

COMUNE DI PONSACCO

PROVINCIA DI PISA



PIANO REGOLATORE GENERALE VARIANTE AL PIANO STRUTTURALE

NORME

Responsabile del Progetto

Collaboratori:

Arch. Mauro Ciampa

Arch. Chiara Ciampa
Dott. Geogr. Laura Garcés

Consulenze:

Elementi per la valutazione integrata

Collaboratori:

Dott. Agr. Elisabetta Norci

Barbara Burichetti,
Dott. Sc. Amb. Benedetta Saviozzi
Dott. in Agr. Chiara Ciardelli

Studi geologici

Dott. Geol. Alessandra Biserna,
Dott. Geol. Tiziana Pugliesi

Studi ed Indagini Idrogeologiche e Idrauliche

Ing. Nicola Croce, Ing. Carlo Viti

Sindaco

Alessandro Cicarelli

Ufficio di Piano

Geom. Alberto Turini, Arch. Elisabetta Ulivi,
Dott. Geol. Elena Baldi, Arch. Antonio D'Auria,
Geom. Renzo Manetti, Luca Neri

Aprile 2012

NORME

TITOLO I - Riferimenti normativi

Art. 1 - Finalità, indirizzi e soggetti della pianificazione	p. 3
--------------------------------------------------------------	------

TITOLO II – Il Piano Strutturale

Capo I - Contenuti del Piano Strutturale

Art. 2 - Elaborati del Piano Strutturale	p. 3
Art. 3 - Quadro Conoscitivo	p. 4
Art. 4 - Obiettivi del Piano Strutturale	p. 7
Art. 5 - Sistemi e Sub-sistemi	p. 8
Art. 6 - Obiettivi dei Sistemi	p. 9

Capo II - Tutela dell'integrità fisica del territorio

Art. 7 - Direttive ambientali	p.12
Art. 8 - Prescrizioni Ambientali	p.16
- Prescrizioni Ambientali riferite alla Variante	p.18
Art. 9 - Indagini geologico tecniche di supporto alla pianificazione urbanistica	p.22
Art. 9bis - Indagini geologico tecniche di supporto alla pianificazione urbanistica oggetto della Variante	p.23

Capo III - Indirizzi e parametri per la parte gestionale

Art. 10 – Invarianti Strutturali	p.24
Art. 11 - Statuto dei Luoghi	p.26
Art. 12– Disciplina degli assetti territoriali	p.27
Art. 13 - Sistema Ambientale	p.27
Art. 14 - Sistema Insediativo	p.33
Art. 15 - Sistema Funzionale	p.43
Art. 16 - Definizione degli interventi	p.49

Art. 17 - Disciplina degli aspetti paesistici ed ambientali	p.51
Art. 18 - Misure di Salvaguardia stabilite dal Piano di Indirizzo Territoriale	p.54
Art. 19 - Misure di Salvaguardia stabilite dal Piano Territoriale di Coordinamento	p. 55
Art. 20- Vincoli e Salvaguardie stabilite dall'Autorità di Bacino del fiume Arno	p.55
Art. 21- Vincoli derivanti dall'Accordo di Programma tra Regione Provincia e Comuni di Lari e Ponsacco per la realizzazione di casse di espansione	p.56
Art. 22- Misure di Salvaguardia derivanti dagli studi idraulici e geomorfologici inseriti nel Piano Strutturale- Direttive al Regolamento Urbanistico	p.56
Art. 23 - Definizione degli usi, dei tempi e delle funzioni	p.59
Art. 24 - Unità Territoriali Organiche Elementari	p.60
Art. 25 - Il controllo della trasformazione-azioni necessarie per il riequilibrio Territoriale	p.61

Capo IV - L'attuazione del Piano Strutturale

Art. 26 - Indirizzi programmatici per l'attuazione del Piano Strutturale	p.79
Art. 27 - Salvaguardia	p.82

Testo integrato a seguito dell'approvazione della Variante Aprile 2012

(relativa al recupero urbano, con particolare riferimento al patrimonio produttivo interno all'edificato, al fine di attivare le più appropriate azioni di riqualificazione urbana e della struttura socio-economica).

TITOLO I - Riferimenti normativi

Art. 1 -Finalità, indirizzi e soggetti della pianificazione

Il Piano Strutturale (P.S.) definisce, in conformità con le finalità e gli indirizzi della Legge Regionale 16.1.95 n°5, le indicazioni strategiche per il governo del territorio comunale in coerenza con gli atti :

- di Programma Regionale (P.I.T.)
- di Programma Provinciale (P.T.C.)

TITOLO II – Il Piano Strutturale

Capo I - Contenuti del Piano Strutturale

Art. 2 -Elaborati del Piano Strutturale

Il Piano Strutturale si compone dei seguenti elaborati:

a) Quadro Conoscitivo

a1) Quadro Conoscitivo Relazione relativa al patrimonio produttivo interno all'edificato in particolare dei comparti produttivi del Sub-sistema degli insediamenti produttivi-Ambito1 Aree produttive interne all'edificato monofunzionali o congiunte alla residenza.

b) Relazione

b1) Relazione di Variante al Piano Strutturale relativa al patrimonio produttivo interno all'edificato in particolare dei comparti produttivi del Sub-sistema degli insediamenti produttivi-Ambito1 Aree produttive interne all'edificato monofunzionali o congiunte alla residenza.

c) Indagini geologico tecniche di supporto alla pianificazione urbanistica

c1) Indagini geologico tecniche di supporto alla pianificazione urbanistica di supporto alla Variante

d) Elementi per la valutazione degli effetti ambientali, di cui all'art. 32 della L. R. 5/95

d1) Valutazione Intermedia (Valutazione Integrata)

d2) Relazione di Sintesi (Valutazione Integrata)

e) Norme

f) Elaborati grafici:

- Quadro Conoscitivo:
 - Tav. A : VINCOLI SOVRAORDINATI
 - Tav. B : STATO DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.
 - Tav. C : USO DEL SUOLO
 - Tav. D: MODELLO TEORICO FORMATIVO DELLA STRUTTURA URBANA
 - Tav. E : SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE DELLA RETE VIARIA
 - Tav. F1 : SISTEMA INFRASTRUTTURALE RETE IDRICA
 - Tav. F2 : SISTEMA INFRASTRUTTURALE RETE FOGNARIA
 - Tav. F3 : SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE A RETE (ELETTRDOTTO, METANODOTTO)

- Tav. G : SISTEMA DEI SERVIZI PUNTUALI
 - Tav. H : PIANURA AGRICOLA
 - Tav. I : INDIVIDUAZIONE DELLE AREE PRODUTTIVE/COMMERCIALI ATTUALI OGGETTO DI POSSIBILE TRASFERIMENTP IN AREE IDONEE E COMPATIBILI
 - Tav. L : INDIVIDUAZIONE DEI COMPARTI ALL'INTERNO DEL SUB-SISTEMA DEGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI-AMBITOI AREE PRODUTTIVE INTERNE ALL'EDIFICATO MONOFUNZIONALI O CONGIUNTE ALLA RESIDENZA, NONCHE' LE AREE INTEGRATE DALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE
- Piano Strutturale:
 - Tav. 1 Sistema Ambientale
 - Tav. 2 Sistema Insediativo
 - Tav. 3a Sistema Funzionale delle infrastrutture viarie
 - Tav. 3b Sistema Funzionale dei servizi puntuali
 - Tav. 3c Sistema Funzionale dei servizi rete
 - Tav. 4 Invarianti Strutturali
 - Tav. 5 Unità Territoriali Organiche Elementari

Art. 3 -Quadro Conoscitivo

Il Quadro Conoscitivo, dettagliato delle risorse essenziali del territorio, così come definite dall'art. 2 della L.R. 16.1.95 n°5, fa parte integrante del Piano Strutturale; costituisce il riferimento fondamentale per la definizione degli atti di governo del territorio e per la verifica dei loro effetti; si compone di due parti: una analitica, l'altra di sintesi.

Tramite il Sistema Informativo Territoriale (S.I.T.), il Quadro Conoscitivo viene costantemente aggiornato nel rispetto delle disposizioni dell'articolo 4 della L.R 5/95.

Il Quadro Conoscitivo costituisce indirizzo per il Regolamento Urbanistico e per i Piani di Settore.

Il Quadro Conoscitivo del Piano Strutturale è costituito da:

a) Componenti ambientali:

- Acque pubbliche : Corsi d'acqua principali - Relazione
- Sistemi ambientali: Allegato n.1
- Valutazioni idrauliche: Allegato n.2
- Indagini geologiche: Allegato n.3

b) Componenti storico- insediative:

- Indagine storica: Allegato n° .4.
- Catasto Leopoldino:
 - Tavole allegate n° .33;
 - Tavola quadro ricomposto n°1.
- Evoluzione storica del sistema insediativo:
 - Tavola D – Scala 1:10.000;
 - Viabilità storica: Carta delle del strade esistenti al 1930 corredata di elenco.
- Censimento popolazione:
 - Popolazione divisa per classi di età (20-03-2002);
 - Popolazione divisa per classi di età (01-01-2001);
 - Popolazione divisa per classi di età (31-12-1999);

- Dati generici sulla Popolazione residenziale (31-12-2000);
 - Composizione delle famiglie nel Comune di Ponsacco (14-11-2002);
 - Composizione delle famiglie divise per località (14-11-2002);
 - Cittadini stranieri;
 - Dati provvisori 8°Censimento dell'industria e dei servizi 2001;
 - Dati provvisori 14°Censimento 2000;
 - Tabelle dati popolazione 2011
- Censimento proprietà demaniali:
 - Elenco dei beni di proprietà del Comune e dello Stato
 - Relazione.
 - Stato di attuazione del P.R.G.:
 - Standard esistenti, realizzati e da realizzare- Relazione
 - Tavola B - scala 1:10.000.
 - Relazione di Quadro Conoscitivo relativa al patrimonio produttivo interno all'edificato in particolare dei comparti produttivi del Sub-sistema degli insediamenti produttivi-Ambito1 Aree produttive interne all'edificato monofunzionali o congiunte alla residenza.
- c) Componenti funzionali:**
- Viabilità:
 - Elenco tipologia delle strade;
 - Tavola E – scala 1:10.000.
 - Sistema infrastrutturale:
 - Tavola F1: rete idrica;
 - Tavola F2: rete fognaria;
 - Tavola F3: elettrodotto- metanodotto- oleodotto.
 - Percorsi autobus:
 - Schema delle principali linee dell'autobus – Relazione.
- d) Componenti puntuali ed areali:**
- Servizi scolastici :
 - Alunni iscritti all'anno scolastico 2001/ 2002 suddivisi per tipo di scuole;
 - Analisi dei bacini di utenza delle scuole materne;
 - Analisi dei bacini di utenza delle scuole elementari;
 - Analisi dei bacini di utenza della scuola media;
 - Ripartizione dell'utenza scolastica nelle scuole materne presenti nel Comune di Ponsacco;
 - Ripartizione dell'utenza scolastica nelle scuole elementari;
 - Andamento demografico degli alunni delle scuole del Comune di Ponsacco;
 - Livelli territoriali istituzionali di appartenenza del Comune di Ponsacco;
 - Tavola G –scala 1:10.000.
 - Attrezzature sportive
 - Una nuova politica per lo sport;
 - Lo sport a Ponsacco;
 - Composizione dei praticanti per cittadinanza;

- Rapporto praticanti/residenti secondo il sesso;
- Rapporto sport praticato totale praticanti;
- Rapporto sport praticato da maschi;
- Rapporto sport praticato dalle femmine;
- Composizione dello sport maggiormente praticato;
- Popolazione residente pratica sportiva per classi di età;
- Attrezzature sportive;
- Soggetti sportivi del Comune di Ponsacco;
- Società sportive attualmente esistenti nel Comune di Ponsacco;
- Tavola G –scala 1:10.000.
- Servizi :
 - Verde pubblico;
 - Parcheggi;
 - Depuratore;
 - Asl;
 - Comune;
 - Biblioteca;
 - Palestra principale;
 - Strutture ricettive commerciali.

e) Vincoli sovraordinati:

- Tavola A – scala 1:10.000-;
- Salvaguardie ambientali:
 - Tavola I “Aree soggette a vincoli e salvaguardie” scala 1: 25.000 e scala 1:10.000 (di cui all’Allegato n°3).
- Emergenze architettoniche:
 - Edifici presenti nell’elenco L.1089/1939 nel Comune di Ponsacco;
 - Edifici vincolati dall’Art.7 della LR.9/1980 ricadenti fuori dal centro storico del Comune di Ponsacco.

A questo si aggiungono:

- Studi ed elaborati grafici a corredo del preliminare del P.T.C.
- Contributi regionali forniti a seguito della comunicazione dell’avvio del procedimento per la formazione del Piano Strutturale 2001

Altre documentazioni di riferimento:

- Contributi a seguito della comunicazione dell’Avvio di Variante di Piano Strutturale e RU (DCC n.18 del 12/04/2010)

Il Quadro Conoscitivo originale (parte analitica), nella sua interezza ed unicità, è depositato presso la Sede Comunale, ed è accessibile e consultabile da tutti i cittadini, secondo le modalità di legge.

Esso è stato riprodotto in un insieme di atti, documenti e riproduzioni fotografiche delle cartografie (elaborati di sintesi), al fine di renderne più agevole la consultazione.

L'Amministrazione Comunale può implementare il quadro conoscitivo sia attraverso il monitoraggio che attraverso aggiornamenti in occasione di Varianti al RU; l'aggiornamento del QC non costituisce Variante qualora risulti conforme ai provvedimenti dello statuto del territorio e non determini modifiche alle Invarianti Strutturali.

Qualora il Q.C. determini modifiche allo Statuto del territorio o alle Invarianti Strutturali, l'Amministrazione Comunale dovrà provvedere all'approvazione di specifica Variante al P.S.

Art. 4 -Obiettivi del Piano Strutturale

Il Piano Strutturale, in conformità con l'art. 24 comma 2 della L.R. 16.1.95 n°5, individua gli obiettivi da perseguire nel governo del territorio comunale.

Questi obiettivi, già enunciati nel documento di avvio del Piano Strutturale, ratificato dal C.C. in data 27/04/2001 con atto n°38, ed implementati in sede di Avvio di Variante di PS (DCC n. 18 del 12/04/2010) sono:

- a) la partecipazione dei cittadini al processo di formazione del Piano Strutturale, quale momento di riconoscimento delle identità locali delle singole comunità, è di corrispondenza fra le scelte tecniche- politiche del Piano e le esigenze dei cittadini.
- b) la valorizzazione della complessità ambientale del territorio nella direzione dello sviluppo sostenibile, così come definito all'art. 1 comma secondo della L.R. 16.1.95 n°5, ed in particolare:
 - la tutela e la valorizzazione del sistema delle acque, quale momento fondamentale di salvaguardia dell'ecosistema territoriale;
 - la tutela e la valorizzazione delle risorse naturali e dei caratteri paesaggistici, attraverso anche il recupero e la riqualificazione degli elementi antropici di valore storico, archeologico, culturale, nel quadro di un'azione coordinata a livello territoriale con la Provincia, i Comuni confinanti e gli Enti interessati;
 - la valorizzazione e la qualificazione degli aspetti socio-economici locali, indirizzata al mantenimento, al miglioramento degli assetti territoriali e degli equilibri ambientali, favorendone il riconoscimento della identità locale;
 - il recupero e la riqualificazione del sistema insediativo, per la conservazione e per la valorizzazione del ruolo di centralità per la vita associata, anche attraverso interventi di demolizione, sostituzione e rigenerazione;

- l'individuazione e la valorizzazione dei connotati delle comunità, quali elementi fondamentali per la salvaguardia del territorio e dei luoghi;
- il recupero urbano degli immobili esistenti aventi destinazione residenziale, con particolare riferimento al patrimonio produttivo interno all'edificato, al fine di attivare le più appropriate azioni di riqualificazione urbana e della struttura socio-economica.

Art. 5-Sistemi e Sub-sistemi

L'ambito territoriale in esame è il prodotto di interazioni di fattori naturali, antropici, culturali e storici; dunque, è lo "specchio" delle comunità e delle civiltà che vi abitano e vi hanno abitato.

Il Piano Strutturale, in conformità con l'art. 24 comma 2 lettera c) della L.R. 16/1/95 n. 5, individua i sistemi ed i subsistemi ambientali, insediativi, infrastrutturali, di servizio e funzionali per ottenere gli obiettivi prefissati per il governo del territorio, definiti dall'art. 4 delle presenti *Norme*.

Ogni sistema, definito, sia sulla base delle analisi conoscitive, sia sulla base degli obiettivi prefissati di governo del territorio, viene analizzato e, successivamente, si considerano i subsistemi, che sono corrispondenti a realtà territoriali, che presentano caratteristiche omogenee dal punto di vista ambientale, insediativo, infrastrutturale e funzionale.

Le relazioni territoriali sono il risultato dei vari subsistemi che interagiscono reciprocamente in maniera organica e non gerarchica.

Il Piano Strutturale individua i seguenti Sistemi e Subsistemi:

Sistema Ambientale: sistema della pianura agrofluviale:

- sub-sistema della pianura agricola (parte);
- sub-sistema della pianura fluviale (parte);

sistema della collina:

- sub-sistema pedecollinare (parte);

Vengono inoltre individuate le unità di paesaggio.

Sistema Insediativo: sub-sistema dell'edificato storico;

- sub-sistema dell'edificato di recente formazione;
- sub-sistema degli insediamenti produttivi;
- sub-sistema delle emergenze puntuali;

Sistema Funzionale: sub-sistema delle infrastrutturali;

- sub-sistema dei servizi puntuali;
- sub-sistema dei servizi a rete.

Art. 6-Obiettivi dei Sistemi

Il Piano Strutturale contiene, in riferimento alla L.R. 5 articolo 24, comma 2, lett.b), c), sia “gli obiettivi da perseguire nel governo del territorio comunale anche tenendo conto dell’esigenza dell’organizzazione programmata dei tempi di vita, di lavoro e di mobilità dei cittadini”, nel perseguimento delle finalità indicate nell’art. 5, comma 5 bis; sia “l’individuazione dei sistemi e dei subsistemi ambientali, insediativi, infrastrutturali, di servizio e funzionali da realizzare per conseguire i suddetti obiettivi”.

A ciascun sistema fanno riferimento specifici obiettivi in relazione alle loro caratteristiche intrinseche; inoltre, il Regolamento Urbanistico, gli eventuali Programmi Integrati di Intervento e gli specifici Piani Attuativi, sulla base degli indirizzi e dei parametri espressi dal Piano Strutturale, dovranno definire le modalità ed i tempi di attuazione necessari al raggiungimento di tali obiettivi.

Tutti i nuovi interventi previsti nel territorio comunale, indipendentemente dal Sistema di appartenenza, dovranno, preliminarmente, essere conformi agli articoli 7 e 8 delle presenti *Norme*.

Sistema Ambientale

Gli obiettivi per il Sistema Ambientale nel territorio comunale di Ponsacco vengono elencati di seguito:

- Salvaguardia degli elementi di ruralità di tutto il territorio perseguibile attraverso:
 - a) il rafforzamento del ruolo dell’agricoltura, sia come elemento di tutela del paesaggio, sia come fattore di stabilità degli equilibri ambientali;
 - b) la ricerca di usi del territorio che rispondano al bisogno di natura da parte della popolazione comunale;
 - c) la valorizzazione della diversità degli ambienti e dei paesaggi.
- Sostegno alle attività agricole esistenti attraverso:
 - a) la valorizzazione di due grandi realtà rurali quali la tenuta di Camugliano e quella dei Poggini;
 - b) il sostegno di tutte quelle forme di agricoltura part-time e per autoconsumo che svolgono un ruolo fondamentale di presidio del territorio.
- Riqualificazione del territorio comunale attraverso la realizzazione di parchi ambientali, fluviali, agrari, ricreativi, in un quadro complessivo di connessione tra aree rurali ed aree verdi fruibili da parte della popolazione.
- Valorizzazione e recupero degli elementi che costituiscono memoria storica del territorio.
- Sviluppo dell’industria in un programma di coerenza e sinergia tra tutela del paesaggio agrario e sviluppo industriale.

- Recupero degli edifici esistenti nell'ottica della tutela del paesaggio anche attraverso l'impiego di materiali naturali e utilizzando tecnologie ed azioni volte al contenimento dei consumi energetici e delle risorse idriche, con l'aumento del verde pubblico.
- Valorizzazione, recupero e salvaguardia della rete idrica superficiale e degli ecosistemi ad essa connessa.
- Tutela delle risorse idriche del sottosuolo con particolare attenzione alle situazioni di vulnerabilità idrogeologica e di potenziale contaminazione degli acquiferi.

Sistema Insediativo

Gli obiettivi per il Sistema Insediativo nel territorio comunale di Ponsacco vengono elencati di seguito:

- Conservazione e recupero del patrimonio edilizio storico urbano, rurale e specialistico, in particolare nei casi dove ancora sono presenti le caratteristiche morfologiche e tipologiche originarie.
- Riqualificazione e riconfigurazione del tessuto edilizio di recente formazione, attraverso la dotazione di servizi per la residenza ed il ridisegno dello spazio urbano.
- Riassetto funzionale degli insediamenti finalizzato al riequilibrio del carico ambientale per una corretta gestione delle risorse nell'ottica di uno sviluppo sostenibile.
- Definizione di regole morfologiche e tipologiche per lo sviluppo del tessuto urbano in accordo con i processi di formazione storica dei nuclei esistenti.
- Sviluppo e riqualificazione delle aree industriali e produttive esistenti, anche in funzione di un contenimento dell'impatto ambientale (controllo dei consumi energetici, riduzione delle emissioni inquinanti, ecc.).
- Riconversione di parti di tessuto urbano incompatibili con la funzione residenziale.
- Riqualificazione del tessuto urbano, anche mediante microinterventi (aree di sosta, piazze e spazi pedonali, alberature, ecc.) tesi a migliorare la vivibilità urbana e ad attenuare i disagi della mobilità.
- Riqualificazione e rigenerazione dell'edificato produttivo all'interno del tessuto insediativo favorendo attività compatibili con la destinazione residenziale e privilegiando la destinazione mista.
- Sviluppo di sistemi alternativi di mobilità, quali piste ciclabili, percorsi pedonali, ecc.

Sistema Funzionale

Gli obiettivi per il Sistema Funzionale nel territorio comunale di Ponsacco vengono elencati di seguito:

- Riequilibrio, adeguamento e potenziamento dei servizi per la residenza e delle attrezzature collettive (a scala urbana).
- Valorizzazione del nucleo antico come polo qualificato di servizi a scala urbana e territoriale.
- Potenziamento e razionalizzazione dei servizi scolastici.
- Riqualificazione e sviluppo dell'offerta turistico-ricettiva attraverso: la valorizzazione ed il potenziamento delle strutture esistenti; la localizzazione di tale offerta diffusa all'interno dell'edificato esistente in luoghi di particolare pregio ambientale.
- L'individuazione di aree da destinare a parco tematico.
- Riqualificazione funzionale congiunta a programmi di rigenerazione dell'esistente con particolare riferimento all'edificato artigianale dismesso interno al tessuto insediativo.
- Polo fieristico-espositivo con connesse funzioni direzionali e di servizio correlate con i centri di ricerca e di produzione di eccellenza presenti nell'area pisana.
- Adeguamento della viabilità di interesse sovracomunale, finalizzato alla riduzione del traffico veicolare sulla rete stradale interna al sistema insediativo, attraverso il completamento della viabilità Provinciale di collegamento tra la Superstrada (uscita di Ponsacco) e la via della Fila.
- Adeguamento funzionale e razionalizzazione della viabilità comunale ed urbana finalizzata al miglioramento della mobilità.
- Potenziamento e sviluppo di una rete di percorsi pedonali e ciclabili a scala urbana e territoriale.
- Adeguamento e sviluppo delle reti e delle infrastrutture tecnologiche per una maggiore efficienza degli insediamenti e per la mitigazione degli effetti ambientali.

CAPO II - TUTELA DELL'INTEGRITÀ FISICA DEL TERRITORIO

Elementi per la valutazione degli effetti ambientali - Disposizioni applicative

Le **direttive ambientali** vengono definite sia in assenza che in presenza di trasformazioni e sono riferite, per ogni sistema ambientale (aria, acqua, suolo, etc.) analizzato, all'intero territorio. Rispondono alla richiesta di conservazione, risanamento riqualificazione ivi compresa la rigenerazione dell'esistente (art. 5) e di valutazione preventiva degli ipotetici effetti.

I vincoli alla trasformabilità (**prescrizioni**), invece, definiscono per ogni Sistema Ambientale e per condizioni specifiche, gli elementi di intrasformabilità e/o le condizioni che devono essere rispettate per realizzare trasformazioni sul territorio. Possono anche tradursi in Invarianti.

Art. 7 –Direttive ambientali

In tutto il territorio comunale di Ponsacco emerge la necessità di programmare attività di monitoraggio e di pianificazione settoriali.

1. ACQUA

1) Deve essere perseguito il massimo risparmio idrico mediante la progressiva estensione delle seguenti misure:

a) razionalizzazione dei consumi di acqua idropotabile attraverso l'utilizzo di fonti di approvvigionamento differenziate in relazione agli usi delle risorse idriche, riservando le acque di livello qualitativo più elevato per il consumo umano e diminuendo progressivamente il ricorso ad esse per gli usi che non necessitano elevati livelli qualitativi prevedendo:

- il controllo della rete idrica attraverso il monitoraggio delle reti di distribuzione e l'ammmodernamento delle strutture distributive;
- il reimpiego delle acque reflue, depurate e non, secondo i criteri definiti nella normativa vigente;
- l'incentivazione al ricorso a metodi e dispositivi tesi al risparmio idrico, soprattutto per le grandi utenze;
- raccolta e l'impiego delle acque meteoriche.

2) Devono essere garantiti:

- a) la programmazione di un sistema di monitoraggio continuo della qualità delle acque superficiali e sotterranee al fine di evitare il ripetersi di episodi d'inquinamento delle prime ed il rischio di contaminazione delle seconde;
- b) il monitoraggio permanente dell'impianto di depurazione esistente per assicurare il rispetto dei parametri di legge per le acque in uscita.

2. RIFIUTI

- 1) L'attività di pianificazione della raccolta e dello smaltimento dei Rifiuti Solidi Urbani deve essere a norma di quanto prescritto dal Piano Provinciale di gestione dei Rifiuti Urbani;
- 2) Per gli insediamenti industriali esistenti e futuri deve essere previsto il monitoraggio del sistema di stoccaggio dei rifiuti;
- 3) La discarica a cui vengono conferiti i rifiuti solidi urbani da parte del Comune di Ponsacco (discarica di Pontedera, loc.Gello) risulta essere in esaurimento, per cui a livello comprensoriale rimane da affrontare il problema del futuro smaltimento degli R.S.U.

3. AZIENDE INSALUBRI

- 1) Le aziende insalubri di I° classe presenti all'interno del perimetro urbano, e quindi limitrofe alle abitazioni, possono rimanervi solo a condizione che venga dimostrato che stanno adottando metodi e/o cautele tali da non arrecare danni alla salute dei vicini (*R.D. n° 1265 del 1934*).
- 2) Gli interventi sulle aziende insalubri di I° classe presenti nelle zone residenziali sono ammessi solo a condizione che vengano utilizzate tecniche tali da non arrecare danni alla salute dei vicini (*R.D. n° 1265 del 1934*).

4. ENERGIA

4.1 Energia Elettrica

Si deve operare al fine di stabilizzare i consumi di energia elettrica valutando anche la possibilità di ricorrere a risorse energetiche rinnovabili (energia solare) e da autoproduzione.

5. RADIAZIONI NON IONIZZANTI

5.1 Stazioni radio base per Telefonia Mobile

Deve essere prevista una attività di pianificazione che garantisca la copertura del servizio nel rispetto della salute della popolazione e di livelli di qualità, a norma di quanto prescritto nel Piano della Telefonia Mobile approvato con Deliberazione del C.C. n.98 del 30.09.2004

5.2 Elettrodotti

Per quanto riguarda gli elettrodotti di AT presenti nel territorio comunale di Ponsacco, è stato consultato il lavoro svolto dall' ARPAT per la Provincia di Pisa e consegnato ai Comuni in data 16.06.2005 in cui, in base ai requisiti di "qualità" in tema di esposizione al campo elettrico e magnetico, così come previsto dalla Legge Quadro 36/01 e dal DPCM dell'8 Luglio 2003, risulta quanto segue:

Tensione (kV)	N.	Nome	Semilarghezza (m) fascia a 3 μ T	Semilarghezza (m) fascia a 0.4 μ T
132	568	Ponsacco – Terricciola	22	< 22
132	546 525	Acciaiolo – Ponsacco San Romano – Acciaiolo	16	(*)
132	525 526	San Romano – Acciaiolo San Romano – Ponsacco	16	(**)
132	---	Cascina FS – Larderello (terna dispari)	16	< 16

–All’interno della fascia di rispetto ministeriale a 3 μ T non è consentita alcuna destinazione di edifici ad uso residenziale, scolastico, sanitario ovvero ad uso che comporti una permanenza non inferiore a quattro ore;

–All’interno della fascia cautelativa a 0.4 μ T occorre sensibilizzare chi vuole edificare sulla reale esposizione all’induzione magnetica.

Per la realizzazione di nuovi impianti elettrici e per l’espansione urbanistica in relazione agli elettrodotti esistenti, valgono le disposizioni della L.R. 39/2005.

6. ARIA

1) Deve essere perseguito l’obiettivo del miglioramento della qualità dell’aria tramite:

- la predisposizione di un sistema di monitoraggio continuo, che permetta di disporre di un quadro esauriente ed esaustivo delle effettive condizioni della qualità dell’aria, prevedendo verifiche mediante stazioni di rilevamento;
- la valutazione, nella stesura dei piani di trasporto urbano e nei piani urbani del traffico, del degrado atmosferico nelle zone dove l’urbanizzazione e il traffico sono maggiori;
- la considerazione dei parametri meteo-climatici nella scelta localizzativa delle funzioni che comportano emissioni di inquinanti per valutarne la dispersione;
- per le attività industriali e artigianali è necessario stabilire:
- le modalità anche temporali entro il quale le attività esistenti incompatibili con la residenza dovranno avviare procedure di rilocalizzazione;
- eventuali incentivi per tali trasferimenti e per la riconversione dei locali utilizzati e delle aree occupate.

2) Deve essere perseguito l’obiettivo della riduzione delle emissioni di inquinanti da traffico veicolare prevedendo:

- l’incentivazione all’uso del trasporto pubblico e a forme di trasporto alternative;
- la definizione di aree pedonali.

3) R.U. dovrà perseguire l’obiettivo per una migliore qualità della vita e rispettando le linee della pianificazione e la normativa dettate con il Piano di Classificazione Acustica ai sensi della L.447/95 e L.R. n° 89/98 adottato con Deliberazione del C.C. n. 72 del 19/05/2004 e approvato con Deliberazione del C.C. n. 150 del 17/05/2005.

7.SUOLO E SOTTOSUOLO

- 1) Deve essere garantito il miglioramento della qualità delle acque di falda attraverso le direttive di cui all'art. 2 lett. a) e b) del presente documento.
- 2) In tutto il territorio comunale deve essere effettuato il controllo e la rimozione degli scarichi abusivi di rifiuti e di qualunque altra fonte e/o veicolo di contaminazione del suolo, sottosuolo e delle risorse idriche.
- 3) Nelle aree rurali devono essere favorite le pratiche di:
 - tutela e conservazione delle piante sparse, delle siepi, delle aree boscate, delle formazioni riparie;
 - riduzione dei concimi e fitofarmaci;
 - ripristino, introduzione e mantenimento di sistemazioni idraulico-agrarie.
- 4) Consolidamento e miglioramento della biodiversità ambientale della vegetazione ripariale.
- 5) Ingegneria naturalistica negli interventi sulla rete idrografica;
- 6) Opere idrauliche di mantenimento e consolidamento specie nelle zone a rischio di esondazione;
- 7) Nelle zone a rischio geomorfologico occorre prevedere un adeguato sistema di monitoraggio e prevenzione, quest'ultime da realizzare mediante opere ingegneristiche o di salvaguardia.

8. FLORA E FAUNA

Si prevedono misure di tutela tese ad un mantenimento, miglioramento e consolidamento della flora e della fauna presente.

(*) Le linee nn. 546 e 525 sono in configurazione a doppia terna nel tratto da Acciaiolo fino alla cabina primaria di Ponsacco, pertanto la fascia a $0.4 \mu\text{T}$ risulta in tale tratto **asimmetrica**, con semilarghezze rispettivamente di **26 m** dall'asse sul lato nord (dove è posizionata la linea 546, che termina nella cabina primaria di Ponsacco) e di **21 m** dall'asse sul lato sud (dove è posizionata la linea 525, che prosegue successivamente in doppia terna con la linea n. 526). Tale asimmetria tiene conto dei diversi valori di induzione magnetica a parità di distanza dall'asse nelle due direzioni, a causa dello sbilanciamento tra le due linee in termini di corrente circolante.

(**) Le linee nn. 525 e 526 sono in configurazione a doppia terna a partire dalla cabina primaria di Ponsacco fino a San Romano, pertanto la fascia a $0.4 \mu\text{T}$ risulta in tale tratto **asimmetrica**, con semilarghezze rispettivamente di **23.5 m** dall'asse sul lato nord (dove è adesso posizionata la linea 525, che prima della cabina primaria di Ponsacco era invece ubicata sul lato opposto) e di **21 m** dall'asse sul lato sud (dove è posizionata la linea 526, partente dalla cabina primaria di Ponsacco). Tale asimmetria tiene conto dei diversi valori di induzione magnetica a parità di distanza dall'asse nelle due direzioni, a causa dello sbilanciamento tra le due linee in termini di corrente circolante.

Art. 8 – Prescrizioni alla trasformabilità per settori ambientali

1. ACQUA

a Non saranno ammesse trasformazioni che comportino un bilancio negativo nella disponibilità delle risorse idriche all'interno dell'area di riferimento, a meno che tale deficit non venga compensato da altre misure che lo convertano in positivo.

b E' necessario attuare il completamento, ammodernamento e adeguamento della rete acquedottistica e della rete fognaria per gli insediamenti esistenti e per le nuove trasformazioni.

c La rete fognaria relativa agli insediamenti esistenti e alle nuove trasformazioni deve essere allacciata all'impianto di depurazione esistente e/o eventuali di progetto, favorendo, laddove esistano spazi adeguati, il ricorso a sistemi di fitodepurazione; dove l'allacciamento non sia possibile e/o economicamente sostenibile, si deve ricorrere a sistemi individuali di smaltimento dei reflui, tenendo conto della vulnerabilità idrogeologica.

d Per l'incremento di carico urbanistico si prescrive l'adeguamento dimensionale dell'impianto di depurazione esistente e/o la previsione di nuovi impianti o, comunque, il soddisfacimento dei nuovi fabbisogni venutisi a creare.

e La localizzazione degli eventuali nuovi impianti di depurazione dovrà essere scelta anche in funzione del potenziale reimpiego delle acque depurate.

f Per gli interventi di trasformazione per cui è necessaria la realizzazione di nuova rete fognaria, dovrà essere realizzato un sistema di scarico delle acque reflue, che si allacci agli impianti di depurazione esistenti e/o di progetto.

g Nelle trasformazioni che riguardano la viabilità, sarà preferito il ricorso a tecnologie e materiali adatti alla massima riduzione dei livelli di impermeabilizzazione del suolo. (*Validità: tutto il territorio comunale*)

2. RIFIUTI

Per tutti gli ampliamenti dell'esistente e le trasformazioni che comportino un incremento nella produzione di rifiuti, dovrà essere verificata la compatibilità con la potenzialità delle strutture di raccolta e di smaltimento, in conformità a quanto previsto dal Piano Provinciale di Gestione dei Rifiuti Urbani. (*Validità: tutto il territorio comunale*)

3. AZIENDE A RISCHIO O INSALUBRI

a. Si prescrive la non ammissibilità di aziende a rischio d'incidente rilevante.

b. Si prescrive la non ammissibilità di aziende insalubri di classe I; in alternativa, per le piccole e medie imprese che possono tornare a vantaggio della popolazione locale, offrendo possibilità di lavoro e/o servizi necessari senza imporre lunghi spostamenti, si prescrive di adottare tutte le misure necessarie per promuovere l'espansione in maniera armoniosa e compatibile con le esigenze di protezione dall'inquinamento all'interno del tessuto urbano.

(validità: tutte le utoe, escluse quelle destinate ad attività produttive, e comunque lontane da insediamenti abitativi).

4. ENERGIA

- a. Per le nuove trasformazioni e costruzioni sarà preferito il ricorso a materiali e tecnologie volte al massimo risparmio energetico in termini di consumo di combustibili naturali e fossili.
- b. Per le nuove trasformazioni e costruzioni è favorito il ricorso a fonti energetiche alternative (solare, etc).

5. RADIAZIONI NON IONIZZANTI

Si rimanda all' Art.7 Comma5 delle "Direttive Ambientali".

(Validità: tutto il territorio comunale)

6. ARIA

- a. Il R.U. dovrà perseguire l'obiettivo per una migliore qualità della vita e rispettando le linee della pianificazione e la normativa dettate con il Piano di Classificazione Acustica ai sensi della L.447/95 e L.R. n° 89/98 approvato con Deliberazione del C.C. n. 72 del 19/05/2004.
- b. Per le nuove attività produttive, che offrono possibilità di lavoro e/o servizi necessari senza imporre lunghi spostamenti, si prescrive che siano adottate tutte le misure necessarie affinché l'espansione avvenga in maniera armoniosa e compatibile con il contesto territoriale, ambientale e paesaggistico. Di conseguenza dovranno essere programmati interventi che prevedano sistemazioni a verde, non solo perimetrali o in filari alberati, ma che vadano ad assumere un significato di inserimento nel tessuto circostante, di forte connotazione rurale.
(validità: tutte le utoe, escluse quelle destinate ad attività produttive, e comunque lontane da insediamenti abitativi).
- c. Si prescrive di adottare tutte le misure necessarie per ridurre i flussi di traffico, o comunque mitigarne l'impatto. *(Validità: tutte le utoe residenziali).*

7. SUOLO E SOTTOSUOLO

In relazione al carico urbanistico generato dall'ampliamento degli insediamenti esistenti e dalle nuove trasformazioni, si dovrà:

- a. Tendere al minimo incremento possibile dell'impermeabilizzazione del suolo, tramite l'utilizzo di tecnologie costruttive e di materiali adatti allo scopo.
- b. Prevedere un'adeguata dotazione di infrastrutture.
- c. Evitare fenomeni di contaminazione delle acque sotterranee e superficiali da parte di scarichi di qualsiasi tipo provenienti sia dai centri abitati, che dalle attività produttive.
- d. Evitare l'ampliamento degli insediamenti laddove, in seguito ad opportune indagini geomorfologiche, risulti conclamato il rischio di allagamenti e/o esondazioni.

(Validità: tutto il territorio comunale)

Le seguenti prescrizioni sono riferite all'oggetto della Variante ed integrano le precedenti prescrizioni Art. 8 – Prescrizioni alla trasformabilità per settori ambientali

1. ACQUA

- a) Dovranno essere utilizzati materiali e tecniche costruttive rivolti al risparmio idrico e dovranno essere previste misure tese alla conservazione, al risparmio, al riutilizzo ed al riciclo delle risorse idriche, attraverso:
- la realizzazione di reti idriche duali fra uso potabile e altri usi;
 - la realizzazione di depositi per la raccolta ed il riutilizzo delle acque meteoriche;
 - l'impiego di erogatori d'acqua a flusso ridotto e/o temporizzato;
 - l'installazione di cassette di scarico a doppio comando nei servizi sanitari.
- b) Dovranno essere previsti sistemi a basso consumo di acqua per l'irrigazione delle aree verdi.
- c) Dovranno essere previste reti duali interne (acqua potabile e risorsa alternativa) disconnesse in quanto possibili cali di pressioni nella rete pubblica di distribuzione e il non funzionamento delle valvole di non ritorno potrebbero causare l'ingresso di acqua non potabile nella rete cittadina.
- d) Ogni nuovo insediamento programmato dovrà essere singolarmente valutato al momento in cui il soggetto attuatore darà inizio alle procedure per l'ottenimento delle autorizzazioni necessarie e dovranno essere quantificate le opere necessarie per soddisfare le nuove esigenze, che ovviamente risulteranno in parte o totalmente a carico dei soggetti richiedenti.
- e) Per ogni trasformazione si dovrà tener conto di quanto riportato nel “*Regolamento di distribuzione*” di Acque SpA il quale, in specifico, vieta l'utilizzo dell'acqua dell'acquedotto per alimentare le piscine.
- f) Per le nuove trasformazioni sarà opportuno prevedere, in fase di progettazione, la collocazione dei vani di alloggiamento dei contatori idrici a confine tra la proprietà privata e pubblica e prevedere il punto di conferimento degli scarichi fognari. Questo al fine di evitare di manomettere le strade già asfaltate.
- g) Per la Loc. i Poggini, dove Acque spa aveva segnalato una criticità della rete idrica, Acque si rende disponibile per effettuare eventuali interventi di potenziamento ed estensione della rete esistente in caso di realizzazione di nuovi interventi.
- h) Per i nuovi scarichi industriali si dovrà tener conto di quanto riportato nel “*Regolamento degli scarichi industriali in pubblica fognatura dell'ATO 2*” confluenti nella rete fognaria pubblica e quelli esistenti, in fase di rinnovo dell'autorizzazione, dovranno ottenere il nulla osta da parte di Acque SpA per l'autorizzazione allo scarico, che rilascerà l'Autorità di Ambito 2 solo dopo l'acquisizione dell'autorizzazione allo scarico, le aziende potranno richiedere ad Acque SpA il relativo allacciamento fognario.
- i) Per il rilascio delle concessioni relativamente alle forniture idriche ed agli scarichi fognari è necessario aver acquisito il nulla osta da parte di Acque SpA.

- j) Le nuove trasformazioni dovranno prevedere reti duali interne (acqua potabile e risorsa alternativa) disconnesse in quanto possibili cali di pressioni nella rete pubblica di distribuzione e il non funzionamento delle valvole di non ritorno potrebbero causare l'ingresso di acqua non potabile nella rete cittadina.
- k) In fase di progettazione di nuove trasformazioni dovranno essere verificate le presenze di eventuali sottoservizi pubblici nelle proprietà private oggetto di intervento urbanistico al fine di prevedere la loro sistemazione prima dell'inizio delle nuove costruzioni.
- l) Il collegamento alla fognatura verso il depuratore è condizionato alla realizzazione dell'allaccio al depuratore di Valdera Acque a Pontedera. Possono essere previste forme di depurazione singole, laddove possibile.

2. RIFIUTI

- a) Dovranno essere previste aree da destinare a piccole stazioni ecologicamente attrezzate per la gestione e raccolta dei rifiuti.
- b) L'ubicazione delle isole ecologiche e/o delle campane e cassonetti per la raccolta differenziata, dovrà essere tale da garantire il facile raggiungimento da parte dell'utenza, compatibilmente con le esigenze di transito e manovra dei mezzi adibiti alla raccolta. Laddove non sia possibile l'installazione di nuove, è comunque obbligatorio l'utilizzo di campane e cassonetti per la raccolta differenziata dei rifiuti.

3. ENERGIA

Deve essere perseguito il contenimento dei consumi energetici sia attraverso una riduzione della crescita dei consumi che attraverso l'impiego di fonti rinnovabili.

Le nuove trasformazioni dovranno tener conto delle disposizioni previste dalla L.R. 39/2005 "*Norme in materia di energia*" e con il Piano di indirizzo energetico regionale (PIER). In particolare:

- a) Dovrà essere privilegiato l'impiego di tecnologie bioclimatiche e l'utilizzo di fonti di energia rinnovabile (fotovoltaico, idroelettrico, biomasse, solare termico) per le nuove trasformazioni che dovranno risultare integrate con le architetture di progetto.
- b) Per i nuovi edifici o ristrutturazioni urbanistiche vi è obbligo di installazione di impianti solari termici per la produzione di acqua calda sanitaria pari almeno al 50 per cento del fabbisogno annuale, fatto salvo documentati impedimenti tecnici. (L.R. 39/2005 art. 23) che dovranno risultare integrati con le architetture di progetto.
- c) L'installazione di nuovi impianti di illuminazione pubblica dovrà essere conforme alle prescrizioni della L.R. 39/2005, a quanto previsto dall'Allegato III del PIER ed alle "Linee Guida per la progettazione, l'esecuzione e l'adeguamento degli impianti di illuminazione esterna", in particolare, dove tecnicamente possibile, dovranno essere installati impianti per la pubblica illuminazione dotati di celle fotovoltaiche.

- d) Gli impianti di illuminazione pubblica o privata devono tener conto delle disposizioni relative alla prevenzione dell'inquinamento luminoso.
- e) I nuovi impianti di illuminazione pubblica dovranno essere dotati di sistemi automatici di controllo e riduzione del flusso luminoso.
- f) Nei condomini è da incentivare l'uso di caldaie centralizzate ad alta efficienza in sostituzione delle caldaie singole.
- g) Dovranno essere tutelate tutte quelle aree caratterizzate da bassi flussi luminosi cercando di esaltare il valore culturale ed ambientale del territorio.

4. ARIA

- a) Dovranno essere incentivate forme di trasporto promiscue quali servizi pubblici e servizi navetta mirati a limitare i flussi di traffico e in conseguenza aumento delle emissioni nocive.
- b) Dovranno essere previste campagne di monitoraggio degli inquinanti dispersi in aria al fine di porre limitazioni al traffico veicolare qualora si superassero i limiti di legge.
- c) Si prescrive di adottare tutte le misure necessarie per ridurre i flussi di traffico, o comunque mitigarne l'impatto.

5. RADIAZIONI NON IONIZZANTI

- a) Nelle previsioni attuative dovrà esser tenuto di conto della presenza degli elettrodotti e dovranno esser previste adeguate azioni di tutela con particolare riferimento alla regolamentazione degli insediamenti urbani nelle zone limitrofe agli elettrodotti esistenti per consentire la salvaguardia delle fasce di rispetto, definite dalla legislazione vigente, art. 6 del DPCM 8 luglio 2003, attuativo della Legge n. 36 del 22 febbraio 2001 e successive modifiche e integrazioni e il DM del 29 maggio 2008.
- b) Le linee di competenza della Società TERNA fanno parte della Rete di Trasporto Nazionale e sono soggette a regolamentazione statale, quindi, non dovranno essere presenti nelle delibere comunali, aspetti che possano andare in contrasto con la normativa nazionale.
- c) Devono essere rispettati i limiti per l'esposizione puntuale ai campi elettromagnetici, previsti dalla normativa vigente, in relazione alle distanze di sicurezza dagli elettrodotti e dalle Stazioni Radio Base.
- d) Le DPA (fasce di rispetto) fornite dagli Enti Gestori, e di seguito riportate, costituiranno vincolo all'edificazione per i luoghi adibiti a permanenza prolungata superiore alle 4 ore giornaliere:

Tensione (kV)	n°	Denominazione linea	Sostegni a semplice terna		Sostegni in doppia terna	
			Dpa SX (m)	Dpa DX (m)	Dpa SX (m)	Dpa DX (m)
132	568	Ponsacco - Terricciola	19,50	19,50	N.A.	N.A.
132	546	Acciaiole - Ponsacco ⁽¹⁾	N.A.	N.A.	27,50	27,50
132	546	Acciaiole - Ponsacco ⁽²⁾	N.A.	N.A.	34,50	34,50
132	525	San Romano - Acciaiole ⁽¹⁾	N.A.	N.A.	27,50	27,50
132	525	San Romano - Acciaiole ⁽²⁾	N.A.	N.A.	34,50	34,50
132	526	Ponsacco - San Romano	N.A.	N.A.	27,50	27,50

Note: ⁽¹⁾ Sostegni in doppia terna di tipo troncopiramidale.
⁽²⁾ Sostegni in doppia terna di tipo a delta rovescio.

Fonte Terna Spa

- e) La Società Terna spa precisa che in presenza di “Casi complessi” (angoli maggiori di 5°, derivazioni, parallelismi e incroci di elettrodotti) contemplati dall’art. 5.1.4 del DM 29.05.2008, è necessario introdurre altre distanze e altri criteri che possano descrivere correttamente ed in modo semplice l’Area di Prima Approssimazione (Apa), all’esterno della quale è perseguito l’obiettivo di qualità di 3μT (fissato dal D.P.C.M. 08/07/2003).
- f) Nelle aree soggette a tutela degli interessi storici, artistici, architettonici, archeologici e ambientali, gli elettrodotti devono correre, in cavo sotterraneo, ogni qualvolta possibile, e devono altresì essere previste, in fase di progettazione, particolari misure per evitare danni irreparabili ai valori paesaggistici e ambientali tutelati.

6. SUOLO E SOTTOSUOLO

- a) Nelle trasformazioni che implicano nuovo impegno di suolo è opportuno che vengano utilizzati, dove tecnicamente possibile, materiali permeabili. Dovranno essere rispettate le disposizioni previste dal PIT Delib. Reg. 72/2007.
- b) I nuovi spazi pubblici o privati destinati a viabilità pedonale o meccanizzata dovranno essere realizzati, dove tecnicamente possibile, con modalità costruttive che permettano l’infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque.
- c) Gli interventi previsti dalla Variante in oggetto dovranno risultare conformi allo stralcio “Assetto idrogeologico” (PAI fiume Arno – approvato con DPCM 6 maggio 2005, in GU n. 230 del 3.10.2005).
- d) Valgono tutte le prescrizioni degli studi geologici e idraulici.
- e) Dovranno essere adottate tutte le misure di salvaguardia del suolo e sottosuolo da fonti di inquinamento.

7. FLORA E FAUNA

- a) Dovranno essere adottate idonee misure di salvaguardia tese alla ricerca di equilibri ecologici più consolidati al fine di tutelare la biodiversità floristica e faunistica.
- b) Dovrà essere incentivata e migliorata la qualità delle aree a verde pubblico presenti sul territorio comunale.

Art. 9 -Indagini geologico tecniche di supporto alla pianificazione urbanistica

Le condizioni di pericolosità geologica e idraulica sono sintetizzate nelle tavole tematiche individuate come Tav. E - F - G - G1 – G2 nell'allegato "Indagini geologico tecniche di supporto alla pianificazione urbanistica", di cui al punto c) dell'art.2); tali elaborati, rappresentano la sintesi delle condizioni di pericolosità idraulica e geomorfologica rilevate all'interno del territorio comunale in base ai criteri definiti dalla DCR 94/85 e dal P.I.T. ed implementati con gli indirizzi contenuti nel P.T.C.

In ognuno di essi è rappresentata la zonizzazione del territorio in classi di pericolosità crescente, dalla classe 1 alla classe 4.

I criteri di individuazione delle suddette classi sono illustrati nel documento allegato di cui al punto c) dell'art.2 : "indagini geologo tecniche di supporto alla pianificazione urbanistica - Relazione".

Il Regolamento Urbanistico ed i Programmi Integrati di Intervento, nel dettare le discipline dettagliate e puntuali di rispettiva competenza, possono disciplinare le trasformazioni fisiche e le utilizzazioni di immobili tenendo conto delle limitazioni e delle condizioni indicate per ciascuna classe di pericolosità nella succitata normativa. Per le U.T.O.E., nelle quali si prevedono destinazioni di particolare carico urbanistico, dovranno essere indicate le analisi e gli approfondimenti da compiere riguardo alla protezione da fenomeni alluvionali e di ristagno.

Il Regolamento Urbanistico individuerà la normativa specifica sugli aspetti di prevenzione dei fenomeni alluvionali sviluppando le misure di salvaguardia contenute nel P.I.T. (art. 73, 74, 75, 76, 77, 78 e 79) e riguardanti la riduzione della superficie impermeabile e l'individuazione degli ambiti A1, A2 e B per tutti i corsi d'acqua dell'elenco di cui all'Allegato 5, e quelle, sempre contenute nel P.I.T. (art. 80) e riferite alle nuove previsioni, e che con la LR 5/95 hanno acquisito il valore di salvaguardia operante fino all'approvazione del Piano Strutturale.

Il Piano Strutturale fa proprie le salvaguardie del P.I.T., dando loro efficacia fino all'approvazione del Regolamento Urbanistico.

Art. 9 bis -Indagini geologico tecniche di supporto alla pianificazione urbanistica oggetto della presente Variante

Il presente articolo sancisce che sono state revisionate, in osservanza al D.P.G.R. del 25 ottobre 2011 - Regolamento di attuazione dell'art. 62 della L.R. 3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il governo del territorio) in materia di indagini geologiche – 53/R (ex 26/R), le classi di pericolosità Geologica, Idraulica e Sismica del vigente RU (D.C.C. n. 68 del 30.11.2009) per le aree individuate dalle n. 109 schede di Quadro Conoscitivo della Variante al Piano Strutturale (dicembre 2011).

Alle nuove carte di Pericolosità Geologica, Idraulica e Sismica locale, allegate alla presente Variante è stata attribuita la stessa numerazione delle Tavole allegate al vigente RU (2009) con l'aggiunta di un numero sequenziale; pertanto le nuove carte oggetto di variante avranno la seguente numerazione:

TAVOLA A1: Pericolosità Geologica

TAVOLA B2: Pericolosità Sismica locale

TAVOLA C1: Pericolosità Idraulica

La revisione operata, non alterando nella forma e nei contenuti le condizioni di pericolosità già riscontrate a livello di RU vigente, di fatto risulta conforme anche alle condizioni di pericolosità delle aree contermini.

CAPO III - INDIRIZZI E PARAMETRI PER LA PARTE GESTIONALE

Art. 10 - Invarianti Strutturali

Il Piano Strutturale, in relazione alle analisi del Quadro Conoscitivo ed agli obiettivi di governo del territorio di cui all'art. 4 delle presenti *Norme*, individua all'interno di ciascun Sistema le Invarianti Strutturali di tutela, corrispondenti a elementi territoriali areali e puntuali di valore storico, artistico, ambientale da tutelare per le generazioni presenti e future per l'equilibrio ambientale del territorio.

La tavola n. 4 ne rappresenta una sintesi.

Le Invarianti Strutturali sono:

per il Sistema Ambientale:

- il subsistema della pianura fluviale;
- i boschi;
- la vegetazione ripariale;
- i viali segnati da alberature.

Fanno inoltre parte delle Invarianti le parti del territorio soggette a vincoli e salvaguardie:

- le zone di tutela di caratteri ambientali e paesaggistici;
- le zone di tutela dei corsi d'acqua art 20. 21 del P.T.C. di Pisa;
 - diversivo del fiume Era di cui al Piano di Bacino del fiume Arno(stralcio rischio idraulico) ;
- casse di espansione di cui all'accordo di pianificazione tra Provincia, Autorità di Bacino, Comune di Lari e Capannoni, D.P.G. n10 del 12/01/2001;
- vincolo idrogeologico e forestale R.D. 3267/23;
- vincolo ex L. 1497/39 – tenuta di Camugliano.

Inoltre, all'interno del Sub-sistema Ambientale sono segnalati il reticolo idraulico principale, le unità di paesaggio di Camugliano, Val di Cava, del Poggino che, pur non rivestendo carattere di invariante, dovranno essere sottoposte a specifica normativa di tutela negli atti del R. U.

Inoltre, all'interno del Sistema Ambientale sono individuate, nella Tav.1, le unità di paesaggio di Camugliano, Val di Cava e del Poggino; queste sono riconducibili alle Invarianti Strutturali, per quanto riguarda gli aspetti naturali, ambientali e paesaggistici e comprendono l'edificato rurale di antica formazione, così come risulta dal Quadro Conoscitivo. Dette unità di paesaggio dovranno essere sottoposte a specifica normativa di tutela negli atti del R. U.

per il Sistema Insediativo:

- sub- sistema delle emergenze architettoniche puntuali;
- siti archeologici, quali risultano dalla tav. 4 del Piano Strutturale e dagli specifici allegati del Quadro Conoscitivo;
- le aree di interesse archeologico, come individuate dalla tav. 4 del P.S;
- le tracce delle centuriazioni romane, quali risultano dalla tav. 4 del P.S;

- gli edifici a carattere monumentale vincolati ai sensi della ex L. 1089/39;
- gli edifici di cui all'art7 L.R. 59/80;
- gli edifici di interesse storico tipologico individuati attraverso la formazione del Quadro Conoscitivo;
- le aree di interesse religioso.

per il Sistema Funzionale:

- i corridoi ambientali, quali risultano dalla tavola 5 del Piano Strutturale;
- i corridoi per i nuovi tracciati viarii di interesse territoriale.

per tutti i Sistemi:

- i vincoli sovraordinati istituiti dalle leggi nazionali e regionali.

Nota: All'interno degli elaborati del Piano Strutturale vengono individuate aree interne ed esterne alle U.T.O.E. interagenti con il Sistema Insediativo con funzione di qualificazione dell'immagine urbana e degli standards.

Il Regolamento Urbanistico dovrà assumere tali ambiti quali Invarianti Strutturali, i cui margini potranno essere ridefiniti in sede di Regolamento Urbanistico in relazione dei tracciati viari e infrastrutturali individuati. Al loro interno queste aree potranno essere programmate per i servizi di parchi urbani, aree a verde e/o destinate a funzioni pubbliche o di interesse pubblico.

Art. 11 -Statuto dei luoghi

Il presente articolo disciplina l'utilizzazione e la tutela degli elementi classificati come Invarianti Strutturali dall'art. 10 delle presenti *Norme*.

L'atteggiamento, nei confronti di tali elementi, è di tutela e di valorizzazione, ed in particolare:

- Per i componenti del reticolo idraulico principale (fiumi, torrenti, canali di bonifica, principali fossi di scolo) non sono ammesse alterazioni del tracciato, la copertura e/o l'artificializzazione dell'alveo e/o delle sponde, in considerazione del loro ruolo fondamentale per il mantenimento degli equilibri ambientali e dell'assetto idraulico del territorio. Sono consentiti unicamente interventi di ripristino e consolidamento finalizzati ad impedire o ad arrestare situazioni di dissesto idrogeologico o di messa in sicurezza, purché attuati con tecniche e procedimenti compatibili con le caratteristiche dei luoghi. Il Regolamento Urbanistico dovrà precisare, per quanto è di competenza comunale, i tipi e le modalità di controllo, di manutenzione e di intervento consentite nelle diverse parti del territorio.
- Per gli spazi classificati come corridoi ambientali, in virtù del loro preminente interesse paesaggistico e del ruolo di salvaguardia delle connessioni ambientali interstiziali al tessuto edificato, non è ammessa l'edificazione. Il Regolamento Urbanistico preciserà gli interventi e le trasformazioni ammissibili all'interno di ogni corridoio ambientale.
- Per la zona dei Poggini si stabilisce il perseguimento degli obiettivi di tutela e di valorizzazione delle risorse ambientali.
- Per la zona di Camugliano si stabilisce il perseguimento degli obiettivi di tutela e di valorizzazione delle risorse ambientali.
- Per l'edilizia monumentale (ville, chiese, etc), anche qualora ad oggi non notificata ai sensi della ex L.1089/39, delle vigenti leggi Nazionali e Regionali, non facenti parte di specifici elenchi redatti dall'Amministrazione Comunale, in applicazione della legislazione vigente (L.10/79, L.R. 64/95, L.R. 59/80), gli interventi ammissibili sono esclusivamente quelli del restauro scientifico. A tale elenco di Invarianti del Sistema Insediativo, l'elaborazione di dettaglio in fase di Regolamento Urbanistico potrà eventualmente aggiungere quegli edifici, complessi ed aree ritenute significative per valore storico, culturale, architettonico e/o tipologico.

Questi edifici dovranno essere assimilati alle Invarianti Strutturali e sottoposti alla categoria della conservazione.

- Per le aree di interesse archeologico sono consentite unicamente le trasformazioni e le utilizzazioni volte alla tutela e alla valorizzazione sia dei singoli beni archeologici, che del relativo sistema di relazioni, nonché di altri valori eventualmente presenti, ed alla regolamentata pubblica fruizione di tali beni e valori. Per tali aree si prescrive l'inedificabilità. Il Regolamento Urbanistico preciserà nel dettaglio le forme di salvaguardia e le attività consentite in queste aree. Fino all'approvazione del Regolamento Urbanistico, e ferme restando eventuali disposizioni più restrittive dettate dalla competente Soprintendenza, ogni

intervento di trasformazione morfologica del suolo, eccettuato le normali operazioni agricole, dovrà essere assentito dalla competente Soprintendenza Archeologica.

- Per i tracciati della centuriazione romana si prescrive il mantenimento dei relativi aspetti strutturali, quali il tracciato e la giacitura e, ove non ostino particolari esigenze non altrimenti soddisfacibili, le caratteristiche dimensionali essenziali.

Il Regolamento Urbanistico preciserà il tipo e le modalità di tutela prescritte per ogni singolo tracciato, in considerazione della diversa localizzazione e della diversa funzione attuale.

- Per il nucleo storico di antica formazione si prescrive la tutela e la valorizzazione della risorsa. Il Regolamento Urbanistico preciserà le modalità di tutela attraverso specifiche categorie di intervento e attraverso la valutazione dei Piani esistenti del Centro Storico e del Piano del Colore già redatti ed approvati.

Art. 12 -Disciplina degli assetti territoriali

Il Piano Strutturale, in conformità con l'art. 24 comma terzo della L.R. 16.1.95 n°5, individua i criteri e la disciplina da seguire nella definizione degli assetti territoriali attraverso i criteri e gli indirizzi relativi ai Sistemi ed ai Sub-sistemi ambientali, insediativi e funzionali, di cui all'art. 5 delle presenti *Norme*.

Per il perseguimento degli obiettivi di cui agli art. 4 e 6 delle presenti *Norme*, ed al fine di consentire la corretta applicazione dei criteri e degli indirizzi sopra citati, il Piano Strutturale individua, relativamente ai Sistemi, ai Subsistemi ed alle Unità Territoriali Organiche Elementari, specifiche salvaguardie da considerarsi efficaci fino all'approvazione del Regolamento Urbanistico. Tali salvaguardie sono puntualmente definite nell'art. 27 delle presenti *Norme*.

Art. 13- Sistema Ambientale

Il Sistema Ambientale viene definito dalla L.R. n° 5/95 art. 2 comma primo, come costituito dall'insieme delle risorse naturali del territorio: aria, acqua, suolo, ecosistemi della fauna e della flora, con particolare attenzione alle reciproche interazioni, nonché alle condizioni di fragilità e di equilibrio dell'ecosistema territoriale a fronte degli usi e delle trasformazioni antropiche.

Gli obiettivi per il Sistema Ambientale nel territorio comunale di Ponsacco vengono elencati di seguito:

- Salvaguardia degli elementi di ruralità di tutto il territorio perseguibile attraverso:
 - a) il rafforzamento del ruolo dell'agricoltura sia come elemento di tutela del paesaggio, sia come fattore di stabilità degli equilibri ambientali;
 - b) la ricerca di usi del territorio che rispondano al bisogno di natura da parte della popolazione comunale;
 - c) la valorizzazione della diversità degli ambienti e dei paesaggi.

- Sostegno alle attività agricole esistenti attraverso:
 - a. La valorizzazione di due grandi realtà rurali quali la tenuta di Camugliano e quella dei Poggini.
 - b. Il sostegno di tutte quelle forme di agricoltura part-time e per autoconsumo che svolgono un ruolo fondamentale di presidio del territorio.
- Riqualificazione del territorio comunale attraverso la realizzazione di parchi ambientali, fluviali, agrari, ricreativi, in un quadro complessivo di connessione tra aree rurali ed aree verdi fruibili da parte della popolazione.
- Valorizzazione e recupero degli elementi ivi compresi i manufatti produttivi che costituiscono memoria storica del territorio.
- Sviluppo dell'industria in un programma di coerenza e sinergia tra tutela del paesaggio agrario e sviluppo industriale anche attraverso l'uso di tecnologie per il risparmio delle risorse favorendo l'approvvigionamento da fonti alternative non inquinanti incrementando la dotazione di ambiti e fasce a verde¹.
- Recupero degli edifici esistenti nell'ottica della tutela del paesaggio
- Valorizzazione, recupero e salvaguardia della rete idrica superficiale e degli ecosistemi ad essa connessa.
- Tutela delle risorse idriche del sottosuolo con particolare attenzione alle situazioni di vulnerabilità idrogeologica e di potenziale contaminazione degli acquiferi.
- Ammissibilità di realizzare orti privati e sociali nel sistema ambientale della pianura fluviale purché individuati e regolamentati nel Regolamento Urbanistico.

Il Sistema Ambientale comprende il territorio rurale, che quindi viene normato e disciplinato all'interno di esso, sia attraverso norme che valgono per tutto il territorio rurale, sia attraverso norme specifiche per Sistemi o Subsistemi ambientali, sulla base della suddivisione effettuata nel quadro conoscitivo e quindi secondo il seguente schema, anche restituito graficamente nella Tav.1,:

- Sistema di pianura** -subsistema della pianura fluviale (parte);
 -subsistema della pianura agricola (parte).
- Sistema di collina** -subsistema pecollinare (parte).

Il Piano Strutturale nel Quadro Conoscitivo ha individuato e perimetrato le aree ad esclusiva o prevalente funzione agricola, così come quelle di interesse paesaggistico, (art. 23 del P.I.T. e l'art.14 del P.T.C.), come evidenziato in cartografia nella Tav.H.

Inoltre, il Piano Strutturale, in conformità con l'art. 24 del P.I.T., considera il territorio comunale di Ponsacco dal punto di vista ambientale ed economico agrario (sulla base del

Quadro Conoscitivo e delle considerazioni sullo sviluppo del settore agricolo e della sua collocazione rispetto al Sistema Insediativo ed Funzionale) ricadente nelle *aree ad economia debole determinata dall'influenza urbana* (art. 26 del P.I.T.).

Il Piano Strutturale, attraverso il confronto tra obiettivi politici e Quadro Conoscitivo ha enucleato gli obiettivi programmatici per il territorio rurale sopra elencati, che rende programmatici attraverso la predisposizione di criteri ed indirizzi vincolanti per lo strumento attuativo rappresentato dal Regolamento Urbanistico.

Criteri ed indirizzi per il Regolamento Urbanistico validi per l'intero territorio rurale

Il Regolamento Urbanistico, facendo propri gli obiettivi emersi dal Piano Strutturale, avrà tra i principali obiettivi la disciplina degli aspetti principali per la tutela e la manutenzione degli elementi costitutivi del Sistema Ambientale e del paesaggio agrario, quali l'assetto fondiario, la viabilità vicinale e podereale, la rete idraulica di drenaggio superficiale, i manufatti e gli elementi naturali di pregio storico, architettonico ed ambientale. Tale disciplina potrà essere attuata direttamente o attraverso l'individuazione ed il rimando a specifici strumenti, volti ad entrare nel dettaglio conoscitivo e normativo di ciascun aspetto.

Il Regolamento Urbanistico definirà la disciplina del patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale, con particolare attenzione alla conservazione ed al recupero dell'edilizia rurale storica. Per i nuclei ed i fabbricati sparsi il Regolamento Urbanistico determinerà le categorie di intervento ammissibili in applicazione della Legge Regionale 64/95 e successive modifiche; per le aggregazioni edilizie esistenti, oltre al recupero dei singoli organismi edilizi, potranno essere consentiti interventi di ristrutturazione urbanistica finalizzati al riordino formale e funzionale del contesto.

Il Regolamento Urbanistico definirà, in coerenza con la disciplina regionale e con le disposizioni del PTC provinciale, i criteri ed requisiti per la trasformazione degli insediamenti agricoli esistenti, e per la realizzazione dei nuovi. Al fine di garantire un corretto inserimento nel contesto rurale, il Regolamento Urbanistico disciplinerà i criteri di localizzazione nonché le caratteristiche tipologiche e dimensionali dei nuovi interventi edilizi, privilegiando la realizzazione di complessi organici attraverso la formazione di Piani di Miglioramento Agricolo Ambientale (o di Piani Particolareggiati qualora i nuovi insediamenti riguardino più aziende) che definiscano i caratteri generali dell'intervento valutandone anche l'inserimento in relazione al paesaggio agricolo circostante.

Il Regolamento Urbanistico indicherà le categorie di intervento per gli edifici presenti sempre in un'ottica conservativa. Detto strumento potrà svolgere una schedatura specifica del patrimonio esistente, in modo da acquisire una conoscenza di maggior dettaglio rispetto a quella assunta dallo stesso Piano Strutturale, di conseguenza si potranno dettare precise categorie di intervento per ciascun edificio.

¹ Osservazione 1

Per i complessi in stato di abbandono o degradati, si procederà alla individuazione di zone di Recupero, demandando ai relativi strumenti attuativi il superamento delle condizioni di degrado. Il Regolamento Urbanistico disciplinerà in dettaglio la tipologia e le dimensioni per realizzazione di manufatti destinati alle attività agricole a carattere amatoriale, finalizzati a favorire il mantenimento dell'assetto paesaggistico ed il tessuto agrario. Tali manufatti saranno collegati a fondi di dimensioni non inferiori a 5000 mq destinati ad orto o coltivazioni legnose (vite, olivo, fruttiferi), ed avranno dimensione non superiore a mq 25. Per le serre di tipo fisso, il Regolamento Urbanistico, in riferimento all'art. 3 comma 10 e 11 della L.R. 64/95 e successive modifiche, specificherà indirizzi e parametri dimensionali e tipologici per la riqualificazione delle aree di produzione, configurando per quelle orto-floro-vivaistiche la possibilità di realizzare punti di esposizione e commercializzazione (*garden*), con eventuali strutture di servizio, nel rispetto dei criteri di un corretto inserimento ambientale.

In coerenza con gli obiettivi di valorizzazione turistica e ambientale del territorio, non sono ammesse attività di allevamento non classificabili come attività agricole ai sensi del D.P.R. 917/1986, ivi comprese attività di cinotecnica.

Verranno inoltre analizzate le specifiche caratteristiche del territorio e le diverse tipologie aziendali presenti nell'area comunale; tutto questo potrà determinare l'adozione di parametri in modifica dei parametri di cui all'art.3 comma 2 della L.R. 64/95 e successive modifiche.

Il Regolamento Urbanistico, in riferimento agli edifici che verranno deruralizzati, dotati di superficie di pertinenza maggiore di 1 ha, indicherà gli interventi di sistemazione ambientale, da effettuare ai sensi delle L.R. 64/95 e successive modifiche.

In sede di Regolamento Urbanistico l'Amministrazione Comunale potrà programmare un Piano Particolareggiato per la realizzazione di orti urbani per finalità sociali e ricreative nel rispetto della normativa di carattere idraulico e idrogeologico vigente.

Il R.U. al fine del controllo e dell'inserimento paesaggistico potrà stabilire regole tipologiche per la realizzazione dei manufatti temporanei.

Per quanto riguarda la ricettività e l'ospitalità turistica il Regolamento Urbanistico dovrà disciplinare specificatamente gli interventi sul patrimonio edilizio esistente e sulle relative aree di pertinenza.

Criteri ed indirizzi per il Regolamento Urbanistico validi per il sistema della pianura

Nel Subsistema della pianura sono ammesse azioni di trasformazione rivolte prioritariamente alla tutela ed alla valorizzazione del territorio rurale, con particolare riferimento al mantenimento dei caratteri del paesaggio agrario, al recupero ed alla valorizzazione del patrimonio edilizio esistente, alla difesa degli equilibri ambientali e dell'assetto idrogeologico del territorio, alla realizzazione di forme di sviluppo e di utilizzazione compatibili.

Il Sistema Ambientale della pianura è composto dal “**subsistema della pianura agricola (parte)**”, che occupa la porzione di territorio più estesa, e dal “**subsistema della pianura fluviale (parte)**”, che è strettamente connesso ai corsi dei due fiumi Era e Cascina.

Subsistema della pianura agricola (parte)

In questo subsistema il Piano Strutturale ha come obiettivo principale lo sviluppo compatibile e coordinato tra le funzioni che vi coesistono: agricola, industriale, residenziale. In tal senso il Regolamento Urbanistico intraprenderà azioni volte al sostegno alle attività agricole esistenti, incentivando e valorizzando il ruolo di tutte le forme di agricoltura presenti, dalle grandi realtà aziendali a quelle svolte part-time e per autoconsumo in un'ottica di conservazione degli aspetti paesaggistici. Quindi il Regolamento Urbanistico dovrà disciplinare lo sviluppo dell'industria attraverso modi e forme compatibili con il previsto rafforzamento e miglioramento delle attività agricole e del settore rurale in genere.

Subsistema della pianura fluviale (parte)

Il Piano Strutturale assume un atteggiamento di tutela e valorizzazione degli assetti ambientali esistenti, con particolare riferimento alla vegetazione presente ed al reticolo idraulico di bonifica. In considerazione della sua particolare fragilità, l'intera zona è da considerarsi inedificabile.

Il Piano Strutturale prevede un Parco fluviale nell'ottica del processo di valorizzazione dell'area e con un ruolo di connessione territoriale tra il Sistema Insediativo, l'ambito industriale ed il resto del territorio rurale.

Inoltre è stata individuata un'area per attrezzature sportive integrata con gli insediamenti urbani, con i servizi esistenti e naturalmente connessa al parco stesso con lo scopo di potenziare le relazioni fra il tessuto edificato e gli spazi aperti circostanti.

Criteria ed indirizzi per il Regolamento Urbanistico validi per il sistema di collina

Subsistema pedecollinare (parte)

Questo subsistema è localizzato nella zona a sud del Comune, e più precisamente, nelle zone di Camugliano e dei Poggini. Per quanto riguarda le aree sottoposte a tutela dalla legislazione vigente, con particolare riferimento alle aree protette di tipo b), c), d) individuate dalla D.C.R. 296/88, il Piano Strutturale conferma i vincoli e le prescrizioni stabilite. Per quanto riguarda le aree di tipo a), corrispondenti alla restante parte del subsistema, il Piano individua specifici indirizzi per la disciplina, in coerenza con le direttive di tutela e valorizzazione di cui agli art. 13 e 14 della D.C.R. 296/88.

Tale subsistema appare in buona misura coperto da boschi di interesse più ambientale che agricolo. Per tal subsistema il Piano Strutturale prevede la tutela degli aspetti paesaggistici, lo sviluppo delle attività agricole e turistiche presenti.

1. Il Piano Strutturale tende alla valorizzazione di queste zone, considerando come prioritario il mantenimento e la riqualificazione degli assetti paesaggistici ed ambientali esistenti. Gli obiettivi di tutela e di valorizzazione per questo subsistema sono legati sia allo sviluppo della fruizione turistica, ricreativa e naturalistica del bosco, sia alle attività produttive legate all'agricoltura. Gli interventi dovranno risultare comunque coerenti con le esigenze della conservazione e della valorizzazione delle risorse culturali, architettoniche ed ambientali.

2. Per le aree boscate (boschi di resinose e latifoglie), così come sono state indicate nel Quadro Conoscitivo, il Piano Strutturale prevede tutela e valorizzazione attraverso l'incentivazione di interventi che favoriscano l'evoluzione verso un miglioramento della biodiversità e quindi verso stati vegetali più stabili, naturalmente in coerenza con la L.R. 39/2000 e con il Regolamento di Attuazione predisposto dalla Regione.

3. Per la zone collinari di particolare valore paesaggistico destinate ad attività agricole (prati-pascoli e coltivazioni) l'indirizzo del Piano Strutturale è di conservazione attiva in un'ottica di tutela del paesaggio agrario, incentivando anche gli usi legati al tempo libero. Il Regolamento Urbanistico potrà prevedere una specifica normativa, e/o rimandare ad uno strumento settoriale la disciplina d'uso pubblico del territorio rurale per uso collettivo nel tempo libero (es. Parco Agrario).

L'intero ambito, in considerazione del suo elevato pregio ambientale e paesaggistico, è da sottoporre a tutela; gli obiettivi di valorizzazione turistica ed ambientale dovranno quindi essere perseguiti attraverso il recupero e la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, per il quale, in ogni caso, sarà adottato un atteggiamento prevalentemente conservativo. Eventuali forme integrative, qualora necessarie per la riqualificazione funzionale, dovranno essere programmate adottando i criteri della sostenibilità e della coerenza tipologica.

4. Per quanto riguarda le ex cave esistenti, la scelta del Piano è quella di consentire interventi finalizzati al recupero ed alla riqualificazione dei fronti e delle aree limitrofe alla cava, nonché degli edifici di servizio alle attività di escavazione, con eventuale riuso dei volumi esistenti per residenza e servizi di interesse collettivo. Ogni intervento è subordinato alla formazione di Piani Particolareggiati.

Art. 14 -Sistema Insediativo

OBIETTIVI

Gli obiettivi per il Sistema Insediativo nel territorio comunale di Ponsacco, implementati in sede di Avvio di Variante, vengono elencati di seguito:

- Conservazione e recupero del patrimonio edilizio storico urbano, rurale e specialistico, in particolare nei casi dove ancora sono presenti le caratteristiche morfologiche e tipologiche originarie.
- Riqualificazione e riconfigurazione del tessuto edilizio di recente formazione, attraverso la dotazione di servizi per la residenza ed il ridisegno dello spazio urbano.
- Riassetto funzionale degli insediamenti finalizzato al riequilibrio del carico ambientale per una corretta gestione delle risorse nell'ottica di uno sviluppo sostenibile.
- Definizione di regole morfologiche e tipologiche per lo sviluppo del tessuto urbano in accordo con i processi di formazione storica dei nuclei esistenti.
- Sviluppo e riqualificazione delle aree industriali e produttive esistenti, anche in funzione di un contenimento dell'impatto ambientale (controllo dei consumi energetici, riduzione delle emissioni inquinanti, ecc.).
- Riconversione di parti di tessuto urbano incompatibili con la funzione residenziale.
- Riqualificazione del tessuto urbano, anche mediante microinterventi (aree di sosta, piazze e spazi pedonali, alberature, ecc.) tesi a migliorare la vivibilità urbana e ad attenuare i disagi della mobilità.
- Sviluppo di sistemi alternativi di mobilità, quali piste ciclabili, percorsi pedonali, ecc.
- Riqualificazione e rigenerazione dell'edificato artigianale produttivo prevalentemente dismesso all'interno del tessuto insediativo.
- Recupero e la riqualificazione del sistema insediativo, per la conservazione e per la valorizzazione del ruolo di centralità per la vita associata, anche attraverso interventi di demolizione, sostituzione e rigenerazione;
- Recupero urbano, con particolare riferimento al patrimonio produttivo interno all'edificato, al fine di attivare le più appropriate azioni di riqualificazione urbana e della struttura socio-economica.

Il Sistema Insediativo è composto dal tessuto urbano e da tutti i manufatti edilizi che insistono sul territorio comunale, compresi gli edifici specialistici, le aree di pertinenza e gli spazi funzionali ed interagenti con l'organismo.

Il Sistema Insediativo comprende i seguenti Sub-sistemi, restituiti graficamente nella Tav.2 di Piano Strutturale:

1. Sub-sistema dell'edificato storico

2. Sub-sistema dell'edificato di recente formazione

3. Sub-sistema delle emergenze architettoniche puntuali

1. Sub-sistema dell'edificato storico comprende:

- 1) l'edificato di antica formazione presente all'impianto;
- 2) la crescita in margine al perimetro del nucleo (tessuto spontaneo) (I° fase);
- 3) l'espansione lineare e completamento del tessuto (II° - III° Fase).

L'edificato di antica formazione presente all'impianto

E' caratterizzato dal nucleo urbano costituitosi attraverso il processo di consolidamento dell'antico insediamento. L'originario ruolo difensivo, di mercato e di scambio è ancora leggibile nella conformazione urbana.

Rappresenta l'elemento polare gerarchico e di irradiazione del processo di crescita.

Esprime una evidente connotazione di organicità e di omogeneità formale.

E' contraddistinto da un insieme di residenze congiunte ad attività e funzioni rapportabili, non solo, all'intorno territoriale di pertinenza, ma, ad una serie di insediamenti circostanti.

La crescita in margine al perimetro del nucleo (I° fase)

Rappresenta la prima fase evolutiva della crescita urbana.

Lo sviluppo si è attestato in forma spontanea sia in margine al perimetro, dell'insediamento pianificato, rappresentato dalla via dei Fossi, sia nei nodi di intersezione con i percorsi territoriali.

L'Espansione lineare e completamento del tessuto (II° - III° Fase)

La II° e III° fase riassumono e rappresentano il processo di crescita dell'edificato che progressivamente si è attestato sugli assi territoriali secondo le modalità ed i principi propri alla I° fase.

In particolare la seconda fase ricomprende il consolidamento della crescita iniziale e l'impostazione dei percorsi di impianto edilizio.

Mentre la III° fase evidenzia il completamento del tessuto spontaneo e la prosecuzione dell'edificazione lineare con destinazioni prevalentemente residenziali – artigianali.

Criteri ed indirizzi per il Regolamento Urbanistico.

Per tale sub-sistema il Regolamento Urbanistico, in relazione alla specificità dell'edificato, stabilirà categorie d'intervento, criteri e strategie tali da garantire prioritariamente la tutela e la valorizzazione del patrimonio edilizio-urbanistico, architettonico e l'identità storica e culturale degli insediamenti.

Pertanto, in relazione ai valori individuati all'interno del Sistema, dovranno essere perseguiti interventi di tutela e conservazione, così come definiti dall'art. 17 "definizione degli interventi" di queste Norme con possibilità di portare a conclusione il processo tipologico

Il nucleo antico dovrà essere tutelato e valorizzato per la sua "unicità" mantenendone l'identità storica ed il valore d'uso. Il Regolamento Urbanistico dovrà stabilire la disciplina per il recupero del patrimonio urbanistico ed edilizio esistente ai sensi delle leggi vigenti.

All'interno di ogni fase il tessuto edilizio e le specifiche tipologie costituiscono la parte significativa della morfologia urbana quale espressione dell'identità culturale dei luoghi. In tal senso il Regolamento Urbanistico dovrà precisare gli ambiti e le modalità di intervento per la valorizzazione della identità tipologica e morfologica proprie del tessuto urbano nonché, ove necessario, gli eventuali stadi del processo tipologico, quale elemento orientativo per l'evoluzione dell'insediamento.

Per il patrimonio storico architettonico individuato in aree esterne al nucleo antico originario, attraverso il Regolamento Urbanistico o altro successivo atto dovrà schedare individualmente tali fabbricati e adottare per essi specifiche normative di dettaglio, con la possibilità di interventi edilizi finalizzati al superamento del degrado secondo specifiche metodologie di restauro. Per la valorizzazione dell'edificato storico, per la tutela degli aspetti paesaggistici ambientali, oltre che alla qualità degli interventi ammissibili, dovrà essere attuata una fattiva collaborazione con gli uffici della Soprintendenza dei Beni Architettonici ed Ambientali.

Il R.U. dovrà delineare una specifica disciplina per patrimonio edilizio esistente che, nel rispetto dei caratteri storici tipologici e testimoniali presenti, promuova il recupero con funzioni coerenti e compatibili. In tal senso dovranno essere individuate azioni di diversificazione funzionale al fine di una complessiva rivitalizzazione sociale del centro storico, mediante mirate strategie di reintroduzione di attività culturali, ricettive e commerciali.

2. Sub-sistema dell'edificato di recente formazione comprende:

1 – L'espansione urbana di recente formazione a carattere prevalentemente residenziale (quarta-quinta fase).

2 – Le Aree di espansione in corso di attuazione a carattere prevalentemente residenziale.

I punti 1 e 2 comprendono gli edifici individuati come appartenenti a tale subsistema nella tav. 2 del Piano Strutturale e datati nel Quadro Conoscitivo. L'edificato recente rappresenta la maggior parte del Sistema Insediativo attuale con un'evoluzione morfologica che trae origine dall'iniziale espansione avvenuta a margine del nucleo storico fino alle più recenti formazioni conseguenti all'attuazione degli strumenti urbanistici. La tipologia predominante su tutto il territorio comunale è quella della casa unifamiliare nelle diverse modalità di aggregazione (villetta, casa binata, casa a schiera mono, plurifamiliare ed edilizia in linea).

E' da notare che l'espansione edilizia benché pianificata non ha prodotto un tessuto edilizio concluso, tranne pochi esempi, si evidenziano infatti ampie possibilità di riqualificazione e di potenziamento della densità abitativa seguendo le regole del processo tipologico.

Criteria ed indirizzi per il Regolamento Urbanistico:

Il tema della riqualificazione può divenire un elemento generatore di un rinnovamento sociale, oltre che economico, con l'opportunità di ritrovare anche spazi di connessione ecologica all'interno della struttura urbana.

Il Piano Strutturale promuove un processo di riqualificazione che consenta sia il rinnovamento e la crescita di qualità del comparto produttivo, che l'avvio di un processo di rigenerazione sociale ed urbana attraverso strategie di attrazione di nuova domanda insediativa e di settori economici innovativi.

Per tale subsistema il Regolamento Urbanistico, al fine di migliorare la qualità e l'efficienza dell'insediamento, potrà procedere al riordino e alla riqualificazione urbanistica di queste parti, stabilendo come elemento prioritario il reperimento degli standards urbanistici e dei servizi di base.

Il Regolamento Urbanistico, in relazione allo stadio del processo tipologico potrà consentire incrementi coerenti al tipo edilizio, interventi di riqualificazione urbanistica e funzionale, anche attraverso demolizione e ricostruzione.

Per l'edilizia rurale od altri manufatti specialistici (manifatture ed altre strutture produttive c.f.r. aree produttive interne all'edificato) e per le loro aree di pertinenza, interne al tessuto urbano, il Regolamento Urbanistico stabilirà coerentemente con gli obiettivi di riqualificazione urbana, le specifiche categorie di intervento, di tutela o trasformazione compatibili con la classificazione del valore degli edifici. Gli eventuali incrementi volumetrici dovranno essere coerenti al tipo edilizio e al suo aspetto formale e di finitura. Gli eventuali spazi esterni di pertinenza dovranno essere salvaguardati e valorizzati in rapporto alla tipologia stabilita.

Per quanto riguarda gli interventi nell'edilizia sparsa in zona agricola, al fine di controllarne la trasformazione, oltre ai riferimenti interni al Sistema Ambientale ed a quelli risultanti dalla Valutazione degli Effetti Ambientali, il Regolamento Urbanistico dovrà definire i caratteri tipologici, dimensionali e formali relazionando gli interventi al contesto paesaggistico.

Per i manufatti di recente formazione con caratteristiche di pregio architettonico e culturale, dovranno in sede di Regolamento Urbanistico essere estese le *Norme* di tutela stabilite per il patrimonio edilizio storico.

Sub-sistema degli insediamenti produttivi comprende:

le zone e gli edifici destinati ad attività produttive o commerciali; gli edifici e relative aree di pertinenza esterni a queste zone dove sono prevalenti attività di tipo produttivo; gli edifici produttivi tuttora utilizzati per attività non residenziali presenti nel tessuto residenziale.

All'interno del sub-sistema sono state individuate:

- **1.** le aree produttive interne all'edificato monofunzionali o congiunte alla residenza;
- **2.** la zona artigianale consolidata;
- **3.** la zona artigianale in fase di attuazione.

OBIETTIVI (*patrimonio produttivo interno all'edificato*)

A Recupero urbano, con particolare riferimento al patrimonio produttivo interno all'edificato, al fine di attivare le più appropriate azioni di riqualificazione urbana e della struttura socio-economica.

Il R.U. dovrà programmare :

A1. la riorganizzazione urbanistica dell'edificato artigianale-industriale dismesso interno al tessuto urbano, promuovendo nuove destinazioni d'uso (commerciale, di servizio, terziario, residenza, verde, parcheggi etc) tale da favorire l'attivazione di un processo di rinnovo e di rivitalizzazione socio economica.

A2. L'individuazione di aree o complessi immobiliari ritenuti strategici per la riqualificazione di parti del tessuto edificato che, in relazione ai programmi di riqualificazione urbana, attivino nuove polarità e spazi di relazione, nonché una migliore dotazione di standard; tale processo di rinnovo urbano dovrà avvenire attraverso la programmazione delle opere pubbliche in sinergia con la riqualificazione del tessuto all'interno di convenzioni o "patti" pubblico-privati.

A3. L'attivazione di forme di perequazione per attivare trasformazioni sostenibili attraverso progetti di riqualificazione che possano prevedere il trasferimento di volumetria o azioni compensative determinanti per la riqualificazione del sistema insediativo in altri comparti non ancora programmati.

A4. La revisione di interventi di riqualificazione degli edifici da parametrare a crescenti livelli prestazionali in materia di standard, in relazione alle dimensioni di Superficie Utile Lorda con semplificazioni procedurali in relazione ad eventuali limitazioni nel numero di unità immobiliari ammissibili ed alle destinazioni, incentivando interventi di qualità e di parziale mantenimento delle destinazioni produttive o di servizio.

A5. Riqualificazione della Via Valdera P. come asse del commercio attraverso azioni dirette a facilitare l'accessibilità e la mobilità sostenibile e la riqualificazione dell'arredo urbano (previsione di piste ciclopedonali , pavimentazioni, sistemazioni a verde, soluzioni ed i parcheggi di ambito idonei per le connessioni tra il centro storico, il parco urbano, la zona commerciale di Viale Europa e le polarità dei servizi). Predisposizione di un piano-progetto pubblico partecipato.

Criteri ed indirizzi per il Regolamento Urbanistico per le Aree produttive interne all'edificato monofunzionali o congiunte alla residenza:

Il RU dovrà programmare azioni di governo del territorio diversificate in funzione degli obiettivi da raggiungere e in relazione all'analisi del tessuto urbano e delle aree degradate in modo da tracciare gli elementi strategici della rigenerazione che attuano i capisaldi del P.S., in coerenza con lo statuto dei luoghi, nonché ai sensi della disciplina generale del P.I.T. (art.17,18 e 19) e della legislazione vigente.

Il R.U. in relazione alla ricognizione e agli obiettivi di riqualificazione potrà prevedere interventi di :

- riorganizzazione del patrimonio edilizio esistente;
- riqualificazione delle aree degradate;
- riorganizzazione funzionale delle aree dismesse;

- recupero e riqualificazione degli edifici di grandi dimensioni o complessi edilizi dismessi;
- riqualificazione delle connessioni con il contesto urbano.

1. Per i manufatti non residenziali con caratteristiche di **archeologia industriale** a testimonianza di tecnologie e funzioni di interesse storico collegati alla tradizione locale il Regolamento Urbanistico dovrà procedere alla loro salvaguardia attraverso interventi di carattere conservativo individuando le funzioni coerenti per tale recupero nel rispetto degli stessi.

2. All'interno del tessuto insediativo sono presenti strutture edilizie ed organismi a destinazione **artigianale molti dei quali dismessi** per i quali il Regolamento Urbanistico dovrà procedere a specifici programmi di riqualificazione e rigenerazione coerenti alle prescrizioni del PIT, ricercando l'integrazione fra le funzioni. (*Azione A1*)

Il Regolamento Urbanistico potrà articolare le categorie di trasformazione in relazione alle dimensioni dell'intervento e dalle diversificate categorie di trasformazione.

3. Il Regolamento Urbanistico, quale garante dell'equilibrio tra interessi individuali e collettivi, dovrà perseguire la riqualificazione urbana, attraverso l'individuazione di azioni coordinate di carattere *pubblico/privato*. (*Azione A2*) tali da garantire l'innalzamento del livello sociale e dei servizi.

In tal senso il Regolamento Urbanistico potrà ricorrere a *strumenti operativi e procedure a carattere misto pubblico/privato* (ad esempio S.T.U o altri strumenti più agili), in grado di svolgere una funzione catalizzatrice per favorire il processo di rinnovo urbano.

4. Il Regolamento Urbanistico dovrà individuare le strategie per perseguire la qualità urbana, intervenendo nelle aree connotate da degrado socio-economico, urbanistico ed ambientale, cercando di *qualificare l'offerta insediativa* anche attraverso l'implementazione di standard e servizi (*Azione A1 A2*); il RU dovrà essere conforme rispetto alle regole e ai criteri di Piano Strutturale che favorisce la riqualificazione attraverso interventi di demolizione/riqualificazione e/o, contestualmente, di rigenerazione e potenziamento per la qualificazione del tessuto urbano (*Azione A4*).

5. Il RU, in relazione alle caratteristiche urbanistiche del tessuto, dovrà promuovere interventi unitari che qualifichino parti significative del sistema urbano. In particolare dovrà valutare l'edificato dismesso, consentendo interventi di tutela e/o di trasformazione, nel rispetto del valore degli edifici (per gli edifici con caratteristiche di pregio architettonico e culturale il Regolamento Urbanistico dovrà ricondurli alle norme di tutela stabilite per il patrimonio edilizio storico).

Per interventi più estesi riferiti a comparti la cui trasformazione coinvolga ed incida sul contesto urbano sia per estensione della trasformazione che per la relazione con funzioni urbane, il R.U. dovrà ricondurre l'intervento a progetto unitario attraverso Piani Particolareggiati pubblici o convenzionati valutando l'opportunità di operazioni di

rigenerazione da programmare attraverso meccanismi perequativi anche attraverso l'associazione di comparti distinti. *(Azione A3)*

Tali programmi dovranno perseguire oltre alla riqualificazione urbana un evidente interesse pubblico.

Il RU potrà inoltre individuare criteri di *premierità ed incentivi* per la qualificazione urbana, ciò significa che, nel rispetto di piani unitari, dovranno essere favoriti gli interventi perequativi volti al trasferimento dell'attività produttiva dismessa, all'adeguamento funzionale delle strutture produttive esistenti, nonché al risparmio energetico/produzione energetica etc. *(Azione A4)*

6. Il Piano Strutturale promuove programmi di riordino urbanistico che prevedono, oltre alla *mixité sociale* (destinando al *social housing* una quota non inferiore al 20% della superficie lorda complessiva derivante dalla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e dalla rigenerazione), anche una *mixité delle funzioni* (commerciale, servizi, etc); il Regolamento Urbanistico dovrà precisare nel dettaglio, anche attraverso regolamenti attuativi, le caratteristiche, i criteri e i requisiti, le modalità e le tipologie di intervento. *(Azione A1)*

7. Il R.U. dovrà perseguire la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e delle pertinenze, al fine di valorizzare il margine urbano stabilendo interrelazioni tra insediamento ed aree periurbane controllandone l'incidenza sul paesaggio.

Preliminarmente o congiuntamente ai programmi di recupero, dovrà essere affrontata la riqualificazione delle infrastrutture quali la viabilità favorendo la diversificazione dei sistemi e privilegiando la mobilità dolce pedonale ciclabile in relazione alle polarità dei servizi, alle funzioni, al sistema del verde.

Il Regolamento Urbanistico, attraverso gli interventi volti alla rigenerazione urbana dovrà perseguire la qualificazione dello spazio pubblico e dei luoghi di centralità urbana, a partire dall'asse commerciale di Via Valdera P., quale perno funzionale e percettivo della città, da valorizzare favorendone la progressiva pedonalizzazione ed il suo inserimento nel sistema complessivo del verde. *(Azione A5)*

Il R.U. dovrà esplicitare che la dotazione di standard prestazionali debba precedere o essere contestuale alla agibilità/abitabilità delle opere oggetto di intervento. Qualsiasi intervento dovrà essere relazionato al contesto urbano evidenziando le connessioni: mobilità, parcheggi, viabilità pedonale, ciclabile, nonché l'inserimento nei programmi di riqualificazione del verde e dei servizi. *(Azione A2)*

8. Per quanto riguarda gli edifici e le aree produttive e commerciali esistenti all'interno del tessuto residenziale, il Regolamento Urbanistico dovrà procedere all'individuazione delle attività inserite nel tessuto residenziale, al fine di formulare dei piani che in via prioritaria ne favoriscano la permanenza e/o programmazione di ristrutturazione urbanistica che riqualifichino il tessuto anche attraverso meccanismi di parziale e/o totale trasferimento in aree

idonee e compatibili, opportunamente localizzate e programmate dall'Amministrazione Comunale.

Tra i contenuti del R.U. l'Amministrazione Comunale potrà predisporre un programma perequativo/operativo all'interno del quale siano delineate le fasi temporali di intervento ed i risultati attesi dalla riqualificazione del sistema insediativo della struttura socio-economica e degli spazi pubblici di interesse pubblico.

Eventuale programma di ampliamento delle superfici utili esistenti potranno essere consentite quando siano stati soddisfatti gli standard di legge e le normative in materia di inquinamento e solo se non producano alcuna forma di degrado all'interno del Sistema Insediativo.

9. Il Regolamento Urbanistico dovrà inoltre verificare le condizioni di degrado dei comparti produttivi interni all'edificato e valutarne le possibilità di recupero e/o di rigenerazione per una estesa riqualificazione sia dell'area che del contesto urbanistico.

Gli eventuali programmi di riordino delle funzioni che comportino il trasferimento di attività dovranno essere affrontati congiuntamente alla riqualificazione del settore produttivo.

10. In coerenza con l'obiettivo di favorire la compresenza del settore produttivo con il tessuto residenziale, purché siano verificate le condizioni di compatibilità necessarie, ogni forma di ampliamento o di intervento delle attività produttive all'interno delle U.T.O.E. può essere prevista e favorita purché risponda ad una comprovata esigenza e non comporti una trasformazione urbanistica tale da indurre degrado. La valutazione di compatibilità dovrà tener conto delle forme e dei livelli di produzione compatibili. Il Regolamento Urbanistico preciserà nel dettaglio le modalità, i requisiti e le tipologie di intervento.

Zona artigianale consolidata e in fase di attuazione.

Per la zona artigianale consolidata e per la zona artigianale in fase di attuazione i caratteri insediativi sono derivati dalla attuazione di specifici piani particolareggiati che hanno trasformato questa parte del territorio originariamente ad uso agricolo con una destinazione monofunzionale artigianale. L'attuazione è avvenuta per fasi temporalmente separate ed ha determinato la scomposizione del territorio in tre fasce insediative distinte: la fascia insediativa dell'edificato urbano di Ponsacco, la zona artigianale in oggetto e l'edificato delle Melorie.

La separazione tra questi tre oggetti distinti è data dalla permanenza del territorio agricolo.

Criteri ed indirizzi per il Regolamento Urbanistico per la zona artigianale consolidata e in fase di attuazione:

Il Regolamento Urbanistico dovrà individuare gli elementi di riqualificazione del settore produttivo affinché questa parte del territorio sia riconnessa funzionalmente con il Sistema Insediativo residenziale e dei servizi. In tal senso dovrà individuare gli spazi e le destinazioni complementari di servizio ed alcune funzioni specialistiche tali da rivitalizzare l'insediamento dilatandone le fasi temporali d'uso ed ampliando l'offerta delle funzioni urbane. (Azione A1)

1. Nelle aree produttive che presentano caratteri di insediamento unitario, come quelle formatesi in zone omogenee “D” individuate da strumenti urbanistici comunali, potranno essere ammessi interventi di trasformazione, purché finalizzati alla riqualificazione dell’esistente ed alla dotazione di servizi e standards nonché al potenziamento delle funzioni di interesse collettivo.

La destinazione ammessa é quella artigianale; potranno eventualmente essere consentite la destinazione terziaria e commerciale unicamente in conferma delle attività esistenti.

Per le aree in oggetto il Regolamento Urbanistico dovrà procedere a valutazione di compatibilità ambientale e alla specifica verifica ed individuazione degli spazi necessari per gli standards in riferimento all’esistente e agli eventuali nuovi carichi insediativi relativi a previsioni di modifica di destinazione o potenziamento delle attività esistenti.

2. Per quanto attiene le aree produttive e commerciali, autonome rispetto al Sistema Insediativo, che si sono attuate a seguito di previsioni di Piano Regolatore (Zone D artigianale consolidata), il Regolamento Urbanistico dovrà valutare le qualità dell’insediamento esistente coerentemente alla dotazione degli standards ed alla funzionalità d’uso, individuando interventi di ristrutturazione urbanistica per la riqualificazione funzionale.

3. Le aree industriali ed artigianali in fase di attuazione, coincidenti con le previsioni del vigente strumento urbanistico, dovranno essere ben collegate al sistema infrastrutturale, dotate di ampi spazi a verde ed a parcheggio, impostate secondo modelli tipologici e funzionali tali da permettere le eventuali trasformazioni d’uso indotte dall’evoluzione dei processi produttivi ed economici. (*Azione A2*)

Il sistema connettivo del verde e dei servizi potrà essere l’elemento organizzatore nello stabilire relazioni con il Sistema Insediativo residenziale e con il territorio agricolo.

I dimensionamenti delle parti soggette ad espansione vengono individuati nelle specifiche U.T.O.E.

Il Regolamento Urbanistico, in relazione al dimensionamento recepito dal Piano Strutturale, specificherà le infrastrutture, gli indici, i parametri, le tipologie nonché gli elementi di riconnessione con il sistema insediativo e con il sistema dei servizi.

Ogni intervento edilizio si intende subordinato alla formazione di un Piano Attuativo.

Aree ed edifici a destinazione artigianale in zona agricola

Per le aree e gli edifici produttivi in zone prevalentemente ad uso agricolo, il Regolamento Urbanistico dovrà procedere alla valutazione della compatibilità ambientale e, qualora l’insediamento risulti compatibile, si dovrà procedere all’individuazione delle specifiche categorie d’intervento per l’efficienza e la riqualificazione dell’attività.

La permanenza dell’attività produttiva esistente dovrà inoltre garantire il soddisfacimento degli standards di legge ed il rispetto delle normative in materia ambientale; analoghe garanzie dovranno essere fornite in caso di riconversione in altra attività produttiva o cambio di destinazione.

Sub-sistema delle emergenze architettoniche puntuali:

Fanno parte di questo sistema tutti gli elementi che documentano la storia della formazione e delle trasformazioni territoriali da assumere quale risorsa del territorio, connesse e determinanti il processo evolutivo dell'insediamento.

In particolare tra gli elementi più significativi segnaliamo:

- i siti archeologici;
- le aree di interesse archeologico;
- le tracce di centuriazione;
- gli edifici a carattere monumentale;
- gli edifici di interesse storico-tipologico.

Altri elementi sono segnalati nella specifica individuazione delle “Invarianti Strutturali” si rimanda pertanto all' art. 10 del Piano Strutturale.

Criteria ed indirizzi per il Regolamento Urbanistico:

Gli elementi che costituiscono questo Sub-sistema sono stati complessivamente assunti come Invarianti Strutturali del Sistema Insediativo; si rimanda pertanto all'art. 10 “Invarianti Strutturali” ed all'art. 11 “Statuto dei luoghi” per le definizioni e le norme ad essi relativi.

Art. 15 -Sistema Funzionale

Il Sistema Funzionale, restituito nelle Tav. 3a e 3b di Piano Strutturale, è costituito da:

- **Sub-sistema delle infrastrutture viarie;**
- **Sub sistema funzionale e dei servizi puntuali.**

1. Sub-sistema delle infrastrutture viarie: comprende le infrastrutture viarie a carattere territoriale e locale, i percorsi pedonali e ciclabili, le reti tecnologiche a servizio degli insediamenti.

Vengono individuate le seguenti infrastrutture:

- la viabilità extraurbana;
- la superstrada FI-PI-LI;
- la viabilità extraurbana secondaria di interesse statale;
- la viabilità urbana di interesse provinciale;
- la viabilità extraurbana secondaria di interesse provinciale;
- la viabilità extraurbana secondaria e urbana di quartiere di interesse comunale;
- la viabilità comunale minore;
- i percorsi pedonali e ciclabili.

Vengono individuate e classificate, ai sensi dell'art.36 del PIT, le seguenti infrastrutture:

- Strada extraurbana principale di interesse nazionale-regionale superstrada FI-PI-LI (grande direttrice nazionale-regionale);
- strada extraurbana secondaria di interesse statale;
- strada extraurbana secondaria di interesse provinciale;
- strada extraurbana secondaria e urbana di quartiere di interesse comunale;
- strada locale comunale minore;
- i percorsi pedonali e ciclabili.

All'interno degli elaborati del Piano Strutturale vengono individuate aree interne ed esterne alle U.T.O.E. interagenti con il Sistema Insediativo con funzione di qualificazione dell'immagine urbana e degli standards.

Il Regolamento Urbanistico dovrà assumere tali ambiti quali Invarianti Strutturali. Al loro interno queste aree potranno essere programmate per i servizi di parchi urbani, aree a verde e/o destinate a funzioni pubbliche.

Criteri ed indirizzi per il Regolamento Urbanistico:

Il Piano Strutturale si pone come obiettivo il miglioramento del sistema della mobilità all'interno del territorio comunale attraverso il potenziamento, la razionalizzazione e la differenziazione gerarchica della rete viaria esistente, assumendo come atteggiamento fondamentale la separazione dei flussi di traffico a scala sovracomunale, comunale e urbana.

Il Piano Strutturale recepisce, per le infrastrutture viarie esistenti, quanto stabilito dal P.I.T. (Piano di Indirizzo Territoriale Regione Toscana) e dal P.T.C. (Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Pisa).

Per i nuovi tracciati previsti dal Piano Strutturale, in adeguamento delle infrastrutture esistenti, l'Amministrazione Comunale, in relazione alle diverse competenze vigenti sulla viabilità oggetto di intervento, ha attuato e attuerà specifici accordi con gli Enti interessati.

Il Piano Strutturale, nel rispetto delle attuali competenze, prescrive al Regolamento Urbanistico di assicurare la rispondenza dei nuovi tracciati viari alle caratteristiche funzionali richieste dalla normativa nazionale e regionale vigente per la tipologia stradale di appartenenza.

Per l'identificazione di massima dei nuovi tracciati viari, si fa riferimento alla tav. 3a del Piano Strutturale, nella quale sono individuati graficamente i relativi ambiti per la realizzazione dei nuovi tracciati viari. Qualora tali ambiti non siano evidenziati in cartografia si dovrà assumere un corridoio minimo di ml. 20 od altra dimensione tale da consentire, oltre alla realizzazione della sede viaria, i necessari spazi di rispetto stradale stabiliti per legge in relazione alla tipologia del tracciato viario previsto.

La definizione progettuale delle infrastrutture verrà specificata nel Regolamento Urbanistico o nei Progetti Esecutivi.

1. Viabilità di interesse sovracomunale: il Piano Strutturale individua il tracciato della nuova viabilità che dallo svincolo della superstrada, in prossimità delle Melorie, si collega a margine del confine con il Comune di Lari alla S.S.439 raccordandosi con il tratto esistente della circonvallazione Sud.

Questa arteria, già nei programmi della Amministrazione Provinciale, e da tempo programmata dalla Amministrazione Comunale, è fondamentale per perseguire l'obiettivo di riequilibrio della viabilità.

Attraverso tale intervento sarà possibile ricongestionare il traffico di attraversamento che attualmente interessa l'ambito urbano nelle due diverse direttrici (asse Pontedera-Casciana T., asse Volterra-area Pisana).

2. Viabilità di interesse comunale e urbana: il riordino della rete infrastrutturale comunale è connesso con quanto descritto al punto 1. per la viabilità urbana il Regolamento Urbanistico definirà per ogni singola U.T.O.E. le caratteristiche dimensionali ed i requisiti funzionali della eventuale viabilità urbana

di nuova realizzazione, in modo tale da integrare funzionalmente, tipologicamente e morfologicamente i nuovi interventi infrastrutturali con il tessuto preesistente.

3. Strade esistenti: il Regolamento Urbanistico dovrà definire piani di intervento che, coerentemente ai criteri adottati dalla legislazione nazionale vigente e dagli strumenti urbanistici per la classificazione funzionale delle strade, consentano di migliorare il livello di

servizio offerto tramite interventi infrastrutturali di adeguamento agli standards richiesti e/o di limitazione delle funzioni ammesse.

Tutti gli interventi che disciplinano la mobilità nelle diverse componenti modali (auto, bici, pedoni, trasporto pubblico, ecc.) devono essere attuati nell'ambito degli specifici Piani di Settore previsti dalla normativa vigente (Piano Generale del Traffico Urbano, Piani Particolareggiati, Piani Esecutivi).

Opere di urbanizzazione e infrastrutture di interesse pubblico: la realizzazione delle infrastrutture e delle opere di interesse pubblico dovrà essere rivolta alla riqualificazione dell'esistente, nell'ambito delle prescrizioni e degli indirizzi del Piano Strutturale. Il potenziamento e la riorganizzazione delle reti infrastrutturali dovrà avvenire in coerenza alle previsioni del Regolamento Urbanistico stabilendo unitarietà tra servizi a rete e nuove previsioni di Piano.

Il R.U. nella programmazione di interventi di rigenerazione dovrà specificare e ricercare soluzioni in via prioritaria di riqualificazione della mobilità urbana e del sistema di accessibilità, localizzazione di standards di parcheggio e di verde all'interno di un programma organico esteso al sistema insediativo.

2. Sub sistema funzionale e dei servizi puntuali

Comprende i servizi pubblici e di uso pubblico, i servizi scolastici, i centri culturali e religiosi, le attrezzature terziarie e ricettive, gli spazi a verde attrezzato e sportivo. Ad esse si aggiungono le aree non costruite le quali, per la loro destinazione ad usi ricreativi e di servizio alla residenza, costituiscono parte integrante degli interventi di riqualificazione degli insediamenti urbani.

In specifica cartografia sono state puntualmente individuate le strutture pubbliche, religiose e di interesse pubblico; le strutture sociali e sanitarie, i servizi scolastici, le attrezzature culturali e per il tempo libero.

Criteria ed indirizzi per il Regolamento Urbanistico:

Le aree a verde pubblico attrezzato e gli impianti sportivi costituiscono un elemento fondamentale per la riqualificazione degli insediamenti. Il Regolamento Urbanistico preciserà i requisiti, le tipologie e le disposizioni normative per la loro integrazione funzionale al tessuto urbano. Tali interventi dovranno attuarsi attraverso specifici strumenti, che nelle loro previsioni potranno anche andare ad interessare aree esterne alla delimitazione delle U.T.O.E., purché funzionalmente interagenti ed organiche al Sistema Insediativo e dei servizi.

Il Piano di settore dello Sport elaborato dall'Amministrazione Comunale e acquisito nel Quadro Conoscitivo costituisce atto di indirizzo per la programmazione di tali servizi ed attrezzature.

Per quanto attiene ai criteri di localizzazione ed al dimensionamento dei singoli servizi il Regolamento Urbanistico dovrà esplicitare i contenuti, le direttive, le prescrizioni all'art. 25 delle presenti *Norme* (schede norma delle U.T.O.E.).

1. Per quanto riguarda il Sub-sistema dei servizi, il Piano Strutturale determina il dimensionamento degli standards urbanistici da realizzare (in adempimento alle prescrizioni del D.M.1444/68) e ne indica la ripartizione qualitativa all'interno delle singole Unità Territoriali Organiche Elementari, in ragione delle differenti esigenze degli insediamenti (si rimanda alle schede-norma delle U.T.O.E. per il quadro dettagliato degli standards esistenti e di progetto).

2. La dotazione di standards, stabilita dal D.M. 1444/68, viene incrementata fino ad un minimo di 27 mq./ab. raccogliendo gli orientamenti deliberati dalla Regione Toscana. In tal senso il Regolamento Urbanistico dovrà reperire, in relazione alla popolazione attualmente insediata nel territorio comunale e all'incremento previsto, una quantità di spazi pubblici tali da garantire tale minimo inderogabile.

3. Il Sistema Funzionale e dei Servizi, in relazione alle caratteristiche del Sistema Insediativo, individua le destinazioni pubbliche fondamentali per garantire un'efficienza d'uso dell'insediamento. In particolare, per quanto attiene alla dotazione per servizi pubblici e delle scuole, il Regolamento Urbanistico, in relazione agli obiettivi del Piano Strutturale individuerà le aggregazioni di parti del subsistema insediativo, corrispondenti alle U.T.O.E., da collegare funzionalmente per il soddisfacimento dello standard.

Lo standard relativo a specifici servizi potrà non essere soddisfatto in ogni singola U.T.O.E. purché sia soddisfatto all'interno di tali aggregazioni.

In ogni caso le aggregazioni dovranno essere tali da garantire una efficienza d'uso del servizio, coerentemente ai principi dell'art.5, comma 5bis della L.R. 5/95, relativamente alla corretta distribuzione delle funzioni, al fine di assicurare l'equilibrio e l'integrazione tra il sistema di organizzazione degli spazi ed i tempi della vita urbana.

4. Qualora l'Amministrazione Comunale intenda procedere alla riorganizzazione e alla razionalizzazione della rete dei plessi scolastici, questa dovrà tenere conto dei raggi di gravitazione rispetto agli insediamenti interessati, in attuazione degli indirizzi programmatici enunciati all'art. 5, comma 5bis, della L.R. 16.1.95 n° 5, in merito alla corretta organizzazione dei tempi e delle funzioni.

Con tale finalità il Regolamento Urbanistico potrà collocare tali servizi, in quanto opere pubbliche, nella parte di territorio ritenuta più favorevole rispetto agli obiettivi sopra citati, in coerenza con l'obiettivo fondamentale della qualità urbana nonché della valorizzazione del paesaggio, in conformità all'art. 35 bis della L.R. 16.1.95 n°5, così come modificata dalla L.R. 30.7.97 n°57. Il Regolamento Urbanistico dovrà, inoltre, precisare le norme di dettaglio per la realizzazione dei servizi e delle attrezzature di interesse generale, indicandone i requisiti, le caratteristiche tipologiche, dimensionali e la procedura necessaria al fine del rilascio della concessione.

Specifici Piani di Settore disciplineranno l'organizzazione dei servizi, dei tempi e delle funzioni sul territorio comunale.

5. L'incremento di standard rispetto al DM 1444/68 che da 18 mq/ab sposta la quantità minima a 27 mq./ab, dovrà essere utilizzato per migliorare la struttura del Sistema Insediativo favorendo la continuità tra gli spazi pubblici e di uso pubblico. Sarà così possibile associare alla quantità minima di standards un livello soddisfacente di qualità del servizio attraverso progetti organici di riqualificazione urbana, favorendo la dotazione di aree a verde pubblico attrezzate e di aree per lo sport, in continuità con il sistema dei servizi pubblici ed i parcheggi. Attraverso specificazioni di dettaglio il Regolamento Urbanistico individuerà l'esatta ripartizione di tali quantità.

6. E' prevista la conferma ed il potenziamento dei servizi esistenti; il Regolamento Urbanistico potrà programmare la localizzazione di nuovi servizi puntuali, dando la priorità al riuso di strutture pubbliche attualmente inutilizzate e al recupero del patrimonio edilizio esistente anche attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica che favoriscano e riqualifichino le relazioni urbane e territoriali.

7. Le aree esistenti a verde pubblico e sportivo dovranno essere valorizzate e potenziate, anche attraverso eventuali Piani di Settore finalizzati a creare una rete territoriale di aree attrezzate connesse tra loro da percorsi pedonali e ciclabili.

8. Il Piano Strutturale prevede la riqualificazione funzionale, il potenziamento delle strutture ricettive esistenti.

Il Regolamento Urbanistico potrà ricondurre la programmazione di tali interventi all'interno di uno specifico Programma Integrato di Intervento. Per alcuni interventi potranno essere elaborati progetti guida a titolo esemplificativo.

9. E' prevista la riqualificazione e lo sviluppo dell'offerta turistico-ricettiva privilegiandone una localizzazione diffusa all'interno dell'edificato esistente (*bed and breakfast*, affittacameras, ecc.) in luoghi di particolare pregio ambientale.

Il dimensionamento di tale settore, in relazione agli obiettivi di valorizzazione delle risorse del territorio, può essere stimato nel reperimento di spazi tali da poter accogliere fino a 1000 ospiti complessivi, tra la riorganizzazione funzionale dell'esistente e nuove previsioni in quanto questa quota, pari al 20% della popolazione insediata, può essere considerata "sostenibile" rispetto alle risorse ed al carico insediativo indotto; tali quantità dovranno essere ripartite secondo le forme di accoglienza di seguito individuate.

In particolare il Piano Strutturale individua l'opportunità di collocare nel territorio comunale le seguenti strutture:

Nuove previsioni di attrezzature ricettive: da collocarsi all'interno del tessuto urbano privilegiando specifiche polarità in relazione agli assi infrastrutturali principali.

In particolare il Piano Strutturale, in relazione alla previsione di un insediamento espositivo fieristico, individua una attrezzatura alberghiera integrata a funzioni complementari quali sala convegni ed altre attrezzature di servizio.

Il Regolamento Urbanistico dovrà individuare tale previsione organicamente con le altre attrezzature funzionali per un dimensionamento massimo di 120 camere, stimabile in 240 ospiti.

Art. 16-Definizione degli interventi

Il Piano Strutturale, al fine di un corretto utilizzo delle risorse del territorio, nonché della riqualificazione e del riequilibrio delle funzioni e del tessuto insediativo, individua i 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.

1. Interventi urbanistici a scala territoriale e urbana:

1.1 Interventi infrastrutturali;

Riguardano l'adeguamento o la realizzazione delle reti tecnologiche e delle strutture viarie, compreso le aree annesse e le strutture di servizio.

1.2 Opere di urbanizzazione primaria;

Così come definite dall'art.4 della Legge 847/67.

1.3 Opere di urbanizzazione secondaria di carattere urbano e territoriale;

Così come definite dall'art.17 della Legge 765/67.

1.4 Dotazione e adeguamento qualitativo degli standards;

Riguarda il soddisfacimento degli standards di servizi previsti dal D.M. 1444/68, nonché l'adeguamento qualitativo degli stessi alle reali esigenze degli abitanti.

1.5 Trasformazione urbanistica e riorganizzazione funzionale;

Riguarda la riconfigurazione funzionale e morfologica del tessuto urbano esistente nonché la realizzazione di nuova edificazione attuata attraverso specifiche regole tipo-morfologiche.

2. Interventi a scala edilizia:

2.1 Interventi di conservazione

(Così come definiti dalla legislazione Nazionale e Regionale vigente)

Interventi finalizzati al recupero del patrimonio edilizio esistente, al superamento delle condizioni di degrado, nonché a conseguire: la valorizzazione degli assetti sociali e produttivi esistenti; le utilizzazioni compatibili rispetto ai caratteri degli immobili, tese al riequilibrio delle funzioni sul territorio; il soddisfacimento delle esigenze residenziali e il recupero delle attività produttive compatibili; la dotazione dei servizi pubblici e collettivi e degli standards di legge; la tutela e la valorizzazione dei caratteri culturali, espressivi, ambientali e di testimonianza storica degli edifici, nonché delle aree di particolare valore paesistico.

2.2 Interventi di trasformazione;

2.2.1 Ristrutturazione urbanistica;

Riguarda gli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

2.2.2 Riqualificazione del tessuto edilizio / completamento:

Riguarda gli interventi diretti alla realizzazione di nuove opere edilizie su parti di territorio parzialmente edificato dove siano già presenti opere di urbanizzazione; i nuovi interventi dovranno essere organizzati tramite specifica disciplina che garantisca un corretto inserimento nel contesto esistente.

2.2.2 a) In relazione alla consistente presenza di edifici produttivi dismessi, interni al tessuto urbano, dovranno essere implementate le analisi del Q.C. al fine di definire le specificità del fenomeno e ad esso relazionare le politiche di riqualificazione e valorizzazione del patrimonio edilizio-urbanistico esistente.

Gli obiettivi fondamentali della variante al P.S. possono essere ricompresi nei seguenti punti:

1. Estesa riqualificazione del tessuto da perseguire attraverso una articolata consequenzialità di interventi che si riferiscono sia alle parti edilizie che urbanistiche quali aspetti che determinano la qualità e le generalità del sistema insediativo, dell'ambiente sociale e di relazione.
2. Superamento delle connotazioni di degrado che caratterizzano in modo esteso il sistema insediativo.
3. Riconsiderare le parti connotate da degrado edilizio-urbanistico e socio-economico non come parti individuali ma quali parti di un sistema.
4. Perseguire un "mixite" funzionale favorendo la dotazione di servizi e spazi di uso pubblico.
5. Implementare la dotazione di standards qualitativi.
6. Ricondurre la globalità delle azioni di riqualificazione trasformazione all'interno di un'idea di città sottoponendola ai principi di sostenibilità e di partecipazione .
7. Attivare percorsi partecipativi e di perequazione guidata dall'ente pubblico e ricondurre i diritti tradizionali all'interno dei programmi per il diritto alla città intesa come bene comune.

2.2.3 Trasformazione urbanistica / nuova edificazione

Riguarda le azioni volte alla sostituzione e/o alla nuova edificazione di parti di tessuto urbano necessarie per il riequilibrio delle funzioni e per il soddisfacimento delle necessità abitative, nonché per garantire una migliore ed adeguata dotazione di servizi.

Criteri ed indirizzi per il Regolamento Urbanistico:

Al fine di attivare un corretto processo di attuazione del Piano, il Regolamento Urbanistico specificherà, in attuazione delle vigenti Normative Nazionali e Regionali, la tipologia, la natura, le modalità e la sequenza temporale degli interventi in maniera differenziata per ogni Sistema, Sub-sistema o U.T.O.E. oggetto di intervento; in linea generale sarà data la priorità agli interventi di recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, procedendo successivamente con gli altri tipi di trasformazione così come descritto nell'elenco di cui sopra.

Art. 17 -Disciplina degli aspetti paesistici ed ambientali

Il Piano Strutturale ha effetto di disciplina degli aspetti paesistici e ambientali all'interno del territorio comunale attraverso il proprio quadro normativo, ed in particolare attraverso la definizione delle Invarianti Strutturali di cui all'art. 10, comprendenti anche le aree sottoposte a vincolo sovraordinato, con riferimento alle aree individuate secondo le vigenti normative di legge Nazionali e Regionali.

Per quanto riguarda le aree sottoposte a tutela secondo le vigenti normative di legge Nazionali e Regionali, limitatamente alle aree protette corrispondenti a rilevanti valori, il Piano Strutturale conferma i vincoli e le prescrizioni stabilite. Tali prescrizioni e vincoli riguardano interventi di trasformazione, aventi incidenza sul territorio e sull'ambiente, che comportano:

- la distruzione dell'assetto complessivo esistente nello stato di fatto e l'introduzione di nuovi assetti;
- la conferma dell'assetto esistente nello stato di fatto e l'introduzione di trasformazioni parziali al suo interno.

Direttive di tutela:

a) indirizzi principali relativi alle azioni di salvaguardia dei corpi idrici, delle zone umide, dei bacini idraulici tramite opere di manutenzione e sistemazione a fini protettivi, produttivi, ricreativi;

b) indirizzi principali relativi alle azioni di difesa del suolo in genere, in particolare, tramite opere di prevenzione del dissesto idrogeologico e dell'erosione, con manutenzione e sistemazioni a fini protettivi, produttivi, ricreativi;

c) criteri ed indirizzi su limitazioni, condizionamenti, modalità attuative e gestionali da imporre alle trasformazioni edilizie ed urbanistiche ammissibili, in quanto a :

- localizzazione: distanze di rispetto, fasce di protezione, schermature, corridoi infrastrutturali, zonizzazioni, punti panoramici e di belvedere, ecc.;
- parametri edilizi ed urbanistici: altezze massime, profili regolatori della sagoma, distanze da confini, indici volumetrici, rapporti di copertura, carico insediativo, destinazione d'uso, ecc.;
- impiego di materiali, tecnologie, caratteristiche costruttive, opere di finitura, ecc.;
- sistemazioni vegetazionali, opere di arredo, insegne, cartellonistica e segnaletica, illuminazioni, pavimentazioni, recinzioni, ecc.;

d) indirizzi principali relativi alle azioni per la conservazione e la salvaguardia del patrimonio boschivo e colturale tramite manutenzione e sistemazioni a fini protettivi, produttivi, ricreativi;

e) criteri ed indirizzi per il controllo delle trasformazioni morfologiche tramite limitazioni, condizionamenti e modalità di esercizio dello sfruttamento delle risorse e dell'uso del suolo, comprensive degli aspetti di risistemazione, in riferimento alle varie situazioni ambientali e tipologiche: montagna, collina, pianura, zone umide;

f) criteri ed indirizzi per la circostanziata applicazione nelle aree classificate tipologicamente b)
c) d) di divieti, limitazioni e modalità d'uso di cui all'art.10, comma 3°, della L.R. n°52/82 e successive modifiche;

g) criteri ed indirizzi per la definizione degli indennizzi e contributi di cui all'art.9, comma 2°, punto 5) della L.R. n°52/82 e successive modifiche, con particolare riferimento ai divieti, limitazioni e modalità d'uso di cui al presente comma, lett. f).

Direttive di valorizzazione:

a) la promozione e conservazione di destinazioni d'uso esclusive ed ottimali coerenti con la tutela ed il corretto uso delle risorse e dei beni, finalizzate allo sviluppo delle funzioni proprie dell'area;

b) il recupero e la piena utilizzazione del patrimonio insediativo edilizio ed infrastrutturale in area extraurbana, con l'impiego e la specificazione degli strumenti normativi di Piano e di progetto previsti dalle L.R. 59/80 in rapporto alle diverse classificazioni delle categorie di beni e situazioni tipologiche da tutelare;

c) il recupero ed il risanamento di situazioni di degrado igienico sanitario e dissesto di particolari localizzazioni: fascia costiera, corpi idrici, collina, ecc. erosione, inquinamento, frane, frazionamento fondiario ecc.;

d)l'apertura di percorsi escursionistici e circuiti turistici per l'accessibilità e la frequentazione delle aree protette in genere e del patrimonio storico-artistico in particolare;

e) creazione di infrastrutture tecnologiche per l'accesso a punti di particolare interesse da sottoporre a valutazione di compatibilità ambientale;

f) la creazione di strutture per il turismo naturalistico e rurale, l'agriturismo, la pratica sportiva, la didattica naturalistica, la ricerca scientifica, il sistema museale riguardante la cultura materiale, la civiltà contadina, le tradizioni popolari, ecc.;

g) la promozione di iniziative e progetti speciali per:

- la formazione di strutture organizzative e gestionali particolari, quali parchi agrari, parchi archeologici, parchi mineralogici, parchi fluviali, parchi periurbani, parchi speleologici, ecc.;

- il recupero di particolari connotazioni nel patrimonio storico-monumentale, per aree, per tipologie, per sistemi: corti, ville, parchi, giardini storici, elementi significativi del paesaggio, collegamenti e percorsi storici, opere idrauliche, edilizia rurale, edilizia religiosa, archeologia industriale, ecc.;

- la formazione di strutture per la produzione e commercializzazione di prodotti tipici e per la promozione dell'agricoltura biologica.

Le salvaguardie di cui al capo III, art. 16 della D.C.R. L.R. 296/88 hanno efficacia fino all'approvazione del Regolamento Urbanistico.

Il Piano Strutturale individua specifiche forme di salvaguardia delle caratteristiche ambientali e paesaggistiche delle zone sottoposte a vincolo, ed in particolare:

1. la conformazione storica dei fiumi Era e Cascina deve essere tutelata nei relativi aspetti strutturali; nonché della conformazione delle sponde e dell'alveo. Sono consentiti unicamente interventi di ripristino e consolidamento finalizzati ad impedire o ad arrestare situazioni di dissesto idrogeologico, purché attuati con tecniche e procedimenti compatibili con le caratteristiche di pregio ambientale dei luoghi.

2. La viabilità storica deve essere conservata e tutelata nei relativi aspetti strutturali; è proibita l'alterazione del tracciato, della giacitura nonché, ove non ostino esigenze non altrimenti soddisfacibili, delle caratteristiche dimensionali essenziali e della conformazione materiale. Sono consentiti unicamente interventi di ripristino e consolidamento finalizzati ad impedire o ad arrestare situazioni di dissesto o di pericolo, purché attuati con tecniche e procedimenti compatibili con le caratteristiche di pregio ambientale dei luoghi.

3. Gli esemplari arborei componenti filari di pregio storico-paesaggistico disposti lungo strade o corsi d'acqua devono essere conservati e tutelati, con generale divieto di abbattimento, salvo che per comprovate ragioni fitosanitarie. Gli esemplari arborei abbattuti dovranno essere ripristinati con esemplari della stessa specie, quando possibile; ove l'abbattimento riguardi interi filari o parti di essi, la nuova piantagione dovrà essere effettuata con il medesimo orientamento del filare preesistente, o della sua parte, e con un sesto di impianto corretto, che non renda necessari interventi di potatura se non di formazione o con carattere di straordinarietà.

4. I manufatti e le opere di sistemazione del territorio collegate a tradizionali tecniche agricole e selvicolturali dovranno essere conservati e tutelati nelle loro caratteristiche materiali; ne è prescritta la manutenzione e, per le parti eventualmente soggette a crolli o dissesti, il ripristino con tecniche e procedimenti coerenti con le caratteristiche originarie dei manufatti.

5. I manufatti tecnici di interesse storico dovranno essere conservati e tutelati nelle loro caratteristiche materiali; per tali manufatti sono consentiti unicamente: la manutenzione; il ripristino con le tecniche del restauro; la ricostruzione filologica di parti eventualmente crollate o demolite; la sostituzione di parti eventualmente realizzate con materiali soggetti a più o meno rapidi processi di deterioramento, ovvero degli elementi più squisitamente tecnologici.

6. Per le aree di interesse archeologico sono consentite unicamente le trasformazioni e le utilizzazioni volte alla tutela e alla valorizzazione sia dei singoli beni archeologici che del relativo sistema di relazioni, nonché di altri valori eventualmente presenti, ed alla regolamentata pubblica fruizione di tali beni e valori. Per tali aree si prescrive l'inedificabilità. Fino all'approvazione del Regolamento Urbanistico, e ferme restando eventuali disposizioni più restrittive dettate dalla competente Soprintendenza, ogni intervento di trasformazione

morfologica del suolo, eccettuato le normali operazioni agricole, dovrà essere assentito dalla competente Soprintendenza Archeologica.

7. Per le aree boscate sono ammessi gli interventi previsti dalla L.R. 39/00.

Il Regolamento Urbanistico potrà prevedere normative specifiche volte a proteggere le parti boscate del territorio perseguendo un obiettivo di difesa della biodiversità ambientale.

Le norme di cui al presente articolo si applicano ai Sistemi, ai Subsistemi ed alle U.T.O.E.

In particolare, per ognuno dei punti precedentemente descritti, il Regolamento Urbanistico dovrà predisporre, in merito una normativa specifica in coerenza con le direttive di tutela e di valorizzazione della DCR 296/88 e con gli obiettivi del Piano Strutturale, dettagliata e differenziata in relazione alle diverse parti e componenti territoriali. Fino all'approvazione del Regolamento Urbanistico, sono consentiti unicamente gli interventi di Manutenzione Ordinaria, Straordinaria, di Consolidamento Statico e di Restauro Conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici, nonché l'esercizio dell'attività agro-silvo-pastorale che non comporti alterazione permanente dello stato dei luoghi.

Art. 18 - Misure di Salvaguardia stabilite dal Piano di Indirizzo Territoriale

Salvaguardie per l'Ambito A1

Si definisce "Ambito A1" la fascia di terreno che comprende gli alvei, le golene, gli argini dei corsi d'acqua di cui all'elenco allegato al P.I.T. (Allegato 5), nonché alle aree comprese nelle due fasce di larghezza di ml. 10 adiacenti a tali corsi d'acqua, misurate a partire dal piede esterno dell'argine o, in mancanza, del ciglio di sponda.

In tale ambito si applicano le salvaguardie di cui all'art. 75 del P.I.T.

Salvaguardie per l'Ambito A2

Si definisce "Ambito A2" la fascia immediatamente esterna l'Ambito A1 di larghezza pari alla larghezza del corso d'acqua, per un massimo di ml 100 ed ha valenza solo per i corsi d'acqua riportati nell'elenco allegato al P.I.T. (Allegato 5) che abbiano larghezza superiore a ml 10, misurata fra i piedi esterni degli argini oppure, ove mancanti, tra i cigli di sponda.

In tale ambito si applicano le salvaguardie di cui all'art. 76 del P.I.T.

Salvaguardie per l'Ambito B

Si applica alle aree potenzialmente inondabili in prossimità dei corsi d'acqua riportati nell'elenco allegato al P.I.T. (Allegato 5), che possono essere necessarie per gli eventuali interventi di regimazione idraulica tesi alla messa in sicurezza degli insediamenti. Corrisponde alle aree a quote altimetriche inferiori rispetto alla quota posta a 2 metri sopra il piede esterno dell'argine o, in mancanza, sopra il ciglio di sponda.

In tale ambito si applicano le salvaguardie di cui all'art. 77 del P.I.T.

Art. 19-Misure di Salvaguardia stabilite dal Piano Territoriale di Coordinamento

Sulle aree individuate come zone di tutela dei caratteri ambientali e paesaggistici dei corsi d'acqua, si applica quanto disposto agli art. 20 e 21 del P.T.C.

Art. 20- Vincoli e Salvaguardie stabilite dall'Autorità di Bacino del fiume Arno

Misure di salvaguardia per le aree a pericolosità e a rischio idraulico molto elevato

Alle aree individuate e perimetrare nella cartografia allegata alla Delibera del Comitato Istituzionale n°139 del 29 Novembre 1999 come “R.I.4” si applica quanto stabilito all'art. 2 della suddetta Delibera. Alle aree individuate e perimetrare nella cartografia allegata alla Delibera del Comitato Istituzionale n°139 del 29 Novembre 1999 come “P.I.4” si applica quanto stabilito all'art. 3 della suddetta Delibera.

Nelle aree individuate e operimetrare nella cartografia allegata alla Delibera del Comitato Istituzionale n°139 del 29 Novembre 1999 come “B.I.”, è esteso quanto previsto dalla Delibera del Consiglio Regionale della Toscana n° 230/1994 (oggi sostituita dal P.I.T.) per l'Ambito definito “B” dalla stessa.

Vincoli e salvaguardie introdotti dal Piano stralcio per la riduzione del rischio idraulico

Aree A

Le aree A del Piano di Bacino, stralcio Rischio Idraulico, e cioè le aree degli interventi di piano per la mitigazione del Rischio Idraulico sono soggette ad inedificabilità assoluta. Tali aree sono rappresentate nell’“Carta degli interventi per la riduzione del Rischio Idraulico nel Bacino dell'Arno” redatta in scala 1:25.000 e 1:200.000, allegata al Piano di Bacino, stralcio Rischio Idraulico, conservata in originale presso l'Autorità di Bacino.

Su tali aree si applica la Norma 2 del Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 19 maggio 2011.

Aree B

Le aree B del Piano di Bacino, stralcio Rischio Idraulico, e cioè le are per le quali si rendono necessarie ulteriori verifiche di fattibilità prima di procedere alla realizzazione degli interventi per la mitigazione del rischio idraulico, sono soggette a vincolo di inedificabilità per garantire l'attuazione del Piano.

Su tali aree si applica la Norma 3 del D.P.C.M. del 19/5/2011.

Aree di pertinenza fluviale lungo gli affluenti dell'Arno

Le aree di pertinenza fluviale, rappresentate nella “Carta delle aree di pertinenza fluviale dell'Arno e dei suoi affluenti” allegata al Piano di Bacino, stralcio Rischio Idraulico, devono essere salvaguardate, in generale, per la mitigazione del rischio idraulico.

Su tali aree si applica la Norma 5 del D.P.C.M. Del 5/11/1999 e s.i.

Aree comprese nella Carta Guida delle aree allagate

La “Carta guida delle aree allagate”, elaborata sulla base degli eventi alluvionali significativi, posteriori e comprendenti quello del novembre 1966 rappresenta una carta che fornisce

indicazioni di pericolosità.

All'interno delle aree individuate su tale carta si applica quanto indicato dalla Norma 6 del D.P.C.M. Del 5/11/1999 e s.i.

Fasce di rispetto degli argini e delle sponde dei corsi d'acqua

Stante la Norma 12 del D.P.C.M. Del 5/11/1999 e s.i., nella fase di attuazione del Piano di Bacino, stralcio Rischio Idraulico, in conformità alle disposizioni legislative di cui alla legge n° 183/1989, dovranno essere verificate, eliminate o corrette le situazioni difformi da quanto stabilito dal T.U. N° 523/1904 relativamente agli abitati ed alle infrastrutture presenti nelle fasce di rispetto degli argini e delle sponde dei corsi d'acqua.

Salvaguardia dei suoli e del reticolo idraulico minore

In osservanza della Norma 13 del D.P.C.M. Del 5/11/1999 e s.i. ed allo scopo di salvaguardare il sistema idrogeologico e l'equilibrio ecologico-ambientale, qualunque intervento che provochi variazioni morfologiche del suolo diverse dalle tradizionali lavorazioni agricole, comportanti sostanziali movimenti di terra, rialzamenti o variazioni di quota e/o modifiche della rete dei fossi o canali esistenti, è sottoposto ad autorizzazione rilasciata dall'autorità idraulica competente.

In tutto il bacino sono di norma vietati gli interventi di tombatura dei corsi d'acqua.

Art. 21-Vincoli derivanti dall'Accordo di Programma tra Regione Provincia e Comuni di Lari e Ponsacco per la realizzazione di casse di espansione.

Sulle aree individuate per la realizzazione delle casse di espansione, valgono i vincoli stabiliti dal D.P.G.R. n°10 del 12/01/2001.

Art. 22 -Misure di Salvaguardia derivanti dagli studi idraulici e geomorfologici inseriti nel Piano Strutturale - Direttive al Regolamento Urbanistico

Il presente articolo stabilisce le misure di salvaguardia derivanti dagli studi idraulici e geomorfologici inseriti nel Piano Strutturale in attuazione di quanto stabilito dalle misure di salvaguardia stabilite dal P.I.T. (confronta art. 18), e dal Piano Territoriale di Coordinamento (confronta art. 19), nonché dai vincoli e salvaguardie stabilite dall'Autorità di Bacino del fiume Arno (confronta art. 20)

Riduzione del rischio idraulico

Nelle aree di pianura, le trasformazioni in progetto dovranno essere volte alla riduzione del rischio idraulico, attraverso la messa in sicurezza rispetto agli eventi critici emersi negli studi idraulici inseriti nel Piano Strutturale.

Nelle aree ricadenti nella Classe di Pericolosità 3b con battenti idraulici attesi di minima entità (minori di 30 cm), in attesa di interventi strutturali per la messa in sicurezza, potranno essere realizzati rialzamenti dei piani di calpestio di piazzali e resedi pertinenziali nonché introdotte migliorie nella funzionalità del reticolo idrografico minore, a seguito di un adeguato studio

idraulico. I rialzamenti del piano di campagna, di superficie superiore ai 10.000 m², dovranno prevedere un'area depressa che compensi il volume del riporto, al fine di mantenere costante il volume di acqua esondata insistente sull'area d'intervento. A supporto di progetti di nuova espansione, dovranno essere condotti studi specifici che individuino la quota di sicurezza dei piani di calpestio di piazzali e resedi, da considerare univoca per tutti i lotti. Dovrà altresì essere studiato il reticolo drenante delle aree circostanti ed individuato il ricettore finale delle acque bianche raccolte all'interno della zona di nuova espansione.

Di tale ricettore dovrà essere definita l'area scolante e verificata l'adeguatezza in rapporto ai nuovi apporti d'acqua. Se necessario, dovranno essere previsti interventi di ricalibratura del ricettore individuato.

Nelle aree in cui sono previsti battenti idraulici significativi (maggiori di 30 cm), gli interventi di nuova espansione sono da considerarsi vincolati alla messa in sicurezza dei corsi d'acqua che determinano il rischio.

In qualunque caso, gli interventi strutturali di tipo conservativo devono essere finalizzati anche alla eliminazione o mitigazione del livello di rischio accertato ed assicurare la più efficace messa in sicurezza.

La realizzazione dei due nuovi canali di scolo delle acque superficiali che il Piano Strutturale Individua nella zona compresa tra la Strada Provinciale di Gello e la Fossa Nuova, dovrà essere contemporanea alla realizzazione delle opere di urbanizzazione di eventuali zone di espansione industriale previste al contorno. Nel progetto delle opere di urbanizzazione dovrà essere compreso il progetto idraulico del fosso di pertinenza.

Impermeabilizzazioni

La realizzazione di vaste aree impermeabilizzate dovrà essere subordinata ad uno studio idrologico-idraulico di dettaglio che definisca tutti gli interventi necessari per neutralizzare gli effetti derivanti dall'aumento della velocità di corrivazione delle acque nel corpo ricettore. Particolari accorgimenti dovranno essere posti anche sulla progettazione delle superfici coperte, preferendo le soluzioni che permettano la riduzione della velocità dell'acqua.

Reticolo idrografico minore

Qualunque intervento che modifichi l'assetto originario del reticolo idrografico minore dovrà essere supportato da uno studio che verifichi la funzionalità del sistema drenante nelle condizioni attuali e con le modifiche previste. L'indagine dovrà essere estesa all'area scolante attraverso un rilievo di dettaglio del reticolo idrografico minore, in modo da definire i rapporti gerarchici tra le varie linee di drenaggio delle acque superficiali.

Anche i tombamenti, di ogni dimensione e lunghezza, in aree urbane o agricole, dovranno essere opportunamente dimensionati e supportati da apposito progetto, che dimostri la funzionalità dell'opera.

Qualunque intervento sul reticolo drenante minore non dovrà limitarsi alla conservazione dello

stato attuale ma prevedere il miglioramento dell'assetto idraulico complessivo.

Realizzazione di locali interrati

Nelle Classi di Pericolosità Idraulica 3b, 4a e 4b, deve essere evitata la realizzazione di locali interrati o seminterrati con aperture dirette sull'esterno (porte, finestre) nonché la realizzazione di rampe o scale di accesso a locali con ingresso posto al di sotto del piano campagna se non protetti da soglie poste a quote di sicurezza.

Viabilità

La realizzazione di nuova viabilità non dovrà costituire ostacolo al normale deflusso delle acque superficiali. Tutti i progetti dovranno essere corredati da specifici studi che analizzino e specificino gli interventi di ricucitura del reticolo idrografico minore e l'interazione del nuovo manufatto con la distribuzione delle acque potenzialmente esondate dai corsi d'acqua limitrofi.

Da tali studi dovranno emergere le soluzioni da adottare per non incrementare il livello di rischio

idraulico nelle aree circostanti.

Pozzi

La necessità di realizzare pozzi ad uso domestico deve essere opportunamente motivata, e comunque subordinata ad una verifica della possibilità di realizzare cisterne interrate per l'accumulo delle acque piovane.

Scarichi e smaltimenti nel terreno

Nelle aree inserite nelle Classi 3b, 4a e 4b di Vulnerabilità Idrogeologica e/o di Pericolosità Idraulica è fatto divieto di realizzare scarichi di acque reflue direttamente nel terreno, tramite subirrigazioni o pozzi assorbenti anche se derivati da fosse settiche o di tipo "Imhoff". In tali aree è altresì vietata la fertirrigazione, lo spandimento di acque vegetative, nonché la realizzazione di lagoni di accumulo di liquami, di strutture interrate di deposito o magazzinaggio di prodotti chimici e simili.

Modellamenti morfologici

Gli interventi sul territorio che modifichino l'assetto originario dei luoghi (riporti e sbancamenti, viabilità in rilevato, piazzali, etc.), devono essere supportati da studi di approfondimento del contesto geomorfologico dell'area in oggetto che entrino nel merito degli effetti di tali trasformazioni sui territori circostanti.

Realizzazione di laghetti per accumulo acqua

La realizzazione di laghetti per l'accumulo di acqua è vietata nelle aree ricadenti nelle Classi di Pericolosità Geomorfologica 3b, 4a e 4b; nel resto del territorio la progettazione deve essere supportata da un'indagine geologico-tecnica che analizzi la compatibilità delle trasformazioni con le caratteristiche geologiche, geomorfologiche ed idrogeologiche dell'area d'intervento.

Metodi di coltivazione del suolo

Al fine di contenere e/o ridurre l'erosione superficiale delle zone coltivate, sono da evitare

disposizioni di uliveti, frutteti e vigneti con linee di drenaggio a rittochino, favorendo la realizzazione di impianti di nuove colture e di nuove affossature disposte secondo direttrici a bassa pendenza. Ciò per ridurre l'energia delle acque superficiali, il ruscellamento superficiale ed il trasporto solido delle acque incanalate.

Art. 23-Definizione degli usi, dei tempi e delle funzioni

Il Piano Strutturale fornisce indirizzi e criteri per l'individuazione, in sede di Regolamento Urbanistico, delle compatibilità rispetto agli obiettivi delle destinazioni d'uso relative ad ogni singolo Sistema, Subsystema o U.T.O.E.

Il Piano Strutturale comunque definisce già in questa fase, all'interno di ciascun sistema, subsystema o U.T.O.E., una serie di funzioni incompatibili con le caratteristiche delle aree territoriali oggetto di pianificazione.

Qualora non strettamente specificato all'interno delle norme delle singole zone, si intendono quali destinazioni incompatibili tutte quelle che contribuiscono al deperimento o ai diversi gradi di inquinamento delle risorse, quelle incoerenti con le previsioni di tutela e valorizzazione del patrimonio storico, architettonico e ambientale, quelle che costituiscono fattore di degrado fisico e della qualità abitativa. Gli specifici livelli di compatibilità dovranno essere comunque precisati in sede di Regolamento Urbanistico.

Il Regolamento Urbanistico dovrà procedere, in applicazione dell'art. 28 comma secondo punto h) della L.R. 5/95, alla individuazione dei criteri di coordinamento delle scelte localizzative, con gli atti di competenza del sindaco in materia di orari ai sensi dell'art. 36 della L. 142/90 e della disciplina regionale ivi prevista. 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, individuati dal Piano Strutturale all'art. 4 delle presenti *Norme*.

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.

Il Regolamento Urbanistico dovrà recepire quanto stabilito dallo specifico piano di settore relativamente alle compatibilità ambientali ed ai requisiti di localizzazione degli impianti di distribuzione di carburante, in applicazione delle norme regionali vigenti in materia.

Art. 24 -Unità Territoriali Organiche Elementari

In riferimento all'art. 24, comma 3 punto b, della L.R. 16.1.95 n. 5, il presente articolo individua per ogni singola Unità Territoriale Organica Elementare (U.T.O.E.) gli obiettivi, i parametri urbanistici generali, le categoria di intervento ammissibili (per la definizione delle quali si rimanda all'art. 17 delle presenti *Norme*).

In sede di Regolamento Urbanistico potranno essere apportate lievi modifiche ed eventuali rettifiche alle delimitazioni delle U.T.O.E. individuate nella tav. 5 del Piano Strutturale, purché non superiori al 10% della superficie della singola U.T.O.E. e ferme restando le quantità insediative previste dalle schede norma. Le ripartizioni di dette quantità insediative per categoria di intervento, precisate in ciascuna U.T.O.E., sono da intendersi come indicative.

In sede di formazione del Regolamento Urbanistico gli studi di dettaglio potranno definire i limiti delle aree interagenti con il Sistema Insediativo con funzione di qualificazione dell'immagine urbana, interne alle U.T.O.E., attraverso lievi modifiche e con eventuali rettifiche alla loro perimetrazione, purchè non superiori al 10% della superficie del comparto considerato, fermo restando il dimensionamento delle singole U.T.O.E. e del Piano Strutturale. All'interno di tale dimensionamento, il Regolamento Urbanistico dovrà favorire il processo di rigenerazione dei comparti dismessi produttivi individuando specifici comparti rivolti ad attivare la riqualificazione e/o la rigenerazione anche con programmi perequativi.

Al fine di perseguire il processo di riqualificazione degli insediamenti, il R.U. dovrà programmare il recupero delle aree degradate.

A tal fine potranno essere individuati ed associati a tale processo, specifici comparti per la ricomposizione delle funzioni non compatibili con la riqualificazione del tessuto insediativo a prevalente carattere residenziale.

Il dimensionamento stabilito per ogni U.T.O.E. è strettamente riferito alla quota di fabbisogno residenziale in relazione ai criteri di sostenibilità. Gli interventi a carattere turistico ricettivo o residenziale specialistico non graveranno su detta quota ma dovranno essere dimensionati in sede di formazione del Regolamento Urbanistico, nel rispetto dei limiti stabiliti al comma 2 punto 8 e 9 dell'art.15 (Sistema Funzionale) in relazione agli obiettivi ed agli indirizzi contenuti nel Piano Strutturale.

Si intende precisare che la rappresentazione grafica della morfologia dell'impianto urbanistico dei piani particolareggiati e dei piani attuativi negli elaborati del Quadro Conoscitivo e nella TAV.5 relativa alla individuazione delle U.T.O.E., non ha carattere vincolante per la stesura del Regolamento Urbanistico e pertanto non rappresentano vincolo alla trasformazione.

Le schede norma delle U.T.O.E. sono allegate alla presenti *Norme*.

Per il perseguimento degli obiettivi di cui agli art. 4 e 6 delle presenti *Norme* ed al fine di consentire la corretta applicazione dei criteri e degli indirizzi contenuti nelle schede norma delle U.T.O.E., il Piano Strutturale individua, all'interno di tutte le Unità Territoriali

Organiche Elementari, specifiche salvaguardie da considerarsi efficaci fino all'approvazione del Regolamento Urbanistico. Tali

salvaguardie sono puntualmente definite nell'artt. 18,19,20,21, 22 e 27 delle presenti *Norme*, e all'art. 17 punti 1,2,3,4,5,6 e 7.

Tutti i nuovi interventi previsti nel territorio comunale, indipendentemente dal Sistema di appartenenza, dovranno, preliminarmente, essere conformi agli articoli 7 e 8 delle presenti *Norme*.

Art. 25-Il controllo della trasformazione-azioni necessarie per il riequilibrio territoriale.

Il Piano Strutturale, ai sensi dell'art. 24 comma terzo della L.R. 16.1.95 n°5, ha il compito di determinare le dimensioni massime ammissibili degli insediamenti e delle funzioni, nonché delle infrastrutture e dei servizi necessari in ciascuna Unità Territoriale Organica Elementare.

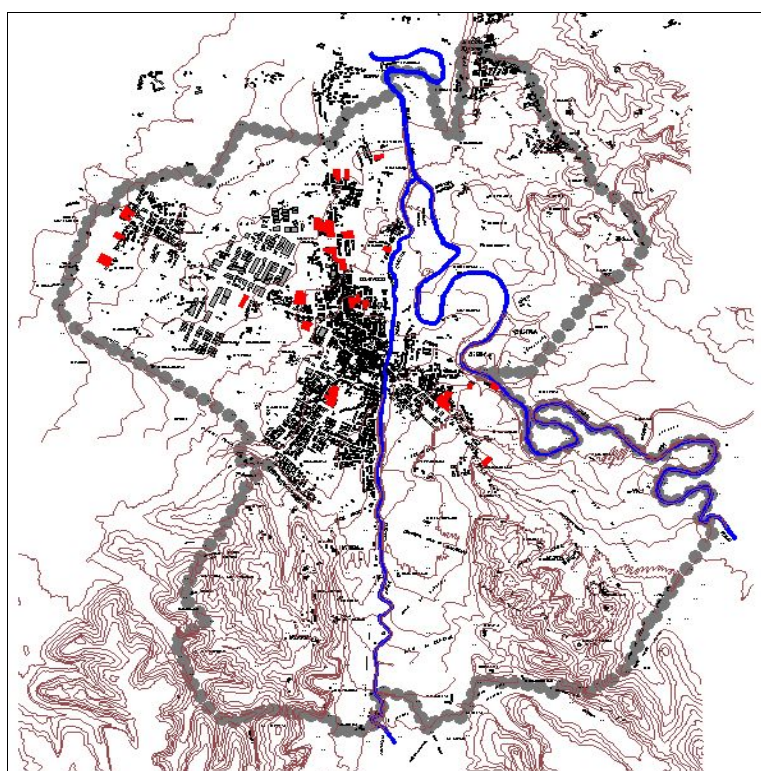
Valutazione delle potenzialità al fine del dimensionamento massimo ammissibile degli insediamenti e delle funzioni

Potenzialità di ristrutturazione urbanistica

All'interno del tessuto urbano il Piano Strutturale individua le potenzialità-opportunità di riqualificazione di alcuni comparti. In riferimento al Quadro Conoscitivo questi comparti unitari, interni al tessuto urbano, sono caratterizzati da un edificato degradato e/o incoerente con il ruolo residenziale e dei servizi individuati dal Piano Strutturale.

La potenzialità espressa da questi ambiti di ristrutturazione urbanistica può essere stimata in circa 70.000 mc.

Individuazione delle potenzialità



■ *Ambiti di
ristrutturazione
urbanistica*

Potenzialità di recupero abitativo diffuso

In riferimento al patrimonio edilizio non utilizzato pari a 1.359 vani (cfr. dati del censimento 2001- Q.C. Scheda 09), stimando la dimensione del vano pari a 50 mc., possiamo valutare un volume di circa 68.000 mc.

Al fine di un recupero qualitativo di tale quantità una quota stimata entro il 30% (pari a 20.400 mc) può essere considerata relativa al recupero abitativo finalizzato al miglioramento della qualità degli alloggi.

Il rimanente 70% potrà contribuire alla dotazione di servizi ed alla riqualificazione degli spazi complementari alla residenza; una quota non stimabile, seguirà il processo storico di non utilizzazione e di deperimento.

La potenzialità complessiva delle azioni di recupero risultante dalla sommatoria delle quantità derivate dalla ristrutturazione urbanistica e dal recupero abitativo diffuso, potrà essere stimata in 90.400 mc (70.000+20.400).

Utilizzando i parametri volumetrici individuati per la stima degli abitanti teoricamente insediabili pari a 156 mc/ab. (120mc/ab. destinati alla residenza e 36mc/ab. per servizi complementari) avremo:

$$90.400mc : 156mc/ab. = 579ab$$

$$579 ab. \times 120mc/ab. = 69480mc. \text{ quantità di recupero riferito alla residenza}$$

$$579 ab. \times 36mc/ab. = 20844mc. \text{ quantità di recupero di servizi complementari alla residenza.}$$

Potenzialità di riqualificazione attraverso la crescita del tessuto urbano residenziale e specialistico.

Il processo di crescita e consolidamento può essere ricondotto all'interno di due fasi:

_ Conclusioni delle parti decrementate: in relazione allo stadio del processo tipologico individuale e/o di comparto che prevalentemente può essere riferito alla V Fase della crescita urbana (cfr. tav D del Quadro Conoscitivo)

_ Edificazione di nuovo impianto: quale completamento del tessuto urbano.

Esaminando le potenzialità interne alle U.T.O.E., può essere ritrovata una disponibilità di aree organiche pari a 450.000mq (quantità estrapolata dalla potenzialità dei "vuoti urbani").

Perseguendo l'obiettivo di un tessuto urbano di elevata organicità nel rapporto tra edificato, aree libere e servizi, il Piano Strutturale stabilisce che una quota non inferiore al 60% (pari a 270.000mq) di tali aree debba essere destinata a spazi non edificati e/o disponibili per standards.

Ne risulta che le potenzialità del processo di crescita urbana potranno essere perseguite entro un limite di una superficie complessiva di 180.000mq.

In via teorica ipotizzando un utilizzo edificatorio di ¼ della superficie coperta e sviluppata su due livelli abitativi (coerentemente con le tipologie edilizie prevalenti) si può stimare una potenzialità volumetrica pari a circa 270.000mc(¼ di 180.000mq = 45.000 x 6ml h due livelli).

Applicando i parametri precedentemente individuati avremo una potenzialità insediativa pari a 1.730 abitanti teorici(270.000mc. / 156mc/ab).

Questo valore può essere disarticolato in:

1.730 ab. x 120mc/ab. = 207.600mc. quantità riferita alla residenza

1.730 ab. x 36mc/ab. = 62.280mc. quantità riferita a servizi complementari della residenza

Verifica delle potenzialità del Piano Strutturale (DCC n° 68 del 27/06/2005)

	<i>Volumetrie potenziali</i>	<i>Abitanti teorici</i>
<u>Potenzialità di ristrutturazione urbanistica</u>	90.400mc	579ab.
<u>Potenzialità di recupero abitativo diffuso</u>		
<u>Potenzialità riferite alla crescita del tessuto urbano residenziale e specialistico</u>	270.000mc	1.730ab.
<u>Potenzialità complessive</u>	360.400mc	2.309ab

Per la comprensione dell'incidenza del processo di riqualificazione e di crescita urbana stimato, dobbiamo relazionarlo sia al carico urbanistico derivante dagli abitanti attualmente insediati che a quello risultante dallo stato di attuazione del piano regolatore vigente.

Il censimento della popolazione al novembre 2003 stabilisce che la popolazione è di 13038 abitanti; il quadro conoscitivo analizzato, attraverso i dati, in forma analitica, trasmessi dagli uffici tecnici comunali, che il processo di attuazione in corso del piano regolatore, per concessioni rilasciate e piani particolareggiati approvati, determina una volumetria di circa 250.000mc (fonte Ufficio Tecnico Comunale Lottizzazioni approvate, cfr. Q.C. Scheda 11), che riconduce, utilizzando i parametri precedentemente formulati, a circa 1602 abitanti (250.000mc / 156ab).

<u>Abitanti insediati al novembre 2003</u>	13.038ab
<u>Abitanti teorici derivanti dallo stato di attuazione del piano regolatore vigente</u> (crf scheda n° 11 del Quadro Conoscitivo)	1.602ab.
<u>Abitanti insediati ed in insediamento</u>	14.640ab.

Riepilogo del carico insediativo globale

<u>Potenzialità complessive</u> (stima previsioni compatibili)	2.309ab
<u>Abitanti insediati ed in insediamento</u>	14.640ab.
<u>Carico insediativi globale</u>	16.949ab

Valutazione della dotazione di standards urbanistici in relazione ai carichi prefigurati

La dotazione minima di standards stabilita dal DM 1444/68 pari a 18 mq per abitante viene incrementata dal Piano Strutturale fino a 27 mq/ab, accogliendo gli orientamenti della Regione Toscana.

Il dimensionamento degli standards minimi è stato effettuato sulla base della sommatoria tra la popolazione attualmente insediata , quella della popolazione in corso di insediamento e quella potenzialmente insediabile a seguito degli obiettivi e delle relative previsioni del piano strutturale.

La popolazione potenzialmente insediabile, individuata attraverso le precedenti considerazioni, presa come riferimento per la verifica degli standards è di 16950 abitanti.

Il Piano Strutturale valuta ed individua il dimensionamento minimo degli standards urbanistici necessari in relazione alle potenzialità insediative:

<i>Potenzialità insediativi (ab)</i>	<i>Standard individuato</i>	<i>Superficie minima di standards</i>
16950ab	27mq / ab	457.650mq

E' interessante notare, caso particolare, che per il Comune di Ponsacco gli standards realizzati e di realizzazione in itinere sono pari a 423.620mq come risulta dalla sottostante tabella:

DOTAZIONE STANDARDS REALIZZATI (Cfr Scheda 11 Q.C. Stato di Attuazione del P.R.G.)

	LE MELORIE mq	VAL DI CAVA mq	PONSACCO mq	TOTALE mq
Aree per l'istruzione: asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo:	2849	6515	28943	38307
Attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi (uffici P.T., protezione civile, ecc.).	2655	2425	78656	83736
Aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, effettivamente utilizzati per tali impianti con esclusione di fasce verdi lungo le strade.	21111	4850	238155	264116
Aree per parcheggi (in aggiunta alle superfici a parcheggio previste dall' Art. 18 della L. n°765)	4217	2331	30913	37461
Totale standards	30832	16121	376667	423620

Pertanto rispetto agli standards realizzati applicando il parametro di 27mq/ab. individuato come parametro di riferimento, per la riqualificazione urbana avremo una sostenibilità teorica di insediamento pari a **15.689 abitanti teorici**.

Quindi l'attuale dotazione di standard non solo è in grado di soddisfare i 14.640 abitanti insediati ed in corso di insediamento ma un'ulteriore quota di **1.049ab**.

In relazione al nuovo carico insediativo potenziale individuato dal piano strutturale pari a 2.309ab dovranno essere reperiti standard aggiuntivi relativi a **1.260ab** (2.309ab – 1.049ab)

Tale quantità minima inderogabile risulta pari a 34.020mq.

Il Piano Strutturale risponde ai presupposti evidenziati, ne individua gli ambiti di possibilità di intervento attraverso la perimetrazione delle Unità Territoriali Organiche Elementari (U.T.O.E.) e ne definisce il complesso normativo di riferimento.

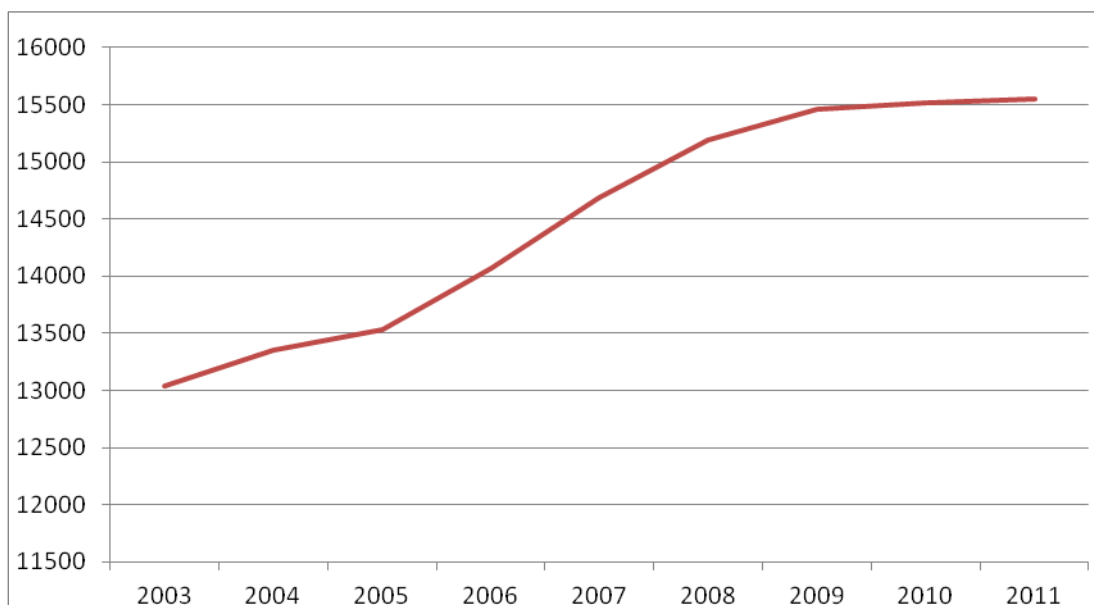
I limiti dell'insediamento debbono essere considerati come limite massimo a regime definito attraverso l'attuale quadro conoscitivo e conseguente agli obiettivi prefigurati nell'avvio del procedimento:

In sede di formazione del Regolamento Urbanistico si dovrà quindi procedere alla verifica e alla localizzazione delle specifiche previsioni insediative in relazione alle tendenze in atto.

Di seguito evidenziamo le dinamiche demografiche ed il nuovo dimensionamento conseguente al processo di attuazione della strumentazione urbanistica comunale.

Andamento demografico annuo del Comune di Ponsacco (2003-2011)

Anno	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Abitanti	13038	13353	13534	14065	14688	15187	15455	15511	15549



Al 2003 risultavano presenti 13038 abitanti e poiché gli abitanti ad oggi sono 15549, risulterebbero insediati 2511 abitanti che comportano un saldo di disponibilità rispetto al dimensionamento del P.S. pari a 340 abitanti. Questo dimensionamento prevalentemente va ad interessare la conclusione del processo di attuazione sia del P.R.G. pregresso.

A conclusione di tale processo insediativo risultano attuate le previsioni del Piano Strutturale vigente. Analizzando il trend di insediamento dal 2003 al 2011 (in 8 anni pari al 12.5% complessivo), abbiamo un incremento medio annuo del 1.5%, circa 314 abitanti che evidenziano l'opportunità di revisione delle previsioni stabilite nel dimensionamento del Piano Strutturale vigente.

L'Amministrazione Comunale intende controllare tale trend di crescita riconducendolo essenzialmente all'interno del recupero abitativo e della rigenerazione del patrimonio artigianale dismesso.

In tal senso, la variante al Piano Strutturale stabilisce la previsione di un nuovo dimensionamento pari a 1000 abitanti, che concorrono a determinare un carico urbanistico complessivo di circa **18.000 abitanti**, equivalenti a 900.000mq di sul.

All'interno di tale dimensionamento, una percentuale pari al 10% e non inferiore a 100 abitanti dovrà essere riservata per i programmi di riconversione dell'edilizia pubblica per a fini abitativi/sociali.

Negli atti di governo del territorio successivi alla presente variante di P.S., a seguito di processo partecipativo e di bando pubblico diretto ad acquisire manifestazioni di interesse dei cittadini, l'A.C. stabilirà la quota di dimensionamento relativo agli interventi da attuare nel biennio. Pertanto gli atti di governo del territorio, successivi alla presente variante, determineranno, conseguentemente, le dimensioni e definiranno le caratteristiche morfologiche, tipologiche ed i contenuti di dettaglio degli interventi di valorizzazione/rigenerazione del patrimonio insediativo.

Si fa presente che attraverso l'analisi di Quadro Conoscitivo (cfr "Relazione relativa al patrimonio produttivo interno all'edificato in particolare dei comparti produttivi del Sub-sistema degli insediamenti produttivi-Ambito1 Aree produttive interne all'edificato monofunzionali o congiunte alla residenza, nonché le aree integrate dall'AC") la **Potenzialità riferita alla trasformazione e rigenerazione urbana è pari a circa 73619 mq**. Tale dimensionamento deriva dagli obiettivi di recupero relativi alle superfici coperte esistenti dei fabbricati da trasformare.

Questo processo di rigenerazione/riqualificazione è stato cioè dimensionato, in coerenza con l'obiettivo di attivare il recupero in modo percentuale rispetto ai limiti dimensionali delle singole superfici degli edifici o dei comparti.

Inoltre tale potenzialità (73619 mq) deriva dai comparti dismessi e parzialmente dismessi. Si precisa che per questi ultimi, la superficie corrisponde alla superficie coperta totale dell'intero fabbricato, in quanto non è certa la percentuale parzialmente dismessa. Attraverso il processo partecipativo l'A.C. acquisirà le conoscenze individuali del dimensionamento dei comparti.

In sintesi:Dimensionamento PS (DCC n° 68 del 27/06/2005)

	<i>Volumetrie Potenziali</i>	<i>Abitanti Teorici</i>
<i>Potenzialità di Riutturazione Urbanistica</i>	90.400mc.	579 ab.
<i>Potenzialità di Recupero abitativo diffuso</i>		
	<i>Volumetrie Potenziali</i>	<i>Abitanti Teorici</i>
<i>Potenzialità riferite alla crescita del tessuto urbano residenziale e specialistico</i>	270.000mc.	1730ab.
<i>Potenzialità complessive</i>	360.400 mc.	2.309ab.

Riepilogo del carico insediativo globale (In sintesi:Dimensionamento PS DCC n° 68 del 27/06/2005)

<i>Potenzialità complessive</i> (stima previsioni compatibili)	2.309ab
<i>Abitanti insediati ed in insediamento</i>	14.640ab.
<i>Carico insediativi globale</i>	16.949ab

Dimensionamento PS Variante

	<i>SUL Potenziale</i>	<i>Abitanti Teorici</i>
<i>Potenzialità riferita alla trasformazione e rigenerazione urbana</i>	73619 mq	1000ab
<i>di cui programmabile per la trasformazione e rigenerazione 70% sul a fini residenziali</i>		
<i>di cui attribuibili alla riqualificazione del tessuto edilizio esistente</i>	-----	50 ab

Tale dimensionamento sarà utilizzato prevalentemente nel seguente modo:

-1000abitanti nell'ambito degli interventi di recupero/trasformazione del patrimonio edilizio a carattere produttivo dismesso o da riconvertire, di cui programmabili per la trasformazione e rigenerazione 70% sul a fini residenziali.

-50 abitanti nell'ambito di interventi già programmati dal Regolamento Urbanistico approvato con DCC n.68 del 30/110/2009 per la riqualificazione dell'edificato residenziale esistente ad eccezione del patrimonio d'interesse storico-testimoniale.

Popolazione		Standards urbanistici teorici necessari (27 mq/ab)		Standards urbanistici teorici necessari (18 mq/ab)		Standards urbanistici esistenti al 2009
Insedata al Novembre 2011	15549	Relativi alla popolazione Insediata (27 mq/ab)	419823	Relativi alla popolazione Insediata (18 mq/ab)	279882	312833 mq
Convenzionati, ma non concessionati (RU vigente)	340	Relativi alla popolazione insediamento (27 mq/ab)	9180	Relativi alla popolazione insediamento (18 mq/ab)	Risultanti dal progressivo processo di attuazione	
In fase di insediamento (RU vigente)	1061	Relativi alla pop. in fase di insediamento (27 mq/ab)	28647	Relativi alla popolazione insediamento (18 mq/ab)	Risultanti dal progressivo processo di attuazione	
Incremento derivante dalla Rigenerazione teorico potenziale	1000	Relativi alla pop. di cui é previsto l'insediamento (27 mq/ab)	27000	Relativi alla popolazione insediamento (18 mq/ab)	Risultanti dal progressivo processo di attuazione	
Riqualificazione del tessuto edilizio esistente	50		1350			
Totale pop. Potenziale	18000	Relativi alla pop. di cui é previsto l'insediamento (27 mq/ab)	486000	Relativi alla popolazione insediamento (18 mq/ab)	Risultanti dal progressivo processo di attuazione	

N.B. In sede di monitoraggio l'Amministrazione Comunale dovrà, coerentemente con lo stato di attuazione verificare gli standard necessari rispetto agli incrementi di popolazione e dalle destinazioni d'uso programmate dal RU.

U.T.O.E.

POTENZIALITA' DELLE TRASFORMAZIONI E DOTAZIONE DI STANDARD

Nota : le schede di seguito riportate riconfermano le precedenti articolazioni del Piano Strutturale vigente

U.T.O.E. N° 1 LE MELORIE

La riqualificazione urbana si attua attraverso il recupero del patrimonio edilizio urbanistico esistente e con il completamento del processo tipologico a scala edilizia e urbana.

Dimensionamento PS (DCC n°68 del 27/06/2005)

	<i>Volumetrie Potenziali</i>	<i>Abitanti Teorici</i>
<i>Potenzialità di Ristrutturazione Urbanistica</i>	10.000mc.	64ab.
<i>Potenzialità di Recupero abitativo diffuso</i>		
	<i>Volumetrie Potenziali</i>	<i>Abitanti Teorici</i>
<i>Potenzialità riferite alla crescita del tessuto urbano residenziale e specialistico</i>	59.250mc.	380ab.

Dimensionamento PS Variante adozione

	<i>SUL Potenziale</i>	<i>Abitanti Teorici</i>
<i>Potenzialità riferita alla trasformazione e rigenerazione urbana</i>	9780 mq	188ab.
<i>di cui programmabile per la trasformazione rigenerazione 70% sul a fini residenziali</i>	6850 mq	130 ab

I dati delle due tabelle sono stati desunti dal quadro conoscitivo secondo il metodo di analisi svolta per l'intero territorio comunale, relativa alla verifica delle potenzialità massime ammissibili degli insediamenti e delle funzioni.

Gli abitanti in fase di insediamento per la frazione delle Melorie derivano dall'utilizzo delle Volumetrie contenute all'interno della Scheda 11 del Q.C.: $63490mc \times 95,47\% = 60613,9mc$

In relazione alle tipologie, una quota stimabile intorno al 5% è destinata a volumi non residenziali: $60613,9mc : 156mc/ab. = 388ab.$

Dimensionamento PS (DCC n°68 del 27/06/2005)

Popolazione		Standards urbanistici di progetto		Stato di attuazione degli Standards urbanistici	
Insediate al Novembre 2003	1501	Relativi alla popolazione insediata (27 mq/ab)	40527	Standards urb. attuati al Novembre 2003	30832 mq (20.5 mq/ab.)
In fase di insediamento + Popolazione esistente	388+ 1501 = 1889	Relativi alla pop. in fase di insediamento (27 mq/ab)	10476		
Incremento derivante dalla Ristrutturazione Urbanistica	64	Relativi alla pop. di cui è previsto l'insediamento (27 mq/ab)	1728		
Incremento teorico potenziale	380	Relativi alla pop. di cui è previsto l'insediamento (27 mq/ab)	10260		
Totale pop. potenziale	2333		62991	Standards necessari rispetto all'incremento previsto ed esistenti	62991 (27 mq/ab)

Standards necessari rispetto all'incremento risultante nell'U.T.O.E. delle Melorie

$$10476+1728+ 10260 = \mathbf{22464mq}$$

Dimensionamento PS Variante

Popolazione		Standards urbanistici teorici necessari (27 mq/ab)		Standards urbanistici teorici necessari (18mq/ab)	Standards urbanistici esistenti al 2009
Insedciata al Novembre 2011 e In fase di insediamento (RU vigente)	2333	Relativi alla popolazione insediata e Relativi alla pop. in fase di insediamento	62991	41994	29406
Incremento derivante dalla Rigenerazione teorico potenziale	130	Relativi alla pop. di cui é previsto l'insediamento	3510	2340	Risultanti dal progressivo processo di attuazione
Totale pop. potenziale	2463	Relativi alla pop. potenziale	66501	4434	Risultanti dal progressivo processo di attuazione

N.B. In sede di monitoraggio l'Amministrazione Comunale dovrà, coerentemente con lo stato di attuazione verificare gli standard necessari rispetto agli incrementi di popolazione e dalle destinazioni d'uso programmate dal RU.

Indirizzi normativi (U.T.O.E. N°. 1 LE MELORIE)

- **Prescrizioni, parametri ed indirizzi per il Regolamento Urbanistico:**

- La riqualificazione formale e funzionale del tessuto esistente potrà essere attuata mediante:
 - a) recupero e la valorizzazione dell'edificato storico;
 - a1) rigenerazione del patrimonio produttivo dismesso
 - b) il completamento e lo sviluppo della viabilità di impianto urbanistico;
 - c) la riconfigurazione degli spazi pubblici;
 - d) la dotazione di servizi alla residenza (verde pubblico e parcheggi);
 - e) la realizzazione del polo di scolastico connesso alle aree destinate a verde sportivo ed attrezzato.
- Gli spazi aperti interni all'insediamento dovranno essere individualmente valorizzati ed inseriti in un sistema di connessione.
- Mantenimento dei corridoi ambientali ed ecologici tra il nucleo e gli insediamenti circostanti.
- Micro interventi di adeguamento della viabilità e dei parcheggi e loro regolamentazione.

- **Destinazioni d'uso prevalenti:**

- Residenziale e servizi a scala urbana e territoriale.

- **Categorie di intervento:**

- Alla scala urbana sono necessari nuovi interventi di adeguamento delle opere di urbanizzazione e di incremento qualitativo e quantitativo degli standards. Alla scala edilizia, sono consentiti tutti gli interventi di conservazione del patrimonio esistente, la ristrutturazione urbanistica ed interventi di riqualificazione del tessuto edilizio attraverso il completamento. Il Regolamento Urbanistico specificherà nel dettaglio gli interventi ammessi per i singoli edifici o parti dell'insediamento.

- **Condizioni alla trasformabilità:**

Prescrizioni alla trasformabilità di cui agli Artt. 7, 8, 18, 19,20,21,22.

- Vincoli sovraordinati.

U.T.O.E. N° 2 POLO FIERISTICO ESPOSITIVO – TECNOLOGICO

In relazione agli obiettivi dell'avvio del procedimento il Piano Strutturale individua questa funzione specialistica quale elemento fondamentale nel processo di riorganizzazione urbana e territoriale. La disponibilità di aree per accogliere le nuove funzioni, previste in posizione strategica rispetto alla nuova configurazione delle infrastrutture territoriali, potrebbero confermare e rafforzare il ruolo storico del Comune di Ponsacco quale centro dei servizi della Valdera e di parte della pianura pisana in connessione con altre realtà già presenti.

Questa scelta potrà consentire anche il trasferimento della sede della mostra del mobile, che oggi è ubicata all'interno del nucleo urbano, congiunta alla realizzazione di un centro convegni e una struttura ricettiva connessa, tale da accogliere circa 120 ospiti.

La dimensione dell'Unità Territoriale Organica Elementare è di circa 400.000mq.

Il Regolamento Urbanistico dovrà precisare l'organizzazione funzionale di tale comparto definendo le tipologie di riferimento, nonché il rapporto tra le superfici coperte, le volumetrie destinate alle singole attività e gli spazi complementari a verde ed a standards.

L'utilizzazione fondiaria potrà essere dimensionata nel limite del 30% della superficie dell'intero comparto. I parametri dimensionali dovranno essere determinati dal Regolamento Urbanistico e ricondotti, al fine del controllo della trasformazione, ad uno specifico Piano Particolareggiato di iniziativa Pubblica.

Indirizzi normativi (U.T.O.E. N° 2 POLO FIERISTICO ESPOSITIVO - TECNOLOGICO)

Condizioni alla trasformabilità:

Prescrizioni alla trasformabilità di cui agli Artt. 7 e 8.

U.T.O.E. N° 3 AREE PRODUTTIVE

Per il dimensionamento delle aree produttive si confermano le previsioni del Piano Regolatore vigente, con un ampliamento finalizzato al ridisegno organico del comparto inferiore al 14% (120.000mq su un totale di circa 800.000mq). Questa previsione si rende necessaria per il trasferimento delle attività produttive, inserite all'interno del tessuto residenziale, attualmente incompatibili ai sensi delle leggi vigenti e non sostenibili con gli obiettivi di Piano Strutturale. In particolare, il Piano Strutturale prevede che vengano trasferite all'interno di questa U.T.O.E.:

- le “aree produttive/commerciali attuali oggetto di possibile trasferimento in aree idonee e compatibili”, evidenziate nella Tav. I di Quadro Conoscitivo;
- le aziende insalubri di prima e seconda classe(T.U. Legge Sanitarie) in numero di circa trenta (cfr. VEA cap. 4).

Il Regolamento Urbanistico dovrà prevedere come prioritario il reperimento degli standards ed una riconfigurazione degli spazi a verde e di protezione verso il contesto urbano.

Appare opportuno segnalare che questo comparto, oggi monofunzionale, debba assumere il ruolo di cerniera tra gli insediamenti residenziali accogliendo funzioni di direzionalità e di servizio e di aree per il tempo libero. In tal senso gli ampi standards che risultano inutilizzati, per fasce temporali e periodicamente per intere giornate, possono risultare efficienti e complementari alle differenziate destinazioni.

Questo processo di riconversione e di riqualificazione avrà sicure ricadute positive sia sotto il profilo economico che sociale.

Il Regolamento Urbanistico dovrà ricondurre l'intervento di trasformazione ad un Piano Particolareggiato di iniziativa Pubblica e/o Privata convenzionata. Al fine di una corretta correlazione con l'insediamento esistente, la programmazione urbanistica dovrà ricercare le opportune connessioni sia il comparto contiguo del Polo fieristico espositivo sia con le funzioni urbane del Capoluogo.

Indirizzi normativi (U.T.O.E. N° 3 AREE PRODUTTIVE)

- **Condizioni alla trasformabilità:**

Prescrizioni alla trasformabilità di cui agli Art. 7 , Art. 8 Comma: 1, 2, 3a, 4, 5, 6a, 7.

U.T.O.E. N°. 4 PONSACCO CAPOLUOGO

La riqualificazione urbana si attua mediante il recupero del patrimonio edilizio urbanistico esistente e con il completamento del processo tipologico a scala edilizia e urbana.

	Volumetrie Potenziali	Abitanti Teorici
Potenzialità di Ristrutturazione Urbanistica	80.400mc.	80400mc. : 156mc/ab. = 515ab.
Potenzialità di recupero abitativo diffuso		
	Volumetrie Potenziali	Abitanti Teorici
Potenzialità riferite alla crescita del tessuto urbano residenziale e specialistico	178.000mc.	178000mc. : 156mc/ab = 1141ab.
	SUL Potenziale	Abitanti Teorici
Potenzialità riferita alla trasformazione e alla rigenerazione urbana	55187 mq	1061
<i>di cui programmabile per la trasformazione e per la rigenerazione 70% sul a fini residenziali</i>	38630 mq	742ab

I dati delle due tabelle sono stati desunti dal quadro conoscitivo secondo il metodo di analisi svolta per l'intero territorio comunale, relativa alla verifica delle potenzialità massime ammissibili degli insediamenti e delle funzioni. Gli abitanti in fase di insediamento per la frazione delle Melorie sono stati desunti dalle Volumetrie contenute all'interno della Scheda 11 del Q.C.:

$$178970 \text{ mc} \times 95,47\% = 170862,65 \text{ mc}$$

In relazione alle tipologie, una quota stimabile intorno al 5% è destinata a volumi non residenziali:

$$170862,65 \text{ mc} : 156 \text{ mc/ab.} = 1095 \text{ ab.}$$

Dimensionamento PS (DCC n°68 del 27/06/2005)

Popolazione		Standards urbanistici di progetto		Stato di attuazione degli standards urbanistici	
Insiediata al Novembre 2003	10735	Relativi alla popolazione insediata (27 mq/ab)	289845	Standards urbanistici attuati al Novembre 2003	376667 mq (35,09 mq/ab.)
In fase di insediamento + Popolazione esistente	1095 + 10735 = 11830	Relativi alla popolazione. in fase di insediamento (27 mq/ab)	29565		
Incremento derivante dalla Ristrutturazione Urbanistica	515	Relativi alla popolazione di cui è previsto l'insediamento (27 mq/ab)	13905		
Incremento teorico potenziale	1141	Relativi alla popolazione di cui è previsto l'insediamento (27 mq/ab)	30807		
Totale pop. potenziale	13486		364122	Standards necessari rispetto all'incremento previsto ed esistenti	364122 (27 mq/ab)

Standards necessari rispetto all'incremento risultante
nell'U.T.O.E. di Ponsacco Capoluogo $29565 + 13905 + 30807 = 74277 \text{ mq}$

Dimensionamento PS Variante

Popolazione		Standards urbanistici teorici necessari (27 mq/ab)		Standards urbanistici teorici necessari (18mq/ab)	Standards urbanistici esistenti al 2009
Insedata al Novembre 2011 e In fase di insediamento (RU vigente)	13486	Relativi alla popolazione insediata e Relativi alla pop. in fase di insediamento	364122	242748	261541
Incremento derivante dalla Rigenerazione teorico potenziale	742	Relativi alla pop. di cui é previsto l'insediamento	20034	13356	Risultanti dal progressivo processo di attuazione
Totale pop. potenziale	14228	Relativi alla pop. potenziale	384156	256104	Risultanti dal progressivo processo di attuazione

N.B. In sede di monitoraggio l'Amministrazione Comunale dovrà, coerentemente con lo stato di attuazione verificare gli standard necessari rispetto agli incrementi di popolazione e dalle destinazioni d'uso programmate dal RU.

Indirizzi normativi (U.T.O.E. N°. 4 PONSACCO CAPOLUOGO)

• **Prescrizioni, parametri ed indirizzi per il Regolamento Urbanistico:**

- Il riordino e la riqualificazione del tessuto edilizio esistente dovrà attuarsi mediante:
 - a) il recupero e la valorizzazione dell'edificato storico;
 - a1) rigenerazione del patrimonio produttivo dismesso
 - b) la riconfigurazione degli spazi pubblici, potenziando e riqualificando i servizi di interesse collettivo;
 - c) la dotazione di servizi per la residenza;
 - d) il riordino e la riqualificazione del tessuto costituito dall'edificato di recente formazione;
- La riqualificazione delle attuali aree a verde pubblico e sportivo all'interno di un piano complessivo di riconfigurazione e valorizzazione del sistema degli spazi verdi
- Il recupero delle aree produttive dismesse, con riuso dei volumi esistenti per destinazioni di tipo residenziale, terziario ed a servizi;
- Micro interventi di adeguamento della viabilità e dei parcheggi e loro regolamentazione;

- **Destinazioni d'uso prevalenti:**

- Residenziale, commerciale, terziario, servizi ed attrezzature di interesse generale a scala comunale e territoriale;

- **Categorie di intervento:**

- Alla scala urbana sono necessari nuovi interventi infrastrutturali, di adeguamento delle opere di urbanizzazione, di incremento qualitativo degli standards e di ristrutturazione urbanistica.
- Alla scala edilizia, sono consentiti tutti gli interventi di conservazione del patrimonio esistente, la ristrutturazione urbanistica ed interventi di riqualificazione del tessuto edilizio mediante il completamento e la trasformazione urbanistica. Il Regolamento Urbanistico specificherà nel dettaglio gli interventi ammessi per i singoli edifici o parti dell'insediamento.

- **Condizioni alla trasformabilità:**

- Prescrizioni alla trasformabilità di cui agli Artt. 7, 8, 18, 19,20,21,22.
- Vincoli sovraordinati;

U.T.O.E. N. 5 VAL DI CAVA

La riqualificazione urbana si attua attraverso il recupero del patrimonio edilizio urbanistico esistente e con il completamento del processo tipologico a scala edilizia e urbana.

	<i>Volumetrie Potenziali</i>	<i>Abitanti Teorici</i>
<i>Potenzialità di Ristrutturazione Urbanistica</i>	-	-
<i>Potenzialità di recupero abitativo diffuso</i>		
	<i>Volumetrie Potenziali</i>	<i>Abitanti Teorici</i>
<i>Potenzialità riferite alla crescita del tessuto urbano residenziale e specialistico</i>	32.750mc.	32.750mc.: 156mc/ab 210ab.
	<i>SUL Potenziale</i>	<i>Abitanti Teorici</i>
<i>Potenzialità riferita alla trasformazione e alla rigenerazione urbana</i>	6331mq	122ab
<i>di cui programmabile per la trasformazione e per la rigenerazione 70% sul a fini residenziali</i>	4430 mq	86ab

I dati delle due tabelle sono stati desunti dal Quadro Conoscitivo secondo il metodo di analisi svolta per l'intero territorio comunale, relativa alla verifica delle potenzialità massime ammissibili degli insediamenti e delle funzioni.

Gli abitanti in fase di insediamento per la frazione delle Melorie derivano dall'utilizzo delle Volumetrie contenute all'interno della Scheda 11 del Q.C.:

$$19400 \text{ mc} \times 95,47\% = 18521\text{mc}$$

In relazione alle tipologie, una quota stimabile intorno al 5% è destinata a volumi non residenziali:

$$18521\text{mc.} : 156\text{mc/ab.} = 119\text{ab.}$$

Dimensionamento PS (DCC n°68 del 27/06/2005)

Popolazione		Standards urbanistici di progetto		Stato di attuazione degli Standards urbanistici	
Insedata al Novembre 2003	802	Relativi alla popolazione insediata (27 mq/ab)	21654	Standards urb. attuati al Novembre 2003	16121 mq (20,1 mq/ab)
In fase di insediamento + Popolazione esistente	119+ 802 = 921	Relativi alla popolazione in fase di insediamento (27 mq/ab)	3213		
Incremento derivante dalla Ristrutturazione Urbanistica	-	Relativi alla popolazione di cui è previsto l'insediamento (27 mq/ab)	-		
Incremento teorico potenziale	210	Relativi alla popolazione di cui è previsto l'insediamento (27 mq/ab)	5670		
Totale pop. potenziale	1131		30537	Standards necessari rispetto all'incremento previsto ed esistenti	30537 (27 mq/ab)

Standards necessari rispetto all'incremento risultante nell'U.T.O.E. di Val di Cava

$$3213+5670= 8883\text{mq}$$

Dimensionamento PS Variante

Popolazione		Standards urbanistici teorici necessari (27 mq/ab)		Standards urbanistici teorici necessari (18mq/ab)	Standards urbanistici esistenti al 2009
Insedata al Novembre 2011 e In fase di insediamento (RU vigente)	1131	Relativi alla popolazione insediata e Relativi alla pop. in fase di insediamento	30537	20358	20766
Incremento derivante dalla Rigenerazione teorico potenziale	86	Relativi alla pop. di cui é previsto l'insediamento	2322	1548	Risultanti dal progressivo processo di attuazione
Totale pop. potenziale	1217	Relativi alla pop. potenziale	32859	21906	Risultanti dal progressivo processo di attuazione

N.B. In sede di monitoraggio l'Amministrazione Comunale dovrà, coerentemente con lo stato di attuazione verificare gli standard necessari rispetto agli incrementi di popolazione e dalle destinazioni d'uso programmate dal RU.

Indirizzi normativi (U.T.O.E. N. 5 VAL DI CAVA)

• **Prescrizioni, parametri ed indirizzi per il Regolamento Urbanistico:**

- E' prevista la riorganizzazione della mobilità urbana attraverso la realizzazione di una viabilità di circonvallazione sul lato sud dell'insediamento, al fine di alleggerire il traffico di attraversamento del centro urbano.
- Il riordino e la riqualificazione del tessuto esistente dovrà avvenire attraverso:
 - a) il recupero e la valorizzazione dell'edificato storico;
 - a1) rigenerazione del patrimonio produttivo dismesso
 - b) la riconfigurazione degli spazi pubblici, collegata al potenziamento e alla riqualificazione dei servizi di interesse collettivo esistenti;
 - c) la dotazione di servizi alla residenza;
 - d) il riordino e la riqualificazione del tessuto edificato di recente formazione.
- La riqualificazione delle attuali aree a verde pubblico e sportivo all'interno di un piano complessivo di riconfigurazione e valorizzazione del sistema degli spazi verdi.
- Riqualificazione del complesso termale in relazione al recupero e alla valorizzazione del centro storico.
- Valorizzazione e potenziamento delle attività ricettive esistenti.

- Micro interventi di adeguamento della viabilità e dei parcheggi e loro regolamentazione.
- **Destinazioni d'uso prevalenti:**
 - Residenziale, commerciale, terziario, servizi ed attrezzature di interesse generale a scala comunale e territoriale.
- **Categorie di intervento:**
 - Alla scala urbana sono necessari nuovi interventi infrastrutturali, di adeguamento delle opere di urbanizzazione, di incremento qualitativo degli standards e di ristrutturazione urbanistica. Alla scala edilizia, sono consentiti tutti gli interventi di conservazione del patrimonio esistente, la ristrutturazione urbanistica ed interventi di riqualificazione del tessuto edilizio attraverso il completamento e la trasformazione urbanistica. Il Regolamento Urbanistico specificherà nel dettaglio gli interventi ammessi per i singoli edifici o parti dell'insediamento.
- **Condizioni alla trasformabilità:**
 - Prescrizioni alla trasformabilità di cui agli Artt. 7, 8, 18, 19,20,21,22.
 - Vincoli sovraordinati.

U.T.O.E. N. 6 AREA PRODUTTIVA LOCALITA' IL POGGINO

Per quanto riguarda l'U.T.O.E. n°6 località il Poggino, il Piano Strutturale ne stabilisce la riorganizzazione funzionale attraverso il recupero delle volumetrie esistenti con finalità collegate al turismo ambientale e alla residenza.

Indirizzi normativi (U.T.O.E. N. 6 AREA PRODUTTIVA LOCALITA' IL POGGINO)

- **Condizioni alla trasformabilità:**
 - Prescrizioni alla trasformabilità di cui agli Artt. 7 e 8.

CAPO IV - L'ATTUAZIONE DEL PIANO STRUTTURALE

Art. 26 -Indirizzi programmatici per l'attuazione del Piano Strutturale

1. 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 e quant'altro, ai sensi della legislazione nazionale e regionale vigente, escluso lo strumento urbanistico comunale, produca diretti effetti sull'uso e la tutela delle risorse del territorio comunale.

2. Le disposizioni del Piano Strutturale sono vincolanti per gli atti costituenti, ai sensi dell'art. 27 e successivi della L.R. 16.1.95 n.5, la parte gestionale del PRG.

Tali atti sono:

- a) Il Regolamento Urbanistico
- b) Il Programma Integrato di Intervento
- c) I Piani Attuativi

3. Il Regolamento Urbanistico

Il Regolamento Urbanistico, ai sensi dell'art. 28 della L.R. 16.1.95 n°5, disciplina con disposizioni immediatamente precettive ed operative le trasformazioni e le utilizzazioni degli insediamenti esistenti sul territorio comunale, ed in particolare provvede:

- a) 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;
- b) 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.
- c) alla individuazione delle aree all'interno di tale perimetro caratterizzate da tessuto insediativo storico consolidato, per le quali verrà definita la disciplina per il recupero del patrimonio edilizio esistente (riconducibili alle zone omogenee "A" previste dal D.M. 1444/68).
- d) all'individuazione delle aree all'interno di tale perimetro sulle quali è possibile, indipendentemente dal P.I.I. di cui al punto 4, l'edificazione di completamento o di ampliamento degli edifici esistenti (riconducibili alle zone omogenee "B" previste dal D.M. 1444/68).
- e) all'individuazione delle aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nel rispetto degli standards previsti dal D.M. 1444/68.
- f) 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.
- g) alla disciplina per il recupero del patrimonio urbanistico e edilizio esistente, anche non compreso nelle aree di cui al punto b).

h) alla disciplina degli interventi, non riguardanti le aree di cui al punto d), consentiti fuori del perimetro dei centri abitati, indipendentemente dal P.I.I. di cui al p.to 4

i) alle infrastrutture da realizzare all'esterno dei centri abitati

j) alla definizione, mediante la determinazione di destinazioni d'uso nonché la previsione di interventi di trasformazione urbanistica o edilizia, gli 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.

k) alla individuazione dei criteri di coordinamento delle scelte localizzative con gli atti di competenza del sindaco in materia di orari ai sensi dell'art. 36 L.142/90 e succ. mod. e dalla disciplina regionale ivi prevista.

4. Il Programma Integrato di Intervento (P.I.I.)

Il P.I.I., così come definito dall'art. 29 della L.R. 16.1.95 n°5, è lo strumento facoltativo con il quale l'Amministrazione Comunale, in attuazione del Piano Strutturale, individua le trasformazioni del territorio da attuare per il periodo corrispondente al proprio mandato amministrativo e che, per la loro rilevanza e complessità, necessitano di una esecuzione programmata.

Il P.I.I., in conformità con gli obiettivi, gli indirizzi e i parametri del Piano Strutturale, definisce:

a) 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

b) 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.

c) 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

d) le norme per la propria attuazione

Il P.I.I. 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.

5. Piani Attuativi

a) 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.

b) 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.

c) L'atto di approvazione del Piano Attuativo individua le leggi di riferimento e gli immobili soggetti ad espropriazione ai sensi delle leggi stesse.

d) I Piani Attuativi e le relative varianti sono adottati e successivamente approvati dal Comune, con le procedure di cui ai commi da quattro a otto dell'articolo 30.

e) I Piani Attuativi possono essere adottati ed approvati contestualmente alle varianti al Regolamento Urbanistico o al Programma Integrato d'Intervento, laddove contrastino con le disposizioni di detti strumenti.

6. Piani di Settore comunali

I Piani 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. 27 -Salvaguardie

Per il perseguimento degli obiettivi di cui agli art. 4 e 6 delle presenti *Norme* ed al fine di consentire la corretta applicazione dei criteri e degli indirizzi relativi ai Sistemi, ai Subsistemi ed alle Unità Territoriali Organiche Elementari definite dal presente Piano Strutturale, si attivano le seguenti salvaguardie:

- a) Ogni Invariante Strutturale evidenziata nella tavola 4 del Piano Strutturale e specificata nelle presenti *Norme* agli art. 11 e 12 è sottoposta a tutela: per i manufatti edilizi vale il regime conservativo; per le aree vale il regime di inedificabilità.
- b) 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 30 m su ciascun lato, in modo tale da garantire modifiche in sede di progettazione del tracciato.
- c) I corridoi ambientali individuati nella tavola 4 “Invarianti Strutturali” sono sottoposti a vincolo di inedificabilità al fine di garantire la separazione tra le parti dell’edificato e relazionare fisicamente e visivamente parti significative del territorio.
- d) All’interno delle U.T.O.E. sono sottoposte a tutela con vincolo di inedificabilità i parchi, giardini storici e le aree non edificate con eccezione di quanto stabilito ai punti f) e g) del presente articolo.
- e) Per l’edificato storico, così come individuato nella tavola 2 del Piano Strutturale e meglio precisato nel Quadro Conoscitivo (sia esso appartenente al Sub-sistema dell’edificato storico, al Sub-sistema delle emergenze di carattere storico, artistico e monumentale, o al Subsistema dei manufatti e insediamenti produttivi limitatamente ai “manufatti produttivi e di trasformazione”), qualora non interessato da strumenti urbanistici di dettaglio sono consentiti gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia D 1.

Qualora siano stati approvati gli elenchi ex art. 7 della LR 59/80 gli interventi ammessi per gli edifici compresi nei suddetti elenchi sono quelli fino alla categoria D1.

Per gli edifici non compresi negli elenchi gli interventi ammessi sono quelli della ristrutturazione edilizia di tipo D2 per il risanamento igienico abitativo, esclusa crescita in altezza ed in profondità.

Le singole richieste di concessione edilizia relative ad interventi di Ristrutturazione Edilizia sull’edificato storico presentate prima della data di adozione del Piano Strutturale saranno sottoposte all’esame preliminare di una commissione nominata dalla Giunta Comunale. Tale commissione verificherà la congruenza degli interventi edilizi richiesti con gli obiettivi e gli indirizzi del Piano Strutturale.

Per le zone interne ed esterne alla U.T.O.E. sottoposte a completamento edilizio dal vigente P.R.G. (zone B), sono consentiti interventi di ampliamento e nuova edificazione fino ad una volumetria massima di 750 mc, alla condizione che il lotto oggetto di intervento sia dotato delle opere di urbanizzazione e dei necessari requisiti di accessibilità dalla strada pubblica. Al

fine di garantire al Regolamento Urbanistico la possibilità di riorganizzare e razionalizzare il tessuto urbano, per i lotti disposti in diretto rapporto con la strada pubblica, dovrà essere consentita la potenziale accessibilità alle aree retrostanti, mediante un corridoio libero di almeno 6m di larghezza rispetto al quale dovranno essere garantiti i requisiti stabiliti dalla vigente strumentazione urbanistica comunale. I suddetti interventi saranno consentiti alla condizione che non vengano alterati gli eventuali elementi tipologici, architettonici e formali significativi o di pregio degli edifici esistenti. Le singole richieste di concessione edilizia relative ad interventi ricadenti nelle zone omogenee B del vigente PRG e di volumetria superiore a 750 mc saranno sottoposte ad esame preliminare della commissione di cui alla precedente lettera e).

- f) Per le zone di espansione interne alle U.T.O.E. già previste dal vigente P.R.G. (zone C) gli interventi ammessi sono esclusivamente quelli relativi a Piani Urbanistici Attuativi vigenti o adottati, purchè la relativa convenzione ai sensi dell'art.28 della L. n.1150/42, sia sottoscritta entro il termine del 31 ottobre 2005 e la relativa concessione per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, venga richiesta nei due mesi successivi.

Eventuali variazioni planivolumetriche a tali strumenti possono essere consentite purché coerenti con gli indirizzi e le prescrizioni del presente Piano Strutturale.

- g) Nelle zone interne ed esterne alle U.T.O.E. destinate a funzione agricola dal vigente P.R.G. (zone E) si applicano le seguenti disposizioni:

1. E' vietato il cambio di destinazione d'uso per gli annessi agricoli ed i manufatti derivanti da condono edilizio costituenti volumi isolati.
2. Per i manufatti esistenti realizzati con materiali precari (quali lamiera, eternit, legno, ecc.) siano essi isolati o nelle adiacenze di nuclei o fabbricati esistenti, sono consentiti interventi fino alla manutenzione straordinaria.

- h) All'interno del Sistema Ambientale, per le aree agricole individuate nella tavola 1a del Piano Strutturale (zone agricole ordinarie, zone agricole di interesse paesaggistico), si applica la normativa regionale vigente per le zone a esclusiva o prevalente funzione agricola (L.R. 64/95 e successive modifiche), con le seguenti limitazioni:

1. per l'edificato storico, così come individuato nella tavola 2 del Piano Strutturale e meglio precisato nel Quadro Conoscitivo (sia esso appartenente al Sub-sistema dell'edificato storico, al Sub-sistema delle emergenze di carattere storico, artistico e monumentale, o al Sub-sistema dei manufatti e insediamenti produttivi limitatamente ai "manufatti produttivi e di trasformazione"), sono consentiti interventi fino alla Ristrutturazione Edilizia di categoria D1 per quanto riguarda le opere edilizie. E' consentito il cambio di destinazione, nel rispetto delle *Norme* di cui alla precedente lettera g) punto 1 e delle seguenti disposizioni: in edifici dove sia presente la funzione residenziale il cambio di destinazione d'uso a fini residenziali è consentito per interventi di recupero di volumi fino ad un massimo di 1000 mc, per i quali non sia previsto un aumento di unità residenziali

superiore ad una rispetto alla situazione esistente. Per i volumi superiori a 1000 mc e per gli interventi con caratteristiche diverse da quanto sopra specificato, purché in coerenza con gli obiettivi del Piano Strutturale, deve essere predisposto un apposito Piano Attuativo da sottoporre all'esame preliminare della commissione di cui alla precedente lettera e).

2. per l'edificato di recente costruzione, sono consentiti interventi fino alla Ristrutturazione Edilizia di categoria D3, alla condizione che non vengano alterati gli eventuali elementi tipologici, architettonici e formali significativi o di pregio degli edifici esistenti.
 3. Per i Piani di Miglioramento Agricolo Ambientale previsti dalla legislazione vigente, si applicano i parametri risultanti dal Piano Territoriale di Coordinamento adottato con deliberazione n°345 dal Consiglio Provinciale in data 22/12/97.
 4. Sono inoltre sottoposte a salvaguardia la rete idraulica di drenaggio superficiale, le viabilità vicinali e poderali e i percorsi della collina. Sono tutelati tutte le opere tradizionali di sistemazione, i manufatti caratterizzanti il paesaggio. Fino all'approvazione del Regolamento Urbanistico, valgono le norme di tutela di cui all'art. 17 "Disciplina degli aspetti paesistici ed ambientali", punti 1, 2, 3, 4, 7.
- i) Le aree interessate da impianti di distribuzione di carburante oggetto di cessazione di attività o di trasferimento sono da considerarsi come "aree non pianificate", e si applica ad esse il regime previsto dall'art. 4 comma 8 della L. 28/1/1977 n°10.

Le salvaguardie sopra elencate non si applicano:

- Per interventi di pubblico interesse proposti da Enti Pubblici istituzionalmente competenti, purché ne venga assicurato il corretto inserimento nell'ambiente secondo le finalità e gli obiettivi del presente Piano Strutturale.
- Per quei Piani Attuativi del vigente P.R.G. il cui iter procedurale per l'adozione è in fase avanzata (richiesta di attuazione da parte della proprietà, acquisizione del preventivo parere favorevole da parte della Commissione Urbanistica Comunale) e la cui attuazione è direttamente connessa con interventi di interesse pubblico.
- Per le zone B individuate dal vigente P.R.G. collegate alla realizzazione di opere pubbliche di P.R.G., già approvate dall'Amministrazione Comunale e per cui sia stata presentata dal richiedente la relativa garanzia fideiussoria.
- Per le aree e gli edifici situati nelle aree agricole di cui al punto h) del presente articolo, per cui il vigente P.R.G. prevede destinazione produttiva (zone D) o a servizi (zone F).
- Per gli interventi di bonifica e riqualificazione relativi ad aree in condizioni di degrado fisico – ambientale.
- Per gli interventi di manutenzione della rete dei fossi e dei canali, quelli atti a ridurre il rischio idrogeologico nonché di prevenzione e soccorso in caso di emergenza per eventi naturali eccezionali.

Restano in vigore i vincoli e le prescrizioni dei seguenti atti del Q.R.C.T. :

- DCR 296/88 e successive modifiche (Sistema Regionale delle Aree Protette)

– DCR 230/94 (Rischio Idraulico)

I vincoli e le prescrizioni di cui sopra assumono valore di salvaguardia sino all'approvazione del Regolamento Urbanistico.

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.