



COMUNE DI LORENZANA

Provincia di Pisa

Piano Regolatore Generale Comunale
Piano Strutturale

Relazione e norme

Febbraio 2002

Roberto Mariani Architetto Teresa Arrighetti Architetto Mino Gremigni Ingegnere

Responsabile del procedimento: *geom. Alessandro TAMBERI*

Piano Strutturale adottato con delibera di C.C. n° 42 del 18/09/2000.

Piano Strutturale approvato con delibera di C.C. n° 09 del 28/02/2002.

La presente stesura è stata approvata dalla Conferenza dei Servizi tra le strutture tecniche del Comune di Lorenzana, Provincia di Pisa e Regione Toscana con verbale in data 22/05/2001.

CAP. I - IL PIANO STRUTTURALE DEL COMUNE DI LORENZANA	6
ART.1 - DESCRIZIONE E CONTENUTI DEL P.S.	6
1. Generalità	6
2. Elementi per la valutazione degli effetti ambientali	6
3. Elaborati del Piano Strutturale	8
4. Il quadro conoscitivo	9
5. Sistemi, Sub-sistemi ed Unità Territoriali Organiche Elementari (U.T.O.E.) del Piano Strutturale	15
6. Efficacia del Piano Strutturale. Norme di Salvaguardia	17
CAP. II - SISTEMA AMBIENTALE	18
ART. 2 - DESCRIZIONE E CONTENUTI DEL SISTEMA AMBIENTALE	18
1. Generalità	18
2. Sub-sistemi ed Unità di paesaggio del Sistema ambientale	18
ART. 3 - NORME E FINALITÀ GENERALI DEL SISTEMA AMBIENTALE	
INVARIANTI STRUTTURALI E STATUTI DEI LUOGHI	19
1. Descrizione e finalità	19
2. Norme generali e prescrizioni	19
ART. 4 - ZONE AD ESCLUSIVA O PREVALENTE FUNZIONE AGRICOLA	29
1. Definizioni	29
2. Esclusioni	29
3. Regime transitorio	30
4. Invarianti strutturali	30
5. Norme generali per le zone agricole	31
6. Applicazione della L.R. 64/95	33
7. Norme generali per gli interventi sugli edifici esistenti o di nuova edificazione in zona agricola	
Art. 3 comma 8° L.R. 64/95	35
ART. 5 - IL SISTEMA VEGETAZIONALE NATURALE	37
1. Generalità	37
2. Vincoli	37
2. Modalità di intervento	37
3. Interventi ammessi - Prescrizioni	38
ART. 6 - STRUTTURA E NORME GENERALI DEL SISTEMA AMBIENTALE	40
1. Sub-sistemi del Sistema Ambientale	40
2. Unità di Paesaggio del Sistema ambientale	40
ART. 7 - SUB-SISTEMI DEL SISTEMA AMBIENTALE	44
Sub-sistemi 1 - Aree boscate di confine	44
Sub-sistema 1a - Vicchio	44
1. Descrizione	44
2. Previsioni generali e Unità di paesaggio	45
Sub-sistema 1b - Vallitri	47
1. Descrizione	47
2. Previsioni generali e Unità di paesaggio	47
Sub-sistema 2 - Colline centrali dei centri storici minori	50
1. Descrizione	50

2. Previsioni generali e Unità di paesaggio	50
Sub-sistema 3 - Colle di Lorenzana	53
1. Descrizione	53
2. Previsioni generali	53
Sub-sistemi 4 - Fondovalle dei corsi d'acqua principali	57
Sub-sistema 4a - Fondovalle del Torrente Tora, del Rio di S.Biagio e del Rio Piantegola	57
1. Descrizione	57
2. Previsioni generali e Unità di paesaggio	58
Sub-sistema 4b - Fondovalle del Torrente Isola e del Torrente Borra	60
1. Descrizione	60
2. Previsioni generali e Unità di paesaggio	60
Sub-sistema 5 - Territorio collinare agricolo sud	62
1. Descrizione	62
2. Previsioni generali e Unità di paesaggio	63
CAP. III - SISTEMA INSEDIATIVO	65
ART. 8 - DESCRIZIONE E CONTENUTI DEL SISTEMA INSEDIATIVO	65
1. Generalità	65
ART. 9 - FINALITÀ GENERALI DEL SISTEMA INSEDIATIVO	66
1. Finalità generali del sistema insediativo	66
ART. 10 - STRUTTURA E NORME GENERALI DEL SISTEMA INSEDIATIVO	67
1. Sub-sistemi del Sistema Insediativo	67
2. Unità di spazio del Sistema Insediativo	67
3. Interventi di recupero edilizio e urbanistico del Patrimonio Edilizio Esistente	68
ART. 11 - INVARIANTI STRUTTURALI E STATUTI DEI LUOGHI	72
1. Le Invarianti strutturali del Sistema Insediativo	72
2. Lo statuto dei luoghi del sistema insediativo	72
3. Edifici vincolati - Interventi sugli edifici storici	74
ART. 12 - SUB-SISTEMI E UNITÀ DI SPAZIO DEL SISTEMA INSEDIATIVO	75
Sub-sistema 1 - Nuclei urbani	75
1. Descrizione	75
2. Unità di Spazio	75
3. Norme e salvaguardie generali per le Unità di Spazio	76
Sub-sistema 2 - Nuclei rurali e insediamenti non urbani	78
1. Descrizione	78
2. Unità di Spazio	78
3. Norme generali per la nuova edificazione e per l'applicazione della L.R. 64/95 Regime transitorio	78
4. Patrimonio edilizio esistente a destinazione d'uso agricola	79
5. Patrimonio edilizio esistente a destinazione d'uso non agricola	79
6. Edifici ed aree soggette a particolare normativa	79
7. Norme e salvaguardie generali per le Unità di Spazio	80
Sub-sistema 3 - Edifici isolati	83
1. Descrizione	83
2. Unità di Spazio	83
3. Norme generali per la nuova edificazione e per l'applicazione della L.R. 64/95 Regime transitorio	83
4. Patrimonio edilizio esistente a destinazione d'uso agricola	84
5. Patrimonio edilizio esistente a destinazione d'uso non agricola	84

6. Edifici ed aree soggette a particolare normativa	84
7. Norme e salvaguardie generali per le Unità di Spazio	85
Sub-sistema 4 - Edificazione agricola e residenziale diffusa	88
1. Descrizione	88
2. Unità di Spazio	88
3. Norme generali per la nuova edificazione	89
4. Patrimonio edilizio esistente a destinazione d'uso agricola	89
5. Patrimonio edilizio esistente a destinazione d'uso non agricola	89
6. Norme e salvaguardie generali per le Unità di Spazio	89
Sub-sistema 5 - Aree ed edifici destinati ad usi specialistici	92
1. Descrizione	92
2. Unità di Spazio	92
3. Norme generali e prescrizioni	92
4. Salvaguardie	93
CAP. IV - SISTEMA INFRASTRUTTURALE	94
ART. 13 - DESCRIZIONE E CONTENUTI DEL SISTEMA INFRASTRUTTURALE	
INVARIANTI STRUTTURALI E STATUTI DEI LUOGHI	94
1. Descrizione	94
2. Invarianti strutturali e statuto dei luoghi	94
ART. 14 - STRUTTURA DEL SISTEMA INFRASTRUTTURALE	
SUB-SISTEMI E COMPONENTI	95
1. Sub-sistemi e componenti del Sistema Infrastrutturale	95
Sub-sistema 1 - Viabilità' carrabile e pedonale	95
1. Descrizione	95
2. Fasce di rispetto	96
3. Invarianti strutturali	97
4. Norme generali	97
5. Mobilità - Infrastrutture e trasporti	99
Sub-sistema 2 - Infrastrutture puntuali e a rete	103
1. Descrizione	103
2. Stato attuale delle infrastrutture, livello di utilizzazione e potenzialità di sviluppo	103
3. Previsioni e norme generali	100
CAP. V - UNITA' TERRITORIALI ORGANICHE ELEMENTARI	106
ART. 15 - UNITA' TERRITORIALI ORGANICHE ELEMENTARI	
CRITERI PER IL DIMENSIONAMENTO DEL SISTEMA INSEDIATIVO	106
1. Descrizione	106
2. Dimensionamento del Sistema Insediativo	108
3. Modalità per il calcolo ed il reperimento di aree a Standard ai sensi del D.M.1444/68	112
4. U.T.O.E.	113
U.T.O.E. 1 - Laura	116
U.T.O.E. 2 - Tremoleto	118
U.T.O.E. 3 - La Casa	120
U.T.O.E. 4 - Vicchio	122

U.T.O.E. 5 - Greppioli	123
U.T.O.E. 6 - Lorenzana versante ovest	124
U.T.O.E. 7 - Lorenzana	126
U.T.O.E. 8 - Territorio agricolo	128
U.T.O.E. 9 - Zona artigianale Pian di Laura	131
U.T.O.E. 10 - Collealberti	132
ART. 16 - DIMENSIONAMENTO GENERALE DELLE U.T.O.E.	
RIEPILOGO	134

CAP. I

IL PIANO STRUTTURALE DEL COMUNE DI LORENZANA

ART. 1

DESCRIZIONE E CONTENUTI DEL P.S.

1. Generalità

Il Comune di Lorenzana ha una superficie territoriale di 19,43 kmq ed una popolazione di 1.130 abitanti al Febbraio 1997.

Il Piano Regolatore Generale Comunale del Comune di Lorenzana, ai sensi della L.R. 5/95: “Norme per il governo del territorio”, è composto da:

Piano Strutturale
Regolamento Urbanistico

E' facoltativa la stesura di Programmi Integrati di Intervento.

Il Piano Strutturale definisce le indicazioni strategiche per il governo del territorio comunale. Il Piano Strutturale detta Norme, Prescrizioni e Salvaguardie per la tutela dell'integrità fisica e della identità culturale e per lo sviluppo sostenibile del territorio del Comune di Lorenzana.

Il Piano Strutturale persegue le finalità di tutela delle risorse essenziali del territorio, che sono:
le risorse naturali (aria, acqua, suolo, ecosistemi della fauna e della flora);
le città e i sistemi degli insediamenti;
il paesaggio e il territorio agricolo;
i documenti materiali della cultura;
i sistemi infrastrutturali e tecnologici.

La sostenibilità delle trasformazioni del territorio è valutata a fronte degli equilibri ambientali e dello stato di salute dell'ecosistema generale espressi dalle risorse essenziali del territorio. Nessuna risorsa naturale del territorio può essere ridotta in modo significativo ed irreversibile in riferimento agli equilibri degli ecosistemi di cui è componente.

2. Elementi per la valutazione degli effetti ambientali

Le azioni di trasformazione del territorio sono soggette a procedure preventive di valutazione degli effetti ambientali, ai sensi dell'art. 5 della L.R. 5/95; ogni azione deve pertanto essere valutata ed analizzata in base ad un bilancio complessivo degli effetti su tutte le risorse essenziali del territorio. Tale valutazione consente di stabilire la sostenibilità delle azioni di trasformazione e quindi la loro ammissibilità.

A tal fine il Piano Strutturale definisce gli elementi per la valutazione degli effetti ambientali, ed in particolare:

- individua le aree ed i beni di rilevanza ambientale;
- analizza lo stato delle risorse essenziali del territorio;
- indica le finalità degli interventi previsti ed i motivi delle scelte;
- indica le condizioni alla trasformazione;

- inquadra le Invarianti Strutturali del territorio da sottoporre a tutela al fine di garantire lo sviluppo sostenibile;
- definisce lo Statuto dei Luoghi, ovvero descrive le caratteristiche identificative e fondamentali delle Invarianti strutturali e le condizioni alla trasformabilità del territorio e delle sue risorse.

Gli atti di pianificazione comunale che prevedono l'attuazione di azioni di trasformazione del territorio (Regolamento Urbanistico e Programma Integrato di Intervento) ne valutano gli effetti ambientali in rapporto alle risorse ed alle Invarianti Strutturali definite dal Piano Strutturale, che riguardano in particolare il suolo, l'acqua, l'aria, le condizioni microclimatiche, il patrimonio culturale, la fauna e la flora, gli insediamenti, i fattori socioeconomici, e le loro interrelazioni, attraverso:

- la descrizione delle azioni previste e del loro prevedibile impatto sull'ambiente;
- la individuazione dei livelli di criticità delle aree e delle risorse interessate;
- l'indicazione delle misure idonee ad evitare, ridurre o compensare gli effetti negativi sull'ambiente;
- l'indicazione delle risorse economiche da impiegare per attuare le misure di cui al punto precedente;
- l'accertamento del rispetto delle norme igienico-sanitarie.

La valutazione degli effetti ambientali viene effettuata secondo le Istruzioni tecniche impartite dalla Regione Toscana, *ed è oggetto di specifica Relazione sui Lineamenti per la valutazione, allegata al presente P.S.*

3. Elaborati del Piano Strutturale - Elenco aggiornato 7-2000

N.	Titolo	Tipo	Scala	Base / Note
QC	Indagine geologica Indagine geologica integrativa	Tavole e relazione	1:10.000 1:5.000	
QC PS	P.R.G. - Piano Strutturale Relazione e Norme - Bibliografia (QC)	Relazione		
QC	Analisi dei dati e previsioni sulla popolazione, l'agricoltura e le attività produttive	Relazione		da Censimento ISTAT 1991
1 QC	P.di F. vigente	tavola a colori	1:10.000 1:20.000	base C.T.R. e catastale
2 QC	Analisi storica degli usi del suolo: 1825	tavola a colori e relazione	1:10.000 1:20.000	Catasto Leopoldino
3 QC	Analisi storica degli usi del suolo: 1881 Analisi storica degli usi del suolo: 1954	tavola a colori	1:25.000	Cartografia I.G.M.
4 QC	Analisi storica degli usi del suolo: Stato attuale	tavola a colori	1:10.000 1:20.000	base C.T.R. - da fotocarta 82 e foto R.T. 76- 80-92
5 QC	Carta delle Invarianti del paesaggio	tavola a colori	1:10.000 1:20.000	base C.T.R.
6 QC	Struttura storica del territorio	tavola a colori	1:10.000 1:20.000	base C.T.R.
QC	Mobilità	tavola a colori	1:200.00 0	
QC	Infrastrutture e trasporti	tavola a colori	1:25.000	
QC	Documentazione fotografica			
7 PS	Sistema ambientale: Sub-sistemi	tavola a colori	1:10.000	base C.T.R.
8 PS	Sistema ambientale Unità di paesaggio e Invarianti Strutturali	tavola a colori	1:10.000	base C.T.R.
9 PS	Sistema insediativo Sub-sistemi	tavola a colori	1:10.000	base C.T.R.
10 PS	Sistema insediativo Unità di spazio e Invarianti Strutturali	tavola a colori	1:10.000	base C.T.R.
11 PS	Sistema infrastrutturale Sub-sistema 1	tavola a colori	1:10.000	base C.T.R.
12 PS	Sistema infrastrutturale Sub-sistema 2	tavola a colori	1:10.000	base C.T.R.
13 PS	U.T.O.E.	tavola a colori	1:10.000	base C.T.R.
PS	Elementi per la valutazione degli effetti ambientali	Relazione		

QC : Quadro conoscitivo

PS : Piano Strutturale

4. Il quadro conoscitivo

Il Quadro Conoscitivo è parte integrante del Piano Strutturale, ed è finalizzato alla conoscenza dettagliata del territorio ed al riconoscimento delle risorse.

Il Quadro Conoscitivo del presente Piano Strutturale si articola in diverse sezioni, alle quali corrispondono specifici elaborati di Piano Strutturale, che vengono descritti di seguito.

Sono da considerarsi parte integrante del quadro conoscitivo del P.S. le Tavole e la Normativa del P.T.C. della Provincia di Pisa relative alla Vulnerabilità idrogeologica, idraulica e geomorfologica.

- *Indagine geologica*

Comprende la Relazione generale, un Allegato e n. 18 tavole grafiche in scala 1:10.000 e 1:5.000.

In particolare in scala 1:5.000 sono effettuate Studi di dettaglio riguardanti le aree di possibile espansione urbanistica, ovvero le U.T.O.E. ed il relativo territorio di riferimento.

La Relazione contiene inoltre gli “Indirizzi per la Gestione e Tutela e del territorio”, che in relazione alle rilevate classi di pericolosità danno le indicazioni di fattibilità in relazione ai vari tipi di intervento, ed assumono carattere di Prescrizioni per il R.U.¹

- *Analisi dei dati e previsioni sulla popolazione, l'agricoltura e le attività produttive.*

La Relazione, attraverso l'analisi dei dati degli ultimi censimenti ISTAT sulla popolazione e sulle attività produttive ed agricole, aggiornati ove possibile con dati forniti dalla A.C., mette in luce le dinamiche in atto nel Comune di Lorenzana, e da queste trae ipotesi per l'immediato futuro, rispetto alle quali sono confrontate le previsioni generali del P.S.

- *Tav. 1 - P.di F. vigente*

Il vigente Regolamento Edilizio e annesso Piano di Fabbricazione è stato adottato dal C.C. con provvedimento n° 15 del 28.06.72 e n° 123 del 27.12.74, esecutivi ai sensi di Legge, approvato dalla G.R.T. con delibera n° 3031 del 07.04.75.

Durante la gestione dello strumento urbanistico sono state effettuate diverse varianti, approvate dalla G.R.T., consistenti nell'adeguamento del Regolamento a Normative entrate in vigore successivamente o nell'aggiornamento della cartografia per eliminare incongruenze riscontrate.

Fra queste vi è stata la modifica di destinazione d'uso di aree per motivi ambientali, la classificazione di aree a destinazione residenziale per omogeneità urbanistica, il potenziamento di alcune zone di espansione per l'inserimento nel PEEP successivamente adottato.

Il dimensionamento del Piano, stimato inizialmente in un incremento superiore, fu riportato con le varianti successive ad un incremento pari al 30% degli abitanti insediati (capacità totale ca. 1380 ab.), tenendo presente la realizzazione di vani per ristrutturazione, di nuovi vani per compensare la perdita edilizia e dei vani per eliminare la coabitazione involontaria, eliminando la previsione di zone non ammissibili, in conformità alle disposizioni e agli indirizzi di assetto territoriale e alla normativa regionale.

Il Piano di Fabbricazione attuale prevede:

- Zone A per la tutela storico ambientale nei centri storici di Lorenzana, Tremoleto, Collealberti e La Casa

- Zone B di completamento residenziale nelle seguenti località:

Lorenzana : Previsione per mc.10.600, unica area interamente saturata, eccetto un modesto residuo di volume.

Laura: Previsione di n° 6 zone di completamento per un totale di mc. 47.700. Le aree sono quasi interamente saturate, eccetto un residuo 10 % di volume impiegabile nei lotti già edificati.

- Zone C di espansione residenziale nelle seguenti località:

¹Con questo carattere sono individuate le integrazioni fatte a seguito delle Pre-conferenze tecniche svoltesi nel Dicembre 1999.

Lorenzana: Previsione di zona C2 per mc. 13.900, area interamente saturata dalla previsione di Zona PEEP.

Laura: Previsione di n° 3 zone C2 per un totale di mc. 24.100. Le aree sono interamente inedificate, in quanto soggette a Piani di Lottizzazione, mai presentati.

Tremoletto: Prevista una zona di espansione C1 per mc. 8.100. L'area è quasi interamente saturata, eccetto un residuo 10% di volume impiegabile nei lotti già edificati.

Collealberti - La Casa :Prevista una zona di espansione C1 per mc. 2.500. L'area è interamente saturata.

· Zone C3 miste residenza e terziario

Laura: previsione di n° 2 zone C3 per un totale di mc. 7.000. Le aree sono interamente inedificate.

· Zona D - artigianale

La unica zona D presente è localizzata a Pian di Laura, ed è soggetta a P.I.P. ai sensi della L.865/71, ed approvato con Del. C.C. n° 13 del 22.05.98, non ancora attuato.

La zona ha una superficie complessiva di mq 113.363 , di cui edificabili mq 54.908, già edificati mq 14.952, mq 11.997 destinati a parcheggi, mq 20.661 a verde pubblico, mq 10.346 a viabilità e mq 499 a impianti.

· Viabilità : il P.di F. prevede un tracciato alternativo della via Prov.le Cucigliana di circoscrizione dell'abitato di Laura, a partire dall'incrocio con la via Prov.le del Commercio, per eliminare il traffico veicolare che attraversa il centro abitato nei mesi di primavera-estate, diretto verso la costa.

Sono previste inoltre nuove viabilità di servizio alla zona artigianale, alla zona PEEP e alle zone di espansione.

E' previsto il potenziamento, con un nuovo collegamento viario, fra Tremoletto e Collealberti, seguendo e potenziando il tracciato esistente. Tali previsioni non sono state realizzate.

· PEEP : è stato adottato dal Consiglio Comunale con del. n°95 del 20.10.79 ed approvato dalla G.R.T. con Delibera, esecutiva ai sensi di legge, n° 5403 del 28.05.80. Le zone PEEP sono individuate nella zona C del capoluogo, in loc. Ragnaia (n° 12 alloggi), nella frazione di Laura, lungo via della Fonda, in prossimità degli impianti sportivi (n° 12 alloggi), e parte nel recupero di alloggi nella Villa Giuli, di proprietà comunale.

Da quanto sopra riportato si evince che le previsioni del P. di F. vigente relative alla residenza sono state attuate esclusivamente per le zone di completamento soggette ad intervento diretto.

Le zone soggette a Piani Attuativi, di iniziativa sia pubblica che privata, sono rimaste per la maggior parte inattuati. Fanno eccezione alcuni modesti interventi, ovvero la realizzazione del 50% del PEEP, e gli interventi a Tremoletto e a La Casa, aree tutte in posizione collinare, più appetibile rispetto alle aree della frazione di Laura.

· Recupero: in tutto il territorio comunale è stato ingente il fenomeno del recupero di case sparse rurali, non più utilizzabili a fini agricoli, riutilizzate per la residenza.

· Aree di interesse generale: è stata attuata parte dell'area comunale per impianti sportivi prevista a Laura, l'unica esistente sul territorio comunale. E' stato realizzato un campo per il giuoco del calcio con i relativi spogliatoi, ed un campo polivalente per il tennis-calciotto-pallacanestro.

E' stata realizzata la Scuola Materna del capoluogo ed è stato in parte recuperato, ed è in fase di miglioramento ambientale, il Parco Pubblico della Villa Giuli nel capoluogo.

E' stato ampliato il cimitero del Capoluogo, ed è prevista la sistemazione del relativo parcheggio.

In località Laura, a Ovest del torrente Tora, è stato realizzato l'impianto di depurazione delle acque reflue provenienti da Tremoletto, da Laura e da Lorenzana.

Destinazione agricola, verde privato interessano tutto il territorio comunale, nelle parti non diversamente destinate.

Nel Maggio 98 l'Amministrazione Comunale ha approvato una Variante ai sensi dell'art.40 della

L.R. 5/95.

La Variante si è resa necessaria per due motivi principali: l'aggiornamento della base cartografica e l'inserimento delle aree previste per la realizzazione dei progetti di tre vasche di laminazione a protezione degli abitati di Laura e Acciaiuolo, progetti da realizzarsi dalla Regione Toscana, già finanziati, e due in fase avanzata di appalto e quindi di prossima realizzazione.

Sono stati riportati in cartografia tutti gli edifici esistenti, corretti e rettificati perimetri in adeguamento allo stato di fatto, inserite alcune nuove previsioni di parcheggi, stralciate zone ricadenti in ambiti soggetti a rischio idraulico.

E' stata confermata la destinazione a area soggetta alla L. 167 /62 della Villa Giuli, come già approvato con Delibera G.R.T. n°5403 del 28/05/80, con obbligo di Piano di Recupero.

E' stata inoltre aggiornata la Normativa a Leggi Regionali e Nazionali.

- *Tav. 2 - Analisi storica degli usi del suolo: 1825*

Per avere un quadro complessivo di quello che era il territorio del Comune di Lorenzana ai primi dell'Ottocento è stata analizzata la Partita dei Possessori relativa all'impianto del Catasto Terreni (1825).

La lettura ha avuto come obiettivo la ricerca delle destinazioni d'uso delle particelle che componevano le otto sezioni nelle quali è suddivisa la Comunità di Lorenzana.

Per quanto riguarda l'edificato si individuano due tipologie: gli agglomerati urbani e le case sparse.

Gli agglomerati sono limitati ai centri di Lorenzana, Colle Alberti e Tremoleto mentre le case sparse (sia a carattere rurale che di residenza di campagna dei Signori del luogo) sono concentrate per lo più nelle sezioni di Lorenzana, Vicchio, Tremoleto e Roncione.

Sono da segnalare due particolarità per quanto riguarda l'edificato.

1. Nell'intero territorio comunale sono presenti numerose fornaci che, dall'analisi delle mappe, risultano di piccole dimensioni e collocate nelle immediate vicinanze delle case coloniche; questo fa pensare che il toponimo indichi non tanto le fabbriche per la realizzazione di manufatti in laterizio ma semplicemente i forni per il pane.

2. Nelle vicinanze delle zone boscate sono situate delle piccole fabbriche, all'interno di boschetti di dimensione circolare, che assumono il toponimo di uccelliera. Questo toponimo stava ad indicare un piccolo edificio a giorno con le caratteristiche di una voliera che veniva utilizzata per l'allevamento degli uccelli da liberare nelle zone dove venivano successivamente effettuate le battute di caccia da parte dei Signori del luogo.

Per quanto riguarda l'uso del suolo sono state individuate alcune tipologie ricorrenti di utilizzazione dei fondi agricoli.

[a] Il seminativo è in genere accompagnato dall'oliveto, dal vigneto o dal frutteto ed, in alcuni casi, da due o tre delle sopra citate specie arboree in coltura promiscua.

[b] Grandi estensioni di terreno sono lasciate a pascolo e corrispondono, in generale, a quelle particelle dai contorni irregolari che seguono le caratteristiche orografiche del suolo e che sono di dimensioni maggiori rispetto a quelle coltivate.

[c] Anche le porzioni di territorio che ospitano i boschi, sia cedui che castagneti o nocioleti e comunque fortemente antropizzati, hanno le stesse caratteristiche delle particelle utilizzate come pascolo. Solo pochi boschi non hanno una destinazione d'uso specifica e sono denominati genericamente bosco o macchia.

[d] Le particelle utilizzate come canneto sono individuabili nelle immediate vicinanze delle case coloniche probabilmente per l'utilizzo che veniva fatto del materiale prodotto, sia per il supporto delle colture in orto che per la produzione di cesti ed utensili di uso comune.

[e] Nelle immediate vicinanze delle case coloniche si trovano le particelle destinate alla produzione di ortaggi mentre, generalmente in posizione più defilata rispetto alle abitazioni ma più vicina ai campi coltivati -seminativi- si trovano le particelle denominate aia.

All'analisi della Partita dei Possessori ha fatto seguito la restituzione grafica sulle mappe delle sezioni che compongono il territorio della comunità di Lorenzana, questa ha fatto emergere alcune particolarità che risultano caratteristiche peculiari di questo territorio.

La parte a sud del territorio comunale è prevalentemente utilizzata a pascolo. Questo porta a pensare o che vi era una notevole presenza di capi di bestiame allevati allo stato brado (vista la scarsità di locali denominati stalla) oppure che questa parte di territorio faceva parte di un sistema agrario a rotazione o, infine che il suolo era incolto vista la scarsa presenza di abitazioni a destinazione d'uso agricola.

I boschi, sia antropizzati che non, sono concentrati nella porzione nord-est e nord-ovest del territorio e ad eccezione di un'area nella sezione G di Vicchio sono di piccole dimensioni ed occupano le zone di crinale o quelle meno accessibili per poter essere coltivate.

La destinazione d'uso predominante del territorio comunale risulta essere il seminativo vitato pioppato, come risulta dal toponimo presente nella Partita dei Possessori della Comunità di Lorenzana, in linea con la tipologia di coltura tipica dei territori toscani e delle altre regioni dell'Italia Centrale alla prima metà dell'Ottocento.

- *Tav. 3 - Analisi storica degli usi del suolo: 1881 / 1954*

Lo studio delle cartografie I.G.M., se pur non esaustivo per l'analisi degli usi del suolo, è tuttavia sufficientemente chiaro nel mostrare i processi più evidenti di modifica dell'uso del suolo nell'ultimo secolo, soprattutto se confrontati con la carta successiva n° 4, che mostra l'uso del suolo attuale.

Lo studio di queste cartografie e della evoluzione degli usi del suolo nell'ultimo secolo è stato supportato da studi e materiali messi a nostra disposizione dal Dipartimento di Agronomia e Gestione dell' Agroecosistema dell' Università di Pisa, e dalla collaborazione del Dott. Andrea Bertacchi, che ha messo a disposizione materiale fotografico, cartografico e di studio che ha consentito di mettere in luce le principali trasformazioni avvenute nel periodo in esame.

La Università di Pisa ha condotto uno studio che riguarda anche l'evoluzione storica delle zone boscate nelle colline pisane. Lo studio è stato effettuato sulle cartografie I.G.M. 1881, I.G.M. 1947 integrate con le aerofotografie del 1954, I.G.M. 1991 integrate con le aerofotografie del 1986, ed è stato pubblicato in:

Andrea Bertacchi, Antonino Onnis - "Evoluzione dell'uso del territorio e della copertura vegetale delle colline pisane", in : Bollettino dell'A.I.C., n.93-94, Sassari/Nuoro 1995, da cui traiamo quanto segue:

" [...] Dall'analisi delle superfici nei tre diversi momenti storici, misurate sulla carta e integrate dai dati documentari, si ricava una fluttuazione della superficie forestale con la maggiore estensione alla fine XIX secolo, la minima nel periodo di metà secolo XX e una parziale ripresa ai giorni nostri; l'andamento è concomitante ad una, invece, progressiva e costante frammentazione dei corpi boschivi [...].

Il rapporto tra le superfici destinate ad un diverso uso del suolo nel corso del tempo, evidenzia la progressiva scomparsa del seminativo arborato, oggi interamente sostituito dal seminativo nudo e l'affermarsi, dalla metà del secolo XX in poi, delle colture legnose specializzate (uliveti, vigneti e frutteti), praticamente inesistenti alla fine del secolo scorso.

L'analisi del rapporto tra l'andamento demografico delle popolazioni rurali della zona e le superfici boscate nel corso del tempo, mostra chiaramente come la maggiore contrazione spaziale dei boschi, a metà del secolo XX, coincida con il maggior numero di abitanti nel comprensorio; d'altra parte l'analisi delle foto aeree dell'epoca rivela con una certa evidenza, nel contesto di tecniche colturali non dissimili per tipo di sistemazione dei terreni e per ordinamenti colturali da quelle del precedente momento storico individuato, uno sfruttamento intensivo dello spazio disponibile a fini agricoli che appare di gran lunga superiore anche a quello odierno.

Appare evidente come alla fine del secolo XIX la frazione boschiva, nel contesto agronomico della coltura estensiva praticata all'interno delle grandi fattorie granducali, occupi ancora una

considerevole estensione, localizzandosi principalmente nelle porzioni di territorio rilevato e con maggiore acclività. Il progressivo contrarsi delle superfici boscate nel corso della prima metà del XX secolo è legato al miglioramento ed al potenziamento delle tecniche colturali e alla continua messa a coltura di sempre maggiori estensioni di territorio, anche in situazioni ove le pendenze comportino una profonda risistemazione delle pendici (terrazzamenti, ciglionamenti etc.) precedentemente ricoperte da bosco. Il risultato è da un lato la scomparsa di intere frazioni forestali e dall'altro la frammentazione di altre in lembi residuali, la cui permanenza rimaneva comunque obbligata per l'autoconsumo locale.

Alla metà del XX secolo si assiste, forse, alla espressione massima di questa tendenza legata, in aggiunta, anche agli immediatamente trascorsi eventi bellici.[...]"

- *Tav. 4 - Analisi storica degli usi del suolo: Stato attuale*

La analisi della evoluzione storica degli usi del suolo si completa con la tavola relativa allo stato attuale.

La tavola è stata elaborata sulla base cartografica regionale C.T.R. 1:5.000 del 1981, integrata con le aerofotografie del 1976, 1980 e del 1993 fornite dall'Archivio della Regione Toscana, e per le zone urbane e l'edificato con materiali cartografici aggiornati dalla Amministrazione Comunale.

Per quanto riguarda l'evoluzione storica riportiamo la parte finale dell'articolo di Bertacchi-Onnis (op. cit.):

"[...] Successivamente la fine della mezzadria, i mutamenti economici legati al "boom economico" tra la fine degli anni '50 e i primi '60 e il conseguente esodo rurale hanno portato, quindi, al parziale abbandono dei coltivi, soprattutto dei meno produttivi, al cui posto, nel frattempo, si è reinstaurata una copertura boschiva.

A questo processo, attualmente, si legano fenomeni socioeconomici di altra natura. Gran parte degli antichi poderi si sono trasformati in "seconde case" di proprietà e fruizione di residenti urbani (Pisa, Livorno, Firenze), oppure in aziende faunistico-venatorie, o, ancora, in aziende agrituristiche; trasformazioni strutturali in cui viene comunque privilegiata, all'interno della proprietà, la componente boschiva, anche se non produttiva.

I processi socioeconomici succedutisi non hanno, evidentemente, solo influito sulla dimensione spaziale delle superfici boscate, ma anche sulla loro qualità specifica. Infatti, oltre alla pressoché totale scomparsa del castagno, le trasformazioni avvenute dalla metà del XX secolo in poi nella porzione di territorio ad uso prettamente agricolo, hanno portato alla scomparsa delle "alberate" (le viti normalmente maritate agli aceri, olmi, pioppi) e delle siepi di confine (con tutte le specie spontanee quali biancospino, acero, olmo, sambuco, alloro) determinando non solo un evidente cambiamento paesaggistico ma anche una marcata diminuzione in termini di biodiversità. Oltre a questo nella composizione specifica dei boschi sono avvenuti pesanti mutamenti soprattutto a carico di *Pinus Pinaster* e di *Robinia Pseudoacacia*. [...] L'attuale tendenza all'espansione dei corpi boschivi quindi, anche se è da considerarsi un fenomeno di per sé positivo in termini ambientali, non è confortato, nella maggior parte dei casi, da una eguale ricostituzione delle fitocenosi originarie. [...]

In conclusione questa indagine ha rivelato come i mutamenti strutturali nell'ambito dell'uso agroforestale del territorio delle "Colline Pisane" abbiano profondamente modificato il paesaggio agricolo-forestale ed il rapporto "superficie a coltura/ superficie naturale", determinando, nel contempo, qualche volta, come risulta dalla attuale tendenza, una ripresa della copertura vegetale che, quando opportunamente guidata, è in grado di portare alla ricostituzione di un manto boschivo di rilevante importanza ecologica, economica e sociale."

Il fenomeno della ripresa della copertura vegetale è evidente nel territorio di Lorenzana, dove sono presenti anche vaste superfici boscate che si mantengono pressoché intatte nella forma e nella estensione, ed in parte anche per le specie (castagni, noccioli, querce), dal secolo scorso ad oggi.

Permangono in tutto il territorio ampie superfici di vegetazione ripariale, anche lungo rii e torrenti ad oggi completamente prosciugati.

La parte sud del territorio, precedentemente destinata a pascolo ed incolto per le cattive caratteristiche agronomiche dei terreni, viene interamente bonificata nel secondo dopoguerra per dar luogo alle colture cerealicole estensive oggi in atto, e vede il sorgere di numerose aziende agricole.

La parte collinare nelle zone centrali e nord del Comune, ove sono situati tutti i centri urbani sia di collina che di fondovalle, è oggi destinata in molta parte a colture legnose specializzate, soprattutto vite ed olivo (sono presenti zone di produzione vinicola a marchio D.O.C.) alternate a zone boscate di ampia estensione ed a seminativi.

La carta individua anche le alberature isolate ed in filare, in parte testimonianze delle "alberate" ormai pressoché scomparse, e la vegetazione di ripa, spesso interna a zone intensamente coltivate e quindi a forte rischio di alterazione e scomparsa dovuta all'uso dei mezzi agricoli.

- *Tav. 5 - Carta delle Invarianti del paesaggio, delle permanenze e delle trasformazioni*

La analisi della evoluzione storica degli usi del suolo consente di comprendere quali parti del paesaggio attuale e delle colture attuali ricalcano la configurazione storica, quali hanno subito radicali trasformazioni sia in senso migliorativo che peggiorativo, quali hanno mantenuto caratteristiche simili pur modificando il tipo di colture.

Questa sintesi è significativa sia dal punto di vista ambientale e paesaggistico che da quello più strettamente agronomico, in quanto in un territorio prevalentemente agricolo e scarsamente urbanizzato come quello di Lorenzana l'identità peculiare e la qualità del territorio e dell'ambiente derivano principalmente dalla struttura delle colture nel paesaggio collinare, e soprattutto dalla presenza di colture arboree e di vegetazione arborea ed arbustiva.

Specifiche connotazioni del paesaggio è data anche dal territorio agricolo nudo della parte sud, che ha conservato nel tempo le caratteristiche paesaggistiche storiche date dall'assenza di vegetazione arborea.

Tale caratteristica è legata alle caratteristiche agropedologiche del terreno, e si è mantenuta nel tempo anche se sono state modificate radicalmente le caratteristiche produttive, in quanto da territorio destinato al pascolo è stato trasformato in territorio agricolo per colture cerealicole estensive, attraverso le bonifiche del secondo dopoguerra.

La carta individua la permanenza o la trasformazione sul territorio delle seguenti caratteristiche colturali ed ambientali: colture non arboree (pascolo, seminativo), colture arboree (vite e olivo principalmente, ma anche alberi da frutto, in parte inferiore ed a queste assimilato in quanto simile nella connotazione paesaggistica), le zone boscate.

Per ognuna delle suddette categorie sono individuate le zone in cui tali usi e colture sono permanenti nel tempo e non sono variati dal Catasto Leopoldino ad oggi, ed in questa troviamo ampie zone boscate, in particolare nella parte nord-est del territorio ed in quella est, ampie zone a vigneto e soprattutto alcune zone in cui gli oliveti si sono mantenuti fino ad oggi nella stessa configurazione.

Per quanto riguarda le zone boscate sono individuate anche le zone di recente impianto e quelle che sono state trasformate ad usi diversi.

Una categoria è costituita dalle parti del territorio in cui pur essendo variato nel tempo il tipo di coltura se ne sono mantenute le caratteristiche di coltura arborata: si tratta di zone in cui nel tempo si sono avvicinati seminativi arborati, viti, olivi, alberi da frutto, anche con estrema frammentazione della proprietà e delle colture, ma con permanenza delle caratteristiche del paesaggio.

Sono infine individuate le zone in cui l'uso arborato nel tempo è stato trasformato in seminativo od incolto, trasformando di conseguenza il paesaggio in maniera sensibile soprattutto nelle zone collinari.

In questa categoria rientrano ampie zone dei fondovalle di rii e torrenti, in passato destinate prevalentemente a seminativi arborati come il territorio collinare, oggi prevalentemente destinati ad usi diversi non arborati: seminativi, ma anche pioppeti, colture diverse quali girasoli ed altre.

Oggi questo tipo di paesaggio risulta connotato in maniera particolare ed arricchito dalla permanenza di nuclei anche consistenti di vegetazione ripariale.

L'analisi ha messo in luce come nel territorio di Lorenzana, a fronte di anche rilevanti trasformazioni, vi sia comunque una permanenza strutturale di caratteristiche culturali e paesaggistiche che costituisce l'identità peculiare di questo territorio.

- *Tav. 6 - Struttura storica del territorio*

Il territorio del Comune di Lorenzana è fortemente connotato dalla propria struttura storica, essendo state modeste e non rilevanti le modifiche dovute ai cambiamenti strutturali dell'ultimo secolo, all'urbanesimo, all'industrializzazione.

Queste caratteristiche di storicità del territorio costituiscono uno dei valori specifici di questo territorio, e risorsa principale da salvaguardare e valorizzare.

La Carta della Struttura storica del territorio attraverso l'analisi delle cartografie e dei materiali documentari storici evidenzia sulla cartografia attuale :

- Le caratteristiche di storicità degli edifici, che vengono suddivisi in cinque classi di età.

- I luoghi di interesse storico, in cui il Catasto Leopoldino segnala la presenza di elementi e manufatti vari quali ritrovamenti archeologici, fonti, fornaci, uccelliere, alcuni dei quali sono riscontrabili nello stato attuale.

Dello stato di questi luoghi deve essere effettuata opportuna verifica ogni qualvolta vi sia previsto un intervento, anche se di uso agricolo, e deve essere salvaguardata l'integrità degli elementi storici esistenti.

- Viabilità esistente al 1825: costituisce la struttura principale anche della viabilità attuale, sia principale che secondaria. Tale rete viabilistica, coerente con le caratteristiche del paesaggio e del territorio, si ritiene importante in quanto diffusa su tutto il territorio; il suo pieno utilizzo, ed il ripristino dei tracciati oggi non percorribili, può rispondere anche a esigenze future di nuovi insediamenti, eliminando in buona parte la necessità di disegnare nuovi tracciati in zona collinare ed agricola.

- Fiumi, rii, botri: sono individuati tutti i corsi d'acqua esistenti al 1825, che sono da salvaguardare, anche se oggi molti di questi sono asciutti, sia perché strutturano e disegnano il territorio e la sua orografia, sia perché lungo le sponde permangono gruppi e formazioni lineari di vegetazione ripariale, di rilevante interesse ambientale, nonché manufatti diversi realizzati per la canalizzazione delle acque.

La Carta individua anche le reti di fossi e canali di scolo superficiale delle acque, che costituiscono presidio fondamentale per l'integrità fisica del territorio.

- Toponimi: per ogni luogo, strada, edificio, viene indicato il nome rilevato sia dai Catasti storici sia dal primo impianto del Catasto meccanizzato nel 1955 ca.

In un territorio come quello di Lorenzana, prevalentemente agricolo e collinare e fortemente connotato dalle caratteristiche storiche, il permanere dei nomi dei luoghi costituisce uno dei presupposti fondamentali per la salvaguardia della identità culturale.

5. Sistemi, Sub-sistemi ed Unità Territoriali Organiche Elementari (U.T.O.E.) del Piano Strutturale

Il Piano Strutturale definisce gli obiettivi da perseguire nel governo del territorio comunale, ed individua a tal fine i Sistemi e Sub-sistemi ambientali, insediativi, infrastrutturali, funzionali e di servizio da realizzare per conseguire i suddetti obiettivi.

I Sistemi individuati nel territorio Comunale di Lorenzana sono:

- Sistema ambientale
- Sistema insediativo
- Sistema infrastrutturale

I tre sistemi strutturano il territorio interrelandosi spazialmente e funzionalmente in maniera complessa e differenziata, tale che ogni azione in un Sistema non possa prescindere dallo stabilire relazioni coerenti con gli altri Sistemi.

I Sistemi sono divisi in Sub-sistemi, corrispondenti a porzioni di territorio o ad insiemi di elementi e di parti connotate da omogeneità localizzativa o delle caratteristiche dell'ambiente, degli insediamenti o delle infrastrutture, nonché dalla vocazione alla trasformabilità ed allo sviluppo. Per ogni Sub-sistema è descritto lo Statuto dei Luoghi e sono individuate le Invarianti Strutturali.

Il Piano strutturale contiene gli indirizzi e i parametri da rispettare nella predisposizione della parte gestionale del Piano Regolatore Generale Comunale, attraverso la individuazione di Unità Territoriali Organiche Elementari, cap. V.

Le U.T.O.E. individuano ambiti territoriali all'interno dei quali sono previste trasformazioni complesse dello stato attuale dei Sistemi Ambientale, Insediativo ed Infrastrutturale.

Di tali trasformazioni il P.S. individua gli indirizzi ed i parametri, nonché gli ambiti territoriali ed il dimensionamento di massima.

Per ogni U.T.O.E. sono indicate le trasformazioni ammissibili e le dimensioni massime ammissibili degli insediamenti e delle funzioni, da intendersi come massime sostenibili dal territorio, le cui caratteristiche risultano dalle analisi ed elaborazioni del Piano Strutturale.

Tale dimensionamento sarà oggetto di dettagliata precisazione localizzativa e dimensionale negli strumenti operativi del P.R.G., ovvero il Regolamento Urbanistico (R.U.) ed eventualmente il Programma Integrato di Intervento (P.I.I.).

All'interno del Piano Strutturale le U.T.O.E. rivestono la valenza di ambiti territoriali e non di zonizzazioni: la loro specifica definizione spaziale sarà messa a punto in sede di R.U. e di P.I.I. a seguito degli approfondimenti da eseguirsi in quelle sedi; tale definizione potrà comportare modeste e non sostanziali modifiche e rettifiche dei perimetri delle U.T.O.E..

Ogni trasformazione, ancorché prevista dal Piano Strutturale, può trovare concreta fattibilità esclusivamente attraverso la stesura degli Strumenti operativi operativi del P.R.G., ovvero il Regolamento Urbanistico ed eventualmente il Programma Integrato di Intervento, i quali specificano, verificando all'interno del perimetro delle U.T.O.E. le caratteristiche delle risorse individuate dal P.S. attraverso le norme relative ai Sistemi e ai Sub-sistemi individuati, agli Statuti dei Luoghi, alle Invarianti Strutturali, ai vincoli ed alle vulnerabilità del territorio e delle sue risorse, quali trasformazioni sono necessarie, ammissibili e sostenibili nel periodo di validità degli strumenti operativi, definendone caratteristiche, localizzazione e quantificazione, all'interno delle dimensioni massime stabilite dal P.S.

In tutto il territorio, per i Sistemi, Sub-sistemi e U.T.O.E., nel caso di sovrapposizione di Norme, salvo diversa specifica indicazione, vige la Norma più restrittiva.

6. Efficacia del Piano Strutturale. Norme di Salvaguardia

Le disposizioni del Piano Strutturale sono vincolanti per gli atti costituenti la parte gestionale del P.R.G.: Regolamento Urbanistico e Programma Integrato d'Intervento.

Il Piano Strutturale ha carattere direttamente precettivo ed operativo relativamente alle Salvaguardie, di durata comunque non superiore a tre anni, da rispettare sino all'approvazione del Regolamento Urbanistico.

Fino alla approvazione del Regolamento Urbanistico, e per una durata comunque non superiore a tre anni, le previsioni e l'efficacia del P.di F. vigente sono sospesi, fatto salvo quanto specificatamente normato nel presente P.S. per particolari Sistemi, Sub-sistemi, Unità di Spazio, zone agricole etc., e fatto salvo quanto descritto di seguito:

- *non è sospesa la previsione di zona soggetta a Piano di Recupero riguardante il complesso di Villa Giuli in Lorenzana, purché le finalità del P.di R. siano compatibili con il presente P.S. (vedi Sistema Insediativo-Sub-sistema 1 e U.T.O.E. 7 - Lorenzana);*
- *non sono sospese le previsioni per aree pubbliche, attrezzature pubbliche e servizi pubblici , purché non in contrasto con gli indirizzi, le prescrizioni, le norme e le Salvaguardie di P.S;*
- *le aree soggette dal P.di F. a tutele o vincoli specifici (centri storici, zone agricole panoramiche, zone di rispetto etc.) sono soggette alla norma di P.di F. o di P.S. risultante più restrittiva;*
- *le aree indicate nella tav. 1-P. di F. vigente come "Casse di espansione" del Torrente Tora sono soggette alle prescrizioni contenute nella U.T.O.E. 8.*

Il Piano Strutturale ha carattere direttamente precettivo ed operativo relativamente alla localizzazione sul territorio di:

- dotazione di sistemi infrastrutturali e di servizi di interesse sovracomunale;
- interventi di interesse unitario regionale;
- prescrizioni localizzative indicate da piani provinciali di settore;
- intese e accordi di programma ai sensi del D.P.R. n.616/77 e D.P.R. n.383/94.

CAP. II

SISTEMA AMBIENTALE

ART. 2

DESCRIZIONE E CONTENUTI DEL SISTEMA AMBIENTALE

1. Generalità

Il Sistema Ambientale è costituito dal territorio sia naturale che antropizzato, nella sua globalità, e dalle sue risorse (acqua, terra, aria, vegetazione, storia, paesaggio, patrimonio edilizio esistente, infrastrutture, ecc.) comprese le parti in cui esso costituisce il substrato per i sistemi insediativo ed infrastrutturale.

Esso non può considerarsi quindi spazialmente definito e separato rispetto ai Sistemi Insediativo e Infrastrutturale, ed in questo senso le caratteristiche del sistema ambientale, i vincoli, le tutele, le vulnerabilità, le compatibilità, le sostenibilità per esso individuate e definite costituiscono condizione alla gestione ed alla trasformabilità di tutto il territorio e delle U.T.O.E.

Il Sistema Ambientale viene definito attraverso le caratteristiche del sottosuolo, del terreno, dei rilievi, dei corsi d'acqua e delle risorse idriche, della vegetazione, degli usi agricoli, del paesaggio, della orografia e morfologia, delle permanenze storiche.

2. Sub-sistemi ed Unità di paesaggio del Sistema ambientale

La lettura e la descrizione del Sistema Ambientale, e quindi la divisione in Sub-sistemi, avviene attraverso lo studio delle caratteristiche paesaggistiche naturali del territorio, delle caratteristiche agro-pedologiche, orografiche, idrogeologiche, geomorfologiche, della vegetazione erbacea, arbustiva ed arborea, degli usi agricoli e produttivi, dell'inserimento ambientale del sistema insediativo ed infrastrutturale, nonché della struttura storica e dei suoi segni oggi leggibili e permanenti.

In particolare sono state individuate all'interno del Sistema Ambientale tutte quelle porzioni di territorio, definite Unità di Paesaggio, che rivestono un ruolo fondamentale nella definizione delle caratteristiche identificative del territorio stesso e del paesaggio, sia allo stato attuale sia in quanto oggetto di trasformazioni avvenute nel tempo.

Le delimitazioni delle U. di P. del Sistema Ambientale possono essere integrate con specifiche indagini di dettaglio proprie del R.U. e dei Piani Attuativi.

Per le porzioni di territorio assoggettate ad interventi di trasformazione previsti dal P.S. devono essere verificate in sede di R.U. le caratteristiche ambientali in relazione alle Unità di Paesaggio individuate, specificandone le delimitazioni e le caratteristiche attraverso il rilievo diretto.

In caso di differenze fra le U. di P. individuate e la reale situazione dello stato attuale e storico degli Usi del Suolo si applicano eventualmente le Norme per analogia con Unità di paesaggio con caratteristiche simili allo stato di fatto.

Ogni trasformazione del territorio deve quindi verificare a priori le caratteristiche dell'ambito che si intende assoggettare agli interventi di trasformazione attraverso il rilievo ed il confronto con le tavole di P.S.; allo stesso modo tutte le colture, le cenosi vegetali, le aree con uguali caratteristiche devono considerarsi soggette alle Norme delle Unità di Paesaggio che le descrivono, anche se non specificamente individuate come tali.

ART. 3

NORME E FINALITÀ GENERALI DEL SISTEMA AMBIENTALE

INVARIANTI STRUTTURALI E STATUTI DEI LUOGHI

1. Descrizione e finalità

Le presenti Norme, che definiscono lo Statuto dei Luoghi del sistema Ambientale e le relative Invarianti Strutturali, si applicano all'intero territorio comunale.

Il Sistema Ambientale è soggetto a norme di tutela, salvaguardia e sviluppo, finalizzate alla salvaguardia della integrità fisica e della identità culturale del territorio, ed alla definizione delle trasformazioni fisiche ammissibili e delle utilizzazioni compatibili.

Le Norme del Sistema Ambientale che definiscono le caratteristiche di vulnerabilità del territorio stabiliscono vincoli e tutele per le trasformazioni fisiche ammissibili e le utilizzazioni compatibili dei Sistemi Insediativo e Infrastrutturale.

La loro osservanza è pregiudiziale a qualsiasi intervento sul territorio, ancorché consentito dalle Norme dei Sistemi Insediativo e Infrastrutturale e dalle U.T.O.E., salvo diversa specifica disposizione.

Le Norme Generali del Sistema Ambientale riguardano le caratteristiche ed i luoghi principali che identificano il Sistema Ambientale del Comune di Lorenzana, e sono suddivise per singoli temi e capitoli.

Per ogni capitolo sono descritte le caratteristiche principali ed identificative, che costituiscono lo Statuto dei Luoghi, e le relative Invarianti Strutturali, ovvero quell'insieme di elementi, di luoghi, di qualità la cui trasformazione significativa ed irreversibile non garantirebbe la sostenibilità dello sviluppo del territorio stesso, ai sensi dell'art.1 della L.R. 5/95.

2. Norme generali e prescrizioni

I- Vulnerabilità del territorio - Indagine geologica

Le trasformazioni fisiche ammissibili e le utilizzazioni compatibili in ogni Sistema, Sub-sistema ed Unità Territoriali Organiche Elementari definiti dal presente P.S. trovano possibilità di attuazione se e solo se compatibili e sostenibili rispetto alle caratteristiche di vulnerabilità del territorio.

La definizione delle vulnerabilità del territorio sotto il profilo geomorfologico, idrogeologico ed idraulico, e relativa definizione di pericolosità e fattibilità, è svolta attraverso indagini e Norme specifiche contenute nella Indagine Geologica che è parte del presente P.S.

Gli indirizzi, i criteri, le direttive, le prescrizioni contenuti nella Indagine geologica al cap. 7: " Indirizzi per la gestione e tutela del territorio" assumono carattere di **Prescrizioni** per il R.U., con le seguenti **Prescrizioni** integrative :

Gli interventi, le trasformazioni, le attività che interessano

aree a pericolosità elevata e che comportano Classe di fattibilità 4 sono di norma vietati. Essi possono essere definiti ammissibili solamente ove si dimostri il permanere di fabbisogni pubblici e/o collettivi altrimenti non soddisfacibili, per insussistenza di alternative ovvero per la loro rilevante maggiore onerosità in termini di bilancio ambientale, economico e sociale complessivo, da dimostrare con apposite indagini e studi specialistici. Tali trasformazioni sono comunque subordinate, oltretutto agli Indirizzi di Indagine Geologica che assumono carattere di Prescrizioni, anche ad una valutazione puntuale della pericolosità, nell'osservanza delle Direttive di cui ai commi 3-4 art.6, Capo I, del P.T.C. per la pericolosità geomorfologica; di cui ai commi 3-4 art.7 Capo II del P.T.C. per la pericolosità idraulica; di cui ai commi 3-4 art.10 Capo III del P.T.C. per la pericolosità idrogeologica, nonché ad un progetto sulla mitigazione dello stato di rischio accertato.

Il Regolamento Urbanistico, una volta ultimati i lavori di realizzazione delle casse di laminazione previste sul territorio comunale, dovrà adeguare la Indagine Geologica e ridefinire le classi di pericolosità e di fattibilità relative al rischio idraulico residuo.

Le Norme, i vincoli, le tutele, le Prescrizioni che definiscono le trasformazioni fisiche ammissibili e le utilizzazioni compatibili in rapporto alla Vulnerabilità del territorio devono essere osservate in qualsiasi operazione riguardante il territorio stesso, ancorché consentita da Sistemi, Sub-sistemi, U.T.O.E.

Elaborati relativi:

Indagine geologica

II - Corsi d'acqua e risorse idriche

“Tutte le acque superficiali e sotterranee, ancorché non estratte dal sottosuolo, sono pubbliche e costituiscono una risorsa che è salvaguardata ed utilizzata secondo criteri di solidarietà.

Qualsiasi uso delle acque è effettuato salvaguardando le aspettative ed i diritti delle generazioni future a fruire di un integro patrimonio ambientale.

Gli usi delle acque sono indirizzati al risparmio ed al rinnovo delle risorse per non pregiudicare il patrimonio idrico, la vivibilità dell'ambiente, l'agricoltura, la fauna e la flora acquatiche, i processi geomorfologici e gli equilibri idrologici” [Legge 5.1.94 n. 36, Art.1 punti 1,2,3.].

Ai sensi del Regolamento ex art.32 L.36/94, art. 2 -Demanio idrico:

“1. Appartengono allo Stato e fanno parte del Demanio pubblico tutte le acque sotterranee e le acque superficiali, anche raccolte in invasi o cisterne.

2. Sono escluse dalla applicazione del precedente comma tutte le acque piovane non ancora convogliate in un corso d'acqua o non ancora raccolte in invasi o cisterne.

3. Ai sensi dell'art.28, comma 3 e 4, della Legge 5.1.94 n. 36, la raccolta delle acque in invasi e cisterne al servizio di fondi agricoli o di singoli edifici è libera e non è soggetta a licenza o concessione di derivazione, ferma l'osservanza delle norme edilizie e di sicurezza e di altre speciali per la realizzazione dei relativi manufatti. [omissis]"

Il territorio comunale di Lorenzana è soggetto alla **Del. C.R.21.06.94 n° 230**, ed ai relativi prescrizioni, vincoli e direttive sul rischio idraulico, di cui al P.T.C., alle salvaguardie del P.I.T. ed alla Indagine Geologica del P.S..

Su tutto il territorio comunale vigono le seguenti prescrizioni:

In tutto il territorio comunale il rilascio di concessioni o autorizzazioni relativamente a nuove edificazioni e a trasformazioni morfologiche d'uso di aree pubbliche e private è subordinato alla individuazione degli interventi atti a limitare l'impermeabilizzazione superficiale.

I progetti relativi alla realizzazione delle sistemazioni esterne, dei parcheggi, della viabilità, dei rilevati devono essere tesi a ridurre quanto possibile l'impermeabilizzazione superficiale, e dovranno tenere conto delle seguenti prescrizioni:

- *la realizzazione di nuovi edifici deve garantire comunque il mantenimento di una superficie permeabile pari ad almeno il 25% della superficie fondiaria, fatte salve specifiche e più restrittive prescrizioni di P.S. o di R.U.;*
- *i nuovi spazi pubblici e privati destinati a piazzali, parcheggi e viabilità pedonale o meccanizzata, devono essere realizzati con modalità costruttive che consentano l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque, salvo dimostrati motivi di sicurezza o di tutela storico-ambientale. Sono fatte salve specifiche e più restrittive prescrizioni di P.S. o di R.U.;*
- *il convogliamento delle acque piovane in fognatura o in corsi d'acqua deve essere se possibile evitato, dirigendo le acque in aree adiacenti con superficie permeabile, senza che si determinino danni dovuti a ristagno.*

Il Regolamento Urbanistico definirà per i singoli interventi di trasformazione e nuova edificazione previsti norme particolari ad integrazione e particolare specificazione di quanto previsto dal P.S., in particolare per i nuclei storici e rurali, e potrà specificare quanto già normato dal P.S. in ordine alla impermeabilizzazione dei resede in zona agricola e della viabilità rurale.

Il torrente Tora ricade nell'ambito di applicazione del **“Progetto di piano relativo alla riduzione del rischio idraulico del bacino dell'Arno”**, approvato dalla Autorità di Bacino del fiume Arno con Del. n° 95 del 15.07.96.

Sul corso del Torrente Tora sono previsti interventi per la realizzazione di casse di laminazione, in corso di realizzazione, individuate nella Tav. 1.

I progetti e gli interventi definiti ed approvati sono parte integrante del presente P.S., e le disposizioni in essi contenuti avranno prevalenza su ogni altra disposizione del presente P.S. e del R.U.

In attesa della definitiva approvazione del Piano di Bacino si applicano le salvaguardie di cui alla Delibera n°107 del Comitato Istituzionale del 15.07.97.

Sul corso del Torrente Isola e Borra è prevista la realizzazione di una cassa di laminazione, individuata nella tav. 1.

Il Regolamento Urbanistico dovrà preventivamente adeguare la Indagine Geologica e ridefinire, una volta ultimati i lavori di realizzazione delle casse di

laminazione, le classi di pericolosità e di fattibilità relative al rischio idraulico residuo.

I corsi d'acqua, gli alvei e paleoalvei, i relativi caratteri ambientali, idrologici ed idrogeologici, la vegetazione di ripa, l'ambiente dei corsi d'acqua, le risorse idriche, destinate ad usi umani e ad altri usi, le falde acquifere, i pozzi e le sorgenti, la sistemazione idraulica superficiale dei terreni agricoli risalente al secolo scorso, sono *Invarianti Strutturali* del Sistema Ambientale, e pertanto sono soggette alle seguenti Norme Generali, salvo diverse Prescrizioni e Norme relative alla Vulnerabilità del territorio (vedi punto precedente), nonché alle eventuali ulteriori Norme per singoli Sistemi, Sub-sistemi e/o U.T.O.E.:

- Salvo diverse indicazioni degli enti preposti alla Tutela dei Corpi Idrici e per esigenze di manutenzione, trasformazione e/o messa in sicurezza del territorio e relativi interventi predisposti dalle Amministrazioni ed Enti competenti (Autorità di Bacino del Fiume Arno, Ufficio dei Fiumi e Fossi, Genio Civile, Provincia, Regione etc), di norma non può essere modificato il corso né la sezione dei corsi d'acqua, né possono essere ammessi interventi diversi da quelli di seguito specificati.
- I territori interessati dalla realizzazione di casse di laminazione per la riduzione del rischio idraulico sono inedificabili.
- Sono da tutelare in particolare gli andamenti storici dei corsi d'acqua, individuati nella tav. 6 - Struttura storica del territorio e nella tav. 8- Sistema Ambientale - Unità di Paesaggio e Invarianti Strutturali, e quindi da evitare interventi di modifica del loro corso naturale, compresi i paleoalvei (fatto salvo quanto detto al punto precedente).
- Devono essere salvaguardate dall'inquinamento le falde acquifere. Le Norme relative specifiche sono contenute negli elaborati relativi alla Vulnerabilità del territorio (vedi punto I).
- Il Regolamento Urbanistico ed eventualmente il Programma Integrato d'Intervento definiscono gli interventi necessari affinché ogni trasformazione del territorio ed eventuali interventi di ampliamento e nuova edificazione non comportino fenomeni di inquinamento delle acque superficiali e sotterranee.
- Il Sistema Infrastrutturale contiene le Norme specifiche per l'adeguamento della rete fognaria e lo smaltimento delle acque superficiali.
- Devono essere conservate, integrate e valorizzate le colture compatibili e tradizionali negli alvei dei corsi d'acqua. Dallo studio relativo alla Analisi storica degli Usi del suolo sono state tratte le indicazioni di sintesi riportate nella tav. 8- Sistema Ambientale - Unità di Paesaggio e Invarianti Strutturali e nelle specifiche Norme sugli Usi compatibili ed auspicabili. Le Norme per le zone a prevalente funzione agricola (art. 4) danno ulteriori specificazioni generali sulla compatibilità delle colture.
- La vegetazione fluviale rappresenta uno dei principali fattori di equilibrio del sistema fluviale, e come tale deve essere tutelata. E' quindi vietato ogni intervento di riduzione delle tipiche vegetazioni ripariali lungo i corsi d'acqua, ed è auspicato l'incremento delle specie tipiche, garantendo la necessaria diversità biologica, e la sostituzione di specie non tipiche. Le principali cenosi di vegetazione ripariale sono individuate nella tav.4 - Analisi storica degli usi del suolo - Stato attuale e sono Unità di Paesaggio della tav. 8- Sistema Ambientale - Unità di Paesaggio e Invarianti Strutturali; è soggetta alla stessa Normativa tutta la vegetazione di ripa attualmente esistente sul territorio ancorché non specificamente individuata.
- Gli eventuali interventi sulle sponde devono essere tesi alla rinaturalizzazione, con la salvaguardia assoluta e l'incremento della tipica vegetazione di ripa e la sostituzione eventuale di specie non autoctone.
- Devono essere conservate e valorizzate le caratteristiche paesaggistiche dei corsi d'acqua, da intendersi come caratteristiche di insieme definite dalla compresenza di elementi diversi da

tutelare nelle loro specificità e nelle reciproche relazioni: vegetazione fluviale, coltivazioni

tipiche, sentieristica, vegetazione etc. Tali caratteristiche sono essenziali per la fruizione dei fondovalle come luoghi per il tempo libero e l'eco-turismo, nonché per la pesca regolamentata. Sono ammessi gli interventi di sistemazione compatibile di sentieri, punti di sosta, attività naturalistiche e sportive, da realizzarsi secondo la stesura di progetti per ambiti complessi. Devono altresì essere evitati interventi che comportino l'inserimento di elementi od edifici non compatibili con le suddette caratteristiche, comprese opere provvisorie ed impianti quali cartelloni pubblicitari, antenne, tralicci, pali, e simili.

- Per le sorgenti attive è prescritta la tutela delle acque, del sito e dei manufatti eventualmente esistenti, ed è fatto divieto di ogni forma di inquinamento o di uso improprio, nonché di alterazione irreversibile ed incongrua dei manufatti esistenti. Qualsiasi intervento di trasformazione dei siti attuali e storici di pozzi e sorgenti (vedi tav. 6 - Struttura storica del territorio) deve essere finalizzato ad usi compatibili, deve prevederne la tutela e l'eventuale recupero o ripristino delle acque e dei relativi manufatti. Gli usi delle acque di sorgente ed eventuali convogliamenti in impianti o rete devono essere specificamente autorizzati dalla A.C.
- Possono essere autorizzati interventi di ripristino e valorizzazione delle sorgenti finalizzati all'uso umano, agricolo, turistico delle acque etc., anche attraverso il recupero o la nuova realizzazione di manufatti quali abbeveratoi, fontane, vasche etc., purché realizzati nelle forme tradizionali.
- Sono individuate come specifiche Unità di Paesaggio le zone ove permane la sistemazione idraulica superficiale dei terreni agricoli con struttura analoga od identica a quella riscontrata nel Catasto Leopoldino. Tali zone sono soggette a specifica tutela.

Elaborati relativi:

Indagine geologica

Tavv. 2, 3, 4 - Analisi storica degli usi del suolo

Tav. 6 - Struttura storica del territorio

Tav. 7 - Sistema Ambientale: Sub-sistemi

Tav. 8 - Sistema Ambientale - Unità di Paesaggio e Invarianti Strutturali

III - Agricoltura e forme del paesaggio tradizionale nelle zone agricole e collinari

L'agricoltura è da tutelare ed incrementare sia come forma produttiva che come struttura del paesaggio tipica in tutto il territorio comunale, attraverso lo sviluppo sostenibile delle sue forme storiche e/o compatibili.

Sono in particolare da tutelare e da estendere le colture tradizionali collinari arborate (vite ed olivo) anche attraverso l'utilizzo di risorse esterne (Regione, Stato, Comunità Europea), da riqualificare le aree agricole sottoutilizzate o in abbandono anche attraverso la riconversione a colture pregiate compatibili.

Le zone a esclusiva o prevalente funzione agricola sono disciplinate dalle specifiche Norme (art. 4).

All'interno dei Sub-sistemi del Sistema Ambientale sono individuate le Unità di Paesaggio in cui la permanenza degli usi del suolo storici, la permanenza di forme tradizionali del paesaggio collinare, o la loro trasformazione, derivati dalla lettura comparata dello stato attuale e delle tavole 2, 3, 4, "Analisi storica degli usi del suolo" od altre caratteristiche agricolo-ambientali configurano aree di particolare valenza colturale e paesaggistica da assoggettare ad interventi definiti da specifiche Norme.

Nel territorio agricolo sono da tutelare e potenziare gli insediamenti umani che garantiscono l'uso compatibile del territorio e la sua salvaguardia fisica, quali la residenza rurale e non rurale, le attività produttive agricole e connesse, l'agriturismo, altre attività produttive, ricettive, ricreative, sportive compatibili con la struttura del territorio.

Sono inoltre da tutelare tutte gli edifici ed i manufatti che rivestono carattere storico testimoniale e che strutturano tipicamente il paesaggio collinare: patrimonio edilizio esistenti, manufatti legati all'uso del terreno e delle acque, arredi della viabilità etc.

Elaborati relativi:

Tavv.2, 3, 4 - Analisi storica degli usi del suolo

Tav. 5 - Carta delle Invarianti del paesaggio, delle permanenze e delle trasformazioni

Tav. 6 - Struttura storica del territorio

Tav. 7 - Sistema Ambientale: Sub-sistemi

Tav. 8 - Sistema Ambientale - Unità di Paesaggio e Invarianti Strutturali

IV - Sistema vegetazionale naturale

Il sistema vegetazionale naturale, che comprende le zone boscate, le formazioni di ripa e di goleni, i filari e le alberature isolate, costituisce *Invariante Strutturale* del Sistema Ambientale, e come tale è soggetto a norme di tutela.

Le principali componenti del sistema vegetazionale naturale sono individuate nella tav. 4 - Analisi storica degli usi del suolo - Uso attuale, e costituiscono specifiche Unità di paesaggio del Sistema Ambientale (tav. 8); è soggetta alla stessa Normativa tutta la vegetazione con caratteristiche analoghe, attualmente esistente sul territorio, ancorché non specificamente individuata.

Il sistema vegetazionale naturale è normato dallo specifico art. 5, ed è inoltre soggetto all'art. 4 in quanto facente parte delle zone a prevalente funzione agricola; in ogni caso vige la norma più restrittiva.

Elaborati relativi:

Tavv.2, 3, 4 - Analisi storica degli usi del suolo

Tav. 5 - Carta delle Invarianti del paesaggio, delle permanenze e delle trasformazioni

Tav. 6 - Struttura storica del territorio

Tav. 7 - Sistema Ambientale: Sub-sistemi

Tav. 8 - Sistema Ambientale - Unità di Paesaggio e Invarianti Strutturali

V - Viabilità esistente

La viabilità esistente storica, presente nel Catasto Leopoldino tav.2, rilevata nella tav.6- Struttura storica del territorio ed individuata nella tav.11- Sistema Infrastrutturale - Sub-sistema 1, costituisce *Invariante Strutturale* del Sistema Ambientale.

Poiché tale rete viaria storica costituisce ancor oggi la struttura principale della viabilità, per essa è prevista la tutela e la valorizzazione, nonché il ripristino di tracciati non più esistenti ove necessario.

Ogni intervento sul territorio deve rispondere a criteri di compatibilità con tale rete viaria, è pertanto da evitare qualsiasi intervento che ne modifichi in maniera irreversibile il tracciato, che crei situazioni di incompatibilità, o che necessiti la realizzazione di nuova viabilità estranea od incompatibile rispetto alla rete viaria storica.

Sono sempre consentiti gli interventi relativi alla messa in sicurezza di terreni, zone boscate, insediamenti e corsi d'acqua necessari per la tutela dell'integrità fisica del territorio e previsti dagli Enti competenti.

Fatta eccezione per quanto esplicitamente previsto dal Sistema Infrastrutturale - Sub-sistema 1 e dalle U.T.O.E. , ed a quanto di competenza del R.U. e del P.I.I. in ordine alla viabilità, la viabilità esistente nel territorio non urbanizzato, storica e tradizionale, è soggetta alle seguenti Norme Generali:

- la realizzazione di nuove infrastrutture viarie e la modifica dei tracciati è di norma da limitare ai casi in cui ciò è strettamente necessario per specifiche esigenze di accessibilità agli insediamenti, di consolidamento o di messa in sicurezza, etc.;

- sono ammessi modesti interventi di rettifica, modifica, ampliamento o allargamento della sede stradale se necessari per garantirne la corretta funzionalità, purché non modificchino le caratteristiche fondamentali e storiche del tracciato;
- è vietata la demolizione od alterazione degli elementi storici e tradizionali di arredo vegetale o architettonico;
- è ammesso il ripristino di elementi preesistenti documentati dalla cartografia storica;
- la pavimentazione e/o asfaltatura, e comunque l'impermeabilizzazione, della viabilità esistente "bianca" e sterrata nel territorio extraurbano, è di norma da evitare, e deve essere limitata ai casi in cui ciò è strettamente necessario e deve essere autorizzata dalla A.C. o dagli eventuali altri enti competenti;
- è consentito il ripristino di assetti viari preesistenti e storici purché compatibili con gli assetti attuali congrui e consolidati nel paesaggio;
- è consentito e favorito l'arredo tradizionale della viabilità attraverso filari di alberature tipiche.

Elaborati relativi:

Tav.6 - Struttura storica del territorio

Tav.11- Sistema Infrastrutturale: Sub-sistema 1

VI - Percorribilità del territorio

Il territorio del Comune di Lorenzana, ed in particolare le zone agricole e boscate, per le sue particolarità paesaggistico-ambientali, è un bene di cui tutta la comunità deve poter usufruire, nel rispetto delle sue caratteristiche e dei diritti di coloro che vi risiedono, vi lavorano e vi svolgono attività agricole, produttive, turistiche etc.

Ne viene quindi tutelata ed incentivata la corretta percorribilità, compatibilmente con le caratteristiche ambientali delle diverse parti del territorio e con le Norme e Leggi vigenti riguardanti la viabilità, attraverso le seguenti Norme:

- Non è di norma consentito interrompere od impedire il transito ai pedoni su tutta la viabilità pubblica o di uso pubblico esistente sul territorio. Eventuali casi particolari inderogabili devono essere specificamente autorizzati dalla A.C.
- Il transito dei mezzi motorizzati è di norma consentito per i mezzi agricoli, i mezzi dei residenti, dei visitatori, dei turisti.
- Non è di norma consentito il transito di mezzi motorizzati, compresi i motocicli, per usi diversi (motocross, rally etc.), salvo specifica segnalazione con apposita cartellonistica.
- Il transito alle biciclette è di norma consentito, salvo diversa segnalazione.
- Il transito di mezzi e di persone può essere diversamente regolamentato dalla A.C. con apposite delibere, per specifiche esigenze locali o laddove esso costituisca pericolo o danno a persone, animali, colture, al suolo ecc.
- E' comunque da evitare che le recinzioni consentite dalle norme per le zone a prevalente funzione agricola siano tali da interrompere strade, sentieri e viabilità pubbliche o di uso pubblico. Nei casi inderogabili deve comunque essere garantita la percorribilità del territorio.
- L'A.C. può deliberare ai sensi delle leggi vigenti l'uso pubblico di strade private.
- Per i tracciati privilegiati per l'escursionismo pedonale ed in bicicletta, individuati nella Tav.11 - Sistema Infrastrutturale: Sub-sistema 1, l'interruzione stabile e definitiva è comunque vietata.

Elaborati relativi:

Tav.6 - Struttura storica del territorio

Tav.11- Sistema Infrastrutturale: Sub-sistema 1

VII - Struttura storica del territorio

Il territorio di Lorenzana è ricco di testimonianze dei secoli passati, che il Piano Strutturale intende tutelare e valorizzare.

Nella tav. 6 : Struttura Storica del Territorio sono rappresentati tutti i manufatti, i segni, i luoghi, i toponimi, rilevati dal confronto fra lo stato attuale e le cartografie storiche: edifici e annessi, divisioni poderali, fossi e rii, strade, sentieri, manufatti vari (tabernacoli, terminetti, uccelliere), siti archeologici e resti di edifici diruti, fonti e cisterne, toponimi etc.

Sono stati inoltre individuati tutti quei luoghi in cui la documentazione storica, letteraria e cartografica, riguardante il territorio del Comune di Lorenzana, descrive la presenza di toponimi, luoghi ed edifici oggi non più esistenti o diruti, fra cui chiese, tabernacoli, edifici, fonti etc.

Tutti gli edifici storici, che in questa tavola sono datati precisamente secondo classi di età corrispondenti alle cartografie storiche disponibili, sono classificati, tutelati e normati con specifiche Unità di spazio del Sistema Insediativo.

Ai fini della salvaguardia della identità culturale del territorio e della comunità di Lorenzana, gli edifici, i manufatti e la viabilità esistenti al 1954, i siti dove è possibile documentare la presenza di insediamenti nei secoli passati sono *Invarianti Strutturali* e sono soggetti alle Norme Generali che seguono.

I toponimi ed i luoghi segnalati di interesse storico sono soggetti alle Norme di tutela che seguono.

- Gli edifici sono disciplinati dal Sistema insediativo.
- Per i luoghi ed i toponimi è prescritta la conservazione, la tutela, la valorizzazione, e ove necessario è auspicato il ripristino.
- Nei luoghi individuati nella tav. 6 - “Struttura storica del territorio” ogni futuro intervento, anche solo di uso agricolo del terreno, deve salvaguardare le eventuali testimonianze ancora presenti evitando interventi che possano provocarne la distruzione, prevedendo ricerche, verifiche ed opportune analisi preventive.
- La zona archeologica del Poggio Galliano, segnalata dalla Provincia di Pisa per il ritrovamento di crateri a colonnetta, è soggetta alle Norme dei punti precedenti ed alle eventuali Prescrizioni dettate dalla competente Soprintendenza ai Beni Archeologici.

La Amministrazione Comunale potrà di volta in volta prescrivere analisi, ricerche, o limitazioni agli interventi, tese alla salvaguardia di questo patrimonio.

Elaborati relativi:

Tav. 6 - Struttura storica del territorio

ART. 4

ZONE AD ESCLUSIVA O PREVALENTE FUNZIONE AGRICOLA

1. Definizioni

Sono definite **zone ad esclusiva o prevalente destinazione agricola**, ai sensi dell'art.1 della L.R. 64/95, il complesso dei terreni che siano destinati, in via esclusiva o permanente, all'esercizio **dell'agricoltura e delle attività connesse** così come definite dall'art. 2 della L.R. cit., ovvero quelle previste dall'art. 2135 del Codice Civile²

Esse sono soggette al P.T.C. della provincia di Pisa, alla L.R. 14.4.95, n. 64 "Disciplina degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia nelle zone con prevalente funzione agricola", L.R. 17.10.94 n.76 "Disciplina delle attività agrituristiche", L.R. 4.4.97 n. 25 "Modifiche alla L.R. 14.4.95, n. 64 , nonché alla L.R. 17.10.94 n.76", e succ. mod. ed int., ed alle Norme del Presente P.S. e del R.U.

Sono quindi ammesse in tali zone le seguenti attività, nel rispetto delle eventuali leggi Nazionali o regionale di settore:

1. agricoltura
2. silvicoltura
3. agriturismo
4. attività di promozione e di servizio allo sviluppo dell'agricoltura, della zootecnia e della forestazione
5. attività faunistico-venatorie nel rispetto delle specifiche Leggi e Norme
6. attività qualificate come agricole e connesse da disposizioni normative comunitarie, nazionali, regionali e provinciali
7. altre funzioni e settori produttivi compatibili ai sensi del comma 4°, art. 1, L.R. 64/95 e succ. mod. ed int. e del P.T.C.

Il Sub-sistema 5 del Sistema Ambientale è zona ad esclusiva funzione agricola.

Le zone boscate fanno parte del sistema delle zone agricole in quanto concorrono al calcolo delle superfici fondiariae in produzione delle aziende agricole ai fini dell'applicazione della L.R. 64/95 e della presentazione dei Programmi di miglioramento agricolo-ambientale ai sensi degli artt. 3 e 4 della stessa legge.

I terreni interessati dal " Sistema vegetazionale naturale" di cui all'art. 5 delle presenti Norme concorrono al raggiungimento delle superfici fondiariae minime ai sensi dell'art.3 della L.R. 64/95, ma non possono essere interessati da nuova edificazione.

Gli interventi ammessi sono quelli descritti all'art.5 del P.S., o quelli eventualmente previsti da norme e disposizioni di enti sovracomunali.

Le zone boscate sono soggette alle Norme del presente articolo 4 per quanto non in contrasto con l'art.5. Vigè in ogni caso la Norma più restrittiva.

2. Esclusioni

Non fanno parte delle zone ad esclusiva o prevalente destinazione agricola :

²Codice Civile art.2135 : " E' imprenditore agricolo colui che esercita un'attività diretta alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, all'allevamento del bestiame ed alle attività connesse. Si reputano connesse le attività dirette alla trasformazione o all'alienazione dei prodotti agricoli, quando rientrano nell'esercizio normale dell'agricoltura" .

- i nuclei urbani individuati dal Sub-sistema 1 del Sistema Insediativo;
- le aree ed edifici ad uso specialistico individuati dal Sub-sistema 5 del Sistema Insediativo;
- le seguenti componenti del Sistema Infrastrutturale:
 - Sub-sistema 1: Viabilità carrabile - ambiti 1. 2. 3.: viabilità carrabile extraurbana pubblica e di uso pubblico
 - Sub-sistema 2: pozzi e zona di rispetto assoluto; depuratore esistente e zona di rispetto
- la U.T.O.E. n.9.

3. Regime transitorio

Sono da considerarsi a regime transitorio le Unità Territoriali Organiche Elementari individuate nella tav. 13 di cui all'art. 15 delle presenti Norme con i n. 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7 - 10.

Per le individuate Unità Territoriali Organiche Elementari fino alla approvazione del Regolamento Urbanistico, e relativa definizione degli interventi ammessi, non è ammessa nuova edificazione, e le superfici non possono essere utilizzate per il calcolo delle superfici fondiari minime ai sensi della L.R.64/95.

In casi in cui ciò si renda necessario in mancanza di soluzioni alternative, limitatamente a porzioni di terreno agricolo localizzate preferibilmente sul perimetro esterno delle U.T.O.E. e di modesta entità, può essere ammessa nuova edificazione in zona agricola ai sensi della L.R. 64/95 e delle presenti norme, e le superfici possono essere utilizzate per il calcolo delle superfici fondiari minime ai sensi della stessa legge, anche in assenza di R.U. , purché ciò non sia in contrasto con gli obiettivi di trasformazione definiti per la U.T.O.E. di appartenenza.

In tal caso le porzioni di terreno interessate vengono automaticamente escluse dalla perimetrazione della U.T.O.E. e conseguentemente dagli interventi per questa previsti dal R.U.

Gli interventi ammessi sugli edifici esistenti sono disciplinati dalle singole Unità di Spazio del Sistema Insediativo.

Il regime transitorio decade quando il Regolamento Urbanistico definisce quali aree all'interno delle dette Unità Territoriali Organiche Elementari sono da considerarsi ad esclusiva o prevalente funzione agricola, e quali ad uso non agricolo.

4. Invarianti strutturali

Per le caratteristiche del territorio del Comune di Lorenzana tutte le zone agricole sono di interesse ambientale, ovvero il rapporto fra colture e paesaggio non trova luoghi o situazioni di totale incongruenza, e pertanto sono da tutelare, ripristinare e valorizzare sia l'ambiente agricolo nel suo insieme che tutti gli elementi che concorrono alla strutturazione dell'ambiente agricolo tradizionale. Alcune zone ed ambiti, per il rilevante interesse paesaggistico-ambientale, costituiscono le *Invarianti Strutturali* del territorio a prevalente funzione agricola, ed in particolare:

- le zone boscate, di antico e recente impianto, ancorché percorse dal fuoco; esse sono soggette alle Norme specifiche di cui all'art. 5 del presente P.S.;
- la vegetazione di ripa e di golena, soggetta alle Norme di cui all'art. 5 del presente P.S.;
- il sistema di regimazione superficiale delle acque storicizzato e gli assetti poderali rimasti invariati dal secolo scorso, di cui alla tav. 6 - Struttura storica del territorio, *Invarianti Strutturali*;
- gli oliveti di antico impianto;
- i manufatti storici e tradizionali legati all'uso agricolo del territorio, quali recinzioni, terrazzamenti, marginamenti, arginature, divisori a secco, realizzati in forme e materiali tradizionali; per questi è consentita la manutenzione e l'integrazione con parti analoghe a quelle esistenti; i manufatti risalenti ad epoca anteriore al 1954 ca.;
- la vegetazione tipica. Nelle zone agricole è prescritto il mantenimento delle alberature in gruppo, a filare e degli esemplari isolati, nonché dei gruppi arbustivi esistenti e della vegetazione ripariale.

Sono altresì da tutelare per il valore produttivo, paesaggistico ed ambientale di insieme le colture tradizionali del paesaggio collinare e di fondovalle e le forme tradizionali di integrazione produttiva fra colture, nonché i luoghi ove le colture tipiche sono strutturate storicamente e gli assetti poderali, ovvero la disposizione e la divisione fra le colture, definita sia dalle colture stesse, che da strade vicinali, poderali ed interpoderali, fossi e rii e canali di irrigazione e di scolo, vegetazione arborea ed arbustiva ecc.

Modifiche alle divisioni fra proprietà e fra colture sono ammesse nel rispetto degli assetti storici e/o attuali consolidati, o tendenti al ripristino di questi, o comunque coerenti nell'orientamento, nelle dimensioni, nelle divisioni, agli assetti attuali consolidati.

Deve essere comunque garantito il corretto deflusso delle acque superficiali, attraverso il mantenimento, il consolidamento ed il ripristino della rete idrica superficiale.

E' consentita la piantumazione di alberature e specie arbustive sia isolate, che in filari, che a macchia, anche lungo le rive di fossi e torrenti o nei resede delle residenze.

Sono ammesse esclusivamente specie autoctone o naturalizzate o comunque compatibili con il territorio e con il paesaggio.

5. Norme generali per le zone agricole

I - Recinzioni

Le *recinzioni* sono consentite solo in ordine a particolari finalità colturali e/o di allevamento, limitatamente al periodo di tempo in cui tali attività sono in corso di svolgimento.

Sono ammesse recinzioni a perimetrazione del resede delle residenze, se non esplicitamente vietate da norme specifiche delle Unità Territoriali Organiche Elementari.

Tutte le recinzioni ammesse devono essere realizzate con siepe sempreverde di specie autoctone, eventualmente integrata da rete metallica di colore verde scuro, posta all'interno della siepe, senza cordolo di base, di altezza max. 2.00 ml.

Sono ammesse recinzioni in legno .

Per le recinzioni a perimetrazione del resede delle residenze sono ammesse modeste porzioni di recinzione in muratura, se a completamento di recinzioni esistenti dello stesso tipo, o in prossimità di aperture e cancellate.

E' ammesso il completamento od il modesto ampliamento di recinzioni esistenti con porzioni identiche.

Qualora la parte di recinzione da realizzarsi ex-novo sia preponderante per dimensioni o per visibilità rispetto all'esistente, l'U.T.C. può prescrivere la sostituzione dell'intera recinzione con una conforme alle presenti norme.

II - Minime Unità colturali

Per specifiche colture il Comune e gli altri Enti preposti possono, anche in attuazione di disposizioni di Enti diversi, stabilire che nei trasferimenti di proprietà, nelle divisioni e nelle assegnazioni a qualunque titolo, aventi per oggetto terreni destinati o suscettibili di particolari colture, non debba darsi luogo a frazionamenti che non rispettino *minime unità colturali* stabilite (art.846 Codice Civile).

III - Aree scoperte e viabilità

E' di norma da evitare la asfaltatura, la pavimentazione e comunque la *impermeabilizzazione* di strade, vie poderali e vicinali, pertinenze di residenze e di aziende agricole, e comunque di tutti i terreni agricoli, se non espressamente consentita dalle Norme del Sistema Infrastrutturale od in specifiche U.T.O.E., o da specifiche disposizioni del R.U. e del P.I.I.

La pavimentazione degli annessi agricoli è ammessa solo se prevista e concessa all'interno dei Programmi di Miglioramento Agricolo Ambientale, o di progetti in attuazione del Regolamento Urbanistico e del P.I.I., per finalità legate all'uso dell'annesso stesso a fini agricoli e non.

E' ammessa la pavimentazione di modeste aree intorno o nelle pertinenze dei fabbricati e degli annessi fino ad una superficie max pari al 50 % della superficie coperta dei fabbricati, salvo diverse specifiche disposizioni per singole situazioni.

IV - Opere di modifica orografica

Sono di norma da evitare scavi e movimenti di terreno, e comunque *opere di modifica orografica* ed idrografica del territorio, fatte salve specifiche esigenze di tutela, sicurezza e simili.

Sono ammesse opere di modifica del territorio solo se ammesse e prescritte da Leggi e disposizioni di nazionali, regionali, provinciali, comunali e/o comunque di enti preposti alla tutela ed alla sicurezza nell'interesse pubblico.

Movimenti di terra necessari per la messa in opera o la manutenzione di particolari colture (per esempio reinterro di piante di olivo), per la realizzazione di opere di difesa idrogeologica ed idraulica, per operazioni di rinaturalizzazione, di forestazione e di incremento della vegetazione, per la manutenzione della viabilità, per le opere di servizio forestale (piste frangifuoco etc.) possono essere autorizzate dagli enti e amministrazioni preposti, purché effettuate nei limiti delle leggi nazionali e regionali e di altre disposizioni specifiche.

La Amministrazione Comunale, nel rispetto delle Norme e Leggi nazionali e regionali e della programmazione di settore, può autorizzare temporaneamente, per necessità contingenti e/o per la sistemazione del territorio agricolo, modeste attività di movimento e/o di escavazione di terre.

Nella autorizzazione devono essere specificati i tempi, le quantità e le superfici, le motivazioni tecnico-agrarie, le implicazioni idrogeologiche, nonché il progetto ed i tempi per il ripristino dei luoghi sotto il profilo agrario ed ambientale e di difesa idrogeologica.

V - Norme sulle colture e sull'allevamento

I Sistemi, Sub-sistemi ed Unità di paesaggio del Sistema Ambientale contengono Norme ed indicazioni per le colture e gli usi del suolo.

Per quanto non espressamente descritto valgono le seguenti Norme generali:

le colture ammesse sono in genere quelle tradizionali per le aree di pianura, di fondovalle, per aree nude interne al sistema boscato ed alle colture permanenti; colture diverse sono ammesse purché non creino alterazione degli equilibri del suolo e del paesaggio, non comportino lo sfruttamento irreversibile di risorse, siano improntate ai principi di rotazione e di mantenimento della qualità del suolo, dell'aria e delle acque.

La A.C. può promuovere studi specialistici per definire specifiche Norme e programmi relativi all'agricoltura ed all'allevamento, alla promozione della agricoltura biologica etc.

VI - Forestazione set-aside di aree agricole

Nelle zone agricole è ammessa, in ottemperanza a disposizioni di programmazione sovracomunale, di direttive e/o per l'utilizzo di incentivi di tipo diverso, la diversa utilizzazione del suolo agricolo, purché compatibile con le caratteristiche del territorio e con le colture e gli usi tradizionali o in atto, come ad esempio la cessazione temporanea o definitiva della coltivazione dei terreni, ove rivolta a favorire il riformarsi della vegetazione spontanea, per finalità di tutela ambientale o naturalistica, o di salvaguardia dell'integrità fisica del territorio, o di attenuazione dell'intensità di sfruttamento culturale dei suoli.

Tali procedure non devono comunque costituire rischio per l'integrità fisica del territorio, per le specie presenti, né costituire grave alterazione del paesaggio tipico e consolidato della zona interessata.

6. Applicazione della L.R. 64/95

Nelle zone agricole, come definite ai punti 1 e 2 del presente articolo, trova applicazione la L.R. 64/95 mod. dalla L.R. 25/97, con gli eventuali vincoli, verifiche e limitazioni dettati dalle presenti norme, dalle norme specifiche dei Sistemi e Sub-sistemi e delle Unità Territoriali Organiche Elementari, e con le previste specificazioni che seguono.

Le norme di salvaguardia di seguito indicate con specifica dicitura vigono fino all'approvazione del Regolamento Urbanistico, e per una durata comunque non superiore ad anni tre.

Il Regolamento Urbanistico ed eventualmente il Programma Integrato d'Intervento disciplinano gli interventi nelle zone agricole, eventualmente integrando ed ampliando le Norme e le Salvaguardie del Piano Strutturale.

I nuovi eventuali edifici ad uso residenziale, turistico, ricettivo e simili concorrono al dimensionamento generale del P.S., pertanto la loro realizzazione è limitata alle quantità massime previste (vedi art. 15).

Non concorrono alla definizione del dimensionamento del P.S. gli edifici rurali non residenziali, gli annessi agricoli ed ogni altra costruzione consentita che non rientri negli usi sopraddetti.

Non concorrono al dimensionamento massimo del P.S. gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti e gli interventi di ristrutturazione urbanistica con aumento volumetrico che non comportano aumento del numero di unità abitative o funzionali.

Se tali interventi comportano aumento del numero di unità abitative o funzionali, concorre al dimensionamento del P.S. la sola volumetria in ampliamento relativa alle nuove unità.

Edifici ed aree soggette a particolare normativa

Il Regolamento Urbanistico ed eventualmente il Programma Integrato d'Intervento possono individuare aree soggette a particolare normativa, al fine di salvaguardare l'ambiente ed il paesaggio agrario.

Gli interventi previsti devono essere finalizzati alla salvaguardia dell'ambiente e del paesaggio agrario, alla valorizzazione dell'economia rurale, all'integrazione della attività agricola con altre funzioni e settori produttivi compatibili, al mantenimento ed incremento della presenza umana a presidio dell'ambiente, all'adeguamento delle infrastrutture e dei servizi, alla valorizzazione delle risorse del territorio rurale comprese le attività di fruizione per il tempo libero.

Aree ed insediamenti non agricoli in territorio agricolo

Sulla base delle analisi e della classificazione del Patrimonio Edilizio Esistente contenuta nel P.S., il R.U. può contenere studi specifici di settore per individuare quelle aree, edificate e non, e/o singoli edifici o nuclei, che se pure localizzati all'interno del territorio ad esclusiva o prevalente funzione agricola, non hanno, o hanno perso, le caratteristiche agricole.

Il Regolamento Urbanistico ed eventualmente il Programma Integrato d'Intervento possono prevedere nelle aree individuate la disciplina di interventi per il recupero, la riqualificazione degli insediamenti, la tutela e valorizzazione di edifici di particolare valore, il consolidamento e la eventuale modesta espansione nell'ambito delle dimensioni massime ammissibili per gli insediamenti prescritte dal presente P.S.

Il Regolamento Urbanistico ed eventualmente il Programma Integrato d'Intervento possono prevedere nelle aree ed edifici individuati, secondo criteri di sostenibilità, la disciplina di interventi finalizzati a:

- la conferma urbanistica, l'eventuale ampliamento, la modesta espansione della residenza non rurale; tali interventi devono comprendere il riuso e la riqualificazione dell'esistente, favorendo il riordino urbanistico, in particolare dove la presenza di annessi e superfetazioni crea situazioni di degrado ambientale;

- la conferma urbanistica, l'eventuale ampliamento, la modesta espansione delle attività non agricole esistenti compatibili con una corretta fruizione del territorio (ricettive e di ristoro, turistiche, ricreative, sportive, per servizi, campeggi etc.);

- *l'insediamento di nuove attività, compatibili con il paesaggio agrario, per mantenere la presenza umana e favorire lo sviluppo economico sostenibile.*

Tutti gli interventi devono rispettare le Norme previste per i Sistemi e Sub-sistemi e le relative Invarianti Strutturali.

Art. 3 L.R. 64/95 - Nuovi edifici rurali

La realizzazione di nuovi edifici rurali necessari alla conduzione del fondo, di nuovi edifici ad uso abitativo e di annessi agricoli è disciplinata dall'art.3 della L.R. 64/95 mod. dalla L.R.25/97, dal presente articolo ed in particolare dal punto 7: "Norme generali per gli interventi sugli edifici esistenti o di nuova edificazione in zona agricola", e dalle eventuali Norme specifiche dei singoli Sistemi, Sub-sistemi ed U.T.O.E., e delle specifiche eventuali discipline di R.U. a completamento ed integrazione di queste.

I terreni interessati dal "Sistema vegetazionale naturale" di cui all'art. 5 delle presenti Norme concorrono al raggiungimento delle superfici fondiari minime ai sensi dell'art.3 della L.R. 64/95, ma non possono essere interessati da nuova edificazione.

Gli interventi ammessi sono quelli descritti all'art.5 del P.S., o quelli eventualmente previsti da norme e disposizioni di enti sovracomunali.

Fino alla approvazione del R.U. e del P.I.I., vigono le seguenti **Salvaguardie** (di durata comunque non superiore a tre anni dalla approvazione del Piano Strutturale), ai sensi dell'art.24, comma 2° lett. g) della L.R. 5/95:

- la nuova edificazione disciplinata dalla L.R. 64/95 mod. dalla L.R. 25/97 non è ammessa:
 - nelle aree a regime transitorio di cui al precedente punto 3;
 - nelle Unità di Spazio del Sistema Insediativo in cui è esplicitamente indicata la non ammissibilità.

Comma 8°:

- la dimensione massima ammissibile di ogni unità abitativa è di mq 110 di sup. dei vani abitabili, come definiti dal D.M. 5/7/75.

Comma 11:

- non sono ammessi annessi agricoli diversi da quelli previsti all'interno dei P.M.A.A. dai commi 9 e 10 dell' articolo 3.

Art. 4 L.R. 64/95 - Programma di miglioramento agricolo ambientale

Ai sensi del comma 7° dell'art.4 il Regolamento Urbanistico può individuare i casi in cui il P.M.A.A. ha valore di Piano attuativo, in particolare nei casi di aziende agricole di nuovo insediamento, o di aziende esistenti in cui la nuova edificazione è prevalente rispetto all'esistente, o nei casi in cui è necessaria una verifica urbanistica preliminare sul riuso e il riordino degli edifici e delle aree esistenti, nonché in zone di particolare rilevanza ambientale.

Fino alla approvazione del Regolamento Urbanistico, vigono le seguenti **Salvaguardie**, (di durata comunque non superiore a tre anni dalla approvazione del Piano Strutturale), ai sensi dell' art.24, comma 2° lett. g) della L.R. 5/95:

- il Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale ha valore di piano attuativo nei casi previsti dal comma 7 dell'art.4 della L.R.64/95 (realizzazione di nuove abitazioni rurali per una volumetria superiore a 600 mc).

Art. 5 L.R. 64/95 - Interventi sul patrimonio edilizio con destinazione d'uso agricola

Il R.U. contiene la disciplina degli interventi sul patrimonio edilizio esistente in zona agricola, sulla base della classificazione e delle norme del presente P.S., Sistema Insediativo.

L'applicazione dell'art.5 della L.R. 64/95 è quindi vincolata alle norme del Sistema Insediativo ed alle specifiche discipline del R.U., ed in particolare:

Comma 1°

Gli interventi di manutenzione sono ammessi su tutti gli edifici con le salvaguardie, limitazioni e prescrizioni indicate nelle Norme del “Sistema insediativo” e dalla disciplina del R.U.

Comma 2°

lett. a)

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono consentiti su tutti gli edifici.

lett. b) - lett. c)

Gli interventi di ristrutturazione edilizia ed i trasferimenti di volumetrie sono consentiti con le salvaguardie, limitazioni e prescrizioni indicate nelle Norme del “Sistema insediativo” e dalla disciplina del R.U.

Comma 3° - Comma 4° lett. a) e b)

Gli ampliamenti “una tantum”, le ristrutturazioni urbanistiche e gli ampliamenti volumetrici sono consentiti con le salvaguardie, limitazioni e prescrizioni indicate nelle Norme del “Sistema insediativo” e dalla disciplina del R.U.

Art. 5 bis L.R. 64/95 - Interventi sul patrimonio edilizio con destinazione d'uso non agricola

Il R.U. contiene la disciplina degli interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola, ai sensi dell' art. 5 bis della L.R. 64/95, punto 1., 2° comma, sulla base della classificazione e delle norme del presente P.S., Sistema Insediativo.

Compatibilmente con il Sistema Ambientale e le Norme del Sistema Insediativo, il Regolamento Urbanistico potrà prevedere, nell'ambito della disciplina del P.E.E. con destinazione d'uso non agricola, interventi di ampliamento degli edifici esistenti, di ristrutturazione urbanistica con eventuale incremento volumetrico, di mutamento della destinazione d'uso.

L'applicazione dell'art.5 della L.R. 64/95 è quindi vincolata alle norme del Sistema Insediativo ed alle specifiche discipline del R.U., ed in particolare gli interventi di ristrutturazione edilizia e di ristrutturazione urbanistica previsti dal 1° e 2° comma dell'art. 5 bis sono consentiti con le limitazioni e prescrizioni indicate nelle Norme del “Sistema insediativo”.

Art. 5 ter L.R. 64/95 - Mutamento della destinazione d'uso

Gli interventi di mutamento della destinazione d'uso degli edifici rurali sono consentiti ai sensi dell' art. 5 ter della L.R. 64/95.

Il R.U. può disciplinare le destinazioni d'uso ammesse in particolari zone del territorio agricolo, anche in osservanza di disposizioni sovracomunali.

7. Norme generali per gli interventi sugli edifici esistenti o di nuova edificazione in zona agricola

Art. 3 comma 8° L.R. 64/95

Le Norme generali che seguono disciplinano gli interventi sugli edifici esistenti e gli interventi di nuova edificazione in zona agricola.

Il R.U. integra con specifiche discipline le presenti norme generali, ed in particolare definisce:

- le dimensioni massime delle unità abitative, ai sensi dell'art.3 della L.R.64/95;
- gli eventuali casi in cui è ammessa la realizzazione di annessi agricoli eccedenti le capacità produttive dei fondi agricoli ovvero riferiti a fondi aventi superfici inferiori ai minimi ai sensi del comma 11 dell'art.3 della L.R.64/95 (aree in cui sia necessario garantire la presenza umana a presidio dell'ambiente; situazioni economico-produttive particolari etc.).

Le finalità delle presenti Norme, e delle eventuali integrazioni di R.U., sono quelle di preservare l'identità del paesaggio e degli edifici evitando la realizzazione di edifici di tipologie o forme incompatibili con il paesaggio e con l'architettura tradizionale.

Per tutti i nuovi edifici in zona agricola è prescritta l'altezza max. ml. 7,00, da calcolarsi dal piano

del terreno nel punto più basso all'intradosso della gronda. Il R.U. può individuare casi specifici in cui tale altezza massima può essere aumentata per l'adeguamento ad edifici esistenti.

Gli edifici ad uso abitativo devono essere realizzati nelle forme dell'edilizia tradizionale rurale, che prevede in genere uno o più corpi di fabbrica principali di forma regolare (quadrata, rettangolare, a "elle", a "c", a corte etc); al corpo principale possono essere addossati corpi di dimensione diversa per eventuali annessi, servizi etc.

Le aperture devono essere di forma, dimensioni e disposizione regolare e tipica dell'edilizia rurale. La copertura deve essere a falde di forma, manto, gronda e pendenza tradizionale toscana; intonaco civile nei colori tradizionali; canali di gronda e discendenti in rame; infissi in legno o in ferro con eventuale persiana o scuro in legno.

E' vietato l'uso di intonaci non tradizionali .

E' consentito l'impiego di mattoni o pietra facciavista nelle modalità tradizionali.

I nuovi annessi agricoli di aziende esistenti, di cui è ammessa la realizzazione ai sensi delle presenti Norme e della L.R. 64/95, devono essere realizzati in prossimità degli edifici eventualmente già esistenti.

Qualora il Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale preveda la realizzazione di un complesso di edifici totalmente ex-novo, tutti gli edifici previsti e gli annessi devono essere realizzati osservando le modalità di giacitura ed orientamento tradizionale degli edifici esistenti storici del Sub-sistema di appartenenza, essere raggiungibili mediante la viabilità esistente, il ripristino di tracciati storici o la semplice integrazione di tracciati esistenti o storici.

Al fine di salvaguardare il paesaggio tipico rurale e di limitare il consumo di suolo gli edifici previsti dal Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale devono essere concentrati, per ogni azienda agricola, di preferenza in un unico sito, salvo esigenze funzionali specifiche.

Per tutti gli edifici e per gli annessi è vietato l'utilizzo di strutture prefabbricate in vista e di forme, materiali e coperture non tradizionali.

E' ammesso l'uso del legname per la costruzione di annessi.

Forme, materiali, tecnologie diverse da quelle tradizionali, o altezze superiori alla altezza massima, possono essere ammesse dal Regolamento Urbanistico ed eventualmente dal Programma Integrato d'Intervento solo se necessarie a specifiche attività agricole e/o produttive, per rispondere a dimostrate esigenze funzionali, tecnologiche, di sicurezza del lavoro e di protezione dell'ambiente.

Il Regolamento Urbanistico ed il Programma Integrato d'Intervento possono stabilire norme integrative per specifiche zone.

Tutti gli interventi nel territorio agricolo devono rispettare le norme, i vincoli, le prescrizioni, le salvaguardie contenute nel presente P.S. relative ai singoli Sistemi e Sub-sistemi ed alle individuate Invarianti Strutturali.

ART. 5

IL SISTEMA VEGETAZIONALE NATURALE

1. Generalità

Le zone boscate e le altre zone che compongono il sistema vegetazionale naturale individuate nella tav. 4 : Analisi storica dell'uso del suolo - Stato attuale e nella tav. 8 : Sistema ambientale - Unità di Paesaggio e Invarianti strutturali, sono soggette a tutela finalizzata alla conservazione delle zone boscate di elevato valore ambientale; al mantenimento ed al consolidamento delle zone boscate in cui le cenosi sono soddisfacenti ma sono in atto fenomeni di disturbo dei dinamismi naturali; alla modificabilità o trasformazione delle zone in cui sono presenti o dominanti specie non autoctone od infestanti.

Tutte le componenti il sistema vegetazionale naturale, individuate dal P.S. *attraverso analisi del materiale grafico e fotografico aggiornato*, e tutte quelle analoghe esistenti, anche se non individuate, sono *Invarianti strutturali* del Sistema Ambientale.

Sono comprese nel sistema vegetazionale naturale, ancorché non individuate nelle suddette tavole, le alberature isolate o a filare tipiche e/o di specie autoctone, la vegetazione di ripa e di golena, i gruppi arbustivi etc, e comunque tutte le componenti il Sistema vegetazionale naturale esistenti, anche se non specificamente individuate.

Le zone boscate sono inoltre definite dalla L.R. 13.08.96 n°73.

2. Vincoli

Le zone boscate, ancorché percorse o danneggiate dal fuoco, e quelle soggette a vincolo di rimboschimento, sono sottoposte al vincolo paesaggistico ai sensi della L.1497/39 e L. 431 /85.

Il presente P.S. si conforma per queste zone alle prescrizioni e direttive del P.T.C. approvato dalla Provincia di Pisa , che sostituiscono le Direttive di cui alla D.C.R. 296/88.

Per quanto non già disciplinato dal presente P.S. con norme, prescrizioni e salvaguardie più restrittive, fino all'approvazione del R.U. vigono le salvaguardie di cui all' art.16 della D.C.R. 296/88 e succ. mod. ed int.

Le zone boscate perimetrate con apposita simbologia nella tav. 1 - P.di F. vigente sono soggette al Vincolo per scopi idrogeologici ai sensi del R.D. 30.12.23 n. 3267 ed al relativo Regolamento Provinciale di Attuazione.

2. Modalità di intervento

Il Piano Strutturale individua le zone boscate e le formazioni ripariali come componenti principali del Sistema Vegetazionale Naturale.

Le zone boscate, secondo la classificazione effettuata dalla Amministrazione Provinciale di Pisa in sede di studi per il P.T.C., sono formate querceti misti a cerro dominante.

Le modalità di intervento previste per questo tipo di zone boscate e per le formazioni ripariali sono tese al mantenimento e al consolidamento, e sono così definite (da "Norme e definizioni" - P.T.C. Provincia di Pisa approvato il 18.12.98):

- **mantenimento**: trova applicazione nelle aree in cui le cenosi vegetali si presentano soddisfacenti sotto i profili sia della qualità floristica che delle condizioni biologiche intese in senso più generale, ma in cui sono in atto fenomeni di disturbo dei dinamismi naturali, quali il taglio dei boschi, o la vicinanza delle coltivazioni, per cui è necessario controllare nel tempo la situazione delle cenosi, garantendone la continuità, e permettere la loro evoluzione verso un equilibrio più stabile;

- **consolidamento** : trova applicazione nelle aree in cui le cenosi vegetali, pure mostrando una soddisfacente ricchezza floristica, appaiono compromesse nella struttura, o comunque nelle componenti biologiche che rendono una fitocenosi ecologicamente stabile, ad esempio per presenza

di macromiceti o di licheni, o simili, per cui è necessario agire con idonei interventi volti a superare tali situazioni negative, quali il rimboschimento con specie arboree ed arbustive autoctone, ed ecologicamente idonee, in rarefazione a causa dei fenomeni di disturbo in atto.

Il Comune può effettuare e promuovere indagini specifiche per l'approfondimento della classificazione effettuata e per l'individuazione di cenosi vegetali soggette a modificabilità e trasformazione, quali le pinete e i popolamenti di robinia.

Le modalità di intervento previste per questo tipo di zone sono così definite (da "Norme e definizioni" - P.T.C. Provincia di Pisa approvato il 18.12.98):

- **modificabilità**: trova applicazione nelle aree in cui sono presenti entità che contrastano con il naturale dinamismo della vegetazione autoctona, per cui è necessario favorire la ripresa di quest'ultima eliminando le cause di turbamento;

- **trasformazione**: trova applicazione nelle aree in cui il soprassuolo vegetale è ormai dominato da entità non appartenenti alla vegetazione autoctona, per cui è opportuno operare una graduale sostituzione dello strato vegetale con specie ecologicamente più idonee ed in linea con l'ambiente naturale.

3. Interventi ammessi - Prescrizioni

In tutti i terreni con copertura vegetale naturale come definiti dalle presenti norme sono ammessi esclusivamente:

- la realizzazione di opere di difesa idrogeologica ed idraulica, di rinaturalizzazione, di forestazione e di incremento della vegetazione autoctona, di strade poderali ed interpoderali, di piste di esbosco e di piste frangifuoco e di servizio forestale, con relative attività di servizio e di manutenzione, nei limiti stabiliti dalle leggi nazionali e regionali e dalle disposizioni specifiche, con caratteristiche *dimensioni e densità* tali da non alterare negativamente l'assetto idrogeologico, paesaggistico, naturalistico e geomorfologico dei terreni interessati. In particolare *le strade poderali ed interpoderali e le piste di esbosco e di servizio forestale non devono avere larghezza superiore a 3,5 mt lineari, né comportare l'attraversamento in qualsiasi senso e direzione di terreni con pendenza superiore al 60 % per tratti superiori a 150 mt, e non devono essere asfaltate, né pavimentate con altri materiali impermeabilizzanti;*
- *qualsiasi intervento di recupero e riqualificazione* dei manufatti edilizi esistenti ammesse dal presente P.S. e dal R.U.;
- le normali attività selvicolturali, la raccolta dei prodotti secondari del bosco, nei limiti stabiliti dalle leggi nazionali e regionali e dalle disposizioni specifiche;
- le attività faunistico-venatorie e la pesca nei limiti stabiliti dalle leggi nazionali e regionali e dalle disposizioni specifiche;
- le attività di allevamento zootecnico di tipo non intensivo nei limiti stabiliti dalle leggi nazionali e regionali e dalle disposizioni specifiche;
- le attività escursionistiche e del tempo libero compatibili con le finalità di tutela naturalistica e paesaggistica.

Nei terreni da individuarsi con specifici studi ed analisi, riconosciuti assoggettabili ad interventi di modificabilità e di trasformazione secondo le classificazioni operate dalle "Norme e definizioni" - P.T.C. Provincia di Pisa approvato il 18.12.98 (ad esempio pinete e popolamenti di robinia), possono essere ammessi i seguenti interventi:

- *la realizzazione di impianti a rete e di sistemi tecnologici a servizio del territorio comunale o di comuni limitrofi, o di insediamenti ed attività preesistenti e/o confermati dal P.S. e dal R.U., ove esso sia indispensabile in assenza di alternative di tracciato che consentano di perseguire gli stessi obiettivi prestazionali con analoga efficienza e costi non irragionevolmente superiori;*

- la realizzazione di linee di comunicazione viaria e ferroviaria di rilevanza sovracomunale, limitatamente al mero attraversamento dei terreni componenti il sistema vegetazionale naturale, e ove esso sia indispensabile in assenza di alternative di tracciato che consentano di perseguire gli stessi obiettivi prestazionali con analoga efficienza e costi non irragionevolmente superiori;
- la realizzazione di linee di comunicazione viaria di rilevanza locale, a servizio della popolazione *di non più di un Comune, ovvero di parti della popolazione di due comuni confinanti, nonché* a servizio di insediamenti e/o attività esistenti o da insediare confermati e previsti dal presente P.S. e dal R.U.,ove sia indispensabile in assenza di alternative di tracciato che consentano di perseguire gli stessi obiettivi prestazionali con analoga efficienza e costi non irragionevolmente superiori.

ART. 6

STRUTTURA E NORME GENERALI DEL SISTEMA AMBIENTALE

1. Sub-sistemi del Sistema Ambientale

Il Sistema Ambientale in relazione alle caratteristiche generali e di localizzazione ed alle potenzialità di valorizzazione, conservazione, trasformazione, sviluppo e recupero del territorio e delle risorse, delle colture, dell'ambiente naturale e del paesaggio, degli insediamenti, viene suddiviso nei seguenti Sub-sistemi:

Sub-sistema 1 - Aree boscate di confine

1 a - Vicchio

1 b - Vallitri

Sub-sistema 2 - Colline centrali dei centri storici minori

Sub-sistema 3 - Lorenzana

Sub-sistema 4 - Fondovalle dei corsi d'acqua principali

4 a - Torrente Tora, Rio di S.Biagio e Piantegola

4 b - Torrente Isola e Torrente Borra

Sub-sistema 5 - Territorio collinare agricolo sud

2. Unità di Paesaggio del Sistema ambientale

Sono individuate all'interno del Sistema ambientale e dei singoli Sub-sistemi porzioni omogenee di territorio denominate "Unità di paesaggio", omogenee per le caratteristiche attuali e storiche, che rivestono particolare rilevanza all'interno del Sistema ambientale per le caratteristiche strutturali del territorio e delle risorse in esse presenti, e per le quali si prevedono o si auspicano interventi omogenei per ogni Unità, siano essi di tutela, di conservazione, di valorizzazione, di trasformazione, od anche di semplice manutenzione.

Alcune delle Unità di paesaggio individuate costituiscono Invarianti Strutturali del territorio ai sensi del precedente art. 3.

Poiché la delimitazione delle Unità di paesaggio del Sistema ambientale non può ritenersi esaustiva né prescrittiva, data la scala di individuazione e le modifiche apportate con continuità all'uso del suolo, tale individuazione deve ritenersi indicativa, da verificare caso per caso sul posto, e devono altresì considerarsi assoggettate alle stesse norme tutte le unità di paesaggio in cui si ritrovano le caratteristiche descritte per le Unità di paesaggio identificate.

Il Sistema vegetazionale naturale è suddiviso nelle seguenti Unità di Paesaggio:

Unità di Paesaggio 1 - Zone boscate

Unità di Paesaggio 2 - Vegetazione di ripa e di golena.

Le Norme relative alle Unità di Paesaggio 1 - Zone boscate devono intendersi estese alle alberature isolate ed in filare esistenti, anche se non specificamente individuate (vedi art. 5).

Le Unità di paesaggio 1 e 2 costituiscono *Invarianti Strutturali* del territorio ai sensi del precedente art. 3.

All'interno delle *zone boscate*, che costituiscono le U. di P. 1, possono essere individuate specifiche Sub-unità di paesaggio corrispondenti alle caratteristiche della vegetazione ed alle categorie di intervento definite al punto 3 dell'art. 5 nonché agli artt. 3-4 delle presenti Norme.

All'interno del territorio agricolo sono individuate le unità di paesaggio in cui assumono particolare rilevanza la *permanenza e la trasformazione del paesaggio tradizionale*.

Esse assumono la valenza di *Zone agricole di interesse paesaggistico* e come tali sono soggette a specifiche norme. Esse sono:

Unità di paesaggio 3 - Permanenza degli Usi del suolo storici.

Sono i terreni, prevalentemente collinari, ove è stata rilevata la permanenza degli identici usi arborati tradizionali, quali la vite e l'olivo, dal Catasto Leopoldino (1830 ca.) ad oggi, e quindi la specifica caratterizzazione storica del paesaggio collinare e dei singoli terreni.

Per questi terreni ogni intervento deve tendere alla conservazione, al ripristino ed alla valorizzazione delle singole unità colturali.

Gli oliveti di antico impianto sono *Invarianti strutturali* del Sistema Ambientale, e sono individuati come specifiche Unità di Paesaggio del Sistema Ambientale.

La definizione di *Invariante Strutturale* non implica la immodificabilità: per queste aree ogni intervento deve essere preceduto da specifiche indagini sulla età e la qualità delle piante e delle colture e sulle caratteristiche del territorio, finalizzate a definire quali parti di tali colture, per le caratteristiche non di pregio, possono essere trasformate e quali devono essere mantenute allo stato attuale.

Per gli oliveti è di norma prescritto il mantenimento e favorito l'ampliamento delle colture esistenti; sono ammessi i necessari interventi di manutenzione e le modifiche non sostanziali alla estensione ed alla perimetrazione delle aree coltivate.

Per i vigneti sono ammesse modifiche alle superfici coltivate, per esempio per criteri di rotazione delle colture, purché ciò non comporti la modifica delle caratteristiche fondamentali del paesaggio collinare o l'introduzione di colture non tipiche.

Gli interventi in queste aree devono sempre essere preceduti da studi specifici eseguiti da tecnici abilitati, tendenti a definire le delimitazioni delle colture di pregio, le trasformazioni avvenute, gli interventi necessari per il miglioramento delle caratteristiche produttive nel rispetto delle caratteristiche storico-paesaggistiche.

E' ammessa l'integrazione della vite con arboreti secondo i metodi tradizionali.

Interventi di modifica delle aree a vigneto conseguenti all'applicazione di direttive od all'utilizzo di finanziamenti di Enti diversi e/o della Comunità Europea devono essere in queste zone limitati e comunque valutati caso per caso, e sono da ritenersi ammissibili solo se garantiscono la permanenza delle caratteristiche del paesaggio.

Unità di paesaggio 4 - Usi del suolo tradizionali del paesaggio arborato

Si tratta di zone in cui oggi è in atto l'uso del suolo tradizionale a coltivazioni permanenti ed arborate, quali vite ed olivo, alberi da frutta, pioppeti, sia nei terreni collinari, dove si avvicendano vite ed olivo, sia nei fondovalle, dove è presente il vigneto in coltura specializzata.

Tali coltivazioni sono in parte di impianto recente, in sostituzione di aree precedentemente utilizzate a pascolo, a seminativo o boscate, ed in parte sono risalenti al secolo scorso (Catasto Leopoldino) per le caratteristiche del paesaggio arborato, ma modificate nel tempo per l'avvicendamento di colture diverse.

In questi terreni è quindi indicato il mantenimento delle caratteristiche storiche e paesaggistiche d'insieme dell'ambiente, ma sono consentite modifiche o rotazioni delle colture arborate.

Gli oliveti, in quanto colture di pregio, anche se di recente impianto, sono da mantenersi ove possibile nella consistenza attuale, salvo necessari e motivati interventi di trasformazione, da ritenersi comunque legati a specifiche necessità produttive.

E' ammessa l'introduzione di colture compatibili, purché vengano mantenute le caratteristiche specifiche del paesaggio.

Gli interventi in queste aree devono sempre essere preceduti da studi specifici eseguiti da tecnici abilitati, tendenti a definire le delimitazioni delle colture di pregio, le trasformazioni avvenute, gli interventi necessari per il miglioramento delle caratteristiche produttive nel rispetto delle caratteristiche storico-paesaggistiche.

Interventi di modifica delle aree a vigneto od oliveto conseguenti all'applicazione di direttive od

all'utilizzo di finanziamenti di Enti diversi e/o della Comunità Europea possono essere attuati in queste zone, e devono comunque garantire la permanenza delle caratteristiche del paesaggio collinare.

Unità di paesaggio 5 - Trasformazione del paesaggio collinare

Aree interne al territorio collinare in cui oggi risultano sostanzialmente modificate le tradizionali colture arborate a favore di seminativi ed altre colture estensive, con conseguente perdita delle caratteristiche tradizionali del paesaggio collinare, che presentava nel Catasto Leopoldino esclusivamente colture arborate, zone boscate, zone a pascolo.

In queste aree è indicato ed auspicato il ripristino delle tradizionali colture arborate e/o alberate, quali vigneti, oliveti, alberi da frutto, arboreti da legno, nonché le tradizionali integrazioni fra colture.

E' ammessa l'introduzione di colture compatibili, purché vengano mantenute le caratteristiche specifiche del paesaggio.

Interventi di nuovo impianto di colture a vigneto od oliveto, di arboreti o di altre colture compatibili con il paesaggio tradizionale, conseguenti all'applicazione di direttive od all'utilizzo finanziamenti di Enti diversi e/o della Comunità Europea, sono auspicati in queste zone, e devono comunque garantire la permanenza delle caratteristiche del paesaggio collinare.

Unità di paesaggio 6 - Trasformazione del paesaggio di fondovalle

I terreni di fondovalle nel secolo scorso risultavano estesamente coltivati a vite ed in parte ad alberi da frutto, in genere nella forma colturale mista del "seminativo pioppato vitato".

La U. di P. 6 individua quei terreni che hanno perso totalmente tali caratteristiche e che oggi risultano quasi interamente convertiti a seminativo nudo.

In queste zone è auspicato e favorito il reintegro delle colture arborate, quali vite e alberi a frutta, degli arboreti da legno (pioppeti), e delle colture miste tradizionali.

E' ammessa l'introduzione di colture compatibili, purché vengano mantenute le caratteristiche specifiche del paesaggio.

Sono da preservare ed incrementare le alberature ad alto fusto, in particolare i pioppi, anche se in esemplari isolati, in quanto testimonianza delle colture miste non più praticate.

Unità di paesaggio 7 - Permanenza della sistemazione idraulica superficiale dei terreni agricoli di pianura

Zone in cui è particolarmente leggibile la sistemazione idraulica superficiale costituita da rii, canali e fosse di scolo permanente dal secolo scorso. La rete idraulica superficiale è soggetta a tutela, conservazione, manutenzione ed eventuale valorizzazione e ripristino, sia perché garantisce il corretto ed efficace smaltimento delle acque superficiali, sia perché appartiene alla storia del territorio e dell'uso che l'uomo ne ha fatto nel tempo.

Eventuali modifiche alle colture, fusioni o frazionamenti della proprietà, interventi idraulici, interventi superficiali diversi come scavi e simili devono consentire il mantenimento della funzionalità e della leggibilità di tale struttura storica, indicata nella tav. 6 - Struttura Storica del Territorio.

La sistemazione idraulica superficiale risalente al secolo scorso costituisce *Invariante strutturale* del Sistema ambientale (vedi art. 3.2).

All'interno dei singoli Sub-sistemi sono inoltre individuate singole Unità di paesaggio corrispondenti a fatti singolari e rilevanti. Per queste il Regolamento Urbanistico potrà prevedere la specifica disciplina degli interventi.

Esse sono:

Unità di paesaggio 8 - Parchi e giardini

Sono così individuati quei luoghi caratterizzati dalla sistemazione della vegetazione e delle aree di

pertinenza di edifici storici, che per la loro estensione assumono la caratteristica di emergenze ambientali. Essi sono:

Sub-unità di paesaggio 8a - Giardino di Villa Roncione

Sub-unità di paesaggio 8b - Parco della Villa Giuli in Lorenzana

Sub-unità di paesaggio 8c - Sistemazione a verde nelle aree circostanti la Casa Toraglia-Sforni

In queste Unità di paesaggio qualsiasi intervento deve essere preceduto da opportune indagini ed analisi sulla conformazione del suolo, sulla vegetazione presente, sugli elementi storici e storicizzati, sugli arredi, i manufatti, le pavimentazioni etc.

La finalità è quella della tutela della struttura storico-paesaggistica di queste aree anche attraverso usi diversi da quelli attuali.

I progetti di manutenzione e/o riuso devono quindi configurarsi come progetti di restauro dei manufatti, della vegetazione e del disegno storico dei giardini.

Unità di paesaggio 9 - Paleoalveo del Tora

Viene inoltre individuato con specifica *Unità di paesaggio* il *paleoalveo del Tora* in località Mulino della Tora, in quanto luogo da tutelare per la permanenza di testimonianze storiche sull'uso del territorio e delle acque, quali l'antico tracciato del Tora, poi rettificato, e la corrispondente vegetazione di ripa, le opere murarie sull'alveo del Torrente stesso, l'edificio del Mulino, la traccia del gorile del mulino.

ART. 7

SUB-SISTEMI DEL SISTEMA AMBIENTALE

Sub-sistemi 1

Aree boscate di confine

Il Sub-sistema è composto da due aree alle estremità nord-est (Vicchio) e lungo il confine ovest del territorio comunale (Vallitri), caratterizzate da ampie superfici boscate, di antico impianto, appartenenti ad ambiti di territorio boscato comuni a più territori Comunali, di alto valore paesistico-ambientale.

L'edificazione è scarsa, e di antico impianto. Non sono presenti nuclei urbani.

Per la posizione di confine del Sub-sistema, deve essere prestata particolare attenzione e collaborazione ad eventuali politiche di tutela e sviluppo intraprese o da portate avanti con i Comuni confinanti (Crespina, Lari, Fauglia, Casciana T.).

Sub-sistema 1a

Vicchio

1. Descrizione

Il Sub-sistema di Vicchio, che si estende ad est del torrente Isola incuneandosi nel territorio comunale di Lari, è caratterizzato dal Poggio ai Venti, coperto da ampie superfici di bosco ceduo, la cui forma e le cui caratteristiche, sviluppatasi intorno al fondovalle del Botro del vallino delle Streghe, sono rimaste pressoché intatte dal 1800 ad oggi.

Il bosco è formato da specie autoctone fra cui castagni, noccioli, lecci, querce, ontani, e non presenta specie infestanti. E' presente inoltre un fitto sottobosco con tipiche specie arbustive.

Il bosco è intervallato da zone di prato e pascolo.

Lo stretto fondovalle è coltivato a seminativi in maniera non continuativa, mentre avviene regolarmente la ceduzione del bosco.

Sentieri ben tracciati lo attraversano interamente sia nel fondovalle che lungo i crinali di confine con i comuni limitrofi, e la zona è oggi oggetto di escursioni e passeggiate soprattutto per chi proviene dai comuni di Crespina e Lari.

Lungo il sentiero di fondovalle, a nord di Vicchio, è presente una sorgente oggi utilizzata per abbeveratoio di ovini, di cui sono ancora presenti i manufatti per la captazione delle acque, oggi in cattivo stato di conservazione.

All'interno del territorio boscato è presente il nucleo di Vicchio, formato da due edifici di antico impianto, che non sono stati ristrutturati, oggi in disuso e di pregevole immagine architettonica ed ambientale, e dal nucleo abitato, composto da un edificio principale, ristrutturato, e da annessi diversi, morfologicamente e tipologicamente incongrui rispetto al sito.

Le pendici del sistema boscato verso ovest ed il fondovalle del Torrente Isola, e verso Sud, sono costituite da terreno collinare coltivato a vite ed olivo, ed in esso sono presenti numerose case sparse (Geppetti, Cuculo, Corneta) abitate e/o centri di aziende agricole.

Il territorio coltivato e la presenza umana hanno esaltato le qualità paesaggistiche di questo Sub-

sistema, con interventi adeguati sia sugli edifici che sul terreno agricolo, ed il Sub-sistema presenta nel suo insieme nelle singole parti elevate qualità ambientali che devono essere tutelate.

Il Sub-sistema comprende anche la zona del podere Cerreta, con boschi e vigneti che si estendono da qui nel territorio di Casciana Terme.

Il Sub-sistema può trovare una giusta valorizzazione attraverso l'incremento dell'uso agricolo, residenziale, turistico e ricreativo, che deve passare attraverso la tutela della sua struttura storica nelle parti preservate e la riqualificazione del centro abitato di Vicchio.

2. Previsioni generali e Unità di paesaggio

Vegetazione e zone boscate

I territori boscati e tutte le componenti il Sistema vegetazionale naturale, individuati nella tav.4 - Analisi storica dell'Uso del Suolo - Stato attuale e nella tav. 8: Sistema ambientale Unità di paesaggio e Invarianti strutturali, e tutte le porzioni di territorio con identiche caratteristiche, sono soggetti alle Norme Generali per il Sistema vegetazionale naturale, di cui all' art. 5 delle presenti Norme, nonché alle norme di interesse specifico contenute negli artt.3-4.

Sono presenti nel Sub-sistema le seguenti *Unità di paesaggio*:

Unità di Paesaggio 1 - Zone boscate

Unità di Paesaggio 2 - Vegetazione di ripa e di golena.

Viabilità e sentieristica

La viabilità carrabile asfaltata e non asfaltata esistente nel Sub-sistema è sufficiente per l'accessibilità.

L'asfaltatura o la pavimentazione di strade e sentieri di qualsiasi tipo, fatto salvo quanto esplicitamente previsto dalle presenti Norme, è da limitare ai casi di inderogabile necessità.

I sentieri esistenti o storici, evidenziati sulla tav.11: Sistema infrastrutturale - Sub-sistema 1 e sulla tav.6: Struttura Storica del territorio, ed in particolare quelli privilegiati per l'escursionismo, devono essere oggetto di manutenzione che li renda percorribili dai pedoni.

Possono essere organizzate aree di sosta con la sistemazione di arredi in legno, quali tavoli e panche, cestini per rifiuti etc.

Parcheggi

In prossimità di Vicchio, lungo la via di fondovalle dell'Isola, possono essere predisposte e segnalate modeste aree di parcheggio per l'accesso dal territorio comunale di Lorenzana.

Acque

Devono essere conservati nella forma attuale e storica i tracciati dei corsi d'acqua esistenti.

La sorgente esistente ed i relativi manufatti possono essere oggetto di interventi di manutenzione anche per la conversione ad usi umani, con la realizzazione eventuale di manufatti per la captazione legati all'uso turistico ed escursionistico.

Territorio a prevalente funzione agricola

I terreni agricoli sono soggetti alle Norme Generali per le zone a prevalente funzione agricole di cui all'art.4

Sono inoltre individuate con specifiche Unità di paesaggio le *Zone agricole di interesse paesaggistico*, in cui assumono particolare rilevanza la *permanenza e la trasformazione del paesaggio tradizionale*:

Unità di paesaggio 3 - Permanenza degli Usi del suolo storici.

Unità di paesaggio 4 - Usi del suolo tradizionali.

Unità di paesaggio 5 - Trasformazione del paesaggio collinare

Unità di paesaggio 6 - Trasformazione del paesaggio di fondovalle

Unità di paesaggio 7 - Permanenza della sistemazione idraulica superficiale dei terreni agricoli di

pianura

Tutte le Unità di paesaggio individuate sono soggette alle specifiche Norme di cui all'art. 6.2.

Insedimenti

Gli insediamenti esistenti sono soggetti alle Norme descritte nel Sistema Insediativo per i Sub-sistemi e per le singole Unità di spazio.

Gli insediamenti esistenti in zona agricola sono inoltre soggetti all'art. 4 del presente P.S. "Zone a prevalente funzione agricola".

Gli insediamenti esistenti comprendono il nucleo di Vicchio e numerosi edifici isolati, con annessi vari.

Il nucleo di Vicchio è composto da una parte di edifici ristrutturati e relativi annessi e da due edifici di antico impianto in parte in disuso ed in cattivo stato.

Gli interventi devono essere finalizzati alla riqualificazione urbanistica degli insediamenti, comprensiva anche di un eventuale modesta espansione, del recupero dei fabbricati in peggiore stato, per la conferma ed il rafforzamento dell'uso residenziale e agricolo e/o l'inserimento di usi diversi compatibili, legati alle caratteristiche ed all'uso del territorio naturale circostante per il tempo libero (uso agriturismo, turistico, ricettivo, ricreativo e per servizi diversi ad essi collegati, attività produttive compatibili etc.)

Per gli edifici di antico impianto diruti il Regolamento Urbanistico può prevedere la ricostruzione.

Per gli edifici isolati di antico impianto deve essere salvaguardata la struttura insediativa storica.

Per gli annessi esistenti deve prevedersi la riqualificazione anche attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica.

Le Norme sono descritte nel sistema Insediativo per singole Unità di spazio, e saranno specificate dal Regolamento Urbanistico.

Il Regolamento Urbanistico conterrà inoltre le Norme e la disciplina per la eventuale realizzazione degli ampliamenti degli edifici esistenti e delle eventuali nuove costruzioni, la cui sagoma non deve modificare la linea dei crinali avendo quota massima superiore a quella del rilievo.

Sub-sistema 1b

Vallitri

1. Descrizione

Il Sub-sistema di Vallitri è costituito dal versante Est di una struttura collinare boscata, appartenente sul versante Ovest al Comune di Fauglia, ed è definito ad ovest dal confine comunale ed a nord, est e sud dal fondovalle del Torrente Tora e del Rio S. Biagio.

Il versante è pressoché interamente boscato nelle parti limitrofe al crinale, dal quale si estendono le vaste superfici boscate, in alcune parti immutate dall'800 ad oggi, denominate, da Nord a Sud, Poggio alle Querce, Poggio della Chiesa al santo, Vallitri, il Poggetto.

Le zone boscate presentano caratteri di discontinuità sia nelle specie arboree (presenza di pinete, di specie infestanti), che nella consistenza dei boschi (presenza di aree di bosco rado, aree denudate).

Le zone boscate, nelle zone centrali e sud del Sub-sistema, sono intervallate da ampie zone coltivate a olivo e pascolo, per gran parte di impianto storico.

Nella parte più a sud del Sub-sistema sono presenti aree boscate rade di impianto più recente, mentre fra le colture prevale la vite.

I bordi del sistema, verso il fondovalle del Torrente Tora e nelle zone pianeggianti che si insinuano nel sistema collinare boscato, presentano le tipiche colture di pianura (seminativi, girasoli etc.)

La zona è attraversata da una fitta rete di sentieri, utilizzati per l'escursionismo; nella zona di casa Loghino è presente la sorgente di Vallitri, di cui si legge anche in diari di viaggiatori dei secoli passati.

Il sistema insediativo è strutturato per singoli edifici, tutti di antico impianto, anche se in buona parte ristrutturati per uso residenziale, agricolo ed agriturismo.

Sono presenti numerosi siti storici di edifici e manufatti censiti e nominati nei documenti del 1800.

La zona ha una spiccata vocazione residenziale, agricola ed agriturismo.

Tali attività, in questa zona oggi presenti nella parte centrale con una azienda agriturismo, che interessa diversi edifici ed un ampio territorio, e nella parte più a sud con la presenza di numerosi edifici residenziali, devono trovare conferma ed incentivo nel consolidamento e nel miglioramento delle qualità paesaggistiche, naturalistiche ed ambientali dell'area.

E' necessaria la tutela delle risorse ambientali in particolare attraverso la manutenzione e il consolidamento delle zone boscate, individuandone all'interno gli ambiti di modificabilità per le aree in cui sono presenti entità che contrastano con il naturale dinamismo della vegetazione.

Devono essere tutelati i vigneti e gli oliveti di impianto storico, e gli interventi sugli edifici, anche se tesi alla rifunzionalizzazione, devono essere effettuati nel rispetto delle caratteristiche architettoniche storiche.

Devono essere conservati e tutelati i siti e manufatti storici individuati nella tav.6: Struttura storica del territorio.

2. Previsioni generali e Unità di paesaggio

Vegetazione e zone boscate

I territori boscati e tutte le componenti il Sistema vegetazionale naturale, individuati nella tav.4: Analisi storica dell'Uso del Suolo - Stato attuale e nella tav.8 : Sistema ambientale-Unità di paesaggio e Invarianti strutturali, e tutti le porzioni di territorio con identiche caratteristiche, sono soggetti alle Norme Generali per il Sistema vegetazionale naturale, di cui all' art. 5 delle presenti Norme, nonché alle norme di interesse specifico contenute negli artt.3-4.

Sono presenti nel Sub-sistema le seguenti *Unità di paesaggio*:

Unità di Paesaggio 1 - Zone boscate

Unità di Paesaggio 2 - Vegetazione di ripa e di golena.

Viabilità e sentieristica

La viabilità carrabile asfaltata e non asfaltata esistente nel Sub-sistema è sufficiente per l'accessibilità.

L'asfaltatura o la pavimentazione di strade e sentieri di qualsiasi tipo, fatto salvo quanto esplicitamente previsto dalle presenti Norme, è da limitare ai casi di inderogabile necessità.

I sentieri esistenti o storici, evidenziati sulla tav.11: Sistema infrastrutturale - Sub-sistema 1 e sulla tav. 6 - Struttura Storica del territorio, devono essere oggetto di manutenzione che li renda percorribili dai pedoni.

Possono essere organizzate aree di sosta con la sistemazione di arredi in legno, quali tavoli sedili, cestini per rifiuti etc.

Il Regolamento Urbanistico può prevedere un piano della viabilità interna al Sub-sistema, per rendere compatibili le esigenze di accessibilità interna all'area con le esigenze dei residenti e degli operatori.

Acque

La sorgente di Vallitri può essere oggetto di interventi di manutenzione anche per la conversione ad usi agricoli od umani.

Gli interventi per la captazione e la immissione in impianti di distribuzione, anche con la realizzazione eventuale di manufatti, devono essere autorizzati.

Territorio a prevalente funzione agricola

I terreni agricoli sono soggetti alle Norme Generali per le zone a prevalente funzione agricola di cui all'art.4.

Sono inoltre individuate con specifiche Unità di paesaggio le *Zone agricole di interesse paesaggistico*, in cui assumono particolare rilevanza la *permanenza e la trasformazione del paesaggio tradizionale*:

Unità di paesaggio 3 - Permanenza degli Usi del suolo storici.

Unità di paesaggio 4 - Usi del suolo tradizionali.

Unità di paesaggio 5 - Trasformazione del paesaggio collinare

Unità di paesaggio 6 - Permanenza della sistemazione idraulica superficiale dei terreni agricoli di pianura

Tutte le Unità di paesaggio individuate sono soggette alle specifiche Norme di cui all'art. 6.2.

Insedimenti

Gli insediamenti esistenti sono soggetti alle Norme descritte nel Sistema Insediativo per i Sub-sistemi e per le singole Unità di spazio.

Gli insediamenti esistenti in zona agricola sono inoltre soggetti all'art. 4 del presente P.S. "Zone a prevalente funzione agricola".

Gli insediamenti esistenti comprendono numerosi edifici isolati per lo più di antico impianto e ristrutturati, e annessi vari in numero modesto.

Gli interventi devono essere finalizzati alla salvaguardia della struttura insediativa storica, al recupero dei fabbricati in peggiore stato, alla riqualificazione degli annessi esistenti per la conferma ed il rafforzamento dell'uso residenziale, agricolo e agriturismo e l'eventuale inserimento di usi diversi compatibili, legati alle caratteristiche ed all'uso del territorio naturale circostante.

Per gli edifici di antico impianto diruti il Regolamento Urbanistico può prevedere la ricostruzione.

Le Norme sono descritte nel sistema Insediativo per singole Unità di spazio, e saranno specificate dal Regolamento Urbanistico.

Il Regolamento Urbanistico ed eventualmente il Programma Integrato d'Intervento conterranno

inoltre le Norme e la disciplina per la eventuale realizzazione degli ampliamenti degli edifici esistenti e delle eventuali nuove costruzioni , la cui sagoma non deve modificare la linea dei crinali avendo quota massima superiore a quella del rilievo.

.

Sub-sistema 2

Colline centrali dei centri storici minori

1. Descrizione

Il Sub-sistema è delimitato a nord dal confine comunale, a ovest dalla strada vicinale detta di Sanicastro, toponimo e tracciato storico, e dalla strada provinciale del Piano del Torrente Tora, nel fondovalle del Rio, che lo divide dal poggio di Lorenzana; a est dal piano dell'Isola, a sud dalla viabilità esistente e storica che lo divide dal Sub-sistema delle aree agricole asciutte.

Fa parte del sistema il lembo della frazione di Laura a nord della S.P. del Piano della Tora.

Il Sub-sistema si struttura intorno ad una strada di crinale principale che lo attraversa da nord a sud, e lungo la quale sono collocati i nuclei storici di Roncione, Tremoleto, Collealberti e La Casa, oltre ad un grande numero di edifici sparsi di antico impianto e di notevole valore storico-architettonico, alcuni rimasti pressoché intatti nelle loro caratteristiche originarie.

Nel secolo scorso l'intensa antropizzazione era caratterizzante l'uso del suolo extraurbano, con la presenza di ampie superfici ad oliveto, soprattutto nelle aree circostanti i nuclei abitati, ed a vigneto maritato al pioppo nelle pendici più basse in prossimità dei fondovalle.

Le zone boscate erano prevalentemente di entità modesta e frammentate, con alcune isolate emergenze di più vasta superficie (Poggio Galliano, Roncione, il Livello) ancor oggi riconoscibili.

Dal dopoguerra ad oggi, in concomitanza con lo spopolamento dei centri storici, si è avuto un fenomeno di rinaturalizzazione e di estensione delle zone boscate, soprattutto nella parte più a nord del Sub-sistema, con riduzione delle superfici ad oliveti a favore di macchia, bosco e di vigneti specializzati.

Si sono inoltre estese le aree coltivate a seminativo, che hanno sostituito i vigneti poppati nelle zone di fondovalle.

La caratteristica di zona più ampiamente boscata è oggi da mantenere, come sono da tutelare le ancora ampie superfici ad oliveto, ma l'area deve ritrovare la sua vocazione residenziale ed agricola attraverso la rivitalizzazione e la riqualificazione degli insediamenti, anche con l'inserimento attività di servizio e turistiche, in parte già presenti con case vacanze.

Deve essere favorito l'ampliamento delle coltura dell'olivo e il reinserimento della vite nelle zone oggi seminate.

Il RU dovrà attentamente valutare il fenomeno delle seconde case e degli interventi sul patrimonio edilizio esistente, in modo tale da innescare interventi di recupero e ripristino e favorire la residenza stanziale negli edifici storici.

Il sistema insediativo, in questo Sub-sistema altamente complesso, può consentire interventi di tipo diverso, valutabili solo nello specifico della disciplina del P.E.E. interna al RU.

2. Previsioni generali e Unità di paesaggio

Vegetazione e zone boscate

I territori boscati e tutte le componenti il Sistema vegetazionale naturale, individuati nella tav. 4: Analisi storica dell'Uso del Suolo - Stato attuale e nella tav.8: Sistema ambientale - Unità di paesaggio e Invarianti strutturali, e tutte le porzioni di territorio con identiche caratteristiche, sono soggetti alle Norme Generali per il Sistema vegetazionale naturale, di cui all' art. 5 delle presenti Norme, nonché alle norme di interesse specifico contenute negli artt.3-4.

Sono presenti nel Sub-sistema le seguenti *Unità di paesaggio*:

Unità di Paesaggio 1 - Zone boscate

Unità di Paesaggio 2 - Vegetazione di ripa e di golena.

Viabilità e sentieristica

Il Sub-sistema è attraversato dal lembo nord-est, al confine comunale, verso sud-ovest, in direzione di Laura, e passando attraverso la Villa Roncione, dalla S.P. Cucigliana-Lorenzana, interessata nel periodo estivo da intensi flussi di traffico di turisti verso la costa.

Nel primo tratto a nord, nella zona del Poggio Galliano, si diparte dalla S.P. la strada per Vicchio. Dalla strada provinciale, a sud di Roncione, si diparte il tratto stradale che attraversando Tremoleto, Collealberti e La Casa si ricongiunge a Sud con la S.P. del Piano della Tora.

La viabilità carrabile è stata oggetto di interventi di ampliamento e asfaltatura necessari per l'accessibilità ai centri storici ed alle zone di nuovo insediamento.

Il Sistema infrastrutturale ed il RU possono prevedere per questo Sub-sistema interventi di miglioramento della viabilità, nel rispetto dei tracciati storici principali e minori, con l'eventuale inserimento di aree per la sosta ed il ristoro e l'individuazione dei percorsi turistici ed escursionistici diretti verso Vicchio e verso i centri storici e le relative attrezzature.

Acque

La sorgente di Roncione, in prossimità della omonima villa, è stata utilizzata per gli usi umani nel territorio comunale fino a circa dieci anni fa, coprendo le necessità del periodo estivo attraverso un sistema di by-pass e di saracinesche all'impianto a rete, che consentivano l'approvvigionamento del capoluogo prima dell'escavazione dei pozzi attuali.

La sorgente ed il sistema a rete devono essere tutelati, mantenuti e salvaguardati, per eventuali usi futuri in caso di necessità.

Territorio a prevalente funzione agricola

I terreni agricoli sono soggetti alle Norme Generali per le zone a prevalente funzione agricola di cui all'art.4.

Sono inoltre individuate con specifiche Unità di paesaggio le *Zone agricole di interesse paesaggistico*, in cui assumono particolare rilevanza la *permanenza e la trasformazione del paesaggio tradizionale*:

Unità di paesaggio 3 - Permanenza degli Usi del suolo storici.

Unità di paesaggio 4 - Usi del suolo tradizionali.

Unità di paesaggio 5 - Trasformazione del paesaggio collinare

Unità di paesaggio 6 - Permanenza della sistemazione idraulica superficiale dei terreni agricoli di pianura

E' presente in questo Sub-sistema la seguente U. di P.:

Unità di paesaggio 8a - Parchi e giardini : Villa Roncione

Si tratta del giardino storico della Villa, che per le sue dimensioni e per le caratteristiche di pregio storico-ambientale assume la valenza di emergenza paesaggistica.

Tutte le Unità di paesaggio individuate sono soggette alle specifiche Norme di cui all'art.6.2.

Insedimenti

Gli insediamenti esistenti sono soggetti alle Norme descritte nel Sistema Insediativo per i Sub-sistemi e per le singole Unità di spazio.

Gli insediamenti esistenti in zona agricola sono inoltre soggetti all'art. 4 del presente P.S. "Zone a prevalente funzione agricola".

Per gli insediamenti storici esistenti e le addizioni recenti le Norme descritte nel sistema Insediativo per le singole Unità di spazio ed il Regolamento Urbanistico possono prevedere l'uso residenziale, agricolo ed agriturismo, con l'inserimento di attività commerciali e di servizio nei nuclei tali da rafforzare ed incrementare l'uso residenziale.

IL RU. deve inoltre valutare la necessità di servizi ed attrezzature nei nuclei storici e nelle aree di

recente espansione, favorendo la riqualificazione degli insediamenti.

Il RU deve prevedere interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente tesi al riuso.

Il RU ed il P.I.I. possono prevedere interventi di ampliamento, di completamento, di nuova edificazione, nell'ambito degli insediamenti esistenti e compatibilmente con le caratteristiche architettoniche, morfologiche ed ambientali degli insediamenti esistenti.

La sagoma delle nuove costruzioni non deve modificare la linea dei crinali, avendo quota massima superiore a quella del rilievo.

La porzione di Laura interna a questo Sub-sistema viene trattata nel sistema insediativo con il complesso della frazione.

In questa porzione il R.U può prevedere interventi di completamento e di ristrutturazione urbanistica, finalizzati all'uso prevalentemente residenziale ed al recupero del degrado urbanistico.

Sub-sistema 3

Colle di Lorenzana

1. Descrizione

Il Sub-sistema è delimitato a nord e ad est dalla strada provinciale del Piano del Torrente Tora, nel fondovalle del Rio; a sud dalla viabilità esistente (strada del Commercio e strada dei Greppioli), a ovest dal fondovalle del Torrente Tora e dalla S.P. di Orciano.

Il Sub-sistema è costituito da un rilievo attraversato in direzione Nord-Sud dalla strada di crinale, nel punto più alto del quale si è sviluppato il centro storico di Lorenzana.

Fa parte di questo Sub-sistema anche la parte delle frazioni di Laura situata ad est della S.P. di Orciano, composta da un completamento residenziale lineare lungo la S.P. del Piano della Tora, dalla zona sportiva, e dalla edificazione lungo la S.P. di Orciano, in direzione Nord-Sud, composta da edifici residenziali e attività connesse.

A sud del centro storico, lungo la strada comunale di crinale denominata della Cornacchia e dei Greppioli, fino all'omonimo nucleo, si è sviluppata storicamente una edificazione per nuclei, completata nel dopoguerra con alcune aree di espansione residenziale, fra cui un modesto P.E.E.P.

I due versanti ad est e ad ovest della strada di crinale, che declinano verso i fondovalle rispettivamente del Tora del Rio, hanno caratteristiche diverse.

Il versante Est è caratterizzato da una forte acclività e dalla conseguente mancanza di edificazione. Sono presenti vaste zone boscate: a nord il Poggio Quarrata, di antico impianto; al centro il parco-bosco della Villa Giuli, nel secolo scorso coltivato a vite pioppata, dal dopoguerra ad oggi, in conseguenza dell'abbandono della villa, occupato nella parte più alta da bosco; a sud il Poggio Pievanino, un tempo oliveto, oggi occupato da macchia e bosco.

Sono presenti ampie zone coltivate a vite ed olivo di antico impianto, e aree a seminativo nudo nel fondovalle del Rio.

Il versante ovest, più ampio e di assai più modesta pendenza, risulta invece intensamente antropizzato, sia per quanto riguarda l'uso del suolo che per la presenza di insediamenti.

Lungo i numerosi tracciati viari, per la maggior parte storici, che uniscono la strada di fondovalle del Tora con il crinale di Lorenzana, si è sviluppata storicamente e fino ai giorni nostri una forma di edificazione sparsa residenziale e rurale allo stesso tempo, prevalentemente non abitata da imprenditori agricoli ma legata alla conduzione di modesti appezzamenti di terreno coltivati a vite od olivo.

Il suolo risulta quindi utilizzato in maniera mista e articolata, con la presenza di ampi recinti ad uso delle residenze (giardini, orti), appezzamenti di modeste dimensioni coltivati a vite ed olivo, alberi da frutto, seminativi.

Non sono presenti aree boscate, ma nuclei di vegetazione arborea ed arbustiva lungo strade e corsi d'acqua, ed esemplari isolati per lo più di pioppi, reduci delle coltivazioni miste del secolo scorso.

Nonostante notevoli modifiche verificatesi nel dopoguerra, con l'accorpamento delle proprietà e la maggiore uniformità delle colture, sono ancora leggibili nelle zone di fondovalle sia ad est che ad ovest divisioni poderali risalenti al Catasto Leopoldino.

La frammentazione della proprietà e l'alternarsi di colture diverse, legata alla presenza puntuale e sparsa degli edifici, costituiscono la caratteristica di questo versante e ne configurano la sua specifica valenza paesaggistica e insediativa.

2. Previsioni generali

Vegetazione e zone boscate

I territori boscati e tutte le componenti il Sistema vegetazionale naturale, individuati nella tav. 4: Analisi storica dell'Uso del Suolo - Stato attuale e nella tav.8: Sistema ambientale - Unità di paesaggio e Invarianti strutturali, e tutti le porzioni di territorio con identiche caratteristiche, sono soggetti alle Norme Generali per il Sistema vegetazionale naturale, di cui all' art. 5 delle presenti Norme, nonché alle norme di interesse specifico contenute negli artt. 3-4.

Sono presenti nel Sub-sistema le seguenti *Unità di paesaggio*:

Unità di Paesaggio 1 - Zone boscate

Unità di Paesaggio 2 - Vegetazione di ripa e di golena.

E' presente nel Sub-sistema la seguente U. di P.:

Unità di paesaggio 8b - Parchi e giardini : Villa Giuli

Il Parco di Villa Giuli deve essere oggetto di interventi di recupero e valorizzazione finalizzati al rispetto delle caratteristiche ambientali ed alla possibilità di ampia fruizione, e secondo un progetto integrato con il riuso della villa stessa.

Tutte le Unità di paesaggio individuate sono soggette alle specifiche Norme di cui all'art.6.2.

Siti con necessità di ripristino ambientale L.R. 25/98 art.9: " La Botra" in località Quercesecca

Nella parte sud del Sub-Sistema, lungo la strada comunale oggi non interamente percorribile in prossimità delle case denominate " Case Bottre" , è presente un'area di ex-discarda definita dalla L.R. 25/98 art. 9 come " Sito con necessità di ripristino ambientale" e soggetta ad interventi definiti dalla stessa Legge.

Per tale area il R.U. definirà l'esatta localizzazione, ed ogni intervento, utilizzazione o eventuale destinazione urbanistica è subordinato alla avvenuta bonifica dell'area, ai sensi della Legge citata.

Viabilità e sentieristica

La viabilità è strutturata sulla strada di crinale di antico impianto, e sulla strada di accesso al centro storico dal fondovalle del Tora, realizzata in fasi successive durante questo secolo.

La viabilità secondaria, che collega i fondovalle con il crinale e dà accesso agli edifici, è riconducibile nella maggior parte ai tracciati storici, ed è prevalentemente non asfaltata.

Il Sistema Infrastrutturale ed il RU possono prevedere il potenziamento od il ripristino dei tracciati esistenti e storici: non si rileva la necessità di nuovi tracciati, se non per la continuazione od il collegamento di tracciati esistenti con modesti tratti di nuovo tracciato.

Lungo la via di fondovalle del Rio (S.P. del piano della Tora) il Sistema Infrastrutturale ed il R.U. possono prevedere modeste aree di parcheggio per l'accesso al Parco di Villa Giuli, all'interno del progetto di riuso della villa e del Parco.

Acque

L'unico corso d'acqua del Sub-sistema è il Rio, nella parte est, lungo il quale sono ancor presenti modesti nuclei di vegetazione ripariale e la sistemazione idraulica superficiale storica.

Territorio a prevalente funzione agricola

I terreni agricoli sono soggetti alle Norme Generali per le zone a prevalente funzione agricola di cui all'art.4.

Sono inoltre individuate con specifiche Unità di paesaggio le *Zone agricole di interesse paesaggistico*, in cui assumono particolare rilevanza la *permanenza e la trasformazione del paesaggio tradizionale*:

Unità di paesaggio 3 - Permanenza degli Usi del suolo storici.

Unità di paesaggio 4 - Usi del suolo tradizionali.

Unità di paesaggio 5 - Trasformazione del paesaggio collinare

Unità di paesaggio 6 - Trasformazione del paesaggio di fondovalle

Unità di paesaggio 7 - Permanenza della sistemazione idraulica superficiale dei terreni agricoli di pianura

Tutte le Unità di paesaggio individuate sono soggette alle specifiche Norme di cui all'art. 6.2.

Insedimenti

Gli insediamenti esistenti sono soggetti alle Norme descritte nel Sistema Insediativo per i Sub-sistemi e per le singole Unità di spazio.

Gli insediamenti esistenti in zona agricola sono inoltre soggetti all'art. 4 del presente P.S. "Zone a prevalente funzione agricola".

Le Norme descritte nel Sistema Insediativo per le singole Unità di spazio ed il Regolamento Urbanistico prevederanno le norme di intervento sul patrimonio edilizio esistente del centro storico di Lorenzana e delle sue più recenti addizioni ed espansioni a sud, compresi i nuclei di Case Ciangherotti fino al nucleo di Greppioli, tese al recupero, al riuso ed alla riqualificazione dell'edificato di antico impianto, ed al rafforzamento dell'uso agricolo e residenziale dei nuclei e dell'edificato sparso.

All'interno del centro storico di Lorenzana la Villa Giuli ed il suo parco rivestono un valore storico, architettonico e funzionale specifico, e pertanto devono essere oggetto di specifiche previsioni del R.U., tese alla valorizzazione della Villa e del Parco attraverso il riuso, nel rispetto delle caratteristiche strutturali tipo-morfologiche.

Per le addizioni recenti, per l'edificazione sparsa ed estensiva, in particolare sul versante ovest, per i nuclei rurali, possono essere previsti interventi di ampliamento e nuova edificazione residenziale ed agricola, per servizi ed attrezzature anche di tipo ricettivo, per modeste attività artigianali e di servizio, purché compatibili e connesse con la residenza, nel rispetto delle caratteristiche storiche di edificazione sparsa e puntuale lungo i tracciati storici.

La sagoma delle nuove costruzioni non deve modificare la linea dei crinali, avendo quota massima superiore a quella del rilievo.

La porzione di Laura interna a questo Sub-sistema viene trattata nel sistema insediativo con il complesso della frazione. In questa porzione Il R.U può prevedere interventi di completamento, di nuova edificazione e di ristrutturazione urbanistica, finalizzati all'uso residenziale, al recupero del degrado urbanistico ed all'insediamento di attività commerciali e di servizio connesse alla residenza.

Fa parte del presente Sub-sistema la zona sportiva di Laura, per la quale il Sistema Insediativo deve prevedere interventi di completamento ed ampliamento, per l'estensione delle attrezzature sportive e l'inserimento di aree libere a parco.

Sub-sistemi 4

Fondovalle dei corsi d'acqua principali

Il Sub-sistema è composto dal Sub-sistema 4a - Fondovalle del Torrente Tora, del Rio di S.Biagio e del Rio Piantegola, e dal Sub-sistema 4b - Fondovalle del Torrente Isola e del Torrente Borra.

Le due aree, caratterizzate dalla presenza dei corsi d'acqua e delle relative sponde, golene e pianure alluvionali, presentano scarsa edificazione ed intenso uso agricolo seminativo ed a colture arboree produttive, tipiche per queste zone.

E' leggibile, prevalentemente immutata, la rete di fossi e canali di scolo che già nel Catasto Leopoldino costituiva la matrice strutturante il terreno agricolo; allora la coltivazione prevalente era il seminativo pioppato vitato, oggi la vite permane in coltura specializzata ed in zone di modesta ampiezza, essendo prevalenti i seminativi ed in genere le colture erbacee.

Lungo i corsi d'acqua è presente una intensa vegetazione ripariale costituita prevalentemente da specie autoctone.

Gli aspetti specifici riguardanti le acque e i corsi d'acqua sono trattati nel Sistema Ambientale, nella Indagine Geologica e nella attuazione del Piano di Bacino del fiume Arno.

Sub-sistema 4a

Fondovalle del Torrente Tora, del Rio di S.Biagio e del Rio Piantegola

1. Descrizione

Il torrente Tora attraversa il territorio comunale ovest da nord a sud, fino alla casa Disperato, dove si divide in due rami: il Tora prosegue verso est fino al confine comunale, il S.Biagio verso sud, fino al confine con Orciano, attraversando il territorio agricolo.

Il Tora a sua volta si divide dal Rio Piantegola in prossimità del confine comunale.

Il Sub-sistema del Tora e del S.Biagio è fortemente caratterizzato dalle caratteristiche di Vulnerabilità idraulica, in quanto territorio soggetto ad esondazioni ed interessante diversi insediamenti posti anche fuori dal territorio comunale.

Per questo il corso del Tora e del S.Biagio sono oggetto di previsioni del Piano di Bacino dell'Arno, relativamente alla realizzazione di opere diverse, fra cui alcune casse di espansione.

(vedi Indagine geologica; Vulnerabilità idrogeologica, idraulica e geomorfologica).

Nel fondovalle del Tora, nella parte Nord, il Sistema Insediativo ed Infrastrutturale hanno un ruolo rilevante in quanto sono collocati in questa parte del territorio la previsione di nuova zona artigianale, i pozzi per l'acqua per usi umani e la centrale di sollevamento, il depuratore, la parte ovest della frazione di Laura con la previsione di nuova viabilità.

A sud di Laura lungo il corso del Tora e del S.Biagio abbiamo invece una situazione completamente diversa, con territorio agricolo fortemente connotato dalla sistemazione idraulica superficiale, insediamenti sparsi ed isolati, e presenza di vegetazione ripariale.

All'estremo Est del Torrente Tora, in prossimità del confine comunale, dove il Tora si divide dal Rio Piantegola, è presente l'unico insediamento di antico impianto, dato dalla presenza del Mulino della Tora, di cui come segno è ancora riconoscibile il gorile, dal paleoalveo del Tora, con la relativa vegetazione di ripa, e con la presenza di manufatti legati all'uso idraulico.

2. Previsioni generali e Unità di paesaggio

“Progetto di piano relativo alla riduzione del rischio idraulico del bacino dell’Arno”

Il torrente Tora ricade nell’ambito di applicazione del “Progetto di piano relativo alla riduzione del rischio idraulico del bacino dell’Arno”, approvato dalla Autorità di Bacino del fiume Arno con Del. n° 95 del 15.07.96.

Sul corso del Torrente Tora sono previsti interventi per la realizzazione di casce di laminazione, in corso di realizzazione, che interessano prevalentemente il presente Sub-sistema.

Il territorio interessato dalle vasche di laminazione è inedificabile.

I progetti e gli interventi definiti ed approvati sono parte integrante del presente P.S., e le disposizioni in essi contenute avranno prevalenza su ogni altra disposizione del presente P.S. e del R.U.

In attesa della definitiva approvazione del Piano di Bacino si applicano le salvaguardie di cui alla Delibera n°107 del Comitato Istituzionale del 15.07.97.

Vegetazione e zone boscate

Non sono presenti zone boscate.

Sono soggette alle Norme generali per il Sistema vegetazionale naturale, di cui all’art. 5 delle presenti Norme, nonché alle Norme di interesse specifico di cui agli art. 3 - 4, le seguenti U. di P. presenti nel Sub-sistema:

Unità di paesaggio 4 - Vegetazione di ripa e di golena

E’ presente nel Sub-sistema la seguente U. di P.:

Unità di paesaggio 8c - Parchi e giardini - Giardino e pertinenze della Casa Toraglia

Si tratta di un sistema di verde di stretta pertinenza della residenza, ove sono presenti pregevoli esemplari di cipresso in filare, lungo la strada di accesso, ed a gruppo in prossimità dell’edificio, insieme ad altre specie. Gli interventi in questa unità devono essere finalizzati alla tutela ed alla valorizzazione delle caratteristiche paesaggistiche d’insieme, anche con l’eventuale integrazione con specie autoctone simili alle esistenti, nelle modalità tipiche.

Tutte le Unità di paesaggio individuate sono soggette alle specifiche Norme di cui all’art. 6.2.

Viabilità e sentieristica

La viabilità carrabile asfaltata e non asfaltata esistente nel Sub-sistema è sufficiente per l’accessibilità.

Possono essere eventualmente ripristinati tracciati storici.

L’asfaltatura o la pavimentazione di strade e sentieri di qualsiasi tipo, fatto salvo quanto esplicitamente previsto dalle presenti Norme, è da limitare ai casi di inderogabile necessità.

Acque

Le acque e i corsi d’acqua sono trattati in specifico nel Sistema Ambientale, nella Indagine Geologica e nella attuazione del Piano di Bacino del fiume Arno.

E’ individuata, con prescrizioni specifiche di cui all’art. 6.2., la seguente Unità di paesaggio:

Unità di paesaggio 9 - Paleoalveo del Tora e Mulino della Tora

E’ prevista la tutela e conservazione dei segni relativi agli assetti idraulici storici, ovvero:

1. paleoalveo del Tora e relativa vegetazione di ripa, che può essere incrementata per tornare alla forma originaria;
2. manufatti in mattoni nell’alveo del Tora (sponde, gradoni etc.);
3. tracciato del gorile e della gora del Mulino;
4. manufatti diversi (terminetti lungo strada, etc.).

Territorio a prevalente funzione agricola

I terreni agricoli sono soggetti alle Norme Generali per le zone a prevalente funzione agricola di cui all'art.4.

Sono inoltre individuate con specifiche Unità di paesaggio le *Zone agricole di interesse paesaggistico*, in cui assumono particolare rilevanza la *permanenza e la trasformazione del paesaggio tradizionale*:

Unità di paesaggio 3 - Permanenza degli Usi del suolo storici.

Unità di paesaggio 4 - Usi del suolo tradizionali.

Unità di paesaggio 6 - Trasformazione del paesaggio di fondovalle

Unità di paesaggio 7 - Permanenza della sistemazione idraulica superficiale dei terreni agricoli di pianura

Tutte le Unità di paesaggio individuate sono soggette alle specifiche Norme di cui all'art. 6.2.

Insedimenti

Gli insediamenti esistenti sono soggetti alle Norme descritte nel Sistema Insediativo per i Sub-sistemi e per le singole Unità di spazio.

Gli insediamenti esistenti in zona agricola sono inoltre soggetti all'art. 4 del presente P.S. "Zone a prevalente funzione agricola".

Per gli insediamenti esistenti le Norme descritte nel sistema Insediativo per le singole Unità di spazio ed il Regolamento Urbanistico possono prevedere l'uso residenziale, agricolo ed agrituristico e gli altri usi compatibili previsti.

Gli interventi di ampliamento e di nuova edificazione, eventualmente previsti dal Regolamento Urbanistico nel rispetto delle disposizioni del sistema Insediativo del presente P.S., devono in ogni caso rispettare la struttura insediativa storica degli edifici isolati esistenti.

Sub-sistema 4b

Fondovalle del Torrente Isola e del Torrente Borra

1. Descrizione

Il torrente Isola ed il Borra attraversano il territorio comunale est da nord a sud; a nord del podere Alberelli l'Isola si divide dal Borra proseguendo verso est nel comune di Casciana Terme, mentre il Borra prosegue verso sud fino al confine comunale in località Collinella.

Il Sub-sistema non è interessato da fenomeni rilevanti di esondazione e di rischio idraulico data anche la scarsa portata dei corsi d'acqua e l'assenza di insediamenti a valle.

Il Sub-sistema è caratterizzato da un paesaggio naturale di elevata valenza ambientale, dovuta alle scarse trasformazioni subite ed alla pressoché totale mancanza di insediamenti.

Permane in ampie zone la sistemazione superficiale del secolo scorso, nonché ampie aree a vigneto, che in località Bicicocchi, nell'estremo sud del Borra, sono di vasta estensione ed hanno sostituito nell'ultimo secolo aree boscate presenti nel catasto Leopoldino.

Le vaste pioppete e la vegetazione ripariale di particolare consistenza, nonché la permanenza di una viabilità che, per quanto in parte asfaltata, ricalca nella tortuosità dei tracciati e nella esiguità della sezione i tracciati storici, danno a tutto il Sub-sistema caratteristiche di "naturalità" e di storicità che devono essere tutelate e valorizzate con il potenziamento dell'uso turistico-escursionistico.

2. Previsioni generali e Unità di paesaggio

Interventi per la riduzione del rischio idraulico

Sul corso del Torrente Isola e Borra sono previsti interventi per la realizzazione di una cassa di laminazione che interessa il presente Sub-sistema.

Il territorio interessato dalle vasche di laminazione è inedificabile.

Vegetazione e zone boscate

I territori boscati e tutte le componenti il Sistema vegetazionale naturale, individuati nella tav. 4: Analisi storica dell'Uso del Suolo - Stato attuale e nella tav.8: Sistema ambientale - Unità di paesaggio e Invarianti strutturali, e tutti le porzioni di territorio con identiche caratteristiche, sono soggetti alle Norme Generali per il Sistema vegetazionale naturale, di cui all' art. 5 delle presenti Norme, nonché alle norme di interesse specifico contenute negli artt.3-4.

Sono presenti nel Sub-sistema le seguenti *Unità di paesaggio*:

Unità di Paesaggio 1 - Zone boscate

Unità di Paesaggio 2 - Vegetazione di ripa e di goleni.

Tutte le Unità di paesaggio individuate sono soggette alle specifiche Norme di cui all'art. 6.2.

Viabilità e sentieristica

La viabilità carrabile asfaltata e non asfaltata esistente nel Sub-sistema è sufficiente per l'accessibilità.

Possono essere eventualmente ripristinati tracciati storici.

L'asfaltatura o la pavimentazione di strade e sentieri di qualsiasi tipo, fatto salvo quanto esplicitamente previsto dalle presenti Norme, è da limitare ai casi di inderogabile necessità.

Acque

Le acque e i corsi d'acqua sono trattati in specifico nel Sistema Ambientale, nella Indagine Geologica e nella attuazione del Piano di Bacino del fiume Arno.

Territorio a prevalente funzione agricola

I terreni agricoli sono soggetti alle Norme Generali per le zone a prevalente funzione agricola di cui all'art. 4.

Sono inoltre individuate con specifiche Unità di paesaggio le *Zone agricole di interesse paesaggistico*, in cui assumono particolare rilevanza la *permanenza e la trasformazione del paesaggio tradizionale*:

Unità di paesaggio 3 - Permanenza degli Usi del suolo storici.

Unità di paesaggio 4 - Usi del suolo tradizionali.

Unità di paesaggio 6 - Trasformazione del paesaggio di fondovalle

Unità di paesaggio 7 - Permanenza della sistemazione idraulica superficiale dei terreni agricoli di pianura

Tutte le Unità di paesaggio individuate sono soggette alle specifiche Norme di cui all'art. 6.2.

Insedimenti

Gli insediamenti esistenti sono soggetti alle Norme descritte nel Sistema Insediativo per i Sub-sistemi e per le singole Unità di spazio.

Gli insediamenti esistenti in zona agricola sono inoltre soggetti all'art. 4 del presente P.S. "Zone a prevalente funzione agricola".

Per gli insediamenti esistenti le Norme descritte nel sistema Insediativo per le singole Unità di spazio ed il Regolamento Urbanistico possono prevedere l'uso residenziale, agricolo ed agrituristico, e gli altri usi compatibili previsti.

Deve comunque essere conservata la struttura insediativa storica composta da edifici singoli.

Sub-sistema 5

Territorio collinare agricolo sud

1. Descrizione

Il Sub-sistema agricolo occupa tutto il territorio sud del Comune di Lorenzana, ed è il Sub-sistema più esteso. *Il Sub-sistema 5 è zona ad esclusiva funzione agricola.*

Il Sub-sistema interessa tutti i terreni asciutti caratterizzati dalla presenza di argille plioceniche e sabbie, che danno luogo a “terreni collinari prevalentemente pesanti, calcarei, variamente profondi, aridi”, caratterizzati dalla compattezza e dall'impermeabilità dell'argilla³.

Il Sub-sistema è delimitato a sud dal confine comunale, mentre a nord è delimitato dai fondovalle del Torrente Tora e del rio di S.Biagio, appartenenti agli specifici Sub-sistemi; fanno inoltre parte del Sub-sistema tre porzioni di terreno agricolo asciutto a nord e ad ovest dei suddetti fondovalle dei corsi d'acqua, comprese fra questi e la viabilità attuale e storica che segna il confine dei sistemi collinari centrali arborati.

Il Sub-sistema 5 è attraversato nella parte ovest dalla S.P. di Orciano, mentre una rete di viabilità secondaria, asfaltata e non, dà accesso agli insediamenti esistenti.

Questo territorio, per le caratteristiche del terreno, plastico allo stato umido e di consistenza lapidea una volta essiccato, e la conseguente difficoltà di lavorazione, è stato storicamente utilizzato per pascolo od incolto.

Nel secondo dopoguerra, anche attraverso gli incentivi del Governo a favore dell'agricoltura, questo territorio è stato bonificato e reso adatto a colture estensive, ed oggi è interamente coltivato a seminativi, in prevalenza grano ed altri cereali.

Sono presenti, soprattutto nelle aree più a nord, superfici coltivate a vite ed olivo.

La vegetazione è scarsissima, fatta eccezione per poche esemplari isolati e per modesti gruppi di vegetazione ripariate, sopravvissuta alla lavorazione meccanica dei terreni.

Sono ancora presenti e leggibili oggi gli alvei dei corsi d'acqua che attraversano questo territorio, in passato probabilmente più ricco di acqua rispetto ad oggi.

Oggi la maggior parte dei corsi d'acqua è asciutta per quasi tutto l'anno, ed è scomparsa anche la Fonte alle Barbe, documentata in tutta la bibliografia e cartografia del secolo scorso (vedi Carta “Struttura storica del territorio”). Rimangono, come si è detto, gruppi isolati di vegetazione ripariale.

La struttura idrografica superficiale ha un rilievo fondamentale, date le caratteristiche del terreno e la necessità di agevolare lo scolo delle acque.

Sono presenti numerose aziende agricole, costituite principalmente da nuclei di edifici residenziali e di annessi realizzati in prossimità di edifici storici esistenti, che hanno subito in genere rilevanti interventi di modifica ed ampliamento.

Sono inoltre presenti nel Sub-sistema alcuni edifici isolati, di impianto storico, ad uso residenziale.

Questo territorio, caratterizzato dal particolare paesaggio nudo ed agricolo, deve essere preservato ed incentivato nelle sue caratteristiche produttive agricole, consentendo il mantenimento delle aziende esistenti e l'eventuale sviluppo delle aziende esistenti e di nuove aziende.

Tale operazione deve però avvenire anche attraverso una riqualificazione degli insediamenti esistenti ed una maggiore attenzione nella realizzazione dei nuovi insediamenti ed edifici, che devono rispondere a caratteristiche di qualità e di congruità dell'immagine architettonica ed ambientale, oltre che alle semplici e contingenti necessità economiche e produttive.

³Provincia di Pisa, Carta Agropedologica della Provincia di Pisa

2. Previsioni generali e Unità di paesaggio

Vegetazione e zone boscate

I territori boscati e tutte le componenti il Sistema vegetazionale naturale, individuati nella tav.4: Analisi storica dell'Uso del Suolo - Stato attuale e nella tav. 8: Sistema ambientale - Unità di paesaggio e Invarianti strutturali, e tutte le porzioni di territorio con identiche caratteristiche, sono soggetti alle Norme Generali per il Sistema vegetazionale naturale, di cui all'art. 5 delle presenti Norme, nonché alle norme di interesse specifico contenute negli artt. 3-4.

Sono presenti nel Sub-sistema le seguenti *Unità di paesaggio*:

Unità di Paesaggio 1 - Zone boscate

Unità di Paesaggio 2 - Vegetazione di ripa e di golena.

Tutte le Unità di paesaggio individuate sono soggette alle specifiche Norme di cui all'art. 6.2.

Viabilità e sentieristica

La viabilità carrabile asfaltata e non asfaltata esistente nel Sub-sistema è sufficiente per l'accessibilità.

Possono essere eventualmente ripristinati tracciati storici.

L'asfaltatura o la pavimentazione di strade e sentieri di qualsiasi tipo, fatto salvo quanto esplicitamente previsto dalle presenti Norme, è da limitare ai casi di inderogabile necessità legati all'uso agricolo ed alla funzionalità delle aziende agricole.

Acque

Sono vietati tutti gli interventi di modifica idrografica ed orografica, di realizzazione di opere e manufatti, che possano ostacolare e peggiorare lo smaltimento delle acque superficiali.

Territorio a prevalente funzione agricola

I terreni agricoli sono soggetti alle Norme Generali per le zone a prevalente funzione agricola di cui all'art.4.

E' ammessa l'estensione ed il nuovo impianto di colture arborate.

Sono inoltre individuate con specifiche Unità di paesaggio le *Zone agricole di interesse paesaggistico*, in cui assumono particolare rilevanza la *permanenza e la trasformazione del paesaggio tradizionale*:

Unità di paesaggio 3 - Permanenza degli Usi del suolo storici.

Unità di paesaggio 4 - Usi del suolo tradizionali.

Unità di paesaggio 6 - Trasformazione del paesaggio di fondovalle

Unità di paesaggio 7 - Permanenza della sistemazione idraulica superficiale dei terreni agricoli di pianura

Tutte le Unità di paesaggio individuate sono soggette alle specifiche Norme di cui all'art. 6.2.

Insedimenti

Gli insediamenti esistenti sono soggetti alle Norme descritte nel Sistema Insediativo per i Sub-sistemi e per le singole Unità di spazio.

Gli insediamenti esistenti in zona agricola sono inoltre soggetti all'art. 4 del presente P.S. "Zone a prevalente funzione agricola".

Per gli insediamenti esistenti le Norme descritte nel Sistema Insediativo per le singole Unità di spazio ed il Regolamento Urbanistico possono prevedere l'uso residenziale, agricolo ed agrituristico, ed altri usi compatibili previsti.

Tutti gli interventi di ampliamento e di nuova edificazione devono essere finalizzati e comprendere anche la riqualificazione degli insediamenti esistenti, che può comprendere la demolizione o la riqualificazione di annessi e superfetazioni, la sistemazione delle aree scoperte, della vegetazione e della viabilità, la ristrutturazione e/o il restauro degli edifici storici esistenti etc.

L'ampliamento e la nuova edificazione di edifici ad uso residenziale, agricolo, produttivo, di annessi, ammessi dalle Leggi vigenti, deve di norma avvenire nell'ambito degli insediamenti esistenti.

Il Regolamento Urbanistico ed eventualmente il Programma Integrato d'Intervento possono consentire la realizzazione di nuovi insediamenti agricoli, assentiti dalle Leggi vigenti purché la loro localizzazione non comporti la realizzazione di nuova viabilità, il progetto comprenda le necessarie opere di urbanizzazione, la giacitura dei nuovi insediamenti sia analoga a quella degli insediamenti storici, e purché tutti gli edifici del nuovo insediamento agricolo siano concentrati in un unico sito.

Per gli edifici singoli deve comunque essere conservata la struttura insediativa storica.

Cap. III

SISTEMA INSEDIATIVO

ART. 8

DESCRIZIONE E CONTENUTI DEL SISTEMA INSEDIATIVO

1. Generalità - Norme di salvaguardia generale

Il sistema insediativo comprende le parti del territorio comunale che risultano ad oggi urbanizzate ed edificate, con le caratteristiche di insediamenti urbani, di insediamenti e nuclei non urbani e rurali, di edifici isolati, di edificazione sparsa estensiva, destinati a residenza, commercio, direzionale, servizi ed attrezzature pubblici e privati, produzione di beni e di servizi, uso agricolo, agrituristico, turistico etc., e le relative aree di pertinenza ed ambiti territoriali di riferimento.

Il sistema insediativo viene definito attraverso le caratteristiche urbanistiche, morfologiche, e tipologiche, degli insediamenti e degli edifici esistenti, nonché dei relativi ambiti di riferimento ed aree di pertinenza.

La descrizione del sistema insediativo, e quindi la divisione in Sub-sistemi ed Unità di Spazio, avviene attraverso lo studio delle caratteristiche di storicità, di destinazione d'uso, di vocazione, di inserimento ambientale degli insediamenti e degli edifici esistenti, nonché dei relativi ambiti di riferimento ed aree di pertinenza.

In tutto il territorio, per i Sistemi, Sub-sistemi, U. di S. ed U.T.O.E., nel caso di sovrapposizione di Norme, salvo diversa specifica indicazione, vige la Norma più restrittiva.

La suddivisione in Sub-sistemi ed in Unità di Spazio del Sistema Insediativo è basata su criteri di storicità e vetustà dell'edificato esistente e sulle caratteristiche delle aree contermini e degli ambiti territoriali di riferimento degli insediamenti esistenti, verificate in sede di P.S. attraverso analisi principalmente cartografiche e documentarie.

Poiché solo il R.U. potrà classificare esattamente, attraverso analisi più approfondite, il patrimonio edilizio esistente, fino alla approvazione del Regolamento Urbanistico gli interventi ammessi dalle Salvaguardie del presente P.S. sul patrimonio edilizio esistente devono essere sempre supportati da adeguate indagini storiche e architettoniche, finalizzate a datare con certezza gli edifici ed a verificare la correttezza della Unità di Spazio assegnata dal Piano Strutturale.

Nel caso le analisi specifiche diano luogo a classificazione diversa da quella assegnata dal P.S., è prescritta l'applicazione della norma più restrittiva (relativa alla maggiore vetustà dell'edificio) fra quella assegnata dal P.S. e quella effettivamente rilevata.⁴

⁴ In corsivo integrazione a seguito dell'accoglimento di Osservazioni

ART. 9

FINALITÀ GENERALI DEL SISTEMA INSEDIATIVO

1. Finalità generali del sistema insediativo

Le finalità delle norme, prescrizioni e salvaguardie del sistema insediativo sono:

- conservazione, tutela e valorizzazione dei manufatti storici e della struttura edilizia consolidata, che costituiscono il patrimonio storico, architettonico, testimoniale ed ambientale della Comunità di Lorenzana;
- riqualificazione e razionalizzazione degli insediamenti urbani esistenti, con la sostituzione ed il trasferimento delle funzioni incompatibili, il miglioramento della qualità edilizia ed urbanistica degli edifici e dei centri abitati, la dotazione dei servizi necessari;
- sviluppo sostenibile del patrimonio edilizio, attraverso il recupero dell'esistente, l'utilizzo di territorio già urbanizzato, la definizione morfologica degli abitati esistenti;
- sviluppo sostenibile delle zone agricole, con incentivazione delle attività agricole, agrituristiche e delle attività connesse;
- sviluppo delle attività turistiche, ricettive, sportive e ricreative legato e conforme alle caratteristiche del territorio agricolo e collinare e degli insediamenti esistenti, ed alla possibilità di integrare il turismo costiero con strutture alternative;
- definizione di regole certe per gli interventi sugli edifici esistenti e per la realizzazione dei nuovi edifici, tali da assicurare che venga salvaguardato il patrimonio edilizio storico e che il nuovo venga realizzato con forme, tipologie, materiali, tecniche, colori conformi al patrimonio edilizio esistente tradizionale ed autoctono;
- adeguamento dei servizi e delle attrezzature alle necessità della popolazione e nel rispetto della legislazione vigente;
- razionalizzazione e sviluppo delle attività produttive attraverso la conferma della zona prevista per trasferimenti e nuovi insediamenti.

Di qualsiasi trasformazione del territorio e degli insediamenti esistenti, ancorché prevista dal Sistema Insediativo, deve essere valutata la compatibilità e l'ammissibilità in riferimento alle Norme del Sistema Ambientale, che definiscono le caratteristiche di vulnerabilità del territorio, e stabiliscono vincoli e tutele per le trasformazioni fisiche ammissibili e le utilizzazioni compatibili dei Sistemi Insediativo e Infrastrutturale.

ART. 10

STRUTTURA E NORME GENERALI DEL SISTEMA INSEDIATIVO

1. Sub-sistemi del Sistema Insediativo

Il sistema insediativo del Comune di Lorenzana è composto da cinque Sub-sistemi:

1. nuclei e centri urbani
2. insediamenti non urbani in zone collinari ed agricole
3. edifici isolati
4. zone ad edificazione estensiva a bassa densità
5. aree ed edifici destinati ad usi specialistici (attrezzature e servizi, attività produttive, locali tecnici etc.)

I Sub-sistemi del Sistema Insediativo sono rappresentati nella tav. 9 del P.S.

Le presenti Norme descrivono per ogni Sub-sistema le caratteristiche identificative principali e significative che lo individuano, gli insediamenti che ne fanno parte, le caratteristiche attuali nonché le potenzialità e le vocazioni allo sviluppo ed alla trasformazione, ove presenti.

I Sub-sistemi 2, 3 e 4 fanno parte del territorio ad esclusiva o prevalente funzione agricola, e pertanto sono soggetti alle presenti Norme relative al sistema Insediativo ed allo specifico art. 4 : “Zone a prevalente funzione agricola”, che disciplinano le modalità di applicazione delle Leggi Regionali di settore.

2. Unità di spazio del Sistema Insediativo

Ogni Sub-sistema è suddiviso in diverse Unità di Spazio, caratterizzate da Norme comuni di salvaguardia e di intervento.

La suddivisione in Unità di Spazio per i Sub-sistemi 1, 2, 3 e 4 è basata su criteri di storicità e vetustà dell’edificato esistente, e sulle caratteristiche delle aree contermini e degli ambiti territoriali di riferimento degli insediamenti esistenti.

Il Patrimonio Edilizio esistente è stato precisamente classificato secondo la datazione di impianto, desunta da appositi studi sulle cartografie e la documentazione storica, come descritto nella tav. 10: Sistema insediativo - Unità di spazio e Invarianti strutturali.

In seguito alla datazione si è provveduto per i Sub-sistemi 1, 2, 3 e 4 alla divisione in gruppi con caratteristiche omogenee, che ha dato luogo alla individuazione di tre principali categorie:

- Unità di spazio 1 - edifici esistenti al 1883 e relative aree di pertinenza;
- Unità di spazio 2 - edifici realizzati fra il 1883 e il 1954 e relative aree di pertinenza;
- Unità di spazio 3 - edifici realizzati fra il 1954 e il 1997 e relative aree di pertinenza.

Le Unità di Spazio del Sistema Insediativo sono rappresentate nella tav. 10: Sistema insediativo - Unità di spazio e Invarianti strutturali.

Poiché le Unità di Spazio del sistema insediativo sono definite secondo criteri di omogeneità delle tutele e degli interventi ammessi, sono stati talvolta compresi nelle stesse Unità edifici realizzati in epoche diverse ma con simili caratteristiche architettoniche ed ambientali, mentre i nuclei urbani storici sono stati considerati come un insieme con caratteristiche tipo-morfologiche comuni, e che necessitano quindi di strategie di intervento da valutarsi per l’intero centro.

Il Sub-sistema 5 riguarda le aree e gli edifici destinati ad usi specialistici che per la dimensione o

per la localizzazione, non possono essere considerate come omogenee od organiche ai nuclei edificati.

Le aree e gli edifici destinati ad usi specialistici organiche ed omogenee ai nuclei edificati fanno invece parte dei Sub-sistemi di appartenenza degli insediamenti stessi (Sub-sistemi 1 o 2).

In attesa della definizione puntuale degli interventi data dal Regolamento Urbanistico il Piano Strutturale definisce le salvaguardie e le regole per la realizzazione degli interventi ammessi.

Le Norme e le salvaguardie sono definite sia per singole Unità di Spazio che per Unità di Spazio con caratteristiche simili ma appartenenti a nuclei od insediamenti diversi.

3. Interventi di recupero edilizio e urbanistico del Patrimonio Edilizio Esistente

Gli interventi di recupero edilizio ed urbanistico sono ricompresi nelle seguenti categorie:

- a) Manutenzione ordinaria;
- b) Manutenzione straordinaria;
- c) Restauro e Risanamento conservativo;
- d) Ristrutturazione Edilizia;
- e) Ristrutturazione Urbanistica.

come di seguito specificate ed articolate:

A) MANUTENZIONE ORDINARIA

Gli interventi di manutenzione ordinaria sono quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione, con materiali analoghi agli originali, delle finiture degli edifici e dei manufatti edilizi e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

Tali interventi non possono comunque comportare modifiche o alterazioni agli elementi architettonici o decorativi degli edifici.

B) MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Gli interventi di manutenzione straordinaria sono costituiti dalle opere e dalle modifiche necessarie a rinnovare e sostituire le parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, purché non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche alle destinazioni d'uso.

Tali opere e modifiche non possono comportare alterazioni della posizione delle strutture orizzontali ovvero di quelle verticali aventi carattere strutturale, né l'introduzione di nuovi orizzontamenti, né comportare alterazioni del carattere architettonico dell'edificio.

Per gli edifici di particolare valore la manutenzione deve essere condotta con i metodi del restauro.

C) RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo sono quelli volti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con esso compatibili.

Tali interventi comprendono: il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Tali opere non possono comportare alterazione del posizionamento delle strutture orizzontali, né di quelle verticali aventi carattere strutturale, né l'introduzione di nuovi orizzontamenti se non come ripristino di una situazione preesistente documentata come originaria.

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo si articolano nelle seguenti categorie:

C1) RESTAURO

Comprende un insieme sistematico di opere finalizzate alla conservazione ed alla trasmissione nel tempo del bene culturale architettonico. Esse dovranno fare riferimento alla moderna cultura del restauro conservativo.

Le opere riguardano il ripristino degli aspetti architettonici o delle parti alterate, valorizzando il carattere formale documentato come storicamente prevalente, e garantendo la documentazione stratigrafica dei diversi assetti culturalmente significativi assunti dall'organismo architettonico nella sua storia.

Le esigenze di attualizzazione funzionale - ed il conseguente inserimento di impianti tecnologici - dovranno essere assolte nel rispetto dei principi di cui sopra.

Il restauro comprende:

1) la ricostruzione filologica di limitate parti eventualmente demolite od irreversibilmente alterate

2) la conservazione o la ricostituzione, ove alterato, dell'impianto distributivo originario;

3) le opere di consolidamento statico necessarie alla stabilità dell'edificio, nonché le opere di consolidamento e recupero fisico delle componenti architettoniche e decorative culturalmente significative, con particolare riguardo alle strutture voltate, ai solai lignei orizzontali e di copertura, agli elementi di distribuzione verticale;

4) la conservazione degli elementi di finitura originali quali pavimentazioni originali, pitture murali, manufatti singolari d'interesse culturale quali caminetti, stufe in cotto, infissi di pregio, ecc.

È fatto comunque obbligo di eliminare le aggiunte e superfetazioni recenti riconosciute come incongrue con l'organismo edilizio.

C2) RISANAMENTO CONSERVATIVO

Gli interventi di risanamento conservativo sono finalizzati a determinare un equilibrio tra le esigenze di conservazione degli edifici riconosciuti quali beni culturali architettonici e le esigenze di attualizzazione funzionale.

Essi comportano anche l'individuazione di destinazioni e modalità d'uso compatibili o funzionali alla trasmissione nel tempo degli edifici stessi.

Sono compresi negli interventi di risanamento conservativo:

1) le opere di consolidamento statico necessarie alla stabilità dell'edificio, nonché le opere di consolidamento e recupero fisico delle componenti architettoniche e decorative culturalmente significative, con particolare riguardo alle strutture voltate, ai solai lignei orizzontali e di copertura, agli elementi di distribuzione verticale. Gli interventi di consolidamento devono utilizzare tecniche conservative e non sostitutive compatibilmente con gli obiettivi di conservazione complessiva.

2) la conservazione degli elementi di finitura originali quali: pavimentazioni originali, pitture murali, manufatti singolari d'interesse culturale quali caminetti, stufe in cotto, infissi di pregio, ecc.

3) limitate modifiche allo schema distributivo interno alle singole unità che non implicino alterazioni delle parti di interesse storico, in quanto finalizzate all'adeguamento igienico e funzionale delle unità stesse;

4) interventi di modifica o redistribuzione che interessino le parti già in precedenza alterate rispetto all'impianto originario. È fatto comunque obbligo di eliminare le aggiunte e superfetazioni recenti riconosciute incongrue con l'organismo edilizio.

È fatto obbligo di assicurare la conservazione ed il recupero degli elementi costruttivi e decorativi significativi per la figurazione interna ed esterna dell'edificio, nonché degli elementi costituenti arredo urbano ad esso connessi.

Il Risanamento conservativo può comprendere interventi di fedele ricostruzione, "com'era dov'era", di fabbricati preesistenti e dei quali permangano almeno i muri perimetrali o parti sostanziali degli stessi e sia individuabile l'altezza in gronda, nei limiti della sagoma geometrica e della sagoma urbanistica preesistente.

D) RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli volti a trasformare in tutto od in parte gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere.

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di elementi costitutivi di un edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Devono in ogni caso essere impiegati materiali e tecnologie coerenti con le esigenze di conservazione edilizia ed ambientale.

È compreso il frazionamento in più unità di una unità funzionale preesistente.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia si articolano nelle seguenti categorie:

RISTRUTTURAZIONE TIPO D1)

Comprende le opere che comportano la riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari, comprensiva di frazionamenti od accorpamenti, a condizione che non siano alterati i volumi e le superfici utili, con modifiche agli elementi verticali non strutturali, e ferma restando la conservazione dei caratteri architettonici e decorativi interni ed esterni dell'edificio.

Comprende inoltre l'introduzione di balconi o di limitate modifiche del sistema delle finestrate sui prospetti motivati da esigenze di miglioramento delle condizioni di illuminazione/areazione dei locali, purché sia garantito un congruo inserimento nel carattere espressivo delle fronti interessate e nel rispetto della struttura storica dell'edificio.

RISTRUTTURAZIONE TIPO D2)

Comprende le opere che comportano la riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari, comprensiva di frazionamenti od accorpamenti, a condizione che non siano alterati i volumi e le superfici utili, con le eccezioni di seguito descritte, con modifiche incidenti anche sugli elementi verticali strutturali, ferma restando la conservazione dei caratteri architettonici e decorativi esterni dell'edificio.

La categoria d'intervento comprende:

- la costruzione "una tantum" di servizi igienici in ampliamento

della volumetria esistente, ove non presenti nel numero e dimensioni richiesti dalla vigente normativa in rapporto alla destinazione legittima dell'immobile;

· il rialzamento della copertura dell'edificio, fino a consentire il soddisfacimento delle norme igienico-sanitarie per i locali sottotetto; In alternativa ed alle medesime condizioni è consentito l'abbassamento dell'ultimo solaio sottotetto, con l'esclusione di solai aventi caratteristiche di interesse storico-architettonico, quali strutture voltate, solai lignei, soffitti decorati a pittura.

RISTRUTTURAZIONE TIPO D3)

Comprende opere che comportino la ristrutturazione e la modifica anche degli elementi strutturali orizzontali dell'edificio, fino allo svuotamento dell'involucro edilizio.

In particolare comprende sia un diverso posizionamento che l'eventuale incremento del numero degli orizzontamenti all'interno dell'involucro edilizio, nonché l'eliminazione di solai.

È consentito variare numero e superficie delle unità funzionali. Deve comunque essere garantita la conservazione dell'immagine architettonica originale, senza che le aperture vengano interessate dalle nuove posizioni degli orizzontamenti, anche se posti in posizione arretrata.

E) RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica si articolano in:

E1) Interventi di demolizione e ricostruzione, parziale o totale, di un singolo edificio, con diverso esito planovolumetrico, nei limiti indicati dal R.U.

E2) Le opere rivolte alla sostituzione ed alla modifica del tessuto edilizio ed urbanistico esistente. Vi sono comprese la demolizione degli edifici, o di parti di essi, non compatibili dal punto di vista morfologico e ambientale o funzionale con l'insieme del tessuto urbanistico-edilizio, o la ricostruzione, parziale o totale, di edifici distrutti per eventi naturali o bellici.

Il Regolamento Urbanistico disciplina l'attuazione degli interventi di ristrutturazione urbanistica sul territorio definendo parametri dimensionali e standard urbanistici ed edilizi.

Gli interventi di ricostruzione dovranno armonizzarsi nelle linee architettoniche, nei materiali di finitura esterna (intonaci, infissi, manti di copertura) e negli eventuali elementi di arredo delle aree scoperte, ai caratteri dell'edificato storico e dell'ambiente circostante.

In ogni caso devono essere eliminate le aggiunte edilizie incongrue (superfettazioni) ed ogni elemento anche di natura sovrastrutturale che determini disordine visivo.

ART. 11

INVARIANTI STRUTTURALI E STATUTI DEI LUOGHI

1. Le Invarianti strutturali del Sistema Insediativo

Le *Invarianti strutturali* del sistema insediativo sono le parti costruite del territorio che sono da tutelare in quanto presentano caratteristiche storiche, morfologiche, tipologiche, artistiche ed ambientali tali da risultare rappresentative della storia urbana e sociale della comunità locale.

Esse sono assoggettate a norme di tutela atte a garantire la conservazione, la salvaguardia e la trasmissibilità nel tempo dei valori riconosciuti legati all'identità culturale del territorio comunale.

I nuclei urbani storici, gli insediamenti non urbani di interesse storico e le altre unità di spazio di interesse storico costituiscono le *Invarianti strutturali* del sistema insediativo.

Essi sono le parti del territorio edificato che conservano, nelle caratteristiche dell'organizzazione territoriale, dell'assetto urbano, dell'impianto fondiario, nonché nelle caratteristiche tipologiche e formali sia dei manufatti edilizi che degli spazi scoperti, i segni delle regole che hanno presieduto alla vicenda storica della loro conformazione, e sono soggette a norme che prescrivono la conservazione e/o il ripristino delle individuate caratteristiche.

Esse sono costituite dagli edifici e relative aree di pertinenza esistenti al 1954 (vedi tav.6 : Struttura storica del territorio) e sono individuate nella tav. 10: Sistema insediativo - Unità di spazio e Invarianti strutturali con le seguenti denominazioni:

- i nuclei urbani storici e le loro espansioni urbane consolidate, esistenti al 1954, nonché le relative aree di pertinenza, come giardini, resede, parchi (Sub-sistema 1 - Unità di spazio 1 e 2);
- gli insediamenti non urbani esistenti al 1954, e le relative pertinenze storiche (Sub-sistema 2 - Unità di spazio 1 e 2);
- gli edifici isolati e le relative aree di pertinenza esistenti al 1954 (Sub-sistema 3 - Unità di Spazio 1 e 2);
- gli edifici del sistema a bassa densità e le relative aree di pertinenza esistenti al 1954 (Sub-sistema 4 - Unità di spazio 1 e 2).

2. Lo statuto dei luoghi del sistema insediativo

Gli edifici storici e le relative aree di pertinenza, che costituiscono le *Invarianti Strutturali* del Sistema Insediativo, non possono essere oggetto di interventi di trasformazione, se non a seguito di apposite indagini finalizzate alla definizione di una specifica disciplina degli interventi.

Tale disciplina del Patrimonio Edilizio Esistente è contenuta nel Regolamento Urbanistico, e dovrà tendere al riconoscimento, alla tutela, alla conservazione ed alla valorizzazione delle caratteristiche tipo-morfologiche, storiche, artistiche, architettoniche, ambientali e testimoniali dei singoli edifici, degli insediamenti e delle relative aree di pertinenza, favorendo ed incentivando le utilizzazioni compatibili.

Gli interventi sulle Invarianti Strutturali del Sistema Insediativo non dovranno alterare le caratteristiche storiche, architettoniche, morfologiche, tipologiche, decorative e di valore testimoniale degli edifici e delle aree di pertinenza dell'edificato.

Per le Invarianti Strutturali del Sistema Insediativo, costituite dalle Unità di Spazio 1 e 2 di tutti i Sub-sistemi, il Regolamento Urbanistico dovrà osservare le seguenti **Prescrizioni**:

Unità di spazio 1 - edifici esistenti al 1883 e relative aree di pertinenza

Il R.U. individua all'interno delle U. di S. 1, attraverso apposita schedatura, gli edifici di notevole valore storico-architettonico, vincolati ai sensi della L.1089/39 o ad essi assimilabili, per i quali saranno ammessi esclusivamente interventi di restauro e risanamento conservativo, anche con ricostruzione filologica per le parti storiche eventualmente distrutte, e di manutenzione con i metodi del restauro.

Per gli altri edifici possono essere ammessi interventi di Ristrutturazione Edilizia interna D1 a condizione che non siano alterati la struttura tipologica, i volumi e le superfici utili, con modifiche agli elementi verticali non strutturali, e ferma restando la conservazione dei caratteri architettonici e decorativi interni ed esterni dell'edificio, storici o storicizzati, caratterizzanti la struttura storica dell'edificio ed il tipo edilizio.

Nei casi di edifici o parti di edifici privi di particolare valore, e ove la schedatura ne dimostri la compatibilità con la struttura storica dell'edificio e con il contesto in cui è inserito, possono essere ammessi interventi di Ristrutturazione D2 che comprendano anche il rialzamento dell'ultimo piano abitabile e l'ampliamento, per il raggiungimento di standard residenziali ed igienici.

La Ristrutturazione completa degli interni D3 con lo svuotamento dell'edificio e/o la demolizione con o senza ricostruzione (E1 - E2), sono ammissibili solo per edifici di modeste dimensioni o parti di edifici privi di qualsiasi valore anche testimoniale, quali annessi e superfetazioni o edifici o parti di essi di recente costruzione o sostanzialmente alterati in epoca recente, ove la schedatura ne dimostri la compatibilità con la struttura storica dell'edificio e con il contesto in cui è inserito.

Unità di spazio 2 - edifici realizzati fra il 1883 e il 1954 e relative aree di pertinenza

Su questi edifici sono di norma ammessi interventi di Ristrutturazione Edilizia interna tipo D1.

Il R.U. individua attraverso apposita schedatura gli edifici di maggior valore architettonico e tipologico, per i quali gli interventi di Ristrutturazione saranno ridotti e limitati al rispetto della struttura tipologica.

Nei casi di edifici o parti di edifici privi di particolare valore, e ove la schedatura ne dimostri la compatibilità con la struttura storica dell'edificio e con il contesto in cui è inserito, possono essere ammessi interventi di Ristrutturazione D2 che comprendano anche il rialzamento dell'ultimo piano abitabile e l'ampliamento, per il raggiungimento di standard residenziali ed igienici.

La Ristrutturazione completa degli interni D3 con lo svuotamento dell'edificio e/o la demolizione con o senza ricostruzione (E1 - E2), sono ammissibili solo per edifici di modeste dimensioni o parti di edifici, privi di qualsiasi valore anche testimoniale,

quali annessi e superfetazioni o edifici o parti di essi di recente costruzione o sostanzialmente alterati in epoca recente, ove la schedatura ne dimostri la compatibilità con la struttura storica dell'edificio e con il contesto in cui è inserito.

Sugli edifici e aree di pertinenza individuati come *Invarianti Strutturali* del sistema insediativo, fino all'approvazione del Regolamento Urbanistico e della relativa disciplina del patrimonio edilizio esistente, sono consentiti gli interventi e vigono le Salvaguardie descritti per le singole Unità di Spazio all'interno delle norme dei Sub-sistemi⁵.

3. Edifici vincolati - Interventi sugli edifici storici

Nel territorio comunale di Lorenzana non sono presenti edifici vincolati ai sensi dell'art.1 della L.1089/39.

Risultano vincolati ai sensi dell'art.4 della stessa legge (edifici di proprietà pubblica da oltre 50 anni) i seguenti edifici (dati S.B.A.A.A.S. di Pisa) :

- Cimiteri Comunali
- Villa Comunale ex Giuli (identificazione catastale: Foglio 9 mappali 254, 260, 261, 263, 264, 262, 271, 401).

Risultano inseriti nel Regesto dei Beni Culturali della Provincia di Pisa:

- | | |
|-----------------------------------------|---------------|
| 1. Centro storico | Lorenzana |
| 2. Centro storico | Tremoletto |
| 3. Oratorio di Collealberti | Collealberti |
| 4. Villa Fattoria | Collealberti |
| 5. Villa Roncione | Tremoletto |
| 6. Fattoria Remaggi | Tremoletto |
| 7. Podere La Casa | Tremoletto |
| 8. Rinvenimenti di crateri a colonnetta | Poggio Vitale |

I beni dal n.1 al n.7 sono classificati come Unità di Spazio 1 dal presente P.S., e costituiscono Invarianti Strutturali.

Il sito archeologico di Poggio Vitale è individuato nella tav. 6 - Struttura storica del territorio.

Gli interventi sugli edifici storici di cui alle presenti Norme devono sempre conformarsi alle regole tradizionali dell'edificare sia nelle zone urbane che rurali, affinché ogni nuovo intervento su edifici storici sia coerente con la struttura dell'edificio stesso e con le regole che ne hanno conformato e trasmesso a noi l'immagine attuale ed i riconosciuti valori storici ed estetici.

Il Regolamento Urbanistico può prevedere "Norme per gli interventi sugli edifici storici" finalizzate a garantire regole certe per gli interventi sugli edifici che possano salvaguardare l'immagine architettonica ed ambientale del singolo edificio e del paesaggio urbano e naturale.

⁵Gli interventi sul Patrimonio Edilizio esistente sono quelli definiti nell'Allegato alle presenti Norme.

ART. 12

SUB-SISTEMI E UNITÀ DI SPAZIO DEL SISTEMA INSEDIATIVO

Sub-sistema 1

Nuclei urbani

1. Descrizione

I nuclei urbani sono costituiti da aggregazioni di edifici residenziali e per attrezzature e servizi, dalle relative infrastrutture e dal territorio di riferimento circostante.

La presenza di aree, edifici, ed infrastrutture per residenza e servizi dà luogo alle caratteristiche "urbane".

Nel Comune sono presenti cinque nuclei con tali caratteristiche.

I centri di Lorenzana, Tremoleto, Collealberti, La Casa, sono di antico impianto e conservano la struttura morfologica ed il nucleo principale originari, documentati nel Catasto Leopoldino del 1830 con forma planimetrica analoga a quella odierna.

In aggiunta al nucleo storico sono presenti in tutti i nuclei modeste espansioni recenti.

Tutti i centri storici hanno simili caratteristiche di giacitura, in quanto si sono sviluppati lungo le strade di crinale, con forma allungata lungo i due lati della strada stessa.

La frazione di Laura è invece di impianto recente, ed esclusi pochi edifici è risalente al secondo dopoguerra; è collocata in zona pianeggiante nel piano del Torrente Tora, lungo la strada provinciale di Orciano parallela al Torrente Tora.

Nell'ottica del risparmio di suolo e di riqualificazione degli insediamenti esistenti, nei nuclei urbani esistenti e nelle aree contermini è prevista una edificazione di completamento, di sostituzione e di espansione legata alle caratteristiche storiche e di giacitura dei nuclei, e valutata in rapporto alle espansioni recenti che in ciascun nucleo sono già state attuate, previste del P.di F. precedente.

2. Unità di Spazio

Ogni nucleo urbano è suddiviso in Unità Territoriali Organiche Elementari così definite :

Unità di Spazio 1 - nuclei urbani storici : parti del territorio risultanti urbanizzate ed edificate al 1883 (Catasto Leopoldino; cartografia I.G.M. di primo impianto)

Unità di Spazio 2 - espansioni urbane consolidate: parti del territorio risultanti urbanizzate ed edificate, in aggiunta ai nuclei storici, fra il 1883 e il 1954 (I.G.M.)

Unità di Spazio 3 - espansioni periferiche in aggiunta al nucleo storico e consolidato, edificate fra il 1954 e il 1997 (C.T.R. Regione Toscana; Comune di Lorenzana; Stato attuale)

Le Unità di spazio 1 e 2 sono Invarianti Strutturali del Sistema Insediativo e sono soggette alle Prescrizioni di cui all'art.11 punto 2.

La datazione dei singoli edifici è indicata nella tav. 10: Sistema insediativo - Unità di spazio e Invarianti strutturali.

La delimitazione delle Unità di spazio deriva dallo studio comparato della situazione storica, attuale e catastale.

Il perimetro delle singole Unità di Spazio è definito dal P.S. nella tav. 10 del Sistema insediativo.

Il Regolamento Urbanistico perfezionerà tale individuazione a scala maggiore, apportandovi le

eventuali e necessarie modifiche derivanti dalle analisi svolte in quella sede.

3. Norme e salvaguardie generali per le Unità di Spazio

Le Norme che seguono si applicano a tutte le Unità di Spazio identificate dallo stesso numero, anche se appartenenti a nuclei urbani diversi.

Unità di Spazio 1

Per le Unità di Spazio 1 di tutti i nuclei urbani il Regolamento Urbanistico definirà la disciplina degli interventi sul Patrimonio Edilizio Esistente e sulle relative aree di pertinenza.

Nell'ambito della disciplina del Patrimonio Edilizio Esistente il Regolamento Urbanistico potrà prevedere interventi di restauro, ristrutturazione, conservazione, ripristino, completamento, ampliamento, sostituzione, Ristrutturazione urbanistica, da attuarsi con intervento diretto o mediante strumenti urbanistici attuativi.

Fino alla approvazione del Regolamento Urbanistico, vigono le seguenti **Salvaguardie**, (di durata comunque non superiore a tre anni dalla approvazione del Piano Strutturale), ai sensi dell'art.24, comma 2° lett. g) della L.R. 5/95:

- non è ammessa nuova edificazione, demolizione né ampliamento degli edifici esistenti.
- Sono ammessi esclusivamente:
- interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria che non alterino le caratteristiche storiche, architettoniche, artistiche, ambientali, tipologiche del fabbricato.
 - interventi di restauro e risanamento conservativo.

Unità di Spazio 2

Per le Unità di Spazio 2 di tutti i nuclei urbani il Regolamento Urbanistico definirà la disciplina degli interventi sul Patrimonio Edilizio Esistente e sulle relative aree di pertinenza.

Nell'ambito della disciplina del Patrimonio Edilizio Esistente il Regolamento Urbanistico potrà prevedere interventi di restauro, ristrutturazione, conservazione, ripristino, completamento, ampliamento, Ristrutturazione Urbanistica, da attuarsi con intervento diretto o mediante strumenti urbanistici attuativi.

Fino alla approvazione del Regolamento Urbanistico, vigono le seguenti **Salvaguardie**, (di durata comunque non superiore a tre anni dalla approvazione del Piano Strutturale), ai sensi dell'art.24, comma 2° lett. g) della L.R. 5/95:

- non è ammessa nuova edificazione, demolizione né ampliamento degli edifici esistenti.
- Sono ammessi esclusivamente:
- interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria che non alterino le caratteristiche storiche, architettoniche, artistiche, ambientali, tipologiche del fabbricato.
 - interventi di restauro e risanamento conservativo.
 - interventi di ristrutturazione edilizia D1.

Unità di Spazio 3

Per le *Unità Territoriali Organiche Elementari 3* di tutti i nuclei urbani il Regolamento Urbanistico dovrà definire, nell'ambito delle zone edificate esistenti, interventi finalizzati alla riqualificazione ed alla dotazione di servizi degli insediamenti di recente costruzione, anche attraverso interventi di completamento, di saturazione o di Ristrutturazione Urbanistica, da attuarsi con intervento diretto o mediante strumenti urbanistici attuativi.

Fino alla approvazione del Regolamento Urbanistico, vigono le seguenti **Salvaguardie**, (di durata comunque non superiore a tre anni dalla approvazione del Piano Strutturale), ai sensi dell'art.24, comma 2° lett. g) della L.R. 5/95:

Sono ammessi:

- interventi fino alla categoria D3 - Ristrutturazione edilizia senza ampliamento o di demolizione senza ricostruzione.
- interventi di recinzione, di piantumazione e di sistemazione delle aree scoperte.
- il completamento dell'attuazione del PRG già vigente nelle zone da questo classificate "B" e "C" esclusivamente nel caso di ampliamento di edifici esistenti o di saturazione di lotti già edificati in zone di completamento od in zone già assoggettate a Strumenti Urbanistici attuativi.

Le eventuali nuove volumetrie sono comprese all'interno delle dimensioni massime compatibili dei nuovi insediamenti, e devono essere conteggiate dal Regolamento Urbanistico ed eventualmente dal Programma Integrato d'Intervento per la valutazione delle volumetrie massime ammissibili.

Fino alla approvazione del Regolamento Urbanistico non è ammessa la realizzazione di nuovi edifici in lotti inedificati, ancorché prevista dal PRG già vigente, né la presentazione o l'attuazione di Strumenti Urbanistici attuativi che non abbiano completato l'iter di approvazione al momento della adozione del presente P.S.

Sub-sistema 2

Nuclei rurali e insediamenti non urbani

1. Descrizione

Gli insediamenti non urbani in zone collinari ed agricole sono costituiti da insiemi modesti di edifici ad uso residenziale ed agricolo e relativi eventuali annessi.

Si distinguono fra insediamenti in zona collinare (boscata e destinata a colture arboree permanenti) ed insediamenti in zona agricola (destinata a colture cerealicole estensive).

Gli insediamenti più rilevanti in zona collinare, collocati nella parte centro-nord del territorio comunale, sono Vicchio, Roncione e Greppioli. Essi sono formati da più edifici residenziali con relativi annessi di modeste dimensioni, ed in tutti è presente un nucleo consistente di antico impianto, formato da più edifici.

Per questi nuclei deve essere prestata particolare attenzione alle caratteristiche di storicità degli edifici e delle aree scoperte, mentre deve essere consentita la conferma e l'incremento della presenza umana per quei nuclei isolati che costituiscono presidio per il territorio naturale e boscato.

Nelle zone agricole estensive situate nella parte sud del territorio troviamo invece i nuclei delle aziende agricole, formati da uno o più edifici residenziali e da annessi agricoli di rilevanti dimensioni, che spesso costituiscono la parte preponderante dei nuclei in termini volumetrici, destinati a magazzini, depositi, fienili, stalle, ricovero mezzi ecc. Tali nuclei si sono in genere sviluppati intorno ad un edificio di antico impianto, in prossimità del quale sono stati realizzati nuovi edifici sia ad uso residenziale che agricolo. I più rilevanti sono Colombaie, La Casetta I e II, il Podere del Mulino del Tora, Petruccia II.

Per questi nuclei deve essere garantito e tutelato lo sviluppo legato alla attività agricola, connesso alla necessaria riqualificazione degli insediamenti esistenti.

2. Unità di Spazio

Gli insediamenti non urbani sono suddivisi nelle seguenti Unità di spazio :

Unità di spazio 1 - edifici esistenti e relative aree di pertinenza al 1883 (Catasto Leopoldino; cartografia I.G.M. di primo impianto)

Unità di spazio 2 - edifici realizzati fra il 1883 e il 1954 e relative aree di pertinenza (I.G.M.)

Unità di spazio 3 - edifici realizzati fra il 1954 e il 1997 e relative aree di pertinenza (C.T.R. Regione Toscana Comune di Lorenzana; Stato attuale)

Le Unità di spazio 1 e 2 sono Invarianti Strutturali del Sistema Insediativo e sono soggette alle Prescrizioni di cui all'art.11 punto 2.

La datazione dei singoli edifici è indicata nella tav. 10: Sistema insediativo - Unità di spazio e Invarianti strutturali.

La delimitazione delle Unità di spazio deriva dallo studio comparato della situazione storica, attuale e catastale.

Il perimetro delle singole Unità di Spazio è definito dal P.S. nella tav. 10 del Sistema insediativo.

Il Regolamento Urbanistico perfezionerà tale individuazione a scala maggiore, apportandovi le eventuali e necessarie modifiche derivanti dalle analisi svolte in quella sede.

3. Norme generali per la nuova edificazione e per l'applicazione della L.R. 64/95 Regime transitorio

Il *Sub-sistema 2* è parte delle zone a prevalente funzione agricola e pertanto è soggetto alle presenti

Norme ed alle norme per tali zone previste dal Sistema ambientale, art. 4 - Zone a prevalente funzione agricola.

Gli ambiti e le Unità di spazio del presente Sub-sistema che ricadono nel perimetro delle U.T.O.E. dalla n° 1 alla n° 7 e n° 10 sono soggetti al Regime transitorio di cui al comma 3° dell'art. 4 del presente P.S., fino alla approvazione del Regolamento Urbanistico.

La nuova edificazione prevista dalla L.R.64/95 è ammessa con le limitazioni, i vincoli e le salvaguardie di cui alle Unità di spazio del presente Sub-sistema ed all'art. 4 delle presenti Norme. I Programmi di Miglioramento Agricolo Ambientale devono sempre prevedere il riordino, la riqualificazione ed il pieno utilizzo degli insediamenti esistenti, anche attraverso la demolizione di strutture ed annessi incongrui.

I Programmi di Miglioramento Agricolo Ambientale devono osservare le prescrizioni per tutte le Unità di spazio eventualmente interessate.

4. Patrimonio edilizio esistente a destinazione d'uso agricola

Nell'ambito della disciplina del *Patrimonio Edilizio Esistente con destinazione d'uso agricola*, il Regolamento Urbanistico prevede la disciplina degli interventi, ai sensi dell' art. 5 e 5 ter della L.R. 64/95.

5. Patrimonio edilizio esistente a destinazione d'uso non agricola

Nell'ambito della disciplina del *Patrimonio Edilizio Esistente con destinazione d'uso non agricola*, il Regolamento Urbanistico prevede la disciplina degli interventi, ai sensi dell' art. 5 bis della L.R. 64/95, punto 1., 2° comma.

In presenza di specifiche necessità e compatibilmente con il Sistema Ambientale e con la struttura storica del sistema insediativo il Regolamento Urbanistico potrà prevedere, nell'ambito della disciplina del P.E.E. con destinazione d'uso non agricola, interventi di ampliamento degli edifici esistenti, di ristrutturazione urbanistica con eventuale incremento volumetrico, di mutamento della destinazione d'uso.

6. Edifici ed aree soggette a particolare normativa

Il Regolamento Urbanistico ed eventualmente il Programma Integrato d'Intervento possono individuare aree soggette a particolare normativa, al fine di salvaguardare l'ambiente ed il paesaggio agrario.

Gli interventi previsti devono essere finalizzati alla salvaguardia dell'ambiente e del paesaggio agrario, alla valorizzazione dell'economia rurale, all'integrazione della attività agricola con altre funzioni e settori produttivi compatibili, al mantenimento ed incremento della presenza umana a presidio dell'ambiente, all'adeguamento delle infrastrutture e dei servizi, alla valorizzazione delle risorse del territorio rurale comprese le attività di fruizione per il tempo libero.

Aree ed insediamenti non agricoli in territorio agricolo

Compatibilmente con le analisi, la classificazione e le prescrizioni relative al Patrimonio Edilizio Esistente contenuta nel presente Sub-sistema., il R.U. può contenere studi specifici di settore per individuare quelle aree, edificate e non, e/o singoli edifici o nuclei, che se pure localizzati all'interno del territorio ad esclusiva o prevalente funzione agricola, non hanno, o hanno perso, le caratteristiche agricole.

Il Regolamento Urbanistico ed eventualmente il Programma Integrato d'Intervento possono prevedere nelle aree individuate la disciplina di interventi per il recupero, la riqualificazione degli insediamenti, la tutela e valorizzazione di edifici di particolare valore, il consolidamento e la eventuale modesta espansione nell'ambito delle dimensioni massime ammissibili per gli

insediamenti prescritte dal presente P.S.

Il Regolamento Urbanistico ed eventualmente il Programma Integrato d'Intervento possono prevedere nelle aree ed edifici individuati, secondo criteri di sostenibilità, la disciplina di interventi finalizzati a:

- *la conferma urbanistica, l'eventuale ampliamento, la modesta espansione della residenza non rurale; tali interventi devono comprendere il riuso e la riqualificazione dell'esistente, favorendo il riordino urbanistico, in particolare dove la presenza di annessi e superfetazioni crea situazioni di degrado ambientale;*
- *la conferma urbanistica, l'eventuale ampliamento, la modesta espansione delle attività non agricole esistenti compatibili con una corretta fruizione del territorio (ricettive e di ristoro, turistiche, ricreative, sportive, per servizi, campeggi etc.);*
- *l'insediamento di nuove attività, compatibili con il paesaggio agrario, per mantenere la presenza umana e favorire lo sviluppo economico sostenibile.*

Gli interventi devono rispettare le Norme previste per ogni singola Unità di Spazio eventualmente interessata.

7. Norme e salvaguardie generali per le Unità di Spazio

Le Norme che seguono si applicano a tutte le Unità di Spazio identificate dallo stesso numero, anche se appartenenti a nuclei rurali diversi.

Unità di Spazio 1

Per le Unità di spazio 1 di tutti i nuclei rurali il Regolamento Urbanistico definirà la disciplina degli interventi sul Patrimonio Edilizio Esistente e sulle relative aree di pertinenza, a destinazione d'uso agricola e non, ai sensi delle presenti Norme e della L.R. 64/95.

Le superfici coltivate eventualmente esistenti all'interno della delimitazione delle presenti Unità di spazio possono essere computate ai fini della definizione delle superfici minime dei P.M.A.A.

Fino alla approvazione del Regolamento Urbanistico, sulle Unità di Spazio 1 vigono le seguenti **Salvaguardie**, (di durata comunque non superiore a tre anni dalla approvazione del Piano Strutturale), ai sensi dell'art.24, comma 2° lett. g) della L.R. 5/95:

- non è ammessa nuova edificazione;
- non sono ammessi interventi di demolizione o ampliamento degli edifici esistenti.

Sono ammessi esclusivamente:

- interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria che non alterino le caratteristiche storiche, architettoniche, artistiche, ambientali, tipologiche del fabbricato.
- interventi di restauro e risanamento conservativo
- mutamento della destinazione d'uso ai sensi dell' art. 5, comma 4° lett.c., e art. 5 ter della L.R. 64/95.

Se gli edifici sono a **destinazione d'uso agricola**, essi sono soggetti alle seguenti limitazioni e prescrizioni nell'applicazione della L.R. 64/95:

- non sono consentiti gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all lett. b), 2° comma art. 5;
- non sono consentiti i trasferimenti di volumetrie di cui alla lett. c), 2° comma art. 5;
- non sono consentiti gli ampliamenti "una tantum" di cui al comma 3° art. 5;
- non sono consentiti gli interventi di ristrutturazione urbanistica né di ampliamento volumetrico di cui al comma 4° art. 5, anche se previsti da Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale.

Se gli edifici sono a **destinazione d'uso non agricola**, essi sono soggetti alle seguenti limitazioni e prescrizioni nell'applicazione della L.R. 64/95:

- non sono consentiti gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui al 1° comma art. 5 bis;
- non sono consentiti interventi di ristrutturazione urbanistica eventualmente previsti ai sensi del 2° comma art. 5 bis;

Unità di Spazio 2

Per le Unità di Spazio 2 di tutti i nuclei rurali il Regolamento Urbanistico definirà la disciplina degli interventi sul Patrimonio Edilizio Esistente e sulle relative aree di pertinenza, a destinazione d'uso agricola e non, ai sensi delle presenti Norme e della L.R. 64/95.

Le superfici coltivate eventualmente esistenti all'interno della delimitazione delle presenti Unità di spazio possono essere computate ai fini della definizione delle superfici minime dei P.M.A.A.

Fino alla approvazione del Regolamento Urbanistico, sulle Unità di Spazio 2 vigono le seguenti **Salvaguardie**, (di durata comunque non superiore a tre anni dalla approvazione del Piano Strutturale), ai sensi dell'art.24, comma 2° lett. g) della L.R. 5/95:

- non è ammessa nuova edificazione;
- non sono ammessi interventi di demolizione o ampliamento degli edifici esistenti.

Sono ammessi esclusivamente:

- interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria che non alterino le caratteristiche storiche, architettoniche, artistiche, ambientali, tipologiche del fabbricato.
- interventi di restauro e risanamento conservativo.
- interventi di ristrutturazione edilizia D1.
- mutamento della destinazione d'uso ai sensi dell' art. 5, comma 4° lett.c., e art. 5 ter L.R. 64/95.

Se gli edifici sono a **destinazione d'uso agricola**, essi sono soggetti alle seguenti limitazioni e prescrizioni nell'applicazione della L.R. 64/95:

- non sono consentiti gli interventi di ristrutturazione edilizia D2 e D3 di cui alla lett.b), 2° comma art. 5;
- non sono consentiti i trasferimenti di volumetrie di cui alla lett. c), 2° comma art. 5;
- non sono consentiti gli ampliamenti "una tantum" di cui al comma 3° art. 5;
- non sono consentiti gli interventi di ristrutturazione urbanistica né di ampliamento volumetrico di cui al comma 4° lett.a) e b) art. 5, anche se previsti da Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale.

Se gli edifici sono a **destinazione d'uso non agricola**, essi sono soggetti alle seguenti limitazioni e prescrizioni nell'applicazione della L.R. 64/95:

- non sono consentiti gli interventi di ristrutturazione edilizia D2 e D3 di cui al comma 1° art. 5 bis;
- non sono consentiti interventi di ristrutturazione urbanistica eventualmente previsti ai sensi del 2° comma art. 5 bis;

Unità di Spazio 3

Sono ammessi gli interventi sul Patrimonio Edilizio esistente con *destinazione d'uso agricola* di cui all'art. 5 della L.R. 64/95.

Sono ammessi gli interventi sul Patrimonio Edilizio esistente con *destinazione d'uso non agricola* di cui art. 5 bis della L.R. 64/95.

Sono consentiti, ai sensi dell'art. 4 delle presenti Norme, gli interventi relativi a nuova edificazione, ristrutturazione urbanistica, ampliamento volumetrico di edifici esistenti e mutamento della destinazione d'uso agricola previsti dalla L.R. 64/95 mod. dalla L.R. 25/97.

Il Regolamento Urbanistico definirà la disciplina degli interventi sul Patrimonio Edilizio Esistente a destinazione d'uso non agricola ai sensi del precedente punto 5 delle presenti Norme.

Nelle aree di pertinenza attuali sono ammessi interventi di sistemazione esterna, di recinzione e di piantumazione nel rispetto delle norme delle zone agricole.

Sub-sistema 3 - Edifici isolati

1. Descrizione

In tutto il territorio comunale è presente un numero elevato di edifici isolati, talvolta accompagnati da annessi, a prevalente destinazione residenziale. Si tratta in genere di edifici di antico impianto, destinati a residenza rurale, oggi destinati a residenza di persone ma non tutti a centri di aziende agricole, qualcuno in stato di abbandono, qualcuno utilizzato per casa per vacanze od agriturismo. Molti di questi edifici conservano una pregevole immagine architettonica, qualcuno è stato ristrutturato generalmente in maniera congrua alla struttura storica originaria. In molti casi all'edificio principali sono stati aggregati annessi diversi, in genere non adeguati al contesto in cui si inseriscono, e che talvolta deturpano l'immagine pregevole dell'edificio principale. E' presente anche un discreto numero di edifici residenziali isolati di recente costruzione.

Di questi edifici è sicuramente da salvaguardare la caratteristica insediativa storica di edifici isolati, soprattutto per gli edifici di più antico impianto; gli annessi eventualmente esistenti devono essere riportati ad un assetto ed un immagine congrua con l'edificio principale; la costruzione di nuovi edifici od annessi deve essere fortemente limitata, e comunque deve essere salvaguardata l'immagine architettonica ambientale degli edifici principali.

2. Unità di Spazio

Gli edifici isolati sono suddivisi nelle seguenti Unità di Spazio :

Unità di Spazio 1 - edifici esistenti e relative aree di pertinenza al 1883 (Catasto Leopoldino; cartografia I.G.M. di primo impianto)

Unità di Spazio 2 - edifici realizzati fra il 1883 e il 1954 e relative aree di pertinenza (I.G.M.)

Unità di Spazio 3 - edifici realizzati fra il 1954 e il 1997 e aree di pertinenza dell'insediamento attuale (C.T.R. Regione Toscana Comune di Lorenzana; Stato attuale)

Le Unità di spazio 1 e 2 sono Invarianti Strutturali del Sistema Insediativo e sono soggette alle Prescrizioni di cui all'art.11 punto 2.

La datazione dei singoli edifici è indicata nella tav.10: Sistema insediativo - Unità di spazio e Invarianti strutturali.

La delimitazione delle Unità di spazio deriva dallo studio comparato della situazione storica, attuale e catastale.

Il perimetro delle singole Unità di Spazio è definito dal P.S. nella tav.10 del Sistema insediativo.

Il Regolamento Urbanistico perfezionerà tale individuazione a scala maggiore, apportandovi le eventuali e necessarie modifiche derivanti dalle analisi svolte in quella sede.

3. Norme generali per la nuova edificazione e per l'applicazione della L.R. 64/95 Regime transitorio

Il *Sub-sistema 3* è parte delle zone a prevalente funzione agricola, e pertanto è soggetto alle presenti Norme ed alle norme per tali zone previste dal Sistema Ambientale, art. 4 - Zone a prevalente funzione agricola.

Gli ambiti e le Unità di spazio del presente Sub-sistema che ricadono nel perimetro delle U.T.O.E. dalla n° 1 alla n° 7 e n° 10 sono soggetti al Regime transitorio di cui al comma 3° dell'art. 4 del presente P.S., fino alla approvazione del Regolamento Urbanistico.

La *nuova edificazione* di edifici od annessi in prossimità o nelle aree contermini agli edifici isolati facenti parte del presente Sub-sistema di Norma *non è ammessa*.

Interventi di *nuova edificazione in prossimità di edifici esistenti*, nonché interventi di ampliamento di edifici esistenti e/o di Ristrutturazione Urbanistica con eventuale incremento volumetrico, previsti dalla L.R. 64/95, art. 3 : “Nuovi edifici rurali” e art. 5: “Interventi sul patrimonio edilizio con destinazione d’uso agricola”, da attuarsi con intervento diretto o previa approvazione di P.M.A.A., possono essere ammessi dal Regolamento Urbanistico e dal Programma Integrato d’Intervento a seguito della valutazione delle caratteristiche specifiche degli edifici esistenti e dei relativi eventuali annessi, dell’ambiente circostante e del paesaggio, delle aree di pertinenza dell’insediamento attuale.

La realizzazione di ampliamenti e di nuovi edifici, a destinazione agricola o residenziale o connessi a queste, deve collocarsi nelle aree di pertinenza dell’insediamento attuale od in aree ad esse strettamente contermini, e sempre di dimensioni, tipologie e con localizzazione tale da non modificare od alterare le caratteristiche storiche e paesaggistiche degli edifici e degli insediamenti.

La nuova edificazione è disciplinata inoltre dalle U.T.O.E. di cui all’art. 15, tav. 13 .

4. Patrimonio edilizio esistente a destinazione d’uso agricola

Nell’ambito della disciplina del *Patrimonio Edilizio Esistente con destinazione d’uso agricola*, il Regolamento Urbanistico prevede la disciplina degli interventi, ai sensi dell’ art. 5 della L.R. 64/95.

5. Patrimonio edilizio esistente a destinazione d’uso non agricola

Nell’ambito della disciplina del *Patrimonio Edilizio Esistente con destinazione d’uso non agricola*, il Regolamento Urbanistico prevede la disciplina degli interventi, ai sensi dell’ art. 5 bis della L.R. 64/95, punto 1., 2° comma.

In presenza di specifiche necessità e compatibilmente con il Sistema Ambientale e con la struttura storica del sistema insediativo il Regolamento Urbanistico potrà prevedere, nell’ambito della disciplina del P.E.E. con destinazione d’uso non agricola, interventi di ampliamento degli edifici esistenti, di ristrutturazione urbanistica con eventuale incremento volumetrico, di mutamento della destinazione d’uso.

6. Edifici ed aree soggette a particolare normativa

Il Regolamento Urbanistico ed eventualmente il Programma Integrato d’Intervento possono individuare aree soggette a particolare normativa, al fine di salvaguardare l’ambiente ed il paesaggio agrario.

Gli interventi previsti devono essere finalizzati alla salvaguardia dell’ambiente e del paesaggio agrario, alla valorizzazione dell’economia rurale, all’integrazione della attività agricola con altre funzioni e settori produttivi compatibili, al mantenimento ed incremento della presenza umana a presidio dell’ambiente, all’adeguamento delle infrastrutture e dei servizi, alla valorizzazione delle risorse del territorio rurale comprese le attività di fruizione per il tempo libero.

Aree ed insediamenti non agricoli in territorio agricolo

Compatibilmente con le analisi, la classificazione e le prescrizioni relative al Patrimonio Edilizio Esistente contenuta nel presente Sub-sistema, il R.U. può contenere studi specifici di settore per individuare quelle aree, edificate e non, e/o singoli edifici o nuclei, che se pure localizzati all’interno del territorio ad esclusiva o prevalente funzione agricola, non hanno, o hanno perso, le caratteristiche agricole.

Il Regolamento Urbanistico ed eventualmente il Programma Integrato d’Intervento possono

prevedere nelle aree individuate la disciplina di interventi per il recupero, la riqualificazione degli insediamenti, la tutela e valorizzazione di edifici di particolare valore, il consolidamento e la eventuale modesta espansione nell'ambito delle dimensioni massime ammissibili per gli insediamenti prescritte dal presente P.S.

Il Regolamento Urbanistico ed eventualmente il Programma Integrato d'Intervento possono prevedere nelle aree ed edifici individuati, secondo criteri di sostenibilità, la disciplina di interventi finalizzati a:

- la conferma urbanistica, l'eventuale ampliamento, la modesta espansione della residenza non rurale; tali interventi devono comprendere il riuso e la riqualificazione dell'esistente, favorendo il riordino urbanistico, in particolare dove la presenza di annessi e superfetazioni crea situazioni di degrado ambientale;

- la conferma urbanistica, l'eventuale ampliamento, la modesta espansione delle attività non agricole esistenti compatibili con una corretta fruizione del territorio (ricettive e di ristoro, turistiche, ricreative, sportive, per servizi, campeggi etc.);

- l'insediamento di nuove attività, compatibili con il paesaggio agrario, per mantenere la presenza umana e favorire lo sviluppo economico sostenibile.

Gli interventi devono rispettare le norme per ogni singola Unità di spazio eventualmente interessata.

7. Norme e salvaguardie generali per le Unità di Spazio

Le Norme che seguono si applicano a tutte le Unità di Spazio identificate dallo stesso numero, anche se appartenenti a edifici isolati diversi.

Unità di Spazio 1

Per le Unità di spazio 1 di tutti gli edifici del Sub-sistema 3 il Regolamento Urbanistico definirà la disciplina degli interventi sul Patrimonio Edilizio Esistente e sulle relative aree di pertinenza, a destinazione d'uso agricola e non, ai sensi delle presenti Norme e della L.R. 64/95.

Fino alla approvazione del Regolamento Urbanistico, sulle Unità di Spazio 1 vigono le seguenti **Salvaguardie**, (di durata comunque non superiore a tre anni dalla approvazione del Piano Strutturale), ai sensi dell'art.24, comma 2° lett. g) della L.R. 5/95:

- non è ammessa nuova edificazione;
- non sono ammessi interventi di demolizione o ampliamento degli edifici esistenti.

Sono ammessi esclusivamente:

- interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria che non alterino le caratteristiche storiche, architettoniche, artistiche, ambientali, tipologiche del fabbricato.
- interventi di restauro e risanamento conservativo
- mutamento della destinazione d'uso ai sensi dell' art. 5, comma 4° lett.c., e art. 5 ter L.R. 64/95.

Se gli edifici sono a **destinazione d'uso agricola**, essi sono soggetti alle seguenti limitazioni e prescrizioni nell'applicazione della L.R. 64/95:

- non sono consentiti gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all lett. b), 2° comma art. 5;
- non sono consentiti i trasferimenti di volumetrie di cui alla lett. c), 2° comma art. 5;
- non sono consentiti gli ampliamenti "una tantum" di cui al comma 3° art. 5;

- non sono consentiti gli interventi di ristrutturazione urbanistica né di ampliamento volumetrico di cui al comma 4° art. 5, anche se previsti da Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale.

Se gli edifici sono a **destinazione d'uso non agricola**, essi sono soggetti alle seguenti limitazioni e prescrizioni nell'applicazione della L.R. 64/95:

- non sono consentiti gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui al 1° comma art. 5 bis;
- non sono consentiti interventi di ristrutturazione urbanistica eventualmente previsti ai sensi del 2° comma art. 5 bis

Unità di Spazio 2

Per le Unità di spazio 2 di tutti gli edifici del Sub-sistema 3 il Regolamento Urbanistico definirà la disciplina degli interventi sul Patrimonio Edilizio Esistente e sulle relative aree di pertinenza, a destinazione d'uso agricola e non, ai sensi delle presenti Norme e della L.R. 64/95.

Fino alla approvazione del Regolamento Urbanistico, sulle Unità di Spazio 2 vigono le seguenti **Salvaguardie**, (di durata comunque non superiore a tre anni dalla approvazione del Piano Strutturale), ai sensi dell'art.24, comma 2° lett. g) della L.R. 5/95:

- non è ammessa nuova edificazione, demolizione né ampliamento degli edifici esistenti.

Sono ammessi esclusivamente:

- interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria che non alterino le caratteristiche storiche, architettoniche, artistiche, ambientali, tipologiche del fabbricato.
- interventi di restauro e risanamento conservativo.
- interventi di ristrutturazione edilizia D1
- mutamento della destinazione d'uso ai sensi dell' art. 5, comma 4° lett.c., e art. 5 ter L.R. 64/95.

Se gli edifici sono a **destinazione d'uso agricola**, essi sono soggetti alle seguenti limitazioni e prescrizioni nell'applicazione della L.R. 64/95:

- non sono consentiti gli interventi di ristrutturazione edilizia D2 e D3 di cui alla lett.b), 2° comma art. 5;
- non sono consentiti i trasferimenti di volumetrie di cui alla lett. c), 2° comma art. 5;
- non sono consentiti gli ampliamenti "una tantum" di cui al comma 3° art. 5;
- non sono consentiti gli interventi di ristrutturazione urbanistica né di ampliamento volumetrico di cui al comma 4° art. 5, anche se previsti da Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale.

Se gli edifici sono a **destinazione d'uso non agricola**, essi sono soggetti alle seguenti limitazioni e prescrizioni nell'applicazione della L.R. 64/95:

- non sono consentiti gli interventi di ristrutturazione edilizia D2 e D3 ai sensi del 1° comma art. 5 bis;
- non sono consentiti interventi di ristrutturazione urbanistica eventualmente previsti ai sensi del 2° comma art. 5 bis.

Unità di Spazio 3

Sono ammessi gli interventi sul Patrimonio Edilizio esistente con **destinazione d'uso agricola** di cui art. 5, comma 1° e comma 2°, e all' art. 5 ter della L.R. 64/95.

Sono consentiti, previa approvazione del Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale, gli interventi relativi a ristrutturazione urbanistica, ampliamento volumetrico di edifici esistenti e

mutamento della destinazione d'uso agricola previsti dal comma 4° lett. a), b) e c) art. 5 L.R. 64/95 mod. dalla L.R. 64/95.

Sono consentiti gli ampliamenti “una tantum” di cui al comma 3° art. 5 L.R. 64/95 mod. dalla L.R. 64/95 mod. dalla 64/95.

Sono ammessi gli interventi sul Patrimonio Edilizio esistente con **destinazione d'uso non agricola** di cui art. 5 bis della L.R. 64/95 mod. dalla L.R. 25/97.

Il Regolamento Urbanistico definirà la disciplina degli interventi sul Patrimonio Edilizio Esistente a destinazione d'uso non agricola ai sensi del precedente punto 5 delle presenti Norme.

Nelle aree di pertinenza attuali sono ammessi interventi di sistemazione esterna, di recinzione e di piantumazione nel rispetto delle norme delle zone agricole.

Nelle aree di pertinenza attuali sono ammessi interventi di sistemazione esterna, di recinzione e di piantumazione nel rispetto delle norme delle zone agricole.

Fino alla approvazione del Regolamento Urbanistico, sulle Unità di Spazio 3 vigono le seguenti **Salvaguardie**, (di durata comunque non superiore a tre anni dalla approvazione del Piano Strutturale), ai sensi dell'art.24, comma 2° lett. g) della L.R. 5/95:

- non è ammessa nuova edificazione .

Sub-sistema 4

Edificazione agricola e residenziale diffusa

1. Descrizione

Sui versanti ovest e sud della collina di Lorenzana, fra il capoluogo, la strada provinciale di Orciano parallela al Torrente Tora e la via dei Greppioli, è presente una situazione insediativa singolare che differisce dalle descritte caratteristiche degli insediamenti in questo territorio.

Lungo le direttici, per di più corrispondenti a tracciati di antico impianto, che collegano il fondovalle del Torrente Tora al crinale di Lorenzana, all'interno del territorio agricolo-collinare coltivato prevalentemente a vite ed olivo, si è sviluppata storicamente una edificazione residenziale sparsa, costituita da edifici isolati e dalle relative pertinenze recintate, in parte di antico impianto, in parte recenti, che danno luogo ad un insieme urbanistico con caratteristiche proprie: bassa densità, assenza di progettazione unitaria.

La modesta acclività di questo versante e la presenza come si è detto di una fitta rete viaria, hanno certamente favorito questo tipo di insediamento, che possiamo definire agricolo-estensivo, anche se di modesta entità, se paragonato alle caratteristiche prevalenti del territorio comunale.

Solo una minima parte degli edifici esistenti ha caratteristiche agricole: si tratta per lo più di edifici residenziali abitati non da imprenditori agricoli, ma comunque circondati da appezzamenti di terreno, di modesta entità, in parte utilizzati come resede di residenze e verde privato, in parte preponderante coltivati dai proprietari ad orto, vite, olivo.

Il modello insediativo esistente ha caratteristiche nel complesso positive, in quanto garantisce la presenza di residenti, e quindi la costante coltivazione ed il non abbandono, di un territorio che per la dimensione complessivamente ridotta, l'estrema frammentazione della proprietà fondiaria e le caratteristiche paesaggistiche non potrebbe accogliere aziende agricole vere e proprie (mancanza delle superfici minime richiesta dalla L.R. per le zone agricole, insufficienza produttiva dei terreni per garantire la sopravvivenza di aziende agricole, incompatibilità delle caratteristiche ambientali con la diffusione generalizzata di edifici ad uso agricolo quali rimesse, annessi, capannoni etc.).

La permanenza e l'incentivazione della residenza garantisce quindi la continuità e la costanza di utilizzo e manutenzione dei terreni, e di conseguenza ne favorisce la stabilità e ne riduce il rischio e la vulnerabilità idrogeologica.

Nell'ambito territoriale degli insediamenti esistenti il Sub-sistema è capace di accogliere nuova edificazione con le stesse caratteristiche, ovvero edifici residenziali con caratteristiche non rurali, vincolati a superfici agricole inferiori a quelle previste dalle L.R. vigenti per la realizzazione degli edifici residenziali rurali.

2. Unità di Spazio

Le zone ad edificazione estensiva sono suddivise nelle seguenti Unità Territoriali Organiche Elementari :

Unità di Spazio 1 - edifici esistenti e relative aree di pertinenza al 1883 (Catasto Leopoldino; cartografia I.G.M. di primo impianto)

Unità di Spazio 2 - edifici esistenti e relative aree di pertinenza realizzati fra il 1883 e il 1954 (I.G.M.)

Unità di spazio 3 - edifici e relative aree di pertinenza realizzati fra il 1954 e il 1997 (C.T.R. Regione Toscana Comune di Lorenzana; Stato attuale)

Le Unità di spazio 1 e 2 sono Invarianti Strutturali del Sistema Insediativo e sono soggette alle Prescrizioni di cui all'art.11 punto 2.

La datazione dei singoli edifici è indicata nella tav. 10: Sistema insediativo - Unità di spazio e Invarianti strutturali.

La delimitazione delle Unità di spazio deriva dallo studio comparato della situazione storica, attuale e catastale.

Il perimetro delle singole Unità di Spazio è definito dal P.S. nella tav. 10 del Sistema insediativo.

Il Regolamento Urbanistico perfezionerà tale individuazione a scala maggiore, apportandovi le eventuali e necessarie modifiche derivanti dalle analisi svolte in quella sede.

3. Norme generali per la nuova edificazione

La *nuova edificazione* di edifici a destinazione agricola e non agricola nel Sub-sistema 4 è disciplinata dalle specifiche U.T.O.E. di cui all'art. 15, tav.13 .

Il Regolamento Urbanistico ed eventualmente il Programma Integrato d'Intervento, in base alle caratteristiche specifiche del territorio e degli insediamenti esistenti, stabiliscono le modalità per la realizzazione di edifici in prossimità di edifici esistenti, ove ammessa, e le modalità di realizzazione di edifici in zone non già edificate.

Il Regolamento Urbanistico ed eventualmente il Programma Integrato d'Intervento dettano le Norme per la nuova edificazione ad uso agricolo e residenziale nel Sub-sistema 4 nell'osservanza dei seguenti principi:

- Il Sub-sistema deve conservare le caratteristiche di edificazione diffusa.
- La *nuova edificazione* di edifici residenziali non rurali in prossimità o nelle aree contermini agli edifici residenziali esistenti, tale da configurare sistemi urbani continui a densità superiore all'esistente, di Norma *non è ammessa*.
- La *nuova edificazione di edifici residenziali rurali ed annessi agricoli* in ampliamento di aziende agricole esistenti è soggetta alla L.R. 64/95 mod. dalla L.R. 25/97 e dalle presenti Norme.

4. Patrimonio edilizio esistente a destinazione d'uso agricola

Nell'ambito della disciplina del *Patrimonio Edilizio Esistente con destinazione d'uso agricola*, il Regolamento Urbanistico prevede la disciplina degli interventi, ai sensi dell'art. 5 della L.R. 64/95.

5. Patrimonio edilizio esistente a destinazione d'uso non agricola

Nell'ambito della disciplina del *Patrimonio Edilizio Esistente con destinazione d'uso non agricola*, il Regolamento Urbanistico prevede la disciplina degli interventi, ai sensi dell'art. 5 bis della L.R. 64/95, punto 1., 2° comma.

In presenza di specifiche necessità e compatibilmente con il Sistema Ambientale e con la struttura storica del sistema insediativo il Regolamento Urbanistico potrà prevedere, nell'ambito della disciplina del P.E.E. con destinazione d'uso non agricola, interventi di ampliamento degli edifici esistenti, di ristrutturazione urbanistica con eventuale incremento volumetrico, di mutamento della destinazione d'uso.

6. Norme e salvaguardie generali per le Unità di Spazio

Le Norme che seguono si applicano a tutte le Unità di Spazio identificate dallo stesso numero, anche se appartenenti ad edifici diversi.

Unità di Spazio 1

Per le Unità di Spazio 1 del Sub-sistema 4 il Regolamento Urbanistico definirà la disciplina degli interventi sul Patrimonio Edilizio Esistente e sulle relative aree di pertinenza, a destinazione d'uso agricola e non, ai sensi delle presenti Norme e della L.R. 64/95.

Fino alla approvazione del Regolamento Urbanistico, sulle Unità di Spazio 12 vigono le seguenti **Salvaguardie**, (di durata comunque non superiore a tre anni dalla approvazione del Piano Strutturale), ai sensi dell'art.24, comma 2° lett. g) della L.R. 5/95:

- non è ammessa nuova edificazione;
- non sono ammessi interventi di demolizione o ampliamento degli edifici esistenti.

Sono ammessi esclusivamente:

- interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria che non alterino le caratteristiche storiche, architettoniche, artistiche, ambientali, tipologiche del fabbricato.
- interventi di restauro e risanamento conservativo.
- mutamento della destinazione d'uso ai sensi dell' art. 5, comma 4° lett.c., e art. 5 ter L.R. 64/95.

Se gli edifici sono a **destinazione d'uso agricola**, essi sono soggetti alle seguenti limitazioni e prescrizioni nell'applicazione della L.R. 64/95:

- non sono consentiti gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all lett. b), 2° comma art. 5;
- non sono consentiti i trasferimenti di volumetrie di cui alla lett. c), 2° comma art. 5;
- non sono consentiti gli ampliamenti "una tantum" di cui al comma 3° art. 5;
- non sono consentiti gli interventi di ristrutturazione urbanistica né di ampliamento volumetrico di cui al comma 4° art. 5, anche se previsti da Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale.

Se gli edifici sono a **destinazione d'uso non agricola**, essi sono soggetti alle seguenti limitazioni e prescrizioni nell'applicazione della L.R. 64/95:

- non sono consentiti gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui al 1° comma art. 5 bis;
- non sono consentiti interventi di ristrutturazione urbanistica eventualmente previsti ai sensi del 2° comma art. 5 bis

Unità di Spazio 2

Per le Unità di Spazio 2 del Sub-sistema 4 il Regolamento Urbanistico definirà la disciplina degli interventi sul Patrimonio Edilizio Esistente e sulle relative aree di pertinenza, a destinazione d'uso agricola e non, ai sensi delle presenti Norme e della L.R. 64/95.

Fino alla approvazione del Regolamento Urbanistico, sulle Unità di Spazio 2 vigono le seguenti **Salvaguardie**, (di durata comunque non superiore a tre anni dalla approvazione del Piano Strutturale), ai sensi dell'art.24, comma 2° lett. g) della L.R. 5/95:

- non è ammessa nuova edificazione;
- non sono ammessi interventi di demolizione o ampliamento degli edifici esistenti.

Sono ammessi esclusivamente:

- interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria che non alterino le caratteristiche storiche, architettoniche, artistiche, ambientali, tipologiche del fabbricato.
- interventi di restauro e risanamento conservativo.
- interventi di ristrutturazione edilizia D1

- mutamento della destinazione d'uso ai sensi dell' art. 5, comma 4° lett.c., e art. 5 ter L.R. 64/95.

Se gli edifici sono a **destinazione d'uso agricola**, essi sono soggetti alle seguenti limitazioni e prescrizioni nell'applicazione della L.R. 64/95:

- non sono consentiti gli interventi di ristrutturazione edilizia D2 e D3 di cui alla lett.b), 2° comma art. 5;
- non sono consentiti i trasferimenti di volumetrie di cui alla lett. c), 2° comma art. 5;
- non sono consentiti gli ampliamenti "una tantum" di cui al comma 3° art. 5;
- non sono consentiti gli interventi di ristrutturazione urbanistica né di ampliamento volumetrico di cui al comma 4° art. 5, anche se previsti da Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale.

Se gli edifici sono a **destinazione d'uso non agricola**, essi sono soggetti alle seguenti limitazioni e prescrizioni nell'applicazione della L.R. 64/95:

- non sono consentiti gli interventi di ristrutturazione edilizia D2 e D3 ai sensi del 1° comma art. 5 bis;
- non sono consentiti interventi di ristrutturazione urbanistica eventualmente previsti ai sensi del 2° comma art. 5 bis.

Unità di Spazio 3

Sono ammessi gli interventi sul Patrimonio Edilizio esistente con **destinazione d'uso agricola** di cui art. 5, comma 1° e comma 2°, e all' art. 5 ter della L.R. 64/95.

Sono consentiti, previa approvazione del Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale, gli interventi relativi a ristrutturazione urbanistica, ampliamento volumetrico di edifici esistenti e mutamento della destinazione d'uso agricola previsti dal comma 4° lett. a), b) e c) art. 5 L.R. 64/95 mod. dalla L.R. 64/95.

Sono consentiti gli ampliamenti "una tantum" di cui al comma 3° art. 5 L.R. 64/95.

Sono ammessi gli interventi sul Patrimonio Edilizio esistente con **destinazione d'uso non agricola** di cui art. 5 bis della L.R. 64/95 mod. dalla L.R. 25/97.

Il Regolamento Urbanistico definirà la disciplina degli interventi sul Patrimonio Edilizio Esistente a destinazione d'uso non agricola ai sensi del precedente punto 5 delle presenti Norme.

Nelle aree di pertinenza attuali sono ammessi interventi di sistemazione esterna, di recinzione e di piantumazione nel rispetto delle norme delle zone agricole.

Fino alla approvazione del Regolamento Urbanistico, sulle Unità di Spazio 3 vigono le seguenti **Salvaguardie**, (di durata comunque non superiore a tre anni dalla approvazione del Piano Strutturale), ai sensi dell'art.24, comma 2° lett. g) della L.R. 5/95:

- non è ammessa nuova edificazione

Sub-sistema 5

Aree ed edifici destinati ad usi specialistici

1. Descrizione

Il Sub-sistema 5 comprende le aree e gli edifici esistenti destinati ad usi specialistici, esterni ai nuclei urbani ed agli insediamenti esistenti od in aree ad essi contermini.

Il Sub-sistema comprende aree ed edifici destinati ad uso produttivo, ad attrezzature e servizi, edifici isolati ad usi diversi, che per la localizzazione e le caratteristiche tipologiche e morfologiche non sono riconducibili alle Unità di spazio dei Sub-sistemi 1, 2, 3, e 4.

Sono compresi nel presente Sub-sistema aree ed edifici previsti dal PRG già vigente, alcune attuate in tutto o in parte, per le quali il P.S. prevede la conferma urbanistica e l'eventuale espansione.

2. Unità di Spazio

Il Sub-sistema 5 comprende le seguenti Unità di Spazio esistenti:

Unità di Spazio 4 - area per servizi sociali attuale (Misericordia) e ambito di eventuale espansione

Unità di Spazio 5 - Cimitero Lorenzana, ambito di rispetto e di eventuale espansione

Unità di Spazio 6 - Cimitero Tremoleto, ambito di rispetto e di eventuale espansione

Unità di Spazio 7 - Area sosta e ristoro S.P. Cucigliana-Lorenzana

Unità di Spazio 9 - Edificio ad uso produttivo in loc. Pian di Laura.

Unità di Spazio 10 - Pozzi acquedotto comunale

Unità di Spazio 11 - Depuratore

Unità di Spazio 12 - Casa Cantoniera

Unità di Spazio 13 - Area per attrezzature sportive Laura

3. Norme generali e prescrizioni

Il Regolamento Urbanistico ed eventualmente il Programma Integrato d'Intervento devono definire in dettaglio gli eventuali ambiti di espansione delle attrezzature esistenti, all'interno delle aree già individuate od in quelle ad esse strettamente contermini, apportando anche modeste modifiche alle perimetrazioni del P.S. se ciò si rendesse necessario per rispondere ad esigenze funzionali.

Il Regolamento Urbanistico ed eventualmente il Programma Integrato d'Intervento definiscono inoltre le norme per gli interventi e le modalità di attuazione delle singole Unità di Spazio.

Il Regolamento Urbanistico ed eventualmente il Programma Integrato d'Intervento individuano, compatibilmente con le norme e prescrizioni del P.S., nuove aree ed ambiti edificabili da destinare ad usi specialistici.

Ai sensi delle Leggi nazionali e regionali il R.U. individua criteri e/o ambiti per la realizzazione degli impianti di distribuzione dei carburanti, secondo i seguenti principi generali:

- *è di norma da evitare la collocazione nei centri storici e nei nuclei di interesse storico, od in loro prossimità, in posizione tale da alterare l'immagine architettonica ed ambientale degli insediamenti, compresi gli edifici isolati;*
- *la collocazione deve rispettare tutte le norme e prescrizioni del P.S. in merito alle Unità di Paesaggio e di Spazio ed alle Invarianti Strutturali.*

Nella U.di S. 7 è prescritto il riordino delle strutture esistenti, l'eliminazione delle parti incongrue ed è ammessa la realizzazione di un unico chiosco in legno di modeste dimensioni per la somministrazione di bevande e alimenti, dotato dei necessari servizi igienici.

Il R.U. può prevedere la individuazione di strutture analoghe lungo la viabilità in altre parti del

territorio comunale.

4. Salvaguardie

Fino alla approvazione del Regolamento Urbanistico, vigono le seguenti **Salvaguardie**, (di durata comunque non superiore a tre anni dalla approvazione del Piano Strutturale), ai sensi dell'art.24, comma 2° lett. g) della L.R. 5/95:

- sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, e tutti gli interventi necessari per l'utilizzo delle attrezzature esistenti, o per rispondere a specifiche esigenze tecniche o di Leggi vigenti.

CAP. IV

SISTEMA INFRASTRUTTURALE

ART. 13

DESCRIZIONE E CONTENUTI DEL SISTEMA INFRASTRUTTURALE

INVARIANTI STRUTTURALI E STATUTI DEI LUOGHI

1. Descrizione

I sistemi infrastrutturali e tecnologici sono, ai sensi della L.R. 5/95, risorse essenziali del territorio, e come tali essi sono tutelati dalle finalità del Piano Strutturale.

La tutela riguarda sia le reti e le infrastrutture esistenti nel loro stato attuale che le potenzialità di sviluppo, di miglioramento e di riqualificazione.

Il Sistema Infrastrutturale è strettamente interrelato al Sistema ambientale ed al Sistema insediativo, in quanto fornisce servizi e mobilità all'intero territorio comunale ed agli insediamenti, esistenti e di previsione.

La sostenibilità delle trasformazioni eventualmente previste dal Sistema Insediativo è valutata anche in rapporto ai sistemi infrastrutturali e tecnologici in quanto ai sensi art. 5, comma 5°, della L.R. 5/95 "Norme per il governo del territorio" :

"I nuovi insediamenti e gli interventi di sostituzione dei tessuti insediativi sono consentiti se esistono o siano contestualmente realizzate le infrastrutture che consentono la tutela delle risorse essenziali del territorio. In tal senso sono comunque da garantire: l'approvvigionamento idrico e la depurazione; la difesa del suolo per rendere l'insediamento non soggetto a rischi di esondazione o di frana; lo smaltimento dei rifiuti solidi; la disponibilità dell'energia e la mobilità. "

2. Invarianti strutturali e statuto dei luoghi

All'interno del Sistema Infrastrutturale sono individuate le componenti che costituiscono *Invarianti strutturali* per le caratteristiche storico-ambientali e di irriproducibilità delle risorse.

Questi luoghi e infrastrutture sono soggetti a norme di tutela e di valorizzazione che ne consentano la conservazione e la integrazione con le infrastrutture da realizzarsi, previste in attuazione del P.S.

ART. 14

STRUTTURA DEL SISTEMA INFRASTRUTTURALE

SUB-SISTEMI E COMPONENTI

1. Sub-sistemi e componenti del Sistema Infrastrutturale

Il sistema infrastrutturale del Comune di Lorenzana è composto da 2 Sub-sistemi:

Sub-sistema 1 : viabilità carrabile e pedonale

Sub-sistema 2 : infrastrutture puntuali e a rete

Per ogni Sub-sistema sono descritte le caratteristiche principali, le infrastrutture che ne fanno parte, le caratteristiche attuali nonché le necessità di trasformazione, ove presenti.

Ogni Sub-sistema è suddiviso in diversi Ambiti e Componenti, caratterizzati da Norme comuni di salvaguardia e di intervento.

Sub-sistema 1

Viabilità' carrabile e pedonale

1. Descrizione

Il Sub-sistema 1 comprende tutta la viabilità, sia carrabile che pedonale, che attraversa il territorio comunale di Lorenzana, ad esclusione dei tratti interni ai centri urbani compresi nel Sub-sistema 1 - Nuclei urbani del Sistema Insediativo, ed è rappresentato nella tav. 11 - Sistema Infrastrutturale - Sub-sistema 1.

La viabilità esistente, ai sensi del D.Lgs. 30.04.92 n.285 "Nuovo codice della strada", è suddivisa nelle seguenti componenti :

1. strade provinciali.

Strade esterne ai centri abitati, ad unica carreggiata, con almeno una corsia per senso di marcia e banchine. Questa categoria comprende le strade extraurbane secondarie e relative fasce di rispetto che attraversano il territorio di Lorenzana. Esse si configurano come strade di tipo C) ai sensi del "Nuovo codice della strada".

2. strade comunali

Strade extraurbane o urbane non facente parte degli altri tipi di strade. Questa categoria comprende le strade locali e relative fasce di rispetto che attraversano il territorio di Lorenzana. Esse si configurano come strade di tipo F) ai sensi del "Nuovo codice della strada".

3. strade vicinali e poderali e relative fasce di rispetto

Strada privata, fuori dai centri abitati. Per le strade vicinali vige il libero transito. Esse si configurano come strade di tipo F) ai sensi del "Nuovo codice della strada".

4. tracciati minori e storici

Viabilità privata minore, carrabile con mezzi speciali o agricoli, nel territorio agricolo e collinare, rilevata dalla cartografia storica.

5. sentieri principali

Sentieri segnalati dalla Amministrazione Provinciale di Pisa nel Progetto Sentieristica, destinati all'escursionismo.

6. tracciati non percorribili

Tracciati rilevati dalla cartografia storica oggi non più percorribili.

7. viabilità di progetto

Realizzazione di una nuova viabilità di completamento della viabilità extraurbana esistente a nord e a sud del centro abitato, parallela ed alternativa alla S.P. Cucigliana-Lorenzana nel tratto di attraversamento del centro abitato di Laura.

La nuova viabilità si rende necessaria in quanto l'abitato di Laura è attraversato da un flusso di traffico eccessivo e pericoloso per gli abitanti, soprattutto nel periodo estivo, in quanto si trova sul percorso che dalle zone centrali della Regione conduce alla costa.

Viene indicato un ambito indicativo che dovrà essere soggetto a progettazione particolareggiata che tenga conto della vicinanza del Torrente Tora e delle trasformazioni previste per l'abitato di Laura.

Per tutta la viabilità è indicata la presenza di fondo stradale asfaltato.

Definizione di *Centro abitato* (D.Lgs. 30.04.92 n.285 "Nuovo codice della strada"): "insieme di edifici, delimitato lungo le vie di accesso dagli appositi segnali di inizio e di fine."

I centri abitati ai sensi dell'art.17 della L.765/67 si identificano con gli insediamenti previsti dal P.R.G. (Circ. ANAS n.1350 del 10.10.68).

2. Fasce di rispetto

Si riporta il testo dell' art. 26 del "Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada", D.P.R. 16.12.92 n.495 per le parti di interesse.

"Fuori dai centri abitati le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:

1. **30 ml** per le strade di tipo **C**);
2. **20 ml** strade di tipo **F**), ad eccezione delle strade vicinali;
3. **10 ml** per le strade di tipo **F**) vicinali.

Le distanze dal confine stradale, fuori dei centri abitati, da rispettare nella costruzione o ricostruzione dei muri di cinta, di qualsiasi natura e consistenza, lateralmente alle strade, non possono essere inferiori a :

- **3 ml** per le strade di tipo **C**), **F**).

Le distanze dal confine stradale, fuori dei centri abitati, da rispettare per impiantare **alberi** lateralmente alle strade, non possono essere inferiori alla massima altezza raggiungibile per ciascun tipo di essenza a completamento del ciclo vegetativo e comunque non inferiore a 6 ml.

Le distanze dal confine stradale, fuori dei centri abitati, da rispettare per impiantare lateralmente alle strade **siepi vive**, anche a carattere stagionale, tenute ad altezza **non superiore ad 1 ml** sul terreno, non può essere inferiore a **1 ml**. Tale distanza si applica anche per le recinzioni non superiori ad 1 ml costituite da siepi morte in legno, reti metalliche, fili spinati e materiali similari, sostenute da paletti infissi direttamente nel terreno o in cordoli emergenti non oltre 30 cm dal suolo.

Come il comma precedente, per **siepi vive o morte**, o **piantagioni** di altezza **superiore ad 1 ml** sul terreno, o siepi morte inferiori ad 1 ml ma su cordolo emergente oltre 30 cm dal suolo, la distanza non può essere inferiore a **3 ml**.

3. Invarianti strutturali

La viabilità esistente storica, ed i tracciati ancora leggibili di essa, individuata nella tavola 6 - Struttura storica del territorio e nella tav.11 - Sistema Infrastrutturale - Sub-sistema 1, costituisce *Invariante Strutturale* del Sistema Infrastrutturale.

Poiché tale rete viaria storica costituisce ancor oggi la struttura principale della viabilità, per essa è prevista la tutela e la valorizzazione, nonché il ripristino di tracciati non più percorribili ove necessario.

Ogni intervento sul territorio deve rispondere a criteri di compatibilità con tale rete viaria.

E' pertanto vietato qualsiasi intervento che ne modifichi in maniera irreversibile il tracciato o che crei con esso situazioni di incompatibilità.

Tutti gli interventi ammessi devono essere effettuati ponendo particolare attenzione ai tracciati storici, agli arredi vegetazionali, ai manufatti, ed in genere a tutti quegli elementi che costituiscono le *Invarianti Strutturali* del P.S.

La realizzazione di nuova viabilità non deve comportare la distruzione irreversibile di tracciati storici, di manufatti, alberature etc.

Gli interventi i trasformazione previsti dal presente Sub-sistema e dalle U.T.O.E. devono rispondere a tali prescrizioni.

4. Norme generali

Fatta eccezione per quanto esplicitamente previsto dalle U.T.O.E. di cui all'art.15. in ordine alla trasformabilità ed alla nuova viabilità, la viabilità esistente nel territorio comunale di Lorenzana è soggetta alle seguenti Norme Generali:

- Sono consentiti i normali interventi di manutenzione della viabilità.
- Ai sensi art. 5, comma 5°, della L.R. 5/95 "Norme per il governo del territorio", i nuovi insediamenti e gli interventi di sostituzione dei tessuti insediativi sono consentiti se esistano o siano contestualmente realizzate le infrastrutture che consentono la tutela delle risorse essenziali del territorio. In tal senso è comunque da garantire **la mobilità**, e sono pertanto sempre consentiti i relativi interventi di modesta estensione della rete viaria od il ripristino di tracciati.

Tali interventi devono essere realizzati nel rispetto delle presenti Norme.

- E' prevista la realizzazione di un tratto *di completamento* della S.P. di Orciano, di circoscrizione dell'abitato di Laura; tale previsione è compresa nel complesso delle trasformazioni della U.T.O.E. 1.
- La realizzazione di ulteriori nuove infrastrutture viarie, di modesta entità, può essere prevista dal Regolamento Urbanistico e/o dal P.I.I. contestualmente alla definizione degli interventi di trasformazione previsti dalle U.T.O.E. La ammissibilità di tale viabilità deve essere valutata rispetto ai criteri di sostenibilità che informano l'intero P.S. dalle U.T.O.E. di cui all'art. 15, nel complesso delle trasformazioni previste.
- L'asfaltatura di viabilità non asfaltata deve essere finalizzata a facilitare il raggiungimento di centri abitati, nuclei, edifici, in particolare per quelle situazioni insediative di cui il presente P.S. prevede la conferma e/o lo sviluppo, e deve essere prevista dal R.U. e dal P.I.I. o da specifici progetti.
- L'asfaltatura di strade vicinali e poderali nel territorio extraurbano, e comunque l'impermeabilizzazione, della viabilità esistente sterrata e "bianca", salvo provate necessità pubbliche o collettive, è da evitare.
- La modesta modifica dei tracciati, l'allargamento della sede stradale, la asfaltatura ed ogni altro intervento di manutenzione straordinaria può essere previsto contestualmente alla stesura degli

- strumenti operativi del P.R.G.C. o per esigenze di manutenzione, consolidamento o di messa in sicurezza.
- E' vietata la demolizione od alterazione degli elementi di arredo vegetale o architettonico.
- E' ammesso il ripristino di elementi preesistenti documentati dalla cartografia storica.
- E' consentito il ripristino di assetti viari storici e tradizionali purché compatibili con gli assetti attuali congrui e consolidati nel paesaggio.
- E' consentito e favorito l'arredo tradizionale della viabilità attraverso filari di alberature tipiche;
- Sono da favorire la conservazione, la tutela, la valorizzazione ed il ripristino dei toponimi tradizionali e storici.
- E' vietato interrompere od impedire il transito ai pedoni su tutta la viabilità esistente sul territorio. Eventuali casi particolari inderogabili devono essere specificamente autorizzati dalla A.C.
- Il transito dei mezzi motorizzati sulla viabilità secondaria è di norma consentito per i mezzi agricoli, i mezzi dei residenti, dei visitatori, dei turisti. *Nelle zone soggette a vincoli ambientali la circolazione dei veicoli a motore è normata dalla L.R. 48/94.*⁶
- Non è di norma consentito il transito di mezzi motorizzati, compresi i motocicli, sulla viabilità minore e storica ed i sentieri, per usi sportivi diversi non specificamente autorizzati (motocross, ciclocross, rally etc.), salvo diversa segnalazione con apposita cartellonistica.
- *Ai sensi dell'art.8 L.R. 48/94 e succ. mod. ed int., la A.C. può autorizzare in via temporanea, in ambiti circoscritti e compatibilmente con la struttura ambientale e le esigenze dei residenti, l'utilizzo di percorsi ed aree del territorio comunale per lo svolgimento di attività sportive e di manifestazioni, che prevedono l'uso di mezzi motorizzati (motocicli, Kart, mezzi telecomandati etc.) o di cicli speciali (mountain bikes o altro), che non richiedano la realizzazione di strutture edificate né di manufatti di alcun genere.*
- Il transito alle biciclette è di norma consentito su tutta la viabilità.
- Il transito di mezzi e di persone può essere diversamente regolamentato dalla A.C. con apposite delibere, per specifiche esigenze locali o laddove esso costituisca pericolo o danno a persone, animali, colture, al suolo ecc.
- E' comunque da evitare che le recinzioni consentite dalle norme per le zone a prevalente funzione agricola siano tali da interrompere strade, sentieri e viabilità poderali. Nel caso ciò fosse necessario per motivate e dimostrate esigenze, deve essere comunque assicurata la percorribilità del territorio.
- Per i sentieri ed la viabilità minore in genere è ammesso e favorito l'arredo e la segnaletica finalizzati al potenziamento dell'uso turistico ed escursionistico. L'arredo e la segnaletica di sentieri e piazzole di sosta, da realizzarsi in legno o strutture metalliche o altri materiali, in forme, materiali, e collocazione adeguati al contesto naturale, può essere finalizzato alla segnalazione dei percorsi, alla didattica ambientale, alla sosta, alla ricreazione e gioco bambini, alla realizzazione di percorsi attrezzati, percorsi "vita" etc.
- Per i sentieri individuati, inseriti dalla Amministrazione Provinciale di Pisa nel Progetto Sentieristica con la collaborazione del C.A.I., sono da favorire e promuovere tutti gli interventi di pulizia, manutenzione, segnaletica, arredo, atti a favorirne il corretto utilizzo. E' di norma vietata l'interruzione dei sentieri e non può essere in alcun modo impedito il transito. Nei casi inderogabili deve essere predisposto dalla A.C. o, su richiesta di questa, dai proprietari, progetto di tracciato alternativo.
- Nei casi di nuova edificazione, ad uso agricolo e non, ammessa e consentita dal Sistema Insediativo, nonché prevista dal Regolamento Urbanistico ed eventualmente dal Programma Integrato di Intervento, essa deve essere preferibilmente raggiungibile mediante la viabilità esistente, il ripristino di tracciati storici o la semplice integrazione di tracciati esistenti o storici. La integrazione di tracciati deve avvenire con caratteristiche identiche all'esistente.

⁶Integrazione 30/8/99

5. Mobilità - Infrastrutture e trasporti

1. Inquadramento territoriale e principali flussi pendolari

Il Comune di Lorenzana, per la collocazione geografica, è interessato dal sistema della mobilità e dei trasporti che coinvolge sia l'ambito territoriale di Pisa che quello di Livorno.

Inoltre il Comune confina con i Comuni di Fauglia, Orciano, S. Luce, Casciana Terme, Lari, Crespina (da ovest, in senso antiorario), con i quali è collegato sia dalla viabilità principale provinciale che dalle linee di trasporto pubblico.

Il pendolarismo dei lavoratori è diretto quotidianamente sia in direzione Cascina-Pontedera-Pisa che in direzione Collesalveti-Livorno.

Il pendolarismo scolastico è diretto verso Fauglia per la presenza della scuola Media inferiore, verso tutte le località sopracitate per quanto riguarda l'istruzione superiore.

Verso queste località è presente inoltre un movimento di residenti verso i centri commerciali e la grande distribuzione, in particolare verso Collesalveti e Cascina, in quanto sul territorio comunale non sono presenti esercizi di questo genere.

2. Viabilità provinciale e collegamenti - Attraversamenti e punti di criticità

Il territorio comunale di Lorenzana è attraversato dalla viabilità provinciale in direzione est-ovest ed in direzione nord-sud.

La viabilità est-ovest è costituita dalla S.P. del Piano della Tora, che proveniente dalla SS 206 Emilia, in località Torretta nel Comune di Collesalveti, attraversa il territorio comunale di Lorenzana intersecandosi con la S.P. del Commercio, che unisce la SS68 Cecina-Volterra con Pontedera e Ponsacco, passando per Casciana Terme.

La viabilità nord-sud è costituita dalla S.P. Cucigliana-Lorenzana, che unisce Cascina e le limitrofe uscite della S.G.C. FI-PI-LI (uscita di Cascina sul tratto FI-PI e uscita di Lavoria sul tratto FI-LI) con il centro storico di Lorenzana; a valle di Lorenzana, parallelamente della Tora, a sud dell'abitato di Laura, la S.P. Cucigliana-Lorenzana prosegue fino al capoluogo con lo stesso nome, mentre come S.P. di Orciano raggiunge Orciano e prosegue a sud fino ad intersecarsi con la S.S. 206 e da questa con la A12.

Tale viabilità è interessata da flussi di traffico consistenti di interesse regionale, che si fanno particolarmente intensi nei mesi estivi in quanto usata dai turisti giornalieri che dalla Toscana interna (Firenze, Empoli, Pontedera) si muovono verso la costa a sud di Livorno evitando il traffico della viabilità costiera.

Tale flusso di traffico è totalmente inadeguato rispetto alle caratteristiche della viabilità, e trova punti di notevole criticità all'incrocio con la S.P. del Piano della Tora in prossimità del ponte, e nell'attraversamento, immediatamente a sud, del centro abitato di Laura, frazione di Lorenzana.

Per questi motivi il PRG vigente, confermato con l'ultima Variante 98, prevede un tratto di viabilità alternativa di circonvallazione dell'abitato di Laura, a ovest dell'abitato lungo il Tora.

Tale previsione è confermata dal Piano Strutturale come unico rilevante intervento di trasformazione della viabilità comunale, necessario per la sicurezza degli abitanti e l'efficienza della viabilità.

Riguardo a tale soluzione il Comune ha avuto contatti con l'Autorità di Bacino dell'Arno in quanto tale previsione interessa l'ambito fluviale del Torrente Tora, ipotizzando una soluzione che contemporaneamente dia una risposta al problema viabilistico ed a quello idrologico mettendo in sicurezza l'abitato di Laura, con la realizzazione di un terrapieno rilevato.

Per la nuova viabilità prevista per evitare l'attraversamento dell'abitato di Laura, in Variante alla S.P. 43, sarà necessario prevedere uno specifico accordo di pianificazione, previa verifica e valutazione del tracciato e dei flussi di traffico, a cui partecipano Amministrazione Provinciale e Amministrazione Comunale.

3. Viabilità comunale e locale - Accessibilità del territorio

Tutti i centri abitati del Comune di Lorenzana sono accessibili con la viabilità comunale asfaltata, mentre il territorio agricolo è attraversato da una fitta rete viaria comunale, vicinale e poderale, solo in parte asfaltata, che consente il raggiungimento di tutti i luoghi del territorio.

Il Piano Strutturale, Sistema Infrastrutturale, Sub-sistema 1, evidenzia tutta la rete viaria, compresa quella minore e storica od oggi inutilizzata, che è soggetta ad un progetto globale di riqualificazione, messa in efficienza, valorizzazione, ed è ritenuta adeguata con tali interventi a rispondere alle esigenze attuali e future della popolazione, stante lo sviluppo ipotizzato dal P.S.

Una delle principali condizioni alla trasformabilità imposte dal P.S. per la nuova edificazione in tutto il territorio comunale e che essa sia raggiungibile attraverso la viabilità esistente od il ripristino della viabilità storica, od attraverso interventi di coerente completamento di questa.

4. Linee ferroviarie

L'unica linea ferroviaria che interessa il territorio di Lorenzana è la Pisa-Collesalveti-Vada-Cecina, a binario unico e non elettrificata, che attraversa il territorio comunale di Fauglia a Ovest di Lorenzana.

In località Acciaiuolo, in prossimità del confine Comunale di Lorenzana, è presente la stazione Fauglia-Lorenzana.

La linea ferroviaria è attualmente dismessa: un unico servizio giornaliero sostitutivo viene effettuato con pullman.

La linea F.S. Pisa-Cecina è oggetto della Scheda n°58 del P.T.C. di Pisa, Ambito: Sistema della mobilità, che prevede l'obiettivo della elettrificazione e l'utilizzo prevalente per trasporto merci alternativo alla linea costiera e per i collegamenti con l'interporto di Guasticce.

5. Trasporti pubblici

Il territorio comunale di Lorenzana è servito da autolinee pubbliche gestite sia dalla A.T.L. di Livorno che dal C.P.T. di Pisa, che attualmente soddisfano le necessità di mobilità degli abitanti di Lorenzana.

L'A.T.L. effettua servizi lungo tutto l'arco della giornata che collegano Livorno via Acciaiuolo o via Fauglia con Lorenzana, S.Luce e Castellina M.ma.

Il C.P.T. collega Pisa-Collesalveti via Fauglia o via Acciaiuolo con Lorenzana, proseguendo in direzione Est fino a Casciana Terme e in direzione Sud fino a Orciano.

Inoltre il territorio nord del comune, e quindi i centri minori a est di Lorenzana, è servito da una linea C.P.T. che collega Lorenzana-Laura con Fauglia-Pisa, lungo la provinciale.

In località Greppioli, lungo la S.P. del Piano della Tora a sud del capoluogo, avviene l'interscambio fra A.T.L. e C.P.T. per coloro che da Livorno intendono raggiungere Casciana Terme.

Una linea ulteriore inoltre collega Lorenzana con Livorno attraverso il tracciato storico della via degli Archi, lasciando la via Emilia a nord di Torretta e proseguendo verso ovest.

6. Parcheggi

Il Comune di Lorenzana ha programmato la realizzazione di aree di parcheggio previste nel PRG vigente, di cui una è già stata realizzata in prossimità del cimitero ed una è in progetto nei pressi delle scuole nel capoluogo.

Queste aree soddisfano le necessità di parcheggi nel capoluogo legate sia ai residenti che alle attrezzature presenti.

Aree libere comunali disponibili per parcheggio sono presenti nella zona sportiva di Laura, e vengono utilizzate anche in occasione di manifestazioni come la Festa del Vino che si svolge annualmente nel Capoluogo.

Date le caratteristiche del territorio e le modeste dimensioni dei centri abitati, nonché le tipologie prevalenti di abitazioni singole o binate con resede di pertinenza, non esistono altre emergenze legate ai parcheggi.

Le modeste espansioni prevalentemente residenziali previste dal P.S. avranno analoghe caratteristiche.

7. Sentieristica

Il territorio di Lorenzana è interessato dal progetto sentieri della Provincia di Pisa, ed è attraversato da alcuni percorsi per trekking che collegano il territorio comunale con i comuni limitrofi, in una rete più ampia che interessa le Province di Pisa e di Livorno.

Il P.S. recepisce tali tracciati inserendoli nel progetto di Piano Strutturale come risorsa primaria per la valorizzazione e lo sviluppo del territorio agricolo e boscato, e contenendo norme specifiche.

Sub-sistema 2

Infrastrutture puntuali e a rete

1. Descrizione

Il Sub-sistema 2 comprende tutte le infrastrutture a rete e gli impianti puntuali, con gli ambiti di rispetto relativi.

Il Sub-sistema è rappresentato nella tav. 12 - Sistema Infrastrutturale - Sub-sistema 2 ed è suddiviso nelle seguenti reti e relativi ambiti :

- rete del gas metano e ambito insediativo servito dalla rete
- fognatura nera e ambito insediativo servito dalla rete
- acquedotto comunale e ambito insediativo servito dalla rete
- energia elettrica e ambito servito dalla rete
- illuminazione pubblica
- rete telefonica
- copertura rete telefonia mobile
- raccolta rifiuti solidi urbani

Gli impianti puntuali sono i seguenti:

- depuratore, zona di rispetto e di eventuale espansione
- impianto di potabilizzazione, zona di rispetto e di eventuale espansione
- pozzi acqua usi umani e zona di rispetto
- impianti puntuali ENEL
- impianti puntuali SIP

2. Stato attuale delle infrastrutture, livello di utilizzazione e potenzialità di sviluppo

Ai sensi art. 5, comma 5°, della L.R. 5/95 “Norme per il governo del territorio” :

“I nuovi insediamenti e gli interventi di sostituzione dei tessuti insediativi sono consentiti se esistono o siano contestualmente realizzate le infrastrutture che consentono la tutela delle risorse essenziali del territorio. In tal senso sono comunque da garantire: l’approvvigionamento idrico e la depurazione; la difesa del suolo per rendere l’insediamento non soggetto a rischi di esondazione o di frana; lo smaltimento dei rifiuti solidi; la disponibilità dell’energia e la mobilità. “

Al fine di valutare la sostenibilità dello sviluppo in sede di R.U. e di P.P.I. e la dotazione infrastrutturale degli insediamenti esistenti e delle eventuali espansioni si forniscono i dati relativi alle potenzialità delle infrastrutture.

Rete del gas metano

Sono attualmente serviti dalla rete di approvvigionamento del gas metano : il capoluogo Lorenzana, Laura, Tremoleto, Collealberti, La Casa, Greppioli ed alcune case sparse esistenti lungo la linea di adduzione per Orciano.

L’A.G.E.S. Pisa, gestore del servizio, ha in corso lo sviluppo della rete attuale finalizzato a servire tutte le case sparse lungo la direttrice Tremoleto - La Casa e la zona artigianale in località Laura.

Fognatura nera e impianto di depurazione

Attualmente sono serviti alla fognatura nera ed allacciati all’impianto di depurazione situato in località Pian di Laura il capoluogo e le frazioni di Laura e Tremoleto.

E' in programmazione l'ampliamento della rete ai nuclei di Collealberti, La Casa e Greppioli. Tale ampliamento consentirà di avere serviti con la rete fognaria tutti i principali centri e nuclei abitati, rimanendo esclusi solo la località Vicchio e le case sparse in zona agricola, lontane dai centri.

Il depuratore esistente, che attualmente serve n.700 abitanti, può servire un numero di abitanti equivalenti massimo pari a n° 1.200, coprendo quindi le necessità attuali e future delle zone sopra descritte.

E' possibile se necessario ampliare l'impianto esistente nelle aree ad esso contermini.

Acquedotto comunale e ambito insediativo servito dalla rete

L'acquedotto comunale attuale attinge acqua dalle sorgenti Polle e Pollone situate in Comune di Casciana Terme, e da alcuni pozzi situati in località Piano della Tora.

L'acqua delle sorgenti e quella dei pozzi arriva con linea preferenziale ad un deposito situato nella parte più alta di Lorenzana, in prossimità della Pieve, da dove è distribuita per caduta a tutto il territorio comunale.

Sono ad oggi raggiunte e servite dalla rete tutte le zone del territorio comunale.

Risulta invece ad oggi inutilizzata per uso pubblico la Sorgente Roncione, che immetteva acqua nella rete pubblica, nel periodo estivo, fino al 1977.

La portata dell'acquedotto comunale è attualmente capace di servire con la rete esistente tutti gli abitanti attuali, ed ha una potenzialità massima per n.1.300 abitanti circa, coprendo quindi le necessità attuali e future dell'intero territorio comunale.

E' possibile inoltre aumentare la portata delle sorgenti, dato il minor costo di tale approvvigionamento, attraverso l'ammodernamento dei macchinari; è possibile inoltre, se pure con costi maggiori, aumentare la portata d'acqua dei pozzi.

Energia elettrica e ambito servito dalla rete

L'intero territorio comunale è servito dalla energia elettrica fornita dall'ENEL attraverso la centrale di Acciaiole, distribuita a varie cabine sparse sul territorio, e da queste a tutti gli utenti.

Non è attualmente raggiunti dalla rete un unico immobile in località Cerreta, che ha però richiesto l'allacciamento.

Illuminazione pubblica

Sono dotati di illuminazione pubblica tutti i centri urbani e le principali attrezzature.

La rete può essere ampliata ad aree contermini.

Rete telefonica

Tutto il territorio comunale è servito o servibile dalla rete Telecom.

La centrale è ubicata in locali del Palazzo Comunale.

Copertura rete telefonia mobile

Il territorio comunale risulta pressoché interamente coperto dalla rete di telefonia mobile; non sono presenti impianti fissi sul territorio comunale.

Raccolta rifiuti solidi urbani

La raccolta dei rifiuti solidi urbani avviene attraverso cassonetti collocati in tutto il territorio comunale e la raccolta viene effettuata dall'Amministrazione Comunale con mezzi propri.

I rifiuti sono conferiti alla discarica dello Scapigliato nel Comune di Rosignano M.mo.

Sono sempre consentiti gli interventi di estensione e potenziamento delle reti, nel rispetto degli eventuali vincoli e prescrizioni del Sistema Ambientale in merito alla vulnerabilità del territorio ed alla tutela delle Invarianti Strutturali e di zone soggette a norme particolari.

Per quanto riguarda la raccolta dei rifiuti solidi urbani, il R.U. conterrà specifiche disposizioni per la individuazione sul territorio, negli insediamenti esistenti e di progetto di aree di servizio per la raccolta e la raccolta differenziata dei rifiuti.

CAP. V

UNITA' TERRITORIALI ORGANICHE ELEMENTARI

ART. 15

UNITA' TERRITORIALI ORGANICHE ELEMENTARI

CRITERI PER IL DIMENSIONAMENTO DEL SISTEMA INSEDIATIVO

1. Descrizione

Il P.S. contiene gli indirizzi e i parametri da rispettare nella predisposizione della parte gestionale del P.R.G. ai sensi dell'art.24 della L.R. 5/95.

Gli indirizzi e i parametri di cui al comma precedente consistono in particolare nella individuazione delle *Invarianti strutturali del territorio* da sottoporre a tutela, al fine di garantire lo sviluppo sostenibile; nella divisione del territorio in *Unità Territoriali Organiche Elementari* (U.T.O.E.); nella definizione delle *dimensioni massime ammissibili degli insediamenti e delle funzioni*, nonché delle infrastrutture e dei servizi necessari, in ciascuna U.T.O.E.

Poiché il Piano Strutturale definisce le indicazioni strategiche per il governo del territorio comunale, la definizione delle *dimensioni massime ammissibili degli insediamenti e delle funzioni* contenuta nel Sistema Insediativo fa riferimento a criteri di sostenibilità dello sviluppo.

Per la definizione dei criteri di sostenibilità e di ammissibilità si fa riferimento ai seguenti principi generali:

- “Si considera sostenibile lo sviluppo volto ad assicurare uguali potenzialità di crescita del benessere dei cittadini e a salvaguardare i diritti delle generazioni presenti e future a fruire delle risorse del territorio.” (L.R. 5/95, Art. 1, comma 2°)
- “Nessuna risorsa naturale del territorio può essere ridotta in modo significativo e irreversibile in riferimento agli equilibri degli ecosistemi di cui è componente” . (L.R. 5/95, Art. 5, comma 3°)
- “Nuovi impegni di suolo a fini insediativi e infrastrutturali sono di norma consentiti quando non esistono alternative di riuso e riorganizzazione degli insediamenti e infrastrutture esistenti. Devono comunque concorrere alla riqualificazione dei sistemi insediativi e degli assetti territoriali nel loro insieme ed alla prevenzione ed al recupero del degrado ambientale.” (L.R. 5/95, Art. 5, comma 4°)
- “I nuovi insediamenti e gli interventi di sostituzione dei tessuti insediativi sono consentiti se esistano o siano contestualmente realizzate le infrastrutture che consentono la tutela delle risorse essenziali del territorio. In tal senso sono comunque da garantire: l’approvvigionamento idrico e la depurazione; la difesa del suolo per rendere l’insediamento non soggetto a rischi di esondazione o di frana; lo smaltimento dei rifiuti solidi; la disponibilità dell’energia e la mobilità.” (L.R. 5/95, Art. 5, comma 5°)

Le dimensioni massime ammissibili degli insediamenti e delle funzioni contenute nel Piano Strutturale sono valutate quindi secondo criteri di compatibilità generale del territorio e delle risorse, derivanti dai risultati delle analisi e delle valutazioni che costituiscono il Piano Strutturale stesso.

Esse sono definite relativamente alla capacità attuale complessiva del territorio di accogliere trasformazioni, e cioè sono tali da non apportare, anche se interamente realizzate, modifiche strutturali al territorio, alle infrastrutture, alle risorse (aria, acqua, suolo), che ne compromettano la riproducibilità, così come descritti e previsti dal presente Piano Strutturale, e compatibilmente alle vulnerabilità individuate nel Sistema Ambientale e nell'Indagine geologica.

Le dimensioni massime ammissibili degli insediamenti sono inoltre confrontate, verificate e commisurate alle necessità di vani residenziali previste dall'allegato studio: "Analisi dei dati e previsioni sulla popolazione, l'agricoltura e le attività produttive".

La valutazione della sostenibilità dei singoli interventi deve essere eseguita contestualmente alla stesura degli strumenti operativi del P.R.G.C., ovvero il Regolamento Urbanistico e l'eventuale Programma Integrato degli Interventi.

In quelle sedi la reale necessità e la sostenibilità degli interventi, quindi la loro esatta localizzazione ed il dimensionamento, all'interno delle dimensioni massime ammissibili stabilite dal P.S., saranno valutati e definiti in rapporto alle analisi, alle determinazioni, alle prescrizioni, alle tutele, indicate e prescritte dal P.S. per le Invarianti Strutturali e per le risorse del territorio.

Le previsioni degli strumenti operativi del P.R.G.C. non potranno in alcun modo contraddire, disattendere o evitare la verifica di alcuna delle determinazioni del Piano Strutturale.

Nella redazioni degli strumenti operativi e gestionali del P.R.G.C. potranno essere ammesse rettifiche non sostanziali dei perimetri delle U.T.O.E. derivanti da più approfondite analisi svolte in quella sede, e saranno ammesse modifiche ai dimensionamenti che comportino un aumento delle volumetrie massime non superiore al 10 %.

Modifiche diverse da quelle previste al comma precedente, resesi necessarie per aggiornamenti o nuove acquisizioni relative alle analisi ed alle valutazioni che costituiscono i presupposti del presente Piano Strutturale, ai sensi della LR. 5/95 e succ. mod. ed int., possono essere apportate solo mediante Variante al Piano Strutturale stesso.

Nel rispetto delle disposizioni del P.S. gli strumenti gestionali ed operativi del P.R.G., ovvero il Regolamento Urbanistico ed eventualmente il Programma Integrato di Intervento, definiscono la disciplina degli insediamenti esistenti e la precisa localizzazione e quantificazione delle aree destinate all'ampliamento degli insediamenti esistenti ed a nuovi insediamenti, previa valutazione degli obiettivi e delle necessità della comunità locale in un definito periodo di tempo.

Dato il carattere strutturale e strategico del Piano Strutturale, le U.T.O.E. non sono in alcun modo assimilabili alla definizione di "zone" in analogia od ai sensi del D.M. 1444/68.

In tal senso la precisa delimitazione urbanistica ambiti di trasformazione, legata alla effettiva operatività delle scelte strutturali, potrà avvenire esclusivamente all'interno dei suddetti strumenti urbanistici gestionali ed operativi, ovvero il Regolamento Urbanistico ed il P.I.I., ed in tale contesto, nel rispetto del dimensionamento massimo e delle prescrizioni del P.S., la delimitazione delle zone potrà comportare modeste modifiche alla definizione degli ambiti contenuta nel P.S., resesi eventualmente necessarie a seguito dalle indagini specifiche ed a scala maggiore effettuate in quelle sedi.

2. Dimensionamento del Sistema Insediativo

Il dimensionamento del Sistema Insediativo del Piano Strutturale corrisponde sia criteri di sostenibilità dello sviluppo che alla necessità di abitazioni, attrezzature e servizi valutati in un periodo di tempo definito.

Le valutazioni sull'andamento della popolazione, contenute nel documento analitico : "13° Censimento generale della popolazione e delle abitazioni 1991 - Dati comunali 1997: Analisi dei dati e previsioni" allegato del presente P.S., indicano una crescita della popolazione, basata sulle elaborazioni dei dati e sulle previsioni di massima nei prossimi 10 anni, pari a circa 226 abitanti in aumento, che comporta una popolazione stimata di 1.356 abitanti nel 2007.

Abitanti 1997 dato comunale	Incremento stimato 97/07	Abitanti stimati 2007
1.130	226	1.356

Utilizzando le tabelle contenute nel P.T.C. della provincia di Pisa per la valutazione del numero di vani, e suddividendo la popolazione in nuclei familiari utilizzando la distribuzione e le tendenze rilevate nel decennio precedente, si ricava un numero di vani necessari per la popolazione in aumento pari a n° 346 vani ed un numero di nuovi nuclei familiari pari a 91 ca.

La composizione media dei nuclei familiari è di 2,5 componenti per famiglia (vedi "Analisi dei dati e previsioni" allegato), mentre la dimensione media degli alloggi è stata valutata in ca. 4 vani per alloggio.

Considerando una quota di coabitazioni pari a un nucleo familiare, valutata sull'esiguità attuale del fenomeno (una sola coabitazione censita nel '97), la necessità al 2007 è di 90 alloggi.

Il fabbisogno residuo per la popolazione già insediata, per raggiungere gli ottimali standard residenziali, è valutato in 120 vani corrispondenti a 30 alloggi per ca. 74 abitanti (vedi "Analisi dei dati e previsioni" allegato).

Necessità di nuovi vani residenziali⁷

	numero nuovi vani	n° alloggi= n° famiglie	n° abitanti
per popolazione in aumento	346	90	226
per popolazione già insediata	120	30	74
Totale	446	120	300

In totale al 2007 è valutato un fabbisogno di 466 nuovi vani per ca. 120 nuovi alloggi per altrettanti nuclei familiari, per un totale di 300 abitanti, di cui 226 in aumento e 74 già insediati.

Nel territorio comunale sono già state portate avanti operazioni di recupero del patrimonio edilizio esistente, e la quota attuale di inutilizzato può ritenersi fisiologica.

Considerando le operazioni di recupero del patrimonio edilizio esistente promosse dal presente P.S., in particolare la ristrutturazione urbanistica e la riconversione ad uso residenziale di complessi in disuso o destinati ad altri usi, e l'ampliamento di edifici esistenti, si può valutare che n° 15 alloggi, corrispondenti a ca. 60 nuovi vani, per ca. 37 abitanti, vengano realizzati attraverso il recupero e l'ampliamento dell'esistente.

Nel territorio agricolo con P.M.A.A. è stimato che vengano realizzati 10 alloggi, corrispondenti a ca. 40 vani, per ca. 25 abitanti.

⁷Valori indicativi e non vincolanti

Il P.S. deve prevedere quindi la realizzazione di 95 nuove abitazioni non agricole, corrispondenti a ca. 366 nuovi vani, per ca. 238 abitanti.

Riepilogo previsioni residenziali di P.S.⁸

Tipo di intervento	numero di nuovi vani	numero di nuovi alloggi	abitanti insediabili
Recupero	60	15	37
Residenza agricola	40	10	25
Residenza non agricola	366	95	238
TOTALE	466	120	300

Per ogni nuovo alloggio, considerando la tipologia insediativa prevalente di edifici mono e bi familiari di tipo rurale (vedi sotto : *Caratteristiche insediative ed architettoniche*) è stata assegnata una volumetria media di 500 mc, per cui il **fabbisogno totale di volumetria per uso residenziale risulta pari a mc. 47.500 ca.**

Tale fabbisogno è stato attribuito alle varie U.T.O.E. in relazione a quanto emerso dal Quadro Conoscitivo e dal progetto di P.S., ed ad ogni U.T.O.E. è stata inoltre assegnata una ulteriore percentuale di volumetria disponibile per usi diversi dalla residenza, in misura del 20-30 % della volumetria totale ammissibile per U.T.O.E.

La volumetria massima ammissibile sul territorio comunale risulta di mc. 54.000, di cui 47.500 mc. quantità indicativa per uso residenziale.

Tali previsioni devono essere alla base del dimensionamento specifico del Regolamento Urbanistico e dell'eventuale Programma Integrato di Intervento, strumenti operativi all'interno dei quali saranno definiti , localizzati e quantificati gli interventi previsti e ammessi.

Nella redazioni degli strumenti operativi e gestionali del P.R.G.C. saranno ammesse modifiche ai dimensionamenti che comportino un aumento delle volumetrie massime non superiore al 10 %, e per esigenze specifiche potranno essere modificate, all'interno dei massimi ammissibili, le quantità relative di volumetrie destinate a residenza o ad altri usi.

Le quantità massime previste dal Piano Strutturale derivano dai fabbisogni stimati e dalle caratteristiche del territorio, dell'ambiente e degli insediamenti così come sono venuti a prefigurarsi attraverso l'insieme delle analisi condotte, che costituiscono il Piano Strutturale stesso.

Variazioni a tale dimensionamento di P.S. diverse da quanto ammesso al comma precedente possono derivare solo da variazioni, integrazioni o approfondimenti delle analisi stesse.

Il R.U. ed il P.I.I., prendendo in considerazione il complesso delle valutazioni, dei vincoli e delle prescrizioni del Piano strutturale, definiscono la concreta fattibilità di ogni singola trasformazione attraverso la valutazione degli effetti ambientali.

Concorrono al dimensionamento generale del P.S., e pertanto la loro realizzazione è limitata alle quantità massime previste (vedi art. 15, tav. 13) i nuovi edifici ad uso residenziale e misto, comprese le attività connesse ed integrate quali commercio al minuto, uffici privati, artigianato di servizio, gli edifici ad uso turistico-ricettivo e sportivo privati, gli edifici ad uso specialistico produttivo e commerciale e tutti gli edifici a questi assimilabili.

⁸Valori indicativi e non vincolanti

Non concorrono alla definizione del dimensionamento del P.S. gli edifici destinati ad attrezzature e servizi pubblici e di uso pubblico, gli edifici rurali residenziali e non residenziali e gli annessi agricoli realizzati con P.M.A.A., nonché gli annessi e gli altri edifici ad uso agricolo ammessi dalla L.R.64/95 e dalle presenti Norme, anche senza P.M.A.A.

Non concorrono al dimensionamento massimo del P.S. gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti e gli interventi di ristrutturazione urbanistica con aumento volumetrico che non comportano aumento del numero di unità abitative o funzionali.

Se tali interventi comportano aumento del numero di unità abitative o funzionali, concorre al dimensionamento del P.S. la sola volumetria in ampliamento relativa alle nuove unità.

In sintesi i criteri utilizzati per il dimensionamento del P.S. sono i seguenti:

Vulnerabilità del territorio

Il territorio con le sue risorse è caratterizzato da specifiche vulnerabilità, ovvero tutte le modifiche e trasformazioni hanno effetti specifici di cui deve essere valutata la sostenibilità, secondo i criteri generali e le definizioni contenute nel P.S.

Le vulnerabilità fondamentali sono legate alle caratteristiche idrogeologiche e geomorfologiche, come derivano dalle specifiche indagini geologiche e dai conseguenti individuati livelli di pericolosità e di fattibilità.

Vi sono poi vulnerabilità diverse, legate alle caratteristiche storiche, agricole, paesaggistiche etc., che il P.S., affronta e descrive nell'analisi dei Sistemi e Sub-sistemi.

Ogni trasformazione è quindi ammissibile e sostenibile se rispetta la vulnerabilità del territorio ed i vincoli e le prescrizioni descritte nelle diverse parti del P.S.

Caratteristiche insediative ed architettoniche

I nuovi insediamenti devono avere le caratteristiche degli insediamenti esistenti, sia sotto il profilo tipologico che morfologico.

Sono in particolare da assumere come riferimento specifico le caratteristiche delle aree di pertinenza degli insediamenti e degli edifici esistenti, ed il rapporto con gli edifici storici.

Questo significa che la tipologia e la dimensione degli edifici residenziali e degli alloggi deve rispondere alle attuali necessità della popolazione locale ed alle modalità di insediamento della comunità locale, e non a tipi edilizi ed ad aggregazioni urbane estranee alla cultura locale, né ad astratti standard quantitativi.

La tipologia locale, sia per le vecchie abitazioni che per le nuove, è di alloggi di ampiezza medio-grande, (nonostante la riduzione media del numero di componenti per famiglia) distribuiti in piccole unità condominiali od in case uni e bifamiliari; per il patrimonio esistente si tratta ovviamente di fabbricati esistenti che rispondono a standard dimensionali propri, non riportabili a quantificazioni standardizzate come il semplice calcolo di superfici per abitante, o ad indici di affollamento.

La morfologia degli insediamenti ha portato al riconoscimento di diversi tipi aggregativi : nuclei urbani, nuclei rurali, edifici isolati, edilizia sparsa.

Il Sistema Insediativo in tutto il territorio comunale presenta un rapporto stretto ed organico con il territorio circostante: alla residenza è quasi sempre connesso un appezzamento di terreno agricolo, anche se di estensione modesta.

I diversi Sub-sistemi Insediativi hanno capacità diverse di sostenere ampliamenti ed espansioni, legate in primo luogo alla giacitura, ovvero alle caratteristiche orografiche, paesaggistiche e culturali del territorio circostante, ed in secondo luogo alle caratteristiche specifiche degli insediamenti ed alla loro capacità di sostenere trasformazioni senza contraddire la struttura attuale.

Viabilità ed infrastrutture

Ogni nuovo insediamento deve usufruire di adeguata viabilità di accesso e delle necessarie infrastrutture a rete.

Il Sistema Infrastrutturale, definendo lo stato attuale, la capacità massima attuale e le trasformazioni ammesse delle infrastrutture, nonché le condizioni generali per ulteriori modifiche ed integrazioni, di fatto stabilisce le condizioni alla trasformazione degli insediamenti.

3. Modalità per il calcolo ed il reperimento di aree a Standard ai sensi del D.M.1444/68

Per le peculiari caratteristiche del territorio di Lorenzana, prevalentemente agricolo, in cui non sono presenti concentrazioni urbane significative, non è configurabile la modalità tradizionale di reperimento di standard, per cui in ogni centro abitato sono reperite le quantità minime per abitante stabilite dalla Legge.

La verifica delle aree, degli edifici, dei servizi e delle attrezzature presenti, evidenzia una situazione di sostanziale sovrabbondanza delle quantità minime di aree ed attrezzature pubbliche ai sensi del D.M. 1444/68 (vedi allegato).

Risultano inferiori alle quantità minime solo le superfici destinate all'Istruzione: sono presenti sul territorio comunale esclusivamente una Scuola Materna ed una Scuola Elementare localizzate nel capoluogo, che soddisfano attualmente le necessità della popolazione attuale, per una superficie totale delle aree interessate di 1700 mq, mentre la necessità di Legge per la popolazione attuale (4,5 mq/ab) è di 5.085 mq.

La gestione delle due strutture scolastiche per il Comune di Lorenzana è attualmente molto onerosa e per questo motivo, insieme ad esigenze di razionalizzazione e di estensione della offerta scolastica alla popolazione in incremento, è intendimento del Comune realizzare una unica struttura ristrutturando ed ampliando il fabbricato della Scuola Elementare, all'interno del quale se necessario può essere collocato anche un asilo nido, attualmente non esistente.

La Scuola Media è localizzata a Fauglia ed esiste un servizio di trasporto pubblico per gli scolari di Lorenzana.

Per questi motivi nel Comune di Lorenzana non è prevista la realizzazione delle quantità minime di legge per l'istruzione, ma è previsto il soddisfacimento delle esigenze di strutture scolastiche attuali e future con la razionalizzazione ed il miglioramento della offerta ed il pieno utilizzo degli edifici e delle aree esistenti, nonché con il coordinamento con i Comuni limitrofi.

Le aree per parcheggi, verde e attrezzature sono dislocate nelle frazioni di Laura, Lorenzana e Tremoleto, a servizio degli insediamenti residenziali di maggiore entità e delle principali attrezzature (Cimiteri, scuole, area sportiva), in posizione accessibile e centrale rispetto all'intero territorio.

Le aree per servizi di rilevanza comunale e sovracomunale sono:

- *Laura - attrezzature sportive e parcheggi : area per cui è previsto l'ampliamento e la sistemazione complessiva, con la integrazione della attrezzature presenti e la eventuale realizzazione di un parco-giochi per bambini;*
- *Lorenzana - Parco di Villa Giuli : struttura di rilevante valenza ambientale, per cui è prevista la riqualificazione destinata all'uso pubblico;*
- *Lorenzana - attrezzature di interesse generale quali Uffici Comunali, Ufficio Postale, Ambulatori USL: se ne prevede la conferma.*

In alcun modo la astratta applicazione di parametri quantitativi dovrà contraddire la struttura storico-ambientale degli insediamenti e del territorio, e nella valutazione delle necessità di aree a standard si dovrà tenere conto delle modalità di utilizzo collettivo e sociale del territorio agricolo, delle aree boscate, degli spazi pubblici interni ai centri abitati, nonché della vicinanza di altri centri urbani dove sono collocati servizi ed attrezzature non presenti sul territorio comunale di Lorenzana.

Di seguito si illustrano i dati relativi alla popolazione per frazioni, ed alle quantità minime ed esistenti di Verde pubblico e di parcheggi:

Frazione	abitanti 97	abitanti 2007	verde pubbl. min. 9mq/ab	verde pubbl. esistente	parcheggi min. 2,5mq/ab	parcheggi esistenti
Laura via della Fonte	346	389	3.501	20.000	972,5	2000
Capoluogo Greppioli altri (cap. ovest)	449	552	4968	26.500	1.380	5.640
Tremoletto Collealberti La Casa	205	245	2.205	4.000 da attuare	612,5	500
Vicchio Collicchio case sparse (territorio agricolo)	130	168	-	-	-	-

4. U.T.O.E.

Nel territorio comunale sono individuate dieci Unità Territoriali Organiche Elementari, ovvero quegli ambiti territoriali per i quali il P.S. prevede azioni complesse di trasformazione legate al perseguimento degli obiettivi generali.

Le U.T.O.E. individuate sono:

- 1. Laura**
- 2. Tremoletto**
- 3. La Casa**
- 4. Vicchio**
- 5. Greppioli**
- 6. Lorenzana versante ovest**
- 7. Lorenzana**
- 8. Territorio agricolo**
- 9. Zona "D" Pian di Laura**
- 10. Collealberti**

Il Piano Strutturale definisce, per tali ambiti, le regole insediative, le dimensioni massime compatibili della nuova edificazione e le destinazioni d'uso ammesse.

Il Regolamento Urbanistico ed eventualmente il Programma Integrato d'Intervento definiscono, all'interno delle compatibilità generali e delle prescrizioni territoriali e dimensionali definite dal P.S., il dimensionamento, la precisa localizzazione, la normativa delle trasformazioni e degli interventi previsti dalle U.T.O.E. (eventuali nuovi insediamenti ed interventi di completamento, saturazione, ristrutturazione urbanistica, nuova viabilità, aree ed edifici per attrezzature e servizi etc.) di cui, nel periodo di validità di tali strumenti operativi, verrà ritenuta necessaria ed ammissibile l'attuazione.

Il Regolamento Urbanistico ed eventualmente il Programma Integrato d'Intervento dettano le necessarie direttive per gli interventi diretti e per la formazione di strumenti di pianificazione d'ambito e di dettaglio, in applicazione delle presenti norme.

Gli interventi di ampliamento e nuova edificazione dovranno essere funzionalmente e spazialmente integrati con l'esistente, e devono comprendere l'analisi degli insediamenti esistenti, interessando in particolare le Unità di Spazio 3 del Sistema Insediativo, e valutando la necessità di interventi di riqualificazione dell'esistente.

Fino alla approvazione del Regolamento Urbanistico, vigono le seguenti **Salvaguardie**, (di durata comunque non superiore a tre anni dalla approvazione del Piano Strutturale), ai sensi dell'art.24, comma 2° lett. g) della L.R. 5/95:

- Fino alla approvazione del Regolamento Urbanistico nel territorio aperto, attualmente non edificato, delle U.T.O.E. dalla n. 1 alla n. 7 e la n° 10, non è ammessa alcuna forma di edificazione, *ad eccezione di quanto previsto dal Sistema Insediativo*.
- Le U.T.O.E. dalla n. 1 alla n. 7 e la n° 10 sono soggette al "Regime transitorio" di cui al comma 3) , art. 4 delle presenti Norme.
- In tutte le U.T.O.E. sono ammessi gli interventi previsti dal Sistema Insediativo per le Unità di Spazio del Patrimonio Edilizio Esistente.
- In tutte le U.T.O.E. è ammesso l'uso attuale del territorio aperto: agricolo, verde privato etc., che è soggetto alle disposizioni, vincoli e prescrizioni delle Unità di Paesaggio del Sistema Ambientale.
- La U.T.O.E. n. 8 - Territorio agricolo ha specifiche salvaguardie (vedi anche art. 4).
- La U.T.O.E. n. 9 è soggetta a Piano per gli Insediamenti Produttivi ai sensi della L.865/71, approvato con Delibera di C.C. n° 13 del 22.05.98, ed alle relative procedure di attuazione.

Per ogni U.T.O.E. sono definiti gli indirizzi e i parametri da rispettare nella predisposizione della parte gestionale del P.R.G. ai sensi dell'art.24 della L.R. 5/95, comma 2° lett. e) e comma 3° lett. c), ovvero:

- trasformazioni ammissibili
- destinazioni d'uso ammesse
- dimensioni massime ammissibili totali

Negli indirizzi delle singole U.T.O.E. viene fatta anche una ipotesi, indicativa e non vincolante, di utilizzo residenziale dell'intera volumetria ammessa, con indicazione delle superfici coperte e delle superfici totali utilizzate, ipotizzando la copertura massima.

All'interno del perimetro delle U.T.O.E. vigono tutte le disposizioni, vincoli, prescrizioni, salvaguardie, tutele, contenute nel Piano Strutturale in ordine alla integrità fisica del territorio, all'identità culturale, alle Invarianti strutturali , ai Sistemi e Sub-sistemi , alle Unità di Paesaggio ed alle Unità di spazio, alle Componenti ed agli Ambiti descritti e disciplinati nei capitoli precedenti del presente P.S. e dalla indagine geologica.

Le determinazioni operative degli strumenti gestionali del P.R.G.C. potranno derivare esclusivamente dalla verifica comparata di questi con gli indirizzi e parametri indicati per le U.T.O.E.

Ogni intervento deve rispettare le specifiche prescrizioni del Piano Strutturale per le singole Unità di spazio del Sistema insediativo e per le singole Unità di Paesaggio del Sistema Ambientale interne alle U.T.O.E. e le relative Invarianti Strutturali.

Le U.T.O.E. numerate dalla n. 1 alla n. 7 e la n° 10 hanno una delimitazione geografica riportata nella tavola 13, che non è però da intendersi come precisa delimitazione di zona.

Tali U.T.O.E. sono definibili infatti come ambiti territoriali di riferimento degli insediamenti esistenti ed aree inedificate contermini agli insediamenti esistenti, in quanto comprendono sia gli insediamenti esistenti, con le relative Unità di spazio del Sistema Insediativo, sia le aree non edificate, con le

relative Unità di Paesaggio del Sistema Ambientale, che risentono, per aspetti diversi, della vicinanza fisico-funzionale con gli insediamenti individuati: possono essere costituite dalle aree di pertinenza (giardini, resede, aree scoperte etc.); dal territorio circostante agli insediamenti che, se pur non edificato, presenta le stesse caratteristiche strutturali del territorio edificato; dalle aree contermini al tracciato delle vie di accesso agli insediamenti; dai terreni agricoli ad uso delle residenze (orti, modesti appezzamenti coltivati ad uso del proprietario); dalle aree contermini alle aree per servizi ed attrezzature, da considerarsi privilegiate per l'ampliamento di queste, etc.

La U.T.O.E. n. 8 comprende l'intero territorio agricolo, come definito ai sensi dell'art. 4 delle presenti Norme, e le quantità previste sono riferite agli interventi ammessi nelle zone agricole.

La U.T.O.E. n. 9 rappresenta un'area in corso di urbanizzazione, per la quale si intende confermare la previsione del P.di F. vigente di zona artigianale.

Si tratta della unica zona D presente nel P.di F. localizzata a Pian di Laura, ed è soggetta a P.I.P. ai sensi dell'art.27 della L.865/71, approvato con Del. C.C. n° 13 del 22.05.98, non ancora attuato.

Il presente P.S. non apporta modifiche al P.I.P.

U.T.O.E. 1 - Laura

L' U.T.O.E. 1 comprende l'abitato di Laura, l'unica frazione di impianto pressoché totalmente moderno del territorio comunale, e le aree ad esso contermini.

La posizione pianeggiante e lo sviluppo lungo la viabilità principale Nord-Sud del comune fanno sì che a Laura si siano concentrati gli interventi di nuova edilizia residenziale e le aree per servizi di maggiore rilevanza comunale.

La frazione è interessata inoltre da rilevanti flussi di traffico provenienti dell'interno della Regione e diretti verso la costa livornese che nel periodo estivo rendono difficile la vivibilità del centro abitato.

Il ruolo di Laura come centro residenziale e per servizi, nodale all'interno del territorio comunale, viene confermato dal presente P.S., che individua gli interventi necessari per la riqualificazione dell'esistente e la eventuale compatibile espansione, per la razionalizzazione ed ampliamento della viabilità e la conferma ed il potenziamento delle aree ed edifici per servizi ed attrezzature.

Condizioni alla trasformabilità

Il territorio della U.T.O.E. ricade in parte in zone a rischio idraulico, per la riduzione del quale è stata progettata la realizzazione di tre casse di espansione nel territorio comunale, a sud di Laura.

Il territorio interessato dalle casse di laminazione è inedificabile.

Fino alla realizzazione di tali casse le classi di fattibilità e pericolosità sono quelle definite in base alla situazione attuale, ed ogni intervento di trasformazione di Laura è da queste condizionato e limitato, come da prescrizioni contenute in Indagine Geologica come recepite dal presente P.S..

La realizzazione delle casse di laminazione comporterà l'aggiornamento della Indagine geologica.

Il Regolamento Urbanistico dovrà ridefinire, una volta ultimati i lavori di realizzazione delle casse di laminazione, le classi di pericolosità e di fattibilità relative al rischio idraulico residuo.

Il R.U. deve valutare e definire ogni trasformazione, ancorché ammissibile, in rapporto alle analisi, alle determinazioni, alle prescrizioni, alle tutele, indicate e prescritte dal P.S. per le Invarianti Strutturali e per le risorse del territorio.

Trasformazioni ammissibili

1. completamento e nuova edificazione secondo criteri di coerenza morfologica con l'esistente, di riqualificazione e di risparmio di suolo.

Potranno essere ammessi interventi di saturazione dei lotti non completamente edificati, di nuova edificazione nei lotti liberi all'interno del tessuto già edificato, di nuova edificazione in aree strettamente contermini all'insediamento esistente, da realizzarsi mediante interventi diretti o Piani Attuativi.

2. ricostituzione della morfologia insediativa incoerente con interventi volti a sostituire, in tutto o in parte, il tessuto esistente di spazi coperti, spazi scoperti e volumi edificati, se incoerente per morfologia, tipi edilizi e destinazioni d'uso con l'intorno urbano, con altro diverso, coerente.

Tali interventi dovranno essere di Norma assoggettati a Piano di Recupero esteso a tutta l'area interessata, che disciplini gli interventi ammessi.

Sono ammessi interventi fino alla Ristrutturazione urbanistica sui fabbricati e le aree privi di valore storico e testimoniale.

All'interno di tali Piano potranno ammettersi aumenti della Volumetria esistente, da definirsi specificamente per singole zone.

3. realizzazione di aree ed edifici per servizi ed attrezzature.

Completamento ed espansione delle aree esistenti, in particolare dell'area sportiva comunale, con dotazione di nuovi spazi ed attrezzature per lo sport e complementari; realizzazione di nuove aree ed edifici pubblici e privati; realizzazione di aree a standard ai sensi del D.M. 1444/68.

4. razionalizzazione, miglioramento ed ampliamento della rete viaria.

Interventi di manutenzione, arredo, potenziamento ed ampliamento della viabilità esistente.

Realizzazione di una nuova viabilità *di completamento della viabilità extraurbana esistente a nord e a sud del centro abitato*, parallela ed alternativa alla S.P. Cucigliana-Lorenzana nel tratto di attraversamento del centro abitato di Laura.

All'interno della U.T.O.E. è compreso l'ambito territoriale indicativo, all'interno del quale il R.U. ed il P.I.I. possono prevedere il progetto esecutivo della nuova viabilità, con lo scopo di congiungere la S.P. di Cucigliana-Lorenzana n. 31 a nord di Laura con la S.P. di Orciano a sud, evitando l'attraversamento del centro abitato. Il progetto dovrà tenere conto della vicinanza del Torrente Tora, e valutare quelle soluzioni progettuali che consentano contemporaneamente la realizzazione della viabilità, la messa in sicurezza dell'abitato di Laura, *l'adozione di soluzioni compatibili con la struttura del territorio*.

Prima della realizzazione del completamento della viabilità esterno al centro abitato le trasformazioni e la nuova edificazione sono ammissibili a condizione che non aggravino il carico urbanistico sulla viabilità che attraversa l'abitato con accessi e passi che possano costituire situazioni di maggiore criticità. Saranno preferibili ove possibile accessi da viabilità secondarie, esistenti o di progetto.

5. ampliamento e completamento zona sportiva ed a verde esistente, anche con l'integrazione con nuove aree ed edifici per attrezzature e servizi compatibili.

6. trasferimento e recupero urbanistico ed edilizio delle aree oggi destinate ad usi incompatibili con l'intorno urbano.

Destinazioni d'uso ammesse:

residenza, servizi alla residenza, attività commerciali, attività artigianali di servizio, servizi ed attrezzature pubblici e privati, uffici pubblici e privati, attività turistiche, ricettive, sportive e ricreative ed altre destinazioni purché compatibili con l'uso residenziale.

Dimensioni massime ammissibili totali:

Nuovi edifici ad uso residenziale e misto, interventi di Ristrutturazione Urbanistica:

altezza massima ml. 7,00 (2 piani fuori terra) o ml. 8,50 (2 piani fuori terra + piano servizi), da definirsi nelle singole zone in conformità agli edifici circostanti.

Edifici pubblici o di uso pubblico per servizi ed attrezzature, nuovi od a seguito di Ristrutturazione Urbanistica: altezza massima: ml. 8,00.

Tipologie: fabbricati ad uso residenziale e per servizi alla residenza, isolati o a piccoli blocchi, da realizzarsi con materiali e tipologie tradizionali analoghe ai fabbricati esistenti consolidati.

Gli edifici ad usi diversi dalla residenza dovranno essere compatibili per forma, tecnologie, colori e materiali agli edifici residenziali.

La volumetria massima deve essere indicativamente destinata per almeno l'70% circa a residenza, per un massimo del 30% circa ad altri usi.

Volumetria massima compatibile totale (vedi art. 15.2) per la nuova edificazione, escluso la volumetria esistente, anche se oggetto di ristrutturazione urbanistica: mc. 12.000

di cui:

Volumetria ad uso residenziale = massimo indicativo mc 9.500

Numero di alloggi, indicativo e non vincolante: n. 19 (500 mc. ciascuno).

Numero di vani realizzabili, indicativo e non vincolante: n. 73

Numero di abitanti insediabili, indicativo e non vincolante: n.48

Il Regolamento Urbanistico ed eventualmente il Programma Integrato d'Intervento definiscono le nuove volumetrie previste ed ammissibili, valutando le necessità relative al periodo di validità del Regolamento Urbanistico e del Programma Integrato d'Intervento stesso.

U.T.O.E. 2 - Tremoleto

La U.T.O.E. comprende il Centro Storico di Tremoleto, le addizioni consolidate ad ovest del C.S., l'espansione recente a sud, le aree contermini.

Per questo centro dato, dato il carattere di pregio delle parti storiche, seppure in parte alterate, la posizione orografica, le caratteristiche del paesaggio, si prevedono interventi di riqualificazione dell'esistente, di dotazione degli eventuali servizi necessari e compatibili, della conferma e modesta espansione dell'uso residenziale e dell'eventuale potenziamento dell'uso turistico e ricettivo.

Condizioni alla trasformabilità

Il R.U. deve valutare e definire ogni trasformazione, ancorché ammissibile, in rapporto alle analisi, alle determinazioni, alle prescrizioni, alle tutele, indicate e prescritte dal P.S. per le Invarianti Strutturali e per le risorse del territorio.

Destinazioni d'uso ammesse:

residenza, servizi alla residenza, commercio al minuto, attività artigianali di servizio, servizi ed attrezzature pubblici e privati, uffici pubblici e privati, attività turistiche, ricettive, sportive e ricreative ed altre destinazioni purché compatibili con l'uso residenziale.

Trasformazioni ammissibili:

1. completamento e nuova edificazione secondo criteri di coerenza morfologica con l'esistente, di riqualificazione e di risparmio di suolo.

Potranno essere ammessi interventi di saturazione dei lotti non completamente edificati, di nuova edificazione nei lotti liberi all'interno del tessuto già edificato, di nuova edificazione in aree strettamente contermini all'insediamento esistente, da realizzarsi mediante interventi diretti o Piani Attuativi.

2. ricostituzione della morfologia insediativa incoerente con interventi volti a sostituire, in tutto o in parte, il tessuto esistente di spazi coperti, spazi scoperti e volumi edificati, se incoerente per morfologia, tipi edilizi e destinazioni d'uso con l'intorno urbano, con altro diverso, coerente.

Tali interventi dovranno essere di Norma assoggettati a Piano di Recupero esteso a tutta l'area interessata, che disciplini gli interventi ammessi.

Sono ammessi interventi fino alla Ristrutturazione urbanistica sui fabbricati e le aree privi di valore storico e testimoniale.

All'interno di tali Piano potranno ammettersi aumenti della Volumetria esistente, da definirsi specificamente per singole zone.

3. realizzazione di aree ed edifici per servizi ed attrezzature.

completamento ed espansione delle aree esistenti; realizzazione di nuove aree ed edifici pubblici e privati; realizzazione di aree a standard ai sensi del D.M. 1444/68.

4. razionalizzazione della rete viaria; interventi di manutenzione, arredo, potenziamento ed ampliamento della viabilità esistente.

Dimensioni massime ammissibili totali:

Nuovi edifici altezza massima: ml. 7,00 (2 piani fuori terra).

Tipologie: fabbricati ad uso residenziale e per servizi alla residenza, isolati o a piccoli blocchi, da realizzarsi con materiali e tipologie tradizionali analoghe ai fabbricati esistenti consolidati.

La volumetria massima deve essere indicativamente destinata per almeno l'80% circa a residenza, per un massimo del 20% circa ad altri usi.

Volumetria massima compatibile totale (vedi art. 15.2) per la nuova edificazione, escluso la volumetria esistente, anche se oggetto di ristrutturazione urbanistica: mc. 5.000

di cui:

Volumetria ad uso residenziale = massimo indicativo mc 4.530

Numero di alloggi, indicativo e non vincolante: n. 9 (500 mc. ciascuno).

Numero di vani realizzabili, indicativo e non vincolante: n. 35

Numero di abitanti insediabili, indicativo e non vincolante: n.22

Il Regolamento Urbanistico ed eventualmente il Programma Integrato d'Intervento definiscono le nuove volumetrie previste ed ammissibili, valutando le necessità relative al periodo di validità del Regolamento Urbanistico e del Programma Integrato d'Intervento stesso.

U.T.O.E. 3 - La Casa

La località La Casa è situata lungo la viabilità di crinale ad est del capoluogo.

La Casa, nonostante le modeste dimensioni, ha le caratteristiche di piccolo nucleo urbano, formato da alcuni edifici residenziali di impianto risalente al secolo scorso e da una recente espansione di piccole dimensioni nella zona sud.

E' presente nella parte nord un' area sottoutilizzata in cui sono presenti edifici agricoli parzialmente dismessi.

Il Piano Strutturale intende confermare e potenziare il ruolo residenziale e turistico del piccolo centro, attraverso il pieno utilizzo dell'edificato esistente e delle aree urbane sottoutilizzate e la modesta espansione, anche in considerazione del fatto che per questa frazione è in progetto l'allacciamento al depuratore esistente.

La Casa può raggiungere un consolidamento ed un potenziamento moderato delle parti edificate, da realizzarsi esclusivamente nelle aree già urbanizzate ed in quelle strettamente contermini.

Condizioni alla trasformabilità

Il R.U. deve valutare e definire ogni trasformazione, ancorché ammissibile, in rapporto alle analisi, alle determinazioni, alle prescrizioni, alle tutele, indicate e prescritte dal P.S. per le Invarianti Strutturali e per le risorse del territorio.

Destinazioni d'uso ammesse:

residenza, servizi alla residenza, commercio al minuto, attività artigianali di servizio, servizi ed attrezzature pubblici e privati, uffici pubblici e privati, attività turistiche, ricettive, sportive e ricreative ed altre destinazioni purché compatibili con l'uso residenziale.

E' ammessa la realizzazione di edifici monofunzionali non residenziali destinati all'uso ricettivo (pensioni, casa-vacanze etc.).

Trasformazioni ammissibili:

1. completamento e nuova edificazione secondo criteri di coerenza morfologica con l'esistente, di riqualificazione e di risparmio di suolo.

Potranno essere ammessi interventi di saturazione dei lotti non completamente edificati, di nuova edificazione nei lotti liberi all'interno del tessuto già edificato, di nuova edificazione in aree strettamente contermini all'insediamento esistente, da realizzarsi mediante interventi diretti o Piani Attuativi.

2. ricostituzione della morfologia insediativa incoerente con interventi volti a sostituire, in tutto o in parte, il tessuto esistente di spazi coperti, spazi scoperti e volumi edificati, se incoerente per morfologia, tipi edilizi e destinazioni d'uso con l'intorno urbano, con altro diverso, coerente.

Tali interventi dovranno essere di Norma assoggettati a Piano di Recupero esteso a tutta l'area interessata, che disciplini gli interventi ammessi.

Sono ammessi interventi fino alla Ristrutturazione urbanistica sui fabbricati e le aree privi di valore storico e testimoniale. All'interno di tali Piani potranno ammettersi aumenti della Volumetria esistente, da definirsi specificamente per singole zone.

3. realizzazione di modeste aree per servizi ed attrezzature pubbliche, da ricavarsi all'interno del tessuto esistente se necessarie e compatibili (parcheggi, verde, aree pubbliche etc.).

4. *Gli interventi di nuova edificazione sono ammissibili purché sia trovata idonea soluzione allo smaltimento delle acque reflue attraverso l'ampliamento della rete fognaria comunale e l'allacciamento al depuratore, od in alternativa attraverso la realizzazione di depuratore singolo locale.*

Dimensioni massime ammissibili totali:

Nuovi edifici ad uso residenziale, misto e ricettivo altezza massima: ml. 7,00 (2 piani fuori terra).

Tipologie: fabbricati di tipo residenziale, isolati o a piccoli blocchi, da realizzarsi con materiali e tipologie tradizionali analoghe ai fabbricati esistenti consolidati.

La volumetria massima deve essere indicativamente destinata per almeno l'80% circa a residenza, per un massimo del 20% circa ad altri usi.

Volumetria massima compatibile totale (vedi art. 15.2) per la nuova edificazione, escluso la volumetria esistente, anche se oggetto di ristrutturazione urbanistica: mc. 4.000

di cui:

Volumetria ad uso residenziale = massimo indicativo mc 3.620

Numero di alloggi, indicativo e non vincolante: n. 7 (500 mc. ciascuno).

Numero di vani realizzabili, indicativo e non vincolante: n. 27

Numero di abitanti insediabili, indicativo e non vincolante: n.17

Il Regolamento Urbanistico ed eventualmente il Programma Integrato d'Intervento definiscono le nuove volumetrie previste ed ammissibili, valutando le necessità relative al periodo di validità del Regolamento Urbanistico e del Programma Integrato d'Intervento stesso.

U.T.O.E. 4 - Vicchio

Vicchio è un modesto centro abitato situato all'estremo nord-est del territorio comunale, in prossimità della zona boscata del Vallino delle Streghe.

Il nucleo è composto da un'insieme di edifici di antico impianto e da aggiunte ed annessi recenti legati all'uso agricolo e residenziale.

Due degli edifici di antico impianto, e di pregevole struttura architettonica-ambientale, sono oggi in disuso.

Il nucleo abitato, per interventi di ristrutturazione recente e per le numerose aggiunte, ha perso le caratteristiche originarie.

Il P.S. intende favorire i necessari interventi di riqualificazione e di pieno utilizzo dell'esistente anche attraverso una modesta espansione dell'uso residenziale e l'introduzione di forme di turismo e di ricettività legate alla valorizzazione dell'ambiente agricolo e delle zone boscate circostanti.

Condizioni alla trasformabilità

Il R.U. deve valutare e definire ogni trasformazione, ancorché ammissibile, in rapporto alle analisi, alle determinazioni, alle prescrizioni, alle tutele, indicate e prescritte dal P.S. per le Invarianti Strutturali e per le risorse del territorio.

Destinazioni d'uso ammesse:

Residenza, uso turistico-ricettivo e sportivo, servizi alla residenza, commercio al minuto legato all'uso residenziale e turistico.

Trasformazioni ammissibili:

Riqualificazione e modesta compatibile espansione dell'esistente.

Ristrutturazione urbanistica degli annessi di recente impianto con Piano di recupero con eventuale aumento volumetrico.

La realizzazione di nuovi edifici è ammissibile contestualmente al recupero urbanistico dell'insediamento esistente.

Restauro, recupero e riuso degli edifici storici.

Gli interventi di nuova edificazione sono ammissibili purché sia trovata idonea soluzione allo smaltimento delle acque reflue attraverso l'ampliamento della rete fognaria comunale e l'allacciamento al depuratore, od in alternativa attraverso la realizzazione di depuratore singolo locale.

Caratteristiche dei nuovi edifici:

Vedi Art. 4, Punto 7. presenti Norme.

Dimensioni massime ammissibili totali:

Nuovi edifici ad uso residenziale, misto e ricettivo altezza massima: ml. 7,00 (2 piani fuori terra).

Tipologie: fabbricati ad uso residenziale, isolati o a piccoli blocchi, da realizzarsi con materiali e tipologie tradizionali analoghe ai fabbricati esistenti consolidati.

La volumetria massima deve essere indicativamente destinata per almeno l'80% circa a residenza, per un massimo del 20% circa ad altri usi.

Volumetria massima compatibile totale (vedi art. 15.2) per la nuova edificazione, escluso la volumetria esistente, anche se oggetto di ristrutturazione urbanistica: mc. 1.000

di cui:

Volumetria ad uso residenziale = massimo indicativo mc 900

Numero di alloggi, indicativo e non vincolante: n. 2 (500 mc. ciascuno).

Numero di vani realizzabili, indicativo e non vincolante: n. 8

Numero di abitanti insediabili, indicativo e non vincolante: n.5

U.T.O.E. 5 - Greppioli

La località di Greppioli è composta da un nucleo di abitazioni lungo la viabilità a sud-est del capoluogo e dai nuclei agricoli e residenziali situati nelle contermini aree agricole.

Seppure le caratteristiche architettoniche ed insediative siano di tipo rurale il nucleo principale si configura oggi come centro prevalentemente residenziale.

All'intorno sono presenti edifici di antico impianto ed addizioni recenti, ad uso sia agricolo che residenziale, compreso un edificio di pregevole impianto in corso di recupero.

Il P.S. intende confermare l'uso agricolo-residenziale e favorire il recupero, il riordino e la riqualificazione del nucleo e delle aree contermini nonché un uso razionale del suolo.

In questo senso la moderata espansione prefigurata può situarsi nel territorio già urbanizzato, in prossimità delle direttrici principali, contestualmente al recupero urbanistico.

Per questa località è in progetto l'allacciamento al depuratore esistente.

Condizioni alla trasformabilità

Il R.U. deve valutare e definire ogni trasformazione, ancorché ammissibile, in rapporto alle analisi, alle determinazioni, alle prescrizioni, alle tutele, indicate e prescritte dal P.S. per le Invarianti Strutturali e per le risorse del territorio.

Destinazioni d'uso ammesse:

Residenza, uso turistico-ricettivo e sportivo, servizi alla residenza, commercio al minuto legato all'uso residenziale e turistico.

Trasformazioni ammissibili:

Riqualificazione e modesta compatibile espansione dell'esistente.

Ristrutturazione urbanistica degli annessi di recente impianto con Piano di recupero, ed eventuale aumento volumetrico.

Restauro, recupero e riuso degli edifici storici.

Gli interventi di nuova edificazione sono ammissibili purché sia trovata idonea soluzione allo smaltimento delle acque reflue attraverso l'ampliamento della rete fognaria comunale e l'allacciamento al depuratore, od in alternativa attraverso la realizzazione di depuratore singolo locale.

Caratteristiche degli edifici:

Vedi Art. 4, Punto 7. presenti Norme.

Dimensioni massime ammissibili totali:

Nuovi edifici ad uso residenziale, misto e ricettivo altezza massima: ml. 7,00 (2 piani fuori terra).

Tipologie: fabbricati ad uso residenziale, isolati o a piccoli blocchi, da realizzarsi con materiali e tipologie tradizionali analoghe ai fabbricati esistenti consolidati.

La volumetria massima deve essere indicativamente destinata per almeno l'80% circa a residenza, per un massimo del 20% circa ad altri usi.

Volumetria massima compatibile totale (vedi art. 15.2) per la nuova edificazione, escluso la volumetria esistente, anche se oggetto di ristrutturazione urbanistica: mc. 5.000 di cui:

Volumetria ad uso residenziale = massimo indicativo mc 4.530

Numero di alloggi, indicativo e non vincolante: n. 9 (500 mc. ciascuno).

Numero di vani realizzabili, indicativo e non vincolante: n. 35

Numero di abitanti insediabili, indicativo e non vincolante: n.23

U.T.O.E. 6 - Lorenzana versante ovest

La U.T.O.E. 6 è costituita dal versante ovest del colle di Lorenzana, fra il Capoluogo e la frazione di Laura, nel fondovalle del Tora.

Il territorio della U.T.O.E. 6 può definirsi come ambito territoriale di riferimento degli insediamenti attuali a nord-ovest di Lorenzana, appartenenti al Sub-sistema 4, ed è destinata, nel rispetto e secondo gli obiettivi del Sub-sistema di appartenenza, alla individuazione ed alla disciplina di interventi di riqualificazione dell'esistente e di nuova edificazione a destinazione d'uso agricola o non agricola, nel rispetto delle caratteristiche morfologiche e di densità dell'insediamento diffuso esistente.

Le trasformazioni previste per il patrimonio edilizio esistente previste devono essere coerenti con le individuate Unità di Spazio.

Il Regolamento Urbanistico ed eventualmente il Programma Integrato d'Intervento definiscono la localizzazione e la disciplina per la realizzazione degli eventuali nuovi edifici ad uso residenziale, agricolo, e per le eventuali diverse destinazioni d'uso ammesse, e le modalità di realizzazione degli stessi, ai sensi delle presenti Norme.

La disciplina riguarderà sia la realizzazione di edifici agricoli ed annessi ai sensi della L.R. 64/95 e succ. mod. ed int., mediante P.M.A.A., sia le modalità di realizzazione di edifici residenziali non agricoli, da vincolare eventualmente a superfici agricole inferiori a quelle previste dalla L.R. cit. per la realizzazione di nuovi edifici residenziali rurali, nonché di edifici destinati ad altri usi ammessi.

Per i nuovi edifici il Regolamento Urbanistico ed eventualmente il Programma Integrato d'Intervento definiscono localizzazione, modalità di realizzazione, superfici minime di pertinenza o lotto minimo, caratteristiche generali tipo-morfologiche.

Il Regolamento Urbanistico ed eventualmente il Programma Integrato d'Intervento definiscono gli ambiti delle aziende agricole esistenti all'interno dei quali è possibile la nuova edificazione o l'ampliamento.

Condizioni alla trasformabilità

Il R.U. deve valutare e definire ogni trasformazione, ancorché ammissibile, in rapporto alle analisi, alle determinazioni, alle prescrizioni, alle tutele, indicate e prescritte dal P.S. per le Invarianti Strutturali e per le risorse del territorio.

Trasformazioni ammissibili

E' ammessa la nuova edificazione di edifici residenziali e di edifici ed annessi rurali, nonché di edifici destinati agli usi ammessi, nel rispetto delle Norme che seguono, delle dimensioni massime, delle percentuali fra i diversi usi, e delle caratteristiche del Sub-sistema di appartenenza.

Il Regolamento Urbanistico ed eventualmente il Programma Integrato d'Intervento, in base alle caratteristiche specifiche del territorio e degli insediamenti esistenti, stabiliscono le modalità per la realizzazione di edifici in prossimità di edifici esistenti, ove ammessa, e le modalità di realizzazione di edifici in zone non già edificate.

Il Regolamento Urbanistico ed eventualmente il Programma Integrato d'Intervento dettano le Norme per la nuova edificazione ad uso agricolo e residenziale nell'osservanza dei seguenti principi:

- Il Sub-sistema 4 deve conservare le caratteristiche di edificazione diffusa.
- La nuova edificazione di edifici residenziali non rurali in prossimità o nelle aree contermini agli edifici residenziali esistenti, tale da configurare sistemi urbanizzati continui con concentrazione superiore all'esistente, non è ammessa.
- La nuova edificazione di edifici residenziali rurali ed annessi agricoli in ampliamento di aziende agricole esistenti è soggetta alla L.R. 64/95 ed alle presenti Norme.

Specifiche Norme di Regolamento Urbanistico devono stabilire, all'interno della U.T.O.E., in ordine alla nuova edificazione, coerentemente con il P.S.:

- i criteri per la localizzazione, che deve essere orograficamente analoga quella degli edifici esistenti;
- le superfici minime di pertinenza, o il lotto minimo, anche inferiori a quelle stabilite dalla L.R. 64/95, *ma comunque di superficie sufficientemente ampia da evitare il realizzarsi di sistemi continui o di aggregati di nuovi edifici, privi delle necessarie caratteristiche di edificazione sparsa e diffusa; tali superfici o lotti minimi potranno differenziarsi per le diverse parti della U.T.O.E., anche in relazione agli assetti attuali;*
- *le eventuali aree, ambiti, zone dove la edificazione non è ammessa per le caratteristiche del suolo, del territorio, delle colture, della edificazione esistente, ed in genere delle risorse e delle Invarianti normate dal P.S., nonché per specifiche prescrizioni del P.S.;*
- le modalità di realizzazione;
- le destinazioni d'uso ammesse;
- le caratteristiche generali tipo-morfologiche;
- le quantità nel rispetto delle Dimensioni massime ammissibili.

Caratteristiche degli edifici:

Vedi Art. 4, Punto 7. presenti Norme.

Nuovi edifici residenziali altezza massima: ml. 7,00 (2 piani fuori terra).

Destinazioni d'uso ammesse

Le destinazioni d'uso ammesse sono la residenziale e quelle previste dalle L.R. vigenti per il territorio agricolo, ovvero residenziale, agricola, agrituristica; potrà essere prevista l'integrazione della attività agricola con altre funzioni e settori produttivi compatibili, compresi *i servizi e le attrezzature pubbliche o di uso pubblico* e le attività di fruizione per il tempo libero, ricettive, di ristoro, di servizio etc. (vedi art. 1 comma 4° e art. 5 bis della L.R. 64/95).

Dimensioni massime ammissibili totali

La volumetria massima deve essere indicativamente destinata per almeno l'80% circa a residenza, per un massimo del 20% circa ad altri usi.

Volumetria massima compatibile totale (vedi art. 15.2) per la nuova edificazione, escluso la volumetria esistente, anche se oggetto di ristrutturazione urbanistica: mc. 11.000

di cui:

Volumetria ad uso residenziale = massimo indicativo mc 9.960

Numero di alloggi, indicativo e non vincolante: n. 20 (500 mc. ciascuno).

Numero di vani realizzabili, indicativo e non vincolante: n. 77

Numero di abitanti insediabili, indicativo e non vincolante: n. 50

U.T.O.E. 7 - Lorenzana

La U.T.O.E. 7 è costituita dal Centro storico di Lorenzana e dal suo ambito territoriale organico di pertinenza, costituito dalle aree per attrezzature (cimitero e parcheggio, scuole e aree limitrofe, Villa Giuli e relativo parco pubblico), dalle aree di completamento del centro storico collocate in parte ad ovest del centro storico e in parte a sud-ovest, dalle aree di espansione recente collocate a sud-ovest, dal territorio immediatamente circostante.

Il Patrimonio Edilizio Esistente è parte del Sub-sistema I - Nuclei urbani del Sistema Insediativo.

Gli obiettivi della U.T.O.E. sono la conferma ed il rafforzamento del ruolo del capoluogo come centro residenziale e come luogo privilegiato per la presenza di attrezzature e servizi di tipo diverso a livello comunale, nonché la conservazione e la valorizzazione della struttura storica dell'edificato e della valenza paesaggistica ambientale del territorio in cui Lorenzana si colloca.

Trasformazioni ammissibili e condizioni alla trasformabilità:

Il nucleo urbano storico di Lorenzana è soggetto a tutela, riqualificazione e valorizzazione del patrimonio edilizio storico, con la predisposizione da parte del R.U. di apposite schedature e normative.

Il complesso della Villa Giuli e del parco, attualmente solo parzialmente utilizzato ed in stato di grave degrado deve essere riqualificato e riutilizzato attraverso interventi di recupero che nel rispetto delle caratteristiche storiche, tipo-morfologiche ed ambientali di pregio consentano l'utilizzo compatibile delle strutture e delle aree.

Esternamente al nucleo urbano storico gli interventi di nuova edificazione, da intendersi come interventi di saturazione dei lotti non completamente edificati, di nuova edificazione nei lotti liberi all'interno del tessuto già edificato, di nuova edificazione in aree strettamente contermini all'insediamento esistente, da realizzarsi mediante interventi diretti o Piani Attuativi, sono ammissibili esclusivamente alle seguenti condizioni e con le seguenti prescrizioni:

- non sono ammissibili nuove costruzioni sul versante est del centro storico, nell'area che il P.di F. destina a verde pubblico (parco di Villa Giuli) ed a verde privato e parco, per le caratteristiche ambientali, paesaggistiche e geomorfologiche; per questo territorio il R.U. può predisporre specifiche normative di tutela e di valorizzazione dell'uso a parco;
- sul versante nord-ovest, ove sono presenti edifici residenziali, le due strutture scolastiche del comune, le relative aree a parcheggio ed a verde pubblico, il R.U. prevede: l'analisi delle espansioni consolidate e la loro riqualificazione tesa all'eliminazione degli elementi incongrui, il completamento e la modesta nuova edificazione secondo regole di coerenza morfologica con l'esistente, di riqualificazione e di risparmio di suolo; la conferma delle aree per servizi ed attrezzature esistenti, la loro riqualificazione ed eventuale espansione;
- il territorio a sud-ovest del centro storico, per le caratteristiche ambientali e degli insediamenti esistenti, è destinato alla prevalenza degli interventi di espansione previsti dalla presente U.T.O.E., da realizzarsi attraverso il completamento dell'esistente e la realizzazione di nuovi edifici a destinazione prevalentemente residenziale, in prossimità ed in continuità urbanistico-morfologica con le espansioni consolidate e l'insediamento di recente costruzione (PEEP) esistenti a sud del capoluogo. L'insediamento attuale è costituito da edifici a due, tre piani con tipologia monofamiliare, bifamiliare o di piccolo condominio, realizzati nel dopoguerra il nucleo più a nord, con un recente P.E.E.P. il nucleo più a sud; sono presenti due edifici di più antico impianto: le nuove costruzioni dovranno essere coerenti con l'esistente sotto il profilo tipo-morfologico.

Sono presenti aree a verde e parcheggi di pertinenza dell'insediamento attuale, che dovranno

essere riqualificate ed implementate delle aree necessarie per il nuovo insediamento secondo criteri di coerenza e di fruibilità complessiva;

- *non è ammessa nuova edificazione nella porzione di territorio a ovest del centro storico compresa fra il fiume Chiovaia a nord e la via della Cornacchia a sud. Tale territorio, intermedio fra le espansioni consolidate e la zona delle scuole a nord, e le espansioni consolidate e recenti a sud, individuato nella tavola 13 - U.T.O.E. con apposita simbologia, è denominato “corridoio ambientale” e deve essere mantenuto nella sua configurazione naturale per le sue caratteristiche geomorfologiche, per la sua valenza visuale, paesaggistica ed ambientale, per le sue caratteristiche storiche, che nell’insieme contribuiscono alla costituzione dell’identità storica di Lorenzana.*
- *la viabilità esistente può essere oggetto di interventi di razionalizzazione, manutenzione, arredo, potenziamento ed ampliamento, finalizzati all’uso compatibile della viabilità storica, alla razionale accessibilità agli insediamenti, a riqualificare l’immagine urbana.*

Il R.U. deve valutare e definire ogni trasformazione, ancorché ammissibile, in rapporto alle analisi, alle determinazioni, alle prescrizioni, alle tutele, indicate e prescritte dal P.S. per le Invarianti Strutturali e per le risorse del territorio.

Destinazioni d’uso ammesse:

Residenza; servizi alla residenza, attività commerciali, attività artigianali di servizio, servizi ed attrezzature pubblici e privati, uffici pubblici e privati da realizzarsi prevalentemente all’interno degli edifici residenziali; attività turistiche, ricettive, sportive e ricreative ed altre destinazioni purché compatibili con l’uso residenziale.

Dimensioni massime ammissibili totali:

Nuovi edifici, interventi di Ristrutturazione Urbanistica:

altezza massima ml. 7,00 (2 piani fuori terra).

Tipologie: fabbricati ad uso residenziale e per servizi alla residenza, isolati o a piccoli blocchi (edifici mono e bifamiliari, piccoli condomini), da realizzarsi con materiali e tipologie tradizionali analoghe ai fabbricati esistenti consolidati.

Gli edifici ad usi diversi dalla residenza dovranno essere compatibili per forma, tecnologie, colori e materiali agli edifici residenziali.

Tale volumetria massima deve essere indicativamente destinata per almeno l’80% circa a residenza, per un massimo del 20% circa ad altri usi.

Volumetria massima compatibile totale (vedi art. 15.2) per la nuova edificazione, escluso la volumetria esistente, anche se oggetto di ristrutturazione urbanistica: mc. 10.000 di cui:

Volumetria ad uso residenziale = massimo indicativo mc 9.050

Numero di alloggi, indicativo e non vincolante: n. 18 (500 mc. ciascuno).

Numero di vani realizzabili, indicativo e non vincolante: n. 69

Numero di abitanti insediabili, indicativo e non vincolante: n.45

Il Regolamento Urbanistico ed eventualmente il Programma Integrato d’Intervento definiscono le nuove volumetrie previste ed ammissibili, valutando le necessità relative al periodo di validità del Regolamento Urbanistico e del Programma Integrato d’Intervento stesso.

U.T.O.E. 8 - Territorio agricolo

L'U.T.O.E. 8 comprende l'intero territorio ad esclusiva o prevalente funzione agricola, come definito e disciplinato all'art. 4 delle presenti Norme.

A seguito della approvazione del R.U. e dell'eventuale P.I.I., e fino ad eventuali Varianti di questi ultimi, saranno assimilate alla presente U.T.O.E. le parti di territorio delle U.T.O.E. 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7 - 10 che non risulteranno comprese negli ambiti di trasformazione definiti dagli strumenti operativi del P.R.G.C.

Sul territorio ad uso agricolo è di norma ammessa l'edificazione di nuovi edifici rurali e di annessi agricoli ai sensi della L.R. 64/95, previa approvazione di P.M.A.A., nel rispetto dalle presenti Norme ed in particolare dell'art.4.

I terreni interessati dal "Sistema vegetazionale naturale" di cui all'art. 5 delle presenti Norme concorrono al raggiungimento delle superfici fondiari minime ai sensi dell'art.3 della L.R. 64/95, ma non possono essere interessati da nuova edificazione.

Gli interventi ammessi sono quelli descritti all'art.5 del P.S., o quelli eventualmente previsti da norme e disposizioni di enti sovracomunali.

La nuova edificazione è ammessa sia in ampliamento di aziende agricole esistenti che per la costituzione di nuove aziende agricole in siti oggi non edificati e/o non urbanizzati.

Fino all'approvazione del R.U. l'edificazione ai sensi delle L.R. citate è soggetta alle Salvaguardie di cui all'art. 4 delle presenti Norme.

Condizioni alla trasformabilità

Il R.U. deve valutare e definire ogni trasformazione, ancorché ammissibile, in rapporto alle analisi, alle determinazioni, alle prescrizioni, alle tutele, indicate e prescritte dal P.S. per le Invarianti Strutturali e per le risorse del territorio.

Nel territorio agricolo assumono carattere di Prescrizioni le Direttive contenute nell'Indagine Geologica al Cap. 7.2: Aree agricole.

Trasformazioni ammissibili

La nuova edificazione in ampliamento di aziende agricole esistenti, sia di edifici residenziali che di edifici e annessi agricoli, previa approvazione di Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale ai sensi della L.R. 64/95, deve essere funzionalmente e spazialmente integrata con l'esistente, anche interessando contemporaneamente le Unità di Spazio 1, 2, e 3 del Sistema Insediativo nel rispetto delle relative Norme, e deve prevedere il pieno utilizzo del patrimonio edilizio esistente, o giustificarne l'eventuale non utilizzo e comprendendo, se necessario, interventi di riqualificazione edilizia e di riordino urbanistico degli edifici, degli annessi e delle superfetazioni eventualmente esistenti.

La nuova edificazione per la costituzione di nuove aziende agricole in siti oggi non edificati e/o non urbanizzati, sia di edifici residenziali che di edifici e annessi agricoli, previa approvazione di Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale ai sensi della L.R. 64/95 è ammessa solo a seguito dell'approvazione del Regolamento Urbanistico, che detta specifiche Norme.

Ogni intervento previsto e disciplinato dal R.U. ed eventualmente dal P.I.I. per la presente U.T.O.E. deve rispettare le disposizioni del Sistema Ambientale per il Sub-sistema in cui l'intervento si colloca; del Sistema Insediativo per il Sub-sistema e le Unità di Spazio eventualmente interessate dagli interventi; del Sistema Infrastrutturale; delle Invarianti Strutturali individuate per ogni Sistema e Sub-sistema.

Nel territorio della U.T.O.E. 8 insistono le **casce di laminazione** per la messa in sicurezza del torrente Tora e del Torrente Isola e Borra: all'interno dei perimetri di tali vasche, come risultanti dal progetto dell'Autorità di Bacino dell'Arno e dalla cartografia provinciale, riportati sulla tavola I di P.S., è vietato qualsiasi tipo di nuova edificazione.

All'interno della U.T.O.E. è zona ad esclusiva funzione agricola il territorio del Sub-sistema 5 del Sistema Ambientale; è a prevalente funzione agricola il restante territorio.

Norme specifiche per il Sub-sistema 5 del Sistema Ambientale

Nel territorio della U.T.O.E. appartenente al Sub-sistema 5 la nuova edificazione in siti oggi non edificati è ammessa per la costituzione di nuove aziende agricole mediante P.M.A.A.

La realizzazione di fabbricati ed annessi ad uso agricolo in ampliamento di aziende esistenti, non integrati spazialmente con gli insediamenti esistenti è di norma esclusa; è ammissibile esclusivamente se il P.M.A.A. dimostra a seguito di specifiche analisi di tipo agronomico-produttivo la impossibilità di collocare tali edifici in prossimità degli edifici esistenti per imprescindibili esigenze produttive.

In questo Sub-sistema l'integrazione delle attività agricole con altre funzioni compatibili è da ritenersi a carattere secondario e marginale rispetto alla attività agricola prevalente, ed è ammissibile con specifiche normative di R.U. sia attraverso il riuso, la ristrutturazione e l'eventuale ampliamento di fabbricati esistenti non più necessari all'uso agricolo, sia attraverso la realizzazione di nuovi fabbricati con caratteristiche tipo-morfologiche e di giacitura analoghe agli insediamenti agricoli esistenti e purché tali funzioni non siano in contrasto con l'uso agricolo del territorio e dei fabbricati.

Norme specifiche per i Sub-sistemi 4a - 4b del Sistema Ambientale

Per il territorio della U.T.O.E. appartenente ai Sub-sistemi 4a - 4b, fondovalle dei corsi d'acqua principali il R.U. contiene l'analisi puntuale degli edifici e delle funzioni esistenti, e compatibilmente con le caratteristiche di elevata vulnerabilità idraulica ed idrogeologica di questo territorio e con le conseguenti norme e prescrizioni di P.S. e di Indagine geologica, nonché con le Norme del Sistema insediativo, disciplina gli interventi sul Patrimonio edilizio Esistente, che possono prevedere anche l'ampliamento degli edifici esistenti, la ristrutturazione urbanistica, la realizzazione di edifici rurali e di annessi di aziende agricole esistenti mediante P.M.A.A. nelle aree contermini ed in prossimità degli edifici esistenti, nonché la nuova edificazione a fini agricoli e l'integrazione delle attività agricole con altre funzioni compatibili non in contrasto con l'uso agricolo del territorio.

Destinazioni d'uso ammesse

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle previste dalle L.R. vigenti, ovvero residenziale, agricola, agrituristica; attraverso interventi e Piani Attuativi disciplinati dal Regolamento Urbanistico ed eventualmente dal Programma Integrato d'Intervento potrà essere prevista l'integrazione della attività agricola con altre funzioni e settori produttivi compatibili, comprese le attività di fruizione per il tempo libero, le attività sportive, turistiche e ricettive, *campeggi* etc. (vedi art. 1 comma 4° e art. 5 bis della L.R. 64/95).

Caratteristiche degli edifici:

Vedi Art. 4, Punto 7. presenti Norme.

Edifici ed aree soggette a particolare normativa

Il Regolamento Urbanistico ed eventualmente il Programma Integrato d'Intervento possono individuare aree soggette a particolare normativa, al fine di salvaguardare l'ambiente ed il paesaggio agrario.

Gli interventi previsti devono essere finalizzati alla salvaguardia dell'ambiente e del paesaggio agrario, alla valorizzazione dell'economia rurale, all'integrazione della attività agricola con altre funzioni e settori produttivi compatibili, al mantenimento ed incremento della presenza umana a presidio dell'ambiente, all'adeguamento delle infrastrutture e dei servizi, alla valorizzazione delle risorse del territorio rurale comprese le attività di fruizione per il tempo libero.

Aree ed insediamenti non agricoli in territorio agricolo

Sulla base delle analisi e della classificazione del Patrimonio Edilizio Esistente contenuta nel P.S., il R.U. può contenere studi specifici di settore per individuare quelle aree, edificate e non, e/o singoli edifici o nuclei, che se pure localizzati all'interno del territorio ad esclusiva o prevalente funzione agricola, non hanno, o hanno perso, le caratteristiche agricole.

Il Regolamento Urbanistico ed eventualmente il Programma Integrato d'Intervento possono prevedere nelle aree individuate la disciplina di interventi per il recupero, la riqualificazione degli insediamenti, la tutela e valorizzazione di edifici di particolare valore, il consolidamento e la eventuale modesta espansione nell'ambito delle dimensioni massime ammissibili per gli insediamenti prescritte dalla presente U.T.O.E.

Il Regolamento Urbanistico ed eventualmente il Programma Integrato d'Intervento possono prevedere nelle aree ed edifici individuati, secondo criteri di sostenibilità, la disciplina di interventi finalizzati a:

- la conferma urbanistica, l'eventuale ampliamento, la modesta espansione della residenza non rurale; tali interventi devono comprendere il riuso e la riqualificazione dell'esistente, favorendo il riordino urbanistico, in particolare dove la presenza di annessi e superfetazioni crea situazioni di degrado ambientale;

- la conferma urbanistica, l'eventuale ampliamento, la modesta espansione delle attività non agricole esistenti compatibili con una corretta fruizione del territorio (ricettive e di ristoro, turistiche, ricreative, sportive, per servizi, campeggi etc.);

- l'insediamento di nuove attività, compatibili con il paesaggio agrario, per mantenere la presenza umana e favorire lo sviluppo economico sostenibile.

Tutti gli interventi devono rispettare le Norme previste per i Sistemi e Sub-sistemi e le relative Invarianti Strutturali.

Volumetria massima compatibile totale (vedi art. 15.2):

Concorrono al dimensionamento generale del P.S., e pertanto la loro realizzazione è limitata alle quantità massime previste (vedi art. 15, tav. 13) i nuovi edifici ad uso residenziale e misto, comprese le attività connesse ed integrate quali commercio al minuto, uffici privati, artigianato di servizio, gli edifici ad uso turistico-ricettivo e sportivo privati, gli edifici ad uso specialistico produttivo e commerciale e tutti gli edifici a questi assimilabili, ammessi ai sensi delle presenti Norme ed in particolare dei due commi precedenti.

Non concorrono alla definizione del dimensionamento del P.S. gli edifici destinati ad attrezzature e servizi pubblici e di uso pubblico, gli edifici rurali residenziali e non residenziali e gli annessi agricoli realizzati con P.M.A.A., nonché gli annessi e gli altri edifici ad uso agricolo ammessi dalla L.R.64/95 e dalle presenti Norme, anche senza P.M.A.A.

Non concorrono al dimensionamento massimo del P.S. gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti e gli interventi di ristrutturazione urbanistica con aumento volumetrico che non comportano aumento del numero di unità abitative o funzionali.

Se tali interventi comportano aumento del numero di unità abitative o funzionali, concorre al dimensionamento del P.S. la sola volumetria in ampliamento relativa alle nuove unità.

Volumetria massima compatibile totale (vedi art. 15.2) per la nuova edificazione, escluso la volumetria esistente, anche se oggetto di ristrutturazione urbanistica: mc. 5.000

di cui:

Volumetria ad uso residenziale = massimo indicativo mc 4.520

Numero di alloggi, indicativo e non vincolante: n. 9 (500 mc. ciascuno).

Numero di vani realizzabili, indicativo e non vincolante: n. 35

Numero di abitanti insediabili, indicativo e non vincolante: n.22

U.T.O.E. 9 - Zona artigianale Pian di Laura

La U.T.O.E. 9 si configura come delimitazione precisa di zona urbanistica, in quanto ricalca la previsione di Zona D ad uso produttivo presente nel P.di F. precedente e disciplinata dal Piano per gli Insediamenti Produttivi approvato con Del. C.C. n° 13 del 22.05.98, *in corso di attuazione*.

La zona ha una superficie complessiva di mq 113.363 , di cui edificabili mq 54.908, già edificati mq 14.952, mq 11.997 destinati a parcheggi, mq 20.661 a verde pubblico, mq 10.346 a viabilità e mq 499 a impianti.

Per la collocazione in prossimità del Torrente Tora la zona è stata oggetto di rilievi, analisi e procedure effettuate dal Comune di Lorenzana, dal Genio Civile e dalla Autorità di Bacino, tali da ottenere il rispetto della Del.230 /94, la coerenza con il P.T.C. e la conseguente possibilità di attuazione, confermata dalla Provincia di Pisa in occasione dell'avvio dei lavori per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, con Comunicazione del Dirigente del Settore Pianificazione del Territorio in data 12.04.99.

La realizzazione delle casse di laminazione, in corso lungo il Torrente Tora, consentirà la completa messa in sicurezza dell'area dal rischio idraulico.

Il Regolamento Urbanistico dovrà ridefinire, una volta ultimati i lavori di realizzazione delle casse di laminazione, le classi di pericolosità e di fattibilità relative al rischio idraulico residuo.

Il presente P.S. ha come obiettivo l'attuazione della zona senza apportarvi modifiche.

U.T.O.E. 10 - Collealberti

Collealberti è situato lungo la viabilità di crinale ad est del capoluogo, ed è un piccolo nucleo storico che conserva l'impianto originario, ma in parte alterato nella immagine urbana ed architettonica, che non è stato oggetto di interventi di espansione; a sud del centro storico è presente un importante struttura turistico-ricettiva.

Sono presenti edifici residenziali sottoutilizzati ed alterati da interventi non congrui.

Il Piano Strutturale intende confermare e potenziare il ruolo residenziale e turistico del centro, attraverso il pieno utilizzo dell'edificato esistente e delle aree urbane sottoutilizzate e la modesta espansione, anche in considerazione del fatto che per questa località è in progetto l'allacciamento al depuratore esistente.

Il Centro Storico di Collealberti deve conservare le proprie caratteristiche morfologiche, ma deve vedere una riqualificazione degli edifici esistenti ed un rafforzamento dell'uso residenziale anche attraverso eventuali interventi di sostituzione, ampliamento o saturazione.

Condizioni alla trasformabilità

Il R.U. deve valutare e definire ogni trasformazione, ancorché ammissibile, in rapporto alle analisi, alle determinazioni, alle prescrizioni, alle tutele, indicate e prescritte dal P.S. per le Invarianti Strutturali e per le risorse del territorio.

Destinazioni d'uso ammesse:

residenza, servizi alla residenza, commercio al minuto, attività artigianali di servizio, servizi ed attrezzature pubblici e privati, uffici pubblici e privati, attività turistiche, ricettive, sportive e ricreative ed altre destinazioni purché compatibili con l'uso residenziale.

E' ammessa la realizzazione di edifici monofunzionali non residenziali solo se destinati all'uso ricettivo (pensioni, casa-vacanze etc.).

Trasformazioni ammissibili:

1. completamento e nuova edificazione secondo criteri di coerenza morfologica con l'esistente, di riqualificazione e di risparmio di suolo.

Potranno essere ammessi interventi di saturazione dei lotti non completamente edificati, di nuova edificazione nei lotti liberi all'interno del tessuto già edificato, di nuova edificazione in aree strettamente contermini all'insediamento esistente, da realizzarsi mediante interventi diretti o Piani Attuativi.

2. ricostituzione della morfologia insediativa incoerente con interventi volti a sostituire, in tutto o in parte, il tessuto esistente di spazi coperti, spazi scoperti e volumi edificati, se incoerente per morfologia, tipi edilizi e destinazioni d'uso con l'intorno urbano, con altro diverso, coerente.

Tali interventi dovranno essere di Norma assoggettati a Piano di Recupero esteso a tutta l'area interessata, che disciplini gli interventi ammessi.

Sono ammessi interventi fino alla Ristrutturazione urbanistica sui fabbricati e le aree privi di valore storico e testimoniale.

All'interno di tali Piano potranno ammettersi aumenti della Volumetria esistente, da definirsi specificamente per singole zone.

3. realizzazione di modeste aree per servizi ed attrezzature pubbliche, da ricavarsi all'interno del tessuto esistente se necessarie e compatibili (parcheggi, verde, aree pubbliche etc.).

Dimensioni massime ammissibili totali:

Nuovi edifici ad uso residenziale, misto e ricettivo altezza massima: ml. 7,00 (2 piani fuori terra).

Tipologie: fabbricati di tipo residenziale, isolati o a piccoli blocchi, da realizzarsi con materiali e tipologie tradizionali analoghe ai fabbricati esistenti consolidati.

Tale volumetria massima deve essere indicativamente destinata per almeno l'80 % circa a residenza, per un massimo del 20% circa ad altri usi.

*Volumetria massima compatibile totale (vedi art. 15.2) per la nuova edificazione, escluso la volumetria esistente, anche se oggetto di ristrutturazione urbanistica: mc. 1.000
di cui:*

Volumetria ad uso residenziale = massimo indicativo mc 900

Numero di alloggi, indicativo e non vincolante: n. 2 (500 mc. ciascuno).

Numero di vani realizzabili, indicativo e non vincolante: n. 8

Numero di abitanti insediabili, indicativo e non vincolante: n. 5

Il Regolamento Urbanistico ed eventualmente il Programma Integrato d'Intervento definiscono le nuove volumetrie previste ed ammissibili, valutando le necessità relative al periodo di validità del Regolamento Urbanistico e del Programma Integrato d'Intervento stesso.

ART. 16

DIMENSIONAMENTO GENERALE DELLE U.T.O.E.

RIEPILOGO

Località	volumetria massima ammissibile	di cui ⇒	volumetria indicativa ad uso residenziale		abitanti insediabili indicativi (2,5 ab. x famiglia x alloggio)
1 LAURA	12.000		9.500		48
2 TREMOLETO	5.000		4.520		22
3 LA CASA	4.000		3.620		17
4 VICCHIO	1.000		900		5
5 GREPPIOLI	5.000		4.530		23
6 LORENZANA VERSANTE	11.000		9.960		50
7 LORENZANA CENTRO	10.000		9.050		45
8 TERRITORIO AGRICOLO	5.000		4.520		22
9 ZONA "D" LAURA	PREVISTA DA P.I.P. APPROVATO		0		
10 COLLEALBERTI	1.000		900		5
Totale	54.000		47.500		237