



## **COMUNE DI CRESPINA**

*Provincia di Pisa*

**ALLEGATO 1 alla Dichiarazione di Sintesi**



### **VARIANTE GENERALE PIANO STRUTTURALE**

---

### **DISCIPLINA DI PIANO**

*In corsivo bordeaux le modifiche effettuate a seguito di accoglimento osservazioni/contributi*

---

Febbraio 2012

Sindaco

*ing. Thomas D'Addona*

Assessore Urbanistica

*ing. Davide Bacci*

Responsabile del Procedimento

*arch. Stefano Galletti*

Garante della Comunicazione

*p.e. Luca Melani*

Progettisti

*ing. Paolo Bozzi, arch. Stefano Galletti*

Valutazione Integrata e VAS

*dott.ssa Elisabetta Norci*

Studi geologici

*Geoprogetti Studio Associato*

Collaboratori Gruppo di progettazione

*ing. Claudia Paoli*

Collaboratori Ufficio Tecnico comunale

progettazione

*p.e. Luca Melani*

Ufficio SIT

*geom. Gabriele Novelli*

Ufficio Lavori Pubblici

*geom. Fabio Mannari*

Ufficio Ambiente

*ing. Massimo Saleppichi*

Segreteria di settore

*Antonella Cecchini*

Ufficio Attività Produttive

*dott.ssa Catuscia Coviello*

# INDICE

## **Titolo I - DISPOSIZIONI GENERALI**

Art. 1 - Riferimenti normativi e coerenze

Art. 2 - Finalità e caratteristiche

2.1 - Finalità

2.2 - Partecipazione

2.3 - Valutazione

2.4 - Monitoraggio degli effetti

Art. 3 - Ambito di applicazione

Art. 4 - Elaborati costitutivi

Art. 5 - Definizioni

## **Titolo II - DISPOSIZIONI PER L'EFFICACIA DEL PIANO**

Art. 6 - Modalità di attuazione

Art. 7 - Efficacia e norme di salvaguardia

7.1 - Efficacia

7.2 - Norme di salvaguardia

Art. 8 - Criteri per l'individuazione delle aree connotate da condizioni di degrado

Art. 9 - Criteri per l'adeguamento alle direttive di urbanistica commerciale

Art. 10 - Elementi per la Valutazione Integrata degli effetti

Art. 11 - Perequazione urbanistica

## **Titolo III - STATUTO DEL TERRITORIO**

### **Capo I - IL PATRIMONIO IDENTITARIO DEL TERRITORIO**

Art. 12 - Articolazione statutaria del territorio comunale

12.1 - Sistemi territoriali primari

12.2 - Subsistemi territoriali

Art. 13 - Le Invarianti strutturali

Art. 14 - Invarianti paesaggistiche e ambientali

- 14.1 - Paesaggio della collina
- 14.2 - Torrenti, canali e specchi d'acqua
- 14.3 - Aree boscate
- 14.4 - Formazioni arboree decorative e alberi isolati
- Art. 15 - Invarianti storico-insediative
  - 15.1 - Elementi ordinatori della città pubblica
  - 15.2 - Patrimonio edilizio esistente al 1932
  - 15.3 - Nuclei storici di crinale
  - 15.4 - Tracciati viari fondativi
  - 15.5 - Ville e relativi parchi e giardini
- Art. 16 - Invarianti infrastrutturali
- Art. 17 - I beni culturali e i beni paesaggistici

#### Capo II - PRINCIPI PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO

- Art. 18 - Principi di carattere generale
  - 18.1 - Principio di responsabilità: cultura e consapevolezza territoriale
  - 18.2 - Efficacia degli strumenti
  - 18.3 - Integrità organica del territorio
  - 18.4 - Sviluppo sostenibile
  - 18.5 - Qualità e compatibilità paesaggistica

#### Capo III - DISPOSIZIONI FINALIZZATE ALLA TUTELA DELLE RISORSE AMBIENTALI

- Art. 19 - Disposizioni generali
- Art. 20 - Prescrizioni ambientali

#### Capo V - ASSETTI GEOMORFOLOGICI, IDRAULICI E IDROGEOLOGICI

- Art. 21 - Normativa di riferimento
- Art. 22 - Indirizzi per la redazione del Regolamento Urbanistico in merito alla prevenzione del rischio geomorfologico
- Art. 23 - Indirizzi per la redazione del Regolamento Urbanistico in merito alla tutela della risorsa idrica
- Art. 24 - Indirizzi per la redazione del Regolamento Urbanistico in merito alla

prevenzione del rischio idraulico

Art. 25 - Condizioni alle trasformazioni derivanti dal contesto geologico-idraulico

## **Titolo IV - STRATEGIA DELLO SVILUPPO**

### Capo V - QUADRO STRATEGICO COMPLESSIVO

Art. 26 - Obiettivi strategici generali

Art. 27 - Obiettivi per il sistema di pianura

Art. 28 - Obiettivi per il sistema di collina

### Capo VI - STRATEGIA PER IL SUBSISTEMA DEL TERRITORIO APERTO

Art. 29 - Obiettivi strategici

Art. 30 - Strategia per il territorio aperto

30.1 - Edificato esistente

30.2 - Nuovi impegni di suolo

30.3 - Agricoltura multifunzionale

30.4 - Attività agrituristiche

30.5 - Ambiti di tutela dei corsi d'acqua

30.6 - Viabilità minore

30.7 - Aree agricole speciali per Agrigarden

*30.8 - Piani Aziendali di Miglioramento Agricolo Ambientale*

*30.9 - Aree agricole interne alle Utoe*

### Capo VII - STRATEGIA PER IL SUBSISTEMA DEGLI INSEDIAMENTI

Art. 31 - Obiettivi strategici

Art. 32 - Strategia per gli insediamenti

### Capo VIII - STRATEGIA PER LE UTOE

Art. 33 - Individuazione delle Unità Territoriali Organiche Elementari

Art. 34 - UTOE 1 - Torre a Cenaia

Art. 35 - UTOE 2 - Cenaia

Art. 36 - UTOE 3A/3B/3C - Lavoria Ovest/Est/Nord

- Art. 37 - UTOE 4A - Volpaia Nord
- Art. 38 - UTOE 4B - Volpaia Sud
- Art. 39 - UTOE 5 - Cenaia Nuova
- Art. 40 - UTOE 6 - Le Polle
- Art. 41 - UTOE 7 - Lavoria
- Art. 42 - UTOE 8 - Migliano
- Art. 43 - UTOE 10 - Le Lame
- Art. 44 - UTOE 11 - Ceppaiano
- Art. 45 - UTOE 12 - Siberia
- Art. 46 - UTOE 13 - Botteghino
- Art. 47 - UTOE 14 - Tripalle
- Art. 48 - UTOE 15 - Crespina
- Art. 49 - UTOE 16 - Fattoria Belvedere
- Art. 50 - UTOE 17 - Gioielli
- Art. 51 - UTOE 18 - Ginepreto-La Tana
- Art. 52 - UTOE 19 - Valdisonzi

## **Titolo V - DIMENSIONAMENTO**

- Art. 53 - Specifiche
- Art. 54 - Parametri e standard
- Art. 55 - Prescrizioni per il Regolamento Urbanistico e gli Atti di governo

### Tablelle riassuntive:

- Allegato A) DIMENSIONAMENTO VARIANTE PS per attività produttive (2008): TABELLA DI RIEPILOGO***
- Allegato B) DIMENSIONAMENTO PER FUNZIONI PS 2011***
- Allegato C) STANDARD URBANISTICI PS 2011***

# Titolo I

## DISPOSIZIONI GENERALI

### Art. 1

#### RIFERIMENTI NORMATIVI E COERENZE

Il quadro di riferimento legislativo per la redazione del piano Strutturale è quello che discende dalla Legge Regionale 01/2005, da tutti i suoi regolamenti di attuazione e dal vigente quadro normativo nazionale e regionale nel suo complesso.

Il Piano Strutturale è redatto in particolare:

- in *conformità* con le disposizioni degli artt. 52 e 53 della **Legge Regionale 1/05** e del **DPGR n.3/R** -Regolamento di attuazione delle disposizioni del Titolo V della LR 1/05;

- in *coerenza* con gli strumenti della pianificazione sovracomunale vigenti - Piano di Indirizzo Territoriale regionale (**PIT**), anche con valenza di Piano Paesaggistico, e Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale della Provincia di Pisa (**PTC**);

- *in coerenza con i documenti di programmazione della Regione Toscana quali il Programma Regionale di Sviluppo 2011-2015, Piano Regionale d'Azione Ambientale, Piano Regionale di Sviluppo Economico, Piano di Indirizzo Energetico Regionale, Piano Regionale di Risanamento e Mantenimento della Qualità dell'aria e dell'ambiente;*

- in *coerenza* ed in *attuazione* dei principi della **Convenzione Europea del Paesaggio** (ratificata con L. 14/2006) e della normativa nazionale e regionale che ad essa danno applicazione.

Per tutto ciò che il P.S. non disciplina, valgono le disposizioni di legge della Regione Toscana e nazionali.

Le variazioni tecniche degli elaborati a seguito di disposizioni dettate da leggi, strumenti o atti dello Stato, della Regione Toscana o della Provincia di Pisa sono apportate con i procedimenti prescritti dalla L.R. 1/2005 (artt. 15 -17 , 21 e 22) con successive modificazioni, fatto salvo il valore delle discipline sovraordinate immediatamente applicabili.



## Art. 2

### FINALITA' E CARATTERISTICHE

#### 2.1 Finalità

Obiettivo principale degli strumenti di pianificazione è il perseguimento della *Qualità Urbana* e della *Qualità del Paesaggio* in un'ottica di *integrità organica del territorio*, attraverso la valutazione dei risultati e degli effetti della pianificazione passata e attraverso il rafforzamento degli *elementi identitari* del territorio in un'ottica di *sviluppo sostenibile*.

Il Piano Strutturale, quindi, partendo da un *sistema di valori condivisi* definisce lo *Statuto del territorio*, ovvero il *patto* tra Amministrazione e collettività che porta all'individuazione di un sistema di *indirizzi, regole e criteri* finalizzato alla *qualità delle trasformazioni reali* del territorio comunale.

Il Piano Strutturale definisce inoltre le *strategie* a cui dovranno conformarsi le politiche di trasformazione ed i conseguenti Atti di governo del territorio, individua quindi le UTOE e la relativa disciplina ivi compreso il dimensionamento, le regole per il territorio rurale, stabilisce gli obiettivi di sviluppo e le regole da seguire nell'attuazione del Piano stesso; contiene inoltre le misure di salvaguardia da rispettare sino all'approvazione del Regolamento Urbanistico.

In sintesi per il perseguimento delle proprie finalità, il Piano Strutturale, sulla base di un approfondito **Quadro Conoscitivo** ed in relazione alla ricognizione delle prescrizioni del PIT e del PTC, definisce attraverso gli elaborati di cui all'[art. 4](#):

- a) lo **Statuto del Territorio** di cui all'art. 5 della L.R. 1/05, con i contenuti di cui al comma 1 dell'art. 53 della stessa;
- b) la **Strategia dello sviluppo territoriale** con i contenuti di cui ai commi 2, 4 dell'art. 53 della L.R. 1/05.

#### 2.2 Partecipazione

Ai sensi degli artt. 19, 20 della LR 1/05, il Piano Strutturale è stato redatto in forma partecipata, così come attestato nella Relazione del Garante della comunicazione, che costituisce parte del processo di valutazione svolto durante la formazione del

Piano.

La partecipazione si sviluppa attraverso il confronto e la collaborazione con soggetti istituzionali, associazioni ambientaliste, parti sociali e attraverso i pareri dei cittadini durante tutta la fase di elaborazione del Piano.

### **2.3 Valutazione**

La sostenibilità delle previsioni della pianificazione territoriale e la Valutazione degli effetti ambientali, così come disposto dalla L.R. 1/05, sono ricomprese nella procedura della Valutazione integrata, facente parte degli elaborati del PS e a cui si rimanda.

In particolare il processo di Valutazione procede attraverso la predisposizione del documento di cui all'[art.4](#), lettera G) "*RAPPORTO AMBIENTALE E RELAZIONE DI SINTESI*" che contiene il Rapporto Ambientale del processo di Valutazione Ambientale Strategica ai sensi dell'art. 24 della LR 10/2010 e succ. modifiche e che assume anche significato di Relazione di Sintesi del processo di Valutazione Integrata ai sensi dell'art. 10 del Regolamento di Attuazione 4/R dell'art. 11 comma 5 della L.R. 1/2005.

### **2.4 Monitoraggio degli effetti**

Il Piano Strutturale, nella sua valenza di strumento di pianificazione comunale con durata a tempo indeterminata sarà sottoposto ad attività di monitoraggio degli effetti territoriali, ambientali, sociali, economici e della salute umana in base all'art. 10 del Regolamento di Attuazione 4/R dell'art.11, comma 5 della L.R. n.1/2005 e secondo quanto disposto al punto 2.10 della Relazione di Sintesi della Valutazione Integrata, al fine di valutare il processo di attuazione delle azioni previste dal Piano.

Il monitoraggio consisterà sostanzialmente in due azioni:

- a) il controllo dello stato di attuazione: quali azioni, di che entità, se effettuate secondo le modalità previste o se sono state necessarie modifiche;
- b) l'aggiornamento continuo dello stato dell'ambiente, la verifica, attraverso gli indicatori individuati per ciascuna risorsa con esplicitazione della distanza rispetto

a quanto previsto, di eventuali variazioni intervenute a seguito delle trasformazioni realizzate in attuazione delle azioni previste.

Indispensabile è il confronto tra gli effetti attesi preventivamente e quelli reali, a consuntivo, ed il controllo della effettiva applicazione delle misure di mitigazione e della loro efficacia.

L'Amministrazione Comunale adotterà uno specifico regolamento per definire modalità, soggetti ed uffici deputati alla effettuazione operativa del monitoraggio dello stato dell'ambiente e disciplinerà le modalità per la divulgazione dei risultati del monitoraggio.

### **Art. 3**

#### **AMBITO DI APPLICAZIONE**

La presente Variante al Piano Strutturale si applica all'intero territorio comunale, fatta eccezione per le **UTOE 3A, 3B, 3C, UTOE 8** e per le **Zone agricole speciali per Agrigarden**, già oggetto della recente **Variante al PS per attività produttive** (approvata con Delibera C.C n. 92 del 22/12/2008) per le quali detta Variante mantiene completa vigenza.

Gli elaborati (normativi e cartografici) del presente Piano Strutturale prevalgono, ove in contrasto, sugli analoghi elaborati della variante PS 2008, tranne che per le UTOE e Zone "Ag" sopra specificate ed identificate nella TAV. PR05 con numerazione, perimetro e tratteggio in rosso.

In un'ottica di organicità e coerenza a livello di tutto il territorio comunale, gli obiettivi ed i criteri già individuati nella citata variante vengono assunti ed integrati nel presente Piano, in coerenza con la riconfigurazione complessiva dello Statuto.

## Art. 4

### ELABORATI COSTITUTIVI

Gli elaborati che compongono il Piano Strutturale sono:

#### QUADRO CONOSCITIVO

##### A) TAVOLE QUADRO CONOSCITIVO

- Tav. QC 01 - Uso del suolo	1:10.000
- Tav. QC 01.1 - Principali aziende e attività agricole	1:20.000
- Tav. QC 02 - Stratificazione storica dell'edificato	1:10.000
- Tav. QC 03 - Analisi tipologica dell'edificato	1:10.000
- Tav. QC 04 - Infrastrutture viarie	1:10.000
- Tav. QC 05 - Vincoli sovraordinati e Regesto Beni culturali Provincia	1:10.000
- Tav. QC 06.a - Stato di attuazione dello strumento urbanistico vigente: Cenaia; Migliano; Cenaia Nuova	1:5.000
- Tav. QC 06.b - Stato di attuazione dello strumento urbanistico vigente: Lavoria	
- Tav. QC 06.c - Stato di attuazione dello strumento urbanistico vigente: Volpaia; Le Lame; Cenaia Vecchia	1:5.000
- Tav. QC 06.d - Stato di attuazione dello strumento urbanistico vigente: Crespina	1:5.000
- Tav. QC 06.e - Stato di attuazione dello strumento urbanistico vigente: Ceppaiano; Siberia; Tripalle; Botteghino	1:5.000
- Tav. QC 06.f - Stato di attuazione dello strumento urbanistico vigente: Fattoria Belvedere; Gioielli; Ginepreto-La Tana	1:5.000

##### B) CONTRIBUTI SPECIALISTICI

b1) **Studio idrologico-idraulico** finalizzato alla valutazione del rischio idraulico sul territorio comunale: costituisce studio di riferimento per il presente Piano Strutturale il documento redatto dall'ing. Silvia Lucia in supporto alla "Variante per le attività produttive" del 2008: Studio idrologico-idraulico allegato alla Variante al PS per attività produttive 2008

b2) **Studio geologico e geo-morfologico:**

- Relazione geologico-tecnica
- Tav. A - Carta geologica
- Tav. B - Carta geomorfologica

- Tav. C - Carta idrogeologica
- Tav. D - Carta dell'acclività
- Tav. E - Carta litotecnica
- Tav. F - Carta delle zone a maggiore pericolosità sismica locale
- Tav. G - Carta della pericolosità geomorfologica
- Tav. H - Carta della pericolosità idraulica
- Tav. I - Carta della vulnerabilità idrogeologica

**b3) Apporti tecnici per la mobilità:**

- Relazione tecnica "Caratteristiche funzionali della rete provinciale e comunale"

**b4) Integrazione del Quadro Conoscitivo:**

- Relazione tecnica: "Dinamiche socio-economiche del Comune di Crespina"

**STRATEGIA DELLO SVILUPPO**

**C) DOCUMENTO DI PIANO**

**D) DISCIPLINA DI PIANO**

**E) TAVOLE STATUTO**

- Tav. ST 01 - Inquadramento territoriale e Sistemi Territoriali Primari
- Tav. ST 02 - Subsistema del territorio aperto - Lettura critica 1:10.000
- Tav. ST 03 - Subsistema degli insediamenti - Lettura critica 1:20.000
- Tav. ST 03.1 - Analisi e valutazione degli insediamenti principali - Crespina 1:10.000
- Tav. ST 03.2 - Analisi e valutazione degli insediamenti principali - Cenaia 1:10.000
- Tav. ST 03.3 - Analisi e valutazione degli insediamenti principali - Volpaia 1:10.000
- Tav. ST 04 - Infrastrutture viarie - Lettura critica 1:10.000
- Tav. ST 05 - Sistema delle Ville 1:20.000/1:10.000
- Tav. ST 06 - Invarianti strutturali 1:10.000

**F) TAVOLE PROGETTO**

- Tav. PR 01 - Indirizzi e strategie territoriali 1:10.000
- Tav. PR 02 - Valutazione e progetto UTOE 15 - Crespina
- Tav. PR 03 - Valutazione e progetto UTOE 2 - Cenaia
- Tav. PR 04 - Valutazione e progetto UTOE 4A/4B - Volpaia
- Tav. PR 05 - Individuazione delle UTOE 1:10.000

**VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA E VALUTAZIONE INTEGRATA**

**G) RAPPORTO AMBIENTALE E RELAZIONE DI SINTESI**

## Art. 5

### DEFINIZIONI

#### w **Statuto del territorio**

Lo Statuto del territorio, come stabilito dagli artt. 5-53 della L.R.1/05, ricomprende le invarianti strutturali, inoltre definisce i principi del governo del territorio, i criteri e le regole per la tutela, l'uso e la valorizzazione del patrimonio naturale e culturale e delle risorse essenziali del territorio comunale, in attuazione del PIT e del PTC.

Lo Statuto comprende la definizione e la rappresentazione del patrimonio identitario del territorio e i principi e le regole preposte alla conservazione, valorizzazione e trasformazione del territorio.

Rappresenta quindi un vero e proprio patto, collettivo e condiviso, valido a tempo indeterminato, di rilevanza pubblica tra A.C., cittadini, operatori, e contiene le regole di lunga durata per il governo del territorio.

Lo Statuto assume perciò il ruolo di elemento centrale e fondante per la formazione di tutto lo strumento; esso è contenuto nel Titolo II delle presenti Norme.

#### w **Patrimonio identitario**

Il patrimonio identitario del territorio comunale, definito e rappresentato all'interno dello Statuto, è costituito da quelle risorse e quei valori paesaggistici, naturali, culturali, storici, economici che concorrono a determinare (poiché comunemente riconosciuti dalla collettività) l'identità, la specificità e il valore del territorio comunale.

#### w **Invarianti strutturali**

Le invarianti strutturali sono definite dagli artt. 4-5 della L.R. 1/05 come gli "elementi cardine della identità dei luoghi", cioè quei beni comuni da sottoporre a tutela al fine di garantire lo sviluppo sostenibile.

Si definisce *invariante strutturale* la relazione che intercorre tra le risorse identitarie del territorio, le prestazioni ad esse associate, intese come ruolo da

svolgere nell'ambito delle strategie per il governo del territorio, e le regole d'uso necessarie per assicurare i livelli di qualità stabiliti dalle prestazioni.

#### w **Sistemi territoriali primari e sub sistemi**

L'individuazione di Sistemi e Subsistemi all'interno dello Statuto è un atto interpretativo progettuale che riconosce aspetti e caratteri della struttura del territorio, per i quali indica quindi obiettivi e strategie di intervento.

Si definiscono Sistemi territoriali primari i grandi ambiti di territorio omogenei per aspetti geomorfologici, paesaggistici ed insediativi, risultanti dall'esito di specifiche relazioni tra risorse presenti e modalità d'uso delle stesse che ne caratterizzano il processo evolutivo.

I Subsistemi derivano da una ulteriore articolazione del territorio in riferimento a parti di territorio organiche rispetto a funzioni, usi ed assetti organizzativi prevalenti, evidenziando l'organizzazione del territorio quale esito del processo economico e sociale della popolazione insediata.

#### w **UTOE**

Le UTOE (Unità Territoriali Organiche Elementari) sono definite con riferimento ad ambiti territoriali complessi individuati sulla base di un insieme organico di relazioni funzionali, insediative, storiche e morfologiche consolidate.

All'interno delle singole UTOE vengono precisati, in coerenza con i principi dello Statuto del Territorio, obiettivi specifici, previsioni e strategie di governo al fine di gestire le trasformazioni territoriali in maniera complessiva ed organica.

## Titolo II

### DISPOSIZIONI PER L'EFFICACIA DEL PIANO

#### Art. 6

#### MODALITA' DI ATTUAZIONE

Ai sensi e per gli effetti di quanto disposto dall'art. 53 della LR 1/05, il Piano Strutturale ha valore prescrittivo e di indirizzo per gli Atti di governo del territorio, oltre che per i Piani e i Programmi di Settore, gli Accordi di Programma o altri atti della programmazione negoziata comunque denominati.

Per l'attuazione degli obiettivi previsti dal presente Piano Strutturale si individuano quindi le prescrizioni vincolanti per gli atti costituenti la parte gestionale del P.R.G., nonché i criteri progettuali cui il Regolamento Urbanistico deve conformarsi.

Costituiscono **prescrizioni** ed hanno valore immediatamente cogente per gli atti di governo del territorio di cui al comma 2 art. 52 della L.R. n.1/05 :

- l'individuazione delle Invarianti Strutturali di cui al presente PS;
- le prescrizioni individuate dal presente PS per ogni Invariante Strutturale, Sistema Territoriale, Subsistema e Utoe;
- le dimensioni massime ammissibili degli insediamenti e le funzioni di cui al Dimensionamento (**Titolo V** della presente disciplina), attribuite ad ogni Sistema, Subsistema ed UTOE (con i meccanismi di flessibilità di cui all'**art. 57**) in base alle finalità del Piano Strutturale.

Costituiscono **indirizzi e criteri progettuali** per la redazione del RU e degli altri Atti di governo, i Criteri progettuali individuati dal presente PS per ogni Invariante Strutturale, Sistema Territoriale, Subsistema e Utoe.

Per le porzioni di territorio ricomprese all'interno di UTOE, la disciplina specifica dell'UTOE stessa prevale sulle norme di carattere generale relative al Subsistema di riferimento.

Il Piano Strutturale non si pone una scadenza temporale, gli obiettivi e le quantità che vi sono indicati possono essere attuati secondo una programmazione temporale



che il Comune riterrà opportuno darsi, in relazione alle risorse disponibili, alle priorità di programma ed alle reali e prevedibili istanze che derivano dalla collettività e dal territorio.

Il Piano Strutturale può essere variato, in tutto o in parte, nel rispetto delle procedure previste dalle leggi vigenti in materia, per effetto di rilevanti trasformazioni del Quadro conoscitivo, di sostanziali modifiche dei contenuti statutari e di rilevanti innovazioni degli obiettivi strategici.

Il Piano Strutturale si attua mediante: Regolamento Urbanistico (R.U.), Piani Complessi d'intervento (P.C.I.) e Piani operativi e attuativi, altri strumenti previsti dalla legislazione vigente.

a) Le previsioni del Piano Strutturale vengono attuate dal Regolamento Urbanistico mediante un'attuazione programmata *e progressiva* delle nuove quantità insediative sostenibili così

come definite in base alle valutazioni di fabbisogno contenute nel quadro conoscitivo del Regolamento Urbanistico e come determinate dal presente Piano, al fine di orientare la gestione urbanistica comunale in coerenza con le esigenze di recupero del patrimonio edilizio esistente, di completamento, riordino, ridefinizione e riqualificazione degli insediamenti urbani.

b) Il primo R.U. sarà orientato a soddisfare le esigenze di edilizia residenziale con priorità agli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, di ristrutturazione urbanistica, di sostituzione, di riuso e di completamento urbanistico dei vuoti urbani e di ridefinizione dei margini urbani.

c) Il R.U. verificherà la disponibilità dei servizi e dei finanziamenti per la realizzazione delle opere pubbliche e delle opere di urbanizzazione necessarie per gli insediamenti esistenti e di previsione, con priorità al completamento ed all'organizzazione degli insediamenti esistenti.

d) Il R.U. darà attuazione agli obiettivi indicati come prioritari dal P.S., concretizzando l'opportunità di sviluppo sostenibile anche in relazione alle reali esigenze che vengano manifestate dagli operatori, apportando omogeneità e coerenza agli interventi pubblici e privati e di tutela del territorio.

*La redazione quinquennale del RU verrà validata e verificata con le risorse disponibili.*

e) I successivi Regolamenti Urbanistici dovranno stabilire le quote di nuove previsioni da impegnare a seguito di una dettagliata analisi delle dinamiche in atto.

## Art. 7

### EFFICACIA E NORME DI SALVAGUARDIA

#### 7.1 Efficacia

- a- Le indicazioni normative e cartografiche contenute nel Piano Strutturale saranno precisate e dettagliate dal Regolamento Urbanistico, che ne recepisce le prescrizioni nelle Norme Tecniche di Attuazione, dandone esplicito conto nella Relazione.
- b- Nella redazione del Regolamento Urbanistico sono consentite parziali e limitate modifiche alle indicazioni cartografiche, alle elencazioni e perimetrazioni del Piano Strutturale, al fine di rettificare eventuali errori od omissioni di quest'ultimo, nonché per adeguarle ad eventuali ulteriori conoscenze di dettaglio acquisite successivamente. Sono consentite le variazioni conseguenti all'impiego nel Regolamento Urbanistico di basi cartografiche a scala maggiore.
- c- Non costituiscono variante al presente piano aggiornamenti e/o modifiche alle tavole del Quadro Conoscitivo, derivanti da attività di monitoraggio, approfondimenti o ulteriori indagini di dettaglio (*derivanti da iniziativa dell'A.C. o di privati cittadini*), modifiche finalizzate a rettificare eventuali errori od omissioni.
- d- Non costituiscono variante al presente piano le modifiche introdotte al fine di reperire disposizioni, piani o progetti immediatamente prevalenti o direttamente operativi, contenuti in leggi o in atti amministrativi di altri enti territoriali per i settori di competenza.
- e- La forma, la dimensione ed i tracciati delle viabilità di progetto del nuovo PS hanno carattere puramente indicativo e verranno specificati a livello di RU e di

Piani attuativi per i rispettivi livelli di approfondimento progettuale; le variazioni ai tracciati della viabilità di progetto, che derivino da esigenze progettuali esecutive, non costituiscono variante al PS; il RU potrà prevedere nuovi tracciati di viabilità, senza che questo comporti variante al PS, a condizione che perseguano gli obiettivi del PS, che risultino coerenti con la presente disciplina (in particolare con la parte statutaria) e che siano finalizzati all'innalzamento dei livelli di servizio e alla razionalizzazione della mobilità a livello urbano ed extraurbano. Lo stesso vale per *la localizzazione delle reti/aree* tecnologiche pubbliche o di interesse pubblico già previste o in previsione.

- f- Variazioni, aggiornamenti e modifiche di cui ai punti precedenti sono esplicitate nella Relazione del Regolamento Urbanistico che evidenzia i profili di coerenza sostanziale con il quadro conoscitivo, lo Statuto e le strategie definiti dal Piano Strutturale.
- g- Tutti gli Atti di governo del territorio, così come richiamati dall'art.10 della LR 1/05, qualora incidano sulla disciplina complessiva del Piano Strutturale determinando varianti all'assetto territoriale, dovranno essere approvati facendo ricorso alle procedure previste dagli artt. 15, 16 e 17 della LR n. 1/05.

Inoltre non costituiscono varianti al Piano Strutturale:

- gli eventuali progetti delle opere per la difesa del suolo che verranno approvati e realizzati successivamente all'adozione del presente Piano Strutturale, e che da questo verranno recepiti senza costituirne variante;
- le modifiche di modesta entità ai perimetri dei Subsistemi per adeguarli ad eventuali conoscenze di dettaglio acquisite successivamente;
- le piccole variazioni di perimetrazione delle singole Utoe, purché siano funzionali alla realizzazione di standard o progetti di opere pubbliche *oppure siano funzionali a piccole modifiche del dimensionamento delle singole Utoe disposte dal Comune per attuare i meccanismi di flessibilità previsti dal successivo art. 53; il RU potrà inoltre consentire modifiche al perimetro delle Utoe funzionali alla realizzazione di interventi privati che non diano luogo a incremento del dimensionamento previsto dal PS per l'Utoe stessa e purché la*

*variazione complessiva della superficie dell'Utoe non superi il 10% della superficie territoriale stabilita dal presente PS.*

~~e purché non diano luogo ad incrementi del carico urbanistico; In ogni caso la variazione complessiva della superficie dell'Utoe non potrà superare il 10% della superficie territoriale stabilita dal presente PS per la stessa Utoe.~~

- i meccanismi di flessibilità applicati dal RU sul dimensionamento del Piano, così come definiti e disciplinati al **Titolo V** della presente Disciplina;
- tutti gli interventi di conservazione, trasformazione, e realizzazione di infrastrutture puntuali o a rete e di strutture o edifici pubblici o di interesse pubblico tesi ad incrementare il livello di servizio di dette opere *sia che siano già localizzate o da localizzare a livello di Subsistema o Utoe*;
- tutti gli interventi di regimazione e messa in sicurezza idraulica.

## **7.2 Norme di salvaguardia**

Il Piano Strutturale ha efficacia precettiva ed operativa immediata per la parte relativa alle misure di salvaguardia, stabilite al fine di impedire l'attuazione di interventi in contrasto col Piano Strutturale sino all'approvazione del Regolamento Urbanistico.

Le salvaguardie di cui al presente articolo entrano in vigore con l'adozione del Piano Strutturale ed hanno efficacia sino all'approvazione del Regolamento Urbanistico, comunque non oltre tre anni dal provvedimento di adozione del PS.

*Nel periodo intercorrente tra l'adozione del PS e l'approvazione del RU potranno essere attuati quegli interventi di iniziativa pubblica proposti dagli Enti istituzionali, a seguito di adeguamento degli Atti di Governo qualora necessario, purché ne sia assicurato il corretto inserimento e la rispondenza alle finalità del presente Piano Strutturale.*

Prima dell'approvazione del Regolamento Urbanistico, e fatti salvi gli interventi pubblici di cui al precedente **art.7.1 e sopracitati**, si applicano le seguenti salvaguardie di carattere generale:

- a. Non sono in nessun caso consentiti sul patrimonio edilizio esistente gli interventi di ristrutturazione urbanistica, nonché quegli interventi che risultino in contrasto con la presente disciplina di Piano.
- b. Negli ambiti di recente formazione (zone omogenee B del vigente R.U.) sono consentiti gli interventi dalla lett. A alla N del 1° comma art. 42 del vigente R.U. e gli interventi di trasformazione TR2, TR3, TR4, TR6a, TR6b, TR7, TR8, TR9, TR10, TR11 di cui al 2° comma dello stesso articolo.
- c. Nell'ambito dell'edificato storico (zone omogenee A del vigente R.U.) si applica la disciplina dell' art. 46 del vigente R.U. fatta eccezione per quegli edifici facenti parte delle invarianti strutturali del presente PS **non classificati** *che risultano elencati nell'Allegato 2* del vigente R.U. per i quali possono essere attuati solamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo.
- d. Nelle zone agricole (zone omogenee "E" del vigente RU) e in quelle del territorio aperto del presente PS, sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, *ristrutturazione edilizia*, restauro.

**Sono in salvaguardia** I piani di miglioramento (Papmaa) che prevedano nuove costruzioni rurali *potranno essere attuati solo a seguito della verifica del rispetto degli elementi statutari e strategici del PS e di una specifica valutazione a livello paesaggistico commisurata alla natura e alla dimensione dell'intervento; per questi Piani di miglioramento si continuano ad applicare le previsioni del vigente RU.*

Continuano invece ad avere efficacia quelli già adottati e mantengono la disciplina vigente al momento della loro adozione.

Potranno essere autorizzati interventi di mutamento della destinazione d'uso degli edifici rurali, se ammessi dalle vigenti norme regionali e dal P.T.C. di Pisa, secondo le specifiche di cui all'art.53 della presente disciplina.

- e. I piani attuativi (PdR e PdL) individuati dal Regolamento Urbanistico vigente, qualora non ancora adottati al momento dell'adozione del presente P.S. sono in salvaguardia. Continuano invece ad avere efficacia quelli già adottati, quelli approvati e quelli già convenzionati *e tutte le attività edilizie (PdC e*

*SCIA) per le quali sia stato rilasciato il titolo abilitativo dal Comune, ove occorrente, o siano stati iniziati i relativi lavori; per questi interventi **piani attuativi** il presente Piano Strutturale conferma la disciplina vigente al momento della loro adozione o della loro approvazione.*

*Sono incluse nelle salvaguardie anche le seguenti zone di completamento - zone B4 (la cui numerazione fa riferimento alle Tavv. QC06 a-b-c-d-e-f) in quanto risultano in contrasto con le strategie e le previsioni urbanistiche del PS in merito alla formazione e al completamento della città pubblica:*

*UTOE 2 Cenaia: B4-7, B4-12*

*UTOE 10 Le Lame: B4-1*

*UTOE 13 Botteghino: B4-2, B4-3*

*UTOE 11 Ceppaiano: B4-5*

*UTOE 15 Crespina: B4-2*

*UTOE 18 La Tana: B4-1, B4-2, B4-3*

*Le restanti zone B4 sono state oggetto di valutazione e non risultando in contrasto con le strategie e le previsioni urbanistiche del PS, sono ritenute attuabili ed escluse dalle salvaguardie; per queste ultime si continuano ad applicare le previsioni del vigente RU.*

~~*Lo stesso vale anche per la zona B4 dell'UTOE 2-Cenaia, compresa nella stessa variante al R.U. già approvata ai sensi dell'art.55 della L.R. 1/05 in quanto dette previsioni sono già state oggetto di specifica valutazione e oggetto di conferma delle previsioni*~~

## **Art. 8**

### **CRITERI DI INDIVIDUAZIONE DELLE AREE CONNOTATE DA CONDIZIONI DI DEGRADO**

Il Regolamento urbanistico individuerà quei particolari ambiti dei nuclei abitati o del territorio aperto connotati da condizioni di degrado urbanistico, fisico, igienico, socio-economico, geofisico, per i quali il rilascio del Permesso a Costruire (o la DIA) è subordinato alla formazione di un Piano di Recupero convenzionato.

Per ogni ambito saranno delineati i criteri per il superamento delle condizioni di degrado dettando i parametri e la normativa specifica per l'attuazione degli interventi ammessi.

I privati potranno proporre l'inserimento di aree da assoggettare a Piano di Recupero attraverso una puntuale analisi dello stato di degrado di particolari aree o edifici e proponendo soluzioni di intervento nel rispetto del dimensionamento del presente piano.

L'Amministrazione Comunale indirizzerà la proposta progettuale dei privati a contribuire alla realizzazione del progetto urbano della "città pubblica" così come delineato nel Piano Strutturale e dettagliato nel Regolamento Urbanistico.

Quanto sopra specificato si applica anche alle aree ed immobili che siano stati oggetto di condono edilizio.

## **Art. 9**

### **CRITERI PER L'ADEGUAMENTO ALLE DIRETTIVE DI URBANISTICA COMMERCIALE**

1. Il Piano Strutturale, in coerenza con il PIT (art. 14 comma 1, lettera d, e), mira al mantenimento, alla ricostruzione e alla valorizzazione del tessuto commerciale e dei servizi di interesse delle comunità locali nel territorio comunale.
2. Il Piano Strutturale incentiva, in tutto il territorio, la presenza di attività commerciali di vicinato, demandando al RU l'opportunità di poter individuare e disciplinare piccoli centri commerciali naturali, al fine della commercializzazione dei prodotti locali e tipici per la valorizzazione socio-economica del territorio. Il Piano esclude la possibilità di individuare nuovi centri di grande distribuzione (SVAG), così come definiti ai sensi d legge.
3. Il RU dovrà contenere specifiche norme per la disciplina del commercio in sede fissa, in conformità al D.Lgs. 31/3/1998 n° 114 e succ. mod., nonché in coerenza con la L.R. n° 28/2005 e succ. modifiche e con il suo Regolamento di attuazione DPGR n. 15/R.
4. Il Piano Strutturale prescrive al RU di esplicitare, oltre ai contenuti riferiti alla legislazione vigente, almeno le seguenti indicazioni:

- a) coerenze rispetto alle tipologie e agli organismi edilizi in relazione ad eventuali mutamenti di destinazione d'uso;
  - b) prescrizioni degli standard minimi;
  - c) condizioni alla trasformazione in relazione alla mobilità ed all'accessibilità dei luoghi ed al contesto paesaggistico.
5. Per il dimensionamento massimo sostenibile relativo alla funzione commerciale si rimanda al **Titolo V** della presente Disciplina.

## **Art. 10**

### **ELEMENTI PER LA VALUTAZIONE INTEGRATA DEGLI EFFETTI**

Ai sensi della L.R. 1/2005 Titolo II, Capo I (Valutazione integrata di piani e programmi) e del DPGR 4R/2007, sono sottoposti al processo di valutazione integrata, il presente PS, il Regolamento Urbanistico, le rispettive varianti ed i piani attuativi che comportino contestuale variante al RU.

Sono esclusi dalla valutazione integrata i piani attuativi di cui all'art. 65 della L.R. stessa, che non comportino variante al RU, salvo diversa disposizione del Regolamento Urbanistico.

La valutazione integrata è comunque prevista per gli strumenti di pianificazione e per gli atti di governo del territorio soggetti a Valutazione Ambientale Strategica secondo la normativa vigente.

## **Art. 11**

### **PEREQUAZIONE URBANISTICA**

Per le aree di trasformazione complessa (comparti urbani e/o territoriali interessati da significativi interventi di trasformazione) si attuano i principi della perequazione urbanistica, di cui all'art. 60 della LR 1/05 e secondo le disposizioni dell'art. 16 del DPGR 3/R (Regolamento di attuazione delle disposizioni del Titolo V della L.R. 1/05).

Con il Regolamento Urbanistico (o con i Piani complessi di intervento) possono essere individuati gli ambiti urbani o territoriali soggetti alla disciplina della perequazione urbanistica, le modalità e gli specifici parametri di riferimento, nel rispetto degli



indirizzi dettati dal Piano Strutturale e con la finalità di garantire una equa distribuzione dei diritti edificatori per tutte le proprietà immobiliari ricomprese nell'ambito medesimo.

# Titolo III

## STATUTO DEL TERRITORIO

### Capo I

#### IL PATRIMONIO IDENTITARIO DEL TERRITORIO

#### Art. 12

#### ARTICOLAZIONE STATUTARIA DEL TERRITORIO COMUNALE

Il territorio comunale è caratterizzato a sud dalla presenza delle colline pisane che digradano verso nord mutando in ampie vallate fino alla Piana dell'Arno.

~~Il Comune di Crespina è ricompreso dal PIT nel Sistema territoriale di programma della Toscana interna e meridionale e, per le porzioni in pianura, condivide i caratteri del Sistema della Toscana dell'Arno.~~

*Il Comune di Crespina è ricompreso dal PIT nella scheda d'Ambito di paesaggio n.12 "Area livornese".*

Il Comune fa parte del Sistema Economico Locale 12 - Valdera.

Il PTC provinciale fa rientrare il Comune nel *Sistema territoriale locale delle Colline Interne e Meridionali, Subsistema delle Colline della Valdera* e per la parte pianeggiante condivide i caratteri del sistema territoriale provinciale della *Pianura dell'Arno*.

#### **12.1 Sistemi territoriali primari**

Sulla base dei caratteri già individuati a livello regionale e provinciale, sulla base dell'analisi del Quadro Conoscitivo ed in seguito ad una lettura orientata delle componenti territoriali, il Piano Strutturale, sulla base della dualità morfologica e paesaggistica riscontrata, articola il territorio comunale nei due *Sistemi territoriali primari di pianura e di collina*, caratterizzati ognuno da specifiche connotazioni ambientali, fisico-morfologiche, storiche, insediative, che tuttavia costituiscono nel loro insieme un sistema unitario, fortemente connesso da relazioni di carattere percettivo, strutturale e funzionale.

- ***Sistema territoriale di pianura***

Comprende la metà nord del territorio comunale, a carattere pianeggiante; tale Sistema è caratterizzato da un ambito misto città-campagna con una forte presenza del paesaggio agrario connotato da case coloniche e poderi e dalla rete dei corsi d'acqua sia naturali che artificiali (torrenti Crespina, Orcina, Gamberonci, Fosso Reale Zannone, Antifossetto).

La pianura è inoltre caratterizzata dalla presenza di infrastrutture di livello provinciale (SP31, SP12) e nazionale (SGC Firenze-Pisa-Livorno), e da insediamenti residenziali e produttivi di formazione piuttosto recente.

- ***Sistema territoriale di collina***

Comprende la porzione di territorio a Sud del Comune contraddistinta da una orografia prevalentemente collinare con crinali e strette valli interne ed è caratterizzato dalla presenza di aree boscate e colture tradizionali (vigneto, oliveto) con mosaico misto. Dal punto di vista insediativo sono presenti due centri storici di crinale (il capoluogo Crespina e Tripalle), altri nuclei minori, edificato sparso e numerose Ville storiche, ubicati principalmente lungo i percorsi fondativi di crinale.

I due Sistemi territoriali primari, assieme alla “fascia pedecollinare”, individuata quale interfaccia tra i due Sistemi e quindi delicato territorio di cerniera capace di instaurare complesse relazioni percettive tra pianura e collina, costituiscono gli **ambiti di paesaggio** riconosciuti dal PS per l'impostazione della disciplina paesaggistica del territorio comunale; tale disciplina risulta inserita ed integrata nelle disposizioni e prescrizioni delle presenti Norme per i Sistemi, Subsistemi ed Utoe.

## **12.2 Subsistemi territoriali**

I Sistemi territoriali primari sono ulteriormente articolati nei seguenti **Subsistemi**, in riferimento a specifiche risorse di contesto e a proprie modalità di sviluppo:

- ***Subsistema del territorio aperto***

Tale Subsistema ricomprende tutto il territorio aperto del Comune e le sue componenti naturali (corsi e specchi d'acqua, aree boscate, vegetazione spontanea, ecc) ed antropiche (aree coltivate, edificato rurale e case sparse, trama viaria agricola, sistemazioni idrauliche, ecc.) con riferimento specifico ai Sistemi primari di pianura e di collina.

- ***Subsistema degli insediamenti***

Tale Subsistema ricomprende tutti gli insediamenti del Comune, con riferimento specifico al Sistema primario di appartenenza (pianura o collina) distinguendo tra:

- insediamenti aperti (Lavoria, Migliano, Gioielli, Ginepreto-LaTana) sono i nuclei abitati maggiormente legati al territorio aperto per le origini di tipo rurale o per le caratteristiche insediative, le tipologie edilizie e le relazioni funzionali mantenute o instaurate con il territorio rurale;
- insediamenti urbani (Cenaia, Volpaia Sud, Le Lame, Ceppaiano, Siberia, Botteghino, Tripalle, Crespina) sono gli insediamenti a carattere (attuale o futuro) prevalentemente residenziale con struttura urbana più o meno compatta, con presenza di funzioni pubbliche, esercizi di vicinato e servizi alla residenza;
- insediamenti urbani a prevalente carattere produttivo (Lavoria Ovest, Est e Nord, Volpaia nord, Cenaia Nuova) sono quelli in cui prevalgono le funzioni produttive, principalmente costituiti da edifici e capannoni artigianali e commerciali di medie e grandi dimensioni.

## Art. 13

### LE INVARIANTI STRUTTURALI

Le invarianti vengono rappresentate da tre componenti in relazione tra loro: *risorsa*, *prestazione* e *regola*.

Le invarianti devono essere sottoposte ad azioni di “tutela attiva” cioè azioni di conservazione, valorizzazione e gestione, finalizzate alla permanenza del loro valore ed alla possibilità di fruirne anche per le generazioni future.

I confini delle invarianti strutturali che si presentano in forma di “aree” saranno precisati anche dal R.U.

Le Invarianti individuate sono suddivise nelle seguenti categorie:

#### Invarianti paesaggistiche e ambientali (art.14)

- Paesaggio della collina
- Torrenti, canali e specchi d’acqua
- Aree boscate
- Formazioni arboree decorative e alberi isolati

#### Invarianti storico-insediative (art.15)

- Patrimonio edilizio esistente al 1932
- Nuclei storici di crinale
- Elementi ordinatori della “città pubblica”
- Tracciati viari fondativi
- Ville e relativi parchi e giardini

#### Invarianti infrastrutturali (art.16)

- Infrastrutture per la mobilità
- Reti tecnologiche

Per ogni Invariante individuata, la presente Disciplina definisce il *bene* o *risorsa* attraverso una sintetica descrizione, ne precisa gli *elementi di invarianza* e le *prestazioni*, stabilisce le *regole d’uso* mediante *prescrizioni* e *criteri progettuali*.

## Art. 14

### INVARIANTI PAESAGGISTICHE E AMBIENTALI

#### 14.1 Paesaggio della Collina

##### **Descrizione del bene**

E' rappresentato dagli ambiti collinari del Comune, caratterizzati dalla coerenza e persistenza di relazioni visive e funzionali tra le forme di antropizzazione storicizzate (ville storiche, insediamenti e viabilità di crinale, emergenze visive) e il mosaico paesaggistico agrario (colture tradizionali a mosaico misto, colture arboree specializzate) e naturale (corsi e specchi d'acqua, aree boscate, vegetazione riparia, vegetazione spontanea).

Questo paesaggio rappresenta un elemento fondativo della qualità del paesaggio comunale, coinvolgendo l'intero sistema ambientale collinare.

##### **Elementi di invarianza**

In tali aree, sono riconosciuti come elementi di invarianza:

- il mosaico agrario a maglia ridotta delle colture tradizionali (vite, olivo);
- l'accessibilità;
- le relazioni visuali e strutturali stabilite tra il complesso dei manufatti, la viabilità di crinale e il paesaggio;
- le alberature segnaletiche;
- la presenza e la consistenza delle aree boscate;
- la presenza di recinzioni e opere di presidio ambientale nel loro stato di consistenza formale e funzionale (terrazzature, opere di sostegno, ecc.).

##### **Prestazioni associate od obiettivi**

- mantenere le relazioni di carattere percettivo, morfologico e strutturale tra le diverse componenti per assicurare la permanenza dei valori paesaggistici e degli elementi strutturanti il paesaggio collinare;
- tutelare e migliorare i tratti di ruralità;
- conservare e valorizzare le visuali panoramiche di pregio.

##### **Regole d'uso**

##### Prescrizioni

- conservazione attraverso azioni di manutenzione, consolidamento e messa in sicurezza di zone degradate;
- valorizzazione culturale del loro contenuto di testimonianza e d'uso.

#### Indirizzi e criteri progettuali

Il Regolamento Urbanistico dovrà valutare le caratteristiche di ammissibilità delle trasformazioni che rendano possibile:

- conservare e valorizzare le visuali panoramiche attraverso l'individuazione di areali ove eventualmente inibire l'edificazione e l'ampliamento delle consistenze edilizie esistenti e l'installazione di annessi temporanei e/o manufatti precari;

*- indirizzare i nuovi interventi verso una continuità organica con gli insediamenti esistenti affinché possano esprimere precisa e adeguata qualità urbana e paesaggistica; quanto sopra al fine di scongiurare il ricorso a tipologie insediative riferibili a lottizzazioni di tipo urbano avulse dal contesto;*

- il mantenersi della compresenza di funzioni, individuando una disciplina specifica delle stesse;
- favorire interventi di manutenzione e di ripristino in ambito agricolo, tramite incentivazioni che compensino i maggiori costi effettivamente sostenuti da parte degli operatori agricoli.

## **14.2 Torrenti, canali e specchi d'acqua**

### **Descrizione del bene**

Il territorio di Crespina ed i suoi insediamenti di valle e di pianura sono fortemente caratterizzati dalla presenza di corsi d'acqua di varia natura (*torrente Crespina, Orcina, Gamberonci, Fosso Reale, Antifossetto,...*); sono presenti anche alcuni specchi d'acqua di formazione sia naturale, sia artificiale per uso agricolo.

Oggetto di invariante sono gli alvei, gli argini, le opere idrauliche ed i manufatti caratterizzanti le forme di regimazione ed utilizzazione degli stessi.

Sono oggetto di invariante anche le formazioni ripariali e golenali presenti, cioè quelle formazioni arboree e arbustive di ripa e golena lungo i corsi e gli specchi d'acqua che emergono per la consistenza e rilevanza nel ruolo di connettori biotici e di rifugio per l'avifauna.

Al fine di garantirne la tutela ambientale e paesaggistica, il presente Piano individua gli “*Ambiti di tutela dei corsi d'acqua*”:

la perimetrazione di tali ambiti deriva dalla unione delle aree allagabili con tempo di ritorno di 20 anni e delle fasce di larghezza pari a 30 metri per lato (calcolati a partire dal ciglio di sponda o dal piede esterno dell'argine, quando quest'ultimo espliciti una funzione analoga alla sponda nel contenere le acque di piena ordinaria).

#### **Elementi di invarianza**

Costituiscono elementi di invarianza, in conformità con le specifiche disposizioni dettate dagli enti competenti:

- la destinazione del suolo;
- la rete dei sentieri e della viabilità ad essi connesse;
- i caratteri morfo-tipologici dei manufatti di regimazione e di utilizzazione (ponticelli, chiuse, ecc.);
- la continuità ambientale necessaria agli spostamenti della fauna;
- la composizione specifica del soprassuolo;
- la diversificazione e articolazione delle specie arboreo-arbustive presenti;
- l'assetto delle sistemazioni idraulico-forestali;
- le superfici libere golenali.

#### **Prestazioni associate od obiettivi**

- tutelare le componenti territoriali, ecologiche e paesaggistiche del sistema delle acque;
- potenziare la funzione dei corsi d'acqua come 'corridoi ecologici' per la conservazione della biodiversità e migliorare la qualità delle acque;
- valorizzare la percezione e la fruizione degli ambiti fluviali.

#### **Regole d'uso**

##### Prescrizioni



- conservazione attraverso azioni di tutela finalizzata al mantenimento del regime idraulico e le relative opere di difesa; in particolare sono sempre ammessi e favoriti interventi che ne garantiscano l'efficienza funzionale e la sicurezza, nonché la consistenza geomorfologia, floristica e faunistica;
  - valorizzazione e miglioramento degli assetti fluviali anche mediante la promozione di percorsi naturalistici ripariali e golenali. In particolare, sarà incentivata l'apertura di sentieri in zone non servite o difficilmente accessibili e, per quanto riguarda il fiume Crespina, saranno realizzate le opere di ingegneria naturalistica e di design del paesaggio atte alla formazione del parco pubblico lungo il fiume nel Sistema di pianura.
  - saranno favoriti gli interventi di manutenzione e ripristino ambientale della flora ripariale e golenale, fatte salve le eventuali necessarie modifiche nei casi in cui tali formazioni risultino di ostacolo al corretto deflusso delle acque.
  - trasformazione per gli adeguamenti necessari conseguenti a progetti di regimazione idraulica proposti dagli Enti competenti.
  - Il RU detterà inoltre specifica disciplina paesaggistica ed ambientale per gli Ambiti di tutela dei corsi d'acqua tesa alla tutela delle componenti storiche e paesaggistiche del sistema delle acque, al mantenimento della vegetazione ripariale, alla salvaguardia degli ecosistemi propri delle aste fluviali.
- Sono comunque da applicarsi tutte le vigenti norme in materia.

#### Indirizzi e criteri progettuali

Il Regolamento Urbanistico detterà le linee progettuali per la realizzazione del parco fluviale del Crespina, in quanto parte dell'infrastrutturazione ecologica e corridoio ambientale del territorio da valorizzare anche sotto il profilo della fruizione del tempo libero.

Tali linee progettuali dovranno considerare l'intera rete ciclopedonale riconnettendo anche gli interventi già realizzati dall'Amministrazione Comunale e prevedendo specifici punti di sosta e di osservazione dei valori paesaggistici.

### 14.3 Aree boscate

#### **Descrizione del bene**

Sono le formazioni forestali e boschive che emergono per la consistenza e rilevanza formale dei soprassuoli, per la diversificazione ed articolazione delle specie arboreo-arbustive presenti e per la rispondenza ai criteri definiti dall'art. 3 della L.R. n°39/2000 e dal relativo regolamento di attuazione.

~~Tra le aree boscate presenti sul territorio comunale, riveste particolare importanza la zona di Valdisonzi (soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art.136 DL 42/2004), in quanto, come recita il provvedimento di vincolo del DM 06/05/1955, costituisce nel suo complesso un paesaggio naturale particolarmente notevole per l'abbondanza della massa arborea.~~

Le aree boscate individuate negli elaborati grafici del presente PS derivano dal Quadro Conoscitivo del PTC di Pisa, aggiornato tramite la ricognizione di ortofoto e viste aeree; una più precisa perimetrazione del bene deriverà da verifiche puntuali e di dettaglio effettuate in sede di formazione degli atti di governo del territorio.

#### **Elementi di invarianza**

Costituiscono elementi di invarianza:

- la destinazione forestale del suolo;
- la consistenza quantitativa e qualitativa delle specie;
- l'assetto delle sistemazioni idraulico-forestali;
- la rete dei sentieri e della viabilità forestale interna alla aree.

#### **Prestazioni e obiettivi**

- conservare l'estensione e la continuità delle aree boscate;
- ripristinare e reintegrare quantitativamente e qualitativamente le parti di bosco degradate o danneggiate.

#### **Regole d'uso**

##### Prescrizioni

- conservazione finalizzata al mantenimento della consistenza floristica e faunistica e al miglioramento degli assetti boschivi ai sensi delle vigenti norme forestali regionali e provinciali, anche utilizzando gli strumenti di incentivo

contenuti in queste ultime e nei programmi e regolamenti comunitari. In particolare sono prescritti gli interventi che ne garantiscano l'efficienza arborea, funzionale e di sicurezza geomorfologica;

- valorizzazione attraverso interventi collegati all'attività di governo del bosco, alla prevenzione degli incendi e agli usi plurimi della risorsa forestale. In particolare sarà incentivata l'apertura di sentieri in zone non servite o difficilmente accessibili, se finalizzata al recupero di funzionalità e produttività del bosco stesso;

*- il RU detterà le modalità di studio e di ricognizione di dettaglio dello stato attuale e dettaglierà gli interventi ammissibili, al fine di garantire una corretta gestione per la manutenzione e la tutela delle aree boscate.*

#### Indirizzi e criteri progettuali

Il Regolamento Urbanistico individuerà le linee progettuali per la realizzazione dei sentieri boschivi sia sotto il profilo realizzativo che più generale della rete sentieristica. Tali linee progettuali dovranno considerare l'intera area boscata del territorio distinguendo i sentieri da destinare alla fruizione pubblica; in tale ipotesi saranno previsti specifici punti di sosta e di osservazione delle emergenze ambientali.

#### **14.4 Formazioni arboree decorative ed alberi isolati**

##### **Descrizione del bene**

Sono sistemazioni frutto di progetti organici o comunque formazioni arboree che per loro caratteristiche o collocazione hanno assunto un ruolo attivo nella definizione del paesaggio.

In particolare possono essere costituite da individui appartenenti alle specie locali quando rispondenti a criteri ordinatori come l'allineamento in filari lungo strade o percorsi in genere, o volti a formare confini, o più in generale a costituire forme di arredo e decoro. Possono essere costituite sia da individui di una stessa specie che da una alternanza preordinata di specie diverse, anche non locali.

La risorsa è costituita inoltre da quegli individui vegetali isolati che rappresentano una testimonianza storica, sociale o rappresentativa, quali

alberi segnalatori o patriarchi vegetali.

A seguito di eventuali approfondimenti del Quadro Conoscitivo, potranno essere individuati ulteriori elementi, puntuali e non, facenti parte del bene in oggetto.

### **Elementi di invarianza**

Oltre al valore storico-documentale, rivestono un ruolo di caposaldi del paesaggio, ad elevato grado di formalizzazione.

Elementi di invarianza:

- gli assi visuali aventi origine nelle sistemazioni arboree;
- la consistenza quantitativa e qualitativa degli allineamenti o delle associazioni areali;
- i percorsi e le sistemazioni del suolo finalizzate alla formazione delle sedi di impianto.

### **Regole d'uso**

#### Prescrizioni

- conservazione finalizzata al mantenimento della consistenza materiale e floristica;
- valorizzazione culturale del loro contenuto testimoniale, simbolico e d'uso; in particolare tali elementi di invarianza sono soggetti ad azioni di ripristino degli elementi mancanti e di valorizzazione culturale in quanto capisaldi visivi del paesaggio.

#### Indirizzi e criteri progettuali

Il Regolamento Urbanistico definirà criteri e norme di tutela attiva al fine di assicurarne la permanenza patrimoniale e la valorizzazione attraverso modalità di ripristino di elementi mancanti e/o di elementi ed aree da recuperare.

Il Regolamento Urbanistico effettuerà la precisa individuazione cartografica del bene e definirà norme di tutela e valorizzazione attiva al fine di assicurarne la permanenza.

## Art. 15

### INVARIANTI STORICO-INSEDIATIVE

#### 15.1 Elementi ordinatori della “citta’ pubblica”

##### **Descrizione del bene**

Sono quegli elementi distintivi dei complessi urbani esistenti, costituenti elementi di riferimento nella composizione dell’identità dei luoghi.

##### **Elementi di invarianza e prestazioni**

- l’utilizzazione di tali spazi per attività pubbliche o di interesse pubblico quali mercati, manifestazioni culturali, sociali, sportive, religiose;
- le pavimentazioni e gli elementi di decoro e simbolici aventi rilevanza di memoria storica;
- la presenza di percorsi protetti in adiacenza (per pedoni, bici, ecc.);
- la presenza di elementi architettonici o dispositivi tecnologici per favorire la deambulazione di portatori di difficoltà motorie e visive;
- le alberature monumentali, gli allineamenti arborei e le recinzioni vegetali storicizzate;
- i toponimi che richiamano relazioni storicamente consolidate tra il territorio e le sue attività prevalenti, o la memoria di personaggi, luoghi, feste o eventi specificamente legati all’ambito locale.

##### **Regole d’uso**

Per i luoghi di identità comunitaria, che rivestono all’interno del tessuto urbano il ruolo di luoghi di incontro, di scambio e di socializzazione, il P.S. promuove interventi finalizzati alla valorizzazione e alla riqualificazione per favorire e potenziare il permanere di tali funzioni di aggregazione sociale e rappresentatività della vita culturale del luogo.

#### 15.2 Patrimonio edilizio esistente al 1932

##### **Descrizione del bene**

L’individuazione dei beni è stata compiuta utilizzando le carte di impianto meccanografico al 1932.

Ne fanno parte: edifici all'interno dei nuclei insediativi; edificato isolato, anche di origine agricola; chiese ed oratori; mentre le Ville sono trattate separatamente come invariante strutturale specifica.

Oltre al valore storico di questi edifici, spesso associato ad un valore testimoniale dell'impianto urbano dei luoghi e della crescita dei centri abitati, ad essi spesso si associa la presenza di tipologie e caratteri architettonici tradizionali.

### **Elementi di invarianza**

- le forme storicizzate del rapporto edificio/suolo definite dalle caratteristiche planoaltimetriche del terreno e le relative opere di sistemazione (opere relative alle sezioni del terreno, strutture di contenimento, pavimentazioni, etc.);
- le forme storicizzate del rapporto edificio/strada definite dai principali allineamenti planimetrici e dalle opere di connessione con relative rifiniture (recinzioni, distacchi dal filo stradale, portici, eventuale presenza di dipinti murali o iscrizioni legate a valori identitari, etc.);
- le forme storicizzate del rapporto edificio/tessuto insediativo definite dagli allineamenti planoaltimetrici e dagli assetti morfotipologici (marcapiani, ritmo e dimensioni delle aperture, ritmo e misura degli aggetti, gronde, colmi, etc.).

### **Prestazioni associate e obiettivi**

- in ambito agricolo tutelare i caratteri di ruralità espressi dalle modalità insediative e dalle tipologie architettoniche;
- in ambito urbano definire una specifica disciplina per la tutela dei valori espressi dagli edifici storici e per il mantenimento e la valorizzazione della configurazione di impianto del tessuto storico.

### **Regole d'uso**

#### Prescrizioni

- conservazione, in quanto testimonianza della cultura architettonica delle rispettive epoche e contesti, finalizzata al mantenimento della consistenza materiale e delle caratteristiche architettoniche di pregio o di valore testimoniale;

- valorizzazione, compreso il ripristino degli elementi mancanti e, ove possibile, il ripristino delle situazioni compromesse con destinazioni d'uso compatibili con gli organismi edilizi e comunque tali da non comprometterne i caratteri formali e tipologici caratteristici;
- trasformazione indirizzata al recupero dei complessi edilizi in condizioni di degrado architettonico, socio-economico per condizioni di abbandono, igienico per carenza di servizi ed infrastrutture primarie ecc.

#### Indirizzi e criteri progettuali

Il Regolamento Urbanistico e le norme di rango regolamentare correlate definiranno le specifiche disposizioni ed i criteri progettuali per la conservazione, valorizzazione, la trasformazione o ripristino degli elementi di invarianza, anche attraverso l'analisi del rapporto dei singoli edifici o complessi edilizi con il progetto generale della città pubblica (progetto urbano); il RU definirà inoltre la documentazione tecnica da allegare alle richieste di intervento edilizio.

Il Regolamento Urbanistico, sulla base di specifiche schedature, coerentemente con la classificazione di valore assegnata per ciascun edificio e valutati i caratteri specifici, lo stato di conservazione e di leggibilità, le potenzialità specifiche e di contesto, individuerà gli atti di governo del territorio eventualmente prescritti, le metodologie e le classi di intervento ammissibili o previste, le destinazioni d'uso compatibili, nonché i metodi di valorizzazione.

### **15.3 Nuclei storici di crinale**

#### **Descrizione del bene**

La risorsa è costituita dai nuclei storici di Crespina e Tripalle.

L'individuazione di tali aggregati discende direttamente dall'analisi del patrimonio edilizio esistente al Catasto Leopoldino assieme al riconoscimento di un principio insediativo complessivamente coerente nei suoi rapporti con la viabilità storica di crinale.

I due centri rappresentano quindi la memoria della modalità insediativa

storico-architettonica del territorio comunale.

### **Elementi di invarianza**

- la configurazione storica dell'impianto;
- il valore culturale ed identitario rappresentato dall'insediamento;
- le relazioni visuali di reciprocità con le emergenze e con il paesaggio circostante e le visuali panoramiche.

### **Prestazioni associate ed obiettivi**

- contribuire a caratterizzare l'immagine del territorio in quanto testimonianza storica e culturale di una modalità insediativa conservatasi nel tempo, rafforzando in particolare l'identità di Crespina quale polarità territoriale (e locale) attraverso il raggiungimento di una compiutezza urbana e la valorizzazione delle tradizioni significative ;
- predisporre azioni coerenti con le regole insediative storiche in termini di qualità degli interventi, dimensioni delle addizioni insediative e modelli di aggregazione;
- garantire una distribuzione equilibrata della popolazione anche al fine di assicurare una adeguata manutenzione del territorio;
- continuare ad esprimere nel tempo il valore storico-culturale del centro abitato e il valore percettivo della relazione con il contesto rurale in cui è inserito e da cui è percepibile.

### **Regole d'uso**

#### **Prescrizioni**

- conservazione dei caratteri tipologici ed architettonici storici, in quanto testimonianza dell'impianto di epoche e contesti più antichi, finalizzata a preservare la consistenza del tessuto edilizio e le sue caratteristiche peculiari;
- valorizzazione, ove necessario anche attraverso interventi puntuali di recupero o sostituzione, e attraverso azioni di riqualificazione e ridefinizione del rapporto tra il tessuto edilizio storico e gli spazi pubblici con cui si relaziona;



- trasformazione indirizzata al superamento delle varie forme di degrado presenti (architettonico, socio-economico per condizioni di abbandono, igienico per carenza di servizi ed infrastrutture primarie ecc.)

#### Indirizzi e criteri progettuali

Il Regolamento Urbanistico definirà le specifiche disposizioni ed i criteri progettuali per la conservazione, valorizzazione e trasformazione attraverso specifica schedatura e attraverso l'analisi del rapporto dei singoli edifici o complessi edilizi con il progetto generale della città pubblica (progetto urbano).

Il Regolamento Urbanistico, sulla base dei caratteri specifici, dello stato di conservazione dei singoli agglomerati urbani di impianto storico, individuerà gli atti di governo del territorio eventualmente prescritti, le metodologie e le classi di intervento ammissibili o previste, le destinazioni d'uso compatibili, nonché i metodi necessari per la loro valorizzazione.

### **15.4 Tracciati viari fondativi**

#### **Descrizione del bene**

Sono percorsi di antica formazione, espressione di un ruolo fondativo nei confronti dei centri o delle frazioni, oltre che di comunicazione e relazione tra centri storici e beni sparsi (ville, fattorie, nuclei rurali, ecc.) nonché di una modalità compatibile rispetto alla morfologia del suolo.

Costituiscono parte integrante di tali percorsi le sistemazioni laterali del terreno, le opere d'arte, le opere per la raccolta ed il deflusso delle acque, i muri di sostegno.

#### **Elementi di invarianza e prestazioni**

Costituiscono elementi di invarianza, quando abbiano rilevanza di memoria storica o paesistica:

- i caratteri planoaltimetrici generali dei tracciati;
- le opere di raccolta e convogliamento delle acque;
- le opere d'arte, i cippi ed altri i segnali di viaggio;
- le opere di sistemazione e contenimento del terreno;

- le alberature segnaletiche, gli allineamenti arborei e le siepi ornamentali, limitatamente alle specie vegetali locali;
- la sistemazione e i materiali del fondo stradale.

### **Regole d'uso**

#### Prescrizioni

- conservazione finalizzata a preservare la consistenza delle invariati attraverso interventi di manutenzione e ripristino dei tratti degradati;
- valorizzazione garantendo il regolare utilizzo prestazionale e in sicurezza per la mobilità anche attraverso interventi puntuali di recupero e riqualificazione del rapporto tra questi percorsi ed il tessuto edilizio od il paesaggio con cui si relazionano;
- trasformazione attraverso un progetto complessivo che relazioni nella loro totalità i luoghi, i percorsi e le funzioni della “città pubblica” esistenti con quelle future e che permetta di valorizzare e di coinvolgere attivamente anche interventi nuovi o di recupero urbanistico del tessuto esistente.

#### Indirizzi e criteri progettuali

Il Regolamento Urbanistico definirà nel dettaglio, con progetto di indirizzo e specifiche schedature, le modalità di intervento per la conservazione, la valorizzazione e la trasformazione di questi percorsi viari definendo nello specifico anche le modalità di intervento all'interno dei nuclei urbani, nel rapporto con gli spazi e gli edifici storici e specificando le modalità di salvaguardia dei punti di vista del paesaggio e delle testimonianze storiche dello specifico ambito territoriale.

## **15.5 Ville e relativi parchi e giardini**

### **Descrizione del bene**

Il sistema delle Ville è elemento caratteristico e di pregio del territorio collinare del Comune; ogni villa deve essere considerata, oltre che per le caratteristiche peculiari, anche nel suo contesto territoriale e in merito alle relazioni instaurate con le strutture accessorie e pertinenti (parchi e giardini, viali, annessi, ecc.), con le altre emergenze antropiche e con il paesaggio circostante.

Le tavole dello statuto e delle invariante strutturali individuano puntualmente ogni elemento localizzato sul territorio; il RU effettuerà una ricognizione dettagliata per poter dettare una specifica disciplina, differenziata e calibrata in funzione del valore architettonico, storico e testimoniale del singolo complesso.

#### **Elementi di invarianza e prestazioni**

- Permanenza dei valori identitari associati al bene.
- Tutela e ripristino dei caratteri morfo-tipologici di impianto esistenti, degli elementi decorativi artistici e architettonici, delle sistemazioni esterne e dei giardini, degli elementi fisici e visivi che configurano relazioni positive tra edificio, pertinenze e contesto paesaggistico.
- Tutela dell'integrità delle ville e mantenimento dell'unitarietà funzionale e percettiva storica del complesso (villa, pertinenze e annessi, sistemazioni esterne, giardino e/o parco storico).

#### **Regole d'uso**

##### Prescrizioni

- *il RU detterà le modalità di studio e di ricognizione di dettaglio dello stato attuale e dettaglierà gli interventi ammissibili sugli immobili, sui parchi-giardini e sulle aree boscate eventualmente interessate, al fine di garantire una corretta gestione per la manutenzione e la tutela sia del patrimonio architettonico sia del patrimonio vegetazionale ed arboreo;*
- conservazione attraverso la definizione di forme di “tutela attiva” capaci di generare risorse per il mantenimento e la valorizzazione dei complessi edilizi assieme agli immediati contesti di paesaggio (antropico e naturale), in sintonia con il contesto locale ed in considerazione di criteri di sostenibilità ambientale ed ecologica;
- valorizzazione attraverso il recupero di ruolo (economico, sociale, di rappresentatività, evocativo) e di una maggiore accessibilità attraverso una attenta valorizzazione delle caratteristiche specifiche e la promozione in rete con gli altri luoghi di eccellenza del Comune, con possibilità di funzioni integrative a quelle residenziali, ed usi e finalità anche pubbliche compatibili

con quelle private.

## **Art. 16**

### **INVARIANTI INFRASTRUTTURALI**

#### **Descrizione dei beni**

Sono i sistemi infrastrutturali puntuali e a rete di servizio necessari alla vita comunitaria quotidiana ed allo sviluppo sostenibile quali: infrastrutture per la mobilità di carattere pubblico; reti tecnologiche (con edifici ed impianti connessi) connesse alle risorse essenziali (acqua, aria, suolo, energia) quali acquedotto, pozzi pubblici, fognatura, depurazione, reti gas, energia elettrica e telecomunicazioni, isole ecologiche.

#### **Elementi di invarianza e prestazioni associate**

I sistemi infrastrutturali devono garantire un adeguato livello prestazionale in termini di uso e di servizio per la collettività; in presenza di trasformazioni territoriali il livello prestazionale di ogni singola infrastruttura dovrà essere di conseguenza adeguato ai nuovi fabbisogni, con la tendenza ad incrementare il livello di servizio.

#### **Regole d'uso**

##### Infrastrutture per la mobilità

- sviluppare e razionalizzare la rete delle infrastrutture per la mobilità (la grande viabilità, la viabilità locale, la viabilità storica, la rete escursionistica, le reti ciclo-pedonali) ed integrarla con il paesaggio ed il sistema insediativo;
- razionalizzare i flussi veicolari e la sosta in ambito urbano anche attraverso nuovi interventi infrastrutturali (rotatorie, parcheggi integrati,...);
- prevedere l'ammodernamento funzionale delle infrastrutture per la viabilità veicolare;
- valorizzare e implementare la mobilità ciclo-pedonale di interconnessione mediante la realizzazione di percorsi ciclo-pedonali posti in rete, che colleghino tra loro i centri abitati del Comune e i nuovi insediamenti a

carattere territoriale, e permettano una maggior fruizione del territorio aperto;

- conservare e salvaguardare la rete sentieristica-poderale storica, realizzando una mappatura della sentieristica presente sul territorio comunale, e valorizzare la sentieristica dell'ippovia.
- il RU dovrà effettuare la necessaria valutazione di impatto sulla mobilità derivante dal nuovo carico di traffico veicolare indotto dalle previsioni insediative da attuare, tenendo presente lo studio sulle caratteristiche funzionali della rete extraurbana allegato alla presente Variante (Documento b3, di cui all'[art.4](#) della presente Disciplina);
- il RU valuterà nel dettaglio e localizzerà le nuove strade e i nuovi percorsi ciclabili e pedonali necessari alla razionalizzazione della circolazione e della connessione tra le parti della città .

#### Reti tecnologiche

- nel RU dovranno essere previste norme specifiche per il corretto uso delle risorse idriche di superficie evitando, dove possibile, di incanalare in fogna nera le acque piovane, privilegiando invece la reimmissione delle stesse acque in 'loco' e del suo utilizzo in impianti idraulici paralleli per WC, docce, lavatrici e per uso esterno;
- prevedere la realizzazione di reti duali al fine del riuso delle acque superficiali, tecniche o industriali, per usi non potabili;
- migliorare l'efficacia della rete acquedottistica e prevedere il suo potenziamento in conseguenza degli ambiti di sviluppo programmati, in sinergia con ATO2/ATO costa;
- prevedere nuovi pozzi a nord di Cenaia (vedi TAV. PR01);
- potenziare il depuratore di Cenaia;
- *ristrutturare e ampliare i cimiteri comunali;*
- ~~ampliare il cimitero di Cenaia;~~
- completare la fognatura pubblica a Crespina, prevedendo la realizzazione di un idoneo impianto di depurazione (vedi TAV. PR01);

- prescrivere che nuove previsioni urbanistiche comportanti nuova edificazione o ristrutturazione *urbanistica*, con aumento dei carichi urbanistici, siano subordinate alla verifica del dimensionamento e del funzionamento complessivo dei sistemi di approvvigionamento idrico e smaltimento disponibili;
- prevedere la manutenzione e il potenziamento della rete di smaltimento delle acque meteoriche in ambito urbano;
- prevedere la messa in sicurezza della rete idrica minore (fossi e canali) in ambito rurale;
- incentivare la produzione e l'uso di energia proveniente da fonti rinnovabili (impianti di cogenerazione e trigenerazione, generatori a biomasse, sistemi solari e fotovoltaici, sistemi geotermici a bassa entalpia, impianti per mini-eolico a bassa potenzialità) dettando con la disciplina del RU specifici criteri per in termini di dimensioni, localizzazione, inserimento nei differenti contesti urbani e nel paesaggio;
- incentivare ed estendere la rete del metano per usi domestici e produttivi;
- prevedere nuove antenne per la telefonia ad est di Crespina (vedi TAV. PR01);
- prevedere, migliorare, eventualmente potenziare, all'interno delle Utoe, o in aree a queste funzionalmente baricentriche, la realizzazione di isole ecologiche finalizzate alla raccolta differenziata;
- razionalizzare e completare il sistema di raccolta dei rifiuti per le nuove previsioni incrementando la raccolta differenziata e la presenza di isole ecologiche (anche attraverso campagne di sensibilizzazione);
- promuovere interventi di controllo ed iniziative incentivanti la raccolta dei rifiuti ingombranti al fine di impedire la diffusione di discariche abusive nel territorio aperto.

## Art. 17

### I BENI CULTURALI E I BENI PAESAGGISTICI

I Beni culturali e paesaggistici sono quelli definiti ed individuati ai sensi del D.Lgs n° 42/2004 “Codice dei beni culturali e del paesaggio”; tali beni sono distinti in cartografia nella TAV. QC05 “Vincoli sovraordinati e Regesto della Provincia”.

#### Beni culturali

Nel territorio comunale sono presenti i seguenti edifici ed aree soggetti a vincolo architettonico-monumentale, ai sensi degli artt. 10-11 del D. Lgs 42/04:

- Villa Orzalesi, già Lanfranchi
- Villa del Bugallo, ex Pappalardo
- Palazzetto fattoria d’Alesio
- Villa Belvedere, già Del Carretto con giardino, ninfeo e loggia
- Canonica e Oratorio di Santa Maria e San Ranieri
- Villa Poggio Soave-Bastianini
- Tabernacolo del muro degli Zizzoli
- Chiesa, campanile di Sant’Andrea e annessa sacrestia
- Chiesa e Canonica di San Michele Arcangelo
- Cimiteri di proprietà comunale siti in Cenaia, Crespina e Tripalle

#### Beni paesaggistici

Nel territorio comunale, oltre alle aree tutelate per legge di cui all’art. 142 del D.Lgs 42/2004, è attualmente presente una sola area tutelata e notificata ai sensi dell’art. 136 “Immobili ed aree di notevole interesse pubblico”; si tratta della **zona boscata di Valdisonzi**, che, come recita il provvedimento di vincolo di cui al DM 6 maggio 1955, “ *...costituisce, nel suo complesso, un singolare quadro naturale, particolarmente notevole per l’abbondanza della massa arborea.*”

#### Disposizioni di dettaglio

Il RU detterà una disciplina specifica per la tutela e la valorizzazione dei beni culturali e paesaggistici presenti nel territorio comunale, in coerenza con gli obiettivi

e le disposizioni statutarie del presente PS ed in attuazione della normativa nazionale e sovracomunale in materia.



## Capo II

### PRINCIPI PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO

I principi di governo rappresentano i valori fondamentali, condivisi e non negoziabili, e le regole di lunga durata per il governo del territorio; sono principi ispiratori che stanno alla base di tutte le scelte strategiche dell'Amministrazione Comunale.

#### Art. 18

#### PRINCIPI DI CARATTERE GENERALE

##### **18.1 Principio di responsabilità: cultura e consapevolezza territoriale**

Il territorio e le sue risorse rappresentano il cardine dell'identità collettiva e sono patrimonio comune.

Dato il suo grado di permanenza temporale e di incidenza paesaggistica, ogni azione sul territorio, che sia in ambito urbano o nel territorio aperto, configura un principio di responsabilità da parte di tutti i soggetti coinvolti (politici, Amministrazione Comunale, professionisti, cittadini, ...) nei confronti della collettività e delle generazioni future. E' quindi necessario rafforzare quella *cultura del territorio* che deriva dalla consapevolezza e dalla comprensione dei valori identitari, in modo che tutte le azioni sul territorio siano orientate ad aggiungere valori positivi al patrimonio territoriale collettivo.

##### **18.2 Efficacia degli strumenti**

Perseguire l'efficacia degli strumenti e dei processi e la loro finalizzazione alla effettiva qualità dei risultati.

A partire da un sistema di valori condivisi dalla collettività il PS individua i Principi di riferimento (statuto) da cui derivano obiettivi strategici che perseguono nel breve e nel lungo periodo l'incremento della qualità dei valori patrimoniali del territorio.

Quindi, sulla base dei valori e della cultura espressi dalla C.E.P., il carattere e la natura delle azioni previste dal PS è riconducibile alle seguenti:

##### **- Azioni di conservazione**

sono le azioni di *conservazione* e di *mantenimento degli aspetti significativi* o

*caratteristici* di un territorio, giustificate dal suo valore di patrimonio derivante dalla sua configurazione naturale e/o dal tipo d'intervento umano

**- Azioni di valorizzazione**

in un'ottica di sviluppo sostenibile, sono le azioni di *trasformazione* indotte dalle esigenze economiche, sociali, ambientali, finalizzate al *miglioramento della qualità* di un territorio in relazione alle aspirazioni della popolazione

**- Azioni di trasformazione**

in un'ottica di sviluppo sostenibile, sono le azioni di *trasformazione profonda* finalizzate al *ripristino* ed alla creazione di *nuove qualità* di un territorio.

Tali azioni, finalizzate alla reale efficacia delle trasformazioni, vengono modulate dal PS per ogni Sistema, Sottosistema, Invariante strutturale, UTOE, specificandone il carattere di cogenza (prescrizioni) o il carattere di indirizzo progettuale, per i successivi atti di governo del territorio.

### **18.3 Integrità organica del territorio**

L'integrità del territorio discende dall'integrazione tra le sue diverse componenti ed in particolare tra territorio aperto e sistemi insediativi, è quindi necessario il superamento di quel processo di progressiva separazione che dal dopoguerra ha caratterizzato ambiti agricoli e insediamenti, portando alla nascita di territori anonimi e periferie.

### **18.4 Sviluppo sostenibile**

Lo sviluppo sostenibile è quello che non compromette la possibilità delle future generazioni di perdurare nello sviluppo stesso, preservando la qualità e la quantità del patrimonio territoriale e delle risorse essenziali.

La sostenibilità deve quindi essere intesa con un'accezione ampia e globale, poiché le tre dimensioni economica, sociale ed ambientale sono strettamente correlate ed interdipendenti; lo sviluppo sostenibile implica quindi compatibilità e tutela ambientale, equità e integrazione sociale, sviluppo economico equilibrato, mantenimento e miglioramento della qualità del sistema urbano.

### **18.5 Qualità e compatibilità paesaggistica**

Costituisce obiettivo di carattere generale della presente variante quanto indicato dal PIT in merito alla tutela e persistenza della qualità del patrimonio paesaggistico (art. 21 comma 3 della disciplina del PIT) che deve essere assunto come valore costitutivo della progettazione e limite alla modificabilità della situazione territoriale.

Nel rispetto della Disciplina del PIT (artt. 21, 22, 23) e tenuto conto degli obiettivi di qualità e delle priorità individuata nella scheda di paesaggio n° 12, gli atti di governo del territorio dovranno essere sviluppati nel rispetto degli obiettivi di tutela e persistenza della qualità del patrimonio paesaggistico.

## Capo III

### DISPOSIZIONI FINALIZZATE ALLA TUTELA DELLE RISORSE AMBIENTALI

#### Art. 19

##### DISPOSIZIONI GENERALI

Il presente capo fornisce prescrizioni e indirizzi relativi alla tutela della risorsa idrica superficiale e sotterranea, alla produzione, raccolta e smaltimento rifiuti, alla tutela dall'inquinamento atmosferico, luminoso ed elettromagnetico, alla tutela degli ecosistemi, alla produzione ed al consumo di energia.

I Regolamenti Urbanistici e gli Atti di governo del territorio verificheranno l'ammissibilità delle trasformazioni previste tenendo conto dei limiti, dei contenuti, degli obiettivi e delle disposizioni del presente Capo e del Capo successivo (**Capo IV** - Assetti geomorfologici, idraulici e idrogeologici) e delle prescrizioni contenute nel documento "Rapporto Ambientale e Relazione di sintesi" allegato per la presente variante, di cui si riportano le prescrizioni all'articolo successivo.

In generale saranno ammessi interventi di nuova edificazione e/o di trasformazione edilizia solo se siano già presenti o vengano contestualmente realizzate le infrastrutture necessarie a garantire l'approvvigionamento idrico e la depurazione dei liquami, la difesa del suolo contro i rischi di esondazione e di frana, lo smaltimento dei rifiuti solidi, la disponibilità di energia e di adeguate infrastrutture per la mobilità veicolare e la sosta.

#### Art. 20

##### PRESCRIZIONI AMBIENTALI

Le prescrizioni ambientali rappresentano le condizioni alla trasformazione o le misure previste per impedire, ridurre e compensare gli eventuali impatti significativi sull'ambiente a seguito dell'attuazione del Piano.

Tali prescrizioni emergono dagli impatti delle trasformazioni sull'ambiente e quindi dai punti di fragilità evidenziati o dai contributi inviati dagli Enti in seguito alla trasmissione del Documento Preliminare - Valutazione iniziale.

##### 1. Acqua

a) L' aumento del carico urbanistico nel territorio comunale è condizionato dalla

disponibilità della risorsa idrica all'interno dell'area di riferimento.

*b) La disciplina del Piano Strutturale deve subordinare qualsiasi intervento, previsto nel nuovo dimensionamento, al potenziamento delle infrastrutture e servizi idrici necessari per soddisfare la domanda in materia di approvvigionamento idrico e smaltimento, compatibilmente con l'uso sostenibile della risorsa idrica.*

*c) Le previsioni a carattere residenziale e turistico - ricettivo devono essere strettamente condizionate alla contestuale realizzazione degli interventi necessari a garantire l'approvvigionamento idrico, nonché alla implementazione del sistema depurativo a livello comunale attraverso il potenziamento dell'impianto di depurazione di Cenaia e la soluzione del problema depurativo per Crespina capoluogo.*

d) Il futuro sviluppo del Comune di Crespina potrà essere definito sostenibile a patto che venga reperita nuova risorsa, realizzando il nuovo campo pozzi di Cenaia (in un'area già segnalata da tempo al Comune) dove dovranno quindi essere realizzati *altri pozzi oltre al* pozzo "Cenaia 5" (L.R. 29/07) *di recente ultimato* **e almeno altri due pozzi**. Dovrà, inoltre, essere previsto lo spostamento ed il potenziamento della centrale di potabilizzazione.

e) Nella realizzazione di nuovi pozzi sul territorio intorno a Cenaia si deve controllare che la falda di emungimento sia diversa da quella dei pozzi da cui si approvvigiona l'acquedotto.

f) Sarebbe auspicabile, in futuro, l'interconnessione dell'intero sistema delle Colline Pisane con le Centrali di fondovalle dell'Arno: Lavaiano nel Comune di Lari e di Ponsacco. Mentre a lungo termine sarà necessario interconnettere il sistema con la risorsa strategica proveniente dal fiume Serchio; l'interconnessione proposta a breve periodo dovrà essere pensata come un segmento di un sistema di acquedotto a scala maggiore.

g) Devono essere rispettate tutte le norme relative alla conservazione della risorsa idrica.

h) 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;
- i) Dovranno essere previsti sistemi a basso consumo di acqua per l'irrigazione delle aree verdi.
- j) Il regolamento di distribuzione di Acque SpA, approvato dall'Autorità di Ambito, vieta l'utilizzo dell'acqua dell'acquedotto per le piscine, pertanto la progettazione di tali impianti dovrebbe essere prevista con altri approvvigionamenti.
- k) Al fine di evitare di manomettere successivamente strade già asfaltate sarebbe opportuno prevedere in fase di progettazione la collocazione dei vani di alloggiamento dei contatori idrici a confine fra la proprietà pubblica e privata e prevedere il punto di conferimento degli scarichi fognari. Queste previsioni sono facilmente applicabili alle nuove unità immobiliari residenziali, ma presentano problematiche per le utenze produttive. Per poter prevedere l'allacciamento in contemporanea con la canalizzazione per le utenze industriali è necessario conoscere anche la quantità di fornitura idrica richiesta e la tipologia dello scarico.
- l) Verificare la presenza di eventuali sottoservizi pubblici nelle proprietà private oggetto di intervento urbanistico già dalla fase di progettazione per prevedere la loro sistemazione prima dell'inizio della nuova costruzione.
- m) Ogni nuovo insediamento dovrà essere singolarmente valutato al momento in cui il soggetto attuatore darà inizio alle procedure per l'ottenimento delle autorizzazioni necessarie.
- n) Gli interventi di realizzazione delle nuove attività sono subordinati alla dichiarazione delle fonti di approvvigionamento idrico, dei consumi previsti, dei sistemi di smaltimento e alla predisposizione di un piano per il risparmio idrico.
- o) Per il rilascio della concessione è necessario avere acquisito il nulla osta da parte di Acque SpA relativamente alla fornitura idrica ed agli scarichi fognari.
- p) La realizzazione delle nuove trasformazioni è condizionata al preventivo potenziamento dell'impianto di depurazione esistente a Cenaia, alla risoluzione dell'assenza di depuratore per Crespina capoluogo ed alla definizione di un programma del sistema depurativo a livello comunale.
- q) Le reti duali interne (acqua potabile e risorsa alternativa) devono essere

disconnesse, 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.

r) Scarichi Industriali: in riferimento al "*Regolamento degli scarichi industriali in pubblica fognatura dell' ATO2*" approvato con Delibera A.C. del 19/09/03 art. 15 comma 5, i nuovi scarichi industriali confluenti nella rete fognaria pubblica e quelli esistenti, in fase di rinnovo dell'autorizzazione, dovranno ottenere il nulla osta di questa Società per l'autorizzazione allo scarico, che rilascerà l'Autorità di Ambito n.2. Dopo l'acquisizione dell'autorizzazione allo scarico, le aziende potranno richiedere ad Acque Spa il relativo allacciamento fognario.

## **2. Rifiuti**

a) Per ogni nuova trasformazione, dovrà essere predisposta nell'area una campagna di sensibilizzazione verso la raccolta differenziata.

b) Dovranno essere previste aree da destinare a piccole stazioni ecologicamente attrezzate per la gestione e raccolta dei rifiuti.

c) 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.

Dovranno essere prese in considerazione le disposizioni previste dalla L.R. 39/2005 "*Norme in materia di energia*" e dal 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 (solare termico, fotovoltaico..) che dovranno risultare integrate con le architetture di progetto.

b) Dovranno essere installati 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) Dovranno essere tutelate tutte quelle aree caratterizzate da bassi flussi luminosi cercando di esaltare il valore culturale ed ambientale del territorio.

#### 4. Aria

~~a) L'ARPAT suggerisce di provvedere all'individuazione e all'analisi delle situazioni in cui è possibile ravvisare incongruità, attuali e future, tra la Variante in corso di redazione e il PCCA approvato, al fine di elaborare ipotesi di superamenti di tali incongruenze anche nell'ambito della predisposizione del PCRA.~~

a) I Comuni devono adeguare i propri strumenti urbanistici al PCCA come previsto dall'Art. 7 della LR n.89/98.

b) Per gli eventuali atti regolamentari sussidiari alla Variante in oggetto (piani particolareggiati ed esecutivi) dovranno essere presentate:

- Valutazione del clima acustico (per scuole, ospedali, case di cura e nuove residenze in prossimità di sorgenti rumorose) redatta ai sensi della Del.G.R. n.788/99, che valuti sia le condizioni attuali dell'area sia quelle future, considerando anche i fattori quali la mobilità interna ed esterna, il traffico, la distribuzione delle varie attività umane, commerciali e turistico-ricettive.

- Valutazione dell'impatto acustico (per i nuovi insediamenti produttivi, sportivi, ricreativi, commerciali, ecc...) redatta ai sensi della Del.G.R. n.788/99 nei casi previsti dall'art. 8 della L.n.447/95 e dall'art. 12 della LR 89/98.



- Documentazione che attesti il raggiungimento dei requisiti acustici passivi disposti del DPCM 5.12.97 per tutte le nuove edificazioni.

c) 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.

d) 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.

## 5. Radiazioni non ionizzanti

a) 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.

b) Le DPA (fasce di rispetto) fornite dagli Enti Gestori, riportate di seguito e nella Tavola QC05, costituiscono vincolo all'edificazione per i luoghi adibiti a permanenza prolungata superiore alle 4 ore giornaliere.

Caratteristiche e DPA per le linee di proprietà Terna

Tensione nominale (kV)	Denominazione	N°	Tipo di Pianificazione ST/DT	Dpa Sx (m)	Dpa Dx (m)
132	San Romano – Acciaiole Acciaiole - Ponsacco	525 546	DT	32	32
380	La Spezia - Acciaiole	314	ST	66	66
380	Marginone – Acciaiole Marginone - Acciaiole	326 327	DT	84	84

Fonte: Terna

DPA per la linea di proprietà RFI

Tensione nominale (kV)	Denominazione	N°	Tipo di Pianificazione ST/DT	Dpa Sx (m)	Dpa Dx (m)
-	Cascina – Montecatini Val di Cecina RFI	-	-	19	19

Fonte: RFI

c) 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. Aziende 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 e II, in aree diverse dalle zone produttive-artigianali; 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.

## **7. Suolo e sottosuolo**

- a) Valgono tutte le prescrizioni degli studi geologici e idraulici.
- b) Per l'insediamento di Torre a Cenaia poiché l'allevamento di suini rientra nel campo di applicazione del DLgs 59/2005 e ai sensi dell'art. 3 comma 1 lettera f) *“deve essere evitato qualsiasi rischio di inquinamento al momento della cessazione definitiva delle attività e il sito stesso deve essere ripristinato ai sensi della normativa vigente in materia di bonifiche e ripristino ambientale”*.
- c) Dovrà essere estesa la procedura di aggiornamento al PAI ai sensi dell'art. 32 delle NTA, secondo le indicazioni contenute nell'allegato 2, anche relativamente alle perimetrazioni delle aree a pericolosità geomorfologica di versante e da frana, almeno nell'attuale fase di predisposizione della presente variante.
- d) Nelle trasformazioni che implicano nuovo impegno di suolo è opportuno che vengano utilizzati, dove tecnicamente possibile, materiali permeabili.
- e) 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.
- f) 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.

*g) Il Regolamento Urbanistico valuterà l'opportunità di forme di collaborazione e/o consultazione con la Soprintendenza per i beni archeologici di Firenze per i progetti*

*che comportano interventi di scavo nel sottosuolo anche in assenza di movimentazione terre, sul sedime (es. micro tunnel, pali a vite, ecc.).*

*h) Qualora durante i lavori di escavazione si verificassero scoperte archeologiche fortuite, è fatto obbligo, ai sensi della normativa vigente in materia (art. 90 e ss. D. Lgs. 42/2004), degli art. 822, 823 e, specialmente, 826 del Codice Civile, nonché dell'art. 733 del Codice Penale, di sospendere i lavori e avvertire entro 24 ore l'ufficio della Soprintendenza per i Beni archeologici di Firenze, il Sindaco o l'Autorità di Pubblica Sicurezza competente per il territorio, e provvedere alla conservazione temporanea dei beni rinvenuti.*

#### **8. Ecosistemi della flora e della 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.

## Capo IV

### ASSETTI GEOMORFOLOGICI, IDRAULICI E IDROGEOLOGICI

#### Art. 21

##### **NORMATIVA DI RIFERIMENTO**

Con riferimento all'ammissibilità degli interventi edilizi, la disciplina per la prevenzione del rischio geologico, idrogeologico e idraulico fa diretto riferimento alle leggi dello Stato, alle normative della Regione Toscana, alle norme emanate dalle Autorità di Bacino del Fiume Arno ed alla Relazione geologico-tecnica allegata allo Studio geologico e geo-morfologico, richiamato dalla presente Disciplina all'[art. 4](#), punto b2, e redatto a supporto del presente Piano.

I nuovi interventi sul territorio dovranno essere accompagnati, in ottemperanza delle normative vigenti, da appositi studi geologico-tecnici che analizzino l'interazione tra le trasformazioni in progetto ed il contesto geologico, idraulico ed idrogeologico in cui si inseriscono, nonché forniscano indicazioni specifiche per la mitigazione dello stato di rischio accertato.

In generale, gli interventi di trasformazione del territorio dovranno essere supportati da specifiche ed adeguate indagini geognostiche, che amplino le conoscenze sulle caratteristiche litologiche e le problematiche evidenziate nelle cartografie tematiche inserite nel Piano Strutturale.

#### Art. 22

##### **INDIRIZZI PER LA REDAZIONE DEL RU IN MERITO ALLA PREVENZIONE DEL RISCHIO GEOMORFOLOGICO**

###### ***Obiettivi***

Il Regolamento Urbanistico dovrà definire norme mirate alla stabilità dei versanti ed alla riduzione delle criticità degli aspetti geomorfologici del territorio.

###### ***Indirizzi***

###### **Modellamenti morfologici.**

Gli interventi sul territorio che modifichino l'assetto originario dei luoghi (riporti e sbancamenti, viabilità in rilevato, piazzali etc.), dovranno 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.

#### **Interventi in aree caratterizzate da cavità sotterranee.**

I progetti di trasformazione in aree in cui sono presenti o si sospettano cavità sotterranee e che comportano aumenti dei carichi sul terreno, dovranno essere supportati da un esaustivo studio esteso anche ad aree circostanti la zona di intervento, al fine di verificare la presenza di cavità o cunicoli che potrebbero determinare elementi di rischio per effetto di sovraccarichi sul substrato.

#### **Realizzazione di laghetti per accumulo acqua.**

La realizzazione di laghetti per l'accumulo di acqua dovrà essere evitata nelle aree ricadenti nelle Classi di Pericolosità Geomorfologica G3 e G4; nel resto del territorio l'ammissibilità degli interventi dovrà 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, dovranno essere evitate 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.

#### **Spandimenti di acque di vegetazione.**

Gli spandimenti dovranno essere evitati nelle aree ricadenti nelle Classi 3b, 4a e 4b di Vulnerabilità Idrogeologica, nonché nelle aree ricadenti nelle Classi PF3 e PF4 del P.A.I. Bacino Arno di Pericolosità per gli aspetti geomorfologici.

Gli spandimenti dovranno essere evitati anche nelle le aree ricadenti nella Classe G3 di Pericolosità Geomorfologica perimetrali a zone in frana, in zone caratterizzate da affioramenti sabbiosi con pendenze medie maggiori di 14° (Classi di acclività 4, 5, 6 e 7) nonché in zone caratterizzate da affioramenti argillosi con pendenze medie maggiori di 8,5° (Classi di acclività 3, 4, 5, 6 e 7).

#### **Piani di Miglioramento Agricolo Ambientale.**

Le indagini geologiche di supporto ai Piani di Miglioramento Agricolo Ambientale, quando necessarie, dovranno contenere un'indagine geologico-tecnica che analizzi la compatibilità delle trasformazioni con le caratteristiche geologiche, geomorfologiche ed idrogeologiche dell'area d'intervento. Gli approfondimenti da svolgere saranno commisurati all'importanza della trasformazione proposta.

## **Art. 23**

### **INDIRIZZI PER LA REDAZIONE DEL RU IN MERITO ALLA TUTELA DELLA RISORSA IDRICA**

#### ***Obiettivi***

Il Regolamento Urbanistico dovrà definire norme mirate alla tutela della risorsa idrica ed alla riduzione delle criticità individuate dal Piano Strutturale.

#### ***Indirizzi***

##### **Pozzi.**

La realizzazione di nuovi pozzi dovrà essere preventivamente comunicata all'Amministrazione Comunale. I nuovi pozzi che saranno realizzati per attingere dalla falda freatica superficiale dovranno prevedere l'impermeabilizzazione della zona attigua al pozzo stesso, da realizzarsi mediante un marciapiede della larghezza minima di 50 cm. Al fine di evitare l'infiltrazione delle acque di ruscellamento superficiale, la bocca-pozzo dovrà essere collocata ad un'altezza minima di 60 cm dal piano di campagna; qualora sia mantenuta al di sotto del piano di campagna, la bocca-pozzo dovrà essere inserita in un pozzetto a tenuta stagna, protetta da un tombino.

I pozzi artesiani dovranno prevedere il corretto isolamento degli acquiferi attraversati e l'impermeabilizzazione superficiale, da ottenersi mediante corretta cementazione dei primi metri di profondità.

La necessità di realizzare nuovi 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.

La captazione e l'utilizzo di sorgenti o di scaturigini naturali dovrà essere soggetta ad autorizzazione comunale, previa presentazione di elaborati progettuali in cui siano

riportate le condizioni geologiche ed idrogeologiche dell'area nonché il regime idrogeologico della sorgente stessa.

Intorno alle sorgenti, anche se non captate, dovrà essere mantenuta una fascia di rispetto all'interno della quale dovranno essere vietati lo scarico diretto nel terreno tramite subirrigazione o pozzi assorbenti, la fertirrigazione, lo spandimento di acque vegetative nonché la realizzazione di lagoni di accumulo di liquami, di strutture interrato di deposito o magazzinaggio di prodotti chimici e simili.

Dovranno essere vietati gli interventi che interferiscono con le scaturigini naturali di acque sotterranee: qualora esistano comprovati motivi di messa in sicurezza di tratti di versante, di manufatti od opere minacciati dalla saturazione dei terreni, gli interventi di captazione, drenaggio, incanalamento delle acque di emergenza verso impluvi naturali dovranno essere soggetti ad autorizzazione comunale, previa presentazione di un'indagine geologico-tecnica che dimostri la compatibilità delle trasformazioni con le caratteristiche geologiche, geomorfologiche ed idrogeologiche dell'area d'intervento.

*Nelle "Zone a diversa disponibilità idrica di acque sotterranee per gli acquiferi di pianura" individuate nel Piano Stralcio Bilancio Idrico dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno gli interventi sono disciplinati dalla normativa dello stesso Piano Stralcio dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno.*

#### **Scarichi e smaltimenti nel terreno.**

Nelle aree inserite nelle Classi 3b, 4a e 4b di Vulnerabilità Idrogeologica e nelle Classi di Pericolosità Idraulica I.3 e I.4 di Pericolosità Idraulica dovrà essere evitata la realizzazione di scarichi di acque reflue direttamente nel terreno, tramite subirrigazioni anche se derivati da fosse settiche o tipo "Imhoff".

Potranno essere ammesse deroghe a quanto sopra per le aree ricadenti nella Classe 3b di Vulnerabilità Idrogeologica comunque esterne alle aree classificate con I.3 e I.4 di Pericolosità Idraulica, nel caso in cui siano documentati, attraverso uno studio geologico di dettaglio, condizioni locali che garantiscano la tutela della risorsa idrica.

Nelle suddette Classi di Vulnerabilità Idrogeologica (3b, 4a e 4b) dovrà comunque essere evitata la realizzazione di lagoni di accumulo di liquami, di strutture interrato di deposito o magazzinaggio di prodotti chimici e simili.

## Art. 24

### INDIRIZZI PER LA REDAZIONE DEL RU IN MERITO ALLA PREVENZIONE DEL RISCHIO IDRAULICO

#### **Obiettivi**

Il Regolamento Urbanistico dovrà definire norme mirate alla riduzione delle criticità determinate dal contesto idraulico.

#### **Indirizzi**

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.

#### **Impermeabilizzazioni.**

La realizzazione di vaste superfici impermeabilizzate, dovrà essere subordinata ad uno studio idrologico-idraulico di dettaglio che definisca gli interventi necessari per neutralizzare gli effetti derivanti dall'aumento della velocità di corrivazione delle acque nel corpo ricettore, da mitigarsi attraverso cisterne e/o invasi di prima pioggia.

Particolari accorgimenti dovranno essere posti anche nella progettazione delle superfici coperte, preferendo le soluzioni che permettano la riduzione della velocità dell'acqua.

I nuovi spazi pubblici o privati destinati a viabilità pedonale o meccanizzata dovranno essere realizzati con modalità costruttive idonee a consentire l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque, salvo che tali modalità costruttive non possano essere utilizzate per comprovati motivi di sicurezza igienico-sanitaria e statica o di tutela dei beni culturali e paesaggistici.

Dovrà essere vietato il convogliamento delle acque piovane in fognatura o nei corsi d'acqua, quando sia tecnicamente possibile il loro convogliamento in aree permeabili, senza determinare fenomeni di ristagno e/o di instabilità.

#### **Fognature.**

Le reti fognarie di nuova realizzazione per le acque bianche, dovranno essere progettate per favorire il massimo invaso di acqua, ottenibile attraverso ampie



dimensioni, ridotta profondità (in modo da mantenerle vuote nei periodi asciutti) e bassa pendenza (per ridurre la velocità del flusso).

Le acque raccolte dai pluviali delle coperture dovranno, quando tecnicamente possibile, essere convogliate in aree permeabili. Qualora ciò non fosse possibile potranno essere immesse nella pubblica fognatura o nel reticolo idraulico minore, prevedendo a monte sistemi di laminazione del picco di piena, valutato per eventi con tempo di ritorno ventennale (Tr20) di durata oraria (1h).

Qualora sia previsto il convogliamento di fosse campestri nella fognatura pubblica, dovranno essere previsti manufatti per l'abbattimento del trasporto solido per preservare nel tempo la funzionalità delle condotte sotterranee.

#### **Reticolo idrografico minore.**

Qualunque intervento che modifichi l'assetto originario del reticolo idrografico minore dovrà essere supportato da uno studio che dimostri la funzionalità del sistema drenante e le eventuali modifiche da apportare. L'indagine dovrà essere estesa all'area scolante attraverso un rilievo di dettaglio, 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.

In generale tutti gli interventi non dovranno essere limitati alla conservazione dello stato attuale ma prevedere il miglioramento dell'assetto idraulico complessivo.

La realizzazione di nuove strade o accessi carrabili (in rilevato e non) dovrà mantenere inalterata l'efficienza del reticolo idrografico, verificando le sezioni idrauliche preesistenti ed intervenendo in caso di insufficienza.

#### **Manutenzione e ripristino dei corsi d'acqua.**

I proprietari dei fondi interessati da corsi d'acqua o linee di drenaggio dovranno provvedere alla loro manutenzione senza apportare modifiche alle caratteristiche funzionali, nonché al ripristino delle stesse nei casi di non funzionamento. Sui fossi privati gli interventi di alterazione del tracciato e/o di copertura dell'alveo potranno avvenire solo per comprovata necessità e sempre dopo autorizzazione comunale. Eventuali solchi da erosione venutisi a creare in seguito ad eventi anche eccezionali

dovranno prontamente essere ripristinati, avendo cura di aumentare il volume delle affossature, per evitare il ripetersi del fenomeno.

#### **Realizzazione di locali interrati.**

Per evitare l'infiltrazione di acque eventualmente esondate o di ristagno locale, nelle aree inserite nelle Classi di Pericolosità Idraulica I.3 e I.4, dovrà essere fatto divieto di realizzare locali interrati o seminterrati con aperture dirette sull'esterno (porte, finestre, rampe o scale) se non protette da soglie poste a quote di sicurezza.

#### **Viabilità.**

La realizzazione di nuova viabilità non dovrà costituire ostacolo al normale deflusso delle acque superficiali. Eventuali rilevati stradali dovranno essere corredati da specifici studi che prevedano il ripristino della funzionalità del reticolo idrografico minore ed analizzino l'interazione del nuovo manufatto con la distribuzione delle acque in caso di esondazione 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.

### **Art. 25**

#### **CONDIZIONI ALLE TRASFORMAZIONI DERIVANTI DAL CONTESTO GEOLOGICO-IDRAULICO**

Nelle carte di Pericolosità Geomorfologica dello Studio geologico-geomorfologico allegato, sono riportate le perimetrazioni delle aree a pericolosità geomorfologica elevata (PF3) e molto elevata (PF4) del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI) del Bacino del Fiume Arno.

Al loro interno valgono anche le norme di salvaguardia e le norme di attuazione del PAI; le trasformazioni ammesse sono quelle consentite dagli artt. 10 ed 11 del PAI e dall'Art. 3.2.1. dell'Allegato 1 del D.P.G.R. 26/r, che escludono la possibilità di nuovi interventi, in mancanza di progetti di messa in sicurezza.

Analogamente sono riportate le perimetrazioni a pericolosità idraulica elevata (PI3) e molto elevata (PI4), che corrispondono rispettivamente nelle Classi I.3 e I.4 del D.P.G.R. 27/04/2007 n.26/r.

Anche in questo caso al loro interno si prescrive il rispetto delle norme di salvaguardia e delle norme di attuazione del PAI; le trasformazioni ammesse sono quelle consentite dagli Artt.6 e 7 del PAI e dall'Art. 3.2.2. dell'Allegato 1 del D.P.G.R. 26/r, che

escludono la possibilità di nuovi interventi, in mancanza di progetti di messa in sicurezza.

### **Interventi in aree a Pericolosità bassa (Classi G.1 e I.1)**

Gli interventi di nuova edificazione, di Ristrutturazione Urbanistica, di Sostituzione Edilizia o di Ristrutturazione Edilizia (con variazione dell'entità e/o della distribuzione dei carichi sul terreno di fondazione) dovranno essere supportati da specifiche ed adeguate indagini geognostiche, che amplino le conoscenze sulle caratteristiche litologiche e le problematiche evidenziate nelle cartografie tematiche inserite nel Quadro Conoscitivo dello Strumento Urbanistico

### **Interventi in aree a Pericolosità media (Classi G.2 e I.2)**

Oltre a quanto previsto per gli interventi edilizi su aree ricadenti a pericolosità minore, nelle aree a Pericolosità media (G.2 oppure I.2) non sono necessarie indagini di dettaglio a livello di "area complessiva" ma il progetto deve basarsi su un'apposita indagine geognostica e/o idrologico-idraulica mirata a verificare a livello locale quanto indicato negli studi condotti a supporto dello strumento urbanistico vigente, al fine di non modificare negativamente le condizioni ed i processi geomorfologici presenti nell'area nonché il funzionamento del sistema di scolo locale

### **Interventi in aree a Pericolosità elevata (Classi G.3 e I.3)**

Sono richieste indagini di dettaglio condotte a livello di "area complessiva" sia come supporto alla redazione di strumenti urbanistici attuativi che nel caso sia ipotizzato un intervento diretto.

L'esecuzione di quanto previsto dai risultati di tali indagini in termini di interventi di attenuazione del rischio idraulico, bonifica, miglioramento dei terreni e/o tecniche fondazionali particolari devono costituire condizioni da recepire all'interno della richiesta del titolo abilitativo occorrente.

La documentazione da presentare a corredo della realizzazione dei progetti è la seguente:

- Laddove sono evidenziate criticità riferite ad aspetti geomorfologici, il progetto di intervento deve essere supportato da un'esaustiva documentazione geologica esplicativa degli approfondimenti condotti ed al minimo composta da:
- carta geologica e geomorfologica di dettaglio;
- risultati di indagini geognostiche condotte per aumentare il grado di conoscenza delle caratteristiche litologiche e litotecniche del sottosuolo;

- sezioni quotate, possibilmente dedotte da un rilievo planoaltimetrico di dettaglio, che mostrino con precisione il rapporto tra morfologia attuale e morfologia di progetto;
- risultati di specifiche verifiche di stabilità del versante nelle condizioni attuali e di progetto qualora, nelle aree collinari, siano previsti consistenti operazioni di sbancamento e riporto;
- studio di dettaglio delle condizioni di stabilità del versante e del contesto idrogeologico, qualora siano previste immissioni di acque reflue nel suolo e nel sottosuolo mediante subirrigazione, fertirrigazione e spandimento di acque di vegetazione;
- un'analisi accurata delle problematiche rilevate e l'indicazione degli interventi per la mitigazione del rischio; tali interventi, definiti sulla base di studi geologici, idrogeologici e geotecnici, devono essere comunque tali da non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti, da non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione e prevenzione dei fenomeni, da consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza;
- in presenza di interventi di messa in sicurezza dovranno essere predisposti ed attivati gli opportuni sistemi di monitoraggio in relazione alla tipologia del dissesto; l'avvenuta messa in sicurezza conseguente la realizzazione ed il collaudo delle opere di consolidamento, gli esiti positivi del sistema di monitoraggio attivato e la delimitazione delle aree risultanti in sicurezza, devono essere certificati. Potranno essere attuati quegli interventi per i quali venga dimostrato che non determinano condizioni di instabilità e che non modificano negativamente i processi geomorfologici presenti nell'area; della sussistenza di tali condizioni deve essere dato atto nel procedimento amministrativo relativo al titolo abilitativi all'attività edilizia.

Laddove sono evidenziate criticità riferite ad aspetti idraulici, il progetto deve essere supportato da un'esaustiva documentazione geologica ed idrologico-idraulica esplicativa degli approfondimenti condotti ed al minimo composta da:

- sezioni quotate, possibilmente dedotte da un rilievo planoaltimetrico di dettaglio, che mettano in evidenza la posizione e la quota dell'intervento in oggetto rispetto al battente idraulico indicato nel P.S.;
- schema dettagliato del funzionamento del reticolo idrografico minore in un congruo intorno dell'area di intervento, se non trattasi di zone totalmente urbanizzate;
- studio di dettaglio del contesto idrogeologico, qualora siano previste immissioni di acque reflue nel suolo e nel sottosuolo mediante subirrigazione, fertirrigazione e spandimento acque di vegetazione;

In tali aree si prescrive inoltre che:

- non sono da prevedersi interventi di nuova edificazione o nuove infrastrutture per i quali non sia dimostrabile il rispetto di condizioni di sicurezza o non sia prevista la preventiva o contestuale realizzazione di interventi di messa in sicurezza per eventi con tempo di ritorno di 200 anni;
- nelle aree che risultino soggette a inondazioni con tempi di ritorno inferiori a 20 anni sono consentite solo nuove previsioni per infrastrutture a rete non diversamente localizzabili, per le quali sarà comunque necessario attuare tutte le dovute precauzioni per la riduzione del rischio a livello compatibile con le caratteristiche dell'infrastruttura;
- gli interventi di messa in sicurezza, definiti sulla base di studi idrologici e idraulici, non devono aumentare il livello di rischio in altre aree con riferimento anche agli effetti dell'eventuale incremento dei picchi di piena a valle;
- relativamente agli interventi di nuova edificazione previsti nel tessuto insediativo esistente, la messa in sicurezza rispetto ad eventi con tempo di ritorno di 200 anni può essere conseguita anche tramite adeguati sistemi di autosicurezza, nel rispetto delle seguenti condizioni:
  - dimostrazioni dell'assenza o dell'eliminazione di pericolo per le persone e i beni;
  - dimostrazione che gli interventi non determinano aumento delle pericolosità in altre aree;
  - possono essere previsti interventi per i quali venga dimostrato che la loro natura è tale da non determinare pericolo per persone e beni, da non aumentare la pericolosità in altre aree e purchè siano adottate, ove necessario, idonee misure atte a ridurre la vulnerabilità.
- fino alla certificazione dell'avvenuta messa in sicurezza conseguente la realizzazione ed il collaudo delle opere idrauliche accompagnata dalla delimitazione delle aree risultanti in sicurezza, non può essere rilasciata dichiarazione di abitabilità e di agibilità;
- deve essere garantita la gestione di quanto in essere tenendo conto della necessità di raggiungimento anche graduale di condizioni di sicurezza idraulica fino a Tr 200 per il patrimonio edilizio e infrastrutturale esistente e per tutte le funzioni connesse.

Nei casi in cui, per porsi in condizioni di sicurezza idraulica, siano previsti rialzamenti dei piani di calpestio, essi dovranno essere limitati ai fabbricati ed ai raccordi con i piazzali, salvo esigenze particolari indotte dalla necessità di collegamento con le adiacenti zone già urbanizzate. I Piani Attuativi che comportano nuove urbanizzazioni, dovranno definire la quota di sicurezza dei piani di calpestio dei locali al piano terra e dei piazzali a partire dalle quote di sicurezza individuate per l'intero comparto urbanistico. Sempre a livello di comparto urbanistico dovrà essere studiato il reticolo drenante delle aree circostanti ed individuato il ricettore finale delle acque bianche raccolte all'interno. 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.

### **Interventi in aree a Pericolosità molto elevata (Classi G.4 e I.4)**

In queste aree sono da prevedersi, a supporto dell'intervento, specifiche indagini geognostiche e idrologico-idrauliche o quanto altro necessario per precisare i termini del problema; i risultati di tali studi dovranno essere considerati all'interno di un esauriente progetto degli interventi di consolidamento e bonifica, di miglioramento dei terreni e di un programma di controlli per valutare l'esito degli interventi.

Relativamente alle problematiche geomorfologiche, in tali aree:

- non sono da prevedersi interventi di nuova edificazione o nuove infrastrutture che non siano subordinati alla preventiva esecuzione di interventi di consolidamento, bonifica, protezione e sistemazione;
- gli interventi di messa in sicurezza, definiti sulla base di studi geologici, idrogeologici e geotecnici, devono essere comunque tali da non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti, da non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione dei fenomeni franosi, da consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza;
- in presenza di interventi di messa in sicurezza dovranno essere predisposti ed attivati gli opportuni sistemi di monitoraggio in relazione alla tipologia del dissesto;
- l'avvenuta messa in sicurezza conseguente la realizzazione ed il collaudo delle opere di consolidamento, gli esiti positivi del sistema di monitoraggio attivato e la delimitazione delle aree risultanti in sicurezza devono essere certificati.
- relativamente agli interventi per i quali sia dimostrato il non aggravio delle condizioni di instabilità dell'area, purchè siano previsti, ove necessario, interventi mirati tutelare la pubblica incolumità, a ridurre la vulnerabilità delle opere esposte mediante consolidamento o misure di protezione delle strutture per ridurre l'entità di danneggiamento, nonché l'installazione di sistemi di monitoraggio per tenere sotto controllo l'evoluzione del fenomeno; della sussistenza delle condizioni di cui sopra deve essere dato atto nel procedimento amministrativo relativo al titolo abilitativo all'attività edilizia.

Relativamente alle problematiche idrauliche, in tali aree:

- non sono da prevedersi interventi di nuova edificazione o nuove infrastrutture per i quali non sia dimostrabile il rispetto di condizioni di sicurezza o non sia prevista la preventiva o contestuale realizzazione di interventi di messa in sicurezza per eventi con tempo di ritorno di 200 anni;
- nelle aree che risultino soggette a inondazioni con tempi di ritorno inferiori a 20 anni sono consentite solo nuove previsioni per infrastrutture a rete non

diversamente localizzabili, per le quali sarà comunque necessario attuare tutte le dovute precauzioni per la riduzione del rischio a livello compatibile con le caratteristiche dell'infrastruttura;

- gli interventi di messa in sicurezza, definiti sulla base di studi idrologici e idraulici, non devono aumentare il livello di rischio in altre aree con riferimento anche agli effetti dell'eventuale incremento dei picchi di piena a valle;
- relativamente agli interventi di nuova edificazione previsti nel tessuto insediativo esistente, la messa in sicurezza rispetto ad eventi con tempo di ritorno di 200 anni può essere conseguita anche tramite adeguati sistemi di autosicurezza, nel rispetto delle seguenti condizioni:
  - dimostrazioni dell'assenza o dell'eliminazione di pericolo per le persone e i beni;
  - dimostrazione che gli interventi non determinano aumento delle pericolosità in altre aree;
  - possono essere previsti interventi per i quali venga dimostrato che la loro natura è tale da non determinare pericolo per persone e beni, da non aumentare la pericolosità in altre aree e purchè siano adottate, ove necessario, idonee misure atte a ridurre la vulnerabilità;
  - della sussistenza delle condizioni di cui sopra deve essere dato atto anche nel procedimento amministrativo relativo al titolo abilitativo all'attività edilizia;
  - fino alla certificazione dell'avvenuta messa in sicurezza conseguente la realizzazione ed il collaudo delle opere idrauliche accompagnata dalla delimitazione delle aree risultanti in sicurezza, non può essere rilasciata dichiarazione di abitabilità e di agibilità;
  - deve essere garantita la gestione di quanto in essere tenendo conto della necessità di raggiungimento anche graduale di condizioni di sicurezza idraulica fino a Tr 200 per il patrimonio edilizio e infrastrutturale esistente e per tutte le funzioni connesse.

Relativamente alle problematiche geomorfologiche, in tali aree è vietato realizzare nuovi volumi edilizi e/o nuove superfici coperte ad eccezione di:

- interventi di ristrutturazione delle opere e infrastrutture pubbliche nonché della viabilità e della rete dei servizi privati esistenti non delocalizzabili, purché siano realizzati senza aggravare le condizioni di instabilità e non compromettano la possibilità di realizzare il consolidamento dell'area e la manutenzione delle opere di consolidamento;
- interventi di demolizione senza ricostruzione, di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro, di risanamento conservativo, così come definiti alle lettere a), b) e c) dell'art. 3 del D.P.R. n.380/2001 e successive modifiche e integrazioni e nelle leggi regionali vigenti in materia;

- adeguamenti necessari alla messa a norma delle strutture, degli edifici e degli impianti relativamente a quanto previsto dalle norme in materia igienico-sanitaria, sismica, di sicurezza ed igiene sul lavoro, di superamento delle barriere architettoniche;
- interventi di ristrutturazione edilizia, così come definiti alla lettera d) dell'art. 3 del D.P.R. n.380/2001 e successive modifiche e integrazioni e nelle leggi regionali vigenti in materia, che non comportino aumento di superficie o di volume né aumento del carico urbanistico, purché siano realizzati senza aggravare le condizioni di instabilità e non compromettano la possibilità di realizzare il consolidamento del movimento franoso e la manutenzione delle opere di consolidamento;
- interventi sugli edifici esistenti, finalizzati a ridurre la vulnerabilità, a migliorare la tutela della pubblica incolumità, che non comportino aumenti di superficie, di volume e di carico urbanistico;
- ampliamenti volumetrici degli edifici esistenti esclusivamente finalizzati alla realizzazione di servizi igienici, volumi tecnici, autorimesse pertinenziali, rialzamento del sottotetto al fine di renderlo abitabile senza che si costituiscano nuove unità immobiliari, nonché manufatti che non siano qualificabili quali volumi edilizi, purché corredati da un adeguato studio geotecnico da cui risulti la compatibilità con le condizioni di pericolosità che gravano sull'area.

### **Interventi sul patrimonio edilizio esistente**

Le condizioni alla trasformabilità per gli aspetti geomorfologici degli interventi di minor rilievo quali:

- manutenzione e restauro conservativo;
- ristrutturazione senza variazione di carichi sul terreno;
- adeguamenti di natura igienico-sanitaria, sismica, di sicurezza ed igiene sul lavoro, di superamento di barriere architettoniche;
- realizzazione di recinzioni, pertinenze e manufatti precari

sono riconducibili a quanto previsto per le Classi di Pericolosità media.

Le condizioni alla trasformabilità per gli aspetti idraulici degli interventi di minor rilievo ammessi nella stessa zona quali:

- manutenzione e restauro conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- adeguamenti di natura igienico-sanitaria, sismica, di sicurezza ed igiene sul lavoro, di superamento di barriere architettoniche;
- ampliamenti senza aumento di superficie coperta;



- realizzazione di recinzioni, pertinenze e manufatti precari;  
sono riconducibili a quanto previsto per le Classi di Pericolosità media.

### **Condizioni alla trasformazione per le aree a pericolosità sismica locale**

Dall'analisi e dalla valutazione integrata delle conoscenze acquisite sono evidenziate le aree dove possono verificarsi effetti locali o di sito.

Nella carta delle Zone a Maggiore Pericolosità sismica locale (ZMPSL) sono stati individuati qualitativamente gli elementi in grado di generare fenomeni di amplificazione locale ed instabilità dinamica.

Nelle aree interessate da fenomeni franosi attivi, per questo ricadenti nella classe di pericolosità sismica locale molto elevata (S4), devono essere realizzate opportune indagini geofisiche e geotecniche per la corretta definizione dell'azione sismica.

Per il resto del territorio comunale ricadente interamente nella Classe 3S "Pericolosità sismica locale elevata", in sede di predisposizione dei piani complessi di intervento o dei piani attuativi, o, in loro assenza, in sede di predisposizione dei progetti edilizi, dovranno essere valutati i seguenti aspetti:

- nel caso di aree caratterizzate da movimenti franosi quiescenti (2A) e a zone potenzialmente franose (2B), oltre alle condizioni e prescrizioni derivanti dalla fragilità geomorfologica, devono essere realizzate opportune indagini geofisiche e geotecniche per la corretta definizione dell'azione sismica;
- nel caso di terreni di fondazione particolarmente scadenti (4) e, limitatamente alle zone 3s, per i terreni soggetti a liquefazione dinamica (5), devono essere realizzate adeguate indagini geognostiche e geotecniche finalizzate al calcolo del coefficiente di sicurezza relativo alla liquefazione dei terreni;
- nelle zone con possibile amplificazione sismica connesse al bordo della valle e/o aree di raccordo con il versante (8), deve essere realizzata una campagna di indagini geofisiche, opportunamente estesa ad un intorno significativo, che definisca in termini di geometrie la morfologia sepolta del bedrock sismico ed i contrasti di rigidità sismica (rapporti tra velocità sismiche in termini di Vsh delle coperture e del substrato);
- nelle zone con possibile amplificazione stratigrafica (9-10-11), deve essere realizzata una campagna di indagini geofisica e geotecnica che definisca spessori, geometrie e velocità sismiche dei litotipi sepolti al fine di valutare l'entità del contrasto di rigidità sismica dei terreni tra alluvioni e bedrock sismico;
- in presenza di zone di contatto tra litotipi con caratteristiche fisico-meccaniche significativamente diverse (12) e in presenza di faglie e/o contatti tettonici (13), tali situazioni devono essere opportunamente chiarite e definite attraverso una campagna di indagini geofisica che definisca la variazione di velocità delle Vsh relative ai litotipi presenti e la presenza di strutture tettoniche anche sepolte.

## Titolo IV

### STRATEGIA DELLO SVILUPPO

La Strategia dello Sviluppo comunale è definita in coerenza con le disposizioni statutarie e nel rispetto dei principi contenuti nello Statuto del territorio, di cui al **Titolo III** della presente disciplina.

#### Capo V

#### QUADRO STRATEGICO TERRITORIALE

#### Art. 26

#### OBIETTIVI STRATEGICI GENERALI

- w Valorizzare e rafforzare gli **elementi identitari** del territorio
- w Perseguire il miglioramento della **qualità dell'abitare**
- w Perseguire la **qualità urbana** e la **qualità del paesaggio**
- w Prevedere ed incentivare una **“tutela attiva”** del patrimonio territoriale (storico, artistico, naturale, paesaggistico, ...)
- w Incrementare l'**offerta** e l'**attrattività** del territorio comunale, anche attraverso operazioni di **marketing territoriale** integrato a livello di area vasta
- w Assumere il **territorio rurale** e le **attività agricole** quali **componenti essenziali** per la qualità del paesaggio
- w Favorire il radicamento al territorio e l'inserimento nel tessuto sociale delle attività che valorizzano le **specificità culturali**, le **produzioni** e le **tradizioni locali**
- w Sviluppare e diversificare l'**offerta turistica** del Comune (turismo diffuso, agriturismo, turismo rurale, turismo culturale,...)
- w Perseguire la **sostenibilità** delle azioni e delle trasformazioni e la salvaguardia delle risorse essenziali

## **Art. 27**

### **OBIETTIVI PER IL SISTEMA DI PIANURA**

- w Mantenimento e valorizzazione degli elementi strutturanti il paesaggio rurale
- w Tutela dei caratteri di ruralità espressi dalle modalità insediative e dalle tipologie architettoniche
- w Conservazione e valorizzazione delle visuali panoramiche di pregio
- w Miglioramento della qualità dell'abitare e della qualità insediativa
- w Ridefinizione dei margini dei principali nuclei urbani
- w Potenziamento dell'attrattività, in particolare nel settore turistico-ricettivo

## **Art. 28**

### **OBIETTIVI PER IL SISTEMA DI COLLINA**

- w Tutela "attiva" e valorizzazione della qualità del patrimonio paesaggistico
- w Rafforzamento dell'identità del capoluogo e delle altre emergenze insediative
- w Miglioramento della qualità dell'abitare e della qualità insediativa
- w Conservazione della estensione e della continuità delle aree boscate
- w Tutela delle visuali panoramiche di pregio
- w Tutela e miglioramento dei tratti di ruralità
- w Recupero e valorizzazione dei complessi delle ville storiche al fine di una maggiore accessibilità e di un funzionamento in rete con gli altri luoghi di eccellenza presenti sul territorio (in termini di circuiti turistici, culturali, artistici)

## Capo VII

### STRATEGIA PER IL SUBSISTEMA DEL TERRITORIO APERTO

#### Art. 29

##### OBIETTIVI STRATEGICI

- w Tutela e valorizzazione del paesaggio naturale ed agrario
- w Nuova centralità di ruolo dell'agricoltura: promuovere sviluppo, innovazione e qualità del sistema produttivo agricolo attraverso l'incentivazione di agricoltura biologica, colture tradizionali e produzioni tipiche locali (vite, olivo, florovivaismo, barbatelle) ed il consolidamento del ruolo multifunzionale dell'agricoltura
- w Qualificare ed incentivare la filiera corta nel settore agricolo per un miglior raccordo tra produzione e consumo locali e per la valorizzazione dei mercati locali
- w Ridurre le attività zootecniche suine esistenti
- w Sviluppare il turismo diffuso nel territorio rurale (agriturismo, turismo naturalistico e rurale)
- w Incentivare la fruizione attiva del territorio aperto
- w Perseguire la conservazione ed il ripristino dei sistemi fluviali con funzione di corridoi ecologici

#### Art. 30

##### STRATEGIA PER IL TERRITORIO APERTO

In coerenza con gli obiettivi generali di salvaguardia e valorizzazione delle risorse naturali, ambientali e agricole e nel rispetto del principio di responsabilità, ogni azione di trasformazione nel territorio aperto deve seguire ad attente valutazioni degli aspetti ambientali e paesaggistici, commisurate alla natura dell'intervento, alla sua dimensione e collocazione, al grado di intervisibilità.

*Il Piano Strutturale promuove la valorizzazione del territorio rurale anche attraverso l'integrazione tra la funzione produttiva e quella del tempo libero, la*

*multifunzionalità legata al ruolo sociale dell'agricoltura, di educazione ambientale. In tal senso viene anche promossa l'attività turistica di tipo diffuso nel territorio rurale collegata e integrata con l'agriturismo.*

*Il Piano Strutturale, in base al quadro conoscitivo, definisce tutto il territorio rurale di Crespina a prevalente funzione agricola.*

In coerenza con le disposizioni del Capo III della L.R. 1/05, del DPGR 5/R, del PTC di Pisa e con le finalità di tutela delle invariante strutturali, il Regolamento Urbanistico detterà la specifica disciplina per le diverse tipologie di intervento attraverso prescrizioni normative, indicazione delle trasformazioni ammissibili, specifici criteri di inserimento ambientale di opere e infrastrutture, strumenti attuativi e valutativi.

Ai sensi dell'art. 45 della L.R.1/05, ogni recupero di volumetrie esistenti nel territorio aperto che preveda il mutamento delle destinazioni d'uso agricole, sarà computato ai fini del dimensionamento del presente Piano, in termini di Superficie Utile Lorda.

*Il Piano Strutturale detta i seguenti indirizzi per il RU ai fini della disciplina degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia necessari allo sviluppo dell'agricoltura, delle attività ad essa connesse e delle altre attività integrate e compatibili con l'utilizzazione delle risorse del territorio rurale.*

## **Criteri ed indirizzi per il Regolamento Urbanistico**

### **30.1 Edificato esistente**

- w Il RU effettuerà il censimento dei fabbricati in ambito rurale e la redazione di un catalogo delle tipologie insediative e dei caratteri edilizi dei fabbricati al fine del loro recupero e riutilizzo in quanto risorsa primaria per soddisfare il fabbisogno edilizio-residenziale e turistico-ricettivo. Il RU definirà inoltre gli interventi di trasformazione ammessi (recupero, sostituzione edilizia, ristrutturazione urbanistica, ecc) e i relativi interventi di sistemazione ambientale.
- w *Il Regolamento Urbanistico dovrà individuare il patrimonio edilizio esistente di interesse storico, tipologico o testimoniale, predisponendo per esso una disciplina volta a tutelarne i valori riconosciuti ed a consentire utilizzazione compatibili. Gli*

*edifici di antica formazione individuati dal P.S. come Invarianti Strutturali sono soggetti alla specifica disciplina di cui al relativo articolo.*

- w *Per quanto riguarda il patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola gli interventi che possono essere realizzati senza la redazione di PAPMAA sono quelli previsti dalla LR 1/2005 art 43 commi 1, 2, 3, mentre è consentita la realizzazione previa redazione di PAPMAA degli interventi previsti dalla LR 1/2005 comma 4.*
- w Sul patrimonio edilizio esistente con destinazione non agricola sono ammessi gli interventi di cui all'art. 44 della L.R. 1/05 (manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia, ristrutturazione urbanistica). Il Regolamento Urbanistico disciplinerà nel dettaglio i casi e le modalità di attuazione degli interventi suddetti, ivi compresa la possibilità di ampliamenti a tantum del patrimonio edilizio esistente finalizzati all'adeguamento delle esigenze abitative dei residenti ed in coerenza con le caratteristiche tipologiche e costruttive degli edifici.
- w Il RU, per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che comportano mutamento della destinazione d'uso agricola con aree di pertinenza di dimensione non inferiore ad 1 ha, individuerà gli interventi di sistemazione ambientale necessari per il mantenimento della qualità ambientale e disciplinerà le modalità di attuazione.

### **30.2 Nuovi impegni di suolo**

- w *Fermo restando l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero degli edifici esistenti, la costruzione di nuovi edifici rurali, è consentita in tutto il territorio rurale, soltanto se necessaria alla conduzione del fondo e all'esercizio delle altre attività agricole e quelle connesse.*
- w Il PS ammette, in coerenza con il PIT art. 23 comma 4 *e ferme restando le disposizioni dell'art. 57 e del Titolo II, Capo II del PTC*, nuovi impegni di suolo per servizi (tra cui la formazione e la ricerca), per il turismo e per il tempo libero, nel rispetto del dimensionamento stabilito dal presente Piano e a condizione che dette destinazioni d'uso siano strettamente connesse e funzionali a quella agricolo-forestale. Tali interventi, da disciplinare in sede di RU,

dovranno essere subordinati a piani attuativi che stabiliscano parametri, prestazioni e criteri dal punto di vista dimensionale, architettonico, del risparmio energetico e del corretto inserimento paesaggistico ed ambientale.

w *Il RU potrà prevedere la realizzazione di superfici dedicate alle attività di agricoltura sociale e/o di educazione ambientale.*

w In sede di RU saranno individuati i criteri di intervento escludendo, in coerenza con il PIT, tipologie insediative riferibili alle lottizzazioni a scopo edificatorio destinate alla residenza urbana.

w Il recupero di annessi agricoli per destinarli ad altri usi mediante interventi di ristrutturazione è da considerarsi equivalente a nuovo impegno di suolo, ai sensi dell'art. 23 comma 1 del PIT.

w *Il Regolamento Urbanistico, in attuazione delle disposizioni di P.S. individuerà gli ambiti in cui è possibile la realizzazione di nuovi edifici ad uso abitativo subordinatamente a:*

*- all'approvazione da parte del comune del Papmaa presentato dal IAP, dove si dimostri che l'edificio è necessario alle esigenze dell'imprenditore agricolo, dei familiari coadiuvanti e degli addetti a tempo indeterminato impegnati nell'attività agricola;*

*- all'impegno dell'imprenditore a mantenere in produzione superfici fondiarie minime non inferiori a quanto previsto dal PTC;*

*- a tutte le condizioni previste dalla L.R 1/2005 e relativo regolamento di attuazione DPGR 5/R (testo coordinato).*

*Il RU definirà inoltre, nel rispetto di quanto stabilito dal Regolamento di Attuazione n. 5R, le tipologie, le dimensioni, i materiali e i criteri di localizzazione per la realizzazione di tali edifici, al fine di assicurare la tutela dei caratteri paesaggistici del territorio, e garantire la coerenza tra i nuovi organismi edilizi ed il contesto circostante.*

w *Il Regolamento Urbanistico, in attuazione delle disposizioni di P.S. individuerà gli ambiti in cui è possibile la realizzazione di nuovi annessi agricoli subordinatamente a:*

- all'approvazione da parte del comune del Papmaa presentato dal I.A.P., dove si dimostri che l'edificio è commisurato alla capacità produttiva dell'azienda agricola;
- all'impegno dell'imprenditore a mantenere in produzione superfici fondiarie minime non inferiori a quanto previsto dal PTC;
- alle condizioni previste dalla LR 1/2005 art.41 e art.5 del DPGR 5/R (testo coordinato).

Il RU disciplinerà la possibilità di realizzazione di annessi agricoli eccedenti la capacità produttiva dell'azienda o di nuovi annessi non soggetti al rispetto delle superfici fondiarie minime ai sensi secondo quanto previsto dall'art. 5 del DPGR 5R. nonché annessi agricoli destinati ad agricoltura esercitata da soggetti diversi dagli IAP e per l'agricoltura amatoriale o piccole produzioni agricole.

~~w E' consentita la realizzazione di annessi destinati all'agricoltura esercitata da soggetti diversi dagli IAP, ai fini di piccole produzioni agricole o per autoconsumo.~~

w Il RU definirà i casi nei quali il Papmaa assume valore di Piano Attuativo.

w *La realizzazione di annessi destinati all'agricoltura esercitata da soggetti diversi dagli imprenditori agricoli, ai fini di piccole produzioni agricole, per l'agricoltura amatoriale o per autoconsumo, è consentita alle condizioni di cui all'art.41, comma 5 della L.R 1/05 e art. 6, comma 2 del DPGR 5/R (testo coordinato).*

*Il RU definirà: i soggetti abilitati; le caratteristiche dimensionali, tipologiche e costruttive degli annessi; le superfici fondiarie minime necessarie; eventuali parti di territorio in cui è inibita l'installazione di questi annessi; eventuale impegno alla rimozione del manufatto e penali contrattuali in caso di inadempimento.*

w *E' consentita l'installazione di manufatti precari necessari per lo svolgimento dell'attività agricola alle condizioni di cui all'art.7 del DPGR 5/R (testo coordinato). Il RU definirà eventuali parti di territorio in cui è inibita l'installazione di questi annessi.*



w *L'installazione di serre temporanee è consentita alle condizioni di cui all'art 8 del DPGR 5/R (testo coordinato). Il RU definirà eventuali parti di territorio in cui è inibita l'installazione delle serre temporanee. All'installazione di serre diverse da quelle indicate al comma 1 dell'art 8 del DPGR 5/R si applicano le disposizioni relative ai nuovi annessi agricoli.*

### **30.3 Agricoltura multifunzionale**

- w In conseguenza della rinnovata attenzione anche a livello regionale e degli auspicati sviluppi normativi in merito al concetto di agricoltura multifunzionale, il RU e gli altri atti di governo del territorio concretizzeranno le politiche per dare attuazione all'integrazione tra la funzione produttiva e quella del tempo libero, promuovendo una multifunzionalità legata al ruolo sociale e di educazione ambientale dell'agricoltura. Il RU potrà prevedere, *in coerenza e secondo le disposizioni degli art.21 e 23 del PIT*, la realizzazione di superfici dedicate alle attività di agricoltura sociale e di educazione ambientale.
- w In tal senso viene anche promossa l'attività turistica di tipo diffuso nel territorio rurale collegata e integrata con l'agriturismo.
- w Il RU prevederà la possibilità di potenziamento di attività di trasformazione dei prodotti agro-forestali con particolare attenzione al sistema collinare.

### **30.4 Attività agrituristiche**

- w Il PS intende promuovere le attività turistiche di tipo diffuso nel territorio rurale (agriturismo, turismo rurale e naturalistico, etc.) al fine di uno sviluppo economico integrato con le attività agricole ed artigianali presenti sul territorio.
- w In relazione alle attività agrituristiche si fa riferimento alla normativa vigente in materia. *Il RU potrà prevedere zone per l'ospitalità in spazi aperti.*

### **30.5 Ambiti di Tutela dei corsi d'acqua**

Al fine di garantirne la tutela ambientale e paesaggistica, il presente Piano individua gli "Ambiti di tutela dei corsi d'acqua" come definiti al punto 14.3 della presente disciplina.

Il RU detterà una specifica disciplina per tali ambiti al fine di tutelarne e valorizzarne la funzione ecologica, ambientale, paesaggistica e di fruizione per la collettività.

### **30.6 Viabilità minore**

w La viabilità extra urbana minore (strade vicinali, strade poderali, sentieri, percorsi lungo i corsi d'acqua, ippovie) costituiscono una trama di percorribilità di interesse pubblico integrativa alla viabilità principale, di fondamentale importanza per collegare edifici e nuclei isolati ai centri abitati.

Tale viabilità permette inoltre di raggiungere e fruire (con mezzi non motorizzati quindi a piedi, in bici, a cavallo) ambiti di paesaggio agrario storico, aree boscate, zone panoramiche, ambienti di rilevanza paesistica ed ambientale, costituendo perciò risorsa strategica del territorio.

w Costituiscono parte integrante della viabilità minore le sistemazioni laterali del terreno, le opere d'arte, le opere per la raccolta ed il deflusso delle acque, i muri di sostegno.

w La presente disciplina auspica l'integrazione di tali percorsi con le reti urbane e la loro valorizzazione e tutela, in particolare in merito agli elementi di rilevanza storica o paesistica quali alberature segnaletiche, allineamenti arborei e siepi ornamentali, materiali del fondo stradale, opere d'arte e segnali di viaggio.

### **30.7 Aree agricole speciali per Agrigarden**

Per la disciplina specifica relativa alle aree agricole speciali per Agrigarden, il presente Piano rimanda ai contenuti della Variante PS 2008 per attività produttive e alla successiva Variante al RU per Zone agricole speciali per Agrigarden.

### **30.8 Piani Aziendali di Miglioramento Agricolo Ambientale**

*I contenuti dei PAPMAA sono definiti dalla legislazione e regolamentazione vigente in materia. Ad essi il RU potrà prevedere che siano aggiunti elaborati volti a dimostrare il rispetto delle invarianti di PS, dei valori paesaggistici definiti dal PIT attraverso ambiti e schede di paesaggio e dal PTC.*

### **30.9 Aree agricole interne alle Utoe**

*Le aree agricole interne alle Utoe, laddove individuate dal RU, saranno da questo assoggettate a specifica disciplina che andrà ad integrare la normativa sovraordinata vigente con specifiche disposizioni tese ad aumentare il controllo e la tutela di questi ambiti agricoli periurbani che fungono da elementi fondamentali di connessione e interscambio con il territorio aperto.*

*In particolare tali aree saranno computabili ai fini dei PAPMAA ma al loro interno non sarà possibile l'edificazione a fini agricoli.*

## Capo VIII

### STRATEGIA PER IL SUBSISTEMA DEGLI INSEDIAMENTI

#### Art. 31

##### **OBIETTIVI STRATEGICI**

- w Valorizzare le identità specifiche degli insediamenti
- w Perseguire la qualità della città pubblica
- w Recuperare e riqualificare il patrimonio edilizio esistente e i tessuti urbani
- w Perseguire l'accrescimento della qualità urbana anche attraverso i nuovi interventi privati
- w Tutelare ed incrementare il sistema del verde (pubblico e privato), i corridoi ambientali verso il territorio aperto e le reti naturali all'interno degli insediamenti
- w Rafforzare le relazioni tra ambito urbano e territorio aperto (connessione città-campagna) attraverso la ridefinizione dei margini urbani, la valorizzazione degli ambiti agricoli periurbani e la salvaguardia dei rapporti con il paesaggio
- w Evitare la formazione di periferie antiurbane
- w Recuperare e riqualificare le aree industriali/artigianali degradate o mal localizzate con tendenza verso il mix funzionale (residenza, commercio, artigianale compatibile)
- w Completare e razionalizzare le attrezzature e i servizi pubblici e le reti tecnologiche

#### Art. 32

##### **STRATEGIA PER GLI INSEDIAMENTI**

Data la peculiarità e specificità dei diversi insediamenti presenti nel Comune, le relative azioni strategiche vengono precisate in seguito all'individuazione delle Utoe, in coerenza con le disposizioni del DPGR 2/R - Disposizioni per la tutela e valorizzazione degli insediamenti, nella specifica trattazione di ogni singola Utoe appartenente al Subsistema insediativo.

Vengono comunque individuati di seguito i principi strategici che hanno valore generale per gli insediamenti del Comune:

- La Qualità urbana rappresenta la premessa per una adeguata qualità della vita e per passare da 'residenti-pendolari' ad 'ABITANTI'.
- Completare la città tramite il rafforzamento della città pubblica, la creazione di nuove polarità urbane e di luoghi urbani identitari (quartieri + città pubblica) in modo da raggiungere una effettiva compiutezza urbana.
- Gli edifici e gli spazi pubblici oltre alla funzione specifica hanno, o devono perseguire, un ruolo di polarità urbana capace di strutturare lo spazio pubblico e la vita sociale della comunità.
- Le aree a verde urbano devono essere entità compiute e riconoscibili -parchi e giardini- con un preciso significato identitario all'interno della scena urbana (polarità verdi) e per garantire spazi di discontinuità dell'edificato con funzione di interscambio e connessione con il territorio aperto.
- I nuovi interventi pubblici, le nuove attrezzature o funzioni, così come i nuovi interventi privati, devono portare ad una crescita dei caratteri urbani nell'edificato, nei luoghi identitari e nel sistema degli spazi collettivi .
- Ogni progetto privato riveste perciò un ruolo pubblico nella costruzione della scena urbana collettiva, quindi ogni intervento di nuova edificazione deve effettivamente contribuire alla riqualificazione degli insediamenti esistenti ed al miglioramento della dotazione di servizi per la collettività.
- Tutti gli interventi devono sviluppare una elevata progettualità paesaggistica, in grado cioè di tenere conto e dialogare correttamente con il contesto in cui si vanno a collocare, instaurando un corretto rapporto con la struttura del tessuto urbano e con il patrimonio edilizio esistente consolidato e garantendo il raccordo con i caratteri del paesaggio agrario.
- Gli "insediamenti a prevalenza produttiva" devono configurarsi come organismi urbani multifunzionali.

Capo X  
**STRATEGIA PER LE UTOE**

**Art. 33**

**INDIVIDUAZIONE DELLE UNITA' TERRITORIALI ORGANICHE ELEMENTARI**

Le Unità Territoriali Organiche Elementari (UTOE) individuate sul territorio comunale, nei Sistemi territoriali di Pianura e di Collina, sono elencate di seguito (tra parentesi è indicato il Subsistema di appartenenza).

All'interno delle singole UTOE vengono precisati, in coerenza con gli obiettivi ed i principi definiti dallo Statuto del Territorio (**Titolo III** della presente Disciplina), obiettivi specifici, azioni strategiche, prescrizioni ed indirizzi progettuali, al fine di gestire le trasformazioni di tali unità territoriali in maniera complessiva e organica, ed in coerenza con gli specifici caratteri costitutivi e funzionali dell'Utoe.

Sistema territoriale di Pianura

UTOE 1 - TORRE A CENAIA

*TORRE A CENAIA 1a* (SUB. TERRITORIO APERTO)

*TORRE A CENAIA 1b* (SUB. INSEDIAMENTI)

UTOE 2 - CENAIA (SUB. INSEDIAMENTI)

UTOE 3A - LAVORIA OVEST (SUB. INSEDIAMENTI)

UTOE 3B - LAVORIA EST (SUB. INSEDIAMENTI)

UTOE 3C - LAVORIA NORD (SUB. INSEDIAMENTI)

UTOE 4A - VOLPAIA NORD (SUB. INSEDIAMENTI)

UTOE 4B - VOLPAIA SUD (SUB. INSEDIAMENTI)

UTOE 5 - CENAIA NUOVA (SUB. INSEDIAMENTI)

UTOE 6 - LE POLLE (SUB. TERRITORIO APERTO)

UTOE 7 - LAVORIA (SUB. INSEDIAMENTI)

UTOE 8 - MIGLIANO (SUB. INSEDIAMENTI)

### Sistema territoriale di Collina




UTOE 10 - LE LAME	(SUB. INSEDIAMENTI)
UTOE 11 - CEPPIANO	(SUB. INSEDIAMENTI)
UTOE 12 - SIBERIA	(SUB. INSEDIAMENTI)
UTOE 13 - BOTTEGHINO	(SUB. INSEDIAMENTI)
UTOE 14 - TRIPALLE	(SUB. INSEDIAMENTI)
UTOE 15 - CRESPINA	(SUB. INSEDIAMENTI)
UTOE 16 - FATTORIA BELVEDERE	(SUB. TERRITORIO APERTO)
UTOE 17 - GIOIELLI	(SUB. INSEDIAMENTI)
UTOE 18 - GINEPRETO-LA TANA	(SUB. INSEDIAMENTI)
UTOE 19 - VALDISONZI	(SUB. TERRITORIO APERTO)

Le **UTOE 3A, 3B, 3C** e l'**UTOE 8**, come già specificato, non formano oggetto della presente Variante al Piano Strutturale, essendo state oggetto della recente Variante PS per le attività produttive.




L'**UTOE 9 - Paduli**, individuata dal PS 2001, è stata eliminata; nella presente Variante non è presente quindi l'**UTOE** con il numero 9 per mantenere invariati i numeri delle **UTOE** seguenti.

SCHEMA UTOE (vedi TAV. PR05):

### SISTEMA TERRITORIALE DI PIANURA

UTOE		SUBSISTEMA di riferimento
1a Torre a Cenaja 6 Le Pale		SUBSISTEMA DEL TERRITORIO APERTO
1b Torre a Cenaja 7 Lavoria 8 Migliano	 <i>insediamenti aperti</i>	SUBSISTEMA DEGLI INSEDIAMENTI
2 Cenaja 4B Volpala Sud	 <i>insediamenti urbani</i>	
3A Lavoria Ovest 3B Lavoria Est 3C Lavoria Nord 4A Volpala Nord 5 Cenaja Nuova	 <i>insediamenti urbani a prevalenza produttiva</i>	

### SISTEMA TERRITORIALE DI COLLINA

UTOE		SUBSISTEMA di riferimento
16 Fattoria Belvedere 19 Valdsonzi		SUBSISTEMA DEL TERRITORIO APERTO
17 Gioielli 18 Ginepreto-La Tana	 <i>insediamenti aperti</i>	SUBSISTEMA DEGLI INSEDIAMENTI
10 Le Lame 11 Ceppalano 12 Siberia 13 Bottegghino 14 Tripalle 15 Crespina	 <i>insediamenti urbani</i>	

 UTOE NON OGGETTO DELLA PRESENTE VARIANTE



## Art. 34

### UTOE1 - TORRE A CENAIA

#### 34.1 Caratteri

w Superficie ≈ 506,80 ha

w Sistemi di appartenenza: SISTEMA DI PIANURA - SUBSISTEMA DEL TERRITORIO APERTO *e SUBSISTEMA DEGLI INSEDIAMENTI*

Torre a Cenaia è situata lungo il confine nord-est del Comune e ricomprende una grande tenuta agricola unitaria di circa 550 ha; il centro amministrativo e di rappresentanza della tenuta si trova nel borgo storico di Cenaia Vecchia, che rappresenta una emergenza visiva di pregio per chi percorre la SP12 in direzione, o in uscita, dall'abitato di Cenaia.

L'Utoe è caratterizzata dalla ricchezza del patrimonio naturale (fauna, flora, laghi palustri, aree boscate) e del territorio agricolo, oltre che dalla presenza di numerose case poderali sparse, presenti già al catasto Leopoldino o al catasto d'impianto, la maggior parte dei quali attualmente inutilizzati ed in stato di abbandono o degrado.

Ad oggi l'azienda agricola è attiva in particolare nel settore vitivinicolo (DOC, DOCG), nelle attività faunistico-venatorie oltre che nell'attività zootecnica (attività di allevamento suini) con le relative produzioni agrarie a carattere cerealicolo.

#### **Aspetti problematici**

- Attività di allevamento suini (dissonanza e interferenza negativa con il contesto)
- Stato di conservazione/degrado dei fabbricati storici
- Sottoutilizzo del patrimonio edilizio

#### **Potenzialità**

- Contesto paesaggistico e naturale (fauna, flora, laghi palustri, area boscata)
- Proprietà unitaria
- Borgo storico di Cenaia Vecchia
- Patrimonio edilizio storico formato da casolari sparsi
- Vocazione agricola vitivinicola e turistico-ricettiva

- La tenuta confina a Nord con la SGC
- Volumetria di recupero connessa alla eventuale dismissione della attività di allevamento

### **34.2 Obiettivi specifici**

*La compresenza di entrambi i caratteri, insediativo e rurale, è da considerarsi un fattore di identità e ricchezza territoriale da valorizzare individuando per i due ambiti dell'Utoe, rurale (Torre a Cenaia 1a) e insediativo (Torre a Cenaia 1b), le specifiche prescrizioni e il rispettivo dimensionamento, i quali discendono dal seguente quadro complessivo di obiettivi comuni:*

- w Valorizzare, in un quadro unitario d'insieme, le caratteristiche territoriali ed agronomiche specifiche dell'azienda attraverso lo sviluppo integrato e compatibile di ogni sua singola potenzialità (agricola, vitivinicola, faunistico-venatoria, turistica, culturale) attraverso la dismissione dell'attuale attività zootecnica *o, nel caso di dismissione parziale, la mitigazione del suo impatto ambientale ed ecologico.*
- w Favorire l'integrazione organica con i territori e le comunità contermini attraverso la creazione di una rete di opportunità di offerta (culturale, ludica, turistica) sia pubblica sia privata *(servizi per la collettività a scala territoriale e per la nuova comunità agriurbana: ad esempio orti sociali, mercato della terra,...).*
- w Valorizzare l'ambito del contesto storico e delle componenti del paesaggio rurale di rilevante valore testimoniale e paesaggistico-ambientale.
- w Assicurare la compatibilità paesaggistica e la sostenibilità ambientale di ogni intervento.

### **34.3 Azioni strategiche**

#### **Prescrizioni**

*1a e 1b-* Conservazione e riorganizzazione della tenuta agricola.

*1a* - Gli interventi sul territorio rurale e sul patrimonio edilizio esistente dovranno rispettare le vigenti normative in materia, in particolare il Capo III della L.R. 1/05 ed il suo Regolamento di attuazione DPGR 5/R.

**1a** - Valorizzazione della tenuta agricola attraverso la dismissione (parziale o totale) dell'attività di allevamento suini che potrà portare allo sviluppo di nuove attività e funzioni compatibili (**residenze**, **agriturismo**, turismo rurale, attrezzature e servizi complementari) assicurando il mantenimento di un forte legame con il territorio rurale e l'integrazione con l'attività agricola dell'azienda.

*Una dismissione solo parziale dell'attività zootecnica sarà ammessa unicamente a fronte della realizzazione di un idoneo sistema di trattamento dei liquami, con modalità di allevamento tale da garantire adeguati livelli di sostenibilità e di mitigazione ambientale.*

**1a** - Trasformazione finalizzata alla bonifica ambientale delle strutture zootecniche dimesse al fine di consentire le azioni di valorizzazione di cui sopra. In particolare gli interventi dovranno attuarsi in un quadro unitario che assicuri un assetto organico di lunga durata, oltre che coerente con l'ambito rurale di appartenenza. *Al momento della eventuale cessazione dell'attività zootecnica dovrà essere garantita l'assenza di qualsiasi rischio di inquinamento e il sito stesso dovrà essere ripristinato ai sensi della normativa vigente in materia di bonifiche e ripristino ambientale.*

Inoltre:

**1a e 1b** - Ogni intervento dovrà assicurare la compatibilità paesaggistica ed ambientale.

**1a** - Gli interventi dovranno valutare con attenzione la situazione in essere attraverso l'accurata analisi del patrimonio edilizio, agrario, paesaggistico e vegetazionale, con particolare riferimento a edifici di interesse storico, sistemazioni idraulico-agrarie esistenti, eventuali filari di alberi, alberi di confine e di arredo, percorsi rurali, manufatti e sistemazioni di rilevanza paesaggistica.

*1a - Dovrà essere valutata prioritariamente l'opportunità di recupero dei casali esistenti, in particolare se in presenza di valori testimoniali o storici.*

*1a* - I nuovi interventi edilizi dovranno consolidare i nuclei *e le edificazioni esistenti assicurando la massima compatibilità con il paesaggio rurale e con le preesistenze.*

~~1b - I nuovi interventi dovranno consolidare i nuclei esistenti e~~ Le nuove residenze dovranno costituire il completamento del nucleo di Cenaia Vecchia, configurando un sistema integrato di residenze e servizi, con carattere urbano.

*1b - La riorganizzazione fisica e funzionale del borgo esistente dovrà quindi dare origine ad un sistema di relazioni strutturate con il nuovo insediamento, andando a configurare un nucleo di attività, servizi, spazi di relazione con adeguate prestazioni urbane capaci di rafforzarne l'identità; ciò dovrà avvenire a seguito della programmazione di una dismissione (parziale o totale) dell'attività di allevamento suini. Una dismissione solo parziale dell'attività zootecnica sarà ammessa unicamente a fronte della realizzazione di un idoneo sistema di trattamento dei liquami, con modalità di allevamento tale da garantire adeguati livelli di sostenibilità e di mitigazione ambientale.*

### **Criteri progettuali**

- La disciplina del Regolamento Urbanistico:

- definirà per questa UTOE, *e per i due ambiti*, indirizzi di maggior dettaglio finalizzati ad un progetto complessivo a livello paesaggistico, insediativo, agronomico, turistico e quant'altro, al fine di indirizzare le azioni sul territorio in coerenza con i principi e gli obiettivi sopra delineati in un quadro organico unitario.
- definirà gli strumenti più idonei per consentire (ai vari livelli decisionali) la valutazione completa delle proposte di intervento e, successivamente, l'attuazione delle varie trasformazioni (MasterPlan di inquadramento, Businessplan, Piani di riqualificazione di matrice agricolo-ambientale, PdR, PMAA, ecc) da collocare comunque in un quadro di riferimento complessivo ed organico per tutta l'UTOE;
- detterà specifiche disposizioni in merito al recupero ed alla salvaguardia dell'edificato di valore storico o testimoniale;
- stabilirà prescrizioni e criteri progettuali per assicurare la massima compatibilità degli interventi con il paesaggio rurale ed agrario, il corretto inserimento degli interventi in relazione alle preesistenze, la loro coerenza

compositiva interna e l'organicità tra le diverse trasformazioni;

- detterà una disciplina, conforme ai Piani sovraordinati (PIT, PTC, PS), con specifico riferimento alle caratteristiche morfologiche, insediative, naturalistiche e paesaggistiche dei luoghi e dei manufatti interessati.

## **Art. 35**

### **UTOE 2 - CENAIA**

#### **35.1 Caratteri**

w *Superficie ≈ 99,90 ha*

w Sistemi di appartenenza: SISTEMA DI PIANURA - SUBSISTEMA DEGLI INSEDIAMENTI

w caratterizzazione: Insedimento urbano

Cenaia è una polarità urbana di pianura; l'insediamento originario, già attestato al Catasto Leopoldino, si è sviluppato nei pressi della chiesa all' intersezione delle prime infrastrutture presenti (SP 12 delle colline per Livorno e strada per Crespina).

Successivamente si sviluppa, inizialmente lungo la strada provinciale di pianura in modo lineare, mentre in seguito al Piano di Fabbricazione (anni '70) si ha un espansione disordinata e con tessuto "a macchia d'olio".

La maggior parte dell'edificato è di epoca piuttosto recente, dagli anni '70 in poi, si tratta in special modo di case mono o plurifamiliari per lo più isolate, ad eccezione di quelle, di epoca più antica, che si sono sviluppate in linea lungo la attuale strada provinciale.

Le funzioni presenti in questa UTOE sono prevalentemente di tipo residenziale, oltre ad attività commerciali di piccole dimensioni (esercizi di vicinato), attività terziarie e di servizio.

#### **Aspetti problematici**

- Strada Provinciale: contrasto di ruolo tra attraversamento e funzioni urbane
- Carenza di polarità urbane, peraltro concentrate sulla Provinciale
- Carenza di spazi pubblici: piazze, aree a parco, giardini

- Sistema insediativo chiuso sulla Provinciale
- Accrescimenti recenti privi di qualità urbana
- Grandi vuoti nel tessuto urbano
- Bordi casuali, margine urbano indefinito
- Viabilità a fondo chiuso, con tessuto disorganico

#### **Potenzialita'**

- presenza del Fiume Crespina
- Vuoti urbani
- Qualità del paesaggio, specie in direzione delle colline
- Dinamicità complessiva della frazione
- Agrigarden (individuati con la VAR PS 2008 e con la VAR RU 2009 specifica)

### **35.2 Obiettivi specifici**

w Rafforzare la qualità urbana attraverso il completamento della “città pubblica”, l’individuazione di nuovi spazi pubblici identitari , il completamento del tessuto urbano attraverso interventi (anche privati) fortemente finalizzati, la ridefinizione dei margini urbani.

### **35.3 Azioni strategiche** (vedi TAV. PR 03)

#### **Prescrizioni**

- Valorizzazione e trasformazione attraverso il potenziamento della città pubblica, la cui continuità ed efficacia nel tessuto urbano è capace di indirizzare e dare significato e ruolo anche agli interventi privati:
  - riqualificare gli spazi pubblici esistenti;
  - realizzare nuove polarità integrate (spazi pubblici + mix di funzioni private, pubbliche o di interesse pubblico) e nuove polarità verdi (parchi e giardini, parco fluviale del Crespina), interconnessi tra loro da percorsi ciclopedonali e da collocarsi su direttrici trasversali in modo tale da consentire l’evoluzione verso un tessuto residenziale con relazioni forti anche su percorsi trasversali connessi con la viabilità del territorio aperto;
- Realizzare l’ampliamento del cimitero di Cenaia.

## **Criteri progettuali**

In questo quadro il RU dovrà porre particolare rilievo verso:

- la creazione di un asse trasversale a valenza pubblica in direzione nord-sud a percorribilità pedonale e ciclabile;
- l'aumento nell'abitato delle connessioni a rete, sia veicolari sia pedonali, conferendo preminenza al pedone, oltre a mitigare la funzione di attraversamento della viabilità provinciale;
- il miglioramento della qualità del tessuto esistente attraverso il recupero o la sostituzione dell'edificato in condizioni di degrado.
- il completamento dei vuoti urbani: i vuoti presenti all'interno dell'edificato dovranno essere risolti con una forte connotazione urbana e con particolare attenzione alla continuità della città pubblica;
- la ridefinizione dei margini urbani, prevalentemente mediante espansioni a nord e sud, sarà fortemente indirizzata in chiave urbana e dovrà ridefinire in modo efficace i rapporti e le relazioni con il territorio aperto e creare nuove connessioni (funzionali e visive) tra città e campagna.

### **Art. 36**

#### **UTOE 3A/3B/3C - LAVORIA OVEST/EST/NORD**

Le tre Utoe non sono oggetto del presente Piano, essendo state oggetto della recente Variante PS 2008 per le attività produttive, la quale ha previsto per Lavoria il potenziamento della vocazione di polarità produttiva e commerciale e l'evoluzione verso un sistema urbano multifunzionale di qualità.

Si rimanda quindi alla Disciplina della Variante PS 2008 per le attività produttive.

Per completezza di trattazione si riportano di seguito i principali caratteri e potenzialità delle Utoe.

#### **36.1 Caratteri**

- w Lavoria Ovest Superficie ≈ 39,28 ha
- w Lavoria Est Superficie ≈ 24,26 ha
- w Lavoria Nord Superficie ≈ 50,23 ha

w Sistemi di appartenenza: SISTEMA DI PIANURA - SUBSISTEMA DEGLI INSEDIAMENTI

w caratterizzazione: Insedimento urbano a prevalenza produttiva

La frazione di Lavoria è situata a nord del Comune in zona pianeggiante, è delimitata a nord dalla Strada di Grande Comunicazione FI-PI-LI mentre ad est il fiume Crespina ne rappresenta un confine naturale.

Lo sviluppo urbanistico di Lavoria si è originato in epoca piuttosto recente (ad eccezione di sporadiche fattorie già presenti al Catasto Leopoldino) principalmente lungo la strada provinciale SP12 ed ha attualmente confini irregolari e discontinui. Le funzioni presenti sono a carattere prevalentemente produttivo perciò la maggior parte del tessuto edilizio consiste in capannoni artigianali di medie dimensioni e di recente edificazione, scarsamente integrati al contesto e tra loro, che danno quindi luogo ad un insieme privo di un preciso disegno urbanistico.

#### **Potenzialita'**

- Operazioni Outlet/Polo e PIP
- Zone di completamento non attuate
- Aspetti infrastrutturali
- Parco lungo il Crespina
- Vocazione dell'area per produzione/commercio/servizi anche di valenza sovracomunale

### **36.2 Dimensionamento**

Il presente Piano rimanda al dimensionamento già individuato dalla Variante PS 2008 per Attività produttive; *si allega per completezza una tabella di riepilogo del dimensionamento della Variante PS 2008 per Attività produttive (allegato A).*

## **Art. 37**

### **UTOE 4A - VOLPAIA NORD**

#### **37.1 Caratteri**

w Superficie ≈ 16,62 ha

w Sistemi di appartenenza: SISTEMA DI PIANURA - SUBSISTEMA DEGLI INSEDIAMENTI



w caratterizzazione: Insediamiento urbano a prevalenza produttiva

L'insediamento di Volpaia si è generato, in epoca piuttosto recente, in conseguenza delle previsioni del previgente Piano di Fabbricazione nel quale era previsto il consolidamento e la forte espansione del piccolo nucleo produttivo sorto ai margini dell'agglomerato residenziale delle Quattro Strade, nel comune di Lari, ad esso adiacente.

Le funzioni presenti sono prevalentemente di tipo artigianale, industriale, commerciale, scarsi e marginali sono gli edifici di civile abitazione (inglobamento di alcuni edifici di origine rurale). La maggior parte del tessuto edilizio consiste quindi in capannoni artigianali di medie/grandi dimensioni e di recente edificazione, che si sviluppano principalmente lungo la strada provinciale delle Colline per Livorno.

L'Utoe è situata in pianura, è servita da una sufficiente rete viaria ma è scarsamente dotata di opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

L'Utoe è stata oggetto della Variante PS 2008 per le attività produttive che ha previsto una riqualificazione dell'edificato artigianale e commerciale esistente. Tra gli obiettivi specifici inoltre si auspicava per il futuro una graduale dismissione di parte delle attività artigianali presenti con riconversione verso un insediamento urbano integrato.

Il presente Piano assume e sviluppa tale volontà come di seguito specificato.

#### **Aspetti problematici**

- Sistema produttivo incompiuto, anche a livello di infrastrutture interne
- Bassa qualità architettonica e d'impianto
- Dissonanza delle funzioni insediate con il contesto paesaggistico e le residenze
- Le attività produttive generano traffico pesante interno al territorio comunale
- Carenze di infrastrutture a rete

#### **Potenzialità**

- Contesto paesaggistico di pregio, in prossimità dei primi rilievi collinari
- Contesto infrastrutturale e insediativo (Quattro Strade)
- Orientamento a rilocalizzare le attività produttive a Lavoria
- Potenzialità residenziale da attuare (Utoe 4B)

### **37.2 Obiettivi specifici**

- w Evolvere Volpaia Nord da insediamento produttivo a bassa qualità a sistema urbano integrato e multifunzionale, conseguendo in tendenza un unico organismo assieme a Volpaia Sud, e prevedendo un trasferimento progressivo delle attività produttive su Lavoria.
- w Attivare uno sviluppo integrato con le Quattro Strade, frazione limitrofa del Comune di Lari a prevalente carattere residenziale.

### **37.3 Azioni strategiche** (vedi TAV. PR 04)

#### **Prescrizioni**

- Trasformazione attraverso la realizzazione di un organismo urbano compiuto e integrato con continuità di tessuto nel suo complesso (Volpaia Nord e Volpaia Sud).
- I nuovi interventi dovranno collocarsi in un quadro organico complessivo, anche se suddiviso in più fasi temporali.
- Il RU detterà specifiche prescrizioni in termini di strumenti attuativi, tempi e procedure relative alle trasformazioni urbanistiche di Volpaia Nord e Volpaia Sud.

#### **Criteri progettuali**

- Il RU promuoverà un coordinamento programmatico con Lari per l'integrazione con le Quattro Strade. Sarà inoltre incentivato il completamento e la riconversione verso le funzioni residenziali sulla strada Comunale e verso funzioni commerciali/direzionali sulla Provinciale, con la creazione di percorsi ciclopedonali alberati.

Il RU incentiverà la rilocalizzazione nell'insediamento di Lavoria (anche per gradi e tempi successivi) delle attività produttive e artigianali, in modo da mantenere solo quelle compatibili con gli assetti insediativi nuovi.

#### **Salvaguardie**

Le previsioni del presente PS prevalgono su quelle definite, per questa Utoe, dalla Variante PS 2008 per le attività produttive.

## Art. 38

### UTOE 4B - VOLPAIA SUD

#### 38.1 Caratteri

w *Superficie ≈ 6,21 ha*

w Sistemi di appartenenza: SISTEMA DI PIANURA - SUBSISTEMA DEGLI INSEDIAMENTI

w caratterizzazione: Insedimento urbano

L'Utoe si configura come prolungamento verso sud di Volpaia Nord e confina ad est con via Volpaiana.

Attualmente l'area è coltivata e pressoché libera da costruzioni, a parte un edificio residenziale di origini rurali.

L'Utoe è stata oggetto della Variante PS 2008 per le attività produttive che ha previsto, in coerenza e in maniera integrata con le previsioni per l'Utoe 4A, una generale riqualificazione dell'area con la totale riconversione dell'UTOE (per la quale era inizialmente prevista dal PS 2001 una espansione produttiva) verso un insediamento urbano integrato.

#### 38.2 Obiettivi specifici

w Confermare e completare le previsioni della Variante PS 2008 per ottenere un sistema urbano multifunzionale e integrato con Volpaia Nord e con la frazione delle Quattro Strade.

#### 38.3 Azioni strategiche (vedi TAV. PR 04)

Riconfermare le previsioni residenziali già presenti sull'UTOE, con un modesto incremento insediativo, per realizzare un organismo urbano compiuto e integrato con continuità di tessuto con l'Utoe Volpaia Nord e coordinato con lo sviluppo delle Quattro Strade.

#### Prescrizioni

- Trasformazione finalizzata a realizzare un organismo urbano compiuto e integrato con continuità di tessuto nel suo complesso (Volpaia Nord e Volpaia Sud).
- I nuovi interventi dovranno collocarsi in un quadro organico complessivo, anche se suddiviso in più fasi temporali.

- Il RU detterà specifiche prescrizioni ed indirizzi progettuali in termini di strumenti attuativi, tempi, procedure, prestazioni pubbliche, relative alle trasformazioni urbanistiche: gli interventi saranno subordinati alla redazione di uno o più piani attuativi organici e relazionati tra loro, con lo scopo di evitare la tipologia insediativa riferibile alle lottizzazioni.

#### **Criteria progettuali**

- Il RU promuoverà un coordinamento programmatico con Lari per l'integrazione con le Quattro Strade. Sarà inoltre incentivato il completamento della funzione residenziale in un quadro organico con Volpaia Nord e attraverso la creazione di percorsi ciclopedonali alberati.

#### **Salvaguardie**

Le previsioni del presente PS prevalgono su quelle definite, per questa Utoe, dalla Variante PS 2008 per le attività produttive.

### **Art. 39**

#### **UTOE 5 - CENAI A NUOVA**

##### **39.1 Caratteri**

w *Superficie ≈ 2,70 ha*

w Sistemi di appartenenza: SISTEMA DI PIANURA - SUBSISTEMA DEGLI INSEDIAMENTI

w caratterizzazione: Insedimento urbano a prevalenza produttiva

L'Utoe è situata in pianura a ridosso della SP 31 tra Cenaia e Lavoria, separata da quest'ultima solo dal corso del torrente Orcina.

L'insediamento è di epoca recente e le funzioni presenti sono prevalentemente di tipo artigianale, commerciale. La maggior parte del tessuto edilizio consiste in capannoni artigianali di medie dimensioni e di recente edificazione.

##### **39.2 Obiettivi specifici**

w Valorizzazione del sistema degli edifici attuali in funzione di una riqualificazione complessiva.

### **39.3 Azioni strategiche**

Attuare un progetto coordinato di riordino del tessuto e di riqualificazione architettonica delle volumetrie esistenti, in rapporto anche ai nuovi interventi.

## **Art. 40**

### **UTOE 6 - LE POLLE**

#### **40.1 Caratteri**

w *Superficie ≈ 41,85 ha*

w Sistemi di appartenenza: SISTEMA DI PIANURA - SUBSISTEMA DEL TERRITORIO APERTO

Questa UTOE si trova sul confine nord-ovest del Comune e copre l'area pressoché pianeggiante ricompresa tra il Fosso Reale, l'Antifossetto e la SP 31.

#### **40.2 Obiettivi specifici**

w Aumentare la fruizione attiva del territorio aperto attraverso funzioni ludiche per il tempo libero e sportive, compatibili con il contesto e nel rispetto dei valori paesaggistici del territorio aperto.

#### **40.3 Azioni strategiche**

Si prevede di localizzare nell'Utoe un "parco ludico-sportivo" progettato in maniera compatibile con il contesto rurale e a seguito delle necessarie valutazioni paesaggistiche ed ambientali.

#### **Prescrizioni**

Le nuove funzioni dovranno prevedere un corretto inserimento paesaggistico e ambientale; il RU dovrà dettare specifiche disposizioni di dettaglio in corenza con la disciplina del territorio aperto.

## Art. 41

### UTOE 7 - LAVORIA

#### 41.1 Caratteri

w *Superficie ≈ 6,97 ha*

w Sistemi di appartenenza: SISTEMA DI PIANURA - SUBSISTEMA DEGLI INSEDIAMENTI

w caratterizzazione: Insedimento aperto

Piccolo insediamento risalente ai primi del '900 il cui tessuto edilizio è costituito prevalentemente da case coloniche adibite a residenza.

L'Utoe confina ad est con l'insediamento produttivo-artigianale di Lavoria, mentre ad ovest si apre sul territorio rurale.

#### 41.2 Obiettivi specifici

w Consolidare la funzione residenziale presente nell'Utoe e le sue relazioni con le aree e le funzioni pubbliche (Polo fieristico, centro civico, parco del Crespina) localizzate nell'insediamento commerciale e produttivo di Lavoria (Utoe 3A, 3B, 3C).

#### 41.3 Azioni strategiche

Si prevede un modesto incremento residenziale finalizzato al consolidamento del nucleo abitato e la creazione di una efficace connessione ciclo-pedonale in direzione est-ovest con le aree e le funzioni pubbliche dell'Utoe 3C.

#### **Prescrizioni**

La trasformazione attuata attraverso i nuovi interventi edilizi dovrà rapportarsi correttamente con il paesaggio agricolo e con l'attuale tipologia edilizia di origini rurali, in modo da svolgere anche una funzione di "filtro" tra il territorio aperto ad ovest ed i capannoni artigianali ad est.

## Art. 42

### UTOE 8 - MIGLIANO

L'Utoe **non è oggetto** del presente Piano, essendo stata oggetto della recente Variante PS 2008 per le attività produttive.

Si rimanda quindi alla Disciplina della Variante PS 2008 per le attività produttive.

Per completezza di trattazione si riportano di seguito i principali caratteri e potenzialità delle Utoe.

#### **42.1 Caratteri**

w Superficie ≈ 2,19 ha

w Sistemi di appartenenza: SISTEMA DI PIANURA - SUBSISTEMA DEGLI INSEDIAMENTI

w caratterizzazione: Insedimento aperto

L'insediamento di Migliano è composto da edifici rurali di antica costruzione, tra i quali una tabaccaia, realizzati in pietra e mattoni e quasi totalmente presenti al Catasto Leopoldino con funzione residenziale-agricola.

Allo stato attuale è in corso di attuazione un Piano di Recupero che prevede conservazione e ristrutturazione urbanistica dell'intero borgo rurale con recupero del volume; le funzioni ammesse sono residenziale, commerciale di vicinato e turistico-ricettiva (con tipologie a carattere residenziale).

### **Art. 43**

#### **UTOE 10 - LE LAME**

#### **43.1 Caratteri**

w *Superficie ≈ 16,77 ha*

w Sistemi di appartenenza: SISTEMA DI COLLINA - SUBSISTEMA DEGLI INSEDIAMENTI

w caratterizzazione: Insedimento urbano

Le Lame è un piccolo nucleo residenziale sviluppatosi già durante il periodo del Catasto Leopoldino, lungo la strada che collega il centro di Cenaia al capoluogo, attorno a due antichi episodi insediativi isolati e per funzioni specialistiche: la fattoria delle Lame ed il mulino lungo il fiume Crespina.

La tipologia edilizia prevalente è costituita da edifici mono-bifamiliari, per lo più di tipo rurale a due piani con funzione prevalentemente residenziale.

Da diversi anni è presente un'azienda agricola attiva nel settore dell'attività ippica, con il nucleo aziendale interno all'Utoe.

### **43.2 Obiettivi specifici**

- w Mantenere le attuali dimensioni dell'insediamento.
- w Favorire lo sviluppo dell'attività ippica di allenamento cavalli già presente nell'Utoe.

### **43.3 Azioni strategiche**

Individuare nel RU un'*area agricola speciale interna all'Utoe* per permettere il consolidamento e lo sviluppo dell'attività di allenamento cavalli esistente.

#### **Prescrizioni**

Le funzioni ammissibili all'interno dell'area agricola speciale individuata sono le seguenti:

- residenziale per la realizzazione delle abitazioni per gli imprenditori: SUL complessiva max 360 mq;
- direzionale: attività private di servizio all'attività di allenamento cavalli quali uffici, sala riunioni, reception e foresteria (alloggio fantini): SUL complessiva max 1500 mq;
- fienili, magazzini, strutture per box cavalli e strutture leggere particolari (tondino, giostre, girello): SUL complessiva max 2400 mq.

Il RU detterà specifiche prescrizioni ed indirizzi progettuali per la realizzazione dei nuovi edifici e manufatti.

## **Art. 44**

### **UTOE 11 - CEPPIANO**

#### **44.1 Caratteri**

- w Superficie ≈ 6,25 ha
  - w Sistemi di appartenenza: SISTEMA DI COLLINA - SUBSISTEMA DEGLI INSEDIAMENTI
  - w caratterizzazione: Insediamento urbano
- Ceppaiano è un centro residenziale minore situato in posizione pedecollinare sviluppatosi principalmente tra la fine dell'800 ed i primi del '900.
- Nell'abitato sono presenti alcune ville-fattorie con i relativi annessi e giardini,



risalenti presumibilmente al periodo del Catasto Leopoldino ed immediatamente successivo.

Allo stato attuale si rileva una carenza di spazi pubblici realmente funzionali ed identitari. La recente crescita residenziale non appare organica rispetto all'edificato preesistente.

#### **Aspetti problematici**

- Limitati o deboli caratteri identitari
- Carenza di luoghi e spazi di aggregazione e di servizi alla residenza
- Recente crescita solo residenziale non organica e non finalizzata alla qualità insediativa

#### **Potenzialita'**

- Stretto legame con il territorio aperto e il paesaggio
- Disponibilità potenziale di aree e spazi

#### **44.2 Obiettivi specifici**

w Completare le attrezzature e gli spazi pubblici.

w Mantenere l'attuale dimensione della frazione.

#### **44.3 Azioni strategiche**

Si prevede una modestissima crescita insediativa derivante da ampliamenti/completamenti residenziali di piccola entità.

#### **Prescrizioni**

Valorizzazione attraverso il completamento del parcheggio pubblico presso la scuola a nord dell'Utoe e attraverso la riqualificazione degli spazi attorno alla chiesa, in connessione con il giardino pubblico in attuazione.

### **Art. 45**

#### **UTOE 12 - SIBERIA**

#### **45.1 Caratteri**

w *Superficie ≈ 16,86 ha*

w Sistemi di appartenenza: SISTEMA DI COLLINA - SUBSISTEMA DEGLI INSEDIAMENTI

w caratterizzazione: Insedimento urbano

Siberia è un insediamento a carattere residenziale caratterizzato da una edificazione sviluppatasi lungo la strada principale; è situata in una zona collinare ricca di residenze e di alcune aziende agricole. Si tratta in special modo di edifici mono-bifamiliari a due-tre piani, circondati da area a verde a servizio dell'abitazione.

#### **Aspetti problematici**

- Limitati o deboli caratteri identitari
- Carezza di spazi di aggregazione e di servizi alla residenza

#### **Potenzialita'**

- Stretto legame con il territorio aperto e il paesaggio
- Disponibilità potenziale di aree e spazi

### **45.2 Obiettivi specifici**

- w Rafforzare l'identità specifica dell'insediamento mediante interventi pubblici/privati fortemente finalizzati.
- w Salvaguardare i rapporti con il paesaggio.

### **45.3 Azioni strategiche**

#### **Prescrizioni**

Valorizzazione e trasformazione attraverso il completamento del tessuto residenziale con contestuale sviluppo di alcuni spazi pubblici strategici per il miglioramento della qualità urbana della frazione.

## **Art. 46**

### **UTOE 13 - BOTTEGHINO**

#### **46.1 Caratteri**

w *Superficie ≈ 2,33 ha*

w Sistemi di appartenenza: SISTEMA DI COLLINA - SUBSISTEMA DEGLI INSEDIAMENTI

w caratterizzazione: Insedimento urbano

Botteghino è un piccolo nucleo residenziale in posizione pedecollinare, sviluppatosi

tra la fine dell'800 e l'inizio del '900 in prossimità di Tripalle ed all'incrocio di due importanti viabilità storiche.

E' caratterizzato prevalentemente da edifici residenziali di medie dimensioni in seguito a trasformazioni di vecchi fabbricati rurali; è presente un modesto ma attivo opificio artigianale.

#### **Aspetti problematici**

- Limitati o deboli caratteri identitari
- Mancanza di luoghi e spazi di aggregazione
- Progressiva perdita di servizi e attività lavorative in loco quindi carattere esclusivamente residenziale in carenza/assenza di servizi

#### **46.2 Obiettivi specifici**

w Riquilibrare il tessuto urbano, legando gli interventi privati ad un contestuale aumento della dotazione di spazi pubblici.

#### **46.3 Azioni strategiche**

Sono previsti modesti completamenti residenziali e l'individuazione di Zone di Recupero negli ambiti maggiormente compromessi.

#### **Prescrizioni**

- Valorizzazione e trasformazione attraverso interventi privati finalizzati alla riqualificazione del tessuto residenziale e allo sviluppo di funzioni pubbliche (piccola polarità urbana, parcheggi) per il miglioramento della qualità della frazione.
- Il RU detterà specifiche prescrizioni in merito alle tipologie realizzabili ed ai rapporti tra ambiti residenziali, viabilità e territorio aperto.

### **Art. 47**

#### **UTOE 14 - TRIPALLE**

#### **47.1 Caratteri**

w *Superficie ≈ 14,77 ha*

w Sistemi di appartenenza: SISTEMA DI COLLINA - SUBSISTEMA DEGLI INSEDIAMENTI

w caratterizzazione: Insedimento urbano

Tripalle è un nucleo residenziale di antica origine già presente in parte al Catasto Leopoldino e sviluppatosi ulteriormente ai primi del '900 lungo la viabilità di crinale che collega i centri collinari di Crespina e Fauglia.

L'insediamento è caratterizzato dalla leggibilità dell'impianto storico e dalla presenza di alcune ville integrate nel contesto urbano e ville-fattoria integrate nel territorio.

#### **Aspetti problematici**

- Mancanza di luoghi e spazi di aggregazione

#### **Potenzialità**

- Qualità del paesaggio
- Nucleo storico collinare
- Ville storiche

#### **47.2 Obiettivi specifici**

w Rafforzare l'identità specifica dell'insediamento storico mediante interventi pubblici/privati fortemente finalizzati.

w Salvaguardare i rapporti con il paesaggio.

#### **47.3 Azioni strategiche**

- Si prevede il completamento del tessuto residenziale mediante interventi puntuali di recupero e limitati interventi di nuova edificazione.

#### **Prescrizioni**

- Valorizzazione del borgo storico attraverso la riqualificazione degli spazi pubblici esistenti e dell'arredo urbano, in particolare nell'area antistante la chiesa.

### **Art. 48**

#### **UTOE 15 - CRESPINA**

#### **48.1 Caratteri**

w *Superficie ≈ 62,80 ha*

w Sistemi di appartenenza: SISTEMA DI COLLINA - SUBSISTEMA DEGLI INSEDIAMENTI

w caratterizzazione: Insedimento urbano

Crespina, il capoluogo comunale, è un insediamento residenziale storico sviluppatosi alla confluenza di tre crinali lungo la viabilità storica di collegamento con gli altri due centri collinari di Fauglia e Lari (oggi SP delle Colline di Lari). La crescita del tessuto è stata ed è fortemente influenzata dall'assetto geomorfologico, caratterizzato da stretti crinali più o meno scoscesi, pendici boscate e valli interne piuttosto chiuse che hanno portato l'edificato a concentrarsi in prevalenza lungo strada.

Crespina e il suo intorno percettivo sono caratterizzati, oltre che dalla forte presenza del paesaggio collinare, anche dalle numerose ville risalenti ai sec. XVIII e XIX.

#### **Aspetti problematici**

- Tessuto storico incompleto
- Spazi e luoghi pubblici identitari e di socializzazione poco strutturati ed utilizzati
- Assenza di parchi e giardini pubblici
- Strutture pubbliche esistenti poco incisive
- Ville urbane chiuse e senza ruolo urbano
- Recenti ampliamenti non integrati nel tessuto e nel paesaggio

#### **Potenzialita'**

- Qualità del paesaggio
- Qualità dell'impianto urbano
- Tradizione e Arte
- Ville storiche
- Complesso Tommasi di proprietà comunale

#### **48.2 Obiettivi specifici**

w Rafforzare l'identità di Crespina quale polarità territoriale e locale.

w Far crescere i caratteri urbani nell'edificato, nei luoghi identitari e nel sistema degli spazi collettivi.

- w Incrementare la vitalità del capoluogo e dare sostegno alla presenza abitativa rafforzando la residenza stabile (attraverso l'incremento di funzioni pubbliche, attività culturali, servizi alla residenza, ambiti residenziali di qualità) per favorire un ritorno ad abitare la collina nel rispetto delle specificità e dei valori del sistema collinare ed in forme coerenti con il carattere dei luoghi.
- w Valorizzare le tradizioni significative del capoluogo attraverso la promozione della produzione di arte sul territorio e la creazione di una rete culturale di luoghi ed eventi legati all'arte, la definizione di un nuovo ruolo urbano per il complesso Tommasi e l'incentivazione e il sostegno alla vitalità e alla continuità delle fiere tradizionali.

### **48.3 Azioni strategiche** (vedi TAV. PR 02)

- Potenziare i caratteri identitari del capoluogo attraverso il raggiungimento di una maggiore compiutezza urbana e la valorizzazione delle tradizioni significative.
- Potenziare le attrezzature scolastiche.

#### **Prescrizioni**

- Conservazione dei caratteri patrimoniali di invarianza del centro storico, salvaguardia della identità, integrità storica e culturale di Crespina.
- Valorizzazione dell'insediamento storico attraverso:
  - il potenziamento della "città pubblica" mediante la riqualificazione e l'incremento dei servizi e degli spazi pubblici *o ad uso pubblico* quali luoghi di centralità identitari, interconnessi (dove possibile) a livello pedonale: piazze, giardini pubblici, area storica del cimitero (da valorizzare), *complesso Tommasi*;
  - *valorizzazione del complesso di Villa Montelisi e relativo parco*;
  - la riqualificazione dell'edificato esistente con azioni di recupero mirate e puntuali, compreso eventuali interventi di sostituzione edilizia;
  - la riqualificazione della zona sportiva esistente e la realizzazione, in stretta relazione funzionale, di una nuova Scuola Media con specifico ruolo urbano;
  - il miglioramento dei servizi a rete, in particolare in merito all'approvvigionamento idrico ed agli scarichi fognari.
- Trasformazione attraverso il completamento del tessuto urbano secondo le

modalità di crescita insediativa tipica degli insediamenti di crinale: l'insediamento quindi, non potendo crescere direttamente sui crinali, potrà avere uno sviluppo misurato negli ambiti contigui più favorevoli per giacitura, esposizione e relazioni dirette con il tessuto storico, con particolare attenzione alla continuità della città pubblica, capace di dettare le regole tipo morfologiche del nuovo edificato. La progettazione dei nuovi ambiti residenziali dovrà inoltre risultare coerente con le regole insediative storiche con particolare controllo della qualità progettuale, delle dimensioni dell'intervento e dei rapporti instaurati con il contesto storico e paesaggistico.

### **Criteri progettuali**

- il RU individuerà adeguati strumenti di indirizzamento e controllo della qualità urbana e paesaggistica per i nuovi interventi *evitando il ricorso a tipologie insediative riferibili a lottizzazioni di tipo urbano*;
- il RU dovrà valutare la possibilità di implementare la rete della viabilità, connettendo tra loro, ove possibile, i diversi tracciati carrabili e pedonali, ed in particolare riqualificare e riconfigurare funzionalmente la strada dei Sottoluoghi per chiudere l'anello a valle su via i Pinucci.

## **Art. 49**

### **UTOE 16 - FATTORIA BELVEDERE**

#### **49.1 Caratteri**

w *Superficie ≈ 12,22 ha*

w Sistemi di appartenenza: SISTEMA DI COLLINA - SUBSISTEMA DEL TERRITORIO APERTO

L'UTOE si trova a sud-ovest del complesso di Villa Bevedere e comprende un'area in passato sede di attività zootecnica (allevamento suini), in cui sono ancora presenti numerose ex porcilaie in stato di abbandono.

Nell'Utoe si trovano inoltre, sul confine comunale con Lorenzana, alcuni bacini di lagunaggio un tempo a servizio dell'attività suinicola ed oggi in stato di degrado.

## **49.2 Obiettivi specifici**

- w Riqualificazione paesaggistica e bonifica ambientale delle ex porcilaie e dei bacini di lagunaggio.

## **49.3 Azioni strategiche**

### **Prescrizioni**

Valorizzazione e trasformazione.

- Il recupero dei volumi delle ex porcilaie per funzioni residenziali sarà subordinato alla bonifica e al risanamento igienico-sanitario di tutta l'area (porcilaie, aree pertinenziali e bacini di lagunaggio)
- I nuovi edifici saranno caratterizzati da bassa densità insediativa e dovranno essere correttamente inseriti nel contesto rurale e nel paesaggio.
- Gli interventi saranno subordinati alla definizione di un Piano di Recupero, per il quale il RU detterà specifiche prescrizioni legate al contesto naturale ed alla sostenibilità delle trasformazioni, in particolare in merito:
  - agli effetti paesaggistici ed ambientali attesi dalla bonifica ambientale;
  - all'inserimento paesaggistico dei nuovi manufatti (tipologie edilizie, materiali, sistemazioni esterne, ecc);
  - allo sfruttamento ed al reperimento delle risorse necessarie.
- Il RU stabilirà quindi criteri progettuali e prescrizioni per assicurare la massima compatibilità degli interventi edilizi con il paesaggio rurale collinare, la loro coerenza compositiva e organicità, il loro corretto inserimento in relazione alle preesistenze (complesso di villa Belvedere).

## **Art. 50**

### **UTOE 17 - GIOIELLI**

#### **50.1 Caratteri**

- w *Superficie ≈ 11,35 ha*

- w Sistemi di appartenenza: SISTEMA DI COLLINA - SUBSISTEMA DEGLI INSEDIAMENTI



w caratterizzazione: Insediamiento aperto

Gioielli è un insediamento collinare risalente ai primi del '900 caratterizzato da un edificato discontinuo attestante lungo la strada di crinale che collega la frazione di Tripalle a quella di Ceppaiano.

Gli edifici sono a carattere residenziale, mentre per quanto riguarda le colture praticate sono prevalentemente specializzate (vite, olivo).

#### **Aspetti problematici**

- Limitati o deboli caratteri identitari

#### **Potenzialita'**

- Stretto legame con il territorio aperto e il paesaggio

#### **50.2 Obiettivi specifici**

w Consolidare e valorizzare l'assetto esistente con particolare attenzione all'inserimento paesaggistico e alla salvaguardia delle visuali panoramiche e di pregio

#### **50.3 Azioni strategiche**

Moderato incremento residenziale e ricettivo.

#### **Prescrizioni**

Valorizzazione e trasformazione attraverso modalità insediative rispondenti agli obiettivi specifici, finalizzate anche al miglioramento della dotazione di standard in particolare per la sosta di relazione.

### **Art. 51**

#### **UTOE 18 - GINEPRETO-LA TANA**

##### **51.1 Caratteri**

w *Superficie ≈ 22,70 ha*

w Sistemi di appartenenza: SISTEMA DI COLLINA - SUBSISTEMA DEGLI INSEDIAMENTI

w caratterizzazione: Insediamiento aperto

Ginepreto e La Tana sono due modesti insediamenti caratterizzati dalla presenza

di edificato discontinuo di tipo residenziale.

La Tana si attesta su una viabilità secondaria che si snoda ad ovest della strada di collegamento tra la frazione di Siberia e Le Lame; mentre Ginepreto è composto da un piccolo nucleo di case ad est della stessa strada, posto su un breve e stretto crinale.

Il contesto è di tipo pedecollinare, con vedute ampie, spesso libere e aperte verso la pianura. Il tipo di coltura praticata in prevalenza è quella a carattere specializzato (vite, olivo).

#### **Aspetti problematici**

- Carenza di sottoservizi a rete e di opere di urbanizzazione

#### **Potenzialità**

- Stretto legame con il territorio aperto e il paesaggio
- Disponibilità potenziale di aree e spazi
- Potenzialità di limitati sviluppi nel settore turistico-ricettivo diffuso (B&B, ...)

#### **51.2 Obiettivi specifici**

- w Consolidamento delle modalità insediative storiche e tradizionali riferibili al concetto della “campagna abitata”, capace di offrire una valida alternativa alla residenzialità urbana.
- w Sviluppo di strutture per un turismo rurale di qualità, fortemente legato all’identità locale.
- w Gli interventi sono indirizzati alla valorizzazione dei luoghi e del paesaggio, mediante appropriate modalità insediative e progettuali (da individuare a livello di RU).

#### **51.3 Azioni strategiche**

E’ prevista una moderata crescita insediativa capace di interpretare il concetto di campagna abitata, con funzioni complementari quali la residenza ed il turismo rurale, in coerenza con le regole insediative storiche dei luoghi.

#### **Prescrizioni**

Valorizzazione e trasformazione.

- Gli aspetti paesaggistici dovranno essere posti a base della lettura dei luoghi e

delle conseguenti proposte progettuali, tali da assicurare il corretto inserimento paesaggistico ed il permanere delle visuali significative verso valle.

- Il turismo rurale dovrà realizzarsi in primo luogo attraverso il recupero ed il riuso delle strutture esistenti.

### Criteri progettuali

Il RU dovrà, attraverso l'analisi e la costruzione del progetto di paesaggio, dettare modalità insediative per lo sviluppo del turismo rurale.

## **Art. 52**

### **UTOE 19 - VALDISONZI**

#### **52.1 Caratteri**

w *Superficie ≈ 64,34 ha*

w Sistemi di appartenenza: SISTEMA DI COLLINA - SUBSISTEMA DEL TERRITORIO APERTO

L'Utoe si colloca sul confine sud-est del Comune, a sud dell'abitato di Crespina, in zona collinare.

L'Utoe ricomprende l'area di Valdisonzi, dichiarata di notevole interesse pubblico con DM 6-05-1955, ed il complesso di Villa Corsini, costruito in posizione isolata a partire dal XVI sec e dotato di un parco romantico di circa sette ettari.

Nel parco della Villa sono presenti varie costruzioni (tra cui la cappella e la imonaia) ed arredi in pietra (un obelisco, colonne, edicole e finte rovine).

#### **Aspetti problematici**

- Mantenimento e conservazione del complesso: rischio di degrado, in particolare di annessi e giardino

- Perdita di ruolo sociale: villa "chiusa" non percepibile e non accessibile alla comunità

#### **Potenzialita'**

- Qualità del paesaggio (zona boscata di Valdisonzi)

- Qualità architettonica ed insediativa del complesso (villa, annessi, giardino)

- Cultura, Tradizione e Arte

## 52.2 Obiettivi specifici

- w Recupero di ruolo e valorizzazione del complesso di Villa Corsini, attraverso azioni anche di fruizione collettiva per la comunità locale.
- w Tutela attiva dell'area di Valdisonzi.

## 52.3 Azioni strategiche

### Prescrizioni

Conservazione, valorizzazione e trasformazione.

- Conservazione e tutela del valore patrimoniale dell'impianto storico architettonico originario del complesso di Villa Corsini (villa, edifici di pertinenza, giardino e parco)

- Il sistema dei valori patrimoniali dovrà risultare incrementato dalle azioni di valorizzazione.

- *Gli interventi in generale, ed in particolare la trasformazione degli edifici esistenti, dovranno assicurare la conservazione e tutela del parco e degli spazi aperti che costituiscono l'intorno territoriale della Villa, il mantenimento dell'integrità del complesso costituito dalla Villa e dai suoi annessi, la tutela della percezione del complesso dai punti di vista panoramici.*

- Valorizzazione e trasformazione del complesso di Villa Corsini attraverso lo sviluppo di funzioni compatibili (complesso turistico e culturale di alto livello, nuove residenze) anche con finalità di tipo pubblico.

### Criteri progettuali

- *Il RU detterà le modalità di studio e di ricognizione di dettaglio dello stato attuale e dettaglierà gli interventi ammissibili sugli immobili, sul parco-giardino e sulle aree boscate interessate, al fine di garantire una corretta gestione per la manutenzione e la tutela sia del patrimonio architettonico sia del patrimonio arboreo del parco.*

- Il Regolamento Urbanistico, attraverso la valutazione complessiva del progetto del paesaggio, detterà disposizioni specifiche e dettagliate per l'attuazione delle previsioni, in particolare in merito agli immobili di valore storico, ai rapporti con il contesto paesaggistico di pregio ed alla sostenibilità delle trasformazioni.

- Il RU detterà modalità insediative per la trasformazione, in particolare per l'insediamento turistico-ricettivo e per le nuove residenze.
- Il RU preciserà inoltre i contenuti necessari e supplementari dello strumento di attuazione al fine di conseguire la massima compatibilità con il paesaggio rurale, un corretto inserimento degli interventi in relazione alle preesistenze, **coerenza compositiva interna ed** organicità tra le diverse parti edilizie e funzionali.
- ~~- Il RU detterà le modalità di studio e di ricognizione di dettaglio dello stato attuale degli immobili, del parco-giardino e delle aree boscate interessate.~~

## Titolo V

### DIMENSIONAMENTO

Il dimensionamento massimo sostenibile della presente variante è effettuato ai sensi della L.R. 1/2005 e secondo le specifiche disposizioni del DPGR 3/R artt.4, 5, 6 e 7. Le verifiche di sostenibilità di tali previsioni e la valutazione degli effetti ambientali sono ricomprese, così come disposto dalla L.R. 1/05, nella procedura della Valutazione Integrata facente parte degli elaborati della presente variante e a cui si rimanda.

#### Art. 53

#### SPECIFICHE

Nel presente dimensionamento, ai sensi dell'art. 5 lett. a del DPGR 3/R, **non rientrano** le previsioni insediative del vigente strumento urbanistico **attuate**, derivanti cioè da Piani Attuativi adottati, approvati e/o convenzionati o in corso di realizzazione *e tutte le attività edilizie (PdC e SCIA) per le quali sia stata rilasciato il titolo abilitativo dal Comune, ove occorrente, o siano stati iniziati i relativi lavori:* ciò in quanto dette previsioni sono già state oggetto di specifica valutazione e oggetto di conferma delle previsioni ai sensi dell'art.55 della L.R. 1/05 con specifico atto consiliare di variante al R.U.

~~Lo stesso vale anche per la zona B4 dell'UTOE 2-Cenaia, compresa nella stessa variante.~~

Il P.S. al fine di consentirne la completa realizzazione fa salve, per questi interventi, le norme di attuazione vigenti al momento della loro adozione e/o approvazione.

Ai fini del dimensionamento non sono da considerare gli interventi di ampliamento “Una Tantum” previsti ~~per le zone di recente formazione del vigente~~ dal R.U. *e comunque gli ampliamenti fino ad un massimo del 20% della volumetria esistente, laddove consentiti dal R.U..*

Pertanto si considerano **ATTUATI**, quindi ~~esenti da salvaguardie e~~ non facenti parte del dimensionamento della presente Variante generale, tutti gli interventi sopra citati e, comunque, i Piani Attuativi che risultino adottati, approvati e/o convenzionati o in corso di realizzazione al momento della adozione del Piano, e tutte le attività edilizie (PdC e SCIA **DIA**) per le quali sia stata rilasciato il titolo abilitativo dal Comune, ove occorrente, o siano stati iniziati i relativi lavori.

~~Non saranno computati ai fini del dimensionamento gli ampliamenti, nelle zone di completamento, fino al 20% dell’esistente volumetria, se finalizzati al recupero del degrado ambientale e alla riqualificazione degli insediamenti per gli ambiti assoggettati dal RU ad appositi Piani di Recupero.~~

Sono invece inclusi nel dimensionamento e soggetti a valutazione integrata:

- le previsioni del vigente strumento urbanistico, non attuate e riconfermate dal presente Piano;
- tutti i nuovi insediamenti;
- gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente che comportino variazioni della preesistente destinazione d’uso;
- *gli edifici che mutano la destinazione d’uso agricola.*

La presente Variante non prevede alcun dimensionamento per le funzioni *industriale-artigianale e commerciale per grandi strutture di vendita*, poichè la razionalizzazione e lo sviluppo di questi settori è già stato oggetto della Variante per attività produttive approvata nel 2008; *si riporta per completezza la tabella di riepilogo del relativo dimensionamento (Allegato A).*

Il dimensionamento del PS è articolato nelle seguenti funzioni *e riportato nella tabella (Allegato B) rispettivamente nelle colonne c), f), i), n):*

- **residenziale** comprensiva ~~degli esercizi di vicinato~~ *dei servizi collegati alla residenza*;
- **turistico-ricettiva** comprensiva dei servizi connessi;
- **direzionale** compreso attività private di servizio.
- **commerciale relativa alle medie strutture di vendita** (per le quali deve essere fatto specifico riferimento alla L.R. n. 28/05 e suo Regolamento di attuazione);

Per le funzioni *industriale e artigianale* e *commerciale relativa alle strutture di grande distribuzione* il riferimento è dato dai dimensionamenti della Variante al PS per attività produttive che mantiene, come già specificato, completa vigenza.

In coerenza con le disposizioni della L.R. 1/05 e del Regolamento di attuazione n. 2/R, il dimensionamento delle funzioni -residenziale, direzionale e commerciale- è espresso in metri quadrati di **Superficie Utile Lorda - SUL** (come definita al successivo **art. 54**), la funzione residenziale è espressa anche in **abitanti teorici** (parametro insediativo 40 mq/ab - come definito al successivo **art. 54**), mentre la funzione turistico-ricettiva è espresso dal numero di **posti letto**.

In particolare :

- per la funzione residenziale i servizi collegati alla residenza (che rientrano nel dimensionamento residenziale) sono: *esercizi di vicinato, piccoli uffici e laboratori, spazi per l'ospitalità strettamente connessi con la residenza (b&b, affittacamere); il RU specificherà nel dettaglio i limiti dimensionali di tali servizi.*

- per la funzione turistico-ricettiva il R.U preciserà nel dettaglio il dimensionamento definendo il parametro di riferimento: SUL per posto letto; non sono inclusi nel dimensionamento turistico-ricettivo i posti letto delle strutture extra alberghiere integrate alla residenza (bed & breakfast, affittacamere) *poiché ricomprese nel dimensionamento residenziale* e degli agriturismi, in quanto collegati ad interventi diffusi sul territorio.

### **Meccanismi di flessibilità**

- I regolamenti urbanistici potranno, senza che ciò costituisca variante al PS *e fermi restando i dimensionamenti complessivi per l'intero Comune*, trasferire moderate quantità di dimensionamento tra le **single** Utoe, ~~nell'ambito dello stesso Sistema~~

~~Territoriale primario di appartenenza~~ *purché l'incremento sulla singola Utoe non superi il 10% del dimensionamento per funzioni dato dal PS. Per il dimensionamento residenziale di Utoe con dimensionamento inferiore a 100 abitanti è comunque consentito apportare modifiche sulla singola Utoe, in aumento o in diminuzione, fino a 10 abitanti (corrispondenti a 400 mq di SUL) senza che ciò costituisca variante al PS.*

- Per il Territorio aperto è comunque possibile il recupero, con mutamento della destinazione d'uso verso le funzioni turistico/ricettiva, direzionale e commerciale, prelevando parte del dimensionamento complessivo stabilito per i Sistemi territoriali primari. Il R.U. definirà e disciplinerà in dettaglio le modalità di attivazione di dette funzioni.

*Tutte le modifiche al dimensionamento sopra definite dovranno risultare sostenibili e compatibili con la natura e gli obiettivi specifici definiti dal PS per le Utoe oggetto di variazione.*

## Art. 54

### PARAMETRI E STANDARD

L'attuale dotazione di standard urbanistici è pari a 116468 mq, equivalenti a circa 28 mq ad abitante.

Il Piano Strutturale si propone di incrementare la dotazione minima di standard stabilita dal DM 1444/68 (18 mq/ab) fino ad un valore di almeno 30 mq/ab (*vedi allegato C*).

Tale parametro è riferito agli abitanti complessivi del Comune: alla popolazione attualmente insediata vanno aggiunti gli abitanti in fase di insediamento ed i nuovi abitanti previsti dal presente PS.

Tale incremento ha come obiettivo prioritario il miglioramento della **qualità della città pubblica** all'interno del sistema insediativo, favorendo la continuità tra gli spazi pubblici e di uso pubblico e la loro piena funzionalità.



Sarà così possibile associare alla quantità di standard un livello soddisfacente di qualità del servizio attraverso progetti organici di riqualificazione urbana, favorendo la dotazione di nuove centralità urbane, parchi e giardini pubblici, verde attrezzato e aree per lo sport, aree a parcheggio, attrezzature di interesse collettivo tra loro interconnesse e poste in rete tramite percorsi ciclabili e pedonali.

Al dimensionamento degli standard urbanistici relativi agli insediamenti urbani, vanno aggiunti quelli previsti per gli insediamenti urbani a prevalenza produttiva (UTOE 3A/3B/3C/4A).

Il dimensionamento minimo complessivo delle attrezzature e dei servizi di interesse pubblico (assunti gli standard di cui al D.M. 1444/1968 come minimi inderogabili) è quindi regolato dai seguenti parametri e standard:

**a) parametro insediativo SUL/abitanti: 40 mq/ab;**

**b) ad ogni abitante da insediare debbono corrispondere almeno 30 mq/ab di spazi pubblici; il RU può comunque prevedere dotazioni di standard superiori.**

**c) definizione di SUL:**

la SUL (Superficie Utile Lorda) è data dalla somma della superficie lorda di calpestio di ogni piano.

Ai fini del computo, sono da rispettare le seguenti precisazioni e i seguenti criteri correttivi rispetto alla definizione data:

- le murature perimetrali esterne concorrono alla SUL solo nel caso esse abbiano spessore superiore ai 50 cm;

sono inoltre esclusi dal computo della SUL:

- gazebi, pergolati, pensiline, tettoie aggettanti e arredi da giardino balconi, terrazze, e simili;
- scale esterne aperte; vani scala (rampe più pianerottoli) privati e condominiali e vani ascensore senza alcun limite dimensionale, sia interni che esterni ai corpi di fabbrica;
- locali per impianti tecnologici di altezza inferiore a m 2,70, quali impianti termici, di climatizzazione, elettrici, idrici, di lavanderia, extracorsa e macchinari ascensori.

Nelle coperture a tetto i volumi tecnici dovranno rientrare il più possibile all'interno delle coperture stesse, mentre nel caso di coperture a terrazzo dovrà essere prevista una soluzione architettonica unitaria;

- porticati logge e loggiati, fino ad un massimo del 20% della superficie coperta di ciascun piano. Al piano terra tale limite può estendersi fino ad un massimo del 40%;
- porticati, loggiati, androni ed altri vani di ingresso comuni a più unità immobiliari aventi autonoma identità fisica e funzionale o adibiti all'uso pubblico;
- le porzioni di superfici comprese entro i 90 cm dalla quota pavimento alla quota di campagna del terreno circostante di costruzioni fuori terra che abbiano per motivi di salubrità del terreno o per migliorare le condizioni igieniche, innalzato la quota del piano terreno;
- le superfici di autorimesse di altezza utile inferiore a ml 2,70 ove il loro esercizio non rientri tra le attività fondamentali inerenti le utilizzazioni dei manufatti edilizi interessati, contenute nella proiezione planimetrica della costruzione fuori terra;
- le autorimesse interrate, anche se esterne alla proiezione planimetrica della costruzione fuori terra, anche se afferenti a nuovi interventi e le autorimesse interrate (non eccedenti m 0,50 nella parte fuori terra) a servizio delle attività commerciali, di attrezzature pubbliche o di interesse pubblico, e degli insediamenti produttivi;

Sono inoltre escluse dal computo della SUL purché non superino, esse comprese, il 30% della SUL complessiva dell'edificio :

- cantine, cantinole, soffitte e sottotetti di altezza utile inferiore a m 2,70 ove, nel rispetto delle vigenti norme, non siano adattabili al fine di renderli utilizzabili per funzioni diverse da quelle di servizi di pertinenza delle utilizzazioni attivabili ai piani inferiori o superiori e comunque comprese nella sagoma geometrica dell'edificio;
- magazzini, depositi, archivi di altezza inferiore a m 2,70 ove il loro esercizio non rientri fra le attività fondamentali inerenti le utilizzazioni dei manufatti edilizi

interessati, e comunque il loro esercizio non comporti la presenza continuativa di persone in attività lavorativa e comunque entro il limite del 5% della SUL. Le eccedenze di queste superfici rispetto al 30% della SUL complessiva sono da considerare come SUL.

## **Art. 55**

### **Prescrizioni per il Regolamento Urbanistico e gli Atti di governo**

- w Il R.U, nel recepire le disposizioni del Piano Strutturale, può prevedere dotazioni di standard superiori, sia qualitativamente che quantitativamente, alla dotazione minima ivi prevista.
- w Il R.U dovrà, in coerenza con gli obiettivi e gli indirizzi del P.S., individuare nel dettaglio il livello di qualità/efficienza degli standard urbanistici e l'eventuale fabbisogno insoddisfatto quale elemento prioritario e inderogabile per la programmazione degli interventi pubblici e privati.
- w Le eventuali Schede Norma o schemi progettuali predisposte dall'A.C. potranno contenere specifiche indicazioni, indirizzi e prescrizioni in merito alla tipologia ed all'ubicazione degli standard urbanistici da localizzare in funzione delle prestazioni attese per lo specifico ambito considerato.
- w In sede di formazione del R.U si dovrà procedere alla verifica e alla localizzazione delle specifiche previsioni, anche apportando eventuali modifiche quantitative tra le UTOE ed i Sistemi, secondo le disposizioni dettate dall'[art. 53](#) e fermo restando il dimensionamento complessivo individuato dal presente Piano.

## **Allegato A) DIMENSIONAMENTO VARIANTE PS per attività produttive (2008):**

### **TABELLA DI RIEPILOGO**

#### **UTOE 3A - LAVORIA OVEST:**

##### **UTOE 3A - Totale dimensionamento residenziale**

Superficie lorda di calpestio per nuovi insediamenti da PS (2001)	ab	13,13	mq	525,2
Superficie lorda di calpestio prevista per nuovi insediamenti da PdF (compatibile con PS)	ab	0	mq	0
Superficie lorda di calpestio per nuovi insediamenti da variante PS (2008)	ab	0	mq	0
<b>Totale</b>	<b>ab</b>	<b>13,13</b>	<b>mq</b>	<b>525,2</b>

##### **UTOE 3A - Totale dimensionamento attività produttive, turistico ricettive e di servizio**

Superficie lorda di calpestio per nuove attività economiche da PS (2001)	mq	7.254,3
Superficie lorda di calpestio prevista per attività produttive da PdF (compatibile con PS)	mq	34.870
Superficie lorda di calpestio per nuove attività economiche da variante PS (2008)	mq	0
<b>Totale</b>	<b>mq</b>	<b>42.124,3</b>

#### **UTOE 3B - LAVORIA EST:**

##### **UTOE 3B - Totale dimensionamento residenziale**

Superficie lorda di calpestio per nuovi insediamenti da PS (2001)	ab	0	mq	0
Superficie lorda di calpestio prevista per nuovi insediamenti da PdF (compatibile con PS)	ab	0	mq	0
Superficie lorda di calpestio per nuovi insediamenti da variante PS (2008)	ab	0	mq	0
<b>Totale</b>	<b>ab</b>	<b>0</b>	<b>mq</b>	<b>0</b>

##### **UTOE 3B - Totale dimensionamento attività produttive, turistico ricettive e di servizio**

Superficie lorda di calpestio per nuove attività economiche da PS	mq	8.054,7
Superficie lorda di calpestio prevista per attività produttive da PdF (compatibile con PS)	mq	35.812
Superficie lorda di calpestio per nuove attività economiche da variante PS (2008)	mq	0
<b>Totale</b>	<b>mq</b>	<b>43.886,7</b>

#### **UTOE 3C - LAVORIA NORD:**

##### **UTOE 3C - Totale dimensionamento residenziale**

Superficie lorda di calpestio per nuovi insediamenti da PS (2001)	ab	0	mq	0
Superficie lorda di calpestio prevista per nuovi insediamenti da PdF (compatibile con PS)	ab	0	mq	0
Superficie lorda di calpestio per nuovi insediamenti da variante PS (2008)	ab	0	mq	0
<b>Totale</b>	<b>ab</b>	<b>0</b>	<b>mq</b>	<b>0</b>

##### **UTOE 3C - Totale dimensionamento attività commerciale: grande struttura di vendita-outlet park, attività connesse e di servizio**

Superficie lorda di calpestio per nuove attività economiche da PS (2001)	mq	0
Superficie lorda di calpestio prevista per attività produttive da PdF (compatibile con PS)	mq	0
Superficie lorda di calpestio per nuove attività economiche da variante PS (2008)	mq	14.950
Superficie lorda di calpestio per nuove attività di servizio da variante PS (2008)	mq	10.850
<b>Totale</b>	<b>mq</b>	<b>25.800</b>

**UTOE 4A - VOLPAIA NORD \*:****UTOE 4A - Totale dimensionamento residenziale**

Superficie lorda di calpestio per nuovi insediamenti da PS (2001)	ab	0	mq	0
Superficie lorda di calpestio prevista per nuovi insediamenti da PdF (compatibile con PS)	ab	0	mq	0
Superficie lorda di calpestio per nuovi insediamenti da variante PS (2008)	ab	0	mq	0
<b>Totale</b>	<b>ab</b>	<b>0</b>	<b>mq</b>	<b>0</b>

**UTOE 4A - Totale dimensionamento attività produttive, turistico ricettive e di servizio**

Superficie lorda di calpestio per nuove attività economiche da PS			mq	0
Superficie lorda di calpestio prevista per attività produttive da PdF (compatibile con PS)			mq	3.088
Superficie lorda di calpestio per nuove attività economiche da variante PS (2008)			mq	0
<b>Totale</b>			<b>mq</b>	<b>3.088</b>

**UTOE 4B - VOLPAIA SUD \*:****UTOE 4B - Totale dimensionamento residenziale**

Superficie lorda di calpestio per nuovi insediamenti da PS (2001)	ab	0	mq	0
Superficie lorda di calpestio per nuovi insediamenti da PdF (compatibile con PS)	ab	0	mq	0
Superficie lorda di calpestio per nuovi insediamenti da variante PS (2008)	ab	105	mq	4.188,4
<b>Totale</b>	<b>ab</b>	<b>105</b>	<b>mq</b>	<b>4.188,4</b>

**UTOE 4B - Totale dimensionamento attività produttive, turistico ricettive e di servizio**

Superficie lorda di calpestio per nuove attività economiche da PS			mq	907,2
Superficie lorda di calpestio prevista per attività produttive da PdF (compatibile con PS)			mq	23.792
Superficie lorda di calpestio per nuove attività economiche da variante PS			mq	-24.699,2
<b>Totale</b>			<b>mq</b>	<b>0</b>

\* Le Utoe 4A e 4B sono state oggetto di modifica e integrazione nella Variante generale al PS 2011 (vedi artt. 37 e 38 della Disciplina di Piano) quindi il rispettivo dimensionamento è quello riportato nella Tabella PS 2011 “*Dimensionamento per funzioni: intero territorio comunale*” e va a sostituire integralmente il dimensionamento della var. PS per attività produttive 2008.

**Allegato B) DIMENSIONAMENTO PER FUNZIONI PS 2011**

**DIMENSIONAMENTO PS2011 PER FUNZIONI: INTERO TERRITORIO COMUNALE**

in grigio le caselle relative alle UTOE non oggetto della presente Variante: vedi tabella di riepilogo VAR. PS 2008

		FUNZIONE RESIDENZIALE compreso servizi collegati alla residenza						FUNZIONE TURISTICO-RICETTIVA compreso servizi connessi						FUNZIONE DIREZIONALE compreso attività private di servizio					FUNZIONE COMMERCIALE RELATIVA ALLE MEDIE STRUTTURE DI VENDITA						
		a) QUANTITA' CONFERMATE			b) NUOVO DIMENS. PS2011			c) DIMENS. TOTALE PS2011 (a+b)		d) QUANTITA' CONFERMATE		e) NUOVO DIMENS. PS2011		f) DIMENS. TOTALE PS2011 (d+e)	g) QUANTITA' CONFERMATE		h) NUOVO DIMENS. PS2011		i) DIMENSIONAMENTO TOTALE PS2011 (g+h)	l) QUANTITA' CONFERMATE		m) NUOVO DIMENS. PS2011		n) DIMENSIONAMENTO TOTALE PS2011 (l+m)	
		COMPLETAM. + ESPANSIONE	DA RECUPERO		COMPLETAM. + ESPANSIONE	DA RECUPERO		COMPLETAMENTO + ESPANSIONE + RECUPERO	COMPLET. + ESPANSIONE	DA RECUPERO		COMPLET. + ESPANSIONE	RECUPERO		COMPLET. + ESPANSIONE	DA RECUPERO		COMPLETAMENTO + ESPANSIONE + RECUPERO	COMPLET. + ESPANSIONE	DA RECUPERO		COMPLET. + ESPANSIONE	RECUPERO		COMPLETAMENTO + ESPANSIONE + RECUPERO
		SUL (mq)	abitanti	abitanti	SUL (mq)	abitanti	abitanti	SUL (mq)	abitanti	posti letto	posti letto	posti letto	posti letto	posti letto	SUL (mq)	SUL (mq)	SUL (mq)	SUL (mq)	SUL (mq)	SUL (mq)	SUL (mq)	SUL (mq)	SUL (mq)	SUL (mq)	
UTOE 1 - TORRE A CENAIA	1a	0	0	0	0	0	0	0	0,0	0	0	0	150	150	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	1b	0	0	0	4000	100,0	0	4000	100,0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
UTOE 2 - CENAIA		4920	123,0	32,0	15200	380,0	49	23360	584,0	0	0	60	0	60	1000	0	300	200	1500	2200	0	1800	1000	5000	
UTOE 3A - LAVORIA OVEST																									
UTOE 3B - LAVORIA EST																									
UTOE 3C - LAVORIA NORD																									
UTOE 4A - VOLPAIA NORD		0	0	0,0	0	0	100,0	4000	100,0	0	0	0	0	0	500	0	0	0	500	2588	0	0	1700	4288	
UTOE 4B - VOLPAIA SUD		4200	105,0	0,0	1000	25,0	0,0	5200	130,0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
UTOE 5 - CENAIA NUOVA		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	10	0	10	100,0	0,0	100	0	200,0	200	0	200	0	400	
UTOE 6 - LE POLLE		0	0	0	120	3,0	0	120	3,0	0	0	0	0	0	0	0	250	0	250	0	0	0	0	0	0
UTOE 7 - LAVORIA		0	0	0	0	0,0	5,0	200	5,0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
UTOE 8 - MIGLIANO																									
<b>TOTALE UTOE SISTEMA PIANURA</b>		<b>9120</b>	<b>228,0</b>	<b>32,0</b>	<b>20320</b>	<b>508,0</b>	<b>154,0</b>	<b>36880</b>	<b>922,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>70,0</b>	<b>150,0</b>	<b>220,0</b>	<b>1600,0</b>	<b>0</b>	<b>650,0</b>	<b>200,0</b>	<b>2450</b>	<b>4988,0</b>	<b>0</b>	<b>2000,0</b>	<b>2700,0</b>	<b>9688</b>	
UTOE 10 - LE LAME		680	17,0	5,0	840	21,0	0	1720	43,0	0	0	10	0	10	0	0	1500	0	1500	0	0	0	0	0	0
UTOE 11 - CEPPIANO		160	4	0	280	7,0	0	440	11,0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
UTOE 12 - SIBERIA		0	0	2,0	1000	25,0	0	1080	27,0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
UTOE 13 - BOTTEGHINO		440	11,0	7,0	0	0,0	4,0	880	22,0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
UTOE 14 - TRIPALLE		0	0	5,0	320	8,0	0	520	13,0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
UTOE 15 - CRESPIA		280	7,0	7,0	6000	150,0	32,0	7840	196,0	0	0	20	0	20	0	200	300	0	500	0	200	800	0	1000	
UTOE 16 - FATTORIA BELVEDERE		0	0	28,0	0	0	0	1120	28,0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
UTOE 17 - GIOIELLI		240	6,0	7,0	200	5,0	0	720	18,0	0	0	23	7	30	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
UTOE 18 - GINEPRETO-LA TANA		480	12,0	4,0	800	20,0	0	1440	36,0	1,0	7,0	32,0	0,0	40	0	0	0,0	0,0	0	0	0	0	0	0	0
UTOE 19 - VALDISONZI		0	0	0	1200	30,0	0	1200	30,0	0,0	0,0	30,0	30,0	60	0	0	0,0	0,0	0	0	0	0	0	0	0
<b>TOTALE UTOE SISTEMA COLLINA</b>		<b>2280</b>	<b>57,0</b>	<b>65,0</b>	<b>10640</b>	<b>266,0</b>	<b>36,0</b>	<b>16960</b>	<b>424,0</b>	<b>1,0</b>	<b>7,0</b>	<b>115,0</b>	<b>37,0</b>	<b>160</b>	<b>0</b>	<b>200</b>	<b>1800</b>	<b>0</b>	<b>2000</b>	<b>0</b>	<b>200</b>	<b>800</b>	<b>0</b>	<b>1000</b>	
<b>TOTALE UTOE</b>		<b>11400</b>	<b>285,0</b>	<b>97,0</b>	<b>30960</b>	<b>774,0</b>	<b>190,0</b>	<b>53840</b>	<b>1346,0</b>	<b>1,0</b>	<b>7,0</b>	<b>185,0</b>	<b>187,0</b>	<b>380</b>	<b>1600,0</b>	<b>200,0</b>	<b>2450,0</b>	<b>200,0</b>	<b>4450</b>	<b>4988,0</b>	<b>200,0</b>	<b>2800,0</b>	<b>2700,0</b>	<b>10688</b>	
TERRITORIO APERTO PIANURA		0	0	0	0	0	65	2600	65	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TERRITORIO APERTO COLLINA		0	0	0	0	0	35	1400	35	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>TOTALE TERR. APERTO</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>100,0</b>	<b>4000</b>	<b>100,0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
<b>TOTALE COMUNE</b>		<b>11400</b>	<b>285</b>	<b>97</b>	<b>30960</b>	<b>774</b>	<b>290</b>	<b>57840</b>	<b>1446,0</b>	<b>1</b>	<b>7</b>	<b>185</b>	<b>187</b>	<b>380</b>	<b>1600</b>	<b>200</b>	<b>2450</b>	<b>200</b>	<b>4450</b>	<b>4988</b>	<b>200</b>	<b>2800</b>	<b>2700</b>	<b>10688</b>	

**Allegato C) STANDARD URBANISTICI PS 2011**

**STATO DI ATTUAZIONE E DIMENSIONAMENTO STANDARD URBANISTICI PS2011**

	a) STANDARD ESISTENTI AL 2004					b) STANDARD PREVISTI (aggiuntivi) da RU2004					c) STANDARD PREVISTI (aggiuntivi) da VAR RU2008					d) STANDARD PREVISTI da RU e REALIZZATI					e) STANDARD ESISTENTI o in attuazione al 2010 (a+d)				
	ATTR. SCOLASTICHE	ATTR. COLLETTIVE	PARCH. PUBBLICI	VERDE PUBBLICO	TOTALE UTOE	ATTR. SCOLASTICHE	ATTR. COLLETTIVE	PARCH. PUBBLICI	VERDE PUBBLICO	TOTALE UTOE	ATTR. SCOLASTICHE	ATTR. COLLETTIVE	PARCH. PUBBLICI	VERDE PUBBLICO	TOTALE UTOE	ATTR. SCOLASTICHE	ATTR. COLLETTIVE	PARCH. PUBBLICI	VERDE PUBBLICO	TOTALE UTOE	ATTR. SCOLASTICHE	ATTR. COLLETTIVE	PARCH. PUBBLICI	VERDE PUBBLICO	TOTALE UTOE
	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq
UTOE 1 - TORRE A CENAIA (ex1+ex6)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
UTOE 2 - CENAIA	4760,0	2795,0	11124,0	23913,0	42592,0	10450,0	4204,0	13329,0	57596,8	85579,8	0	0	0	0	0	0	0	3562,0	30018,0	33580	4760	2795	14686	53931	76172
UTOE 3A - LAVORIA OVEST											0	0	0	0	0	0	0	4192,0	6513,0	10705,0	0	0	4192,0	6513,0	10705,0
UTOE 3B - LAVORIA EST	0	0	0	0	0	0	0	19437,0	31491,0	50928,0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
UTOE 3C - LAVORIA NORD											0	12800	11000,0	74250,0	98050,0	0	8900,0	7600,0	19478,0	35978,0	0	8900	7600,0	19478,0	35978,0
UTOE 4A - VOLPAIA NORD											0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
UTOE 4B - VOLPAIA SUD	0	0	0	0	0	0	0	3805,0	5591,0	9396,0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
UTOE 5 - CENAIA NUOVA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
UTOE 6 - LE POLLE	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
UTOE 7 - LAVORIA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
UTOE 8 - MIGLIANO	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	390,0	1370,0	1760,0	0	0	390,0	1370,0	1760,0
<b>TOTALE UTOE SISTEMA PIANURA</b>	<b>4760,0</b>	<b>2795,0</b>	<b>11124,0</b>	<b>23913,0</b>	<b>42592,0</b>	<b>10450</b>	<b>4204,0</b>	<b>36571,0</b>	<b>94678,8</b>	<b>145903,8</b>	<b>0</b>	<b>12800</b>	<b>11000</b>	<b>74250</b>	<b>98050</b>	<b>0</b>	<b>8900</b>	<b>15744</b>	<b>57379</b>	<b>82023</b>	<b>4760</b>	<b>11695</b>	<b>26868</b>	<b>81292</b>	<b>124615</b>
UTOE 10 - LE LAME	0	0	0	0	0	0	0	1192,0	1634,0	2826,0	0	0	0	0	0	0	0	251,5	405,6	657	0	0,0	251,5	405,6	657,1
UTOE 11 - CEPPIANO	1826,0	880,0	0	0	2706,0	2947,0	0	2943,0	2709,0	8599,0	0	0	0	0	0	2947,0	0	980,0	330,0		4773,0	880,0	980,0	330,0	6963,0
UTOE 12 - SIBERIA	0	13,0	0	0	13,0	0	0	605,0	1945,0	2550,0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	13,0	0,0	0,0	13,0
UTOE 13 - BOTTEGHINO	0	0	215,0	0	215,0	0	0	875,0	0	875,0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,0	215,0	0,0	215,0
UTOE 14 - TRIPALLE	0	1051,0	380,0	1753,0	3184,0	0	671,0	450,0	4680,0	5801,0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1051,0	380,0	1753,0	3184,0
UTOE 15 - CRESPINA	1604,0	5404,0	2885,0	25725,0	35618,0	1285,0	255,0	2837,0	12496,0	16873,0	0	0	0	0	0	0	0	1469,0	0	1469	1604	5404,0	4354,0	25725,0	37087,0
UTOE 16 - FATTORIA BELVEDERE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
UTOE 17 - GIOIELLI	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
UTOE 18 - GINEPRETO-LA TANA	0	0	0	0	0	0	0	405,0	0	405,0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
UTOE 19 - VALDISONZI	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>TOTALE UTOE SISTEMA COLLINA</b>	<b>3430</b>	<b>7348,0</b>	<b>3480,0</b>	<b>27478,0</b>	<b>41736,0</b>	<b>4232</b>	<b>926,0</b>	<b>9307,0</b>	<b>23464,0</b>	<b>37929,0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2947</b>	<b>0</b>	<b>2701</b>	<b>736</b>	<b>2126</b>	<b>6377</b>	<b>7348</b>	<b>6181</b>	<b>28214</b>	<b>48119</b>
<b>TOTALE COMUNE</b>	<b>8190</b>	<b>10143,0</b>	<b>14604,0</b>	<b>51391,0</b>	<b>84328,0</b>	<b>14682</b>	<b>5130,0</b>	<b>45878,0</b>	<b>118142,8</b>	<b>183832,8</b>	<b>0</b>	<b>12800,0</b>	<b>11000,0</b>	<b>74250,0</b>	<b>98050,0</b>	<b>2947</b>	<b>8900</b>	<b>18444,5</b>	<b>58114,6</b>	<b>84149,1</b>	<b>11137</b>	<b>19043,0</b>	<b>33048,5</b>	<b>109505,6</b>	<b>172734,1</b>

**STANDARD COMPLESSIVI FINALI VAR PS2011 (mq)**  
**170490,0**

Nel calcolo dei parametri standard finali per abitante nel RU2004 venivano detratti gli standard delle Utoe produttive Lavoria n.3 e Volpaia n.4

**PARAMETRI STANDARD MINIMI (mq/ab) (da norme RU2004)** **25,00**

**PARAMETRI STANDARD ATTUALI (mq/ab)**  
2,63   2,39   5,02   19,71   29,75  
**ABITANTI ATTUALI :** **4237**

**PARAMETRI STANDARD COMPLESSIVI FINALI VAR PS2011 (mq/ab)** **30,00**  
**ABITANTI COMPLESSIVI:** **5683**

**NOTE**  
Gli abitanti attuali sono dati dalla somma di: abitanti al 2010 (4137 ab.) + stima abitanti insediabili negli interventi attuati (adottati, approvati, convenzionati..) ma non ancora realizzati (100 ab.)  
Si escludono dal calcolo dei parametri standard (attuali e finali), gli standard attuati e previsti nelle UTOE a prevalenza produttiva/commerciale (UTOE 3A, 3B, 3C, 4A)

Gli abitanti complessivi sono dati dalla somma di: abitanti al 2010 (4137 ab.) + nuovi abitanti previsti da PS2011 (1446 ab.) + stima abitanti insediabili negli interventi attuati (adottati, approvati, convenzionati..) ma non ancora realizzati (100 ab.)