



COMUNE DI COLLESALVETTI

Provincia di Livorno

Struttura Assetto del Territorio

Dir. Arch. Marco Menicagli

PIANO STRUTTURALE

Norme tecniche di attuazione

*modificate a seguito di accoglimento delle osservazioni
con deliberazione Consiglio Comunale n.81 del 31.05.05*

Art.1 – Finalità del Piano Strutturale

Il Piano Strutturale (PS) definisce le strategie comunali per il governo del territorio al fine di garantire lo sviluppo sostenibile della comunità locale in conformità alla legge regionale 16.1.1995 n.5: “Norme per il governo del territorio”.

Art.2 – Obiettivi del Piano Strutturale

Costituiscono obiettivi del PS, oltre quelli enunciati nel documento di avvio approvato in Consiglio Comunale in data 11.7.2003 con atto n.82:

- a) La partecipazione dei cittadini al processo di formazione dello strumento urbanistico quale riconoscimento delle identità locali e di corrispondenza tra le scelte politiche e tecniche del Piano e le esigenze della comunità;
- b) La valorizzazione delle idee di sviluppo economico compatibili con la complessità ambientale del territorio di Collesalveti;
- c) Sviluppare una maggiore connessione fra crescita occupazionale locale e fenomeni di residenzialità;
- d) La tutela e la valorizzazione del sistema idraulico e degli ambiti fluviali in funzione della salvaguardia dell'ecosistema territoriale;
- e) La tutela e la valorizzazione delle risorse naturali e paesaggistiche anche attraverso il recupero e la riqualificazione degli elementi antropici di valore culturale, storico e archeologico;
- f) La valorizzazione dell'attività agricola in funzione di presidio territoriale e per il mantenimento e il miglioramento degli assetti territoriali e degli equilibri ambientali;
- g) Il recupero e la riqualificazione dei nuclei storici per la conservazione e valorizzazione del loro ruolo di centri della vita associata e dell'identità locale;
- h) La salvaguardia e la valorizzazione dei connotati della comunità mediante la riqualificazione dei servizi e delle dotazioni infrastrutturali, della mobilità, degli usi e delle funzioni al fine di assicurare l'equilibrio e l'integrazione tra il sistema dell'organizzazione degli spazi e il sistema di organizzazione dei tempi nei diversi cicli della vita umana.

Art.3 – Composizione del Piano Strutturale

Il PS si compone:

- 1) Quadro conoscitivo;
- 2) Indagini geologico tecniche di supporto alla pianificazione urbanistica;
- 3) Elementi per la valutazione degli effetti ambientali;
- 4) Individuazione dei sistemi, subsistemi, delle Unità Organiche Territoriali Elementari (UTOE);
- 5) Norme riunenti il complesso degli indirizzi, prescrizioni, salvaguardie, definizioni e disciplina degli assetti territoriali.
- 6) Cartografia:

TAVOLA	SHAPE
Tav. 1 Carta dei Sistemi territoriali	confine sistemi territoriali A.N.P.I.L. e Parco Provinciale
Tav. 2 Carta del Sistema insediativo	confine utoe sistema insediativo e produttivo A.N.P.I.L. e Parco Provinciale
Tav. 3 Carta dell'Edificato	confine sistema insediativo e produttivo edificato A.N.P.I.L. e Parco Provinciale
Tav. 4 Carta delle Infrastrutture	confine ponti stazioni autoporto ed interporto rotatorie crocino crocino strade nuova viabilità interporto ciclabile ferrovia ferrovia interporto autostrada nuovi svincoli superstrada strade comunali extraurbane scolmatore aree industriali centri abitati

Tav. 5 Carta del Sistema rurale	confine
	sistema rurale
	A.N.P.I.L. e Parco Provinciale
Tav. 6 Carta delle Invarianti strutturali	confine
	352/97
	idrografia
	acquedotto colognole
	crinali
	viali
	zone umide
	parco e ANPIL
	vallivi
	aree archeologiche
	stazione floristica ultracentenaria
	canali ambientali
	aree boscate
	edifici Pollacce
Tav. 7 Carta dei Vincoli	confine comunale
	352_97
	Autostrade
	Autostrade_vinc
	Superstrada
	Superstrada_vinc
	Strade extraurbane secondarie
	Strade extraurbane secondarie_vinc
	Strade comunali extraurbane
	Strade comunali extraurbane_vinc
	Strade vicinali uso pubblico
	Strade vicinali uso pubblico_vinc
	Ferrovia
	Ferrovia_vinc
	Metanodotto
	Metanodotto_vinc
	Oleodotto
	Oleodotto_vinc
	Elettrodotti
	Elettrodotti_vinc
	Aree interesse archeologico
	Fabbricati comunali
	Cimiteri
	Cimiteri_vinc
	Vincolo idrogeologico
	Acque pubbliche
	Acque pubbliche_vinc
	Laghi
	Laghi_vinc
	Depuratori
	Depuratori_vinc
	Acquedotto
	Acquedotto_vinc_20m
	Acquedotto_vinc_200m
	Acquedotto Colognole
	Acquedotto Colognole_vinc
	A.N.P.I.L.e Parco Provinciale
	Centri abitati
	Aree boscate

Art. 4 – Quadro conoscitivo

Il quadro conoscitivo fa parte integrante del Piano Strutturale e costituisce riferimento e indirizzo per la definizione degli atti di governo del territorio.

Il quadro conoscitivo è costantemente aggiornato mediante il Sistema Informativo Territoriale quale strumento per la creazione di banche dati e di archivi, accessibili e affidabili, suddivisi per aree tematiche, finalizzato oltrechè alla conoscenza del territorio alla gestione dinamica dei processi di governo e delle politiche sul territorio.

Il quadro conoscitivo del PS è costituito da:

a) Analisi storica del territorio e degli insediamenti di cui alle fonti bibliografiche seguenti:

- G.Barsotti: *Storia naturale dei monti livornesi*. Belforte Editore Libraio. Livorno 1999
- R.Mazzanti: *Il Capitanato Nuovo di Livorno*. Pacini Editore. Pisa 1984
- D.Mattoni: *Pasquale Poccianti e l'acquedotto di Livorno*. Editori Laterza. Bari 1992
- I.Arighi: *L'acquedotto di Colognole (1792-1868)*. Comune di Livorno, Comune di Collesalveti, ASEM. Livorno 1991
- G.Ciccone: *Collesalveti nel Medioevo. Curtes, Chiese e Castelli nel periodo Pisano (1109-1406)*. Pacini Editore. Pisa 1998
- B.Allegranti, A.De Ponte, F.Iacoponi: *Collesalveti e frazioni*. Provincia di Livorno 1998
- M.N.Pezzi (a cura di): *Doppia presenza, tradizione e innovazione in agricoltura*. Provincia di Livorno 1997
- F.Minaccia: *Da fattoria Granducale a Comunità. Collesalveti 1737-1861*. Edizioni scientifiche italiane. Napoli 1997
- F.Minaccia, E.Donati, D.Romolini, E.Ricconi: *Lo sviluppo di una comunità. Collesalveti 1861-1915*. Edizioni Scientifiche Italiane. Napoli 1991
- G.Biagioli, R.Pazzagli, R.Toliani (a cura di): *Le "corse agrarie"*. Pacini Editore. Pisa 2000
- A.Freudiani (a cura di): *Per una storia della dinastia dei Carmignani*. Cassa Nazionale di Previdenza e Assistenza Forense. Roma 1998
- C.Errico, M.Montanelli, R.Ciorli, M.Sanacore (testi): *I mulini del territorio livornese*. Comune di Livorno, Comune di Collesalveti, Comune di Rosignano Marittimo. Livorno 1998
- *Cent'anni dell'Istituto Salesiano*
- *I Castelli della Via Emilia*. A cura di Benozzo Gianetti. CLD Libri – Fornacette 2002
- *Carla Celesta di Vegliasco*. A cura di Francesca Cagianelli. Comune di Collesalveti, Provincia di Livorno, Fondazione Cassa di Risparmio Di Livorno. Livorno 2002
- C.Errico, M.Montanelli: *Produzione, conservazione e commercio del ghiaccio fra il XVI e XIX secolo nel territorio di Collesalveti*. Comune di Collesalveti. Debate – Livorno 2003
- *La terra e gli uomini. Paesaggio agrario, trasformazioni sociali e produttive a Collesalveti dall'unità d'Italia a oggi*. A cura di V.Guastella, F.Mineccia, L.Tomassini. Comune di Collesalveti 2003.
- C.Errico, M.Montanelli: *Il tabacco. Cultura e cura a fuoco nel territorio di Collesalveti*. Comune di Collesalveti 2004.

b) Lo stato degli insediamenti

c) Indagine sul patrimonio edilizio esistente dagli anni 1988 al 1994

d) Le dinamiche economiche del territorio del SEL n.14 a cura dell'IRPET

e) Analisi dei fenomeni sociali ed economici del territorio agricolo: i dati censuari

- f) Il sistema infrastrutturale e la mobilità: il Piano Urbano del Traffico, il Piano della sosta, Il Piano regionale della mobilità e della logistica, il Piano Generale dei Trasporti.
- g) Analisi delle risorse.
- h) I caratteri geologici e morfologici del territorio. Le indagini di supporto
- i) Dati del censimento dell'industria: lo stato del mondo produttivo locale
- j) Dati del censimento della popolazione: le dinamiche demografiche, le classi di età
- k) I servizi tecnologici: gli impianti a rete e puntuali. I dati quantitativi.
- l) Il ciclo integrale delle acque. Il piano d'ambito. ATO 5
- m) I rifiuti. I dati quantitativi. ATO 4
- n) Analisi dei rischi: lo stato del suolo e del sottosuolo
- o) Il quadro conoscitivo dello stato del bacino dell'Arno
- p) I Piani di assetto idraulico e idrogeologico
- q) Lo stato dell'area a rischio di incidenti rilevanti
- r) Il rapporto sullo stato dell'ambiente locale
- s) Gli studi e le indagini di supporto al Piano del Parco dei monti livornesi e delle ANPIL
- t) Cartografia tematica composta da:
 - 1) suddivisione territoriale per frazioni
 - 2) carta dei servizi
 - 3) carta delle altimetrie
 - 4) carta dei vincoli
 - 5) carta delle emergenze paesistiche
 - 6) carta delle aree allagate
 - 7) pit: misure di salvaguardia sul rischio idraulico – reticolo idraulico ambiti AB
 - 8) carta delle infrastrutture

Il quadro conoscitivo così schematicamente riassunto, si integra dei contributi bibliografici, documentali e delle ricerche specifiche elaborate dagli enti.

Art.5 – I sistemi territoriali

Il PS al fine di facilitare la comprensione dei fenomeni territoriali che costituiscono il risultato delle relazioni tra aspetti ambientali, economici, culturali e sociali, individua e suddivide il territorio comunale in sistemi e subsistemi quali risultanti dalle analisi conoscitive e in funzione degli obiettivi prefissati.

L'articolazione segue criteri di omogeneità dal punto di vista ambientale, insediativo, infrastrutturale e funzionale ed è disciplinata da prescrizioni, indirizzi e parametri cogenti per la gestione dello strumento urbanistico.

Il PS individua i seguenti sistemi e subsistemi

1 – SISTEMA DELLA PIANURA

Comprende la parte eminentemente pianeggiante del territorio comunale posta a nord di esso. In tale zona, di concentrazione delle bonifiche idrauliche mediante la costruzione di un reticolo idraulico di scolo dell'intera pianura alluvionale del basso valdarno, si è susseguita storicamente la realizzazione di infrastrutture e insediamenti a carattere policentrico che ne denotano la vocazione di area soggetta a forte trasformabilità connessa a spazi di esclusiva o prevalente funzione agricola con elementi di particolare valenza paesistica ambientale (zone umide).

2 – SISTEMA DI COLLINA

Area spiccatamente orografica vi si concentrano elementi di valore paesistico ed elementi testimoniali di valore storico-culturale connessi a luoghi ed aree a forte connotazione naturalistica e paesistica anche a prevalente funzione agricola, in cui gli elementi storici e recenti della trasformazione non ne hanno alterato sostanzialmente i caratteri originari.

3 – SISTEMA INSEDIATIVO

Il Piano Strutturale individua il sistema insediativo quello costituente l'insieme areale degli scambi e delle relazioni produttive, residenziali e di servizio secondo i connotati storici e attuali e in relazione agli obiettivi prefissati interconnesso ai sistemi di pianura e di collina.

Il sistema insediativo si articola:

- a) subsistema dell'edificato storico: di epoca antecedente il 1880
- b) subsistema dell'edificato consolidato: di epoca ricompresa tra il 1881 e il 1940
- c) subsistema dell'edificato recente: di epoca successiva al 1940
- d) subsistema degli insediamenti produttivi

4 – SISTEMA RURALE

Il piano Strutturale individua il sistema rurale quale componente dei sistemi territoriali e degli insediamenti produttivi dai connotati storici.

Il sistema rurale si suddivide nei seguenti subsistemi:

- a) subsistema territoriale ad esclusiva funzione rurale
- b) subsistema territoriale a prevalente funzione rurale
- c) subsistema territoriale a funzione rurale e paesistica ambientale
- d) subsistema territoriale con funzione rurale residuale
- e) subsistema territoriale con funzione rurale di protezione ambientale.

5 – SISTEMA FUNZIONALE

Il Piano Strutturale individua nel sistema funzionale l'insieme delle infrastrutture e dei servizi che garantiscono sia la funzionalità interna delle relazioni, sia nei riguardi dei territori contigui e di area vasta.

Il sistema funzionale si articola in:

- a) subsistema delle infrastrutture
- b) subsistema dei servizi.

6 – SISTEMA AMBIENTALE

E' l'insieme di norme prescrittive e ordinarie, tendenti alla salvaguardia e tutela delle risorse essenziali – acqua, aria, suolo, sottosuolo – nonché quelle relative all'igiene, alla salute dei cittadini, trasversali ai singoli sistemi e subsistemi territoriali nonché l'individuazione degli elementi di sicurezza, a rete e puntuali, di superamento e di protezione dall'insieme dei rischi presenti sul territorio.

Il PS definisce i concetti di trasformabilità, trasformabilità condizionata e della conservazione che attengono ai sistemi e subsistemi individuati ed ogni altro concetto che semplifichi la comprensione terminologica e concettuale alla base della formulazione della disciplina degli assetti territoriali. Definisce altresì prescrizioni comuni a ciascun sistema e direttive non inquadrabili all'interno di un sistema o di un singolo subsistema.

Il PS individua le Unità Territoriali Organiche Elementari sulla base di connotati di omogeneità morfologica, sociale, economica, strategica anche disgiunti fra loro.

Art.6 – Definizioni

Per le finalità applicative della presente normativa si esplicitano alcuni concetti-guida che assumono le seguenti definizioni:

A – Categorie urbanistiche

Trasformabilità: il complesso delle operazioni e degli interventi assentiti dallo strumento urbanistico che modificano in tutto o in parte l'aspetto o la funzionalità di un'area o di un luogo;

Trasformabilità condizionata: il complesso delle operazioni o degli interventi assentiti dallo strumento urbanistico che modificano in tutto o in parte l'aspetto o la funzionalità di un'area o di un luogo, subordinatamente alla realizzazione di un insieme sistematico di interventi, od anche di uno solo, tendenti a salvaguardare uno o più aspetti o connotati di quel luogo o quell'area;

Conservazione: il complesso di operazioni ed interventi assentiti dallo strumento urbanistico compatibili con gli obiettivi di salvaguardia e tutela dello stato del luogo riferito a particolari caratteri fisici o specifici ambiti del paesaggio naturale, a particolari caratteri architettonici e di testimonianza storica di specifici insediamenti, a il mantenimento dell' aspetto morfologico territoriale;

Riqualificazione: le azioni volte al miglioramento della qualità della vita in un ambito territoriale circoscritto mediante la realizzazione di nuovi servizi, il superamento di condizioni di degrado fisico ed economico e ambientale, il ripristino di risorse naturali compromesse, il soddisfacimento di esigenze primarie relative alla conduzione delle attività agricole.

Trasformazione : le azioni volte alla sostituzione o a nuove previsioni di interventi edilizi necessari per il riequilibrio delle funzioni e delle necessità sociali e per garantire una migliore e maggiore dotazione di servizi.

Volumetria: La capacità insediativa residenziale che compete mediamente ad ogni abitante insediato o insediabile convenzionalmente assunta pari a 100 metricubi per abitante. Tale dato rapportato al numero dei componenti il nucleo familiare (secondo quanto emerso dal quadro conoscitivo:2,72

componenti a famiglia) consente, essendo l'indice di affollamento pari ad una famiglia per alloggio, di assumere la volumetria media per alloggio pari a 272 mc.

Corridoi ambientali: Sono costituiti da spazi liberi tra un edificio e l'altro, necessari ad evitare fenomeni di saldatura urbana. In particolare sono rappresentati cartograficamente dal corridoio tra Vicarello e Collesalveti.

Carico urbanistico: In genere è la variazione della quantità insediativa in una determinata area espressa in volume (metricubi) o superficie di utilizzazione degli immobili (metricadri) o variazione del numero delle unità immobiliari, secondo le destinazioni d'uso di essi, comportante l'addizione di dotazione di servizi per soddisfare minime esigenze di funzionalità. In relazione al carico urbanistico espresso in una determinata zona è possibile valutare l'entità dei fenomeni indotti in termini di numero e frequenza di persone e di mezzi, entità degli spazi di spostamento pedonale e veicolare, quantità dell'energia necessaria al riscaldamento e illuminamento, quantità di acqua potabile necessaria al soddisfacimento di esigenze primarie e di funzionamento, lunghezza di linee telefoniche e dei condotti in generale, quantità di condotti per l'allontanamento delle acque reflue e quantità organica da smaltire, quantità dei rifiuti prodotti nel contesto ove è avvenuta la variazione di carico, etc.,...etc...

B – Categorie edilizie

Valgono le definizioni del Regolamento Edilizio o in mancanza della legge regionale in materia.

Il regolamento urbanistico, al fine di un corretto utilizzo delle risorse del territorio, nonché della riqualificazione e il riequilibrio delle funzioni e del tessuto insediativo, può definire ulteriori categorie nell'ambito dei seguenti interventi di tutela, di salvaguardia e di trasformazione a scala territoriale, urbana ed edilizia:

Interventi di tutela e valorizzazione: Tutti gli interventi volti alla conservazione delle risorse, al mantenimento della qualità ambientale, alla valorizzazione di elementi e di ambiti paesaggistici significativi mediante recupero funzionale di usi compatibili.

Interventi urbanistici a scala territoriale e urbana:

- Interventi infrastrutturali: riguardano l'adeguamento o la realizzazione delle reti tecnologiche e delle strutture viarie, compreso le aree annesse e le strutture di servizio.

- Opere di urbanizzazione primaria: come definite dall'art.4 della Legge 847/67 e successive modifiche e integrazioni.
- Opere di urbanizzazione secondaria di carattere urbano e territoriale: come definite dall'art.17 della Legge 765/67 e successive modifiche e integrazioni.
- Dotazione e adeguamento qualitativo degli standards: riguarda il soddisfacimento degli standards di servizi previsti dal D.M. 1444/68, ma soprattutto l'adeguamento qualitativo degli stessi alle reali esigenze degli abitanti.
- Trasformazione urbanistica e riorganizzazione funzionale: riguarda la riconfigurazione funzionale e morfologica del tessuto urbano e quello rurale esistente nonché la realizzazione di nuova edificazione attuata anche attraverso specifiche regole tipo-morfologiche.

Al fine di attivare un corretto processo di attuazione del piano, il R.U. specificherà ulteriormente la natura e le modalità dei concetti precedentemente indicati avendo riguardo alle categorie di interventi e urbanistiche espresse dalle leggi regionali, dal PIT e dal PTC, in relazione agli obiettivi espressi per ogni sistema, sub-sistema o UTOE.

In linea generale i concetti di recupero, riqualificazione e valorizzazione dell' esistente, assumono valenza prioritaria rispetto alle trasformazioni ammesse .

Art.7 – Obiettivi dei sistemi

Gli obiettivi del PS sono differenziati in relazione alle caratteristiche di ciascun sistema. Ciò non esclude che sussistano obiettivi comuni a ciascun sistema.

A – SISTEMA DELLA PIANURA

- Salvaguardia recupero e valorizzazione della rete idraulica e delle opere connesse e degli habitat naturali correlati.
- Tutela delle risorse idriche del sottosuolo e riduzione della vulnerabilità idrogeologica da contaminazione
- Valorizzazione dell'economia rurale tendente al riordino colturale orientato alla produzione di qualità attraverso tecniche di basso impatto ambientale, nonché all'incentivazione di un ruolo di presidio territoriale e di valorizzazione delle diversità degli ambienti e del paesaggio agrario anche mediante la regolamentazione degli interventi edilizi necessari alla conduzione dei fondi
- Salvaguardia della separazione fisica tra le frazioni urbane necessaria al mantenimento dei connotati storico paesaggistici di sistema
- Sviluppo della rete infrastrutturale necessaria all'implementazione del sistema economico locale di integrazione al sistema economico di area vasta
- Sviluppo della rete infrastrutturale dei servizi per una fruizione allargata in funzione ricreativa idonea al collegamento e alla costituzione di un sistema di parchi anche a carattere tematico e per la connessione tra aree verdi urbane.
- Sviluppo delle aree produttive a sostegno dell'economia

B – SISTEMA DI COLLINA

- Salvaguardia recupero e valorizzazione della rete idraulica e delle opere connesse e degli habitat naturali correlati.
- Tutela delle risorse idriche del sottosuolo e riduzione della vulnerabilità idrogeologica da contaminazione

- Tutela e valorizzazione dei caratteri paesaggistici, morfologici e naturalistici
- Valorizzazione dell'economia rurale tendente al riordino colturale orientato alla produzione di qualità attraverso tecniche di basso impatto ambientale, nonché all'incentivazione di un ruolo di presidio territoriale e di valorizzazione delle diversità degli ambienti e del paesaggio agrario anche mediante la regolamentazione degli interventi edilizi necessari alla conduzione dei fondi e incentivazione del recupero del patrimonio edilizio tendente allo sviluppo della fruizione turistica
- Valorizzazione del sistema in stretta correlazione con il Parco delle Colline Livornesi e integrazione tra questo le ANPIL e il Parco Migliarino San Rossore, nonché sviluppo degli elementi di connessione con la riserva naturale della Contessa e della zona umida del Biscottino ed eventuale individuazione di aree e zone dello Scolmatore dell'Arno idonee al percorso di integrazione del parco, tesa al soddisfacimento del bisogno di natura da parte della popolazione urbana
- Fruizione sostenibile delle aree boscate.

C – SISTEMA INSEDIATIVO

- Mantenimento del policentrismo territoriale tendente alla valorizzazione dell'identità storico culturale delle singole frazioni
- Conservazione e valorizzazione del patrimonio edilizio testimoniale delle caratteristiche morfologiche e tipologiche originarie
- Riqualificazione del tessuto urbano attraverso la dotazione di servizi e spazi tesi a migliorare la vivibilità urbana ed attenuare i disagi della mobilità anche mediante riconfigurazione infrastrutturale.
- Sviluppo di sistemi alternativi di mobilità attraverso l'individuazione di piste ciclabili e percorsi pedonali
- Definizione di regole tipologiche per lo sviluppo dell'ambiente urbano in sintonia con i caratteri preesistenti
- Riassetto funzionale degli insediamenti finalizzato al riequilibrio del carico urbanistico per una corretta gestione delle risorse
- Mantenimento di un contenuto carico insediativo delle residenze in funzione sociale
- Sviluppo e riqualificazione delle aree produttive tendente al contenimento dei consumi e di riduzione delle emissioni inquinanti.

- Disincentivare forme di saturazione edilizia del tessuto esistente urbano che possano limitare la costituzione di spazi aggregativi di valore sociale.

D – SISTEMA FUNZIONALE

- Potenziamento della viabilità di interesse sovracomunale finalizzato alla riduzione del traffico veicolare sulla rete stradale esistente, alla eliminazione dell'attraversamento dei centri abitati e al miglioramento della mobilità urbana
- Razionalizzazione della viabilità urbana mediante definizione di tracciati alternativi per la riduzione del traffico di attraversamento degli abitati
- Riqualficazione e potenziamento della linea ferroviaria Pisa-Collesalveti-Vada e relativo collegamento con Interporto-Stagno-Livorno dedicata al trasporto delle merci con riconversione di funzionalità di metropolitana di superficie e sviluppo di servizi connessi e pertinenti.
- Sviluppo di una rete di percorsi pedonali e ciclabili alla scala territoriale anche mediante l'uso di percorsi ferroviari dimessi
- Realizzazione di idonei cavalcaferrovia e potenziamento di ponti fluviali al fine di non intercludere l'interscambio interno e agevolare il potenziamento ferroviario mediante la soppressione di passaggi a livello
- Sviluppo, potenziamento e adeguamento del canale scolmatore dell'Arno come potenziale idrovia di diretto collegamento tra il mare e le aree produttive e della logistica interne
- Adeguamento razionalizzazione e potenziamento dei servizi per la residenza e delle attrezzature collettive nelle frazioni
- Valorizzazione della rete distributiva commerciale di vicinato mediante incentivi agli interventi di ristrutturazione e di riconversione dell'esistente nonché il potenziamento in funzione della riqualficazione del tessuto delle relazioni urbane
- Potenziamento e razionalizzazione dei servizi scolastici e della formazione
- Riqualficazione e sviluppo dell'offerta turistico ricettiva attraverso la valorizzazione e il potenziamento delle strutture esistenti nonché mediante una localizzazione diffusa anche di nuove strutture ricettive nella prospettiva di costituire un sistema integrato locale di offerta turistica

- Sviluppo e valorizzazione del rapporto con il mondo della ricerca in generale e quella universitaria in particolare potenziando offerta di sedi e servizi qualificati.

Art.8 – Indirizzi e prescrizioni per la valutazione ambientale

Gli indirizzi di natura ambientale riguardano l'intero territorio comunale e sono definiti in funzione della tutela dell'ecosistema e degli aspetti incidenti sullo stato fisiologico di benessere dell'uomo. In questo senso si assume orientativamente che il *pericolo* può essere un oggetto o un insieme di circostanze in grado, potenzialmente, di danneggiare la salute di una persona e il *rischio* è la verosimiglianza, o la probabilità, che una persona subisca un danno per effetto di un particolare pericolo.

Ciascun atto di competenza comunale è subordinato al rispetto delle condizioni di tutela poste dai seguenti indirizzi e prescrizioni di natura ambientale.

Sono parte integrante degli indirizzi e prescrizioni del piano strutturale le azioni di tutela individuate nel processo di Agenda 21 locale.

E' necessario comunque attivare un processo sistematico inteso a valutare le conseguenze (positive e negative) sul piano ambientale, economico e sociale delle scelte di programmazione e pianificazione adottate dal Piano Strutturale, garantendo che tali conseguenze siano incluse a tutti gli effetti nello stesso ed affrontate in modo adeguato fin dalle prime fasi del processo decisionale, aventi lo stesso grado e livello delle considerazioni di ordine urbanistico e territoriale.

Obiettivo primario della valutazione è quello di valutare ambientalmente, economicamente e socialmente il Piano Strutturale, al fine di implementare e monitorare le sinergie positive realizzabili fra le priorità di sviluppo socioeconomico a quelle dell'ambiente. Operativamente questo si traduce nella verifica della rispondenza del PS e dei singoli comparti con gli obiettivi dello sviluppo sostenibile:

- valutando il grado di integrazione dei principi ambientali all'interno dei processi di formazione delle scelte di piano;
- verificando i potenziali effetti ambientali, ovvero il contributo fattivo (positivo o negativo) sulla qualità sociale e sulla redditività economica delle scelte di piano.

Il processo di valutazione mira, quindi, a rendere leggibili sia i risultati di miglioramento ambientale (riduzione dell'inquinamento, dei rifiuti, dei consumi di risorse ecc), sia gli effetti più rilevanti per la qualità sociale ed economica del territorio, derivante dalle scelte di pianificazione e programmazione.

Obiettivo prioritario è quello di valutare la “posizione” del livello di sostenibilità in riferimento al contesto complessivo del territorio, attraverso l'utilizzo di indicatori ambientali, economici e sociali applicati secondo le disposizioni delle Istruzioni Tecniche emanate dalla Regione Toscana o secondo quanto indicato dal PTC in tema di Valutazione Integrata Strategica.

a) Pericolosità idraulica e geologica

Il territorio comunale è suddiviso in classi di pericolosità idraulica idrogeologica e geologica secondo i criteri di classificazione stabiliti nei Piani di Assetto Idrogeologico e Idraulico redatti dalle competenti Autorità di Bacino, nonché in funzione della classificazione sismica del territorio comunale.

Le condizioni e limitazioni indicate nelle suddette normative così come lo studio geologico di supporto alla pianificazione urbanistica allegato al presente Piano Strutturale fanno parte integrante e sostanziale della disciplina degli assetti territoriali compresa nel presente articolato. In questo senso ogni elaborazione o piano di assetto dovrà essere coordinato con gli atti di programmazione territoriale superando la concezione rigidamente vincolistica che ha caratterizzato finora le misure di salvaguardia.

Ai fini della difesa del suolo è privilegiata ogni azione di prevenzione oltreché di messa in sicurezza accompagnando gli atti sulla difesa del suolo dalla elaborazione di uno specifico piano di protezione civile.

Ai fini della prevenzione il Regolamento Urbanistico avrà cura di individuare eventuali scarpate di faglia o fratture superficiali che possono ricondurre a possibili eventi profondi, nonché i siti di dissesto o frana non catalogati dal PAI, oltre ad una possibile diversa subarticolazione del grado di pericolosità sismico territoriale in funzione della risposta all'onda sismica del soprassuolo.

b) Risorse idriche

L'acqua dolce è una risorsa limitata e vulnerabile indispensabile alla vita, allo sviluppo e all'ambiente così come proclamato dal Consiglio di Europa a Strasburgo nella Carta Europea dell'Acqua in data 6 maggio 1968.

In generale si dovrà perseguire il risparmio idrico attraverso le seguenti modalità:

- 1 – differenziazione delle reti potabile da altri usi negli insediamenti
- 2 – reimpiego delle acque usate

3 – raccolta e impiego delle acque meteoriche

4 – contenimento dell'uso idropotabile mediante applicazione di apposite tecnologie

5- controllo e gestione degli emungimenti

In generale non vengono ammesse trasformazioni che comportano il superamento della disponibilità di risorse idriche reperibili o attivabili nell'area di riferimento.

Il Regolamento Urbanistico avrà cura di individuare le aree e le località in cui è vietato l'emungimento incondizionato di acqua dal sottosuolo per l'alto grado di vulnerabilità ai processi di contaminazione in sintonia con gli indirizzi del PTC.

Relativamente al sistema di smaltimento deve essere perseguito l'obiettivo di potenziamento della separazione degli impianti di fognatura e favorito il ricorso alla depurazione e al riuso delle acque usate.

Negli insediamenti di piccole dimensioni e nelle case sparse i sistemi di smaltimento – fosse settiche, vasche Imhoff, subirrigazione, fitodepurazione, etc, – dovranno tenere di conto della vulnerabilità del sottosuolo ai processi di contaminazione.

Il Regolamento Urbanistico avrà cura di disciplinare le modalità di trasformazione territoriale e di utilizzazione degli edifici esistenti, in sintonia con il gestore unico e l'autorità d'ambito competente, nei siti e nelle località sprovviste di rete fognaria al fine di dotarli di idonei sistemi di smaltimento in armonia con le presenti prescrizioni e indirizzi.

c) Rumore

Per ogni insediamento deve essere garantito il non superamento dei livelli sonori ammissibili risultanti dalla zonizzazione acustica del territorio.

Le scelte localizzative delle funzioni dovranno essere accompagnate da una idonea valutazione delle emissioni sonore e dalle relative misure di riduzione da assumersi negli appositi piani di risanamento acustico e da apposite misure di razionalizzazione e riorganizzazione del traffico veicolare.

Le caratteristiche tecniche degli edifici dovranno garantire un'adeguata protezione dal rumore proveniente dall'esterno: il regolamento urbanistico individuerà in sintonia con la normativa vigente i parametri e i valori da rispettare.

Il regolamento urbanistico provvederà a catalogare e codificare i possibili livelli di identificazione del “disagio” da rumore.

Ciascuna opera identificabile come possibile sorgente di rumore deve essere realizzata con opere di mitigazione degli effetti sonori.

d) Atmosfera

Dovrà essere garantita la qualità dell'aria stabilita nelle apposite normative di settore, assicurando che le attività produttive che comportano o inducono emissioni inquinanti non compatibili con gli standard di accettabilità siano da trasferirsi lontano dai centri abitati o comunque in aree che non comportano impatti significativi sui centri abitati stessi.

In tali situazioni è consentito che sia dimostrata l'applicazione della migliore tecnologia disponibile, e l'attivazione di ogni intervento atto a mitigare gli impatti indiretti. E' auspicabile per gli insediamenti produttivi la certificazione ambientale.

Gli insediamenti produttivi esistenti a rischio inquinamento atmosferico dovranno monitorare costantemente le emissioni secondo un apposito piano di controllo della qualità dell'aria da concordare con l'Autorità Sanitaria Locale, coadiuvata dall'ARPAT locale, subordinando ogni utilizzazione e trasformazione dell'esistente.

Nella valutazione dei piani di controllo della qualità dell'aria si avrà cura di tenere in debita considerazione le condizioni microclimatiche.

In generale è prescritta la non ammissibilità di insediamento di industrie fonti di molestie insopprimibili.

Nell'ambito di protezione da inquinamento atmosferico il regolamento urbanistico provvederà a individuare e catalogare le possibili situazioni del "disagio" da odori sgradevoli.

e) Energia

Si dovrà perseguire il contenimento di consumo energetico mediante assunzione delle seguenti misure:

- 1 – favorire il risparmio energetico mediante la realizzazione di edifici aventi caratteristiche costruttive finalizzate al contenimento energetico
- 2 – perseguire l'obiettivo della realizzazione di impianti energetici ad alta efficienza
- 3 – favorire l'uso di fonti rinnovabili

Ogni insediamento dovrà essere accompagnato da specifiche valutazioni progettuali che tengano conto degli indirizzi e prescrizioni sopra espresse. Il Regolamento Urbanistico e il Regolamento edilizio stabiliranno le modalità di presentazione di tali progetti.

Potranno essere previste forme di incentivazione ed agevolazione per l'uso di fonti rinnovabili di energia e di risparmio energetico quali:

- solare termico per la produzione di acqua calda sanitaria;
- impianti fotovoltaici di conversione dell'energia della radiazione solare in energia elettrica in corrente continua, autonomi o connessi alla rete elettrica esistente;
- impianto eolico mediante uno o più aerogeneratori collegati alla rete locale;
- la biomassa utilizzabile ai fini energetici consiste in tutti quei materiali organici che possono essere utilizzati direttamente come combustibili ovvero trasformati in altre sostanze (solide, liquide o gassose) di più facile utilizzo negli impianti di conversione;
- mini-impianti idroelettrici a recupero;
- edifici ad "architettura bioclimatica" al fine di ottimizzare le relazioni energetiche con l'ambiente naturale circostante mediante il disegno architettonico per contenere le emissioni inquinanti e il consumo di fonti energetiche non rinnovabili, riducendo i consumi per il riscaldamento e il raffrescamento degli edifici minimizzando il fabbisogno energetico;

f) Rifiuti

Dovrà essere perseguito l'obiettivo della massima differenziazione della raccolta dei rifiuti, sia in ambito domestico, che produttivo, agricolo e commerciale. Ogni insediamento avrà cura di localizzare appositi spazi per la raccolta differenziata dei rifiuti mediante realizzazione di "isole ecologiche".

Dovrà essere perseguito l'obiettivo di far dotare ciascun edificio di appositi strumenti tecnologici idonei alla riduzione volumetrica dei rifiuti.

g) Rischio incidenti rilevanti

Nelle aree circostanti aziende a rischio di incidente rilevante sono identificati gli usi del suolo secondo una classificazione decrescente del grado di vulnerabilità in base a quanto stabilito dal DM 9 maggio 2001 e riportata nella carta delle vulnerabilità annessa al quadro conoscitivo, redatta in armonia con le Istruzioni tecniche regionali appositamente emanate.

In attesa che si compiano da parte degli enti competenti le fasi conclusive di valutazione sul rapporto di sicurezza presentato dall'azienda, sul grado di rischio e degli effetti di potenziale danno conseguenti all'evento ipotizzato si ammette l'adozione di norme transitorie e di salvaguardia finalizzate alla disciplina di assetti territoriali di contenimento delle trasformabilità e delle funzioni d'uso d'incremento del carico insediativo preesistente, assumendo fin da questo momento che nell'areale ricompreso nei raggi di danno validati dall'organo competente non saranno consentite comunque variazioni in aumento del carico urbanistico a partire dai più alti gradi di rischio (letalità) subordinando a trasformabilità condizionata le variazioni in aumento del carico urbanistico reative agli areali di danno sottoposti a gradi di rischio meno elevati (lesionabilità irreversibile e lesionabilità reversibile).

Gli insediamenti produttivi a rischio di incidente rilevante dovranno monitorare costantemente il grado di sicurezza degli impianti secondo un apposito piano di sicurezza da validare da parte degli organi competenti. Il piano di sicurezza e le costanti modifiche e aggiornamenti dovrà essere comunicato all'Autorità Locale di Protezione Civile.

Ogni utilizzazione e trasformazione dell'esistente dovrà essere conforme al piano di sicurezza trasmesso e compatibili con il piano di sicurezza esterno e, in mancanza, con il piano di protezione civile locale.

h) Protezione da inquinamento elettromagnetico

Si dovrà perseguire l'obiettivo di ridurre i livelli di esposizione della popolazione ai campi elettromagnetici di bassa frequenza.

In generale gli impianti dovranno essere realizzati a distanza non inferiore ai parametri di legge di esposizione del campo magnetico dai centri abitati e dalle case sparse, facendo salve eventuali prescrizioni più restrittive impartite dagli organi tecnici di protezione ambientale competenti in relazione alla potenza degli impianti installati o da installare.

Nelle aree soggette a tutela degli interessi paesistici gli elettrodotti devono essere realizzati in sotterraneo.

Le stazioni di telefonia mobile dovranno rispettare la minima distanza dalle abitazioni misurata secondo le modalità espresse al 2° capoverso e nella direzione degli apparecchi ricetrasmittenti, facendo salve eventuali prescrizioni più restrittive impartite dagli organi tecnici di protezione ambientale competenti in relazione alla potenza degli impianti installati o da installare.

Relativamente agli impianti fissi di radiocomunicazione il Regolamento Urbanistico può dettagliarne la dislocazione, anche mediante un accordo con i gestori, in ragione di particolari situazioni che inducono il divieto di installazione dovuto alla alta sensibilità dell'area in merito ad interessi storici, architettonici, paesaggistici ed ambientali da tutelare oltre alle misure già in questo piano adottate.

i) Siti inquinati

In generale non è ammessa alcuna trasformazione urbanistica edilizia nei siti inquinati se non previa caratterizzazione e successivamente all'esito positivo delle operazioni di bonifica attestato dagli organi competenti in base alle prescrizioni da essi eventualmente impartite e secondo gli usi ammessi dallo strumento urbanistico successivamente alle operazioni sopra individuate.

l) Aree percorse dal fuoco

Nelle aree boscate in cui si sono verificati incendi e nelle aree individuate nella cartografia appositamente predisposta dall'ufficio competente della Provincia di Livorno, cui si rinvia, sono ammessi interventi di ripristino di esclusiva matrice selviculturale.

Art. 9 – Invarianti strutturali

Il Piano Strutturale individua, ai fini dell'equilibrio ambientale del territorio, aree ed edifici di valore storico, culturale e ambientale da tutelare.

Le invarianti strutturali sono:

- 1) Il reticolo idraulico
- 2) Le zone umide
- 3) Le emergenze paesistiche
- 4) Il Parco dei Monti livornesi
- 5) Le ANPIL
- 6) Le infrastrutture storiche
- 7) Il patrimonio edilizio storico
- 8) I siti archeologici

9) *Interporto di Guasticce*

10) *Recupero e riqualificazione delle aree produttive dismesse*

Le invarianti strutturali sono identificate e delimitate nella cartografia del Piano Strutturale.

Alle invarianti strutturali sopraindicate si aggiungono i vincoli sovraordinati prescritti dalle leggi nazionali e regionali vigenti riguardanti aree, impianti a rete, puntuali e prescrizioni settoriali:

- oleodotti
- gasdotti
- aree delle sorgenti e dei pozzi di emungimento dell'acqua potabile
- elettrodotti
- cimiteri
- depuratori
- strade
- ferrovie
- beni storici
- siti archeologici
- vincoli ambientali e paesistici
- vincoli idraulici e idrogeologici
- vincoli sismici;

comunque sussistenti ancorché non identificati e delimitati nella cartografia dei vincoli facente parte del quadro conoscitivo

Alle invarianti strutturali di cui ai punti da 1 a 7 si applica la disciplina di cui al successivo articolo.

Alla cartografia delle invarianti strutturali si accompagna la cartografia dei vincoli sovraordinati.

Art.10 - Statuto dei luoghi

Il presente articolo disciplina i luoghi, gli edifici e i manufatti ricompresi nelle Invarianti Strutturali teso al mantenimento della riconoscibilità dei luoghi in termini di identità storico – locale.

A – Il reticolo idraulico

Il reticolo idraulico territoriale è piuttosto complesso e identifica la realtà territoriale colligiana con il suo sviluppo storico, sociale e produttivo mediante azioni ripetute di bonifica per colmata al fine di rendere idonei i nuovi terreni all'attività produttiva.

Nell'ambito del reticolo idraulico sono sempre consentiti interventi di manutenzione e quelli di messa in sicurezza idraulica mediante tecniche naturalistiche. Eventuali interventi che introducessero elementi e manufatti o tecniche artificiali di regimazione o scolo meccanico delle acque dovranno comprendere le opere necessarie di mitigazione e adattamento morfologico ai luoghi.

Il Piano Strutturale individua il reticolo idraulico principale, comprensivo delle pertinenze di ciascun fiume, torrente, botro o canale e delle relative opere di sicurezza, casse di espansione e di laminazione, idrovore, argini, golene, argini remoti, costituito da:

- 1 - Isola
- 2 – Tora
- 3 – Morra
- 4 – Acqua Salsa
- 5 – Ugione
- 6 – Tanna
- 7 – Nugola
- 8 – Fossa Nuova
- 9 – Fossa Chiara
- 10 – Bientina
- 11 - Torretta
- 12 – Toricchi
- 13 – Ficaiola
- 14 – Marmigliaio

15 – Fologno

16 – Chiaviche

17 – Scolmatore d'Arno

Al reticolo idraulico individuato si applica il regime di inedificabilità per una fascia profonda dieci metri a partire dal piede esterno dell'argine o in mancanza dal ciglio di sponda. Per ragioni di sicurezza indotte da studi specifici relativi a calcoli idraulici redatti secondo le modalità stabilite nei PAI, il Regolamento Urbanistico può apportare modifiche in aumento alla profondità della fascia di inedificabilità. Ogni trasformazione consentita è accompagnata dalle valutazioni di carattere idraulico formulate secondo le modalità impartite dalle Autorità di Bacino.

Il reticolo idraulico settentrionale assolve oltre gli aspetti di sicurezza idraulica anche la funzione di uso del tempo libero e dell'attività di pesca e della navigazione da diporto subordinatamente a specifiche disposizioni di settore. Il Regolamento Urbanistico avrà cura di approfondire e dettagliare in sintonia con le autorità idrauliche competenti le attrezzature pertinenti agli usi descritti.

B – Le zone umide

Le zone umide rivestono valenza faunistica. In esse sono consentiti interventi di manutenzione e ripristino e di messa in sicurezza idraulica mediante tecniche naturalistiche.

Nelle zone umide è altresì consentita la realizzazione di camminamenti e postazioni per l'osservazione della fauna.

E' vietata qualsiasi alterazione dello stato dei luoghi tendente alla riduzione della valenza faunistica e l'introduzione di elementi e manufatti artificiali.

Nelle zone umide è interdetta l'edificazione.

Nelle zone limitrofe alle zone umide è ammessa la realizzazione di servizi connessi e pertinenti alla gestione. Il regolamento urbanistico delimiterà il confine tra le zone umide e le aree pertinenziali e di servizio. Disciplinerà i servizi e stabilirà le funzioni pertinenti ivi compreso la consistenza e dimensionamento di ciascuno servizio.

Alcune parti territoriali del reticolo idraulico possono assumere, per consistenza e dimensione in relazione alla fruizione faunistica, valenza di zone umide.

C – Le emergenze paesistiche

Si annoverano nelle emergenze paesistiche i vallivi, i crinali, i viali dei cipressi, le aree boscate che si interconnettono costituendo un insieme armonioso e organico di preminente interesse paesaggistico da salvaguardare. Il regolamento urbanistico preciserà gli interventi e le trasformazioni ammissibili nelle suddette aree compatibilmente con le normative di settore, tenendo presente quanto segue:

- le aree boscate rappresentano elemento di alto valore ambientale oltre che paesaggistico da tutelare ai fini idrogeologici e naturalistici da affrontare con le tecniche appropriate degli ambienti selvicolturali;
- i viali dei cipressi rappresentano segni distintivi del paesaggio agrario locale e toscano in generale ove occorre evitare espianti generalizzati ma interventi selvicolturali tendenti al rinnovamento per parti di ciascun impianto;
- i vallivi rappresentano aree omogenee in cui sarebbe auspicabile il non inserimento di elementi costituenti trasformazione permanente del suolo;
- i crinali costituiscono aspetti distintivi del profilo orografico in cui l'introduzione di elementi di modifica ne alterebbero i connotati naturali.

D – Il Parco dei Monti livornesi

Il Piano Strutturale aderisce all'idea di parco quale strumento di governo delle risorse territoriali proiettate alla salvaguardia e valorizzazione dei beni naturalistici.

E – Le ANPIL

Costituiscono le aree perimetrate in tal senso interconnesse e contigue al Parco dei Monti livornesi.

Il regolamento urbanistico specificherà gli interventi e le trasformazioni ammissibili all'interno delle ANPIL avendo presente i principi di mutualità tra tutela e valorizzazione, individuando precise modalità di fruizione e accessibilità compatibili con le caratteristiche ambientali e paesaggistiche dei luoghi.

In particolare avrà cura di definire:

- le modalità di tutela delle componenti paesaggistiche, ambientali e naturalistiche
- le attività agricole connesse e compatibili
- le destinazioni d'uso
- gli interventi edilizi
- la gestione e la tutela dei soprassuoli
- la raccolta dei prodotti del sottobosco
- gli accessi
- le attività turistiche compatibili
- la vigilanza

F – Le infrastrutture storiche

Le infrastrutture storiche sono rappresentate dall'Acquedotto Leopoldino, da quello delle Pollacce, dal ponte Mediceo, il ponte Santoro. Il Piano Strutturale tutela le infrastrutture storiche e le opere connesse comprese le aree circostanti quali spazi pertinenziali. Sono ammessi interventi di restauro ampliati alle aree circostanti per valorizzare gli aspetti storici delle architetture connessi a quelle paesaggistiche degli impianti.

G – Il patrimonio edilizio storico

Gli edifici storici – le ville, le chiese, gli edifici pubblici di età superiore a 50 anni, i complessi edilizi e le aree pertinenziali - individuati in cartografia, siano essi notificati ai sensi della legislazione in materia, o quelli ricompresi in appositi elenchi redatti dall'amministrazione comunale, o quelli di acclarato e manifesto valore testimoniale, sono tutelati dal Piano Strutturale.

Il regolamento urbanistico specificherà la categoria degli interventi ammissibili sugli edifici storici indipendentemente dalle funzioni d'uso comunque compatibili con le caratteristiche storiche architettoniche da salvaguardare.

H – I siti archeologici

Il Piano Strutturale salvaguarda i siti archeologici individuati ammettendo interventi volti alla loro valorizzazione comprese le trasformazioni infrastrutturali e di servizio contermini tendenti all'accrescimento della conoscenza di ciascun sito mediante dotazioni che aumentano la fruibilità e l'accessibilità pubblica.

Il regolamento urbanistico preciserà l'estensione delle aree contermini e individuerà la natura e le caratteristiche dei servizi funzionali.

I - Il potenziamento e qualificazione dell' Interporto di Guasticce, quale componente del nodo infrastrutturale porto di Livorno aeroporto di Pisa, che appartiene all'itinerario purimodale tirrenico avente la specifica funzione di alleggerimento della direttrice della dorsale appenninica, assume il ruolo di cerniera con il sistema infrastrutturale trasversale del sistema territoriale dell'Arno, attraverso una rielaborazione dello specifico piano particolareggiato tendente all'uso dello Scolmatore dell'Arno quale via di diretto collegamento col mare.

L - Il recupero e la riqualificazione di aree produttive dismesse (fornace del Biscottino) o localizzate in ambiti territoriali impropri (attività retroportuali in Stagno) al fine di un riordino complessivo degli insediamenti.

Art.11 – Disciplina degli assetti territoriali

Il Piano Strutturale individua i criteri e la disciplina da seguire nella definizione degli assetti territoriali relativamente a ciascun sistema e subsistema individuato. Le norme che seguono hanno immediata efficacia sugli interventi consentiti.

A – SUBSISTEMA RURALE

Relativamente ai sistemi di pianura e di collina si ammettono principi comuni in ordine ai subsistemi rurali in cui sono suddivisi, compatibili con la produzione agricola e forestale e alle attività connesse e complementari.

La presente disciplina regola le destinazioni di annessi agricoli, abitazioni, servizi, infrastrutture, attività agrituristiche, turismo verde, e le destinazioni relative a nuove edificazioni, a interventi sul patrimonio edilizio esistente, alle trasformazioni territoriali e alle attività complementari.

L'attività agricola si integra con altre funzioni e settori produttivi compatibili con la tutela e valorizzazione del territorio, ivi comprese le attività di fruizione delle aree rurali per il tempo libero, anche attraverso la realizzazione di percorsi attrezzati e l'installazione di attrezzature a carattere precario, tettoie e manufatti in legno con copertura in erica, la salvaguardia delle risorse genetiche autoctone ed il mantenimento della presenza umana a presidio dell'ambiente.

Fermo restando che gli interventi di nuova realizzazione sono disciplinati dalla normativa di settore, le trasformazioni territoriali sono subordinate al rispetto delle norme contenute nel Piano di Assetto Idraulico e Idrogeologico vigenti nonché alle prescrizioni contenute nel Piano Territoriale di Coordinamento, e per quanto da esse non espressamente previsto, dalle presenti norme e dalle prescrizioni più restrittive qui introdotte.

Ai fini della salvaguardia dell'integrità territoriale i frazionamenti delle unità poderali sono vietati ai sensi dell'art. 846 del C.C. e della legge 3/6/1940 n.1078 senza la preventiva approvazione dei PMAA o in contrasto con quanto disposto dalla presenti norme.

Nei subsistemi rurali è vietato il deposito di materiali e il ricovero di mezzi che non siano pertinenti alla conduzione agraria.

Per facilitare l'uso di fonti rinnovabili per la produzione di energia a servizio degli edifici e delle attività l'installazione di impianti tecnologici di natura eolica, solare, di riciclaggio dei rifiuti e delle deiezioni animali,..... possono concorrere agli incentivi previsti dal Regolamento Edilizio.

Ai fini della conservazione dei valori ambientali e degli assetti idrogeologici, concorrono oltre le presenti norme le disposizioni del Regolamento di Polizia Rurale, la legge e il regolamento forestale regionale.

E' prescritto il mantenimento ed il ripristino delle aree boschive, la conservazione degli insiemi vegetazionali di tipo particolare (zone umide, cacuminali, filari di siepi, ecc.), il divieto di impianto di essenze estranee ed infestanti. E' consentita l'introduzione di essenze arboree e cespugliose autoctone finalizzate alla tutela della fauna, la ricostruzione delle alberature lungo le strade, il mantenimento e ripristino all' interno dei boschi dei percorsi e la conservazione di elementi di particolare interesse quali filari di alberi, cespugli e canneti. Compongono il sistema vegetazionale i terreni interessati dalle cenosi vegetali tipiche del luogo.

I programmi di miglioramento agricolo ambientale assumono valore di Piano Attuativo nei casi previsti dalle presenti norme.

ANNESSI AGRICOLI

Vengono definiti annessi agricoli le costruzioni necessarie e pertinenti alla conduzione agricola strettamente correlati alla produzione di ciascuna azienda costituiti da: i locali per il magazzinaggio e confezionamento dei prodotti, i locali di ricovero degli attrezzi e mezzi d'opera, le tettoie, i fienili, gli essiccatoi, i fabbricati per il ricovero degli animali, le concimaie, le cantine vinicole, le serre, gli impianti di acquacoltura, i locali di esposizione e vendita dei prodotti aziendali.

L'installazione di manufatti precari è consentita esclusivamente agli imprenditori agricoli iscritti nell'Albo provinciale che conducono aziende con superfici fondiari minime non inferiori a quelle previste dalla L.R. o P.T.C., con le caratteristiche tipologiche di cui ai successivi articoli, per un periodo non superiore ad un anno.

Per le aziende che non raggiungono le superfici minime colturali, non è consentita la costruzione di annessi agricoli con esclusione delle aree di seguito specificate.

E' consentito nei locali di un annesso agricolo, in uno spazio non superiore a 50 mq, la vendita diretta dei prodotti dell'azienda.

Le caratteristiche architettoniche degli annessi agricoli devono ispirarsi alle caratteristiche di ambientazione del territorio agricolo toscano secondo alcune regole tipologiche specificate nel regolamento edilizio.

Riguardo all'ubicazione gli annessi agricoli dovranno essere realizzati nelle vicinanze della casa colonica in modo da costituire il complesso degli edifici pertinenti al centro aziendale.

Riguardo alla dimensione gli annessi non possono eccedere la capacità produttiva del fondo o le reali necessità dell'azienda dimostrate secondo la normativa in vigore.

Le tettoie o i fienili sono costituiti da edifici privi di tamponamenti laterali e devono avere il tetto a capanna con manto di copertura in coppi e embrici o tegole portoghesi simili agli altri edifici dell'azienda, anch'esse devono essere ubicate nell'area del centro aziendale.

Le serre in sede fissa, soggette a concessione, sono generalmente costruite in ferro e vetro secondo la caratteristica sezione a pentagono.

Le stalle o gli edifici di ricovero degli animali devono essere costruite con le caratteristiche degli annessi avendo cura dell'eventuale ripartizione in box per ciascun animale internamente all'edificio.

Eccettuate le tettoie e le serre sono vietati annessi che abbiano parti strutturali in vista.

Alla richiesta di concessione edilizia per ogni singolo annesso dovrà essere allegata la documentazione fotografica degli immobili presenti in azienda.

La realizzazione di annessi agricoli può essere subordinata ad alcune limitazioni secondo il subsistema di localizzazione.

Per cogliere l'obiettivo della valorizzazione del sistema rurale colligiano viene assimilato ad annesso agricolo la costruzione di una mieleria da realizzarsi una tantum nel solo ambito del subsistema a prevalente funzione rurale senza necessità di PMMA da parte del Consorzio Apicoltori locali, legalmente costituito, di 300 mq di superficie coperta massima dell'immobile, ad un solo piano e di altezza massima di 4 metri, misurata secondo le modalità stabilite nel Regolamento Edilizio, e con le caratteristiche architettoniche previste per gli edifici in zona rurale, su una superficie di terreno non superiore a 3000 mq..

OPERE DI MIGLIORAMENTO FONDIARIO

Le opere di miglioramento fondiario sono costituite da quegli interventi pertinenti alla dotazione infrastrutturale dell'azienda quali: sistemi d'irrigazione per condotte e relative opere di captazione delle acque dal sottosuolo, vasche di preriscaldamento delle acque d'irrigazione, fosse di scolo e di regimazione delle acque superficiali, sistemi di drenaggio artificiali e muretti a retta o di contenimento dei terrazzamenti.

I livellamenti fondiari sono ammessi su terreni aventi una pendenza media non superiore al 2% e una profondità media di livellamento non superiore a 60 cm., là dove tali opere non si interconnettono con i capifosso di scolo e con i viali alberati esistenti.

Gli interventi che superano tali parametri, potranno essere autorizzati previa presentazione di studi e relazioni che dimostrino l'ininfluenza idrogeologica, idraulica e di compatibilità ambientale e che il materiale di risulta deve essere reimpiegato nell'azienda.

Possono essere modificati i sistemi di coltivazione e apportate modifiche alla quadratura dei campi.

Costituiscono opere di miglioramento fondiario i rimboschimenti.

Sono vietati i disboscamenti.

Gli interventi di sistemazione idraulico - agraria sono vietati nelle zone di pertinenza delle aste naturali di drenaggio se non finalizzati alle opere di messa in sicurezza idraulica.

Sono ammesse recinzioni realizzate con siepi di essenze locali , sono ammesse installazioni di retrostante rete metallica nelle aree di pertinenza dei fabbricati ad uso abitativo, sono ammesse inoltre recinzioni in rete metallica per le aree di allevamento animali delle aziende agricole. In tutti i casi è vietata l'installazione di filo spinato e la realizzazione di recinzioni in muratura. Sono ammesse inoltre recinzioni temporanee in rete metallica e sostegni in legno per la difesa delle produzioni, dove siano accertati dagli organi preposti possibili danni.

La realizzazione di pozzi che captano falde idriche, a qualunque scopo destinati, è vietata nell'area caratterizzata a elevata vulnerabilità dal PTC.

E' ammessa la realizzazione di invasi di accumulo delle acque superficiali per scopi irrigui nel rispetto della normativa di settore e previa valutazione di compatibilità ambientale.

E' vietata l'eliminazione ed il tombamento, con esclusione dei tratti necessari per la realizzazione di accessi carrabili, di fossi e fossette naturali di scolo delle acque superficiali.

E' vietata l'eliminazione di viabilità vicinale.

NUOVE ABITAZIONI

Si definisce casa colonica o abitazione rurale quell'edificio insistente sul fondo agricolo pertinente alla conduzione del medesimo fondo di proprietà del coltivatore diretto o imprenditore agricolo a titolo principale, secondo le definizioni legislative in vigore, idonea ad ospitare in forma permanente il nucleo familiare dell'imprenditore o quello di uno o più dipendenti.

La realizzazione di nuove case di abitazione in zona agricola è commisurata alla effettiva necessità dell'imprenditore agricolo del fondo, dimostrata attraverso la formazione del P.M.A.A. ai sensi di legge.

La costruzione di nuove case di abitazione rurali può essere limitata secondo la natura del subsistema di localizzazione.

Non è ammessa la realizzazione di nuove case di abitazione qualora sul fondo insista un edificio avente la stessa destinazione ancorché degradato.

Nel caso di nuove costruzioni eseguite con i criteri della bioarchitettura e l'uso di fonti rinnovabili di energia sono applicabili gli incentivi previsti dal regolamento edilizio. Il

Regolamento Urbanistico può prevedere articolazioni diverse della superficie utile dell'abitazione rurale in funzione della dimensione del nucleo familiare.

La minima unità d'intervento è stabilita dalla Legge Regionale o Piano Territoriale di Coordinamento.

Le caratteristiche architettoniche delle case coloniche devono ispirarsi alle caratteristiche di ambientazione del territorio agricolo toscano secondo le regole tipologiche stabilite dal regolamento edilizio.

INFRASTRUTTURE E SERVIZI

Nei subsistemi rurali sono ammessi interventi di realizzazione di infrastrutture relativamente a: condotte idriche e fognarie, gasdotti, elettrodotti, oleodotti, linee telefoniche, e impianti di trasformazione dell'energia elettrica da media a bassa tensione, impianti eolici stazioni di radiocomunicazione.

Tutti gli interventi connessi a dette opere infrastrutturali dovranno connotarsi senza produrre inquinamento visivo delle forme e delle immagini del paesaggio. A tale scopo le presenti norme dettano limitazioni agli interventi che interessano aree di rilevante effetto paesistico ambientale.

E' vietata la costruzione di nuova viabilità interpoderale. E' prescritta la conservazione e manutenzione della viabilità esistente.

INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

Salvo eventuali edifici individuati di rilevante valore storico e architettonico, sul patrimonio edilizio esistente sono sempre ammessi gli interventi di ristrutturazione anche mediante redazione di Piani di Recupero ai sensi della L.R. 59/80.

Le destinazioni d'uso sono quelle compatibili con le funzioni ammesse dalle presenti norme

Generalmente gli interventi devono essere volti a conservare l'organismo edilizio in tutte le sue componenti architettoniche della casa rurale, ivi compresi i materiali, e il ripristino dell'originario aspetto e i connotati distintivi.

Nel caso di interventi di recupero a fini di abitazione rurale, qualora le superfici esistenti non lo consentano è ammessa la realizzazione di servizi igienici in ampliamento, nei limiti dimensionali normativi regionali vigenti, ed il rialzamento del tetto nei limiti di adeguamento igienico sanitario e di sicurezza.

“E' ammesso l'ampliamento una tantum degli edifici esistenti aventi destinazione residenziale alla data di adozione delle presenti norme nella misura contenuta di 30 mq. Di superficie coperta

dell'edificio raccordata all'altezza di gronda preesistente e architettonicamente compatibile, senza che ciò costituisca unità immobiliare a sé stante né resa funzionalmente autonoma rispetto all'edificio preesistente”

“Per gli edifici esistenti aventi destinazione produttiva non agricola è ammesso l'ampliamento un tantum del 25% della superficie coperta esistente alla data di adozione del presente piano. Il rilascio della concessione edilizia relativa all'ampliamento è subordinato alla sottoscrizione, registrazione e trascrizione di un atto di vincolo della destinazione d'uso ad attività produttive (D7) dell'intero edificio della durata di 10 anni massimo o fino a che non intervengono modificazioni della strumentazione urbanistica che lo rendono superato”

Per tutti gli edifici costruiti antecedentemente il 1880 non è consentita la demolizione. Altresì non è consentita la demolizione degli edifici rappresentanti documentazione testimoniale di attività produttive specifiche: tabaccaie, bigattiere, etc....

E' consentita la demolizione di corpi di fabbrica costituenti superfetazioni o di annessi non più funzionali alla conduzione agricola e la loro ricostruzione mediante ricomposizione architettonica dell'edificio principale nei limiti di compatibilità stabiliti dalle presenti norme. Sono comunque esclusi dalla ricomposizione architettonica gli edifici costruiti antecedentemente il 1880.

Nell'edificato esistente di epoca superiore al 1880 è consentita la ristrutturazione edilizia mediante la demolizione preordinata ad una fedele ricostruzione, in termini di ubicazione, volumetria, altezza e destinazione d'uso. La ristrutturazione urbanistica è ammissibile nell'ambito della stessa azienda compatibilmente con le destinazioni stabilite dalle presenti norme. La ricostruzione dovrà avvenire con le caratteristiche costruttive citate.

Le abitazioni rurali che non raggiungono alla data di entrata in vigore delle presenti norme i limiti dimensionali di 110 MQ. di superficie utile oltre il 20% di accessori sono consentiti ampliamenti senza la presentazione del P.M.A.A. fino al raggiungimento di tali limiti dimensionali .

E' consentita la realizzazione di autorimesse nell'area di pertinenza dell'edificio, purché i nuovi manufatti si richi amino ai caratteri dell'edilizia rurale, la superficie di tali manufatti non potrà essere superiore a mq. 20 utili per ogni unità abitativa. La costruzione di natura pertinenziale dovrà essere vincolata permanentemente a tale destinazione mediante atto unilaterale d'obbligo da registrarsi e trascriversi nei registri immobiliari.

Il mutamento della destinazione d'uso, con o senza opere, di edifici rurali è consentito per finalità residenziali, turistico ricettive, di ristorazione e di interesse pubblico previa dimostrazione della loro inutilizzabilità ai fini della conduzione agraria secondo le modalità normative.

Per gli edifici esistenti aventi destinazione non agricola fin dall'epoca precedente la LR n.10/1979 o risultante da atti assunti in ragione di detta LR o successive in materia, è ammesso il cambio di destinazione d'uso con o senza opere nei limiti delle funzioni ammesse dalle presenti norme.

“Nel caso di trasformazione a fini residenziali, turistico-ricettivi e di ristorazione, di volumetrie esistenti utilizzate a scopi produttivi non agricoli, superiori a 2500 mc, l'intervento è subordinato alla procedura di approvazione di uno strumento urbanistico attuativo. Tali interventi non sono consentiti fino a quando il RU non avrà individuato i casi specifici puntualizzando le situazioni e regolamentando la disciplina degli interventi finalizzato agli obiettivi di sostenibilità stabiliti dal presente PS.

Le dimensioni delle aree di pertinenza per i fondi agricoli che non raggiungono i parametri minimi della L.R. 64/95 o P.T.C. e comunque considerati improduttivi, sono pari all'intera superficie aziendale.

E' introdotta la tipologia di centro aziendale, così denominata quell'insieme di edifici insistenti su una area intera di pertinenza che raggruppano il complesso di funzioni connesse alla conduzione agricola e relative all'attività amministrativa, commerciale, residenziale, di rappresentanza e accoglienza dei visitatori (foresteria), tecnica e agrituristica.

Nei Centri Aziendali risultanti e individuati da piani di utilizzazione aziendale, miglioramento e sviluppo, già convenzionati o obbligati ai sensi della Legge Regionale Toscana 10/79 e 64/95 sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia atti a definire, specificare, razionalizzare e riorganizzare il complesso delle funzioni ivi svolte mediante progetti riferiti all'intera area di pertinenza che ne costituisce l'unità minima di intervento.

La trasformazione di edifici rurali per fini residenziali è consentita negli edifici cui è possibile ricavare unità abitative non inferiori a 272 mc. ciascuna.

La trasformazione di edifici rurali per scopi turistico ricettivi dovrà corrispondere agli standards e ai parametri dimensionali prescritti dal Testo Unico regionale in materia.

La trasformazione di edifici rurali a fini agrituristici è regolata dalla L.R.

Sono vietate le deruralizzazioni parziali.

Sono ammessi interventi di sostituzione edilizia compatibili

PISCINE ED ATTREZZATURE

E' ammessa la realizzazione di piscine private all'aperto completamente interrato e piccole attrezzature sportive polivalenti di tennis, palla a volo, pallacanestro, nelle corti di pertinenza degli edifici, senza la creazione di volumetrie fuori terra anche per impianti tecnologici e con finiture che si integrino con il contesto ambientale in cui vengono realizzati, con il divieto di abbattimento di piante e dell'utilizzo dell'acqua del pubblico acquedotto. La localizzazione degli impianti dovrà uniformarsi alla morfologia del terreno al fine di ridurre al minimo i movimenti di terra necessari e le relative opere di contenimento, le caratteristiche tipologiche degli impianti dovranno essere desunte dagli elementi fisici e morfologici del paesaggio quali orditura, curve di livello, pendenze.

A1 – I SINGOLI SUBSISTEMI RURALI

I subsistemi rurali tendono a identificare specificità territoriali che li contraddistinguono in tema ambientale. Paesistico o di valenza esclusivamente rurale, per i quali si introducono in linea con quanto asserito alcune ulteriori specificazioni o limitazioni in tema di conservazione e trasformabilità.

a) subsistema territoriale ad esclusiva funzione rurale

Individua le parti del territorio agricolo comunale suscettibili di trasformazioni territoriali di esclusiva funzione rurale.

Si applicano le norme stabilite dalla Legge Regionale salvo le parti più restrittive qui introdotte.

Le destinazioni d'uso del patrimonio edilizio esistente sono quelle richiamate dalle presenti norme.

b) subsistema territoriale a prevalente funzione rurale

Individua le parti del territorio agricolo comunale suscettibili di trasformazioni territoriali ove la componente rurale assume funzione prevalente ma non esclusiva.

Si applicano le norme stabilite dalla Legge Regionale, dal PTC e dalle presenti norme salvo le parti più restrittive qui introdotte.

E' ammessa la realizzazione di una mielleria.

In adesione al Piano Regionale delle Attività Estrattive in questo subsistema è consentita l'attività estrattiva temporanea secondo una apposita cartografia di dettaglio allegata alle varianti di adeguamento in cui sono specificate le seguenti sottoattività distinte mediante

specifica grafia sugli ambiti destinati alle diverse modalità di intervento di attuazione del progetto di coltivazione nonché del ripristino ambientale.

L'esercizio di attività estrattiva è regolato dalla legge regionale.

L'escavazione dovrà essere congiunta alle operazioni di ripristino.

La progettazione dovrà tener conto delle caratteristiche fisico – meccaniche dei materiali estratti e dovrà essere congruente con i caratteri morfologici dell'area di cava senza mai prescindere dall'obiettivo finale del procedimento di recupero.

Il progetto di coltivazione dovrà contenere specifiche valutazioni ed indicazioni relative agli aspetti morfologici, botanici, idrogeologici e paesaggistici, facilitando l'ottenimento della morfologia finale che dovrà essere il più possibile congruente con i caratteri morfologici peculiari della zona.

In particolare la coltivazione dovrà essere realizzata dall'alto verso il basso, per fette o gradoni discendenti. Dovrà essere garantita la stabilità delle scarpate sia provvisorie che finali. In ogni fase della coltivazione dovrà inoltre essere garantita la regimazione delle acque superficiali mediante fosse di guardia che convogliano le acque verso ricettori naturali esistenti. Particolare attenzione dovrà essere rivolta anche alla regimazione delle acque sotterranee eventualmente intercettate durante la coltivazione evitando che queste possano affiorare sui fronti di scavo e favorire quindi fenomeni di instabilità.

Le aree di coltivazione dovranno essere mantenute in sicurezza e non dovranno costituire stati di pericolosità per chiunque.

I fronti di scavo a cielo aperto, qualora coltivati a gradoni, dovranno essere rettificati in modo che il profilo finale sia rappresentato da un'unica superficie a pendenza uniforme con inclinazione congrua con le caratteristiche fisico– meccaniche e giacimentologiche dei terreni.

Gli accessi alla viabilità pubblica dovranno essere curati e predisposti in modo tale che la movimentazione dei mezzi di cava non costituisca situazioni di pericolo. L'accesso dovrà garantire spazi di manovra atti alla necessità, una visibilità su ambo i lati della viabilità principale di almeno ml. 150 e raggi di curvatura di ml. 40, o secondo le prescrizioni dell'ente competente. I progetti di coltivazione dovranno prevedere delle aree di rispetto della viabilità pubblica di almeno 40 ml.

I progetti di coltivazione dovranno prevedere delle aree di rispetto della viabilità pubblica di almeno 40 ml. vincolanti la ditta escavatrice al mantenimento in stato di efficienza della viabilità che interessa la cava e l'attività estrattiva che vi viene svolta.

In ogni caso il progetto di coltivazione è sottoposto alla verifica prevista dalle normative in vigore.

Tali aree si suddividono in:

a) Ambito di Rispetto:

In tale ambito è consentita l'escavazione. Dovranno essere previsti gli interventi di regimazione idraulica necessari a salvaguardare l'idrografia superficiale. In questo ambito va conservata la vegetazione esistente.

b) Ambito di deposito dei residui della coltivazione:

In caso di scadenti proprietà meccaniche dei terreni una volta rimaneggiati, lo stoccaggio dovrà avvenire in aree morfologicamente stabili, dove siano realizzate interventi ed opere atte a garantire la stabilità della discarica privilegiando tecniche di ingegneria naturalistica.

E' ammessa l'istallazione di impianti aventi finalità di prima lavorazione dei materiali estratti o comunque complementari all'attività di cava e compatibili con il ripristino

c) Ambito a destinazione finale boscata:

Il modellamento dei terreni in queste aree dovrà essere eseguito in modo da consentire la collocazione a dimora di essenze arboree tipiche della vegetazione mediterranea.

I tipi e le dimensioni di tali essenze saranno rappresentati in specifico elaborato allegato all'istanza di autorizzazione. L'altezza delle essenze non dovrà essere inferiore a mt. 2,50.

Lo svincolo delle garanzie prestate dall'impresa potrà avvenire, oltre la verifica dell'avvenuto ripristino nei modi stabiliti nell'autorizzazione, solo previo accertamento dell'effettivo attecchimento dell'essenze.

Nel subsistema a prevalente funzione rurale mantengono le funzioni inerenti destinazioni turistico-ricettive finalizzate all'attività golfistica già convenzionate.

In questo subsistema insistono attività di trasformazione di prodotti agrari.

In apposita cartografia rappresentante il subsistema rurale a prevalente funzione agricola sono rappresentate le aree soggette a coltivazione di cava, golf e trasformazione di prodotti agricoli.

c) subsistema territoriale a funzione rurale e paesistica ambientale

Individua le parti del territorio agricolo storicizzato in cui l'introduzione di trasformazioni territoriali generalizzate crea disturbo all'equilibrio paesaggistico ambientale

E' vietata la costruzione di nuove abitazioni rurali e di nuovi annessi agricoli che modificano l'andamento dei crinali.

E' vietata la costruzione di nuovi annessi agricoli che non abbiano specifica pertinenza col fondo agrario e che eccedono la capacità produttiva dello stesso e ad esso non collegate

E' vietata la costruzione di serre e impianti di acquacoltura

E' vietata la realizzazione di cave di prestito

E' vietata l'installazione di insegne o cartelli pubblicitari, fatta eccezione per quelli previsti dal codice della strada e quelli realizzati in conformità alle tipologie previste da regolamenti comunitari, nazionali, regionali e comunali.

E' vietata la modificazione agli assetti colturali delle olivete e dei vigneti. e quelli vegetazionali paesaggisticamente e storicamente significativi

E' ammesso l'ampliamento degli edifici rurali esistenti fino al raggiungimento dei parametri se destinati all'abitazione principale (certificato di residenza del nucleo familiare alla data di adozione delle presenti norme), mentre per i rimanenti casi sono ammessi ampliamenti per adeguamento igienico sanitario...

d) subsistema territoriale con funzione rurale residuale

“Rappresenta le parti del territorio agricolo comunale nelle quali la polverizzazione colturale e la frammentazione fondiaria hanno assunto finalità diverse dalla specifica produzione agricola aziendale e assumono valore di aggregazione con funzione sociale. E' ammessa l'installazione di elementi prefabbricati in legno su ciascuno singolo lotto di terreno non superiore a mq. 10 di superficie coperta per lotti non inferiore a 3000 mq.. Il RU individuerà le parti del territorio rurale aventi le caratteristiche sopra specificate, con esclusione delle aree incluse nel subsistema territoriale con funzione rurale di protezione ambientale e di quello con funzione rurale e paesistica ambientale, disponendo particolari regolamentazioni della suddivisione dei lotti e delle caratteristiche tipologiche-architettoniche degli annessi nonché le relative modalità attuative. In assenza della regolamentazione specifica vale la disciplina della presente norma”.

e) subsistema territoriale con funzione rurale di protezione ambientale

Individua le parti del territorio rurale a prevalente carattere boschivo ma anche quelle con significative emergenze storiche ed ambientali, in cui l'introduzione di trasformazioni territoriali sono ritenute incompatibili.

E' vietata la costruzione di nuove abitazioni rurali

E' vietata la costruzione di nuovi annessi agricoli

Sono vietati interventi di ristrutturazione urbanistica ***oltre 1200 mc riferiti all'intero corpo aziendale risultante alla data di adozione del presente PS***

E' vietata la realizzazione di cave di prestito

E' vietata la costruzione di serre e impianti di acquacoltura

E' vietata l'installazione di insegne o cartelli pubblicitari, fatta eccezione per quelli previsti dal codice della strada, per quelli realizzate in conformità alle tipologie previste da regolamenti comunitari, nazionali, regionali e comunali.

E' vietato l'espianto delle olivete.

Sono ammesse opere pertinenziali degli edifici, secondo le destinazioni compatibili

Sono vietati gli ampliamenti volumetrici e interventi di ristrutturazione urbanistica nelle aree coperte da vegetazione boschiva.

Sono ammessi i regimi di trattamento idonei a garantire il rispetto dei dinamismi naturali delle riunioni vegetali spontanee, mediante interventi tesi alla conservazione degli equilibri naturali già raggiunti eliminando fenomeni di disturbo, quali il taglio dei boschi o le vicinanza delle coltivazioni, controllando nel tempo la situazione e permettere la loro evoluzione verso un equilibrio più stabile. In alcune situazioni sarà necessario superare situazioni negative o compromesse agendo mediante rimboschimento con specie arboree ed arbustive autoctone, favorendone il naturale dinamismo e eliminare l'eventuale dominio di entità vegetali alloctone mediante opportune tecniche di graduale sostituzione dello strato vegetale con specie più idonee.

Il regolamento urbanistico può dettagliare la disciplina di ulteriori interventi sia di uso del patrimonio edilizio esistente, che di nuova edificazione, nel caso richiamando specifici piani di ambito o quanto effettivamente concordato circa il regolamento delle aree naturali protette di interesse locale avviato con la Provincia di Livorno mediante un apposito accordo sulle aree contigue.

Relativamente ai caratteri degli edifici, che qui vengono richiamati, il Regolamento Urbanistico può introdurre ulteriori articolazioni in funzione del grado di trasformabilità e conservazione riguardo a ciascun subsistema rurale. Tali articolazioni possono riguardare particolari aspetti costruttivi degli edifici o specifici richiami tipo-morfologici, dettagli dei materiali, tipologia delle coperture, colorimetrie, ma anche riguardare impianti tecnologici e rapporti di ubicazione e dislocazione, le sistemazioni esterne, le recinzioni più compatibili, i manufatti precari e le autorimesse, particolari attenzioni nelle lavorazioni agricole che nelle presenti norme dovessero risultare carenti descrittivamente o da precisare e approfondire, come eventualmente prescrivere modalità redazionali dei progetti in specie riguardo alle problematiche di compatibilità ambientale.

B – SISTEMA INSEDIATIVO

Relativamente al sistema insediativo viene disposta la seguente disciplina riguardante il subsistema edificato.

B1 – SUBSISTEMA DELL'EDIFICATO

E' individuata la seguente articolazione del sistema insediativo relativo all'edificato:

- a) Edificato storico: anteriore al 1880
- b) Edificato consolidato: tra il 1880 e il 1940
- c) Edificato recente: oltre il 1940

L'ambito dell'edificato storico ricomprende gli edifici e le pertinenze degli immobili tutelati dalla L. n.1089/1939, non ricompresi nelle invarianti strutturali; gli impianti edilizi a sviluppo pressoché lineare anche di limitate estensioni formatesi per lo più lungo percorsi matrice in cui sono rintracciabili, talvolta, significativi apparati architettonici decorativi; il patrimonio insediativo costituito da villini, palazzine o comunque tipi edilizi aventi connotati architettonici di rilievo e/o soluzioni tipo-morfologiche legate al particolare rapporto con il sito e con i valori insediativi locali; il patrimonio di tutti quei manufatti, annessi o complessi a caratterizzazione spesso rurale in cui siano rintracciabili i valori più schiettamente architettonici e leggibili i valori di pertinenzialità stretta con il sistema territoriale d'appartenenza.

Qualsiasi intervento sugli immobili appartenenti all'ambito dell'edificato storico, non può prescindere dal mantenimento dell'assetto urbano o ambientale, dell'impianto fondiario così come si è conformato nella specifica tipologia insediativa e dal rapporto tra il sistema degli spazi scoperti e coperti e tra spazi coperti e volumi edificati. Gli interventi, tesi al recupero ed al mantenimento del patrimonio insediativo, dovranno conservare gli elementi e i materiali originali, eliminare le condizioni di degrado, siano esse specifiche dei materiali, di tipo antropico o legate ad interventi pregressi incongruenti e rispettare specifiche prescrizioni impartite dal Regolamento Edilizio o Urbanistico in tema di intonaci, tinteggiature, serramenti, sistemazioni esterne, pavimentazioni, coperture, mantenimento degli elementi di letteratura tipica dell'immobile da salvaguardare.

Le categorie d'intervento ammesse sono quelle compatibili con gli obiettivi innanzi descritti e individuate in: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, adeguamento igienico sanitario.

Relativamente alle destinazioni d'uso, fatte salve le destinazioni esistenti alla data di entrata in vigore delle presenti norme, sono ammesse le seguenti utilizzazioni:

- a) residenziale;

- b) direzionale;
- c) artigianale di servizio;
- d) commerciale limitato ai pubblici esercizi;
- e) turistico-ricettivo
- f) pubbliche o di interesse pubblico.

Sono vietate tutte le utilizzazioni incompatibili con il valore storico-architettonico degli edifici.

Per ciò che attiene l'utilizzazione degli spazi scoperti pertinenziali, oltre ai parcheggi privati, ove non in contrasto con il mantenimento ed il ripristino della sistemazione storica, sono ammessi arredi da giardino, gazebo e pergolati.

Il Regolamento Urbanistico può individuare con apposito simbolo grafico, gli edifici soggetti a speciali prescrizioni riguardanti la ricostituzione della morfologia storica del tessuto edilizio.

Relativamente alle prescrizioni speciali d'ambito n. 1-2-3 individuate nella categoria di unità disono altresì ammessi interventi di

ricostituzione della morfologia storica mediante la sopraelevazione dell'edificio da realizzarsi secondo la profondità consolidata del corpo di fabbrica e sino alla quota di gronda data dalla media delle altezze degli edifici contigui ovvero, all'altezza del fabbricato contiguo, nel caso di un lotto adiacente libero. Le nuove costruzioni oltre a rispettare quanto prescritto al comma 2 dovranno avere coperture a falde inclinate "a capanna", e soluzioni di facciata tipologicamente contestualizzate con l'esistente cortina edilizia.

L'ambito dell'edificato consolidato ricomprende: gli edifici e le pertinenze degli immobili tutelati dalla L. n.1089/1939, non ricompresi nelle invarianti strutturali; gli impianti edilizi a sviluppo pressoché lineare anche di limitate estensioni formatesi per lo più lungo percorsi matrice; il patrimonio insediativo costituito da villini, palazzine o comunque tipi edilizi aventi connotati architettonici significativi e/o soluzioni tipo-morfologiche legate al particolare rapporto con il sito e con i valori insediativi locali; il patrimonio di tutti quei manufatti, annessi o complessi a caratterizzazione spesso rurale in cui siano rintracciabili i valori più schiettamente architettonici e leggibili i valori di pertinenzialità stretta con il sistema territoriale d'appartenenza.

Nell'ambito dell'edificato consolidato, in virtù della sua natura non propriamente storica, spesso si perdono i connotati caratteristici per evidenti azioni di degrado relative all'introduzione di funzioni incompatibili e di addizioni incongruenti anche in relazione al tessuto circostante.

Qualsiasi intervento sugli immobili appartenenti all'ambito dell'edificato consolidato, non può prescindere dal mantenimento dell'assetto urbano o ambientale, dell'impianto fondiario così come si è conformato nella specifica tipologia insediativa e dal rapporto tra il sistema degli spazi scoperti e

coperti e tra spazi coperti e volumi edificati. Gli interventi, tesi al recupero ed al mantenimento del patrimonio insediativo in generale, dovranno conservare gli elementi e i materiali di connotato, eliminare le condizioni di degrado, siano esse specifiche dei materiali, di tipo antropico o legate ad interventi pregressi incongruenti.

Le categorie d'intervento ammesse sono quelle compatibili con gli obiettivi innanzi descritti e individuate in: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, adeguamento igienico sanitario, ristrutturazione anche mediante demolizione con fedele ricostruzione.

Relativamente alle destinazioni d'uso, fatte salve le destinazioni esistenti alla data di entrata in vigore delle presenti norme, sono ammesse le seguenti utilizzazioni:

- a) residenziale;
- b) direzionale;
- c) artigianale di servizio;
- d) commerciale di vicinato e pubblici esercizi;
- e) turistico-ricettivo
- f) pubbliche o di interesse pubblico.

Sono vietate tutte le utilizzazioni incompatibili con il valore degli edifici.

Per ciò che attiene l'utilizzazione degli spazi scoperti pertinenziali, oltre ai parcheggi privati, ove non in contrasto con il mantenimento ed il ripristino della sistemazione storica, sono ammessi arredi da giardino, gazebo e pergolati.

Il Regolamento Urbanistico può individuare con apposito simbolo grafico, gli edifici soggetti a speciali prescrizioni riguardanti la ricostituzione della morfologia storica del tessuto edilizio mediante la sopraelevazione dell'edificio da realizzarsi secondo la profondità consolidata del corpo di fabbrica e sino alla quota di gronda data dalla media delle altezze degli edifici contigui ovvero, all'altezza del fabbricato contiguo, nel caso di un lotto adiacente libero.

Le ricostruzioni, generalmente nell'ambito della volumetria esistente, dovranno avere coperture e soluzioni di facciata tipologicamente contestualizzate con l'esistente cortina edilizia anche mediante impianto a filo strada.

Il Regolamento Urbanistico può fissare nei casi specifici parametri dimensionali relativi all'altezza, profondità, distanze, massimo ingombro dell'edificio da ricostruire.

L'ambito dell'edificato recente corrisponde all'edilizia libera o cosiddetta "corrente" di ville, villette, palazzine o edifici di limitato o nullo interesse architettonico o ambientale, generalmente circondate su tre o quattro lati da spazi inedificati, sistemati a giardino o a parcheggi privati. Il sistema edificio-lotto costituisce un riferimento urbano definito e percepibile risalente ad una

edificazione spesso in continuo allo sviluppo urbano contraddistinto dalla carenza del disegno urbanistico e/o tipologico, ma anche riferite a realizzazioni unitarie distinguibili ma carenti d'integrazione del sistema insediativo principale.

In tale ambito sono ammesse tutte le categorie d'intervento applicabili all'edificato esistente.

Il Regolamento Urbanistico nel perseguire l'obiettivo dell'integrazione al sistema insediativo e di ricomposizione del tessuto edilizio può individuare lotti edificabili all'interno dell'ambito dell'edificato recente prescrivendo parametri dimensionali, di allineamento, specifici.

Relativamente alle destinazioni d'uso, fatte salve le destinazioni esistenti alla data di entrata in vigore delle presenti norme e compatibilmente con le prescrizioni ivi inserite, sono ammesse le seguenti utilizzazioni:

- a) residenziale;
- b) direzionale;
- c) commerciale di vicinato e pubblici esercizi;
- d) artigianale di servizio;
- e) turistico-ricettivo;
- f) pubbliche o di interesse pubblico.

L'utilizzazione degli spazi scoperti di pertinenza è adibita a parcheggi e verde privati,. E' ammessa l'installazione di arredi da giardino quali gazebo e pergolati come definiti dal regolamento edilizio.

La riconversione degli insediamenti esistenti per le finalità d'uso previste dalle presenti norme sono subordinate al soddisfacimento dei requisiti di funzionalità urbanistica e edilizia in relazione al carico insediativo proposto.

Si prescinde dalla verifica dei requisiti di dimensionamento dei parcheggi pertinentziali nell'ambito dell'edificato storico.

Art. 12 – Unità Territoriali organiche elementari

Il presente articolo individua le Unità Territoriale Organica Elementare (UTOE), gli obiettivi, i parametri urbanistici generali, le categoria di intervento ammissibili per ciascuna di esse e le previsioni confermatrice di immediata efficacia.

Il Piano Strutturale ha il compito di determinare le dimensioni massime ammissibili degli insediamenti e delle funzioni, nonché delle infrastrutture e dei servizi necessari in ciascuna UTOE.

In sede di Regolamento Urbanistico potranno essere apportate lievi modifiche ed eventuali rettifiche alle perimetrazioni delle UTOE individuate nella cartografia del Piano Strutturale. Tali variazioni, limitate da precise e specifiche argomentazioni relative all'organicità dell'UTOE non potranno riguardare quantità superiori al 10% della superficie della singola UTOE e ferme restando le quantità insediative previste per ciascuna comunque nell'ambito delle circoscrizioni delimitate come Unità di paesaggio dal PTC.

In riferimento ad obiettivi di area vasta e per la complessità degli usi e delle funzioni in esse previste le Unità Territoriali Organiche Elementari (UTOE) possono rivestire valenza di natura superiore, per consistenza e dimensione, assumendo la definizione di Unità Territoriali Organiche Complesse (UTOC).

Per il perseguimento degli obiettivi delle presenti norme ed al fine di consentire la corretta applicazione dei criteri e degli indirizzi riferiti a ciascuna UTOE o UTOC, il Piano strutturale individua specifiche salvaguardie da considerarsi efficaci fino all'approvazione del Regolamento urbanistico oltre quelle definite puntualmente all'art. 12 delle presenti norme.

Le UTOE sono descritte nella consistenza e dimensione nei prospetti che seguono riportanti: N°, denominazione, sup. territoriale, n° abitanti residenti, superficie a standards attuale distinta per funzione, previsione insediativa per unità di misura (metricubi, metriquadrati), n° abitanti previsti, quantità di standards previsti, funzioni ammesse.

La consistenza di ciascuna UTOE è in funzione del dimensionamento stabilito per il Piano Strutturale.

UTOE N.1 – BISCOTTINO

Superficie territoriale: ha 98,1475

Abitanti: n 82

Obiettivi:

Le caratteristiche dell'area l'assimilano ad un sottobacino idrografico. L'obiettivo principale è rappresentato dalla messa in sicurezza idraulica. La riqualificazione del patrimonio edilizio esistente rappresenta l'altro grande obiettivo di questa UTOE. Per la presenza consolidata di alcune funzioni specifiche legate al trattamento di rifiuti speciali l'area può assumere funzione industriale dedicata.

Prescrizioni per il R.U.:

Il RU individuerà gli interventi relativi alla messa in sicurezza idraulica, assoggetterà le trasformazioni territoriali consentite alla preventiva messa in sicurezza idraulica anche mediante attivazione di sinergie pubblico-privato. Il RU individuerà inoltre le funzioni ammissibili compatibili col recupero della vecchia fornace, dettaglierà le funzioni, oltre ad individuarne le aree pertinenziali, compatibili con la zona umida avendo riguardo alle possibili funzioni di interconnessione con il limitrofo Parco Migliarino-San Rossore.

Le macrodestinazioni d'uso principali sono individuate in: rurale, residenziale, artigianale-industriale, commerciale, pubblico, turistico-ricettiva, paesistica-ambientale.

Prescrizioni di immediata efficacia:

Si confermano le previsioni del sistema insediativo produttivo corrispondenti alle zone D della strumentazione urbanistica vigente.

UTOE N.2 – LAVANDONE

Superficie territoriale: ha 362,1781

Abitanti: n 10

Obiettivi:

L'area si presta ad una destinazione monofunzionale agricola per la particolare omogeneità che la contraddistingue e soprattutto suscettibile di sperimentazione colturale e dell'innovazione nell'attività produttiva primaria. E' anche suscettibile di interventi per la messa in sicurezza idraulica di territori più vasti confluendo nella località Punta degli Alessandrini il sistema dei canali di bonifica della pianura settentrionale, ma anche di un sistema meccanico di scolo, che la lega storicamente ai territori delle antiche bonifiche.

Prescrizioni per il R.U.:

Per quest'area della sperimentazione colturale agricola il RU appronterà specifiche norme d'incentivazione oltre a garantire eventuali interventi di messa in sicurezza idraulica del bacino idrografico di confluenza. Per la vicinanza al canale scolmatore dell'Arno l'area è suscettibile di interventi a carattere infrastrutturale legati all'ipotesi della sua navigabilità. Il RU individuerà le destinazioni d'uso compatibili.

UTOE N.3 – CASE ROSSE

Superficie territoriale: ha 123,7100

Abitanti: n 11

Obiettivi:

Anche in questo caso prevale una funzione agricola. Ma l'esistenza di alcuni edifici a destinazione residenziale rende suscettibili gli edifici esistenti di trasformabilità a quello scopo. La particolare giacitura dei terreni e l'altimetria rispetto a situazioni contermini li garantiscono da problemi di ristagno idraulico che ne favoriscono la regimazione superficiale.

Prescrizioni per il R.U.:

Il RU disciplinerà oltre la trasformabilità incondizionata a scopo agricolo dell'area i possibili usi complementari per il tempo libero individuando nelle aree di attuale svolgimento dell'attività aeronautica di volo ultraleggero le dotazioni pertinenti.

UTOE N.4 – SCOLMATORE

Superficie territoriale: ha 1269,262

Abitanti: n 314

Obiettivi:

Questa UTOE è generata in funzione dell'ipotesi di navigabilità del canale Scolmatore dell'Arno. In tale ipotesi il canale assolverebbe ad una funzione molteplice di canale di sicurezza idraulica e di idrovia attrezzata su cui si attestano attività di logistica integrata. L'asse navigabile risulterebbe di forte attrattività anche per lo sviluppo di traffici di cabotaggio direttamente collegati con il mare aperto ampliando notevolmente le potenzialità intermodali dell'intera area sviluppando una direttrice di mercato verso l'entroterra toscano. Secondo studi economici di fattibilità la realizzabilità dell'idea si fonda su specifiche garanzie di manutenzione futura dell'opera che

vengono legate alla presenza di aree a carattere produttivo. In questo senso l'intero sviluppo lineare del canale non può che essere rappresentato all'interno di una unica unità territoriale dovendo essere garantito sia l'approccio tematico che l'omogenità degli scopi della disciplina degli assetti territoriali.

La molteplicità delle funzioni espresse all'interno dell'area vengono subordinate ad ipotesi localizzative separate, intervallata da attività agricola ed altre funzioni

Prescrizioni per il R.U.:

In relazione agli obiettivi prefissati il RU individuerà le aree oltre quelle dell'interporto e dell'autoparco compatibili con l'ipotesi di navigabilità dello Scolmatore di generazione di traffici intermodali appartenenti o implementanti la funzione di logistica integrata. Le funzioni sono molteplici. Il RU individuerà le destinazioni compatibili eventualmente anche rinviando ad uno specifico piano attuativo delle funzioni con la seguente limitazione: sono vietate funzioni di natura artigianale-industriale e quelle di district-park, e nuove funzioni residenziali salvo quelle derivanti dal recupero del patrimonio edilizio esistente in aree rurali. Individuerà inoltre i possibili usi complementari all'uso agricolo per il tempo libero individuando nelle aree di attuale svolgimento dell'attività aeronautica di volo ultraleggero le dotazioni pertinenti.

Prescrizioni di immediata efficacia:

Si confermano le previsioni del sistema insediativo produttivo della logistica corrispondenti alle zone D1 della strumentazione urbanistica vigente e in particolare quella dell'Interporto rappresentata nella cartografia e nella contestuale scheda di dettaglio allegata sub.A alle presenti norme.

UTOE N.5 – COLMATA

Superficie territoriale: ha 155,3311

Abitanti: n 6

Obiettivi:

In quest'area convivono plurifunzioni. L'obiettivo è quello di costituire un polo industriale dedicato alla componentistica e all'hi-tech. Lo sviluppo planimetrico dell'UTOE è determinato dalla delimitazione delle infrastrutture principali della ex strada statale n555 ad ovest, della ferrovia ex CMF a sud, delle strade di collegamento e di raccordo con la SGC FIPILI a est e della ferrovia d'innesto ad Interporto a nord. ***Alle previsioni insediative produttive possono essere applicate le disposizioni relative ai Piani per Insediamenti Produttivi.***

Prescrizioni per il R.U.:

Il RU dovrà articolare la viabilità in modo che la diversità dei tipi di traffico garantisca percorsi separati e dedicati per il traffico residenziale di collegamento tra Guasticce e Stagno e viceversa.

Dovranno essere lasciati spazi opportuni per garantire i futuri sovrappassi ferroviari in modo che tutta l'area mantenga autonomia e fluidità di traffico verso la superstrada FIPILI. Le destinazioni sono molteplici ma è vietata o sconsigliata la destinazione residenziale e quella relativa all'attività di semplice deposito delle merci.

Prescrizioni di immediata efficacia:

Si confermano le previsioni del sistema insediativo produttivo corrispondenti alle zone D della strumentazione urbanistica vigente secondo la dislocazione degli usi e delle funzioni rappresentate nella scheda e nella cartografia di dettaglio allegata sub.B alle presenti norme.

UTOE N.6 – GUASTICCE

Superficie territoriale: ha 223,1992

Abitanti: n 1260

Obiettivi:

Arricchire la frazione di Guasticce di dotazioni e servizi mediante una riconfigurazione che garantisca la sua indipendenza dai grandi insediamenti produttivi ubicati ad ovest. L'obiettivo è quello di articolare la frazione anche mediante un ribaltamento verso nord di collegamento al nuovo passante ferroviario abbandonando definitivamente la vecchia stazione. Il disegno urbano della frazione dovrà essere improntato secondo una adeguata dotazione di servizi posti a corona sul lato ovest di separazione dalle aree produttive e interportuali.

Prescrizioni per il R.U.:

Il RU garantirà il soddisfacimento di tutte le destinazioni funzionali e disegnerà la nuova articolazione urbana anche mediante disegni esplicativi da assumere come modelli tipologici e distributivi di riferimento. E' vietata o sconsigliata la destinazione industriale. Disincentivare forme di saturazione degli spazi costituenti nuove possibilità aggregative

Prescrizioni di immediata efficacia:

Si confermano le previsioni del sistema insediativo dei servizi corrispondenti alle zone F e G62 della strumentazione urbanistica vigente secondo la dislocazione degli usi e delle funzioni rappresentate nella scheda e nella cartografia di dettaglio allegata sub.C alle presenti norme.

UTOE N.7 – MORTAIOLO

Superficie territoriale: ha 292,0575

Abitanti: n 161

Obiettivi:

L'obiettivo è quello di garantire alcune prerogative dell'unità territoriale che ruotano intorno all'agglomerato di Mortaiolo fondate sul mantenimento dimensionale di agglomerato.

Prescrizioni per il R.U.:

Il RU avrà cura di precisare le modalità attuative inserendo anche alcune categorie della conservazione. Il limite nord dell'unità può variare in funzione di un migliore approfondimento di dettaglio del percorso ferroviario di collegamento alla tratta Pisa-Vada.

Sono vietate le destinazioni artigianale-industriale

UTOE N.8 – VICARELLO

Superficie territoriale: ha 246,9105

Abitanti: n 3031

Obiettivi:

Assicurare alla frazione il più possibile una articolazione viaria circolare e contemporaneamente preservarla da fenomeni di avvicinamento alle infrastrutture che la delimitano della nuova ss206 e della ferrovia. Approfondire il sistema della viabilità ricercando soluzioni adeguate a consentire che il traffico veicolare in movimento lungo la direttrice di traffico svincolo FIPILI con l'area Guasticce Stagno assolva ad una più consona funzione di by-pass del centro abitato garantendo un adeguato grado di sicurezza ed un significativo abbattimento dei livelli di inquinamento ambientale ed acustico. Favorire la sostituzione edilizia. **Individuazione di nuove aree PEEP.**

Prescrizioni per il R.U.:

Il RU articolerà le attuali aree di espansione residenziale assicurando, mediante il disegno della viabilità, la modalità circolare nella frazione contrariamente all'attuale unico asse di attraversamento, evitando soprattutto gli accrescimenti per cortine successive alle strade. Disincentivare forme di saturazione degli spazi costituenti nuove possibilità aggregative.

Prescrizioni di immediata efficacia:

Si confermano le previsioni del sistema insediativo residenziale corrispondenti alle zone RU e C della strumentazione urbanistica vigente nelle quantità appresso indicate:

RU n.1: mc.4500

Comparto Ferrovia: mc.16000

Comparto Vicarello Sud: mc.17000

Comparto Punta N.Ovest: mc. 19000

Comparto Bastione Orientale: mc. 15000

Comparto Corte: mc. 9000

Comparto Nuova Piazza: mc. 10000

Comparto Bastione: mc. 22500

TOT. Mc. 113000

All'interno dei suddetti comparti possono essere individuate nuovi insediamenti PEEP

UTOE N.9 – GRECCIANO

Superficie territoriale: ha 607,0976

Abitanti: n 141

Obiettivi:

Assicurare l'attività agricola secondo le trasformabilità consentite dalla LR in materia, assicurare l'unitarietà dei complessi agricoli denominati centri aziendali, consentire la permanenza di destinazioni residenziali, favorire l'attività turistica ricettiva anche attraverso il riuso del patrimonio edilizio rurale, consentire limitate attività artigianali di servizio altrimenti non collocabili in ambiti più idonei.

Prescrizioni per il R.U.:

Il riuso del patrimonio agricolo a fini turistici ricettivi deve avvenire nel rispetto delle tipologie architettoniche attuali. L'attività di orti periurbano potrà avvenire subordinatamente alla predisposizione di un regolamento che fissi dimensioni e consistenza e tipologie degli annessi.

UTOE N.10 – STAGNO

Superficie territoriale: ha 352,4949

Abitanti: n 4411

Obiettivi:

Cogliere una riqualificazione dell'intera frazione mediante appositi approfondimenti di dettaglio e norme specifiche di attuazione anche mediante redazione di apposito strumento attuativo particolareggiato che consenta il raggiungimento degli obiettivi mediante esercizio del potere espropriativo. La riqualificazione interessa aspetti infrastrutturali e di destinazione e soprattutto un dosaggio dei carichi urbanistici in funzione di area dichiarata a rischio di incidenti rilevanti. Una diversa articolazione delle aree di espansione ove poter assicurare il riequilibrio attraverso il ribaltamento di immagine di aggregato urbano subordinato e connesso alla presenza del grande stabilimento; una riorganizzazione funzionale delle infrastrutture a maggior servizio della residenza e l'individuazione di un possibile sistema alternativo di circonvallazione della frazione per il traffico di attraversamento; l'eliminazione e la delocalizzazione di attività spiccatamente retroportuali; la valorizzazione degli spazi di aggregazione e connettivi, compresa l'arteria stradale di scorrimento, mediante operazioni di arredo; una più precisa e puntuale normativa sulle tipologie architettoniche da assentire comprese quelle relative all'attività produttive. Favorire la sostituzione edilizia e salvaguardare parti dell'abitato esistente che presenta connotati storico-morfologici interessanti nonché salvaguardare il tessuto urbanistico del borgo lineare di inizio secolo.

Prescrizioni per il R.U.:

Individuare processi percorribili di attuazione degli obiettivi. Costituire un articolato normativo capace di assumere valenza prescrittiva anche sotto il profilo delle funzioni assentibili. Assicurare fasce di rispetto e di usi compatibili correlate alla profondità dei raggi di danno ipotizzati. Articolare la viabilità mediante una netta separazione tra il traffico pesante e quello leggero. Riappropriarsi delle funzioni spiccatamente urbane mediante operazioni d'arredo lungo la viabilità trasversale. E' vietata l'attività di deposito delle merci. Disincentivare forme di saturazione degli spazi costituenti nuove possibilità aggregative.

Prescrizioni di immediata efficacia:

Si confermano le previsioni del sistema insediativo produttivo a carattere commerciale corrispondenti alla zona D2B della strumentazione urbanistica vigente nelle quantità appresso indicate: Ha 4

UTOE N.11 – LA TANNA

Superficie territoriale: ha 433,2710

Abitanti: n 267

Obiettivi:

Mantenere le caratteristiche di ambito rurale pur riconoscendo le trasformazioni del passato con destinazioni funzionali derivate dalla vicinanza del capoluogo. Assicurare lo stato eminentemente

rurale. Consentire nuovi interventi per la trasformazione di prodotti agricoli. Congelare nuove realizzazioni non agricole.

Prescrizioni per il R.U.:

Assicurare il recupero dell'edificato esistente secondo le destinazioni funzionali agli obiettivi specifici. Incentivare forme di attività complementare all'agricoltura.

UTOE N.12 – COLLESALVETTI

Superficie territoriale: ha 321,8042

Abitanti: n 3365

Obiettivi:

Mantenere le caratteristiche della città storica mediante valorizzazione delle architetture e degli spazi aggregativi. Rivalutare percorsi pedonali e storico panoramici. Assicurare il recupero funzionale di parti di edifici per consentire una rivitalizzazione delle attività di vicinato. Incentivare forme di qualificazione e dotazione di servizi ricettivi anche mediante potenziamento delle situazioni preesistenti. ***Assicurare alla frazione il più possibile una articolazione viaria circolare. Approfondire il sistema della viabilità ricercando soluzioni adeguate a consentire che il traffico veicolare assolvà ad una più consona funzione di by-pass del centro abitato garantendo un adeguato grado di decongestionamento, di sicurezza ed un significativo abbattimento dei livelli di inquinamento ambientale ed acustico".***

Provvedere all'individuazione di aree idonee all'attuazione di Piani per Insediamenti Produttivi.

Prescrizioni per il R.U.:

Redarre apposite normative legate al recupero funzionale degli edifici storici mantenendo le caratteristiche del tessuto storico connettivo, assicurando riqualificazione degli ambienti mediante sostituzione dell'edilizia impattiva recente nel contesto storico. Attivare forme incentivanti la riqualificazione. Disincentivare forme di saturazione degli spazi costituenti nuove possibilità aggregative. Incentivare la realizzazione di una struttura ricettiva integrata nel complesso di villa Carmignani implementando l'offerta di spazi conferenziali e di studio eventualmente applicando la formula del campus secondo lo schema allegato sub D.

Prescrizioni di immediata efficacia:

Si confermano le previsioni del sistema insediativo residenziale corrispondenti alle zone C della strumentazione urbanistica vigente nelle quantità appresso indicate:

Comparti Confine Est 1,2,3: mc. 60510

Comparto Bastione al Bosco A: mc. 1900

Comparto Bastione al Bosco B: mc. 12000

Comparto Chiesa 1:

Volume max edificabile: 6500 mc.

N. alloggi : max. 24

Superficie minima dell'unità immobiliare: mq. 70 lordi

Per il comparto valgono le seguenti prescrizioni e condizioni: il progetto del comparto dovrà essere accompagnato da un adeguato studio sulla viabilità sia interna che quella esterna a dimostrare e sostenere una corretta funzionalità di accesso e di collegamento al contesto circostante anche mediante progettazione sinergica e organicamente integrata con il comparto Chiesa 2.

Comparto Chiesa 2:

Volume max edificabile: 6500 mc.

N. alloggi : max. 24

Superficie minima dell'unità immobiliare: mq. 70 lordi

Per il comparto valgono le seguenti prescrizioni e condizioni: il progetto del comparto dovrà essere accompagnato da un adeguato studio sulla viabilità sia interna che quella esterna a dimostrare e sostenere una corretta funzionalità di accesso e di collegamento al contesto circostante anche mediante progettazione sinergica e organicamente integrata con il comparto Chiesa 1.

TOT mc. 87410

e le previsioni del sistema insediativo produttivo de La Chiusa corrispondenti alla zona D2 della strumentazione urbanistica vigente secondo i parametri e dimensioni da questa ammesse.

Relativamente al centro del capoluogo si allega la scheda sub E del Piano di Recupero dell'ex Cinema Odeon.

Superficie territoriale: ha 59,3037

Abitanti: n 899

Prescrizioni di immediata efficacia:

Si confermano le previsioni del sistema insediativo residenziale corrispondenti alle zone RU della strumentazione urbanistica vigente nelle quantità appresso indicate:

RU n.11: mc.840

UTOE N.15 – CASTELL'ANSELMO

Superficie territoriale: ha 21,6817

Abitanti: n 178

Prescrizioni di immediata efficacia:

Si confermano le previsioni del sistema insediativo residenziale corrispondenti alle zone RU della strumentazione urbanistica vigente nelle quantità appresso indicate:

RU n.4: mc.400

E quelle relative al comparto Zampetti con le modalità e consistenze appresso indicate:

- costruzione ad 1 solo piano abitabile

- volumetria edificabile 5000 mc.

- n° alloggi : max. 18

- superficie minima dell'unità immobiliare: mq. 70 lordi

il progetto del comparto, mediante la predisposizione di un piano di lottizzazione convenzionato, dovrà essere accompagnato da un adeguato studio sulla viabilità esterna, sulla dotazione di parcheggi pubblici e verde pubblico secondo lo schema planimetrico delle tavole di PRG vigente a dimostrare e sostenere una corretta funzionalità circostante e di inserimento organico nel contesto dato.

TOT mc.5400

UTOE N.17 – PARRANA SAN MARTINO

Superficie territoriale: ha 30,2414

Abitanti: n 214

Prescrizioni di immediata efficacia:

Si confermano le previsioni del sistema insediativo residenziale corrispondenti alle zone RU della strumentazione urbanistica vigente nelle quantità appresso indicate:

Prescrizioni di immediata efficacia:

Si confermano le previsioni del sistema insediativo residenziale corrispondenti alle zone RU e C della strumentazione urbanistica vigente nelle quantità appresso indicate:

RU n.3: mc.864

RU n.8: mc.1860

UTOE N.18 – PARRANA SAN GIUSTO

Superficie territoriale: ha 11,2197

Abitanti: n 73

UTOE N.20 – COLOGNOLE

Superficie territoriale: ha 85,214

Abitanti: n 125

Obiettivi:

Favorire interventi e attività che qualifichino il centro storico mantenendone e innalzandone la vitalità, ammettendone la trasformazione purchè secondo regole evolutive tali da non distruggerne la qualità e facendo svolgere al centro storico anche significative funzioni di servizio alla fruizione delle risorse naturalistiche e paesaggistiche verso i parchi collinari; la realizzazione di una “porta del parco (ANPIL)” con adeguati servizi e complesso ricettivo; favorire interventi di collegamento e fruizione del sistema dei parchi, dei beni storico-culturali e delle emergenze paesistiche; interventi di recupero del patrimonio edilizio a fini turistico ricettivi, con possibilità di ampliamenti; ammettere nuova edilizia residenziale non in forma di lottizzazione unitaria ma di piccoli interventi al fine di rispondere alla domanda locale e specifica di abitazioni. Promuovere processi di valorizzazione delle costruzioni rurali storiche interne agli abitati anche mediante apposite destinazioni d’uso.

Prescrizioni per il R.U.:

Incentivare le trasformazioni per cogliere gli obiettivi prefissati. E' vietata l'attività artigianale e industriale e quelle di deposito, la grande e media distribuzione commerciale; le lottizzazioni di tipo urbano e comunque gli interventi superiori a 1200 mc., favorendo quelli entro i limiti di una tipologia di quattro unità abitative. Disincentivare forme di saturazione degli spazi costituenti nuove possibilità aggregative.

Prescrizioni di immediata efficacia:

Si confermano le previsioni del sistema insediativo residenziale corrispondenti alle zone RU della strumentazione urbanistica vigente nelle quantità appresso indicate:

RU n.12: mc. 400

RU n.2: mc.870

TOT mc.1270

UTOE N.21 – LE CASE

Superficie territoriale: ha 62,856

Abitanti: n 50

Obiettivi:

Mantenere le caratteristiche di piccolo agglomerato sviluppatosi lungo i bordi dell'unica strada di accesso e di uscita. Favorire la realizzazione di piccoli interventi residenziali nei vuoti esistenti lungo i due lati stradali di bassa consistenza.

Prescrizioni per il R.U.:

Consentire tipologie residenziali entro i limiti dimensionali di quelle esistenti mono o bifamiliari E' vietata ogni altra destinazione funzionale.

UTOE N.14 – COLLINE LIVORNESI

Superficie territoriale: ha 6080,8419 (di cui ha.688,5663 di Parco e ANPIL)

Abitanti: n 1031

Obiettivi:

Sostenere e incentivare le attività agricole produttive tramite l'ammissibilità di interventi di recupero del patrimonio edilizio a fini agrituristici e turistico-ricettivi; la piena applicazione delle normative vigenti in materia di attività agricole, di quelle connesse e di agriturismo valutando le medesime quali contributo alla tutela dei caratteri ambientali e paesaggistici; il coordinamento con altre azioni comunali nei settori della fiscalità, dell'imprenditoria agricola, dei servizi ad essa connesse, delle strategie socioeconomiche del comparto agricolo produttivo; l'ammissibilità di pratiche pertinenti per sport e tempo libero; favorire l'apicoltura e le attrezzature per esercitarla; favorire le attività di campeggio, agricampeggio e camper service ove compatibili; attuare le previsioni del Piano regionale delle attività estrattive.

Prescrizioni per il R.U.:

Sono vietate le seguenti destinazioni funzionali: media e grande distribuzione commerciale, artigianale-industriale, nuove costruzioni a scopo residenziale.

UTOE N.16 – TORRETTA

Superficie territoriale: ha 36,0332

Abitanti: n 61

Obiettivi:

Assicurare il mantenimento delle caratteristiche del borgo intorno alla piazza e al ponte. Incentivare forme di recupero anche mediante destinazioni funzionali di tipo turistico ricettivo.

Prescrizioni per il R.U.:

Disincentivare e vietare destinazioni contrastanti con gli obiettivi specifici. Incentivare forme di recupero dell'arredo e dei materiali, valorizzare mediante appositi interventi qualitativi lo spazio piazza e l'ingresso dalla strada statale. Connettersi funzionalmente all'area archeologica soprastante.

UTOE N.19 – CROCINO

Superficie territoriale: ha 26,3721

Abitanti: n 177

Obiettivi:

Riconfigurare l'agglomerato mediante una variazione viaria di circonvallazione per incrementare la qualità delle relazioni attraverso una riqualificazione degli spazi aggregativi seppur ristretti parallelamente al corso del torrente Morra.

Prescrizioni per il R.U.:

Disincentivare forme di saturazione degli spazi costituenti nuove possibilità aggregative. Mantenere possibilità edificatorie secondo piccoli interventi all'interno del suo ambito secondo una tipologia di quattro unità abitative. E' vietata la media e grande distribuzione commerciale, l'attività artigianale-industriale e quella di deposito.

Prescrizioni di immediata efficacia:

Si confermano le previsioni del sistema insediativo residenziale corrispondenti alle zone RU della strumentazione urbanistica vigente nelle quantità appresso indicate:

RU n.4: mc.400

RU n.5: mc.400

RU n.6: mc.400

Residenza

Si assume indicativamente secondo quanto emerge dal quadro conoscitivo e dagli obiettivi prefissati che il dimensionamento del Piano Strutturale riferito alla domanda residenziale, composta dai seguenti segmenti:

- 1) Una quota relativa alla crescita demografica: 35%
- 2) Una quota relativa a richieste di sostituzione edilizia per ragioni legate al miglioramento della qualità abitativa: 15%
- 3) Una quota della domanda è sicuramente riferibile alla formazione di nuovi nuclei familiari: 25%
- 4) Una quota tende a soddisfare esigenze locative per ragioni di lavoro: 5%
- 5) Una quota tende a soddisfare esigenze locative per la produzione di reddito: 5%
- 6) Una quota è riferita a processi di riqualificazione di alloggi esistenti: 15%;

è pari a 212000 metricubi secondo la proiezione decennale: arco temporale assunto come obiettivo strategico di verifica.

A tale quantitativo va aggiunta la volumetria corrispondente alle esigenze di mantenimento residenziale dei nuclei abitativi collinari (n° 9) per non disperderne il valore sociale della continuità familiare e per conseguire una maggiore coesione sociale indotta dalla pressione dei servizi in ragione della presenza: 18000 metricubi.

Una ulteriore quota aggiuntiva va considerata in ragione dei processi di induzione che si attiveranno nel decennio in relazione alle previsioni di nuovi insediamenti produttivi nelle frazioni di maggiore attrattività residenziale: Collesalveti, Vicarello e Guasticce; pari a 40000 metricubi.

In totale il dimensionamento del Piano Strutturale nel decennio prossimo per esigenze di natura residenziale è complessivamente di 272000 metricubi.

Ciascuna UTOE stabilirà le quantità insediative entro i limiti complessivamente sopraspecificati.

Nel dimensionamento non vengono ricompresi gli interventi di riconversione del patrimonio edilizio esistente.

“Le zone di completamento richiamate dalle presenti norme e quelle ad esse assimilabili dal RU, pertinenti agli obiettivi di coesione familiare del Piano Strutturale, non vanno ad implementarne il dimensionamento, parimenti l’edificabilità derivante dall’applicazione dell’art.15 della LR n.30 del 18 febbraio 2005”.

Standards

Relativamente alla dotazione di standards dal quadro conoscitivo emerge la necessità di un riequilibrio territoriale riferito al dato quantitativo di 35 mq. per abitante effettivi pari a 650000 mq., esclusi i parcheggi pubblici.

Il riequilibrio territoriale delle dotazioni di servizi è fondato sull’accrescimento degli standards nelle frazioni non servite secondo la seguente distribuzione funzionale:

Verde: 24 mq./abitante

Istruzione: 4 “ / “

Attrezzature Collettive: 7 mq./abitante

Parcheggi: secondo uno studio apposito di settore sulla sosta e comunque non inferiore a 2,5 mq./abitante.

Il dato quantitativo è assunto come indicativo e non prescrittivo del raggiungimento dell’obiettivo numerico attestandosi sulla situazione di fatto.

Infatti, ai fini di un riequilibrio territoriale ciascuna UTOE avrà cura di indicare le quantità di superficie da destinare a standards secondo le esigenze espresse dalle singole comunità locali

Attività produttive

Il dimensionamento del fabbisogno di aree produttive consegue agli obiettivi prefissati di:

- costituire un distretto della componentistica auto
- costituire un distretto hi-tech
- consolidare e sviluppare la piattaforma logistica costiera
- concretizzare ogni ipotesi di navigabilità dello Scolmatore d’Arno e formarne un asse attrezzato a sostegno del canale

- farsi parte integrante della catena produttiva del sistema di area vasta;
- riqualificazione rete distributiva e individuazione di grandi strutture di vendita.

per i quali concorrono le seguenti superfici dedicate:

Interporto di Guasticce: ha 200

Aree produttive contermini: ha 20

Autoporto del Faldo: ha 70

Aree componentistica auto ex CMF: ha 40

Aree hi-tech ex SS 555: ha 15

Aree miste artigianali e della distribuzione commerciale de La Chiusa: ha 15

Aree di raffinazione prodotti petroliferi e gas: ha 75

Aree miste artigianali e della distribuzione commerciale di Ponte Ugione: ha 4

Aree artigianali e di trattamento rifiuti speciali del Biscottino: ha 14

Aree artigianali e della distribuzione commerciale e servizi di Ponte Biscottino: ha 7

Turismo

L'obiettivo da raggiungere nell'arco temporale imposto è quello dei 3350 posti letto, secondo le varie forme di offerta turistica di alberghi, alberghi residenziali, agriturismo, campeggi, agricampeggi, villaggi turistici, affittacamere, implementando i vari segmenti della domanda turistica.

1 - RESIDENZE

NUMERO	DENOMINAZIONE	AREA (Mq)
1	Biscottino	981.475
2	Lavandone	3.621.781
3	Case Rosse	1.237.100
4	Scolmatore	12.744.631
5	Colmata	1.553.311
6	Guasticce	2.231.992
7	Mortaiolo	2.920.575
8	Vicarello	2.420.465
9	Grecciano	6.070.385
10	Stagno	3.524.949
11	La Tanna	4.332.710
12	Collesalveti	3.218.042
13	Nugola	593.037
14	Colline livornesi	60.808.419
15	Castell'Anselmo	216.817
16	Torretta	360.332
17	Parrana S. Martino	239.411
18	Parrana S. Giusto	112.197
19	Crocino	263.721
20	Colognole	85.214
21	Le Case	62.856

Dimensionamento Dimensionamento

N°Abitanti (+)	Vol.residenziali(Mc)
0	0
0	0
0	0
0	0
0	0
200	20000
10	1000
1130	113000
0	0
310	31000
10	1000
900	90000
20	2000
0	0
54	5400
10	1000
26	2600
20	2000
10	1000
20	2000
10	1000
2720	272000

2 - STANDARDS

NUMERO	DENOMINAZIONE	AREA (Mq)
1	Biscottino	981.475
2	Lavandone	3.621.781
3	Case Rosse	1.237.100
4	Scolmatore	12.744.631
5	Colmata	1.553.311
6	Guasticce	2.231.992
7	Mortaiolo	2.920.575
8	Vicarello	2.420.465
9	Grecciano	6.070.385
10	Stagno	3.524.949
11	La Tanna	4.332.710
12	Collesalveti	3.218.042
13	Nugola	593.037
14	Colline livornesi	60.808.419
15	Castell'Anselmo	216.817
16	Torretta	360.332
17	Parrana S. Martino	239.411
18	Parrana S. Giusto	112.197
19	Crocino	263.721
20	Colognole	85.214
21	Le Case	62.856

Dimensionamento

Mq. Standards

0
0
0
8000
10000
151500
1000
75000
0
180000
0
115000
37500
0
3000
10000
10000
4000
1000
4300
0
610300

4 - COMMERCIO

DENOMINAZIONE	AREA (Mq)
Biscottino	981.475
Lavandone	3.621.781
Case Rosse	1.237.100
Scolmatore	12.744.631
Colmata	1.553.311
Guasticce	2.231.992
Mortaiolo	2.920.575
Vicarello	2.420.465
Grecciano	6.070.385
Stagno	3.524.949
La Tanna	4.332.710
Collesalveti	3.218.042
Nugola	593.037
Colline livornesi	60.808.419
Castell'Anselmo	216.817
Torretta	360.332
Parrana S. Martino	239.411
Parrana S. Giusto	112.197
Crocino	263.721
Colognole	85.214
Le Case	62.856

Dimensionamento PS

52800

0

0

0

0

0

0

0

0

39000

0

154000

0

0

0

0

0

0

0

0

0

totale

245800

3 - ARTIG.-INDISTR.

DENOMINAZIONE	AREA (Mq)
Biscottino	981.475
Lavandone	3.621.781
Case Rosse	1.237.100
Scolmatore	12.744.631
Colmata	1.553.311
Guasticce	2.231.992
Mortaiolo	2.920.575
Vicarello	2.420.465
Grecciano	6.070.385
Stagno	3.524.949
La Tanna	4.332.710
Collesalveti	3.218.042
Nugola	593.037
Colline livornesi	60.808.419
Castell'Anselmo	216.817
Torretta	360.332
Parrana S. Martino	239.411
Parrana S. Giusto	112.197
Crocino	263.721
Colognole	85.214
Le Case	62.856

Dimensionamento PS

141000

0

0

1650000

300000

0

0

0

0

146000

0

172000

0

0

0

0

0

0

0

0

0

totale

2409000

5 - TURISMO

DENOMINAZIONE	AREA (Mq)
Biscottino	981.475
Lavandone	3.621.781
Case Rosse	1.237.100
Scolmatore	12.744.631
Colmata	1.553.311
Guasticce	2.231.992
Mortaioolo	2.920.575
Vicarello	2.420.465
Grecciano	6.070.385
Stagno	3.524.949
La Tanna	4.332.710
Collesalveti	3.218.042
Nugola	593.037
Colline livornesi	60.808.419
Castell'Anselmo	216.817
Torretta	360.332
Parrana S. Martino	239.411
Parrana S. Giusto	112.197
Crocino	263.721
Colognole	85.214
Le Case	62.856

Dimensionamento PS

totale

100
0
0
100
100
500
150
200
150
0
0
200
100
1000
0
50
100
50
0
50
0

2850

Art. 14 - Definizione degli usi dei tempi e delle funzioni

Il Piano strutturale fornisce indirizzi e criteri per l'individuazione nel Regolamento Urbanistico della compatibilità delle destinazioni d'uso rispetto agli obiettivi prefissati.

Il Regolamento urbanistico individuerà i criteri di coordinamento delle scelte localizzative con gli atti di competenza del sindaco in materia di orari e della disciplina regionale in materia distributiva commerciale. Tale individuazione dovrà essere finalizzata al riequilibrio e alla riorganizzazione dei tempi, degli orari e delle necessità di mobilità relativamente all'intero territorio comunale, in coerenza con gli obiettivi di sviluppo e di valorizzazione dell'identità delle singole frazioni e di mantenimento della loro autonomia funzionale.

Il Regolamento Urbanistico potrà demandare ad un "Piano di distribuzione e localizzazione delle funzioni", definito ai sensi dell'art. 5 della L.R. 39/94, e avente valore di piano attuativo, la disciplina dei mutamenti di destinazione d'uso degli immobili, ivi comprese le aree di pertinenza degli edifici esistenti e i terreni ineditati. Fino all'adozione di detto piano delle funzioni la disciplina delle destinazioni d'uso è regolamentata dalla presenti norme e dalle norme del Regolamento Urbanistico.

Il Regolamento Urbanistico dovrà recepire quanto stabilito dai piani di settore regionali compatibilmente con le risorse ambientali ed i requisiti di localizzazione di ciascuna attività secondo i principi della presenti norme.

Il Regolamento Urbanistico individuerà i criteri di coordinamento delle scelte localizzative, prescrittive e ordinarie con gli atti di competenza del Sindaco in qualità di Autorità Sanitaria Locale e di Autorità Locale di Protezione Civile.

Il Piano Strutturale definisce funzioni incompatibili con le caratteristiche delle aree territoriali oggetto di pianificazione quelle che contribuiscono al deperimento delle risorse, quelle in contrasto con le previsioni di tutela e valorizzazione del patrimonio storico, architettonico e ambientale, quelle che contribuiscono al degrado della qualità della vita inteso come negazione di esigenze di carattere funzionale, sociale e formale poste a base di un coerente sviluppo progettuale sia di natura architettonica che urbanistica per la creazione di una ambiente armonioso.

Art.15 - Indirizzi per l'attuazione del Piano Strutturale

Per l'attuazione delle finalità e degli obiettivi previsti dall'art.1 delle presenti norme, il Piano strutturale individua:

- le prescrizioni direttamente precettive ed operative
- le prescrizioni vincolanti per gli atti costituenti la parte gestionale del P.R.G.
- i criteri a cui il Regolamento Urbanistico deve conformarsi
- le salvaguardie

Il Piano Strutturale ha carattere direttamente precettivo ed operativo relativamente alle intese di cui all'art. 81 del D.P.R. 616/77, come modificato con D.P.R. 383/94, agli accordi di programma, agli accordi di pianificazione, alla disciplina degli assetti territoriali stabilita dalle presenti norme e a ciò che ai sensi della legislazione nazionale e regionale vigente produce diretti effetti sull'uso e la tutela delle risorse del territorio comunale.

Le disposizioni del Piano Strutturale sono vincolanti per gli atti costituenti la parte gestionale del PRG costituiti da:

-Il Regolamento Urbanistico

-Il Programmi Complessi di Riqualificazione Insediativa

-I Piani Attuativi

Le prescrizioni vincolanti per gli atti costituenti la parte gestionale del P.R.G. prevalgono sulle disposizioni degli strumenti urbanistici vigenti e sono cogenti nei confronti dei soggetti pubblici e privati.

Sono prescrizioni vincolanti per gli atti costituenti la parte gestionale del P .R.G. :

- a) L'individuazione sul territorio delle invarianti strutturali definite all'art.9
- b) le prescrizioni previste secondo le finalità del Piano Strutturale per il sistema insediativo storico, consolidato e recente.

c) le dimensioni massime ammissibili degli insediamenti e delle funzioni previsti all'art. 13 .

d) le previsioni confermatrici della strumentazione urbanistica vigente individuate in ciascuna UTOE

e) i criteri prescrittivi per il Regolamento Urbanistico circa l'attivazione delle direttive per la limitazione del rischio idraulico e idrogeologico di cui alle specifiche misure di salvaguardia del PIT per tutti gli interventi ricadenti nelle aree degli ambiti AB e nel rispetto degli studi e delle indicazioni contenute negli studi geologici-idraulici allegati al presente piano, nonché le disposizioni e prescrizioni contenute nei Piani di Assetto Idrogeologico eventualmente da raccordare con la normativa regionale in materia.

Il R.U. disciplina con disposizioni immediatamente precettive ed operative le trasformazioni e le utilizzazioni degli insediamenti esistenti sul territorio comunale, ed in particolare provvede:

- alla disciplina di tutti gli interventi che comportino la trasformazione fisica del territorio o l'alterazione dell'assetto dei luoghi e degli insediamenti, anche in integrazione di quanto stabilito alle successive lettere, ed anche in relazione a parti o a componenti territoriali non considerate dal Piano Strutturale e dagli atti di pianificazione sovraordinati.

- alla perimetrazione del perimetro aggiornato dei centri abitati, ai sensi e per gli effetti dell'art. 17, L. 765/67 e dell'art. 4, D.L. 285/92.

- agli approfondimenti circa l'individuazione delle aree all'interno di tale perimetro caratterizzate da tessuto insediativo storico, consolidato e recente per le quali verrà definita una più articolata disciplina degli interventi in funzione di eventuali percettibili differenziazioni all'interno di ciascuna classificazione dell'edificato.

- all'individuazione delle aree all'interno di tale perimetro sulle quali è possibile l'edificazione di nuovi edifici

- all'individuazione delle aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nel rispetto degli standards previsti dalle presenti norme.

- all'individuazione delle aree nelle quali, in rapporto alla loro particolare complessità e rilevanza, si può intervenire solo mediante piani attuativi così come definiti all'art. 31 della L.R. 16.1.95 n°5

- alla disciplina per il recupero del patrimonio urbanistico e edilizio esistente, anche non compreso nelle aree precedenti

- alla disciplina degli interventi consentiti fuori del perimetro dei centri abitati.
- alle infrastrutture da realizzare all'esterno dei centri abitati
- alla definizione, e previsione anche mediante una più articolata disciplina delle destinazioni d'uso, di interventi di trasformazione urbanistica o edilizia e degli spazi necessari a soddisfare i fabbisogni per le diverse funzioni, ivi compresi quelli per le funzioni pubbliche e collettive, anche di rilevanza sovracomunale ove le relative disposizioni della pianificazione sovraordinata non siano immediatamente precettive ed operative, in ogni caso dando priorità alle scelte di recupero e riuso del territorio urbanizzato.
- alla definizione, e previsione anche mediante una più articolata disciplina delle destinazioni d'uso ammesse nel sistema rurale, di interventi di trasformazione urbanistica o edilizia e degli spazi necessari a soddisfare i fabbisogni per le diverse funzioni, ivi compresi quelli per le funzioni pubbliche e collettive, anche di rilevanza sovracomunale ove le relative disposizioni della pianificazione sovraordinata non siano immediatamente precettive ed operative, in ogni caso dando priorità alle scelte di recupero e riuso del patrimonio edilizio esistente.
- all'eventuale adeguamento del dimensionamento qualora emergano dall'aggiornamento del quadro conoscitivo sostanziali modificazioni ai trend ipotizzati;

Il presente articolo definisce inoltre i criteri progettuali per la redazione del RU:

- L'obiettivo della individuazione, tutela e valorizzazione delle identità territoriali dovrà avvenire tramite il mantenimento di aree di salvaguardia intorno ad ogni singolo monumento a carattere religioso per assicurarne la conservazione della percezione visiva. Questo criterio è teso all'individuazione e tutela degli elementi generatori delle singole frazioni. Tali spazi (aree libere, piazze, orti ..) potranno essere oggetto di interventi di adeguamento funzionale tramite specifica progettazione comunale per il rafforzamento della funzione di "caposaldo" per la tutela e/o riorganizzazione delle forme di aggregazione sociale e qualità della vita.
- Le ville e le relative aree di resede e i giardini e i parchi costituenti le unità testimoniali storiche architettoniche individuate dovranno mantenere la unitarietà di fruibilità e di funzione. Le corti, gli spazi comuni non potranno essere suddivisi ma dovranno essere mantenuti nella loro unità ed integrità.

- La normativa del Regolamento Urbanistico relativa agli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente dovrà essere centrata sulle potenzialità di quegli interventi che rispettosi dell'organismo edilizio esistente non impediscono la pluralità di forme di utilizzazione del patrimonio. Dovrà essere esplicitato l'obbligo del mantenimento degli elementi tipologici essenziali idonei all'identificazione dell'appartenenza all'epoca storica dell'organismo edilizio. La dotazione degli standards urbanistici e di aree a parcheggio per soddisfare le nuove esigenze relative alle nuove destinazioni saranno opportunamente regolamentate nel rispetto dell'organismo edilizio e degli spazi circostanti.

- *Integrare le attività turistiche con le altre attività economiche, compresa l'agricoltura, incentivandone l'offerta e differenziando la domanda secondo i diversi ambiti territoriali anche mediante l'assenso a promiscuità funzionali e di destinazione da organizzare in appositi strumenti urbanistici attuativi e di dettaglio.*

- *promuovere itinerari storico-culturali-ambientali d'incremento della domanda turistica costituiti dall'aggregazione funzionale degli spazi storici individuati a interventi insediativi turistici.*

- *Peculiarizzare le caratteristiche paesaggistiche, ambientali e produttive del territorio rurale comunale attraverso l'elaborazione di una specifica disciplina territoriale mirata all'incentivazione ambientale della funzione rurale, mediante il mantenimento della presenza umana e azioni di tutela e valorizzazione, anche mediante la differenziazione tra aree agricole a produzione intensiva a economia forte e quelle di frangia a economia debole. Attivare l'implementazione di segni tipici del paesaggio locale attraverso la rielaborazione del concetto stesso di paesaggio ispirato ai principi della Carta di Napoli, del Codice dei beni ambientali e culturali e alla Convenzione Europea del Paesaggio.*

- *Attivare un processo di identificazione tra il RU e i piani di settore locali mediante individuazione delle piattaforme di trattamento di rifiuti speciali (Biscottino) e in genere di piattaforme di trattamento differenziate e individuare le aree pertinenti a interventi di carattere strutturale relativamente all'attuazione dei Piani d'ambito di riferimento, così come l'individuazione dell'area oggetto di interventi strutturali relativi alla messa in sicurezza idraulica dei fiumi e dei fossi.*

- *Disciplinare un processo sinergico di pareri specifici e vincolanti all'approvazione di strumenti urbanistici di dettaglio relativi a nuovi insediamenti o interventi comportanti maggior carico urbanistico pertinenti alla sussistenza di risorse essenziali quali suolo, sottosuolo, ciclo integrale delle acque, aria, rifiuti, energia, o alla possibilità di attivazione delle stesse, o alla preventiva e contestuale messa in sicurezza idraulica, idrogeologica, sismica, elettromagnetica, di bonifica in*

genere e di rispetto di raggi di danno e agli obiettivi di tutela della salute umana posti dal presente PS.

- Formulare una disciplina finalizzata alla tutela degli Habitat (DCR n.342/98) che tenga conto di quanto stabilito per le valutazioni d'incidenza previste dall'art.15 della LR 56/00 e dalle Istruzioni Tecniche contenute nella DGR 1148 del 21/12/2002 integrando e armonizzandola con i provvedimenti provinciali in essere.

- Integrare il RU delle previsioni relative agli interventi strutturali sulla mobilità e sulla sosta in armonia con gli obiettivi di fluidità del traffico urbano incentivando forme di differenziazione del traffico pedonale e ciclabile dal traffico veicolare.

Il Regolamento Urbanistico potrà definire le modalità attuative delle categorie degli interventi raccordando l'uso dei materiali ai particolari architettonici da salvaguardare nonché disciplinare le modalità di recupero di dettagli costruttivi, anche strutturali, distintivi dell'organismo architettonico in se e della tipologia di appartenenza.

Il Regolamento Urbanistico individuerà in ogni sistema territoriale, ed in particolare in ogni UTOE, le aree di tutela del patrimonio edilizio esistente. Gli interventi ammessi sono quelli rivolti alla tutela della testimonianza storica del tessuto edilizio, del recupero e della conservazione delle unità edilizie antiche. A tale scopo può essere approfondita la schedatura del patrimonio edilizio storico esistente svolgendo una più funzionale azione documentale per l'individuazione degli elementi necessari alla formulazione della necessaria disciplina d'intervento.

Il RU individua il limite del sistema urbano insediativi funzionale alla valorizzazione dell'identità territoriali.

- Le nuove aree produttive in ragione della loro collocazione dovranno essere progettate garantendo la massima funzionalità e razionalità rispettivamente per la mobilità e i servizi infrastrutturali, le reti tecnologiche, ecc.. In proposito si richiamano le norme di razionalità degli impianti nel sottosuolo mediante interventi coordinati tra le aziende erogatrici di servizi.

- Di norma le nuove aree produttive si attuano tramite strumento urbanistico attuativo progettato prevedendo forme modulari e adattabili alla più ampia gamma di richieste, puntando su elementi di qualità e di specializzazione delle aree stesse garantendo forme sinergiche e di concentrazione di attività analoghe, per garantire, nella diversità delle tipologie, unicità delle forme degli insediamenti.

- Nelle aree a prevalente destinazione agricola aventi valenza paesaggistica i criteri di redazione del regolamento urbanistico dovranno essere improntati al mantenimento dei caratteri distintivi del paesaggio agrario locale individuati in:

- a) colture tradizionali di pregio (viti, oliveti, alberature da frutto, ecc.);
- b) restauro dei manufatti edilizi, idraulici aventi connotati significativi;
- c) alberature di confine (cipressi);
- d) piantumazione delle stesse essenze arboree per la riqualificazione del paesaggio;
- e) assetti colturali storici;
- f) le emergenze ambientali minori rappresentate da piccole zone umide, laghetti di importanza faunistica;
- g) la viabilità vicinale e poderale;
- h) la rete idraulica di drenaggio superficiale;
- d) sviluppare iniziative di informazione a sostegno e sviluppo delle forme di coltivazione di agricoltura di qualità anche tramite forme e modalità consorziate ed associative.

Al Regolamento Urbanistico spetterà inoltre definire criteri, modalità e limiti entro i quali potranno essere effettuate operazioni quali il taglio e la potatura degli alberi ornamentali (non produttivi), le piantagioni di nuove alberature, gli interventi di trasformazione fondiaria che inducono alterazioni del paesaggio e del territorio, quali l'accorpamento dei campi, il riassetto della rete scolante consistente in fossi e capifossi, la trasformazione da colture arboree a colture erbacee.

Negli ambiti del subsistema rurale i criteri di redazione del regolamento urbanistico dovranno essere improntati a:

- a) individuazione e verifica delle capacità produttive dei suoli prevalenti e della tipologia delle aziende con particolare riferimento alla Superficie Agricola Utilizzata, alle funzioni di presidio ambientale e/o agricolo produttivo;
- b) individuazione delle nuove costruzioni edilizie rurali in specifiche aree e per aziende che mantengano in produzione le superfici fondiarie minime definite dall'art3 della LR n.64/95 previa dimostrazione dell'impossibilità di soddisfare le esigenze aziendali attraverso il riuso del patrimonio edilizio esistente;
- c) le costruzioni rurali ad uso abitativo dovranno essere realizzate con caratteristiche tipologiche e morfologiche appartenenti alla tradizione toscana con preferenza per forme compatte, con

prevalenza delle pareti piane sulle aperture e con eventuali portici e loggiati compresi all'interno delle pareti perimetrali dell'edificio;

d) gli annessi agricoli dovranno essere realizzati con materiali di finitura e particolari costruttivi il più possibile simili a quelli prescritti per le costruzioni ad uso abitativo, dovranno essere ubicati in posizione tale da evitare, o ridurre al minimo, la formazione di nuove strade poderali.

e) individuazione, classificazione e disciplina delle destinazioni d'uso ammesse con specifica articolazione e particolare attenzione alla compatibilità delle funzioni del tempo libero relativamente alle caratteristiche di ogni singolo subsistema rurale.

f) riqualificazione dei territori interessati da fenomeni di abbandono o degrado ambientale

g) prescrizioni relative alla limitazione ed inibizione di trasformazioni ed utilizzazioni improprie suscettibili di indurre fenomeni di degrado ambientale;

h) trasformazioni fisiche e funzionali, capaci di configurare un confine netto, anche sotto il profilo visivo, tra la parte urbanizzata ed edificata con continuità e le altre parti del territorio;

i) interventi di regolamentazione e individuazione di utilizzo tramite forme anche associative di orti di varie dimensioni, con prescrizioni relative alle tipologie degli annessi agricoli e loro localizzazione;

l) costituzione di filari di alberature, anche con essenze fruttifere, per la delimitazione delle aree agricole di piccole dimensioni;

m) favorire il rimboschimento;

n) redarre un apposita disciplina per la piantumazione di resedi di edifici ed aree non più necessarie alla conduzione agricola;

o) favorire l'identificazione del centro aziendale anche mediante la ricomposizione architettonica degli edifici che ne fanno parte, la riutilizzazione degli immobili esistenti al suo interno, identificando il rapporto funzionale con i fondi, assumere caratteristiche planivolumetriche, tipologiche, di tipo e di qualità dei materiali usati, nonché eventuali caratteristiche delle sistemazioni esterne;

p) modalità di utilizzazione per fini agrituristici, di immobili compatibili con la tipologia architettonica esistente privilegiando la riutilizzazione nel centro aziendale;

Relativamente alle parti di territorio interne alle singole UTOE il regolamento urbanistico verificherà preventivamente le seguenti condizioni di compatibilità rispetto a :

-la sussistenza di elementi di implementazione del quadro conoscitivo non rilevate in sede di formazione del Piano Strutturale;

-lo studio delle preesistenze storiche sia di carattere insediativo che ambientale;

-l'approfondimento della pericolosità e della fattibilità geomorfologia;

-l'assenza di specifiche invarianti strutturali di tutela.

-le condizioni infrastrutturali e il sistema funzionale

Tali compatibilità dovranno essere verificate in particolare per :

-le parti di territorio per le quali è necessario procedere ad un riassetto urbanistico;

-le parti di territorio da assoggettare a particolare disciplina sia di carattere ambientale o di regolamentazione dei processi insediativi;

-le parti di territorio dove la possibilità di realizzazione di servizi e/o nuovi insediamenti è subordinata alla verifica, dell'inesistenza di controindicazioni, di normative limitative o alla presenza di invarianti strutturali di tutela.

- *quant'altro necessario a soddisfare il contenuto richiesto dall'art.55 della LR n.1/2005.*

- *una disciplina delle funzioni organica agli obiettivi dichiarati*

In sede di regolamento urbanistico devono essere date priorità agli interventi che si collocano, con la struttura insediativa esistente, in maniera consequenziale ed organica con l'obiettivo di garantire la progressione degli insediamenti, per stadi riconoscibili e conformi alla struttura esistente. mediante lo sviluppo organico e accorpato per assicurare la limitazione delle forme di urbanizzazione e il conseguente consumo di suolo.

L'adozione del RU è accompagnata da una valutazione integrata comprendente la verifica tecnica di compatibilità relativamente all'uso delle risorse essenziali del territorio tenendo conto di quanto significativamente asserito dal comma 4 dell'art.11 della LR.3 gennaio 2005 n.1. e dal comma 2 dell'art.13 della medesima legge regionale.

I Programmi Complessi di Riqualificazione Insediativa sono lo strumento facoltativo con il quale l'Amministrazione Comunale individua le trasformazioni del territorio consentite dal regolamento urbanistico da attuare nel periodo corrispondente al proprio mandato amministrativo e che, per la loro rilevanza e complessità, necessitano di una esecuzione programmata.

II P.C.RI., in conformità con gli obiettivi, gli indirizzi e i parametri del Piano Strutturale, definisce:

- gli interventi relativi alla realizzazione o alla trasformazione di infrastrutture, di opere di urbanizzazione, di dotazioni di spazi per funzioni pubbliche e/o collettive, da attuare nel periodo di validità di detto programma

- i piani attuativi che si intendono formare entro i termini di validità del programma stesso, con indicazione dell'entità e delle caratteristiche delle trasformazioni fisiche e funzionali previste da ciascun P. A.

- le aree destinate a spazi pubblici o di uso pubblico o sottoposte a speciali servitù; le aree da riservare ad edifici pubblici o di uso pubblico, nonché ad opere di interesse collettivo e sociale
- le norme per la propria attuazione

- quant'altro previsto dall'art.56 della LR n.1/2005

Il PCRI. è completato dalla individuazione delle risorse del territorio utilizzate e dalla valutazione degli effetti sui sistemi ambientali, insediativi e socioeconomici; dalla valutazione degli effetti sugli atti di competenza del Sindaco in materia di orari ai sensi dell'art. 36 della L. 142/90; dalla valutazione della fattibilità economico finanziaria delle trasformazioni previste con particolare riferimento alla programmazione delle risorse finanziarie del Comune; dal piano urbano del traffico e dagli altri piani di competenza comunale, previsti dalle leggi regionali vigenti, aventi effetti sull'uso e la tutela delle risorse del territorio.

I piani attuativi sono strumenti urbanistici di dettaglio approvati dal Comune, in attuazione del regolamento urbanistico o del programma integrato d'intervento, ai fini del coordinamento degli interventi sul territorio aventi i contenuti e l'efficacia :

- dei piani particolareggiati, di cui all'articolo 13 della legge 17 agosto 1942, n° 1150;
- dei piani di zona per l'edilizia economica e popolare, di cui alla legge 18 aprile 1965, n°167;
- dei piani per gli insediamenti produttivi, di cui all'articolo 27 della legge 22 ottobre 1971, n°865;
- dei piani di recupero del patrimonio edilizio esistente, di cui all'articolo 28 della legge 5 agosto 1978 n°457;
- dei piani di lottizzazione, di cui all'articolo 28 della legge 17 agosto 1942, n° 1150;
- dei programmi di recupero urbano, di cui all'articolo 11 del D.L. 5 ottobre 1993, convertito con legge 4 dicembre 1993, n°493.

Ciascun piano attuativo può avere, in rapporto agli interventi previsti, i contenuti e l'efficacia di uno o più dei piani o programmi di cui al primo comma.

L'atto di approvazione del piano attuativo individua le leggi di riferimento e gli immobili soggetti ad espropriazione ai sensi delle leggi stesse.

I piani attuativi e le relative varianti sono adottati e successivamente approvati dal Comune, con le procedure di legge.

I piani attuativi possono essere adottati ed approvati contestualmente alle varianti al regolamento urbanistico o al programma integrato d'intervento, laddove sussistono contrasti con le disposizioni di detti strumenti.

I piani di settore di competenza comunale, previsti dalle leggi regionali vigenti, aventi effetti sull'uso e la tutela delle risorse del territorio, dovranno essere coerenti con gli obiettivi, gli indirizzi ed i parametri espressi dal Piano Strutturale.

Art. 16 – Le salvaguardie

Le salvaguardie sono prescrizioni direttamente operative emanate al fine di impedire l'attuazione degli interventi in contrasto con le previsioni del Piano Strutturale sino all'approvazione del Regolamento Urbanistico.

Esse sono definite in generale e valgono per ciascun Sistema, sub- sistema e unità territoriale organica elementare, e ciascuna definizione territoriale può contenere ulteriori specificazioni di salvaguardia.

Sino all'approvazione del Regolamento Urbanistico si attivano le seguenti salvaguardie di carattere generale :

- Ogni attività di trasformazione territoriale e di ristrutturazione dell'esistente che comportino aumento del carico urbanistico sono sottoposte alle verifiche di sostenibilità di cui all'art.8.
- Ogni invariante strutturale evidenziata nelle tavole del Piano Strutturale e specificata nelle presenti norme è sottoposta a tutela : per i manufatti edilizi vale il regime conservativo e si applicano gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché restauro conservativo; per le aree vale il regime di inedificabilità.
- Per quanto riguarda le infrastrutture e le viabilità evidenziate nel sistema funzionale, sono sottoposte a salvaguardia le aree interessate dai nuovi tracciati viari, per una fascia non inferiore a 50 m su ciascun lato, in modo tale da garantire possibilità di aggiustamenti in sede di progettazione del tracciato.
- All'interno delle UTOE sono sottoposte a tutela con vincolo di inedificabilità i parchi, giardini storici e le aree inedificate non ricomprese nelle previsioni confermate.
- Per l'edificato storico, così come individuato nella cartografia del Piano Strutturale, qualora non interessato da strumenti urbanistici di dettaglio, sono consentiti gli interventi fino **al restauro e risanamento conservativo**
- Per l'edificato consolidato, così come individuato nella cartografia del Piano Strutturale, qualora

non interessato da strumenti urbanistici di dettaglio, sono consentiti gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia senza demolizione ed anche fedele ricostruzione.

- Per l'edificato recente, così come individuato nella cartografia del Piano Strutturale, qualora non interessato da strumenti urbanistici di dettaglio, sono consentiti gli interventi fino alla totale demolizione senza fedele ricostruzione e interventi di sostituzione e addizione.

-La classificazione degli edifici in relazione all'epoca di realizzazione - storica, consolidata, recente, non determinata - (carta dell'edificato), è da intendersi non vincolante qualora venga dimostrato mediante presentazione di atti o di documentazione storica avente carattere oggettivo ed inequivocabile (foto, aereofoto, cartografia fotogrammetria, documenti catastali recenti e storici, di archivi storici e di stato, licenze edilizie, ecc.), della diversa epoca di realizzazione.

- Nei casi di recupero di volumetrie esistenti, ove non diversamente disciplinato dalle presenti norme, si procede mediante interventi di sostituzione edilizia”.

- Negli ambiti destinati a funzione agricola si applicano le seguenti disposizioni: le attività di tempo libero sono ammesse con le garanzie di tutela previste dalle presenti norme e purchè non comportino realizzazione di manufatti stabili.

- Sono inoltre sottoposte a salvaguardia la rete idraulica di drenaggio superficiale, le viabilità vicinali e poderali e i percorsi collinari. Sono tutelati inoltre i muri a secco, le opere tradizionali di sistemazione. Fino all'approvazione del Regolamento Urbanistico, valgono le prescrizioni di tutela previste dalle presenti norme.

- Valgono le misure di salvaguardia sul rischio idraulico di cui agli art.73 e 74 del PIT nonché le normative di salvaguardia sul rischio idraulico o idrogeologico previste dalle Autorità di Bacino, fino all'approvazione dei Piani di Assetto Idrogeologico da parte delle stesse Autorità. In sede di elaborazione del Regolamento Urbanistico sarà provveduto al raccordo con la normativa regionale e le prescrizioni impartite dalle autorità competenti.

- Relativamente al subsistema rurale le salvaguardie non si applicano alle attività di trasformazione cui risultano sottoscritte le convenzioni alla data di adozione del presente PS.

- Relativamente al sistema insediativo le salvaguardie non si applicano alle previsioni confermate dei comparti previste dalla presenti norme individuate all'interno di ogni singola UTOE e alle vigenti zone B di completamento di cui sia stata presentata istanza antecedentemente all'adozione delle presenti norme *e le istanze relative ai PMAA che hanno raggiunto un'avanzata e sostanziale fase di definizione antecedentemente all'adozione del presente PS*
- *Le zone B2 di completamento sono escluse dall'applicazione delle presenti salvaguardie entro i limiti di edificabilità di 1,5 m3 per ogni m2 di superficie del lotto fondiario e nei casi di ampliamento di edifici esistenti fino al completamento degli indici del vigente PRG senza che ciò costituisca realizzazione di nuove unità immobiliari.*
- *Le salvaguardie non si applicano, inoltre:*
 - *alle Opere Pubbliche e di interesse pubblico;*
 - *alle zone D del vigente PRG diverse da quelle indicate di immediata efficacia dalle presenti norme, secondo gli usi consentiti dalla deliberazione del Consiglio Comunale n.186 del 29.11.2004. All'interno delle medesime aree potranno essere individuate nuove aree PIP;*
 - *Alle convenzioni urbanistiche in essere alla data di adozione del presente PS;*
 - *Alla disciplina degli assetti territoriali di cui all'art.11 delle presenti norme;*
 - *Alle aree PEEP e PIP definite o da definire.*

Le presenti salvaguardie entrano in vigore, ai sensi del comma 7 dell'art. 36 della L.R. 5/95, con l'adozione del Piano Strutturale da parte del Consiglio Comunale, e decadono con l'approvazione del Regolamento Urbanistico; comunque non oltre tre anni dalla loro entrata in vigore.

Allegato A

Variante rilocalizzazione Interporto

La variante riguarda la traslazione dell'Interporto verso il canale Scolmatore dell'Arno e la previsione di banchinamenti nel caso che lo studio di fattibilità della navigabilità del Canale in corso di redazione da parte della Regione Toscana abbia esito positivo. I dati e il dimensionamento dell'intervento sono rappresentate nelle schedi che seguono.

AREA INTERPORTO mq. 2.450.000

- TERMINAL FERROVIARIO
- DIREZIONE E SERVIZI GENERALI
- AREA PER ATTIVITA' DI LOGISTICA
- AREE SOSTA MERCI
- PARCHETTI
- Piattaforma ecologica
- AREE VERDI DI COMPENSAZIONE
- CORRIDOIO/SCARICO NATANTI
- AREE A VERDE DI RIQUILIBRIO
- FASCIA DI PROSPETTO FERROVIARIA
- IDROVIA
- PREESISTENZE

EDIFICABILITA'	mq	mc
UFFICI	19.000	270.000
INDUSTRIE	324.000	8.400.000

VARIANTI IN TERMINI DI SUPERFICI E DI VOLUME			
TRA PIANO PARTICOLAREGGIATO VIGENTE E LA EROSIONE DI VOLUMI			
Δ EDIFICABILITA' IN TERMINI DI SUPERFICI	Δ EDIFICABILITA' IN TERMINI DI VOLUMI		
UFFICI + 8.100 mq.	+ 74%	UFFICI + 110.000 mc.	+ 77%
INDUSTRIE + 87.000 mq.	+ 37%	INDUSTRIE + 2.000.000 mc.	+ 77%

- Indice di fabbricabilità variabile secondo tipologie edicole e maglie edificatorie;
- Sop edificabile mq. 324.529 per mc.8.400.500;
- Superficie piazzali mq. 821.974;
- Rapporto sup. coperto/piazzali 33,48%;
- Aree verdi di "equilibrio" mq. 459.600;
- Rapporto superficie/aree verdi (da requisiti e compensazione) 20,97%;
- Allineamento lungo l'asse della Salsomaggiore d'Arno

PROPOSTA DI VARIANTE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO VIGENTE



INTERPORTO TOSCANO A. VESPUCCI



Nuovo Parco industriale di Guastocce

La realizzazione del nuovo parco industriale di Guastocce, con funzione genericamente ammessa artigianale industriale, è subordinata alla preventiva approvazione di un piano particolareggiato d'iniziativa privata o pubblica che tenga di conto di alcune fondamentali linee guida di seguito esposte.

- Le opere devono essere compatibili con le prescrizioni sul rischio idraulico e del progetto di bonifica della piana di Guastocce;
- L'area ricomprenderà il nastro stradale collegato ad analogo tratto previsto nel piano particolareggiato dei servizi di Guastocce, di cui all'allegato C delle presenti norme, in sintonia tra i due comparti, raccordando il tracciato e predisponendo gli ingombri necessari al futuro sovrappasso ferroviario nonché gli spazi eventualmente necessari per gli elettrodotti.
- Il PP deve essere progettato tenendo di conto della suddivisione dei lotti, della tipologia unitaria degli edifici e degli allineamenti degli stessi, degli standards di legge e delle previsioni di allineamento stradale previsto dal presente allegato.
- Il progetto dettaglierà le volumetria, le altezze massime degli edifici, le tipologie costruttive e gli allineamenti. I materiali da costruzione e di finitura nonché le colorimetrie degli edifici e dei manufatti in genere. Determinerà i lotti di pertinenza e le distanze, le funzioni e le singole destinazioni d'uso.
- I parametri urbanistici sono i seguenti:
 - a) rapporto di copertura: 50%
 - b) distanza dai confini interni di ciascun lotto: non inferiore a 10 mt.
 - c) distanza dalle strade: non inferiore a 15 mt.
 - Gli edifici devono essere rappresentati in dettaglio secondo schemi tipo-morfologici adeguati alle funzioni ammesse con rappresentazione dei modelli di facciata prescrittibili e vincolanti.

NUOVO PARCO INDUSTRIALE di GUASTICCE



NUOVO PARCO INDUSTRIALE di GUASTICCE



Piano Particolareggiato dei Servizi di Guastocce

L'area ha una superficie di circa 24 ettari e ricomprende le aree denominate dal vigente strumento urbanistico: G1, G 5.E, G.6.2, F5 e le fasce di rispetto H6 e H3.

La volumetria massima ammessa è di 42000 mc. oltre la volumetria esistente, di cui Turistico-ricettiva per 22000 mc. e le altre destinazioni di seguito elencate con le volumetrie specificate non vincolanti:

Direzionale: 3000 mc.

Attrezzature Sportive: 18500 mc.

Attrezzature collettive: 2500 mc. distinte in presidio sanitario e caserma CC.

Il Piano Particolareggiato d'iniziativa privata o pubblica dettaglierà le volumetrie, le altezze massime degli edifici, le tipologie costruttive e gli allineamenti. I materiali da costruzione e di finitura nonché le colorimetrie degli edifici e dei manufatti in genere. Determinerà i lotti di pertinenza e le distanze. Definirà le opere di urbanizzazione e quelle della sicurezza idraulica compatibilmente con le prescrizioni sul rischio idraulico e del progetto di bonifica della piana di Guasticce;. Provvederà a definire in dettaglio le opere e i tempi di attuazione. Analogamente al PP del nuovo parco industriale di Guasticce di cui all'allegato B delle presenti norme il progetto ricomprenderà, in sintonia tra i due comparti, il nastro stradale collegato ad analogo tratto previsto nel piano particolareggiato dei servizi di Guasticce, raccordando il tracciato e predisponendo gli ingombri necessari al futuro sovrappasso ferroviario nonché gli spazi eventualmente necessari per gli elettrodotti.

Il PP assumerà le funzioni sopra determinate secondo la tabella allegata e le consistenze stabilite secondo criteri progettuali di dislocazione funzionale tenendo conto dei criteri stabiliti nelle presenti norme avendo riguardo al mantenimento di uno spazio verde circostante il podere Le Formiche. Questo potrà essere recuperato secondo destinazioni d'uso compatibili con la salvaguardia architettonica dell'edificio nell'ambito delle seguenti funzioni: somministrazione di alimenti e bevande, direzionale, servizi.

L'attuazione del Piano è subordinata alla stipula di una convenzione con la quale il concessionario dovrà obbligarsi a cedere al Comune di Collesalveti aree da destinarsi a impianti per lo sport e per il tempo libero, e/o attrezzature collettive di cui sopra previa esecuzione sulle stesse delle opere correlate - concordate con l'A.C. - a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti. Dovranno

altresì essere cedute aree da destinarsi a verde pubblico per almeno 80.000 mq. O il soddisfacimento di altre esigenze valutate dall'amministrazione comunale in sede di adozione del piano particolareggiato.

LEGENDA

1. Palazzina a servizio del distributore comprensiva di servizi all'auto e alla persona, esercizi pubblici, uffici e servizi vari, attività commerciali
2. distributore comprensivo d'impianti di erogazione benzine, gasoli,gas,Truck wash e Car wash
3. Albergo 4 stelle – (80 camere – 10800mc) – sale conferenze,residence, impianti sportivi di pertinenza dell'attività ricettiva.
4. Parco pubblico attrezzato
5. Attrezzature collettive composte da: Caserma carabinieri, Presidio sanitario
6. Impianti sportivi multifunzionali
7. Palestra attrezzata multifunzionale
8. Nell'ex podere Le Formiche sono ammesse le seguenti funzioni: uffici pubblici e privati, attività direzionale, locali di somministrazione di alimenti e bevande.



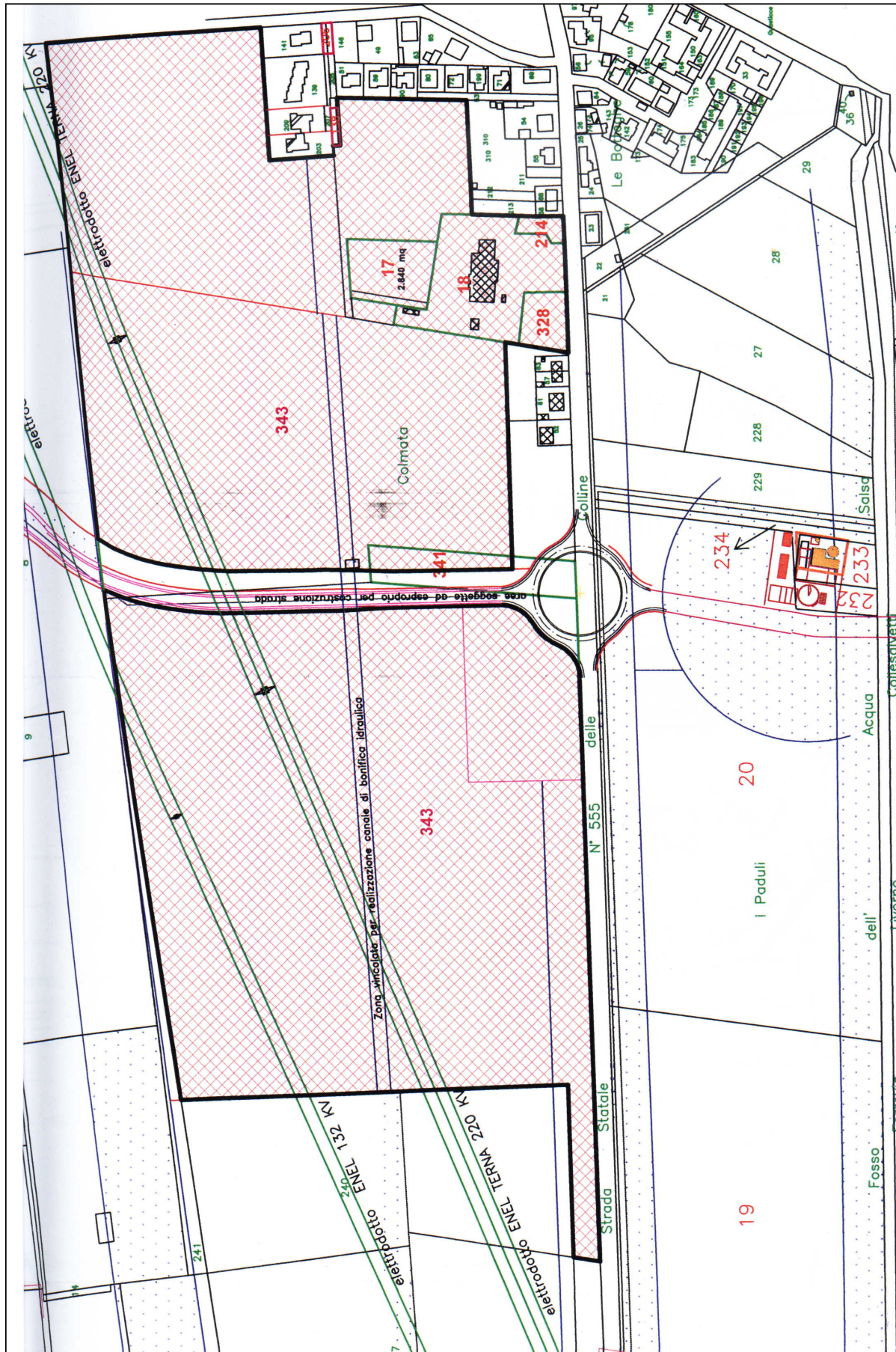
AREE IN PROPRIETA'



DESTINAZIONE
URBANISTICA
ZONE DI P.R.G.

- G.6.2. 162.279 mq
(zona di servizio al
Centro Intermodale)
- G.5E: 9.950 mq
(zona per distributori di
carburante extraurbani)
- H6: 11.476 mq
(zona di rispetto della
viabilità)
- H3: 2.353 mq
(opere di bonifica
idraulica)
- G1: 20.460 mq
(zona sportiva privata)





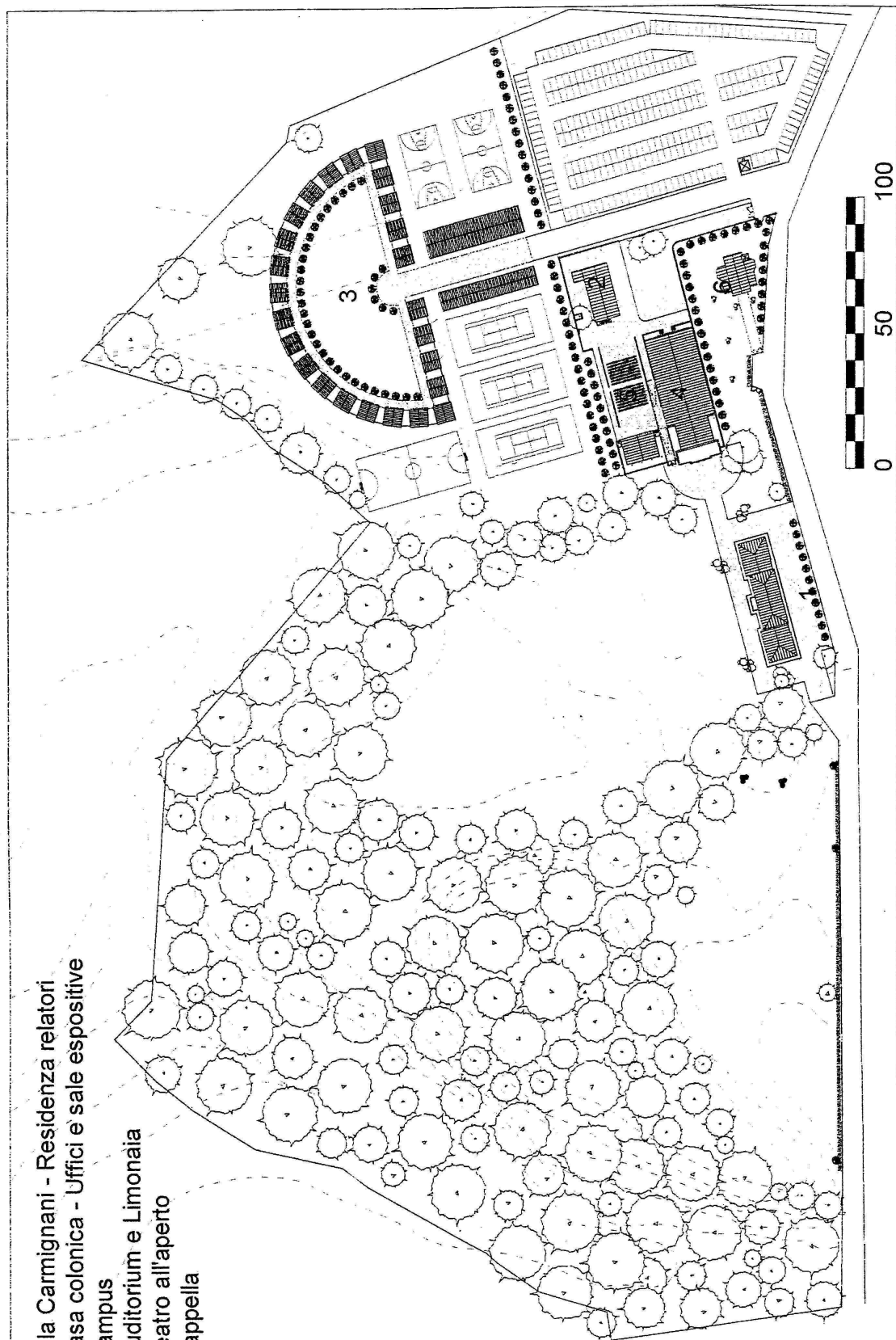
Allegato D
Campus di Villa Carmignani

L'intervento di realizzazione di un istituto europeo di alta professionalità da parte della Cassa Nazionale di Assistenza Avvocati mediante un insieme sistematico di interventi edilizi quali la ricomposizione architettonica della villa principale la realizzazione di una sala convegni e auditorium per ospitare 300 persone e un campus capace di 100 posti letto per i discenti.

Il Regolamento Urbanistico preciserà le modalità attuative degli interventi e il dimensionamento specifico di ogni singola funzione.

STUDIO DI FATTIBILITA' PER IL COMPLETAMENTO EDILIZIO DI VILLA CARMIGNANI A COLLESALVETTI

1. Villa Carmignani - Residenza relatori
2. Casa colonica - Uffici e sale espositive
3. Campus
4. Auditorium e Limonaia
5. Teatro all'aperto
6. Cappella



Allegato E
Piano di Recupero ex Cinema Odeon

Il Piano di Recupero dell'ex Cinema Odeon tende a riqualificare l'area mediante demolizione e ricostruzione della volumetria esistente per dotare il capoluogo di un insieme sistematico di funzioni e parcheggi essenzialmente tendenti ad innestare un processo di rivitalizzazione del centro storico.

Il lotto ha una superficie di 1990 mq.

Le funzioni ammesse sono:

parcheggi interrati e seminterrati non inferiori ad un numero di 72 stalli distribuiti su almeno 2 piani per una volumetria ricompresa tra 45% - 55% della volumetria complessiva;

commerciale per quota parte ricompresa tra 10% - 15% della volumetria complessiva;

direzionale per quota parte ricompresa tra 10% - 15% della volumetria complessiva;

residenziale non superiore al 30% della volumetria complessiva.

L'altezza massima dell'edificio: 16.00 mt., da misurarsi sul fronte Ovest. Su questo fronte l'edificio deve arretrarsi a partire dalla quota del piano terra almeno 5 mt. misurati in orizzontale dal ciglio stradale

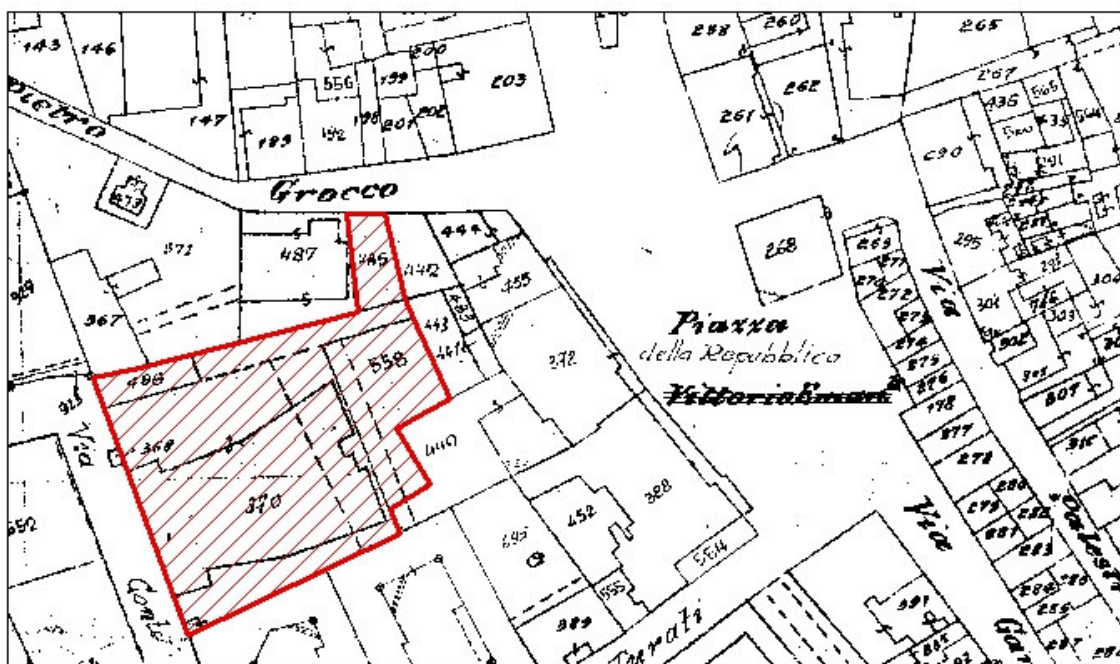
Superficie coperta massima: 0,33 mq./mq.

L'intervento è subordinato alla stipula di una apposita convenzione che regolerà i rapporti tra l'Amministrazione e i soggetti attuatori dell'intervento.



Viste dell'ex-Cinema Odeon





Ubicazione dell'ex-Cinema Odeon
Scala 1:1.000 (catastale in alto, fotogrammetrico in basso)

