volumi e superfici, interamente computati come attuati nella Relazione allegata alla Variante di monitoraggio e recepita dal Piano Strutturale, corrispondono a quantità insediative già considerate nelle Valutazioni Ambientali effettuate in sede di P.S., e quindi a tutti gli effetti disponibili per consentire l'attuazione delle residue potenzialità di completamento del tessuto edilizio previste dal precedente strumento urbanistico e/o dei Piani Attuativi approvati precedentemente all'adozione del presente RU e di cui è stata rinnovata l'efficacia quinquennale in sede di variante di monitoraggio approvata con Del. C.C. n. 80/13.

DIMENSIONAMENTO DEI NUOVI INTERVENTI EDILIZI IN AREA S.I.R.

Il Piano di Gestione del SIR Cerbaie approvato dalla Provincia di Pisa con Del. C.P. n. 9/14 consente la realizzazione di modesti interventi edificatori all'interno delle aree urbanizzate esistenti e finalizzati al completamento ed alla riqualificazione del tessuto, purché ricompresi in una soglia massima di incremento rispetto alle superfici attualmente edificate non superiore al 5% complessivo delle aree urbane già individuate dagli strumenti urbanistici comunali alla data di approvazione del Piano di Gestione.

Deve quindi essere attestata la conformità delle previsioni di RU rispetto alla norma citata. Per tale scopo è stata effettuata una verifica della SUL residenziale presente nelle aree urbane del territorio comunale ricadente nel SIR, pari a circa mq 61.230 (stima dell'Ufficio Tecnico su cartografia vettoriale, ipotizzando un'altezza media di due piani ad edificio).

La potenzialità disponibile per interventi di completamento e riqualificazione è quindi pari al 5% della SUL complessiva esistente, ovvero mq 3.061.

Il RU individua all'interno delle aree urbane in oggetto la possibilità di realizzare i seguenti nuovi interventi edilizi:

- a. Interventi edilizi ricompresi in comparti relativi a Progetti Unitari Convenzionati disciplinati dalle Schede Norma di cui all'Allegato I delle NTA; corrispondono ai comparti n. 1 dell'UTOE 2A – Falorni e n. 1 dell'UTOE 4 – Tavolaia, per complessivi 711 mq (non considerando il comparto n. 9 dell'UTOE 3 - Cerretti che ricade nel perimetro del SIR solo per una porzione marginale).
- b. Interventi edilizi diretti nei residui lotti liberi interni alle zone di "Tessuto urbano di formazione recente", attuabili nel rispetto dei parametri di cui all'art. 36 comma 3 delle NTA (UT = 0,18 mq/mq). Tali interventi interessano potenzialmente una quantità di lotti liberi pari a 12.194 mq (stimati in base ai requisiti catastali ed all'idoneità morfologica ed urbanistica alla trasformazione), da cui deriva, applicando i parametri di RU, la realizzazione di una SUL potenziale pari a 2195 mq.

Il dimensionamento complessivo dei nuovi interventi edilizi in area SIR è quindi pari a 711 mq + 2195 mq = 2906 mq di nuova SUL residenziale, a fronte di un dimensionamento massimo ammissibile stabilito dal Piano di Gestione pari a 3061 mq.

Il rispetto di tale dimensionamento massimo dovrà comunque essere verificato dall'Amministrazione Comunale in sede di monitoraggio degli interventi edilizi.

DIMENSIONAMENTO INDUSTRIALE ED ARTIGIANALE, COMMERCIALE, DIREZIONALE E DI SERVIZIO

Il R.U. individua i nuovi interventi insediativi a prevalente funzione produttiva (artigianali, industriali, commerciali fino alle medie strutture di vendita, direzionali e di servizio) nel rispetto dei parametri stabiliti dalle Schede Norma di cui all'Allegato I, in coerenza ed in conformità con il dimensionamento previsto dal P.S.

La Schede Norma definiscono per ciascun comparto il tipo ed il dimensionamento complessivo delle funzioni ammissibili, la cui ripartizione è rimandata alla fase di redazione del Piano Attuativo nel rispetto delle eventuali limitazioni poste dalla Schede. In sede di approvazione del Piano Attuativo dovrà essere dato atto della coerenza degli interventi con le quantità previste dal P.S. per le singole UTOE, nel rispetto dei criteri di flessibilità di cui all'art. 18 comma 8 lettera c) delle Norme di P.S. (possibilità di trasferimenti tra UTOE del medesimo Subsistema Territoriale nella misura del 20% del relativo dimensionamento).

DIMENSIONAMENTO TURISTICO RICETTIVO

Il R.U. disciplina la possibilità di realizzazione di nuove strutture turistico ricettive e/o ampliamento di quelle esistenti attraverso:

- a) La realizzazione di interventi all'interno dei comparti a destinazione mista disciplinati dalle Schede Norma di cui all'Allegato I delle NTA, limitatamente ai casi in cui tra le funzioni ammesse è presente quella turistico ricettiva;
- b) L'ampliamento delle strutture ricettive esistenti attraverso interventi di ristrutturazione e/o sostituzione edilizia nel rispetto del volume esistente;
- c) La realizzazione di interventi di mutamento di destinazione d'uso nel patrimonio edilizio esistente per la realizzazione di nuove strutture alberghiere, anche di tipo diffuso;
- d) La realizzazione di strutture extra alberghiere all'interno del patrimonio edilizio esistente (affittacamere, casa vacanza, ecc.)

Per gli interventi di cui ai punti a), b) e c) in sede di approvazione del Piano Attuativo o di rilascio dei titoli abilitativi dovrà essere verificata la coerenza del dimensionamento previsto con quello stabilito dal P.S. per l'UTOE o il Subsistema territoriale interessato, quale risultante dal monitoraggio effettuato dall'Amministrazione Comunale.

DIMENSIONAMENTO ATTIVITA' AGRICOLE

Il dimensionamento delle attività agricole e connesse è in funzione delle esigenze aziendali. Si fa riferimento alle disposizioni di cui al Titolo IV delle NTA.

VERIFICA DI COERENZA CON IL PIANO STRUTTURALE

La tabella allegata evidenzia il dimensionamento delle trasformazioni relativo alle Singole UTOE comparti, ed il relativo raffronto con le previsioni di P.S. per le necessarie verifiche di coerenza.

La Variante, nel rispetto dei criteri di flessibilità di cui all' art. 18 comma 8 lettera c) delle Norme di P.S. (possibilità di trasferimenti tra UTOE del medesimo Subsistema Territoriale nella misura del 20% del relativo dimensionamento), ha apportato alcune limitate variazioni alla questi programmate dal P.S. per le singole UTOE e per il relativi Sistemi Territoriali.

Tali variazioni sono comunque all'interno delle quantità consentite dalle disposizioni citate, come evidenziate dal seguente riepilogo:

	UTOE	PS (ab.)	RU (ab.)	variazione	%
Sistema Territoriale Collinare	1a	206	291	85	
	1b	70	145	75	
	1c	44	42	-2	
	2a	123	140	17	
	2b	24	10	-14	
	3	82	117	35	
	4	19	15	-4	
	5a*	268	236	-32	
	TOTALE	836	996	160	19%
Sistema Territoriale Pianura	5b*	402	354	-48	
	6	34	18	-16	
	7	92	82	-10	
	8	306	218	-88	
	TOTALE	834	672	-162	-19%

*l'UTOE 5 Montecalvoli è computata al 40% nel S.T. collinare ed al 60% nel S.T. di Pianura, in quanto trasversale ai due ambiti

La motivazione delle variazioni apportate risiede principalmente nelle limitazioni alla trasformazioni presenti nell'intero Sistema Territoriale di Pianura a causa dei livello di rischio idraulico individuati dagli strumenti di pianificazione vigenti, che inducono una maggiore propensione allo sviluppo urbanistico degli insediamenti collinari.

TABELLA RIEPILOGATIVA DIMENSIONAMENTO REGOLAMENTO URBANISTICO

UTOE	COMPARTO	STRUMENTO	ST	UT	SUL TOTALE	SUL RESIDENZA	ABITANTI	SUL ARTIGIANALE/ INDUSTRIALE	SUL COMMERCIALE	SUL DIREZIONALE E SERVIZI	SUL TURISTICO RICETTIVO
Recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio					5355	5355	126				
1a	1	PA*	5674								
1a	2	PA*	7473								
1a	3	PA*	5780								
1a	4	PEEP	10549	0,3	3165	3165	74				
1a	5	PUC	1061	0,2	212	212	5				
1a	6	PUC	1969	0,2	394	394	9				
1a	7	PUC	1569	0,2	314	314	7				
1a	8	PUC	928	0,2	186	186	4				
1a	9	PUC	5132	0,2	1026	1026	24				
1a	10	RIG. URB.	2371	0,3	711	711	17				
1a	11	RIG. URB.	1965	0,3	590	590	14				
1a	12	RIG. URB.	1549	0,3	465	465	11				
TOTALE UTOE 1a - S. MARIA A MONTE					12418	12418	291				
Recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio					680	680	16				
1b	1	PA*	25245								
1b	2	PA	2274	0,4	910	364	9		546		
1b	3	PA	7539	0,4	3016	1206	28		1810		
1b	4	PUC	4494	0,2	899	899	21				
1b	5	PUC	1540	0,2	308	308	7				
1b	6	PUC	1957	0,2	391	391	9				
1b	7	PUC	1936	0,2	387	387	9				
1b	8	PUC	4861	0,35	1701			1701			
1b	9	RIG. URB.	2766	0,3	830	830	20				
1b	10	RIG. URB.	6153	0,3	1846	1108	26	738			
TOTALE UTOE 1b - VIA DI BIENTINA					10968	6173	145		3579**		

Recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio					595	595	14			
1c	1	PUC	3169	0,2	634	634	15			
1c	2	PUC	1584	0,2	317	317	7			
1c	3	PUC	1339	0,2	268	268	6			
TOTALE UTOE 1c - VIA MELONE					1814	1814	42			
Recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio					2805	2805	66			
2a	1	PUC	2059	0,15	309	309	7			
2a	2	PUC	2609	0,2	522	522	12			
2a	3	PUC	3170	0,2	634	634	15			
2a	4	PUC	1805	0,2	361	361	8			
2a	5	PUC	4338	0,15	651	651	15			
2a	6	RIG. URB.	3958	0,3	1187	712	17		475	
TOTALE UTOE 2a - FALORNI					6469	5994	140		475**	
Recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio					425	425	10			
TOTALE UTOE 2b - PANIACCIO					425	425	10			
Recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio					1360	1360	32			
3	1	PA*	10551							
3	2	PA*	11539							
3	3	PA*	2108							
3	4	PUC	3114	0,3	934	934	22			
3	5	PUC	1928	0,2	386	386	9			
3	6	PUC	4664	0,2	933	933	22			
3	7	PUC	1969	0,2	394	394	9			
3	8	PUC	3872	0,2	774	774	18			
3	9	PUC	1326	0,15	199	199	5			
TOTALE UTOE 3 - CERRETTI					4980	4980	117			

Recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio					255	255	6			
4	1	PUC	2680	0,15	402	402	9			
TOTALE UTOE 4 - TAVOLAIA					657	657	15			
Recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio					8500	8500	200			
5	1	PA	10388	0,18	1870	1870	44			
5	2	PA*	10042							
5	3	PA*	3952							
5	4	PA	14506	0,18	2611	2611	61			
5	5	PA	20694	0,35	7243			7243		
5	6	PUC	4635	0,2	927	324	8		603	
5	7	PUC	1473	0,2	295	295	7			
5	8	PUC	3055	0,2	611	214	5			397
5	9	PUC	2082	0,2	416	146	3			270
5	10	PUC	9937	0,2	1987	397	9		1590	
5	11	RIG. URB.	26033	0,3	7810	6248	147			1562
5	12	RIG. URB.	7678	0,3	2303	1842	43			461
5	13	RIG. URB.	11237	0,3	3371	2697	63			674
TOTALE UTOE 5 - MONTECALVOLI					37944	25144	590			12800**
Recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio					510	510	12			
6	1	PUC	1256	0,2	251	251	6			
TOTALE UTOE 6 - CINQUE CASE					761	761	18			
Recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio					1700	1700	40			
7	1	PA*	7977							
7	2	PUC	5417	0,2	1083	1083	25			
7	3	PUC	1323	0,2	265	265	6			
7	4	PUC	2397	0,2	479	479	11			
TOTALE UTOE 7 - SAN DONATO					3527	3527	82			

Recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio					4080	4080	96			
8	1	PA	4463	0,3	1339	1339	32			
8	2	PUC	3038	0,2	608	182	4		426	
8	3	PUC	3056	0,2	611	183	4		428	
8	4	RIG. URB.	4590	0,3	1377	1377	32			
8	5	RIG. URB.	3875	0,3	1163	930	22		233	
8	6	RIG. URB.	1649	0,3	495	495	12			
8	7	RIG. URB.	3355	0,2	671	671	16			
TOTALE UTOE 8 - PONTICELLI					10344	9257	218		1087**	
Recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio					425	425	10			
9	1	PA	22339	0,45	10053				10053	
9	2	PA	64024	0,45	28811				28811	
9	3	PA	7517	0,35	2631				2631	
9	4	PA	10357	0,35	3625				3625	
9	5	PA	14132	0,35	4946				4946	
9	6	PA	17284	0,35	6049				6049	
9	7	PA	29788	0,45	13405				13405	
9	8	PUC	6117	0,35	2141				2141	
9	9	PUC	6012	0,35	2104				2104	
TOTALE UTOE 9 - PONTICELLI AP					74190	425	10		73765**	
Recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio					7310	7310	172			
TR	1	PA	9893		5984				5984	
TR	2	PA	10359		710				710	
TR	3	PA	4638		200				200	
TR	4	PA	21948		842				842	
TR	5	PA*								
TOTALE TERRITORIO RURALE					15046	7310	172		7736**	

TOTALE REGOLAMENTO URBANISTICO					SUL TOTALE	SUL RESIDENZA	ABITANTI	SUL ARTIGIANALE/ INDUSTRIALE	SUL COMMERCIALE	SUL DIREZIONALE E SERVIZI	SUL TURISTICO RICETTIVO
					179 543	78 885	1 850	98.967**			
PREVISIONI DI RU E RAFFRONTO CON IL P.S.					SUL	SUL Res.	abitanti	SUL non Res.	Raffronto PS	Saldo residuo	
TOTALE PREVISIONI DI RU					179 543	78 885	1 850	100 658			
<i>Recupero e riqualificazione patrimonio edilizio</i>					34 000	34 000	800		800		0
<i>Rigenerazione Urbana</i>					22 819	18 676	440	4 143	500		60
<i>Nuovi interventi edilizi a prevalente funzione residenziale</i>					23 044	23 044	536		572		36
<i>Nuovi interventi di edilizia sociale (PEEP)</i>					3 165	3 165	74		***		
<i>Nuovi interventi a prevalente funzione non residenziale</i>								96.515**			
Artigianale industriale					96 515			96.515**	70000	33 485	
Commerciale									45000		
Direzionale e di servizio									8500		
Turistico ricettivo									6500		
* Comparti di PA convenzionati o approvati precedentemente all'adozione del RU per i quali si fa riferimento al dimensionamento residuo del previgente RU											
** SUL complessiva delle funzioni non residenziali. In sede di PA o PUC dovrà essere verificato il dimensionamento delle singole funzioni rispetto al P.S.											
***Per il dimensionamento degli insediamenti di edilizia sociale viene utilizzato il dimensionamento residuo del PIANO PEEP di cui al previgente RU											

DIMENSIONAMENTO RESIDUO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO PREVIGENTE

- Permessi di costruire non ritirati e/o decaduti, per complessivi mc 17.430
- Piani Attuativi convenzionati ultimati per la parte relativa alle opere di urbanizzazione primaria ma rimasti in tutto o in parte inattuati per la parte relativi agli interventi edilizi, per complessivi mc 19.296
- Piani Attuativi decaduti con opere di urbanizzazione ed interventi edilizi non completati, per complessivi mc 6.659

Il tutto per una volumetria residenziale pari a 43.385 mc, equivalenti a 14.462 mq di SUL

7. Il Dimensionamento degli Standard Urbanistici

La Variante definisce, per ogni UTOE, la dotazione di standard urbanistici esistente e di previsione (di attuazione pubblica o associata ad interventi privati convenzionati).

La verifica dimensionale relativa allo stato di attuazione degli Standard (vedi capitolo sullo stato di attuazione dello strumento urbanistico vigente allegata al P.S.), ovvero la dotazione comunale complessiva di aree per standard urbanistici di cui al DM 1444/68, evidenzia una dotazione di standard pro capite pari a 20,8 mq/ab², lievemente superiore rispetto ai minimi di legge (il D.M. 1444/68 prevede come minimo inderogabile 18 mq/ab per i residenti e 11,5 mq/ab per la sola parte di verde e parcheggi), ma complessivamente insoddisfacente considerando l'obiettivo del P.S. del 1998 di raggiungere un standard di 30 mq/abitante.

Tale considerazione, basata solo sul dato quantitativo, prescinde dalla valutazione approfondita e puntuale del grado di qualità/efficienza delle singole aree pubbliche in rapporto al tessuto insediativo.

Tale obiettivo di qualità deve essere necessariamente articolato e graduato in relazione alle differenti tipologie di standard, nonché alle modalità di programmazione/attuazione degli interventi di trasformazione urbanistica e territoriale in sede di R.U.

In particolare, la dotazione pro capite di standard urbanistici deve essere distinta in:

servizi di interesse generale ed attrezzature scolastiche;

spazi pubblici attrezzati (aree e verde ed a parcheggio pubblico).

Infatti i servizi di cui al punto a) devono essere valutati rispetto alle esigenze complessive della struttura insediativa comunale, spesso da riferire ad ambiti territoriali più estesi rispetto alle singole U.T.O.E., ed oggetto di specifiche programmazioni di settore.

I servizi e gli spazi di cui al punto b) costituiscono invece dotazioni di quartiere la cui presenza diffusa è strettamente correlata ai livelli di qualità del tessuto insediativo, con particolare riferimento alla rete degli spazi pubblici ed a verde.

Pertanto il Regolamento Urbanistico definisce criteri differenziati per il dimensionamento e l'attuazione delle due tipologie di standard urbanistico, destinando l'incremento di standard rispetto ai minimi del DM 1444/68 (pari a 12 mq) prioritariamente alla realizzazione di spazi pubblici attrezzati per la riqualificazione urbana (a verde o a parcheggio).

Il livello prestazionale richiesto dal P.S. (30 mq/ab) sarà così utilizzato per migliorare la qualità del tessuto insediativo, favorendo la continuità tra gli spazi pubblici e di uso pubblico ed associando alla quantità minima di standard un livello soddisfacente di qualità attraverso progetti organici di riqualificazione urbana.

Tale livello è prescrittivo per gli interventi di nuovo insediamento, mentre per la programmazione di servizi ed attrezzature pubbliche nonché per gli interventi di riqualificazione degli insediamenti esistenti è valutato e calibrato in sede di R.U. in relazione alle esigenze di recupero e riqualificazione del tessuto urbanistico esistente nonché al quadro programmatico quinquennale di cui all'art. 55 della L.R. 1/05, considerandolo

² Calcolata sulla popolazione al 31.12.12, pari a 13287 abitanti

obiettivo tendenziale e non prescrittivo e fermo restando il rispetto delle dotazioni minime di cui al D.M. 1444/68.

Le previsioni della presente Variante prevedono sostanzialmente il raddoppio della quota di standard procapite, passando da una dotazione di 20,8 mq/ab ad una di circa **41,5 mq/ab**, per una quantità complessiva esistente e prevista di mq 553.207, quindi in piena coerenza con gli obiettivi di P.S.

Naturalmente la situazione complessiva a livello comunale è articolata in situazioni tra loro eterogenee, evidenziando insediamenti ampiamente interessati da servizi esistenti e di previsione (almeno sotto il profilo quantitativo), come il capoluogo, Montecalvoli, Cerretti, Ponticelli, ed altri decisamente più deficitari, dato il loro carattere periferico (Via Melone, Paniaccio).

Per questi ultimi il fabbisogno insoddisfatto dovrà essere reperito attraverso i servizi presenti negli insediamenti più prossimi.

Al dimensionamento degli standard urbanistici relativi agli insediamenti residenziali, vanno inoltre aggiunti quelli previsti per gli insediamenti produttivi e di servizi, individuati puntualmente nelle Schede Norma delle U.T.O.E specifiche, e quelli collegati ai parchi ed ai servizi territoriali previsti negli ambiti di connessione ambientale e paesaggistica individuate dal Piano Strutturale.

Le tabelle allegate evidenziano il bilancio complessivo per le UTOE residenziali.

UTOE 1-Santa Maria a Monte

Articolata in:

UTOE 1 a - Santa Maria a Monte

UTOE 1b-Via di Bientina

UTOE 1c-Melone

Abitanti 3565+553+399=4517

STANDARD URBANISTICI TOTALE 131.730+13.151+3901= **148.782 mq**

UTOE 1 a - Santa Maria a Monte : 131.730mq

UTOE 1b-Via di Bientina: 13.151

UTOE 1c-Melone: 3901

Verifica degli standard complessivi PER UTOE 1:

-Rispetto al DM1444/1968 (18mq/ab) 4517abx18mq =81.306 mq **VERIFICATO**

-Rispetto al PS 07/2014 (30mq/ab) 4517abx30mq =135.510 mq **VERIFICATO**

In particolare analizzando i dati relativi alle sub UTOE emerge quanto segue:

UTOE 1a-Santa Maria a Monte

Abitanti (3.255+310)=3565

Abitanti insediati (al 31/12/12): 3.255

Abitanti potenziali da RU=310

	Attuato	Non attuato Previsione RU vig.	Previsione RU Variante	PA approvati e convenzionati	Previsione RU Variante Rig	Totale
Istruzione	10646					10646
Interesse collettivo	17906					17906
Parcheggi pubblici	5423	5202	4390	1933		16949
Verde pubblico	8071	6282	2721	2476		19551
Verde sportivo	1765					65052
Totale Rig					1626	1626
Totale	43812	11484	7112	4409	1626	131.730

Verifica degli standard

-Rispetto al DM1444/1968 (18mq/ab) 3565 abx18mq =64.170 mq **VERIFICATO**

-Rispetto al PS 07/2014 (30mq/ab) 365abx30mq =106.950 mq **VERIFICATO**

UTOE 1b-Via di Bientina**Abitanti** (408+145)=553

Abitanti insediati (al 31/12/12): 408

Abitanti potenziali da RU=145

Tabella Standard esistenti e di programma

	Attuato	Non attuato Previsione RU vig.	Previsione RU Variante	PA approvati e convenzionati	Previsione RU Variante Rig	Totale
Istruzione						
Interesse collettivo						
Parcheggi pubblici			3856	2341		6197
Verde pubblico			2545	1964		4509
Verde sportivo						
Totale Rig					2446	2446
Totale			6401		2446	13.151

Verifica degli standard-Rispetto al DM1444/1968 (18mq/ab) 553abx18mq = 9954 mq **VERIFICATO**-Rispetto al PS 07/2014 (30mq/ab) 553 abx30mq = 16.590 mq **NON VERIFICATO****UTOE 1c-Melone****Abitanti** (357+ 42)=399

Abitanti insediati (al 31/12/12): 357

Abitanti potenziali da RU=42

Tabella Standard esistenti e di programma

	Attuato	Non attuato Previsione RU vig.	Previsione RU Variante	Previsione RU Variante Rig	Totale
Istruzione					
Interesse collettivo	391				391
Parcheggi pubblici			2790		2790
Verde pubblico			720		720
Verde sportivo					
Totale Rig					
Totale	391		3510		3901

Verifica degli standard-Rispetto al DM1444/1968 (18mq/ab) 399abx18mq =7.182mq **NON VERIFICATO**-Rispetto al PS 07/2014 (30mq/ab) 399abx30mq =11.970 mq **NON VERIFICATO**

UTOE 2 Falorni - Paniaccio**Abitanti** 1530+216=1746

UTOE 2 a Falorni

UTOE 2b Paniaccio

STANDARD URBANISTICI TOTALE 40849+844= **41.693 mq**

UTOE 2 a - Falorni 40.849mq

UTOE 2b-Paniaccio: 844 mq

Verifica degli standard complessivi PER UTOE 1:*-Rispetto al DM1444/1968 (18mq/ab)* 1746abx18mq =31.428 mq **VERIFICATO***-Rispetto al PS 07/2014 (30mq/ab)* 1746abx30mq =52.380 mq **NON VERIFICATO*****In particolare analizzando i dati relativi alle sub UTOE emerge quanto segue:*****UTOE 2a-Falorni****Abitanti** (1379+151)=1530

Abitanti insediati (al 31/12/12): 1379

Abitanti potenziali da RU:151

Tabella Standard esistenti e di programma

	Attuato	Non attuato Previsione RU vig.	Previsione RU Variante	Previsione RU Variante Rig	Totale
Istruzione					
Interesse collettivo	909				909
Parcheggi pubblici	1239	4610	3350		9199
Verde pubblico	175	2211	3815		6201
Verde sportivo		22561			22561
Totale Rig				1979	1979
Totale	2323	29382	7165	1979	40849

Verifica degli standard*-Rispetto al DM1444/1968 (18mq/ab)* 1530abx18mq =27.540 mq **VERIFICATO***-Rispetto al PS 07/2014 (30mq/ab)* 1530 abx30mq =45.900mq **NON VERIFICATO**

UTOE 2b-Paniaccio**Abitanti =216**

Abitanti insediati (al 31/12/12): 206

Abitanti potenziali da RU:10

Tabella Standard esistenti

	Attuato	Non attuato Previsione RU vig.	Previsione RU Variante	Previsione RU Variante Rig	Totale
Istruzione					
Interesse collettivo					0
Parcheggi pubblici	355	275			630
Verde pubblico	214				214
Verde sportivo					0
Totale Rig					0
Totale	569	275			844

Verifica degli standard

-Rispetto al DM1444/1968 (18mq/ab) $216 \text{ ab} \times 18 \text{ mq} = 3.888 \text{ mq}$ **NON VERIFICATO**

-Rispetto al PS 07/2014 (30mq/ab) $216 \text{ ab} \times 30 \text{ mq} = 6480 \text{ mq}$ **NON VERIFICATO**

UTOE 3-Cerretti**Abitanti (831+111)=948**

Abitanti insediati (al 31/12/12): 831

Abitanti potenziali da RU:117

Tabella Standard esistenti e di programma

	Attuato	Non attuato Previsione RU vig.	Previsione RU Variante	Previsione RU Variante Rig	Totale
Istruzione	4250				4250
Interesse collettivo	3545				3545
Parcheggi pubblici		3242	568		3810
Verde pubblico		1969	13745		15714
Verde sportivo			11570		11570
Totale Rig					
Totale	7795	5210	25882		38888

Verifica degli standard-Rispetto al DM1444/1968 (18mq/ab) abx18mq =17.064 mq **VERIFICATO**-Rispetto al PS 07/2014 (30mq/ab) abx30mq =28.440 mq **VERIFICATO****UTOE 4-Tavolaia****Abitanti (74+15)=89**

Abitanti insediati (al 31/12/12): 74

Abitanti potenziali da RU:15

Tabella Standard esistenti e di programma

	Attuato	Non attuato Previsione RU vig.	Previsione RU Variante	Previsione RU Variante Rig	Totale
Istruzione					
Interesse collettivo	927				927
Parcheggi pubblici		747	202		949
Verde pubblico			311		311
Verde sportivo					
Totale Rig					
Totale	927	747	22646		2187

Verifica degli standard-Rispetto al DM1444/1968 (18mq/ab) 89abx18mq =1.602mq **VERIFICATO**-Rispetto al PS 07/2014 (30mq/ab) 89abx30mq =2.670 mq **NON VERIFICATO**

UTOE 5-Montecalvoli**Abitanti** (3234 +590)= 3824

Abitanti insediati (al 31/12/12): 3234

Abitanti potenziali da RU: 590

Tabella Standard esistenti e di programma

	Attuato	Non attuato Previsione RU vig.	Previsione RU Variante	Previsione RU Variante Rig	Totale
Istruzione	6949				6949
Interesse collettivo	10177		3515		13692
Parcheggi pubblici	17344	1644	6924		25912
Verde pubblico	7383	4659	10410		22453
Verde sportivo	18284		18887		37171
Totale Rig				21350	21350
Totale	60137	6303	39735	21350	127526

Verifica degli standard-Rispetto al DM1444/1968 (18mq/ab) 3824abx18mq =68.832 mq **VERIFICATO**-Rispetto al PS 07/2014 (30mq/ab) 3824abx30mq =114.720 mq **VERIFICATO****UTOE 6-Cinque Case****Abitanti** (184+18)=202

Abitanti insediati (al 31/12/12): 184

Abitanti potenziali da RU: 18

Tabella Standard esistenti e di programma

	Attuato	Non attuato Previsione RU vig.	Previsione RU Variante	Previsione RU Variante Rig	Totale
Istruzione					
Interesse collettivo	2137				2137
Parcheggi pubblici	1152			264	1415
Verde pubblico	1166				1166
Verde sportivo					
Totale Rig					
Totale	4455			264	4718

Verifica degli standard-Rispetto al DM1444/1968 (18mq/ab) 202abx18mq =3636 mq **VERIFICATO**-Rispetto al PS 07/2014 (30mq/ab) 202abx30mq =6060 mq **NON VERIFICATO**

UTOE 7-San Donato**Abitanti** (674+82)=756

Abitanti insediati (al 31/12/12): 674

Abitanti potenziali da RU: 82

Tabella Standard esistenti e di programma

	Attuato	Non attuato Previsione RU vig.	Previsione RU Variante	PA approvati e convenzionati	Totale
Istruzione	3223				3223
Interesse collettivo	5694				5694
Parcheggi pubblici	2707	2914	2327	432	8380
Verde pubblico	3434		2063	2600	8097
Verde sportivo	3091				3091
Totale	18149	2914	4390	3032	28485

Verifica degli standard-Rispetto al DM1444/1968 (18mq/ab) 756abx18mq = 13.608 mq **VERIFICATO**-Rispetto al PS 07/2014 (30mq/ab) 756abx30mq = 22.680 mq **VERIFICATO****UTOE 8-Ponticelli****Abitanti** (1576+218)= **1794**

Abitanti insediati (al 31/12/12): 1576

Abitanti potenziali da RU=218

Tabella Standard esistenti e di programma

	Attuato	Non attuato Previsione RU vig.	Previsione RU Variante	Previsione RU Variante Rig	Totale
Istruzione	6307				6307
Interesse collettivo	6666	712	4390		11768
Parcheggi pubblici	15870		1508		17378
Verde pubblico	4293	3367	6690		14351
Verde sportivo	58546		47428		105975
Totale Rig				5150	5150
Totale	91683	4080	60016	5150	160928

Verifica degli standard-Rispetto al DM1444/1968 (18mq/ab) 1794abx18mq =32.292mq **VERIFICATO**-Rispetto al PS 07/2014 (30mq/ab) 1794abx30mq =53.820mq **VERIFICATO**³³ Relazione adottata con DCC n.48 del 29/07/2015

8. Relazione di controdeduzione alle osservazioni pervenute a seguito della adozione di cui alla D.C.C. n. 48 del 29/07/2015⁴

Premessa

A seguito della adozione della Variante del R.U. D.C.C.48 del 29/07/15, sono state trasmesse all'esame del gruppo di lavoro **n.191 (185 osservazioni e n. 6 contributi** pervenuti da parte di Enti), di cui :

- n. 1 osservazione del Responsabile dell'Ufficio Tecnico
- n. 2 osservazioni pervenute da parte di Enti
- n. 6 contributi pervenuti da parte di Enti
- n. 182 osservazioni pervenute da parte di privati (di cui una che costituisce integrazione dell'osservazione principale)

Il gruppo incaricato, insieme all'Ufficio Tecnico ed all'Amministrazione, ha proceduto ad esaminare tutte le osservazioni e i contributi pervenuti.

Alla base del lavoro di valutazione sono stati posti alcuni **criteri generali**, quali:

- 1) La coerenza con la natura, gli obiettivi e le finalità della Variante del Regolamento Urbanistico, volta a disciplinare la gestione e le trasformazioni previste in coerenza con il Piano Strutturale.
- 2) La coerenza con la LR 65/14 e le disposizioni transitorie a cui fare riferimento (artt.222 e 224).
- 3) La necessità della conferenza di copianificazione, ai sensi dell'art. 25 della LR65/14, per le previsioni di trasformazione che impegnano nuovo suolo non edificato all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato.
- 4) L' adeguamento alla disciplina del *PIT con valenza di Piano Paesaggistico*.
- 5) L'interesse pubblico quale parametro di valutazione.

Sono state quindi esaminate le 185 osservazioni e i 6 contributi, predisponendo una tabella generale di sintesi e la localizzazione cartografica sulle tavole di RU adottato.

Per trasparenza di analisi e valutazione, le osservazioni sono state raggruppate per **argomenti omogenei (tipologie)**, rispetto ai quali in linea generale sono stati applicati analoghi criteri, con riferimento ai principi generali sopra richiamati

Tali tipologie sono le seguenti:

- A) RICHIESTE DI RINUNCIA ALL'EDIFICABILITA' – tali richieste sono state in generale accolte positivamente, laddove non andavano ad incidere su previsioni urbanistiche più generali e/o di interesse di soggetti diversi dai richiedenti; (**osservazioni n. 18**)
- B) RICHIESTE DI MODIFICA DI AREE A STANDARD URBANISTICO O DI INTERESSE COLLETTIVO – tali richieste sono state accolte laddove era possibile reperire una localizzazione alternativa delle aree pubbliche su terreno degli stessi proprietari, oppure laddove la previsione di standard, recepita in continuità con il precedente RU, non risulta localizzata in posizione tale da garantire il pubblico interesse. (**osservazioni n. 29**)
- C) RICHIESTE DI INSERIMENTO DI NUOVE AREE EDIFICABILI – tali richieste sono state in linea generale non accolte in quanto non coerenti con le finalità della Variante. Sono state comunque escluse le previsioni residenziali in aree esterne al perimetro del territorio urbanizzato, in conformità con la LR 65/14. Sono state inserite previsioni a scopo residenziale, interne al territorio urbanizzato, qualora: già individuate nel precedente RU come aree edificabili ripristinando lo stato previgente oppure introducendo alcune nuove aree di completamento funzionali a standard pubblici (verde e parcheggi) mediante PUC. (**osservazioni n. 29**)

⁴ Il presente capitolo riporta integralmente la relazione allegata alla Del. C.C. n. 31 del 28.07.2016 di approvazione delle controdeduzioni

D) RICHIESTA DI AMPLIAMENTO/MODIFICHE DI AREE EDIFICABILI tali richieste sono state valutate singolarmente nel rispetto della disciplina previgente e dello stato dei luoghi (**osservazioni n. 19**)

E) RICHIESTA DI MODIFICHE ALLE SCHEDE DI COMPARTO tali richieste sono state esaminate puntualmente in riferimento alle singole osservazioni (Rettifica della S.T., collocazione standard; Riduzione delle superfici a Standards, Incrementare gli indici, destinazione etc) si propone di accogliere le osservazioni in riferimento ai dati effettivi relativi alla consistenza catastale; la collocazione degli standard deve essere compatibile alla riqualificazione urbana e funzionale rispetto alla fruizione pubblica; si propone in generale di non apportare riduzione agli standard in quanto significativi per la qualità insediativa, si propone di accogliere le osservazioni che propongono una modifica di destinazione da mista a prevalentemente residenziale ove compatibili per ubicazione all'interno del tessuto; (**osservazioni n. 17**)

F) RICHIESTE RELATIVE AD AREE BOSCADE – tali richieste sono state valutate previo sopralluogo dei tecnici e dei consulenti incaricati, accogliendo le istanze ove effettivamente rispondenti al reale stato dei luoghi. (**osservazioni n. 2**)

G) RICHIESTE DI MODIFICA ALLE NORME - tali richieste sono state accolte o parzialmente accolte ove coerenti con i criteri generali. (**osservazioni n. 12**)

H) RICHIESTE DI MODIFICHE AI PARAMETRI URBANISTICI tali richieste sono state accolte o parzialmente accolte ove coerenti con i criteri generali. (**osservazioni n. 5**)

I) RICHIESTE DI MODIFICHE PER GLI EDIFICI DI INTERESSE STORICO tali richieste sono state valutate previo sopralluogo dei consulenti incaricati, accogliendo le istanze ove effettivamente il valore attribuito all'edificio non è più percepibile. A tal fine sono state integrate le NTA e l'Allegato III. (**osservazioni n. 19**)

L) ATTIVITA' TURISTICHE e RICREATIVE si propone di accogliere solo le osservazioni conformi con il PS, che prevede la localizzazione di attività turistiche nel territorio rurale sia collegata al recupero del patrimonio edilizio esistente o in aree già esistenti e/o autorizzate per funzioni affini. (**osservazioni n. 7**)

M) MODIFICHE CARTOGRAFICHE si propone di accogliere le osservazioni qualora si tratti di meri errori cartografici; (**osservazioni n. 21**)

N) AMPLIAMENTI EDIFICI si propone di accogliere le osservazioni qualora coerenti con il valore storico-tipologico degli edifici esistenti (**osservazioni n. 8**)

O) RICHIESTE DI VERDE PRIVATO(**osservazioni n. 5**) si propone di accogliere le osservazioni qualora non siano relative ad aree potenzialmente funzionali alla realizzazione di standard.

P) VARIE – le osservazioni non ricadenti nelle tipologie descritte sono state valutate in coerenza con i criteri generali di cui sopra; si rimanda alla documentazione allegata per un puntuale riscontro. (**osservazioni n. 12**)

Per quanto riguarda le due **osservazioni pervenute da parte di Enti**, si sottolinea che:

- il Genio Civile ha richiesto integrazioni che sono state depositate presso il Settore Genio Civile Toscana Nord in data 19/04/16, alle quali ha fatto seguito comunicazione di esito positivo del controllo con prescrizioni subordinatamente al recepimento delle prescrizioni impartite e fatta eccezione per le previsioni di parcheggi di cui ai comparti 3 e 4 dell'UTOE 7, per i quali è espresso parere negativo.

- l'Ufficio Tecnico – con questa osservazione, a cui si rimanda per lettura integrale, il Responsabile del Servizio Urbanistica rileva:

a) l'opportunità di inserire modifiche e aggiornamenti alla cartografia

b) l'opportunità di inserire modifiche e aggiornamenti modifiche alle NTA agli Allegati.

Tali rilievi sono improntati all'interesse pubblico nonché coerenti e compatibili con la natura della variante adottata, per cui sono ritenuti pienamente accoglibili.

I **6 contributi** pervenuti da parte di Enti sono stati recepiti in quanto relativi ad indicazioni di carattere generale che non comportano modifiche significative allo strumento adottato.

In particolare, per quanto riguarda il Contributo al procedimento di VAS del **Settore Valutazione della Regione Toscana** (prot. 14857 del 15.10.2015), cui è seguito incontro presso la sede regionale in data 20.11.2015, si rinvia alla nota dell'Autorità Competente del 23.11.2015.

Per quanti riguarda il contributo della **Regione Toscana Settore Pianificazione del Territorio** (prot. 15359

del 24.10.2015), ove si richiama la necessità di tutelare gli spazi ineditati fra i diversi ambiti territoriali e di contenere le espansioni degli insediamenti lineari, invitando l'Amministrazione comunale a svolgere ulteriori approfondimenti e verifiche al fine di limitare il consumo di suolo non urbanizzato nelle UTOE Ponticelli Area Produttiva e Montecalvoli Basso anche attraverso la riduzione delle superfici impegnate, si evidenzia quanto segue:

- Il PS vigente ed il Ru adottato individuano tra i propri obiettivi quello della limitazione del consumo di suolo e del mantenimento di corridoi e connessioni ecologiche tra gli insediamenti produttivi esistenti ed il territorio rurale.
- Le previsioni adottate relative agli insediamenti produttivi non sono qualificabili come "nuove previsioni" introdotte dalla Variante adottata ma consistono in varianti a previsioni del RU approvato con Del. C.C. n. 80/2013 (e quindi vigenti fino al 2018) che comportano la significativa riduzione degli interventi previsti sia in termini di Superficie Territoriale complessivamente interessata a livello di UTOE che della SUL relativa ai singoli comparti, con conseguente alleggerimento sia in termini di carico urbanistico che di impegno di suolo.
- In accoglimento di quanto rilevato nel contributo, nonché delle indicazioni tecniche espresse dal Genio Civile in fase di controllo, sono state apportate nelle UTOE in oggetto ulteriori riduzioni del dimensionamento dei comparti relativi a nuovi insediamenti produttivi, nonché individuate all'interno di questi fasce a verde di rispetto per finalità di continuità ambientale e paesaggistica, nonché di riduzione del rischio idraulico.

In relazione a quanto sopra, il contributo è da intendersi pienamente recepito e coerente con lo strumento di pianificazione urbanistica come modificato a seguito delle osservazioni.

A seguito dell'istruttoria descritta, ne risultano:

- n. 54 osservazioni accolte**
- n. 54 osservazioni parzialmente accolte**
- n. 2 osservazioni non pertinenti**
- n. 72 osservazioni non accolte**
- n.1 osservazione sospesa**
- n.1 osservazione quale integrazione ad un'altra**

Dal punto di vista degli effetti sul Regolamento Urbanistico vigente, la proposta di accoglimento delle osservazioni risulta conforme con il vigente PS e non comporta conseguenze significative rispetto al dimensionamento del RU adottato.

Si fa presente inoltre che, a seguito delle proposte di controdeduzione, vengono di introdotti nuovi comparti edificatori soggetti a Scheda Norma e alcune nuove aree di completamento, pertanto tali previsioni sono soggette a deposito presso il Genio Civile e saranno soggette a ripubblicazione.

Tali previsioni sono corrispondenti alle osservazioni n°: 1, 18, 27, 36, 55, 58, 61, 71, 89, 96, 112, 114, 132, 142, 145 e 183.

E' inoltre da sottolineare che, a seguito delle integrazioni richieste dal Genio Civile sono state modificate ed integrate le previsioni relative ai comparti ubicati nelle UTOE 5, 7, 8 e 9, per cui sarà necessario procedere alla riadozione delle relative Schede Norma.

Nel rispetto della normativa vigente, l'AC ha chiesto la convocazione della Conferenza di copianificazione per ottenere il relativo parere, così come previsto dall'art. 25 della Legge Regionale Toscana 65/2014, in riferimento alle seguenti previsioni, di cui all'Allegato I:

- Scheda Norma Comparto 3 – P.U.C.: Attività sportiva a carattere privato
- Scheda Norma Comparto 4 – P.U.C.: Attività sportiva a carattere privato
- Scheda Norma Comparto 5–P.A.: Area turistico-ricettivo-campeggio(introdotta a seguito dell'osservazione 61)

Inoltre a seguito dell'approvazione delle controdeduzioni da parte del Consiglio Comunale, l'Amministrazione richiederà alla Regione la Conferenza Paesaggistica, ai sensi dell'art. 21 del PIT con valenza di Piano Paesaggistico e ai sensi dell'art. 31 LR65/14, al fine dell'adeguamento allo stesso del Regolamento Urbanistico.

Soltanto a termine di detta procedura sarà possibile l'approvazione definitiva della Variante al Regolamento Urbanistico adottato con D.C.C.48 del 29/07/15.

9. Approvazione della Variante - riepilogo del procedimento (Relazione allegata alla delibera di approvazione finale)⁵

La Variante in oggetto è stata **adottata con D.C.C. n. 48 del 29/07/2015**. A seguito del provvedimento di adozione e del successivo periodo di pubblicazione sono pervenute all'Amministrazione Comunale, entro e non oltre i termini previsti dalla legge, le osservazioni ed i contributi di seguito richiamati:

- a) n. 183 osservazioni dalla cittadinanza
- b) n. 1 osservazione dall'Ufficio Tecnico Comunale
- c) n. 1 osservazione dal Comune di Castelfranco di sotto
- d) n. 4 contributi dagli Enti quali:
 - Segretariato Regionale del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo per la Toscana
 - Terna rete Italia – area operativa di Firenze, Soprintendenza archeologica della Toscana
 - Azienda USL n. 5
 - Regione Toscana da:
 - 1) Settore Pianificazione del territorio
 - 2) Settore rifiuti e bonifiche dei siti inquinanti.
 - 3) Settore tutela e gestione delle risorse idriche.
 - 4) Settore “disciplina, politiche e incentivi del commercio ed attività terziarie.
- e) Una richiesta di integrazioni da parte della Regione Toscana-Ufficio Tecnico del Genio Civile;
- f) Una nota dell'ufficio VAS – Regione Toscana - con la quale venivano richiesti approfondimenti ed adeguamenti ed in particolare di implementare l'analisi e lo studio sul quadro conoscitivo relativamente alla sostenibilità idrica e delle infrastrutture fognarie;

Il gruppo incaricato, insieme all'Ufficio Tecnico ed all'Amministrazione, ha proceduto ad esaminare tutte le osservazioni e i contributi pervenuti, formulando specifiche proposte di controdeduzione.

Dal punto di vista degli effetti sullo strumento urbanistico, le modifiche conseguenti alle controdeduzioni risultano conformi con il vigente PS e non apportano variazioni significative rispetto al dimensionamento del RU adottato (cfr tabella riepilogativa in calce alla presente relazione).

Con **deliberazione C.C. n. 31 del 28 luglio 2016** è stato approvato il **documento delle controdeduzioni** alle osservazioni, al quale si rimanda integralmente per il dettaglio delle determinazioni assunte in merito alle singole istanze e/o contributi.

Nel medesimo atto è stato specificato il procedimento da seguire per le previsioni di trasformazione che prevedono *impegno di nuovo suolo non edificato all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato* (subordinate al parere della *Conferenza di Copianificazione*, di cui all'art 25 L.R. 65/14), ed il procedimento da seguire per l'adeguamento e *Conformazione* della Variante al PIT-PPR (Conferenza Paesaggistica art. 21 del PIT e art. 31 L.R. 65/2014).

E' stato inoltre dato atto della necessità di *riadottare alcune previsioni puntuali* derivanti dall'esito delle controdeduzioni, in quanto relative all'inserimento di nuove aree e/o alla variazione del dimensionamento rispetto all'atto adottato.

Analoga necessità è stata rilevata per le Schede Norma relative ai comparti urbanistici ubicati nelle UTOE 5, 7, 8 e 9, modificate ed integrate a seguito delle prescrizioni impartite dal Genio Civile.

⁵ Il presente capitolo riporta integralmente la relazione allegata alla Delibera di approvazione finale

L'Amministrazione Comunale ha quindi proceduto a chiedere la convocazione della **Conferenza di Copianificazione** prevista dall'art. 25 della Legge Regionale Toscana 65/2014, in riferimento alle seguenti previsioni, di cui all'Allegato I:

- Scheda Norma Comparto 3 – P.U.C.: Attività sportiva a carattere privato
- Scheda Norma Comparto 4 – P.U.C.: Attività sportiva a carattere privato
- Scheda Norma Comparto 5 –P.A.: Area turistico-ricettivo-campeggio (introdotta a seguito dell'osservazione n°61).

La Conferenza si è svolta in data 29 luglio 2016, con esito favorevole per i comparti 3 e 4 e favorevole con prescrizioni per il comparto 5.

Relativamente a quest'ultima previsione, l'Amministrazione Comunale, per esigenze di semplificazione del procedimento, ha stabilito di seguire un *percorso distinto ed autonomo* rispetto alla Variante e pertanto la Scheda Norma risulta stralciata dal presente atto di governo.

In tal senso la previsione di nuovo campeggio in loc. Bosco dei Cerri e la relativa Scheda Norma n°5 saranno oggetto successivo iter di adozione, approvazione e conformazione al PIT-PPR (con relativa procedura VAS).

L'Amministrazione Comunale ha successivamente proceduto con **Del. C.C. n. 37 del 7 settembre 2016** alla **riadozione delle previsioni modificate** a seguito delle controdeduzioni approvate con D.C.C. n. 31 del 28/07/2016 nonché degli esiti del controllo obbligatorio del Genio Civile sul deposito n. 35 del 21.07.2015 e delle relative prescrizioni.

In conformità a quanto indicato nella delibera del 28 luglio e di quanto contenuto negli elaborati ad essa allegati, le previsioni riadattate sono quelle relative all'accoglimento delle osservazioni n. 1, 10, 18, 26, 27, 36, 51, 55, 57, 58, 61, 71, 89, 92, 95, 96, 112, 114, 125, 132, 142, 144, 145, 155, 183 (il numero fa riferimento alla relativa osservazione – cfr elaborato controdeduzioni approvato con Del. C.C. n. 31 del 28.07.2016).

Le previsioni n. 10, 26, 51, 58, 155 e 183 comportano anche l'adozione o riadozione delle relative Schede Norma.

Sono inoltre state modificate ed integrate le seguenti Schede Norma, nel rispetto delle indicazioni e prescrizioni impartite dal Genio Civile per l'individuazione di specifiche misure atte a garantire sufficienti condizioni di sicurezza idraulica nelle aree interessate dagli interventi:

UTOE 5: Schede comparto 4, 5, 6, 9, 10, 13

UTOE 6: Scheda comparto 1

UTOE 7: Schede comparto 3, 4

UTOE 8: Schede comparto 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7

UTOE 9: Schede comparto 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9

Le previsioni che, rispetto all'atto adottato, comportano incremento del carico urbanistico e/o degli effetti sul territorio, sull'ambiente e sul paesaggio, sono state valutate per gli aspetti inerenti alla VAS, evidenziandone la sostenibilità rispetto al quadro complessivo delle risorse e delle fragilità del territorio.

Tali valutazioni sono riportate in una specifica *integrazione del Rapporto Ambientale*, che costituisce allegato alla Del. n. C. C. n. 37 del 7 settembre 2016 di adozione e ripubblicazione delle modifiche sopra descritte.

Nel periodo di pubblicazione sono pervenute n. 5 osservazioni:

- Oss. Prot. 14628 del 25 ottobre 2016, relativa ad area non interessata di ripubblicazione e quindi **non pertinente** all'atto in oggetto;
- Oss. Prot. 15899 del 19 novembre 2016, con la quale si richiede di integrare la Scheda Norma n. 7 dell'UTOE 3 Cerretti con la possibilità di realizzare max n. 3 unità immobiliari di tipologia uni o bifamiliare con esclusione della schiera. La richiesta è coerente con la previsione di RU in quanto la Scheda adottata prevede già la possibilità di realizzazione di tipologie uni/bifamiliari e non individua

limitazioni al numero di unità immobiliari, nel rispetto della SUL massima ammissibile. Pertanto l'osservazione è da ritenersi **non pertinente**;

- Oss. Prot. 16320 del 28 novembre 2016, relativa ad area non interessata di ripubblicazione e quindi **non pertinente** all'atto in oggetto;
- Oss. Prot. 16473 del 1 dicembre 2016, con la quale si richiede che vengano rimosse le previsioni di spazi a parcheggio e verde pubblico nel lotto di proprietà, nel rispetto dell'accordo sottoscritto con l'AC per la cessione gratuita di fascia di terreno per la realizzazione di pista ciclabile. L'osservazione è ritenuta **non accoglibile**, confermando l'utilità di prevedere nell'area dotazioni di interesse pubblico sia a servizio della viabilità ciclopedonale di previsione che in ragione delle ripristinate potenzialità edificatorie del lotto retrostante.
- Oss. Prot. 16620 del 3 dicembre 2016, con la quale si richiede di modificare la Scheda Norma relativa al Comparto 1 dell'UTOE 8 (PA di espansione residenziale), al fine di rendere di fatto attuabile l'intervento, o in alternativa di rimuovere definitivamente la previsione. Rilevato l'interesse pubblico alla realizzazione della viabilità di collegamento tra via Usciana e la SP Francesca, nonché verificata l'incidenza complessiva delle opere di urbanizzazione previste dalla Scheda Norma rispetto alle potenzialità edificatorie del comparto, si ritiene **parzialmente accoglibile** l'osservazione, precisando nella Scheda Norma che il soggetto attuatore è obbligato alla realizzazione della viabilità principale di collegamento con la SP Francesca, mentre per la viabilità secondaria di collegamento con via Mazzini potrà essere prevista la sola cessione delle aree interessate.

Dall'accoglimento parziale dell'osservazione prot. 16620 non derivano effetti significativi sull'atto di governo complessivo, sia a livello di carico urbanistico che di impatti sulle risorse.

La procedura di adeguamento/conformazione della Variante al PIT si è svolta mediante la **Conferenza Paesaggistica** ai sensi dell'art. 21 della "Disciplina di Piano" del vigente PIT-PPR.

Nell'ambito della Conferenza, tenutasi nei giorni 9 novembre e 14 dicembre 2016, la Regione Toscana, per quanto di propria competenza, ha rilevato alcune *criticità* relative ad aree sottoposte a vincolo paesaggistico, ed in particolare relativamente all'individuazione del "Contesto territoriale, ovvero ambito di pertinenza paesaggistica del Centro Storico di Santa Maria a Monte" (Direttiva 3.b.2. del D.M.), nonché alla presenza di previsioni di trasformazione all'interno dell'UTOE 1a Santa Maria a Monte, comparti 6 e 9, ricomprese nella fascia di 150 m dalle sponde di corpi idrici tutelati ai sensi art. 142 comma 1 lett. C del D. Lgs 42/04.

Per le parti che non riguardano beni paesaggistici, la Conferenza ha rilevato la conformità della Variante al PIT-PPR.

Sono state quindi impartite le seguenti *prescrizioni*:

- Per le previsioni contenute nelle Schede Norma n. 6 e 9, gli interventi di trasformazione non debbano interessare le aree vincolate ricomprese nella fascia di rispetto di 150 m dalle sponde del corpo idrico, tutelato ai sensi art. 142 comma 1 lett. C del D. Lgs 42/04.
- Siano fornite precisazioni in merito alla denominazione e corrispondenza stessa delle perimetrazioni proposte dalla Variante rispetto alla definizione del "Contesto territoriale, ovvero ambito di pertinenza paesaggistica del Centro Storico di Santa Maria a Monte" (Direttiva 3.b.2. del D.M.).
- Sia integrata la documentazione della Variante al RU con un elaborato cartografico riferito alla ricognizione del Bene paesaggistico "Bosco", con relativa documentazione esplicativa.

Nell'ambito della Conferenza, in data 29 dicembre 2016 la Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio delle Province di Pisa e Livorno ha inviato uno specifico contributo, nel quale prende atto del Verbale della Conferenza del 14.12.2016, condividendone i contenuti e presentando le seguenti ulteriori precisazioni:

- Per la mancata coerenza delle previsioni di completamento residenziale dell'UTOE 1a – Santa Maria a Monte, relative alle Schede Norma comparto 6 e comparto 9, già rilevata

- dalla Conferenza, si chiede di mantenere l'attuale assetto ineditato;
- La previsione di completamento residenziale dell'UTOE 3 Cerretti – relativa alla Scheda Norma Comparto 4 – presenta una criticità relativamente ad una carenza documentaria relativa alla ricognizione del Bene Bosco;
- Nell'UTOE 3 Comparto 4e (Verde Urbano) le destinazioni devono essere esclusivamente quelle previste dalle Direttive attinenti al comparto in relazione all'elaborato 8B art. 12. In tale comparto, tuttavia, benché previsto dalle prescrizioni, risulterebbe critica qualsiasi attività edificatoria in quanto il comparto interessa un'area esterna al territorio urbanizzato e andrebbe in contrasto con gli obiettivi di riqualificazione dei margini urbani e definizione dei confini (Art. 9c della Disciplina)
- Per la contiguità con il borghetto di matrice storica, posto lungo la strada, nel completamento residenziale Utoe 7 San Donato relativo alle Schede Norma comparto 3 e comparto 4, è richiesto di conservare la riconoscibilità dell'insediamento storico (art. 10 della Disciplina) attraverso il mantenimento di coni visivi aperti e di spazi verdi.
- Per l'edificazione in tutti gli altri comparti siano rispettati, sulla base dell'Art. 9c della Disciplina, criteri che consentano la riqualificazione e la chiara definizione dei margini del tessuto urbanizzato, valutabile nelle more dell'autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del D.lgs 42/2004.

Tali prescrizioni sono recepite dall'A.C. mediante:

- L'integrazione dell'art. 66 delle NTA di RU ("Ambito di interesse paesaggistico interagente con il centro storico"), precisando la piena corrispondenza di detto ambito con il "Contesto territoriale, ovvero ambito di pertinenza paesaggistica del Centro Storico di Santa Maria a Monte" (Direttiva 3.b.2. della Sezione 4 - Disciplina d'uso della Scheda di Vincolo DM 17.05.2016);
- La modifica della Scheda Norma relativa al comparto n. 9 dell'UTOE 1a, prevedendo una diversa ubicazione ed articolazione degli interventi pubblici e privati nel rispetto della fascia di rispetto del corpo idrico;
- Lo stralcio della previsione relativa comparto n. 6 dell'UTOE 1a, con conseguente eliminazione della Scheda Norma ad esso riferita, in quanto totalmente ricadente all'interno della fascia di rispetto di 150 m dalle sponde del corpo idrico, tutelato ai sensi art. 142 comma 1 lett. C del D. Lgs 42/04;
- L'integrazione di specifici elaborati cartografici ed esplicativi riferiti alla ricognizione conoscitiva del Bene paesaggistico "Bosco".
- L'integrazione delle Schede Norma relative ai comparti UTOE 3 Comparto 4, UTOE 7 comparto 3 e 4, con le specifiche prescrizioni impartite dalla Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio delle Province di Pisa e Livorno
- L'integrazione delle Schede Norma che interessano beni paesaggistici, prescrivendo che per l'edificazione siano rispettati, sulla base dell'Art. 9c della Disciplina, criteri che consentano la riqualificazione e la chiara definizione dei margini del tessuto urbanizzato, valutabile nelle more dell'autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del D.lgs 42/2004.

Ai sensi di legge, la seduta conclusiva della Conferenza, che vedrà la partecipazione degli organi ministeriali competenti, si terrà *dopo l'approvazione definitiva della Variante da parte del Consiglio Comunale* e verificherà la piena sussistenza dei presupposti per la conformazione al PIT-PPR delle previsioni che interessano beni paesaggistici tutelati per legge, e quindi il conseguente accesso alle procedure semplificate di cui al D.Lgs 42/04.

Al termine di detta procedura sarà possibile la pubblicazione sul BURT della Variante al Regolamento Urbanistico e la sua conseguente efficacia.

In conclusione, l'atto di **approvazione finale della Variante al RU** dà conto:

- delle modifiche ed integrazioni apportate all'atto adottato a seguito delle controdeduzioni approvate con C.C. n. 31 del 28 luglio 2016;
- delle modifiche conseguenti alle controdeduzioni delle osservazioni pervenute a seguito della ripubblicazione di cui alla Del. n. C.C. n. 37 del 7 settembre 2016;
- dell'esito della Conferenza di Copianificazione ai sensi art. 25 L.R. 65/14, tenutasi il 29.07.2016;
- dell'esito della Conferenza Paesaggistica ai sensi dell'art. 21 della "Disciplina di Piano" del vigente PIT-PPR, sedute del 9.11.2016 e 14.12.2016, e delle relative prescrizioni.

In occasione del provvedimento di approvazione definitiva degli elaborati di Variante, è stata apportata una modesta *rettifica cartografica per errore materiale* di individuazione del corretto limite catastale, relativa all'osservazione n. 17 prot. 14390 del 6.10.2016, la cui controdeduzione è stata approvata con Del. C.C. n. 31 del 28.07.2016. Tale rettifica non incide sui contenuti della deliberazione citata ma è finalizzata solo al corretto recepimento dell'istanza presentata.

Allegati:

- *tabella riepilogativa del dimensionamento di RU – approvazione*
- *Scheda Norma comparto 1 Utoe 8 come modificata a seguito della controdeduzione all'osservazione Prot. 16620 del 3 dicembre 2016 alla Del. n. C.C. n. 37 del 7.09.2016;*
- *Scheda Norma comparto 9 Utoe 1a come modificata a seguito della Conferenza Paesaggistica del 14.12.2016;*
- *Art. 66 delle NTA con le precisazioni richieste dalla Conferenza Paesaggistica del 14.12.2016⁶*



⁶ *Allegati alla Delibera di approvazione finale*

10. Appendice - DOCUMENTO DI RICOGNIZIONE DELLE DISPOSIZIONI DEL P.I.T. CON VALENZA DI PIANO PAESAGGISTICO APPROVATO CON DEL. C.R. N. 37/2015

Con deliberazione n. 37 del 27 marzo 2015 il Consiglio Regionale ha approvato il nuovo Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) con valenza di Piano Paesaggistico.

Ai sensi dell'art.18 della Disciplina di Piano del PIT, a far data dalla pubblicazione sul BURT della delibera di approvazione del Piano:

- a) le prescrizioni, e le prescrizioni d'uso e le direttive contenute nella disciplina relativa allo Statuto del territorio prevalgono sulle disposizioni difformi contenute negli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica, negli atti di pianificazione degli enti gestori delle aree naturali protette, nei piani e programmi di settore qualificabili come atti di governo del territorio ai sensi della normativa regionale;
- b) le direttive contenute nella disciplina dello Statuto del territorio relativa ai beni paesaggistici, in conformità con le disposizioni del comma 3 dell'articolo 145 del Codice, integrano la disciplina dello statuto del territorio contenuta negli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica, e prevalgono sulle eventuali disposizioni difformi.

Di conseguenza la presente Variante è tenuta a recepire, per quanto di competenza, il complesso delle direttive, delle prescrizioni e delle prescrizioni d'uso contenute nello Statuto del territorio del PIT, ed in particolare:

1. la disciplina relativa alle invarianti strutturali, di cui al capo II, con particolare riferimento alle disposizioni di cui all'art. 9 comma 3, all'art. 10 ed all'art. 11 comma 3 relativi all'invariante strutturale "Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi urbani e infrastrutturali";
2. la disciplina d'uso contenuta nella "Scheda d'Ambito 5 – Val Di Nievole e Val d'Arno Inferiore ", comprendete obiettivi di qualità e direttive;
3. la disciplina dei beni paesaggistici di cui all'Elaborato 8B e relativi allegati, recante, oltre gli obiettivi e le direttive:
 - le specifiche prescrizioni d'uso intese ad assicurare la conservazione dei valori espressi dagli immobili e dalle aree di notevole interesse pubblico di cui all'articolo 136 del Codice come formulate nelle relative Schede di cui all'Elaborato 3B e comprensive delle cartografie recanti l'individuazione, delimitazione e rappresentazione degli immobili e delle aree dichiarate di notevole interesse pubblico, ai sensi dell'articolo 143, comma 1, lettera b) del Codice;
 - le prescrizioni d'uso intese ad assicurare la conservazione dei caratteri distintivi delle aree tutelate per legge ai sensi dell'articolo 142 del Codice, comprensive delle cartografie recanti l'individuazione, delimitazione e rappresentazione delle aree tutelate per legge ai sensi dell'articolo 143, comma 1, lettera c) del Codice;

Ai sensi dell'art. 20 della Disciplina del PIT, la presente Variante adegua i contenuti del RU assicurando il rispetto delle prescrizioni e delle prescrizioni d'uso, e la coerenza con le direttive della disciplina statutaria del PIT, secondo le procedure di cui all'art. 21 della Disciplina citata.

In particolare:

1. INVARIANTI STRUTTURALI

1.1 - Invariante Strutturale “I caratteri idrogeomorfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici” (Art. 7 della Disciplina di Piano)

Gli obiettivi generali di cui al comma 2 dell’art. 7, come dettagliati e declinati nell’Elaborato “Abachi delle Invarianti Strutturali” sono coerenti con la disciplina di cui al Titolo IV (Disposizioni relative ai Sistemi Territoriali) ed al Titolo VII (Tutela dell’integrità fisica del territorio) della NTA della Variante.

1.2 - Invariante Strutturale “I caratteri eco sistemici del paesaggio” (Art. 8 della Disciplina di Piano)

Gli obiettivi generali di cui al comma 2 dell’art. 8, come dettagliati e declinati nell’Elaborato “Abachi delle Invarianti Strutturali” sono coerenti con la disciplina di cui al Titolo IV (Disposizioni relative ai Sistemi Territoriali), al Titolo VII (Tutela dell’integrità fisica del territorio) ed al Titolo VIII (Aree di tutela e qualificazione del Patrimonio Territoriale) della NTA della Variante.

1.3 - Invariante Strutturale “Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi urbani e infrastrutturali” (Art. 9 della Disciplina di Piano)

Gli obiettivi generali di cui al comma 2 dell’art. 9, come dettagliati e declinati nell’Elaborato “Abachi delle Invarianti Strutturali” sono coerenti con la disciplina di cui al Titolo III (Disciplina delle trasformazioni fisiche e dell’uso), al Titolo V (Disposizioni relative al Sistema Funzionale degli Insediamenti), al Titolo VI (Disposizioni relative al Sistema Funzionale delle Infrastrutture e dei Servizi) ed al Titolo VIII (Aree di tutela e qualificazione del Patrimonio Territoriale) della NTA della Variante.

In particolare, in applicazione dell’Art. 10 e dell’Art. 12 comma 3 della Disciplina di Piano:

- 1.3.1 Le previsioni e la disciplina della Variante relativamente ai centri ed ai nuclei storici di cui agli artt. 31, 32, 33, 34, 35, 62 ed all’Allegato II della NTA, e alle Tavv. 11 e 12 di RU sono coerenti con le disposizioni di cui all’art. 10 della Disciplina di Piano.
- 1.3.2 Le previsioni e la disciplina della Variante relativamente alle componenti insediative ed infrastrutturali del Sistema Territoriale della Pianura sono coerenti con le seguenti indicazioni relative al Morfotipo 2.2 – Valdarno Inferiore:
- Riquilibrare il sistema insediativo storico legato alla risorsa fluviale ricostituendo la riconoscibilità delle relazioni territoriali capillari tra il fiume e i centri urbani, la piana agricola e i contesti collinari di riferimento;
 - Evitare ulteriori processi di saldatura lineare tra le espansioni dei centri urbani collocati lungo il fiume, contenendo i carichi insediativi entro i limiti del territorio urbanizzato e salvaguardando e/o riquilibrando i varchi inedificati e le visuali panoramiche verso il fiume e verso i sistemi collinari.
 - Salvaguardare e recuperare, ove compromesse, le relazioni storiche tra fiume e tessuto urbano, anche riquilibrando i waterfront urbani degradati (retri urbani), la viabilità rivierasca, l’accessibilità al fiume e la sua riconoscibilità nel contesto urbano, gli spazi pubblici lungo il fiume;
 - Salvaguardare, riquilibrare e dare continuità alle aree agricole e naturali perifluviali ancora presenti, con particolare attenzione ai paesaggi storici della bonifica;
 - Mitigare l’impatto paesaggistico, territoriale e ambientale delle grandi infrastrutture, delle piattaforme produttive e degli impianti di servizio; mantenendo e/o ripristinando, ove compromessa, la permeabilità tra fiume e contesti fluviali.
- 1.3.3 Le previsioni e la disciplina della Variante relativamente alle componenti insediative ed infrastrutturali del Sistema Territoriale Collinare sono coerenti con le seguenti indicazioni relative al Morfotipo 5.13 – Le Cerbaie:

- Salvaguardare e valorizzare il carattere policentrico reticolare del sistema insediativo collinare, e l'identità culturale, urbana e sociale dei centri principali, delle frazioni minori e dei nodi periferici e marginali e le peculiarità dei relativi giacimenti patrimoniali.
- Tutela dell'integrità morfologica dei centri, nuclei, aggregati storici ed emergenze storiche, dei loro intorno agricoli e degli scenari da essi percepiti nonché delle visuali panoramiche da e verso tali insediamenti; in particolare: evitare intrusioni visuali sui profili collinari di valore storico architettonico;
- evitare ulteriori processi di urbanizzazione diffusa lungo i crinali;
- mitigare l'impatto paesaggistico delle urbanizzazioni recenti;
- prevedere specifiche misure per il corretto inserimento progettuale dei nuovi interventi nel contesto insediativo e paesaggistico esistente, dal punto di vista urbanistico, architettonico e visuale;
- Tutela e riqualificazione della maglia e della struttura insediativa storica caratteristica del sistema della villa-fattoria, con azioni di riuso e riqualificazione, che ne rispettino i tipi edilizi, senza ulteriori addizioni che compromettano la percezione d'insieme;
- Tutela delle relazioni funzionali e paesaggistiche fra edilizia rurale e sistemi produttivi agrari, privilegiandone il riuso in funzione di attività connesse all'agricoltura;
- Mantenere e valorizzare la fitta rete di viabilità minore e interpodereale di matrice storica, ivi comprese le relative alberature e siepi e i manufatti di valenza storico-testimoniale;

1.3.4 Le previsioni e la disciplina della Variante relativamente alle componenti insediative ed infrastrutturali del Sistema Territoriale della Pianura sono coerenti con i seguenti obiettivi specifici relativi al Morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee TR3 "Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali":

- Definire un disegno urbano compiuto, cercando di conferire al tessuto una nuova identità e centralità urbana dal punto di vista morfologico, funzionale e sociale
- Rileggere e riprogettare allineamenti, tracciati, relazioni con la strada e la rete degli spazi aperti
- Dotare i tessuti insediativi di servizi adeguati e attrezzature specialistiche, realizzando anche nuove centralità e aree attrezzate ad elevata specializzazione, accessibili dalla città e dallo spazio periurbano
- Ricostruire le relazioni con la città e con lo spazio aperto periurbano (agricolo o naturale)
- Dotare lo spazio periferico di servizi rari e attrezzature specialistiche e dotazioni alla scala di quartiere

1.3.5 Le previsioni e la disciplina della Variante relativamente alle componenti insediative ed infrastrutturali del Sistema Territoriale Collinare sono coerenti con i seguenti obiettivi specifici relativi al Morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee TR8 "Tessuto lineare":

- Riqualificare le relazioni funzionali, visive e paesaggistiche tra città e campagna, prevedendo, anche per le edificazioni stradali esistenti, il mantenimento o l'apertura di varchi sul territorio aperto e ricostruendo una polarizzazione lineare policentrica
- Identificare progetti di trasformazione a sostegno del sistema urbano policentrico, con interventi di addensamento dei nodi urbani con spazi pubblici, servizi e spazi intermodali e apertura di varchi di discontinuità nel tessuto lineare lungo strada utili a favorire la continuità paesaggistica ed ambientale
- Contenere i processi di dispersione insediativa impedendo ulteriori processi di edificazione lungo gli assi stradali e sui retri dell'edificato esistente
- Riprogettare il "bordo costruito" con azioni di qualificazione paesaggistica per frenare i processi di dispersione insediativa, anche tramite l'istituzione di una "cintura verde" periurbana che renda permeabile il passaggio dalla città alla campagna
- Migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, chiudendo alcune maglie per dare unitarietà all'edificato.
- Progettare il complesso degli spazi aperti interni alla frangia periurbana, come strategia per il miglioramento dello spazio aperto urbano periferico creando spazi in continuità e connessioni in chiave paesaggistica con gli spazi verdi dell'aperta campagna e con la città compatta
- Dotare lo spazio periferico di servizi e dotazioni alla scala di quartiere

1.3.6 Le previsioni e la disciplina della Variante relativamente al Sistema Funzionale degli Insediamenti a prevalente funzione produttiva sono coerenti con i seguenti obiettivi specifici relativi al Morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee TPS1 “Tessuto a proliferazione produttiva lineare”:

- Riqualificare le strade-mercato e gli insediamenti produttivi lineari ricostruendo le relazioni urbanistiche, ambientali e paesaggistiche tra il tessuto produttivo e il territorio aperto e tra il tessuto produttivo e la città
- Impedire nelle previsioni urbanistiche ulteriori processi di edificazione lungo le strade e i fiumi
- Progettare il margine con il territorio aperto prevedendo interventi di qualificazione paesistica
- Riutilizzare i capannoni dismessi per la riqualificazione urbanistica, ambientale e architettonica
- Provvedere alla messa in sicurezza della viabilità
- Attrezzare ecologicamente le aree produttivo-commerciali-direzionali (APEA)
- Trasformare le aree produttive in occasioni per sperimentare strategie di ecosostenibilità e produzione di energie rinnovabili (fotovoltaico, minieolico, biomasse, minidraulico, rifiuti di lavorazioni, ecc.)

1.4 - Invariante Strutturale “I caratteri morfotipologici dei paesaggi rurali” (Art. 11 della Disciplina di Piano)

Gli obiettivi generali di cui al comma 2 dell’art. 11, come dettagliati e declinati nell’Elaborato “Abachi delle Invarianti Strutturali” sono coerenti con la disciplina di cui al Titolo IV (Disposizioni relative ai Sistemi Territoriali), al Titolo VII (Tutela dell’integrità fisica del territorio) ed al Titolo VIII (Aree di tutela e qualificazione del Patrimonio Territoriale) della NTA della Variante.

2. AMBITO DI PAESAGGIO N. 5 “VAL DI NIEVOLE E VAL D’ARNO INFERIORE”

Gli obiettivi di qualità e le direttive contenute nella Sezione 6.1 - Disciplina d’uso della Scheda d’ambito n. 5, sono recepite dalla disciplina della Variante, con particolare riferimento a:

2.1 Obiettivo 1 - Salvaguardare i valori identitari, paesaggistici e storico-testimoniali del vasto sistema della pianura alluvionale del Valdarno e della Val di Nievole, riqualificando i sistemi insediativi di pianura e fondovalle e il loro rapporto con il reticolo idrografico e il territorio agricolo:

Direttiva 1.1 – Evitare nuovo consumo di suolo e riqualificare il carattere policentrico della piana;

Direttiva 1.2 – Tutelare i varchi in edificati di fondovalle evitando la formazione di sistemi lineari continui;

Direttiva 1.3 – Riqualificare le espansioni periferiche e le conurbazioni lineari cresciute attorno ai centri urbani favorendo la dismissione o l’allontanamento delle attività incongrue con i tessuti residenziali nonché la promozione di progetti di ricostituzione dei varchi e delle relazioni visuali e territoriali con i contesti contermini, laddove totalmente assenti;

Direttiva 1.4 - evitare ulteriori diffusioni delle aree a carattere produttivo e dei tessuti misti in territorio rurale, definire e riqualificare i margini urbani e i contenitori produttivi esistenti in disuso;

Direttiva 1.5 - evitare ulteriori frammentazioni e inserimenti di infrastrutture, volumi e attrezzature fuori scala rispetto alla maglia territoriale e al sistema insediativo e mitigare l’effetto barriera visuale ed ecologica causato dai grandi corridoi infrastrutturali e dalle strade di grande comunicazione;

Direttiva 1.6 - assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva.

2.2 Obiettivo 2 - Salvaguardare e rafforzare gli elevati valori ecosistemici, idrogeomorfologici, e paesaggistici del Bacino dell'Arno, del Fiume Pescia e delle aree umide di pianura, con particolare riferimento alla conservazione del Padule di Fucecchio e delle aree umide "minori"

Direttiva 2.1 - tutelare le zone umide (Vallini delle Cerbaie) e gli ecosistemi torrentizi e fluviali attuando interventi di riqualificazione e tutela ambientale

Direttiva 2.2 - attuare interventi di riqualificazione e di ricostruzione del continuum fluviale, conservare i paleo-alvei del fiume Arno e la loro singolare articolazione della maglia agricola

Direttiva 2.3 - salvaguardare e recuperare dal punto di vista paesistico, storico-culturale, ecosistemico e fruitivo il corso dell'Arno per il ruolo strutturante storicamente svolto nella costruzione dell'identità dell'ambito, quale luogo privilegiato di fruizione dei paesaggi attraversati, evitando ulteriori urbanizzazioni e infrastrutturazioni lungo le fasce fluviali, salvaguardando i varchi inedificati e le visuali da e verso il fiume e il paesaggio circostante- In particolare, riqualificare e valorizzare in chiave multifunzionale gli spazi aperti perfluviali e favorire forme di fruizione sostenibile della via d'acqua e delle sue riviere, anche attraverso l'individuazione di tratti di potenziale navigabilità e di una rete di mobilità dolce.

2.3 Obiettivo 3 - Salvaguardare la morfologia e i valori scenici dei centri minori e del loro rapporto con il territorio rurale, preservare i caratteri paesaggistici della montagna e della collina, conservare i suoli agricoli

Direttiva 3.1 - tutelare l'integrità morfologica dei centri, nuclei, aggregati storici e degli scenari da essi percepiti nonché delle visuali panoramiche che traggono tali insediamenti, evitando nuove lottizzazioni ai margini dei centri e dei nuclei collinari di sommità, di crinale e di mezzacosta;

Direttiva 3.3 - tutelare e valorizzare la rete dei percorsi e delle infrastrutture storiche,

Direttiva 3.5 - perseguire, ove possibile, la permanenza delle colture tradizionali nell'intorno paesistico dei centri collinari e lungo la viabilità di crinale, e di un mosaico agrario morfologicamente articolato e complesso, (con particolare riferimento alle aree individuate nella carta dei morfotipi rurali, morfotipo 12, 18, 20), favorendo il mantenimento e lo sviluppo di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio;

Direttiva 3.7 - promuovere la conservazione degli oliveti, garantendo così la funzionalità delle sistemazioni di regimazione idraulico-agrarie a contenimento dei versanti e come mezzi di riduzione dei deflussi superficiali (con particolare riferimento alle aree individuate nella carta dei morfotipi rurali, morfotipo 12- 15- 20 e nel sistema morfogenetico della Collina dei Bacini neo-quadernari a litologie alternate);

Direttiva 3.8 - tutelare e migliorare la qualità ecosistemica complessiva degli habitat forestali con particolare attenzione ai nodi forestali della rete ecologica delle Cerbaie e alle pinete e favorire una gestione forestale sostenibile finalizzata anche all'incremento e alla tutela dei boschi planiziali e ripariali;

Direttiva 3.9 - attuare la gestione selvicolturale sostenibile delle fasce ripariali e dei boschi di latifoglie, riducendo i processi di artificializzazione, controllando la diffusione di specie alloctone e degli incendi estivi affinché questi boschi mantengano il ruolo di direttori di connettività ecologica con i rilievi boscati del pistoiese/ pesciatino;

3. BENI PAESAGGISTICI

3.1 Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli artt.134 e 157 del Codice (Elaborato 8B del Piano)

3.1.1 La Variante al RU recepisce e integra nella propria disciplina gli obiettivi, le direttive e le prescrizioni di cui ai seguenti articoli:

- Articolo 7 - Territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 m dalla linea di battigia, anche con riferimento ai territori elevati sui laghi. (art.142. c.1, lett. b, Codice)

- Articolo 8 - I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n.1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna. (art.142. c.1, lett. c, Codice)
- Articolo 12 - I territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227. (art.142. c.1, lett. g, Codice)

In particolare, nella disciplina di cui all'art. 65 delle NTA della Variante sono recepite le seguenti disposizioni:

Art. 70 comma 3 - Territori contermini ai laghi:

a - Gli interventi di trasformazione, compresi quelli urbanistici ed edilizi, ove consentiti, fatti comunque salvi quelli necessari alla sicurezza idraulica, sono ammessi a condizione che:

- 1 - non alterino l'assetto idrogeologico e garantiscano la conservazione dei valori eco sistemici paesaggistici, la salvaguardia delle opere di sistemazione idraulico agraria con particolare riferimento a quelle di interesse storico e/o paesaggistico testimoniale;
- 2 - si inseriscano nel contesto perilacuale secondo principi di coerenza paesaggistica, ne rispettino le caratteristiche morfologiche e le regole insediative storiche preservandone il valore, anche attraverso l'uso di materiali e tecnologie con esso compatibili;
- 3 - non compromettano le visuali connotate da elevato valore estetico percettivo;
- 4 - non modifichino i caratteri tipologici e architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario;
- 5 - non occludano i varchi e le visuali panoramiche, che si aprono lungo le rive e dai tracciati accessibili al pubblico verso i laghi e non concorrano alla formazione di fronti urbani continui;
- 6 - non riducano l'accessibilità alle rive dei laghi.

b - Le opere e gli interventi relativi alle infrastrutture viarie, ferroviarie ed a rete (pubbliche o di interesse pubblico) sono ammesse a condizione che il tracciato dell'infrastruttura non comprometta i caratteri morfologici, ecosistemici dell'area perilacuale e garantisca, attraverso la qualità progettuale e le più moderne tecnologie di realizzazione, il minor impatto visivo possibile.

c - La realizzazione di nuove strutture a carattere temporaneo e rimovibile, ivi incluse quelle connesse all'attività agricola e turistico-ricreativa, è ammessa a condizione che gli interventi non alterino negativamente la qualità percettiva dei luoghi, l'accessibilità e la fruibilità delle rive e prevedano altresì il ricorso a tecniche e materiali ecocompatibili, garantendo il ripristino dei luoghi e la riciclabilità o il recupero delle componenti utilizzate.

d - Gli interventi che interessano l'assetto geomorfologico ed idraulico devono garantire il migliore inserimento paesaggistico privilegiando, ove possibile, l'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica.

e - Fatti salvi gli adeguamenti e gli ampliamenti di edifici o infrastrutture esistenti alle condizioni di cui alla lettera a) del presente articolo, non sono ammesse nuove previsioni, fuori dal territorio urbanizzato, di:

- attività produttive industriali/artigianali;
- medie e grandi strutture di vendita;
- depositi a cielo aperto di qualunque natura che non adottino soluzioni atte a minimizzare l'impatto visivo e di quelli riconducibili ad attività di cantiere;
- discariche e impianti di incenerimento dei rifiuti autorizzati come impianti di smaltimento (All.B parte IV del D.Lgs. 152/06);

f - Non sono ammessi interventi che possano compromettere la conservazione degli ecosistemi lacustri di rilevante valore paesaggistico e naturalistico (con particolare riferimento alle aree interessate dalla presenza di habitat di interesse comunitario e/o regionale e di specie vegetali e animali di interesse conservazionistico). All'interno di tali formazioni non sono ammessi nuovi interventi che possano comportare l'impermeabilizzazione del suolo e l'aumento dei livelli di artificializzazione.

Art. 70 comma 4 - fiumi, torrenti, corsi d'acqua:

a - Fermo restando il rispetto dei requisiti tecnici derivanti da obblighi di legge relativi alla sicurezza idraulica, gli interventi di trasformazione dello stato dei luoghi sono ammessi a condizione che :

1 - non compromettano la vegetazione ripariale, i caratteri ecosistemici caratterizzanti il paesaggio fluviale e i loro livelli di continuità ecologica;

2 - non impediscano l'accessibilità al corso d'acqua, la sua manutenzione e la possibilità di fruire delle fasce fluviali;

3 - non impediscano la possibilità di divagazione dell'alveo, al fine di consentire il perseguimento di condizioni di equilibrio dinamico e di configurazioni morfologiche meno vincolate e più stabili;

4 - non compromettano la permanenza e la riconoscibilità dei caratteri e dei valori paesaggistici e storico-identitari dei luoghi, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico.

b - Le trasformazioni sul sistema idrografico, conseguenti alla realizzazione di interventi per la mitigazione del rischio idraulico, necessari per la sicurezza degli insediamenti e delle infrastrutture e non diversamente localizzabili, sono ammesse a condizione che sia garantito, compatibilmente con le esigenze di funzionalità idraulica, il mantenimento dei caratteri e dei valori paesaggistici, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico.

c - Gli interventi di trasformazione, compresi gli adeguamenti e gli ampliamenti di edifici o infrastrutture esistenti, ove consentiti, e fatti salvi gli interventi necessari alla sicurezza idraulica, sono ammessi a condizione che:

1 - mantengano la relazione funzionale e quindi le dinamiche naturali tra il corpo idrico e il territorio di pertinenza fluviale;

2- siano coerenti con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto e garantiscano l'integrazione paesaggistica, il mantenimento dei caratteri e dei valori paesaggistici, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico;

3 - non compromettano le visuali connotate da elevato valore estetico percettivo;

4 - non modifichino i caratteri tipologici e architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario;

5 - non occludano i varchi e le visuali panoramiche, da e verso il corso d'acqua, che si aprono lungo le rive e dai tracciati accessibili al pubblico e non concorrano alla formazione di fronti urbani continui.

d - Le opere e gli interventi relativi alle infrastrutture viarie, ferroviarie ed a rete (pubbliche e di interesse pubblico), anche finalizzate all'attraversamento del corpo idrico, sono ammesse a condizione che il tracciato dell'infrastruttura non comprometta i caratteri morfologici, idrodinamici ed ecosistemici del corpo idrico e garantiscano l'integrazione paesaggistica, il mantenimento dei valori identificati dal Piano Paesaggistico e il minor impatto visivo possibile.

e - Le nuove aree destinate a parcheggio fuori dalle aree urbanizzate sono ammesse a condizione che gli interventi non comportino aumento dell'impermeabilizzazione del suolo e siano realizzati con tecniche e materiali ecocompatibili evitando l'utilizzo di nuove strutture in muratura.

f - La realizzazione di nuove strutture a carattere temporaneo e rimovibili, ivi incluse quelle connesse alle attività turistico-ricreative e agricole, è ammessa a condizione che gli interventi non alterino negativamente la qualità percettiva, dei luoghi, l'accessibilità e la fruibilità delle rive, e prevedano altresì il ricorso a tecniche e materiali ecocompatibili, garantendo il ripristino dei luoghi e la riciclabilità o il recupero delle componenti utilizzate.

g - Non sono ammesse nuove previsioni, fuori dal territorio urbanizzato, di:

- edifici di carattere permanente ad eccezione degli annessi rurali;

- depositi a cielo aperto di qualunque natura che non adottino soluzioni atte a minimizzare l'impatto visivo o che non siano riconducibili ad attività di cantiere;

- discariche e impianti di incenerimento dei rifiuti autorizzati come impianti di smaltimento (All.B parte IV del D.Lgs. 152/06).

Sono ammessi alle condizioni di cui alla precedente lett c) punti 2 , 3, 4 e 5:

- gli impianti per la depurazione delle acque reflue;
 - impianti per la produzione di energia;
 - gli interventi di rilocalizzazione di strutture esistenti funzionali al loro allontanamento dalle aree di pertinenza fluviale e alla riqualificazione di queste ultime come individuato dagli atti di pianificazione.
- h - Non è ammesso l'inserimento di manufatti (ivi incluse le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale) che possano interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche.

Art. 70 comma 5 - Territori coperti da foreste e da boschi:

a - Gli interventi di trasformazione, compresi quelli urbanistici ed edilizi, ove consentiti, sono ammessi a condizione che:

- 1 - non comportino l'alterazione significativa permanente, in termini qualitativi e quantitativi, dei valori ecosistemici e paesaggistici (con particolare riferimento alle aree di prevalente interesse naturalistico e delle formazioni boschive che "caratterizzano figurativamente" il territorio), e culturali e del rapporto storico e percettivo tra ecosistemi forestali, agroecosistemi e insediamenti storici. Sono comunque fatti salvi i manufatti funzionali alla manutenzione e coltivazione del patrimonio boschivo o alle attività antincendio, nonché gli interventi di recupero degli edifici esistenti e le strutture rimovibili funzionali alla fruizione pubblica dei boschi;
- 2 - non modifichino i caratteri tipologici-architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario, mantenendo la gerarchia tra gli edifici (quali ville, fattorie, cascine, fienili, stalle);
- 3 - garantiscano il mantenimento, il recupero e il ripristino dei valori paesaggistici dei luoghi, anche tramite l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie compatibili con i caratteri del contesto paesaggistico.

b - Non sono ammessi:

- 1 - nuove previsioni edificatorie che comportino consumo di suolo all'interno delle formazioni boschive costiere che "caratterizzano figurativamente" il territorio, e in quelle planiziarie, così come riconosciuti dal Piano Paesaggistico nella "Carta dei boschi planiziarie e costiere" di cui all'Abaco regionale della Invariante "I caratteri ecosistemici dei paesaggi", ad eccezione delle infrastrutture per la mobilità non diversamente localizzabili e di strutture a carattere temporaneo e rimovibile;
- 2 - l'inserimento di manufatti (ivi incluse le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale) che possano interferire o limitare negativamente le visuali panoramiche.

3.2 Elaborato 3B - Schede relative agli immobili ed aree di notevole interesse pubblico, esito di perfezionamento svoltosi nell'ambito dei Tavoli tecnici organizzati dalla Regione Toscana con le Soprintendenze territorialmente competenti e con il coordinamento della Direzione Regionale del MiBACT – Sezione 4 – Disciplina d'uso

3.2.1 Per la "Zona del Parco della Rimembranza e del centro storico", istituita come area di notevole interesse pubblico con D.M. 17/05/1958 G.U. 127 del 1958, la Variante al RU recepisce e integra nella propria disciplina gli indirizzi, le direttive e le prescrizioni d'uso di cui alla Sezione 4 della Scheda contenuta nell'elaborato 3B del Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico.

In particolare, nella disciplina di agli artt. 22, 25, 26, 30, 31, 35, 61, 62 e 65 delle NTA della Variante sono recepite le seguenti disposizioni, estese per analogia anche agli ambiti territoriali non oggetto del provvedimento di vincolo ma ad essi assimilabili per caratteristiche e valori.

Art. 22 – Nuclei ed edifici rurali di valore storico, tipologico e testimoniale; Art. 35 – Ambiti di recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente

Per gli interventi relativi a edifici di valore storico, tipologico e architettonico appartenenti ad un sistema storicamente consolidato è prescritto il mantenimento del carattere distintivo del rapporto di gerarchia tra edifici principali e di pertinenza attraverso la conservazione dei caratteri estetico-percettivi che contraddistinguono tale sistema; non sono ammesse demolizioni e relativi accorpamenti dei volumi costituenti il sistema storicamente consolidato che ne comportino la destrutturazione.

Art. 25 – Nuovi edifici rurali ad uso abitativo

I nuovi edifici rurali a carattere residenziale siano realizzati:

- *in coerenza con le modalità insediative storicamente consolidate lette nelle componenti e relazioni principali (allineamenti, gerarchie dei percorsi, relazioni tra percorsi, edificato e spazi aperti) e con le tipologie edilizie appartenenti alla tradizione dei luoghi;*
- *privilegiando la semplicità delle soluzioni d'impianto, l'utilizzo della viabilità esistente, le proporzioni degli edifici tradizionali riferibili a modelli locali, assecondando la morfologia del terreno limitando gli interventi di sbancamento.*

Art. 26 – Annessi agricoli

I nuovi annessi agricoli, compresi i manufatti temporanei e prefabbricati, siano realizzati:

- *assecondando la morfologia del terreno e limitando gli interventi di sbancamento;*
- *non interferendo visivamente con i manufatti di valore storico e architettonico e loro aree di pertinenza;*
- *con il ricorso a soluzioni tecnologiche e materiali che assicurino la migliore integrazione paesaggistica privilegiando edilizia eco-compatibile e favorendo la reversibilità dell'installazione, la riciclabilità delle componenti riutilizzabili e il risparmio energetico relativo all'intero ciclo di vita.*

Non sono ammessi gli interventi che trasformino le serre esistenti e i manufatti temporanei in volumetrie edificate

Art. 30 – Tutela dei caratteri ambientali e paesaggistici

- Non sono ammessi interventi in ambito agricolo che compromettano l'integrità complessiva degli agroecosistemi e degli elementi vegetali lineari (siepi, siepi alberate, vegetazione ripariale) e puntuali (piccoli nuclei forestali, grandi alberi camporili, piccoli laghetti e pozze) del paesaggio agricolo

Gli interventi incidenti sull'assetto idrogeologico che comportano trasformazioni della maglia agraria e dei suoli agricoli sono ammessi a condizione che:

- *garantiscono l'assetto idrogeologico e la salvaguardia delle opere di sistemazione idraulico-agraria di particolare interesse storico e/o paesaggistico riconosciute e si inseriscano nel contesto paesaggistico agrario secondo principi di coerenza (forma, proporzioni e orientamento);*
- *sia tutelata l'efficienza dell'infrastrutturazione ecologica, ove presente, costituita da elementi vegetali lineari, (siepi, siepi alberate, vegetazione ripariale) e puntuali (piccoli nuclei forestali, grandi alberi camporili, piccoli laghetti e pozze);*

- sia garantita la continuità della viabilità interpodere sia per finalità di servizio allo svolgimento delle attività agricole sia per finalità di fruizione del paesaggio rurale. Gli eventuali nuovi percorsi dovranno essere coerenti con le prioritarie esigenze di preservare gli assetti paesaggistici;
- siano evitati i rimodellamenti orografici che possono provocare il danneggiamento delle opere di sistemazione e regimazione dei suoli.

Gli interventi di trasformazione del patrimonio edilizio rurale e delle relative aree pertinenziali sono ammessi a condizione che:

- venga mantenuta la relazione spaziale funzionale e percettiva tra insediamento e paesaggio agrario circostante, storicamente strutturante il contesto territoriale;
- sia mantenuta l'unitarietà percettiva delle aree e degli spazi pertinenziali comuni evitandone la frammentazione con delimitazioni strutturali, con pavimentazioni non omogenee;
- nella realizzazione di tettoie, recinzioni, garages e schermature, viabilità di servizio, corredi vegetazionali, elementi di arredo nelle aree pertinenziali, sia garantito il mantenimento dei caratteri di ruralità, delle relazioni spaziali, funzionali e percettive con l'edificato e con il contesto;
- siano conservati gli aspetti esteriori, utilizzando soluzioni formali, materiali e cromie compatibili e coerenti e mantenendo l'unitarietà delle aree libere; inoltre siano preservate le opere complementari, compresi gli annessi e quant'altro concorre a definirne il valore identitario);
- l'installazione di nuovi impianti, l'adeguamento e/o rifacimento di quelli preesistenti siano previsti secondo soluzioni di adeguata qualità progettuale, con l'adozione di soluzioni tecnologiche compatibili con i valori paesaggistici, privilegiando i sistemi di tipo centralizzato

Art. 31 – Nuclei urbani storici

Sono ammessi interventi di trasformazione del patrimonio edilizio del centro storico di Santa Maria a Monte e dell'intorno territoriale, ovvero ambito di pertinenza paesaggistica, ad esso adiacente, a condizione che:

- siano garantiti la coerenza con l'assetto morfologico urbano di impianto storico, il mantenimento dei caratteri tipologici e architettonici di fisionomia storica degli edifici e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie, coerenti e compatibili con il contesto urbano e con i caratteri originali;
- sia garantito il mantenimento del carattere distintivo del rapporto di gerarchia tra edifici principali e di pertinenza attraverso la conservazione dei caratteri estetico-percettivi che contraddistinguono tale sistema;
- in presenza di un reticolo originario o comunque storicizzato, sia mantenuta l'unitarietà percettiva delle aree e degli spazi pertinenziali comuni evitandone la frammentazione con delimitazioni strutturali, con pavimentazioni non omogenee, e l'introduzione di elementi di finitura e di arredo in contrasto con la leggibilità del carattere strutturante del sistema;
- sia garantita la tutela e la conservazione dei caratteri storici e morfologici degli spazi aperti di impianto storico evitandone la frammentazione e l'introduzione di elementi di finitura e di arredo in contrasto con il contesto paesaggistico;
- in presenza di parchi, di giardini storici o di particolari sistemazioni delle pertinenze, sia garantito il mantenimento dei percorsi interni sia nel loro andamento che nel trattamento del sottofondo, dei manufatti presenti e del sistema del verde (vegetazione arborea ed arbustiva, aiuole, giardini) e dei viali di accesso alla città storica;
- siano conservati e riqualificati gli spazi e le aree libere e quelle a verde a margine degli edifici o intercluse nel tessuto storico, mantenendone i caratteri e le qualità distintive (arredi, corredi vegetazionali, pavimentazioni, percorsi);
- siano mantenuti i percorsi di camminamenti, i passaggi, gli accessi di interesse storico alla Rocca di Santa Maria a Monte e le relative opere di arredo;
- sia conservato il valore identitario dello skyline dell'insediamento storico;

- le nuove aree di sosta e parcheggio, elaborate sulla base di progetti di integrazione paesaggistica, non compromettano l'integrità della percezione visiva da e verso il nucleo storico di Santa Maria a Monte e le emergenze, garantendo il mantenimento di ampie superfici permeabili;
- sia evitata l'installazione di impianti solari termici e di elementi tecnologici in genere in posizioni tali da alterare la percezione di unitarietà delle coperture del centro/nucleo storico.

Art. 59 - Percorsi di interesse storico

Gli interventi che interessano i percorsi della viabilità storica, sono ammessi a condizione che:

- non alterino o compromettano l'intorno territoriale, i tracciati di collegamento nella loro configurazione attuale (fatta eccezione per gli interventi necessari per la messa in sicurezza idraulica), e non modifichino gli andamenti altimetrici delle sezioni stradali e degli sviluppi longitudinali e che per l'eventuale messa in sicurezza, i cui interventi sono fatti salvi, sia privilegiato l'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica nel rispetto dei caratteri tipologici, storici e paesaggistici;
- la realizzazione di aree di sosta e di belvedere non comprometta i caratteri naturali dei luoghi, i caratteri strutturali/tipologici della viabilità storica e non comporti significativo aumento della superficie impermeabile.
- siano conservate le opere d'arte e i manufatti di corredo di valore storico-tradizionale;
- sia conservato l'assetto figurativo delle dotazioni vegetazionali di corredo di valore storico-tradizionale;
- per la viabilità non asfaltata sia mantenuta l'attuale finitura del manto stradale; nella necessità di inserire nuove pavimentazioni stradali dovranno essere utilizzati materiali e tecniche coerenti con il carattere di ruralità del contesto

Art. 61 – Sistema Idrico

- Non sono ammessi interventi sulla vegetazione ripariale e sugli eco-sistemi fluviali in contrasto con le specifiche norme in materia. Eventuali interventi in tale contesto dovranno porsi l'obiettivo della salvaguardia della vegetazione ripariale, della continuità longitudinale e trasversale degli ecosistemi fluviali valorizzando le tecniche di ingegneria naturalistica, fatti salvi gli interventi per la messa in sicurezza idraulica delle sponde. Detti interventi dovranno garantire la conservazione degli habitat faunistici presenti.

Art. 66 – Ambito di interesse paesaggistico interagente con il centro storico

Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che:

- garantiscano la compatibilità tra tipi edilizi del patrimonio insediativo e forme del riuso per una maggiore conservazione della forma architettonica degli elementi più significativi delle tipologie edilizie;
- siano armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale;
- siano caratterizzati da una qualità progettuale adeguata ai valori paesaggistici di riferimento;
- sia garantita la qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva;
- siano mantenuti i coni e i bersagli visivi (fondali e panorami, skylines) in particolare l'ambito dell'area di Ponticelli di Sotto, dove si trovava il vecchio ponte sull'Usciana, e all'area a Nord – Est, lungo la viabilità principale, ai margini di una piccola valletta adiacente all'abitato, poiché tali aree rappresentano punti di vista salienti verso il borgo;

- siano mitigati gli effetti di frattura indotti dagli interventi infrastrutturali sul paesaggio.
- siano mantenuti i caratteri connotativi della trama viaria storica, manufatti che costituiscono valore storico-culturale

Non sono ammessi:

- previsioni di nuova edificazione che costituiscano nuclei isolati rispetto al territorio urbanizzato;
- l'inserimento di pannelli solari sulle falde maggiormente esposte

Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o ocludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio.

E' da escludere l'inserimento di manufatti (ivi incluse le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabile per la sicurezza stradale) che possano interferire o limitare negativamente le visuali panoramiche.

Non sono consentiti interventi che comportino la privatizzazione dei punti di vista (belvedere) accessibili al pubblico

4. ENERGIE RINNOVABILI

4.1 Allegato 1a - Norme comuni energie rinnovabili impianti di produzione di energia elettrica da biomasse – Aree non idonee e prescrizioni per il corretto inserimento nel paesaggio e sul territorio

La Variante al RU recepisce integralmente nella propria disciplina le prescrizioni di cui all'Allegato 1a, con particolare riferimento agli artt. 17 e 30

4.2 Allegato 1b - Norme comuni energie rinnovabili impianti eolici – Aree non idonee e prescrizioni per il corretto inserimento nel paesaggio e sul territorio

La Variante al RU recepisce integralmente nella propria disciplina le prescrizioni di cui all'Allegato 1b, con particolare riferimento agli artt. 17 e 30

Allegato – TABELLA DI DIMENSIONAMENTO DEL R.U. – APPROVAZIONE

TABELLA RIEPILOGATIVA DIMENSIONAMENTO REGOLAMENTO URBANISTICO

UTOE	COMPARTO	STRUMENTO	ST	UT	SUL TOTALE	SUL RESIDENZA	ABITANTI	SUL ARTIGIANALE/ INDUSTRIALE	SUL COMMERCIA LE	SUL DIREZIONALE E SERVIZI	SUL TURISTICO RICETTIVO
Recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio					5355	5355	126				
1a	1	PA*	5674								
1a	2	PA*	7473								
1a	3	PA*	5780								
1a	4	PEEP	10549	0,3	3165	3165	74				
1a	7	PUC	2189	0,2	438	438	10				
1a	8	PUC	928	0,2	186	186	4				
1a	9	PUC	5132	0,2	1026	1026	24				
1a	10	RIG. URB.	2371	0,3	711	711	17				
1a	11	RIG. URB.	1965	0,3	590	590	14				
1a	12	RIG. URB.	1549	0,3	465	465	11				
1a	13	PUC	1452	0,2	291	291	7				
1a	14	PUC	4452	0,15	668	668	16				
TOTALE UTOE 1a - S. MARIA A MONTE					12895	12895	303				
Recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio					680	680	16				
1b	1	PA*	25245								
1b	2	PUC	2274	0,4	910	910	21				
1b	3	PUC	7539	0,4	3016	1508	35		1508		
1b	4	PUC	4494	0,2	899	899	21				
1b	5	PUC	1540	0,2	308	308	7				
1b	6	PUC	1636	0,2	327	327	8				
1b	7	PUC	1936	0,2	387	387	9				
1b	8	PUC	5208	0,29	485			485			
1b	9	RIG. URB.	2766	0,3	830	830	20				
1b	10	RIG. URB.	6153	0,3	1846	1108	26	738			
TOTALE UTOE 1b - VIA DI BIENTINA					9688	6957	163		2731 **		

Recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio					595	595	14			
1c	1	PUC	3169	0,2	634	634	15			
1c	2	PUC	1584	0	317	317	7			
TOTALE UTOE 1c - VIA MELONE					1546	1546	36			

Recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio					2805	2805	66			
2a	1	PUC	2059	0,15	309	309	7			
2a	2	PUC	2609	0,2	522	522	12			
2a	3	PUC	3170	0,2	634	634	15			
2a	4	PUC	1805	0,2	361	361	8			
2a	5	PUC	4338	0,15	651	651	15			
2a	6	RIG. URB.	3610	0,3	1083	650	15		433	
TOTALE UTOE 2a - FALORNI					6365	5932	138		433**	

Recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio					425	425	10			
TOTALE UTOE 2b - PANIACCIO					425	425	10			

Recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio					1360	1360	32			
3	1	PA*	10551							
3	2	PA*	11539							
3	3	PA*	2108							
3	4a	PUC	3114	0,3	934	934	22			
3	5	PUC	1928	0,2	386	386	9			
3	6	PUC	3337	0,2	667	667	16			
3	7	PUC	1353	0,2	270	270	6			
3	8	PUC	3872	0,2	774	774	18			
3	9	PUC	1326	0,15	199	199	5			
3	10	PUC	2651	0,15	398	398	9			
TOTALE UTOE 3 - CERRETTI					4988	4988	117			

Recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio					255	255	6			
4	1	PUC	2680	0,15	402	402	9			
TOTALE UTOE 4 - TAVOLAIA					657	657	15			

Recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio					8500	8500	200			
5	1	PA	10005	0,18	1801	1801	42			
5	2	PA*	10042		0					
5	3	PA*	3952		0					
5	4	PA	14506	0,18	2611	2611	61			
5	5	PA	18623	0,35	6518			6518		
5	6	PUC	4635	0,2	927	324	8		603	
5	7	PUC	1473	0,2	295	295	7			
5	9	PUC	2082	0,2	416	416	10			
5	10	PUC	9937	0,2	1987	397	9		1590	
5	11	RIG. URB.	26146	0,3	7844	6275	148		1569	
5	12	RIG. URB.	7678	0,3	2303	1842	43		461	
5	13	RIG. URB.	11237	0,3	3371	2697	63		674	
TOTALE UTOE 5 - MONTECALVOLI					36573	25158	591		11415 **	

Recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio					510	510	12			
6	1	PUC	1256	0,2	251	251	6			
TOTALE UTOE 6 - CINQUE CASE					761	761	18			

Recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio					1700	1700	40			
7	1	PA*	7977							
7	3	PUC	1323	0,2	265	265	6			
7	4	PUC	2397	0,2	479	479	11			
TOTALE UTOE 7 - SAN DONATO					2444	2444	57			

Recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio					4080	4080	96			
8	1	PA	4463	0,3	1339	1339	32			
8	2	PUC	3038	0,2	608	182	4	426		
8	3	PUC	3056	0,2	611	183	4	428		
8	4	RIG. URB.	4590	0,3	1377	1377	32			
8	5	RIG. URB.	3875	0,3	1163	930	22	233		
8	6	RIG. URB.	1649	0,3	495	495	12			
8	7	RIG. URB.	3355	0,2	671	671	16			
TOTALE UTOE 8 - PONTICELLI					10344	9257	218	1087**		

Recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio					425	425	10			
9	1	PA	22339	0,4	8936			8936		
9	2	PA	64024	0,4	25610			25610		
9	3	PA	7517	0,3	2255			2255		
9	4	PA	10357	0,3	3233			3233		
9	5	PA	14132	0,3	4240			4240		
9	6	PA	17284	0,3	5185			5185		
9	7	PA	29776	0,4	11910			11910		
9	8	PUC	6117	0,3	1835			1835		
9	9	PUC	6002	0,35	2100			2100		
TOTALE UTOE 9 - PONTICELLI AP					65729	425	10	65304**		

Recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio					7310	7310	172			
TR	1	PA	9893		5984****			5984		
TR	2	PA	10359		710****			710		
TR	3	PA	4638		200****			200		
TR	4	PA	21948		842****			842		
TOTALE TERRITORIO RURALE					7310	7310	172	7736**		

TOTALE REGOLAMENTO URBANISTICO					SUL TOTALE	SUL RESIDENZA	ABITANTI	SUL ARTIGIANALE/ INDUSTRIALE	SUL COMMERCIALE	SUL DIREZIONALE E SERVIZI	SUL TURISTICO RICETTIVO
					159.725	78.755	1.848	88.706			

PREVISIONI DI RU E RAFFRONTO CON IL P.S.	SUL	SUL Res.	abitanti	SUL non Res.	Raffronto PS	Saldo residuo
TOTALE PREVISIONI DI RU	159.725	78.755	1.848	88.706		
<i>Recupero e riqualificazione patrimonio edilizio</i>	34.000	34.000	800		800	0
<i>Rigenerazione Urbana</i>	22.749	18.641	439	4.108	500	61
<i>Nuovi interventi edilizi a prevalente funzione residenziale</i>	22.949	22.949	540		572	32
<i>Nuovi interventi di edilizia sociale (PEEP)</i>	3.165	3.165	74		***	
<i>Nuovi interventi a prevalente funzione non residenziale</i>				84.598**		
Artigianale industriale				84.598**	70000	45.402
Commerciale			45000			
Direzionale e di servizio			8500			
Turistico ricettivo			6500			

* Comparti di PA convenzionati o approvati precedentemente all'adozione del RU per i quali si fa riferimento al dimensionamento residuo del previgente RU

** SUL complessiva delle funzioni non residenziali. In sede di PA o PUC dovrà essere verificato il dimensionamento delle singole funzioni rispetto al P.S.

***Per il dimensionamento degli insediamenti di edilizia sociale viene utilizzato il dimensionamento residuo del PIANO PEEP di cui al previgente RU

**** Superficie stimata

DIMENSIONAMENTO RESIDUO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO PREVIGENTE

- Permessi di costruire non ritirati e/o decaduti, per complessivi mc 17.430
- Piani Attuativi convenzionati ultimati per la parte relativa alle opere di urbanizzazione primaria ma rimasti in tutto o in parte inattuati per la parte relativi agli interventi edilizi, per complessivi mc 19.296
- Piani Attuativi decaduti con opere di urbanizzazione ed interventi edilizi non completati, per complessivi mc 6.659

Il tutto per una volumetria residenziale pari a 43.385 mc, equivalenti a 14.462 mq di SUL