



**COMUNE DI SAN GIULIANO TERME**

Provincia di Pisa

# **Piano Regolatore Generale**

## **Piano Strutturale**

**NORME**

**ADEGUAMENTO AL 31 LUGLIO 2017**

---

**Servizio Urbanistica**

**SETTORE II**  
**Settore tecnico, assetto del territorio ed opere pubbliche**

**PIANO REGOLATORE GENERALE**  
**Regolamento Urbanistico**

***ADEGUAMENTO AL 31 LUGLIO 2017***

**Sindaco**  
Sergio Di Maio

**Responsabile del Progetto**  
Architetti Associati  
Mauro Ciampa - Piero Lazzeroni

**Servizio Urbanistica**  
Arch. Silvia Fontani  
Arch. Monica Luperi  
Arch. Simona Coli  
Dott.ssa Alessandra Matteini  
Dott. Gian Luca Vannini

# **NORME**

## **TITOLO I - Riferimenti normativi**

Art. 1 - Finalità, indirizzi e soggetti della pianificazione	Pag. 5
--	--------

## **TITOLO II – Il Piano Strutturale**

### **Capo I - Contenuti del Piano Strutturale**

Art. 2 - Elaborati del Piano Strutturale	Pag. 6
Art. 3 - Quadro Conoscitivo	Pag. 7
Art. 4 - Obiettivi del Piano Strutturale	Pag.11
Art. 5 - Sistemi e sub-sistemi	Pag.12
Art. 6 - Obiettivi dei sistemi	Pag.13

### **Capo II - Tutela dell'integrità fisica del territorio**

Art. 7 - Elementi per la valutazione degli effetti ambientali - Direttive applicative	Pag.18
Art. 8 - Indagini geologico tecniche di supporto alla pianificazione urbanistica - Direttive applicative	Pag.19
Art. 9 - Direttive Ambientali	Pag.20
Art. 10 - Prescrizioni alla trasformabilità	Pag.28

### **Capo III - Indirizzi e parametri per la parte gestionale**

Art. 11 – Invarianti Strutturali	Pag.32
Art. 12 - Statuto dei luoghi	Pag.33
Art. 13 – Disciplina degli assetti territoriali	Pag.36
Art. 14 - Sistema ambientale	Pag.37
Art. 15 - Sistema insediativo	Pag.45
Art. 16 - Sistema funzionale	Pag.51
Art. 17 - Definizione degli interventi	Pag.59
Art. 18 - Definizione degli usi, dei tempi e delle funzioni	Pag.63
Art. 19 - Disciplina degli aspetti paesistici ed ambientali	Pag.64
Art. 20 - Unità Territoriali Organiche Elementari	Pag.69
Art. 21 – Il controllo della trasformazione	Pag.70

### **Capo IV - L'attuazione del Piano Strutturale**

Art. 22 - Indirizzi programmatici per l'attuazione del Piano Strutturale	Pag.75
Art. 23 - Salvaguardie	Pag.79

## **Art. 1 – Finalità, indirizzi e soggetti della pianificazione**

Il presente Piano nasce ed opera in conformità con la Legge Regionale 16.1.95 n° 5 “Norme per il governo del territorio”.

Si riportano in appendice gli articoli della legge citata, relativi alla definizione dei principi essenziali a fondamento della pianificazione territoriale (lo sviluppo sostenibile) ed alla individuazione dei diversi livelli di pianificazione (regionale, provinciale, comunale) :

Titolo I: Finalità e indirizzi (art. 1,2,3,4,5)

Titolo II: Soggetti e funzioni

    Capo I: i compiti della Regione (P.I.T.)

    Capo II: i compiti della Provincia (P.T.C.)

    Capo III: i compiti dei Comuni (P.R.G.)

## **Art. 2 - Elaborati del Piano Strutturale**

Il Piano Strutturale si compone dei seguenti elaborati:

- a) Quadro Conoscitivo
- b) Relazione
- c) Indagini geologico tecniche di supporto alla pianificazione urbanistica
- d) Elementi per la valutazione degli effetti ambientali di cui all'art.32 della L.R. 5/95
- e) Norme
- f) Elaborati grafici:
  - Tav. 1a - Sistema ambientale - Sub-sistemi geografici
  - Tav. 1b - Sistema ambientale - Elementi per la valutazione degli effetti ambientali
  - Tav. 2 - Sistema Insediativo
  - Tav. 3 - Sistema Funzionale
  - Tav. 4 - Invarianti strutturali
  - Tav. 5 - Unità Territoriali Organiche Elementari

### **Art. 3 - Quadro Conoscitivo**

Il quadro conoscitivo dettagliato delle risorse essenziali del territorio, così come definite dall'art.2 della L.R. 16.1.95 n°5, fa parte integrante del Piano Strutturale e costituisce il riferimento fondamentale per la definizione degli atti di governo del territorio e per la verifica dei loro effetti.

Tramite Il Sistema Informativo Territoriale, il Quadro Conoscitivo viene costantemente aggiornato nel rispetto delle disposizioni dell'articolo 4 della L.R. 5/95.

Il Quadro Conoscitivo costituisce indirizzo per il regolamento Urbanistico ed i Piani di settore.

Il Quadro Conoscitivo del Piano Strutturale è costituito da:

- *Analisi storica del territorio:*

- Quadro di unione delle mappe del Catasto Leopoldino Lorenese - scala 1:25000
- Mappe del Catasto Leopoldino Lorenese - n° 40 tavv. varie scale
- Stato del territorio al 1820 desunto dal Catasto Leopoldino - scala 1:10000
  - Restituzione delle mappe del Catasto Leopoldino su base cartografica attuale - n° 45 tavv., scala 1:2000
- Stratificazioni storiche degli insediamenti - n° 20 tavv. , scala 1:2000
- Stratificazioni storiche degli insediamenti - n° 1 tav. , scala 1:5000
- Analisi del sistema insediativo territoriale - scala 1:10000
- Il territorio di San Giuliano Terme - topografia e storia degli insediamenti
- Insediamenti e strutture monumentali e produttive - scala 1:10000
- Fenomeni idrografici, paesaggio naturale e coltivo - scala 1:10000
- Siti archeologici ed aree di rispetto - scala 1:10000
- Idrografia nei secoli XII-XVI - scala 1:10000
- Censimento dei beni artistici e culturali a cura della Soprintendenza di Pisa
- Contributi conoscitivi desunti dalla varianti ex art. 5 L.R. 59/80 approvate o in corso di formazione per i centri storici del territorio comunale

- Elaborati preliminari per la variante ex art.5 L.R. 59/80 per Pugnano, Rigoli, Asciano La Valle, Asciano Falcione, Agnano.
  - Proposta di piano d'uso ed interventi di promozione del sistema delle ville nel territorio di San Giuliano Terme - studi preliminari
- *Analisi del territorio e dello stato di attuazione degli strumenti urbanistici:*
    - Sintesi delle emergenze territoriali - scala 1:10000
    - Abaco delle analisi territoriali e degli obiettivi del Preliminare -n°12 tavv., varie scale
    - Destinazione d'uso del suolo extraurbano - scala 1:25000
    - Destinazione d'uso del suolo urbano e extraurbano - n° 43 tavv. , scala 1: 2000
    - Stato di attuazione del PRG vigente - scala 1:10000
    - Stato di attuazione del PRG vigente -n° 34 tavv. scala 1:2000
    - Verifica dello stato di attuazione degli standards DM 1444/68 – relazione
    - Quadro di unione dei vincoli - scala 1:10000
    - Individuazione delle tipologie della sanatoria edilizia classificate secondo i modelli ministeriali (L.47/85) - n°5 tavv., scala 1:2000
    - Carta dei bacini di utenza dei servizi scolastici - scala 1:25000
    - Censimento dei servizi scolastici
    - Piano di settore dello sport
    - Piano del Commercio
    - Censimento delle attività produttive e commerciali
    - Carta delle reti infrastrutturali di sottosuolo - scala 1:10000
    - Censimento delle proprietà comunali
    - Dati sulla situazione demografica ed abitativa
  - *Analisi della mobilità:*
    - Intesa fra i sindaci dei Comuni di San Giuliano Terme e Pisa per il riassetto viario a nord-est della città di Pisa - scala 1:5000
    - Carta della mobilità - scala 1:10000



- Programma di intervento per le linee ferroviarie nel territorio comunale - scala 1:10000 - Quadro generale delle priorità
- Piano del Traffico - analisi dei principali flussi di traffico
- Piano del Traffico - rapporto intermedio
- Progetto di percorsi pedonali e ciclabili lungo il fiume Arno e l'Acquedotto Mediceo con collegamento al percorso naturalistico sul fiume Serchio

- *Analisi degli aspetti agricoli ed ambientali:*

- Agricoltura e Paesaggio - relazione
- Carta del sistema delle acque - scala 1:10000
- Carta delle principali aziende agricole - scala 1:10000 - relazione
- Linee guida per la valorizzazione turistico ambientale del Monte Pisano
- Censimento e rilievo delle aree carsiche nella fascia dei Monti Pisani ricadenti nel Comune di S. Giuliano Terme. Proposta per la realizzazione di itinerari naturalistici
- Studio del sistema idrotermale di S. Giuliano Terme
- Proposta fasce di rispetto sui canali di bonifica esistenti e di progetto - scala 1:10000 - relazione
- Piano del Parco di Migliarino - San Rossore - Massaciuccoli
- Preliminare del Piano di Gestione della Tenuta di San Rossore
- Progetto di coltivazione della Cava Donati a Campo
- Individuazione della cava storica come da contenuti del P.R.A.E. 2 in corso di elaborazione da parte della Regione Toscana.
- Norme per la disciplina della ricerca e coltivazione delle acque minerali e termali ; perimetrazione delle concessioni delle acque minerali e termali
- Elementi per la valutazione degli effetti ambientali di cui all'art.32 della legge 5/95

A questo si aggiungono:

- Studi ed elaborati grafici a corredo del preliminare del PTC
- contributi regionali forniti a seguito della comunicazione dell'avvio del procedimento per la formazione del Piano Strutturale

Il Quadro Conoscitivo originale, nella sua interezza ed unicità, è depositato presso la sede comunale, ed è accessibile e consultabile da tutti i cittadini, secondo le modalità di legge.

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

#### **Art. 4 Obiettivi del Piano Strutturale**

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

Questi obiettivi, già enunciati nel documento di avvio del Piano Strutturale, approvato dalla G.M. in data 15.06.96 con atto n°490 e ratificato dal C.C. in data 12.9.97 con atto n°98, sono:

a) la partecipazione dei cittadini al processo di formazione del Piano Strutturale, quale momento di riconoscimento delle identità locali delle singole comunità e di corrispondenza fra le scelte politiche e tecniche del Piano e le esigenze dei cittadini.

b) la valorizzazione della complessità ambientale del territorio nella direzione dello sviluppo sostenibile così come definito all'art. 1 comma secondo della L.R. 16.1.95 n°5, ed in particolare:

- la tutela e la valorizzazione del sistema delle acque, esteso anche al complesso delle opere idrauliche di interesse storico ed alla rete dei canali di bonifica, quale momento fondamentale di salvaguardia dell'ecosistema territoriale
- la tutela e la valorizzazione delle risorse naturali e dei caratteri paesaggistici del Monte, attraverso anche il recupero e la riqualificazione degli elementi antropici di valore storico, archeologico, culturale, nel quadro di un'azione coordinata a livello territoriale con la Provincia, i Comuni confinanti e gli Enti interessati.
- la valorizzazione dell'agricoltura come attività fondamentale per il presidio del territorio, per il mantenimento ed il miglioramento degli assetti territoriali e degli equilibri ambientali.
- il recupero e la riqualificazione del sistema dei nuclei storici, per la conservazione e la valorizzazione del loro ruolo di centri della vita associata e dell'identità locale, finalizzata alla realizzazione di uno sviluppo policentrico dal punto di vista culturale, urbanistico, socioeconomico.
- La salvaguardia e la valorizzazione dei connotati delle comunità, quali elemento fondamentale per la salvaguardia del territorio e dei luoghi, da affrontare complessivamente attraverso la riqualificazione dei servizi, delle dotazioni infrastrutturali, della mobilità, degli usi e delle funzioni.

## **Art. 5 - Sistemi e dei sub-sistemi**

Il territorio attuale è il risultato di una stratificazione complessa formatasi con la continua evoluzione delle relazioni tra risorse ambientali, economiche, culturali e sociali; al fine di semplificare la comprensione e la gestione dei fenomeni territoriali, si rende necessaria una distinzione tra i vari fattori che concorrono alla formazione delle relazioni suddette.

Il piano Strutturale, in conformità con l'art. 24 comma 2 lettera c) della LR 16/1/95 n°5, individua i sistemi ed i sub-sistemi ambientali, insediativi, infrastrutturali, di servizio e funzionali da realizzare per conseguire gli obiettivi prefissati per il governo del territorio, definiti all'art. 4 delle presenti norme.

Ogni sistema, definito sulla base delle analisi conoscitive svolte e degli obiettivi prefissati di governo del territorio, è quindi articolato in sub-sistemi, corrispondenti a realtà territoriali aventi caratteristiche omogenee dal punto di vista ambientale, insediativo, infrastrutturale o funzionale; gli elementi dei vari sub-sistemi, interagendo reciprocamente in maniera organica e non gerarchica, compongono l'insieme delle relazioni territoriali.

Sistemi e sub-sistemi sono disciplinati da prescrizioni, indirizzi e parametri ai quali si dovrà conformare la parte gestionale del PRG. Ciascun sistema inoltre individua invarianti strutturali di tutela, la cui disciplina è specificata nell'art. 11 di queste norme. In particolare il P.S. individua i seguenti sistemi e sub-sistemi :

- sistema ambientale
  - sub-sistema della pianura
  - sub-sistema del monte
- sistema insediativo
  - sub-sistema dell'edificato storico
  - sub-sistema dell'edificato recente
  - sub-sistema delle emergenze architettoniche puntuali
  - sub-sistema dei manufatti e degli insediamenti produttivi
  - sub-sistema delle aree a verde pubblico e sportivo
- sistema funzionale
  - sub-sistema delle infrastrutture
  - sub-sistema dei servizi

## Art. 6 - Obiettivi dei sistemi

L'individuazione dei sistemi è funzionale alla definizione e al raggiungimento degli obiettivi di cui all'art. 4, ai quali dovranno tendere gli interventi di tutela e di riequilibrio delle risorse presenti nel territorio.

Gli obiettivi del Piano sono differenziati e specificati in relazione alle caratteristiche intrinseche di ciascun sistema ; le modalità ed i tempi di attuazione necessari al raggiungimento di tali obiettivi saranno definiti dal Regolamento Urbanistico, da eventuali Programmi Integrati di Intervento e da specifici Piani Attuativi sulla base degli indirizzi e dei parametri espressi dal P.S.

Gli obiettivi per ciascun sistema sono sinteticamente descritti di seguito :

### ***Sistema ambientale***

- Salvaguardia, recupero e valorizzazione, per l'intero ambito territoriale, della rete idrica superficiale estesa anche al complesso delle opere idrauliche di interesse storico e degli habitat naturali ad essa relazionati.
- Tutela delle risorse idriche del sottosuolo con particolare attenzione alle situazioni di vulnerabilità idrogeologica e di potenziale contaminazione degli acquiferi
- Tutela e valorizzazione del territorio con particolare riferimento al sistema del Monte Pisano nel quadro di uno sviluppo orientato verso un turismo ambientale e culturale.
- Valorizzazione del mondo rurale secondo un modello di sviluppo orientato verso: a) la produzione di alimenti di qualità attraverso tecniche di basso impatto ambientale (agricoltura sostenibile e biologica); b) il ruolo dell'agricoltura come presidio del territorio e fattore di stabilità degli equilibri ambientali; c) il soddisfacimento del bisogno di natura da parte della popolazione urbana; d) la valorizzazione della diversità degli ambienti e dei paesaggi.
- Salvaguardia degli spazi interstiziali all'abitato che ancora mantengono caratteristiche paesaggistiche significative

oppure costituiscono corridoi visivi ed ambientali.

- Tutela del paesaggio agrario anche mediante la regolamentazione degli interventi edilizi necessari alla conduzione dei fondi, in sintonia con la normativa regionale vigente (L.R. 64/95 e successive modifiche).
- Valorizzazione e recupero dei “segni” legati alla memoria storica del territorio (centuriazioni, paleoalvei, percorsi territoriali storici, ecc.).
- Riqualficazione e recupero ambientale delle cave esistenti nel rispetto dell’ecosistema circostante, finalizzate ad una possibile fruizione di tipo ricreativo e culturale ed alla eventuale individuazione, fra esse, di una cava di pietre ornamentali per il restauro dei beni monumentali e artistici dell’architettura storica pisana.
- Valorizzazione della risorsa termale finalizzata a scopi che siano compatibili con l’uso sostenibile della risorsa, collegata anche alla realizzazione di un parco termale nel capoluogo .
- Valorizzazione del territorio comunale attraverso la realizzazione di parchi attrezzati tematici (parchi ambientali, fluviali, agrari, ludico-ricreativi, ecc.) in un quadro complessivo di organizzazione e connessione delle aree verdi

**Sistema  
insediativo**

- Valorizzazione dell’identità culturale delle singole comunità al fine di mantenere un assetto policentrico del territorio.
- Conservazione e recupero del patrimonio edilizio storico urbano, rurale e specialistico in particolare nei casi dove ancora sono presenti le caratteristiche morfologiche e tipologiche originarie.
- Riqualficazione e riconfigurazione del tessuto edilizio di recente formazione, attraverso la dotazione di servizi per la residenza e il ridisegno dello spazio urbano.
- Riqualficazione del tessuto urbano anche mediante

microinterventi (aree di sosta, piazze e spazi pedonali, alberature, ecc.) tesi a migliorare la vivibilità urbana e ad attenuare i disagi della mobilità.

- Sviluppo di sistemi alternativi di mobilità, quali piste ciclabili, percorsi pedonali, ecc.
- Definizione di regole morfologiche e tipologiche per lo sviluppo del tessuto urbano in accordo con i processi di formazione storica dei nuclei esistenti.
- Riassetto funzionale degli insediamenti finalizzato al riequilibrio del carico ambientale per una corretta gestione delle risorse nell'ottica di uno sviluppo sostenibile.
- Riqualficazione e valorizzazione del sistema delle ville storiche privilegiandone una maggiore fruizione turistico - culturale.
- Sviluppo e riqualficazione delle aree industriali e produttive esistenti, anche in funzione di un contenimento dell'impatto ambientale (controllo dei consumi energetici, riduzione delle emissioni inquinanti, ecc.)
- Introduzione di funzioni connesse all'innovazione tecnologica ed all'erogazione di attività didattiche legate alla ricerca e alla specializzazione professionale costituenti elementi di qualità del sistema urbano e territoriale.
- Introduzione di funzioni legate alla cultura al tempo libero ed alla produzione di beni immateriali quali elementi di qualità del sistema territoriale.
- Verifica della distribuzione, della qualità, del contenuto funzionale e della potenzialità insediativa del sistema delle aree ricadenti nel sub-sistema dei manufatti e degli insediamenti produttivi.
- Razionalizzazione del sub-sistema e individuazione dei poli aggregativi delle funzioni connesse all'innovazione tecnologica ed all'erogazione di attività didattiche legate alla

ricerca e alla specializzazione professionale costituenti elementi di qualità del sistema urbano e territoriale.

- Nuova pianificazione, temporale e strategica, dei poli aggregativi, finalizzati alla loro rigenerazione.

Individuazione di requisiti per la realizzazione di aree produttive moderne e di servizi economicamente ed ecologicamente efficienti.

**Sistema  
funzionale**

- Adeguamento e potenziamento dei servizi per la residenza e delle attrezzature collettive nei centri abitati.
- Valorizzazione del capoluogo come polo qualificato di servizi a scala urbana e centro termale.
- Potenziamento e razionalizzazione dei servizi scolastici.
- Riqualficazione e sviluppo dell'offerta turistico-ricettiva attraverso : la valorizzazione ed il potenziamento delle strutture esistenti ; la localizzazione diffusa all'interno dell'edificato esistente (bed and breakfast, fittacamero, ecc.) in luoghi di particolare pregio ambientale ; l'individuazione di aree da destinare a parco tematico- attrezzato e a potenziali nuove strutture ricettive (campeggi, alberghi, ecc.), nel rispetto delle compatibilità dei diversi sistemi
- valorizzazione del rapporto con l'Università e con il mondo della ricerca potenziando l'offerta di sedi qualificate e di servizi avanzati per la ricerca e per la residenza studentesca.
- Adeguamento della viabilità di interesse sovracomunale finalizzato alla riduzione del traffico veicolare sulla rete stradale esistente, all'eliminazione dell'attraversamento dei centri abitati ed al miglioramento della mobilità urbana.
- Adeguamento funzionale e razionalizzazione della viabilità comunale ed urbana attraverso l'individuazione di tracciati alternativi e la riduzione dell'attraversamento dei centri abitati.



- Recupero funzionale del tracciato ferroviario lungo la linea Pisa – Lucca mediante la sua conversione in un servizio di metropolitana di superficie e la realizzazione dei sottopassi necessari al mantenimento dei collegamenti stradali esistenti.
- Realizzazione di sottopassi lungo la linea Pisa – Genova finalizzati a collegare la frazione di Madonna dell'Acqua con il Parco di Migliarino-San Rossore-Massaciuccoli.
- Recupero del tratto autostradale dismesso presso Ripafratta per il collegamento con l'altra sponda del fiume Serchio, in relazione al programma di intervento per le linee ferroviarie nel territorio comunale.
- Potenziamento e sviluppo di una rete di percorsi pedonali e ciclabili a scala urbana e territoriale.
- Adeguamento e sviluppo delle reti e delle infrastrutture tecnologiche per una maggiore efficienza degli insediamenti e per la mitigazione degli effetti ambientali.

**Art. 7 - Elementi per la valutazione degli effetti ambientali**  
**Disposizioni applicative**

Dall'analisi valutativa del sistema ambientale, di cui all'elaborato al punto d) dell'art. 2, discendono direttive ambientali e prescrizioni alla trasformabilità.

1. Le direttive ambientali vengono definite sia in assenza che in presenza di trasformazioni e sono relative, per ogni sistema ambientale analizzato, all'intero territorio comunale; sono direttive per la conservazione o il risanamento dell'ecosistema urbano e definiscono esigenze di trasformazione o condizioni alle trasformazioni.

2. Le prescrizioni alla trasformabilità definiscono, per i sistemi ambientali così come individuati nell'elaborato di cui al punto d) dell'art.2, e relativamente ad ogni UTOE, le condizioni che devono essere rispettate per realizzare trasformazioni sul territorio. Pongono cioè condizioni del tipo "trasformo dopo che ...", "trasformo se contemporaneamente ...", "trasformo se e solo se ...".

Il Piano Strutturale, il Regolamento Urbanistico e i Piani Attuativi, nonché ogni piano-programma settoriale ed ogni atto amministrativo regolamentare o di valenza generale di competenza comunale, sono tenuti a rispettare le condizioni alla trasformabilità definite dalle direttive ambientali e dalle prescrizioni alla trasformabilità di cui ai successivi articoli 9 e 10.

## **Art. 8 - Indagini geologico tecniche di supporto alla pianificazione urbanistica**

Le condizioni di pericolosità geologica e idraulica sono sintetizzate nella tavola “carta della pericolosità”(Tav. 3a e 3b dell'allegato “Indagini geologico tecniche di supporto alla pianificazione urbanistica” di cui al punto c) dell'art.2) ; tale elaborato, risultante dalla sintesi delle condizioni di pericolosità idraulica e geologica individuate per l'intero territorio comunale in base ai criteri definiti dalla DCR 94/85 e dalla DCR 230/94, riporta la zonizzazione del territorio in classi di pericolosità crescente, dalla classe 1 alla classe 4, indicando inoltre, per ciascuna area delimitata, il prevalere delle condizioni di pericolosità idraulica o geologica.

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

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

Il Regolamento Urbanistico individuerà la normativa specifica sugli aspetti di prevenzione dei fenomeni alluvionali contenuti nella DCR 230/94 (direttive artt. 6 e 7), quali la riduzione della superficie impermeabile (art. 7 comma 7), l'individuazione degli ambiti A1 per tutti i corsi d'acqua dell'elenco regionale, la dimostrazione del rispetto del 4° comma dell'art. 7 per quanto riguarda le nuove previsioni (come definite dal 1° comma dello stesso articolo nonché il recepimento o l'integrazione dei vincoli o prescrizioni di cui agli artt. 2,3,4 della DCR 230/94, che con la LR 5/95 hanno acquisito il valore di salvaguardia operante fino all'approvazione del Piano Strutturale.

Il Piano Strutturale fa proprie le salvaguardie della DCR 230/94, dando loro efficacia fino all'approvazione del Regolamento Urbanistico.

## Art. 9 – Direttive ambientali

Le direttive ambientali sono valide per tutto il territorio comunale, anche in assenza di trasformazioni, relativamente ai sistemi di seguito individuati.

### 9.1. Acqua

9.1.1. Deve essere perseguito il risparmio idrico (ex art. 5 L. n° 36/94) mediante la progressiva estensione delle seguenti misure:

⇒ risanamento e graduale ripristino della rete acquedottistica esistente al fine di ridurre le perdite ai valori tecnicamente accettabili (non più del 20%; attualmente sono stimate superiori al 45%);

⇒ razionalizzazione dei consumi di acqua idropotabile, attraverso l'utilizzo di fonti di approvvigionamento differenziate in relazione agli usi delle risorse idriche (riservando prioritariamente le acque di migliore qualità d'uso per il consumo umano e abbandonando progressivamente il ricorso ad esse per usi che non richiedono elevati livelli qualitativi):

- realizzando reti idriche duali fra uso potabile e altri usi nei nuovi insediamenti abitativi, commerciali e produttivi di rilevanti dimensioni;
- prevedendo il reimpiego delle acque reflue, depurate e non, secondo i criteri definiti nella normativa tecnica attuativa della L. n° 36/94;
- prevedendo la raccolta e l'impiego delle acque meteoriche;
- indirizzando il settore industriale verso un più elevato utilizzo di acqua di ricircolo;
- promuovendo la diffusione dei metodi e delle apparecchiature per il risparmio idrico domestico e nei settori industriale, terziario e agricolo;

⇒ razionalizzazione dei consumi finalizzata al risparmio di acqua idropotabile, attraverso l'utilizzo di fonti di approvvigionamento differenziate in relazione all'uso delle risorse idriche (riservando prioritariamente le acque di migliore qualità d'uso per il consumo umano e abbandonando progressivamente il ricorso ad esse per usi che non richiedono elevati livelli qualitativi) e l'applicazione di metodi e apparecchiature

per il risparmio idrico per gli interventi di conservazione, restauro, ripristino, qualificazione e riqualificazione delle utenze che comportano attualmente un consumo di acqua superiore a 10.000 mc/anno, e per gli interventi di trasformazione che prevedano utenze con consumi idrici superiori a 10.000 mc/anno.

9.1.2. Deve essere effettuata la preventiva verifica del bilancio idrico di Ambito Territoriale Ottimale (ex L. 36/94) per gli interventi di trasformazione. Non sono ammesse trasformazioni il cui bilancio complessivo dei fabbisogni idrici, in fase di progettazione, comporti il superamento delle disponibilità di risorse reperibili o attivabili nell'area di riferimento, tenuto conto anche delle esigenze degli altri comuni appartenenti all'ATO, salvo che contemporaneamente intervenga e sia garantito dalla programmazione comunale una seconda trasformazione che porti a controbilanciare il primo intervento.

9.1.3. Deve essere garantito il rispetto dei livelli minimi dei servizi di alimentazione idrica e smaltimento stabiliti dal DPCM 4/3/96 (disposizioni in materia di risorse idriche).

9.1.4. Deve essere garantito il miglioramento della qualità delle acque, attraverso:

⇒ verifica dello stato di efficienza della rete fognaria, progressivo miglioramento dell'impermeabilità e completamento della stessa in funzione delle esigenze attuali e/o dei nuovi interventi, prevedendo nelle zone di nuova urbanizzazione e nei rifacimenti di quelle preesistenti, salvo ragioni tecniche, economiche ed ambientali contrarie, il sistema di fognatura separata;

⇒ soddisfacimento della necessità complessiva di depurazione, favorendo, in particolare per le piccole comunità, laddove esistano spazi adeguati, il ricorso a sistemi di fitodepurazione. Per le acque reflue di case o ville isolate, laddove non sia possibile e/o economicamente conveniente il collegamento alla pubblica fognatura, si dovrà ricorrere a sistemi individuali di smaltimento (trattamenti preliminari con fosse settiche o fosse Imhoff e subirrigazione, piccoli impianti di tipo aerobico al servizio di più abitazioni e subirrigazione, stagni di ossidazione o fitodepurazione), tenendo conto, nella progettazione degli stessi, della vulnerabilità idrogeologica;

⇒ controllo e riduzione dell'uso di fitofarmaci e fertilizzanti nelle aree utilizzate per attività agricole.

9.1.5. Deve essere perseguito il miglioramento del sistema di monitoraggio della qualità delle acque superficiali (aumento della distribuzione e della frequenza dei campionamenti), prevedendo prioritariamente campionamenti periodici dei corsi d'acqua nei punti corrispondenti alle sezioni di chiusura dei bacini di drenaggio delle acque (individuati nella carta dei sistemi ambientali), in particolare per i bacini caratterizzati da insediamenti sprovvisti di rete fognaria o dalla presenza di altri potenziali veicoli di contaminazione delle acque (siti da bonificare, scarichi abusivi ricorrenti, intenso uso di fitofarmaci e fertilizzanti per l'agricoltura).

9.1.6. Deve essere effettuato il monitoraggio della qualità delle acque sotterranee, pianificando il sistema di controlli periodici in funzione della vulnerabilità idrogeologica e della presenza di potenziali veicoli di contaminazione degli acquiferi (insediamenti sprovvisti di rete fognaria, siti da bonificare, scarichi abusivi ricorrenti, intenso uso di fitofarmaci e fertilizzanti per l'agricoltura).

## **9. 2. Aria**

9.2.1. Deve essere effettuato il controllo periodico della qualità dell'aria in prossimità delle strade ad intenso traffico veicolare e delle zone interessate dalla presenza di attività produttive.

9.2.2. Deve essere garantita la conservazione della qualità dell'aria, affinché non si verifichino superamenti dei livelli di attenzione e di allarme e degli obiettivi di qualità fissati dal DM 25/11/94, dei livelli di protezione dall'ozono fissati dal DM 16.5.96, dei valori limite e valori guida stabiliti con il DPR 203/88, nonché dei livelli sonori ammissibili ai sensi del DPCM 1/3/91 e della L. 447/95, attraverso:

- ⇒ stabilizzazione, ai livelli 1990, delle emissioni inquinanti e climalteranti derivanti dai consumi di fonti energetiche, con interventi di razionalizzazione dei consumi stessi;
- ⇒ riduzione dei flussi di traffico veicolare (potenziando il servizio di trasporto pubblico, realizzazione di piste ciclabili, realizzazione di percorsi pedonali per l'infanzia, ...);
- ⇒ ubicazione delle nuove attività produttive che comportano emissioni inquinanti o acustiche, e progressivo trasferimento di quelle esistenti, a distanza dai centri abitati, e comunque in aree tali per cui i fenomeni di trasporto degli inquinanti in atmosfera non comportino la ricaduta degli stessi sui centri abitati.

9.2.3. Deve essere effettuata la prioritaria valutazione e adozione di misure finalizzate alla riduzione delle emissioni inquinanti e sonore nella definizione dei piani urbani del traffico, degli interventi di riorganizzazione e razionalizzazione del traffico, e nelle scelte localizzative delle funzioni, assicurando anche il coordinamento con le determinazioni assunte ai sensi della classificazione acustica del territorio comunale e con gli eventuali piani di risanamento acustico (ex L.447/95

9.2.4. Deve essere garantita l'ubicazione delle nuove attività produttive che comportano emissioni inquinanti o acustiche, e progressivo trasferimento di quelle esistenti, a distanza dai centri abitati, e comunque in aree tali per cui i fenomeni di trasporto degli inquinanti in atmosfera non comportino la ricaduta degli stessi sui centri abitati; in alternativa, per le piccole e medie industrie che possono tornare a vantaggio della popolazione locale, offrendo possibilità di lavoro e/o servizi necessari senza imporre lunghi spostamenti, prevedere le misure necessarie per promuoverne l'espansione in maniera armoniosa e compatibile con le esigenze di protezione dall'inquinamento all'interno del tessuto urbano.

### **9. 3. Clima**

9.3.1 Devono essere tenuti in considerazione i parametri meteorologici, per valutare le potenzialità di dispersione delle emissioni inquinanti, nelle scelte localizzative delle funzioni e nella definizione degli interventi di riorganizzazione e razionalizzazione del traffico.

9.3.2 Deve essere perseguita l'ottimizzazione delle localizzazione delle aree, della tipologia e della morfologia degli interventi di trasformazione in funzione delle condizioni microclimatiche.

## 9.4. Energia

9.4.1 Deve essere conseguita la stabilizzazione dei consumi tale da garantire il contenimento delle conseguenti emissioni inquinanti ai livelli del 1990, mediante la progressiva estensione delle seguenti misure:

⇒ condizionamento delle trasformazioni all'uso di funzioni di cogenerazione e tele-riscaldamento/raffreddamento decentrato;

⇒ non ammissibilità degli scenari o opzioni di trasformazione che comportino e/o contribuiscano alla determinazione di una variazione in negativo del bilancio dei consumi energetici;

⇒ applicazione della normativa tecnica ed urbanistica per le caratteristiche costruttive degli edifici residenziali e terziari ai fini del risparmio energetico;

⇒ realizzazione della connessione energetica tra il comparto civile e quello industriale;

⇒ promozione del "ciclo chiuso" della risorsa energetica nel comparto industriale (efficienza, *energy cascading*).

9.4.2 Deve essere effettuata la preventiva verifica, per gli interventi di trasformazione, del bilancio annuale dei consumi e delle emissioni inquinanti da fonti "fisse", relativo all'anno precedente quello in corso. Non sono ammesse trasformazioni il cui bilancio complessivo delle emissioni, stimato in fase di progettazione, comporti:

– un superamento delle soglie del bilancio delle emissioni 1990, quando la differenza tra bilancio 1990 e bilancio dell'anno precedente quello in corso sia positiva;

– un aggravio delle soglie del bilancio complessivo delle emissioni 1990, quando la differenza tra bilancio 1990 e bilancio dell'anno precedente quello in corso sia negativa.

Sono ammesse trasformazioni anche se il bilancio è negativo nel caso in cui intervenga e sia garantita dalla programmazione comunale una seconda trasformazione che porti a controbilanciare il primo intervento con bilancio negativo.

I proponenti (pubblici o privati) trasformazioni hanno l'obbligo, nel momento della presentazione dei progetti, a dimostrare l'adeguatezza dell'intervento alle prescrizioni alla trasformabilità sopra indicate.



9.4.3 Deve essere effettuata la valutazione delle risorse energetiche locali (impianti esistenti o in via di realizzazione) in grado di soddisfare i fabbisogni termici delle funzioni urbane limitrofe.

9.4.4 Deve essere perseguita la riduzione dell'uso dei combustibili fossili nei vari comparti (risparmio) e valutazione dell'uso potenziale di fonti rinnovabili.

## **9.5. Rifiuti**

9.5.1 Devono essere conseguiti, a livello comunale, gli obiettivi di riduzione della produzione dei rifiuti e di raccolta differenziata definiti dal D.lgs n° 22/97 e dal Piano Regionale di Gestione dei Rifiuti.

9.5.2. Devono essere tenute in considerazione, nelle scelte localizzative delle funzioni, le esigenze di raccolta differenziata delle diverse categorie merceologiche dei rifiuti (con particolare attenzione al recupero di carta, organico e imballaggi da grandi utenze o comparti territoriali omogenei).

9.5.3 Devono essere tenute in considerazione le esigenze del servizio di gestione (raccolta, riutilizzo, recupero, riciclaggio e smaltimento) dei rifiuti urbani e dei rifiuti speciali, pericolosi e non, nella definizione delle caratteristiche costruttive dei nuovi insediamenti abitativi, commerciali e produttivi, nonché nella trasformazione degli insediamenti esistenti. In particolare, per gli insediamenti esistenti e per i nuovi interventi di trasformazione, individuazione di appositi ed adeguati spazi per l'organizzazione del servizio di raccolta differenziata, commisurati agli obiettivi minimi fissati dal D.Lgs. 22/97 e dal Piano Regionale di Gestione dei Rifiuti, prevedendo anche il riutilizzo a tale fine di aree dismesse (ad es. i siti da bonificare), tenendo conto delle prescrizioni del piano di gestione dei rifiuti di ambito territoriale ottimale e del regolamento comunale per la gestione dei rifiuti urbani.

## **9.6. Suolo e sottosuolo**

9.6.1 Devono essere definite adeguate fasce di rispetto dei corsi d'acqua superficiali (fiumi, canali e fossi).

9.6.2 Devono essere realizzati interventi interventi atti a limitare l'impermeabilizzazione superficiale (art. 4, comma 10, art. 6, comma 3, art. 7, comma 7, DCR. 230/94), incentivando la sistemazione a verde della superficie permeabile minima di pertinenza degli edifici.

9.6.3 Deve essere effettuata la bonifica ed il ripristino ambientale dei siti inquinati.

9.6.4 Deve essere effettuato il controllo e la rimozione degli scarichi abusivi di rifiuti o di qualunque altro potenziale veicolo di contaminazione del suolo, del sottosuolo e delle risorse idriche.

## **9.7. Aziende a rischio o insalubri**

9.7.1. L'ubicazione delle nuove industrie a rischio di incidente rilevante deve essere effettuata a distanza dai centri abitati, e comunque in aree tali da non comportare rischi per la popolazione e per l'ambiente.

9.7.2. L'ubicazione delle nuove industrie insalubri di classe I, e il progressivo trasferimento di quelle esistenti, devono essere effettuati a distanza dai centri abitati; in alternativa, per le piccole e medie industrie che possono tornare a vantaggio della popolazione locale, offrendo possibilità di lavoro e/o servizi necessari senza imporre lunghi spostamenti, devono essere previste le misure necessarie per promuoverne l'espansione in maniera armoniosa e compatibile con le esigenze di protezione dall'inquinamento all'interno del tessuto urbano.

9.7.3 Deve essere effettuata la valutazione dell'ubicazione delle industrie a rischio di incidente rilevante o delle industrie insalubri nelle scelte localizzative delle funzioni (ai sensi del DPR 175/88 e artt. 216 e 217 del Testo Unico delle Leggi Sanitarie).

## **9. 8. Radiazioni non ionizzanti**

9.8.1. In attesa dell'emanazione della nuova normativa europea e nazionale sull'inquinamento elettromagnetico, individuazione, nelle aree sulle quali insistono elettrodotti (linee elettriche, sottostazioni e cabine di trasformazione), si prescrive di individuare di:

⇒ una zona di interdizione definita in base a quanto prescritto dal DPCM 23/4/92 (10 metri dal conduttore per elettrodotti da 132 kV, 18 metri dal conduttore per elettrodotti da 220 kV e 28 metri dal conduttore per elettrodotti da 380 kV);

⇒ una zona di rispetto costituita dall'insieme dei punti distanti dalla proiezione al suolo del conduttore più esterno rispettivamente 10 metri per elettrodotti a 132 kV, 18 metri per elettrodotti da 220 kV e 28 metri per elettrodotti da 380 kV);

Nelle zone di interdizione non è consentito l'accesso della popolazione; nelle zone di rispetto non sono ammessi insediamenti abitativi, ospedali, scuole, asili, parchi giochi e ogni altra destinazione che comporti tempi di permanenza prolungati di persone.

All'esterno delle zone di interdizione e di rispetto i livelli di esposizione della popolazione devono comunque essere tali da non arrecare potenziali danni, sia nel breve che nel lungo periodo, alla popolazione stessa.

9.8.2. Nelle aree soggette a tutela degli interessi storici, artistici, architettonici, archeologici e ambientali, gli elettrodotti devono correre in cavo sotterraneo e devono altresì essere previste, in fase di progettazione, particolari misure onde evitare danni irreparabili ai valori paesaggistici e ambientali tutelati.

9.8.3. Deve essere effettuato un controllo periodico dei livelli di campo elettrico e magnetico in prossimità degli elettrodotti.

## **9.9. Sistema delle conoscenze**

Deve essere svolto un aggiornamento annuale del quadro conoscitivo sui sistemi ambientali, secondo i criteri di contabilità ambientale definiti nella relazione n° 0 sullo Stato dell'Ambiente nel Comune di San Giuliano Terme, di cui all'elaborato al punto d) dell'art. 2 delle presenti norme.

## **Art. 10 - Prescrizioni alla trasformabilità**

Le prescrizioni alla trasformabilità sono valide per parti specifiche del territorio comunale, per la migliore esplicitazione delle quali si rimanda alla schede norma delle U.T.O.E. contenute in appendice delle presenti norme.

### **10.1. Acqua**

10.1.1. Per gli insediamenti esistenti e per i nuovi interventi di trasformazione si prescrive la preventiva realizzazione del sistema fognario e l'allacciamento all'impianto di depurazione di S. Jacopo, o comunque ad altro impianto di depurazione. In caso di realizzazione di un nuovo impianto di depurazione, si prescrive di favorire, laddove esistano spazi adeguati, il ricorso a sistemi di fitodepurazione e di localizzare l'impianto anche in funzione del potenziale reimpiego delle acque depurate.

Per gli interventi di trasformazione si prescrive di commisurare l'incremento di carico urbanistico alla potenzialità residua dell'impianto di depurazione di S. Jacopo, tenendo presente il contemporaneo utilizzo dello stesso da parte del Comune di Pisa, o comunque di condizionare l'insediamento di un carico urbanistico eccedente le potenzialità dell'impianto di depurazione esistente all'adeguamento dimensionale dell'impianto o comunque al soddisfacimento del fabbisogno.

*(valido per le utoe Limiti, Arena, S. Andrea in Pesciola, Cafaggiareggi, Il Lamo, Piaggia)*

10.1.2. Per gli insediamenti esistenti si prescrive il preventivo completamento del sistema fognario e l'allacciamento all'impianto di depurazione di S. Jacopo, o comunque ad altro impianto di depurazione.

Per i nuovi interventi di trasformazione si prescrive la preventiva realizzazione del sistema fognario e l'allacciamento all'impianto di depurazione di S. Jacopo, o comunque ad altro impianto di depurazione.

Per gli interventi di trasformazione si prescrive di commisurare l'incremento di carico urbanistico alla potenzialità residua dell'impianto di depurazione di S. Jacopo, tenendo presente il contemporaneo utilizzo dello stesso da parte del Comune di

Pisa, o comunque di condizionare l'insediamento di un carico urbanistico eccedente le potenzialità dell'impianto di depurazione esistente all'adeguamento dimensionale dell'impianto o comunque al soddisfacimento del fabbisogno.

*(valido per le utoe Pontasserchio, Gello, Le Maggiola, S. Martino Ulmiano, San Giuliano, Pontedoro, Metato, Madonna dell'Acqua, Pontelungo, Cardeta, Pappiana, Orzignano)*

10.1.3. Per gli insediamenti esistenti e per i nuovi interventi di trasformazione si prescrive la preventiva realizzazione del sistema fognario e l'allacciamento all'impianto di depurazione La Fontina, o comunque ad altro impianto di depurazione. In caso di realizzazione di un nuovo impianto di depurazione, si prescrive di favorire, laddove esistano spazi adeguati, il ricorso a sistemi di fitodepurazione e di localizzare l'impianto anche in funzione del potenziale reimpiego delle acque depurate.

Per gli interventi di trasformazione si prescrive di commisurare l'incremento di carico urbanistico alla potenzialità residua dell'impianto di depurazione La Fontina, tenendo presente il contemporaneo utilizzo dello stesso da parte del Comune di Pisa, o comunque di condizionare l'insediamento di un carico urbanistico eccedente le potenzialità dell'impianto di depurazione esistente all'adeguamento dimensionale dell'impianto o comunque al soddisfacimento del fabbisogno.

*(valido per la utoe Campo)*

10.1.4. Per gli insediamenti esistenti si prescrive il preventivo completamento del sistema fognario e l'allacciamento all'impianto di depurazione La Fontina, o comunque ad altro impianto di depurazione.

Per i nuovi interventi di trasformazione si prescrive la preventiva realizzazione del sistema fognario e l'allacciamento all'impianto di depurazione La Fontina, o comunque ad altro impianto di depurazione.

Si prescrive l'adeguamento tecnico e dimensionale dell'impianto di depurazione La Fontina, o comunque l'individuazione e la realizzazione di soluzioni alternative, ai fini del miglioramento dell'attuale processo di depurazione e del soddisfacimento del fabbisogno di depurazione attuale e derivante da interventi di trasformazione,

tenendo anche conto del contemporaneo utilizzo dell'impianto da parte del Comune di Pisa.

*(valido per le utoe Ghezzano, Colignola-Mezzana, Asciano, Agnano, La Fontina-Praticelli, La Fontina-zona artigianale)*

10.1.5. Per gli insediamenti esistenti e per i nuovi interventi di trasformazione si prescrive la preventiva realizzazione di impianti di depurazione, o comunque l'allacciamento a impianti di depurazione esistenti, commisurati ai fabbisogni di depurazione attuali e derivanti dagli interventi di trasformazione, favorendo, laddove esistano spazi adeguati, il ricorso a sistemi di fitodepurazione.

Si prescrive di localizzare gli impianti di depurazione anche in funzione del potenziale reimpiego delle acque depurate.

Per gli insediamenti esistenti e per i nuovi interventi di trasformazione si prescrive la realizzazione del sistema fognario e l'allacciamento agli impianti di depurazione.

*(valido per le utoe Colognole, Patrignone, Ripafratta-Farneta, Molina di Quosa, Pugnano, Rigoli)*

## **10.2. Aria**

10.2.1. Si prescrive la non ammissibilità di attività produttive che comportano emissioni inquinanti o acustiche; in alternativa, per le piccole e medie industrie che possono tornare a vantaggio della popolazione locale, offrendo possibilità di lavoro e/o servizi necessari senza imporre lunghi spostamenti, si prescrive di adottare tutte le misure necessarie per promuoverne l'espansione in maniera armoniosa e compatibile con le esigenze di protezione dall'inquinamento all'interno del tessuto urbano.

*(valido per tutte le utoe, escluse quelle destinate ad attività produttive, e comunque lontane da insediamenti abitativi)*

10.2.2. Si prescrive di adottare tutte le misure necessarie per ridurre i flussi di traffico, o comunque per mitigarne l'impatto.

*(valido per le utoe Pontasserchio, Limiti, Ghezzano, Madonna dell'Acqua, Pontelungo, Pappiana, Orzignano, Colignola-Mezzana, Asciano, La Fontina-Praticelli, San Giuliano)*

### **10.3. Aziende a rischio o insalubri**

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

*(valido per tutte le utoe, escluse quelle destinate ad attività produttive, e comunque lontane da insediamenti abitativi)*

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

*(valido per tutte le utoe, escluse quelle destinate ad attività produttive)*

### **10.4. Radiazioni non ionizzanti**

10.4.1. Si prescrive la modifica dei tracciati degli elettrodotti, qualora nelle zone di interdizione abbia accesso la popolazione e nelle zone di rispetto siano presenti insediamenti abitativi, ospedali, scuole, asili, parchi giochi e ogni altra destinazione che comporti tempi di permanenza prolungati di persone.

*(valido per le utoe Colognole, Patrignone, Ghezzano, Le Maggiola, Pontelungo, Orzignano, Asciano, Agnano, San Giuliano, Rigoli)*

## **Art. 11 - Invarianti Strutturali**

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

Per ogni Sistema, gli elaborati grafici evidenziano le specifiche invarianti, sia areali che puntuali. La tavola n. 4 ne rappresenta la sintesi completa, risultante dalla sommatoria dei singoli Sistemi. La disciplina delle invarianti è specificata all'art. 12 delle presenti norme.

Le invarianti strutturali sono:

### per il sistema geografico ambientale:

- il reticolo idraulico principale, quale risulta dalla tavola 1a del P.S.
- i paeoalvei, quali risultano dalla tavola 2 del P.S.
- le grotte, quali risultano dalla tavola 4 del P.S.
- le ANPIL, quali risultano dalla tavola 4 del P.S.
- i corridoi ambientali, quali risultano dalla tavola 4 del P.S.
- il Parco Naturale di Migliarino–S. Rossore–Massaciuccoli, per la parte ricadente nel territorio comunale, quale risulta dalla tav. 4 del P.S.

### per il sistema insediativo:

- le chiese e gli edifici religiosi, quali risultano dalla tav. 2 del P.S.
- le ville, quali risultano dalla tav. 2 del P.S.
- l'architettura militare fortificata, quale risulta dalla tav. 2 del P.S.
- i siti archeologici, quali risultano dalla tav. 4 del P.S.
- gli acquedotti storici, quali risultano dalla tav. 4 del P.S.
- le tracce delle centuriazioni romane, quali risultano dalla tav. 4 del P.S.

### per il sistema funzionale:

- la Strada Statale n° 12 del Brennero, nel tratto tra il Capoluogo ed il confine comunale di Pisa

### per tutti i sistemi :

- I vincoli sovraordinati istituiti dalle leggi nazionali e regionali vigenti.



## **Art. 12 - Statuto dei luoghi**

Il presente articolo disciplina l'utilizzazione e la tutela degli elementi classificati come Invarianti Strutturali dall'art. 11 delle presenti norme.

L'atteggiamento nei confronti di tali elementi è conservativo, ed in particolare:

- Per i componenti del reticolo idraulico principale (fiumi, torrenti, canali di bonifica, principali fossi di scolo) non sono ammesse alterazioni del tracciato, la copertura o l'artificializzazione dell'alveo o delle sponde, in considerazione del loro ruolo fondamentale per il mantenimento degli equilibri ambientali e dell'assetto idraulico del territorio. Sono consentiti unicamente interventi di ripristino e consolidamento finalizzati ad impedire o ad arrestare situazioni di dissesto idrogeologico o di messa in sicurezza, purché attuati con tecniche e procedimenti compatibili con le caratteristiche dei luoghi. Il Regolamento Urbanistico dovrà precisare, per quanto è di competenza comunale, i tipi e le modalità di controllo, di manutenzione e di intervento consentite nelle diverse parti del territorio.
- Per i paleoalvei classificati come invarianti, si prescrive il mantenimento e la tutela dei segni territoriali (canali, percorsi, argini) che li delimitano, in considerazione della loro valenza paesaggistica e di memoria storica delle trasformazioni territoriali. All'interno delle aree di paleoalveo non sarà in linea generale permessa l'edificazione o l'alterazione dei caratteri paesaggistico ambientali, eccettuato quelle situazioni in cui la presenza di insediamenti edificati o infrastrutture abbia di fatto già compromesso l'aspetto dei luoghi. Al Regolamento Urbanistico spetterà di precisare puntualmente gli interventi e le trasformazioni ammissibili all'interno delle aree di paeoalveo.
- Per le grotte si prescrive la tutela, in considerazione del loro interesse geologico, paleontologico e speleologico; sono ammessi solo interventi di valorizzazione a fini scientifici o turistici.
- Per le ANPIL, istituite ai sensi della L.R. 49/95, si fa riferimento alla Delibera di Consiglio Comunale n. 131 del 23 dicembre 1997, relativa alla istituzione ed alla perimetrazione delle ANPIL nel territorio comunale, ed ai relativi indirizzi normativi. Il Regolamento Urbanistico specificherà nel dettaglio gli interventi e le trasformazioni ammissibili all'interno di tale aree, con particolare attenzione alla tutela, al recupero e alla valorizzazione del patrimonio edilizio esistente ed alla individuazione di

specifiche modalità di fruizione ed accessibilità compatibili con il mantenimento delle caratteristiche ambientali e paesaggistiche dei luoghi.

- Per gli spazi classificati come corridoi ambientali, in virtù del loro preminente interesse paesaggistico e del ruolo di salvaguardia delle connessioni ambientali interstiziali al tessuto edificato, non è ammessa l'edificazione. Il Regolamento Urbanistico preciserà gli interventi e le trasformazioni ammissibili all'interno di ogni corridoio ambientale.
- Per il Parco Naturale di Migliarino-San Rossore-Massaciuccoli, il Piano Strutturale afferma, attraverso i suoi contenuti di tutela e valorizzazione delle risorse territoriali, la propria coerenza con gli indirizzi e le scelte del Piano del Parco. Tali indirizzi vengono proiettati sull'intero territorio comunale, ricomponendone in modo unitario la pianificazione.
- Per l'edilizia monumentale (ville, chiese, architettura militare storica), anche qualora ad oggi non notificata ai sensi della L.1089/39, della L.1497/39 o non facenti parte di specifici elenchi redatti dall'Amministrazione Comunale in applicazione della legislazione vigente (L.10/79, L.R. 64/95, L.R. 59/80), gli interventi ammissibili sono esclusivamente quelli del restauro scientifico. A tale elenco di invarianti del sistema insediativo, l'elaborazione di dettaglio in fase di Regolamento Urbanistico potrà eventualmente aggiungere quegli edifici, complessi ed aree ritenute significative per valore storico, culturale, architettonico o tipologico. Questi edifici dovranno essere assimilati alle invarianti strutturali e sottoposti alla categoria della conservazione.
- Per i manufatti che costituiscono l'acquedotto mediceo ed i ruderi dell'acquedotto romano, comprese anche le opere idrauliche di captazione (prese, bottini, cisterne, ecc.) sono ammessi esclusivamente interventi di restauro scientifico, eventualmente congiunti ad interventi di sistemazione ambientale estesi alle pertinenze ed alle immediate vicinanze dei manufatti, al fine di una corretta valorizzazione delle valenze paesaggistiche degli stessi.
- Per le aree di interesse archeologico sono consentite unicamente le trasformazioni e le utilizzazioni volte alla tutela e alla valorizzazione sia dei singoli beni archeologici che del relativo sistema di relazioni, nonché di altri valori eventualmente presenti, ed alla regolamentata pubblica fruizione di tali beni e valori. Per tali aree si prescrive l'inedificabilità. Il Regolamento Urbanistico preciserà nel dettaglio le forme di salvaguardia e le attività consentite in queste aree. Fino all'approvazione del R.U., e

ferme restando eventuali disposizioni più restrittive dettate dalla competente Soprintendenza, ogni intervento di trasformazione morfologica del suolo, eccettuato le normali operazioni agricole, dovrà essere assentito dalla competente Soprintendenza Archeologica.

- Per i tracciati delle centuriazioni romane si prescrive il mantenimento dei relativi aspetti strutturali, quali il tracciato e la giacitura e, ove non ostino particolari esigenze non altrimenti soddisfacibili, le caratteristiche dimensionali essenziali. Il Regolamento Urbanistico preciserà il tipo e le modalità di tutela prescritte per ogni singolo tracciato, in considerazione della diversa localizzazione e della diversa funzione attuale.
- Per la Strada Statale del Brennero, in considerazione del suo carattere di tracciato storico, nonché della sua valenza paesaggistica nel tratto che va dal Capoluogo a Pisa, si prescrive l'inalterabilità del tracciato e delle dimensioni e la salvaguardia delle alberature ai lati della strada; si promuove inoltre l'adozione di misure di deviazione e riduzione del traffico veicolare, al fine di recuperare e valorizzare le relazioni con i nuclei storici e conferire all'intero percorso un ruolo di itinerario di interesse turistico-paesaggistico.

### **Art. 13 – Disciplina degli assetti territoriali**

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

Per il perseguimento degli obiettivi di cui agli artt. 4 e 6 delle presenti norme ed al fine di consentire la corretta applicazione dei criteri e degli indirizzi sopra citati, il Piano strutturale individua, relativamente ai Sistemi, ai Subsistemi ed alle Unità Territoriali Organiche Elementari, specifiche salvaguardie da considerarsi efficaci fino all'approvazione del Regolamento urbanistico. Tali salvaguardie sono puntualmente definite nell'art. 23 delle presenti norme.

## **Art. 14 - Sistema ambientale**

Il Sistema ambientale è costituito dall'insieme delle risorse naturali del territorio, così come definite dall'art. 2 comma primo della L.R. 16.1.95 n°5: aria, acqua, suolo, ecosistemi della fauna e della flora, con particolare attenzione alle loro reciproche interazioni, nonché alle condizioni di fragilità e di equilibrio dell'ecosistema territoriale a fronte degli usi e delle trasformazioni antropiche.

All'interno del sistema ambientale, il Piano Strutturale detta gli indirizzi per la disciplina del territorio agricolo.

L'individuazione del sistema e dei subsistemi ambientali e la suddivisione in zone del territorio agricolo è coerente con quanto stabilito dal Piano Territoriale di Coordinamento adottato dalla Provincia di Pisa. Il Piano Strutturale ne condivide e recepisce gli indirizzi generali di tutela e salvaguardia del territorio rurale, nonché le finalità di promozione di attività complementari all'agricoltura e l'incentivazione di metodi di coltivazione sostenibili.

Il Piano strutturale definisce, in funzione dei sistemi e dei subsistemi individuati ed in coerenza con gli obiettivi del Piano, gli indirizzi per la disciplina delle trasformazioni nelle zone con esclusiva o prevalente funzione agricola. Il Regolamento Urbanistico provvederà alla perimetrazione di tali zone, in applicazione dell'art. 1 comma secondo della L.R. 64/95 così come modificata con L.R. 25/97, ed alla dettagliata specificazione della loro disciplina sulla base delle indagini derivanti dal Quadro Conoscitivo.

All'interno delle zone agricole, il Piano Strutturale individua:

- le zone agricole ordinarie
- le zone agricole di interesse paesaggistico
- le aree di frangia di prevalente uso agricolo interagenti con insediamenti consolidati.

Il sistema ambientale si articola nei seguenti sub-sistemi:

- **1. Sub-sistema della pianura:** comprende la parte della piana pisana facente parte del territorio comunale considerata nella complessità dei suoi aspetti ambientali (idraulici, idrogeologici, vegetazionali, agrari, paesaggistici). Di esso fa parte il Parco naturale di Migliarino - San Rossore - Massaciuccoli, il cui ambito territoriale è disciplinato dallo specifico Piano Territoriale.

Criteria ed indirizzi per il Regolamento Urbanistico:

Il sub-sistema della pianura si caratterizza come un territorio prevalentemente agricolo. Il quadro conoscitivo evidenzia la pedologia dei terreni, il tipo e l'intensità delle coltivazioni, i sistemi di conduzione. Tali conoscenze, acquisite attraverso indagini dirette e studi specifici, rendono possibile l'individuazione di zone dotate di caratteri sufficientemente omogenei, in modo tale da poter definire atteggiamenti, indirizzi e normative differenziate per la formazione del Regolamento Urbanistico.

In tali zone, con riferimento agli usi in atto individuati nel quadro conoscitivo, sono possibili interventi di tutela e trasformazione guidata delle attività agricole, finalizzati a favorire lo sviluppo del territorio rurale.

Il Regolamento Urbanistico, in relazione alle oggettive caratteristiche dei luoghi ed agli obiettivi prefissati definirà, in applicazione della legislazione nazionale e regionale vigente, le forme e le tipologie di intervento, con particolare riferimento ai requisiti di sostenibilità ambientale e di valorizzazione delle risorse.

1. All'interno del subsistema della pianura, Il Piano Strutturale individua le "Aree di frangia di prevalente uso agricolo interagenti con insediamenti consolidati", al fine di mantenere e valorizzare le relazioni fra la struttura insediativa ed il territorio agricolo circostante. Tali aree, individuate alla tav. 1a, comprendono le zone non urbane integrative e protettive nei riguardi degli insediamenti, dove sia presente un significativo rapporto tra l'edificato consolidato, le infrastrutture, gli assetti vegetazionali e le colture. Per tali zone, dovranno essere favorite forme di sviluppo rurale che esercitino un'azione di tutela del paesaggio e del rapporto tra fatti architettonico - urbanistici e ambiente circostante, preservandone il peculiare pregio paesaggistico. Il Regolamento Urbanistico, laddove non sussistano vincoli o previsioni specifiche, dovrà precisare le forme di tutela e le categorie di intervento ammissibili per i nuclei ed i fabbricati esistenti, anche attraverso l'individuazione di

specifici piani attuativi finalizzati alla valorizzazione del patrimonio edilizio esistente ed al superamento delle condizioni di degrado, nonché attraverso la definizione di specifiche norme per la riorganizzazione e la riqualificazione delle aggregazioni edilizie di formazione recente.

2. Il Piano Strutturale classifica come “Zona agricola di interesse paesaggistico” l’area della bonifica di Asciano, in virtù delle sue peculiari caratteristiche di pregio paesaggistico e ambientale. Tale zona, individuata nella tav. 1a, è da considerarsi inedificabile. Il Regolamento Urbanistico, in considerazione della particolare fragilità ambientale dell’area, dovrà precisare le forme di tutela e le categorie di intervento ammissibili per i nuclei ed i fabbricati esistenti, nonché le norme ed i criteri per la tutela e la manutenzione degli elementi costitutivi del sistema ambientale e del paesaggio agrario, quali la viabilità vicinale e poderale, la rete idraulica di drenaggio superficiale, i manufatti e gli elementi naturali di pregio storico, architettonico ed ambientale.

3. Il Regolamento Urbanistico definirà le norme ed i criteri per la tutela e la manutenzione degli elementi costitutivi del sistema ambientale e del paesaggio agrario, quali la viabilità vicinale e poderale, la rete idraulica di drenaggio superficiale, i manufatti e gli elementi naturali di pregio storico, architettonico ed ambientale.

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

4. Il Regolamento Urbanistico potrà individuare specifiche zone per attività di trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli e per attività orto-floro-vivaistiche. Al Regolamento Urbanistico spetterà anche la localizzazione, qualora se ne dimostri l’effettiva necessità, di strutture di servizio alle attività agricole, prevedendone l’integrazione morfologica e tipologica con l’edificato rurale esistente.

La localizzazione di nuovi insediamenti, ai sensi della legge regionale 64/95 e successive modifiche, dovrà privilegiare la realizzazione di unità organiche attraverso la formazione di Piani di Miglioramento Agricolo Ambientale (o di specifici Piani

Particolareggiati qualora i nuovi insediamenti riguardino più aziende), che definiscano i caratteri generali dell'intervento precisandone le superfici, le tipologie e le sistemazioni del comparto in relazione al paesaggio agricolo circostante

5. Per gli orti finalizzati all'autoconsumo il Regolamento Urbanistico valuterà la possibilità di manufatti temporanei, finalizzati a favorire le operazioni di manutenzione colturale, così come previsto dall'art. 12 della L.R. 64/95 e successive modifiche. Dovranno essere contestualmente specificate le caratteristiche tipologiche ed i materiali di tali manufatti.

6. Per le serre, il Regolamento Urbanistico, in riferimento all'art. 3 comma 10 e 11 della L.R. 64/95 e successive modifiche, dovrà individuare le aree idonee a tali attività, specificherà indirizzi e parametri dimensionali e tipologici per la riqualificazione delle aree di produzione, configurando per quelle orto-floro-vivaistiche la possibilità di realizzare punti di esposizione e commercializzazione (garden) con eventuali strutture di servizio, nel rispetto dei criteri di un corretto inserimento ambientale

7. Per le aree ippiche presenti all'interno del subsistema della pianura agricola, il Regolamento Urbanistico definirà gli interventi ammissibili e le condizioni necessarie per la loro compatibilità ambientale. Eventuali ampliamenti o richieste di nuove localizzazioni dovranno soddisfare tali condizioni e requisiti.

8. All'interno delle aree agricole, nel rispetto degli obiettivi del Piano Strutturale, il Regolamento Urbanistico potrà individuare specifici ambiti per la formazione di parchi tematici (parchi urbani, fluviali, ricreativi, ecc.), servizi di interesse collettivo (culturali, religiosi, assistenziali, ecc.) e strutture attrezzate (campeggi, aree sportive, ecc.) da collegare al sistema della valorizzazione turistica del territorio.

Le aree sottoindicate vengono individuate sin da ora come ambiti localizzativi compatibili per tali attività :

- l'area contigua alle attrezzature sportive esistenti dell'UTOE n. 24 (Gello)
- l'area contigua alle attrezzature sportive esistenti dell'UTOE n. 14 (Metato)
- l'area posta lungo via Che Guevara, fra la loc. San Iacopo e l'UTOE n.23 (Martraverso)
- le aree contigue a strutture e servizi di interesse collettivo attualmente esistenti, ove non ostino condizionamenti di natura ambientale, urbanistica o infrastrutturale, ed ove non siano presenti Invarianti Strutturali o vincoli sovraordinati.



Il Regolamento Urbanistico potrà procedere alla individuazione di ulteriori aree idonee alla localizzazione di servizi ed attrezzature di interesse collettivo, nel rispetto dei seguenti criteri: a) la coerenza delle esigenze o delle richieste presentate rispetto agli obiettivi generali del P.S. e agli obiettivi specifici dei singoli sistemi, subsistemi, UTOE, con particolare riferimento agli obiettivi di riqualificazione e riorganizzazione funzionale degli insediamenti, di tutela e valorizzazione anche turistica del territorio agricolo, con particolare attenzione alla valutazione del carico urbanistico e degli effetti ambientali; b) la presenza di requisiti funzionali e infrastrutturali tali da garantire l'efficienza della potenziale localizzazione di attività di servizio o di interesse collettivo; c) l'assenza di vincoli sovraordinati, invarianti strutturali o particolari elementi morfologici ed ambientali che rendano sconsigliabile, ogni ipotesi di utilizzazione diversa dall'ordinaria utilizzazione agricola.

9. Le aree individuate come "siti da bonificare" nella tav. 1b sono destinate prioritariamente ad attività di riciclaggio e stoccaggio dei rifiuti. Per qualsiasi altro tipo di trasformazione o di utilizzazione è condizione preliminare la bonifica dell'area secondo le disposizioni di legge.

10. Per quanto riguarda il Patrimonio Edilizio Esistente, nei diversi ambiti individuati il Regolamento Urbanistico dovrà specificare dettagliatamente le categorie di intervento con particolare riguardo alla conservazione dell'edilizia esistente; dovrà inoltre definire i requisiti e le tipologie dei nuovi interventi edilizi qualora necessari, in applicazione della L.R. 64/95 e successive modifiche. Il Regolamento Urbanistico dovrà specificare inoltre parametri ed indici per il controllo delle trasformazioni edilizie nelle zone agricole. L'analisi delle specifiche caratteristiche del territorio, congiuntamente ad una analisi teorica di bilancio applicata alle tipologie aziendali presenti nella realtà comunale, potrà determinare l'adozione di parametri in modifica dei parametri di cui all'art.3 comma 2 della L.R. 64/95 e successive modifiche.

11. Per i nuclei ed i fabbricati sparsi a destinazione residenziale ubicati nelle zone agricole, il Regolamento Urbanistico determinerà le categorie di intervento ammissibili in applicazione della Legge Regionale 64/95 e successive modifiche; per i piccoli nuclei, oltre alla ristrutturazione edilizia, potranno essere anche consentiti interventi di ristrutturazione urbanistica finalizzati al riordino formale e funzionale del contesto.

12. Per quanto riguarda gli edifici che verranno deruralizzati, dotati di superficie di pertinenza maggiore di 1 ha, il R.U. individuerà gli interventi di sistemazione ambientale che dovranno essere effettuati ai sensi delle L.R. 64/95 e successive modifiche.
- 13 . Al fine di favorire la ricettività e l'ospitalità turistica, il Regolamento Urbanistico dovrà individuare una specifica disciplina per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente e sulle relative aree di pertinenza.
14. In sede di R.U. dovranno essere recepite le disposizioni previste dall'art. 31 della L.R. 86/94 riguardanti le zone di rispetto delle sorgenti e pozzi di acqua termo-minerale. Si dovrà altresì tenere conto delle misure che potranno essere adottate dalla G.R. sulle zone di protezione ambientale previste dall'art. 32 della stessa L.R. 86/94. Le suddette norme dovranno essere applicate anche alle nuove ricerche di acque termo-minerali per le quali il Comune esprimerà il proprio parere ai sensi dell'art. 8 comma secondo della L.R. 86/94 sugli aspetti di compatibilità urbanistica.
- **2. *Sub-sistema del monte:*** comprende la parte dei Monti Pisani facenti parte del territorio comunale, considerata nella complessità dei suoi aspetti ambientali (idraulici, geologici, idrogeologici, vegetazionali, agrari, paesaggistici). L'intero sub-sistema è individuato come "zona agricola di interesse paesaggistico". Gli indirizzi normativi sotto elencati sono da intendersi come integrazione e specificazione delle direttive di tutela e valorizzazione di cui agli art. 13 e 14 della DCR 296/88.

#### Criteria ed indirizzi per il Regolamento Urbanistico:

1. In relazione agli obiettivi di fruizione turistica, ricreativa e naturalistica del monte, per le aree boscate (boschi di transizione, pinete, castagneti, etc.), così come sono state individuate nel quadro conoscitivo, l'atteggiamento prevalente è quello della tutela e della conservazione, favorendone la diversificazione verso stati vegetali più stabili e quindi più in equilibrio.
2. In sede di Regolamento Urbanistico si dovrà procedere alla predisposizione di una normativa di dettaglio per le diverse tipologie di bosco. Il regolamento urbanistico disciplinerà gli interventi che potranno essere effettuati nelle aree boscate, con norme differenziate a seconda del tipo e della composizione del bosco; tali norme

andranno a costituire delle specifiche rispetto alle vigenti leggi nazionali e regionali, nonché alle disposizioni del settore forestazione della Provincia. La programmazione degli interventi pubblici e/o privati convenzionati dovrà essere effettuata all'interno di un piano unitario. Uno specifico regolamento definirà inoltre gli interventi di conservazione della viabilità minore, dei sentieri e dei manufatti che caratterizzano i luoghi. In generale si confermano gli atteggiamenti formulati dall'Amministrazione Provinciale nel P.T.C. in merito alle varie cenosi vegetali.

3. Per quanto riguarda gli oliveti, diffusi prevalentemente lungo la fascia pedemontana in terrazzamenti o lunette, l'atteggiamento assunto è quello del mantenimento e della tutela di questa coltivazione tradizionale, in considerazione degli obiettivi di conservazione dell'assetto paesaggistico e degli usi legati anche al tempo libero.

4. Il Regolamento Urbanistico definirà le norme ed i criteri per la tutela e la manutenzione degli elementi costitutivi del sistema ambientale e del paesaggio agrario, quali la viabilità vicinale e poderale, i sentieri, la rete idraulica di drenaggio superficiale, i muri a secco, le opere tradizionali di sistemazione, i manufatti caratterizzanti il paesaggio, gli elementi naturali di pregio. Al Regolamento Urbanistico spetterà inoltre definire criteri, modalità e limiti entro i quali potranno essere effettuate operazioni quali il taglio e la potatura degli alberi ornamentali (non produttivi), le piantagioni di nuove alberature, gli interventi di trasformazione fondiaria che inducono alterazioni del paesaggio e del territorio.

5. L'intero ambito considerato si intende non edificabile; il Regolamento Urbanistico valuterà, al fine di favorire la manutenzione colturale e il presidio ambientale del territorio, la possibilità di installazione di manufatti collegati alle necessità colturali del fondo, di cui saranno precisati criteri di localizzazione, tipologia, dimensioni, tempo di permanenza, così come previsto dall'art. 3 comma 12 della L.R. 64/95 e successive modifiche.

6. Per gli edifici presenti all'interno di tale sub-sistema dovranno essere precisate dal Regolamento Urbanistico le categorie di intervento ammissibili, in ogni caso di carattere conservativo. Il Regolamento Urbanistico potrà procedere alla catalogazione del patrimonio edilizio esistente per il perfezionamento e l'integrazione delle conoscenze già acquisite nell'ambito del Piano Strutturale, individuando per ogni edificio categorie di intervento idonee al fine di operare il recupero, il mantenimento ed il restauro delle opere esistenti: per gli edifici classificati come

invarianti valgono gli atteggiamenti e le categoria di intervento specificatamente previste dal Piano Strutturale; per gli edifici di scarso valore architettonico e tipologico, il Regolamento Urbanistico potrà, con esplicita motivazione, attribuire la categoria della Ristrutturazione Edilizia, così come definita dall'allegato alla LR 59/80. Per i complessi in stato di abbandono e degradati, il Regolamento Urbanistico dovrà procedere alla individuazione di zone di Recupero ed attivare strumenti attuativi al fine di superare le condizioni di degrado e perseguire funzioni coerenti con le esigenze della conservazione e della valorizzazione delle risorse culturali, architettoniche ed ambientali.

7. Per quanto riguarda gli edifici dotati di superficie di pertinenza maggiore di 1 ha che verranno deruralizzati, il R.U. individuerà gli interventi di miglioramento ambientale che dovranno essere effettuati ai sensi delle L.R. 64/95 e successive modifiche.

**8.** Per quanto riguarda le cave esistenti, saranno consentiti esclusivamente interventi finalizzati al recupero ed alla riqualificazione dei fronti e delle aree di cava, nonché degli edifici di servizio alle attività di escavazione, con eventuale riuso dei volumi esistenti per residenza e servizi di interesse collettivo. Ogni intervento è comunque subordinato alla formazione di Piani Particolareggiati la cui individuazione viene demandata al Regolamento Urbanistico.

**9.** Al fine di favorire la ricettività e l'ospitalità turistica, il R.U. dovrà individuare una specifica disciplina per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente e sulle relative aree di pertinenza.

## Art. 15 - Sistema Insediativo

Il sistema insediativo è composto da tutti i manufatti edilizi che insistono sul territorio comunale, compreso gli edifici specialistici e le aree a verde pubblico e sportivo a servizio della residenza.

All'interno del sistema insediativo, si distinguono i seguenti sub-sistemi:

- **1. Sub-sistema dell'edificato storico:** comprende gli insediamenti e gli edifici individuati come appartenenti a tale subsistema nella tav. 2 del Piano Strutturale e datati nel Quadro Conoscitivo, che hanno mantenuto una loro identità tipologica e morfologica tale da essere riconoscibili ancora oggi; l'edificato storico costituisce tuttora la parte più significativa e ricca di identità del tessuto urbano dei principali nuclei consolidati e del territorio agricolo.

### Criteri ed indirizzi per il Regolamento Urbanistico:

Per tal subsistema il R.U., in relazione agli specifici valori dell'edificato, stabilirà categorie d'intervento tali da garantire prioritariamente la tutela e la valorizzazione del patrimonio edilizio urbanistico, architettonico, culturale esistente, nonché stabilirà strategie per il mantenimento dell'identità storica degli insediamenti.

Pertanto, in relazione ai valori emersi, dovranno essere perseguiti interventi di tutela e conservazione, così come definiti dall'art. 17 "Definizione degli interventi" di queste norme.

- **2. Sub-sistema dell'edificato recente:** comprende gli edifici individuati come appartenenti a tale subsistema nella tav. 2 del Piano Strutturale e datati nel Quadro Conoscitivo. L'edificato recente rappresenta la maggior parte del sistema insediativo attuale con un'evoluzione morfologica che parte dall'iniziale espansione avvenuta a ridosso dei centri storici fino alle più recenti formazioni conseguenti all'attuazione degli strumenti urbanistici. La tipologia predominante su tutto il territorio comunale è quella della casa unifamiliare nelle diverse modalità di aggregazione (villetta, casa binata, casa a schiera).

### Criteri ed indirizzi per il Regolamento Urbanistico:

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

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

Per le case coloniche e loro aree di pertinenza interne al tessuto urbano, il R.U. stabilirà le specifiche categorie di intervento, di tutela o trasformazione compatibili con la classificazione del valore degli edifici. Gli eventuali incrementi volumetrici dovranno essere coerenti al tipo edilizio e al suo aspetto formale e di finitura. Gli eventuali spazi esterni di pertinenza dovranno essere salvaguardati nella loro destinazione agricola.

Per l'edilizia sparsa in zona agricola si rimanda all'art. 14 di queste norme.

Per i manufatti di recente formazione con caratteristiche di pregio architettonico e culturale, dovranno in sede di R.U. essere estese le norme di tutela stabilite per il patrimonio edilizio storico.

- **3. *Sub-sistema delle emergenze architettoniche puntuali:*** comprende gli edifici monumentali di particolare interesse storico e artistico (quali ville, pievi, fortificazioni, ecc..) nonché gli edifici che hanno avuto (ed in alcuni casi conservano) una funzione fondamentale per l'identità e lo sviluppo del territorio.

### Criteri ed indirizzi per il Regolamento Urbanistico:

Gli elementi che costituiscono questo sub-sistema sono stati complessivamente assunti come invarianti strutturali del sistema insediativo; si rimanda pertanto all'art. 11 "Invarianti Strutturali" ed all'art. 12 "Statuto del luoghi" per le definizioni e le norme ad essi relativi

- **4. Sub-sistema dei manufatti e degli insediamenti produttivi:** comprende le zone e gli edifici destinati ad attività produttive o commerciali; gli edifici e relative aree di pertinenza esterni a queste zone dove sono prevalenti attività di tipo produttivo; gli edifici produttivi storici tuttora utilizzati per attività non residenziali

Criteria ed indirizzi per il Regolamento Urbanistico:

0. Nelle zone e negli edifici destinati ad attività produttive sono ammesse le funzioni connesse all'innovazione tecnologica ed all'erogazione di attività didattiche legate alla ricerca e alla specializzazione professionale costituenti elementi di qualità del sistema urbano e territoriale; sono ammesse inoltre le funzioni legate alla cultura al tempo libero ed alla produzione di beni immateriali quali elementi di qualità del sistema territoriale.

1. Per i manufatti non residenziali con caratteristiche di archeologia industriale a testimonianza di tecnologie e funzioni di interesse storico collegati alla tradizione locale (tabaccaie, mulini, bindoli, ecc.) il R.U. dovrà procedere alla loro salvaguardia attraverso interventi di carattere conservativo.

Eventuali cambi di destinazione d'uso potranno essere consentiti purché coerenti con le tipologie originarie ed ambientalmente compatibili.

2. Per le aree a produttive in zone prevalentemente ad uso agricolo, il R.U. dovrà procedere alla valutazione della compatibilità ambientale e, qualora l'insediamento risulti compatibile, si dovrà procedere all'individuazione delle specifiche categorie d'intervento per l'efficienza e la riqualificazione dell'attività.

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

3. Nelle aree produttive esterne alle delimitazioni delle UTOE che presentino caratteri di insediamento unitario, come quelle formatesi in zone omogenee "D" individuate da strumenti urbanistici comunali, potranno essere ammessi ammessi

interventi di trasformazione, purché finalizzati alla riqualificazione dell'esistente ed alla dotazione di servizi e standards.

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

Per le aree in oggetto il R. U. dovrà procedere a valutazione di compatibilità ambientale analogamente alle aree di cui al precedente punto 1.

4. Per quanto riguarda gli edifici e le aree produttive e commerciali esistenti all'interno del tessuto residenziale, il R.U. dovrà procedere all'individuazione delle attività incompatibili con il tessuto residenziale, ed in tal senso formulare dei piani di ristrutturazione urbanistica che promuovano la riconversione di una parte del tessuto e inneschino meccanismi di trasferimento in aree idonee e compatibili, opportunamente localizzate e predisposte dall'A.C.

Per tali edifici, eventuali interventi di ampliamento delle superfici utili esistenti potranno essere consentite quando siano stati soddisfatti gli standards di legge e le normative in materia di inquinamento e solo se non producano alcuna forma di degrado all'interno del sistema insediativo.

5. In coerenza con l'obiettivo di favorire la compresenza del settore produttivo con il tessuto residenziale, purché siano verificate le condizioni di compatibilità necessarie, ogni forma di ampliamento o di intervento all'interno delle UTOE può essere prevista purché risponda ad una comprovata esigenza e non comporti una trasformazione urbanistica tale da indurre degrado. La valutazione di compatibilità dovrà tener conto delle forme e dei livelli di produzione compatibili. Il R.U. preciserà nel dettaglio le modalità, i requisiti e le tipologie di intervento.

6. Per quanto attiene le aree produttive e commerciali, autonome rispetto al sistema insediativo, che si sono attuate a seguito di previsioni di Piano Regolatore (Zone D), il R.U. dovrà valutare le qualità dell'insediamento esistente coerentemente alla dotazione degli standards ed alla funzionalità d'uso, individuando interventi di ristrutturazione urbanistica per la riqualificazione funzionale, ristrutturazione edilizia, completamento edilizio e/o nuova costruzione all'interno di eventuali lotti interstiziali.



Il R.U. non potrà in ogni caso per tali comparti stabilire parametri ed indici superiori a quelli che hanno determinato le strutture insediative esistenti.

7. Le aree industriali di nuova previsione coincidenti con le previsioni del vigente strumento urbanistico, dovranno essere ben collegate al sistema infrastrutturale, dotate di ampi spazi a verde ed a parcheggio, impostate secondo modelli tipologici e funzionali tali da permettere le eventuali trasformazioni d'uso indotte dall'evoluzione dei processi produttivi ed economici.

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

I dimensionamenti delle parti soggette ad espansione vengono confermati e individuati nelle specifiche UTOE. Il R.U., in relazione al dimensionamento recepito dal P.S., specificherà le infrastrutture, gli indici, i parametri, le tipologie.

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

- **5. Sub-sistema delle aree a verde pubblico e sportivo:** comprende le aree non costruite che, per la loro destinazione ad usi ricreativi e di servizio alla residenza, costituiscono parte integrante degli interventi di riqualificazione degli insediamenti urbani.

#### Criteria ed indirizzi per il Regolamento Urbanistico:

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

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

Per quanto attiene ai criteri di localizzazione ed al dimensionamento dei singoli servizi rimandiamo all'art. 16 (sistema funzionale) ed all'art. 20 delle presenti norme (schede norma delle UTOE).

## Art. 16 - Sistema funzionale

Il sistema funzionale è costituito da tutte quelle strutture a rete (infrastrutture viarie e tecnologiche) e puntuali (servizi pubblici e di uso pubblico) che garantiscono l'efficienza e la qualità abitativa degli insediamenti e del territorio.

All'interno del sistema funzionale, si distinguono i seguenti sub-sistemi:

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

### Criteria ed indirizzi per il Regolamento Urbanistico:

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

Il Piano Strutturale recepisce, per le infrastrutture viarie esistenti, quanto stabilito dal PRIT (DCR 254/89) e dal Preliminare PIT (DGR 627/96), relativamente all'autostrada A 12 (Grandi Diretrici Nazionali), alla SS1 Aurelia (Diretrici Primarie), alla SS12 dell'Abetone e del Brennero da Pisa a San Giuliano Terme ed al suo raddoppio da San Giuliano Terme a Lucca (strade che assumono il ruolo di supporti locali), e alla Rete Ferroviaria.

Per i nuovi tracciati previsti in adeguamento delle infrastrutture esistenti, l'Amministrazione Comunale, in relazione alle diverse competenze vigenti sulla viabilità oggetto di intervento, attuerà specifici accordi con gli Enti interessati. In particolare, sarà necessario procedere a specifici accordi fra Comune di San Giuliano Terme e Anas (variante Aurelia, raddoppio della SS 12 su via di Palazzetto, raddoppio della SS12 nel tratto Rigoli-Pugnano), Comune di San Giuliano Terme, Provincia di Pisa, ANAS e Ferrovie dello Stato (circonvallazione di San Giuliano e Gello), Comune di San Giuliano Terme, e Provincia di Pisa (variante della S.P. Vicarese a Colignola-Mezzana), Comune di San Giuliano Terme, Comune di Pisa, Provincia di Pisa e ANAS (nuova viabilità ovest-est, per la quale l'accordo dovrà

riguardare la progettazione dell'intero tracciato dalla Variante Aurelia al collegamento con la via Calcesana ).

il Piano Strutturale, nel rispetto delle attuali competenze, assicura la rispondenza dei nuovi tracciati viari alle caratteristiche funzionali richieste dalla normativa nazionale e regionale vigente per la tipologia stradale di appartenenza.

Per l'identificazione di massima dei nuovi tracciati viari, si fa riferimento alla tav. 3 del Piano Strutturale, nella quale sono individuati graficamente i relativi ambiti per la realizzazione dei nuovi tracciati viari. La definizione progettuale delle infrastrutture verrà specificata nel Regolamento Urbanistico o nei progetti esecutivi.

1. Viabilità di interesse sovracomunale: il Piano Strutturale : a) individua il tracciato della nuova viabilità ovest-est, in coerenza con gli obiettivi individuati nel Protocollo di Intesa incluso nel Quadro Conoscitivo, comprensivo anche della variante alla S.S.1 "Aurelia" nel tratto che attraversa l'abitato di Madonna dell'Acqua ; b) individua una nuova viabilità di collegamento lungo l'attuale via di Palazzetto finalizzata al raddoppio della S.S. 12 nel tratto tra il confine comunale con Pisa ed il capoluogo, consentendo il declassamento di quest'ultima ; c) ipotizza il recupero del tratto di autostrada dismessa presso Ripafratta al fine di mettere in comunicazione in quel punto le due sponde del Serchio, in relazione al progetto di valorizzazione e potenziamento della linea ferroviaria Pisa -Lucca come metropolitana di superficie; d) individua varianti a strade di competenza sovracomunale finalizzate alla risoluzione degli attraversamenti di sistemi insediativi locali (viabilità di aggiramento di San Giuliano Terme, Colignola-Mezzana, Rigoli-Molina di Quosa-Pignano).
2. Viabilità di interesse comunale: Il riordino della rete infrastrutturale comunale è connesso con la scelta di potenziare e valorizzare la linea ferroviaria Pisa - Lucca come metropolitana di superficie, e con la conseguente esigenza di sopprimere alcuni passaggi a livello in corrispondenza dei centri abitati. Nel quadro di questa operazione di riordinamento complessivo, sono stati individuati nuovi tracciati che permettono di aggirare gli insediamenti di San Giuliano Terme, Gello, ed i nuclei della fascia pedemontana da Rigoli a Pignano, riducendo in tal modo il traffico veicolare all'interno dei centri abitati e sulla Strada Statale del Brennero, che assume così valore prevalentemente turistico-paesaggistico.
3. Viabilità urbana: il Regolamento Urbanistico definirà per ogni singola UTOE le caratteristiche dimensionali ed i requisiti funzionali della eventuale viabilità urbana di

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

4. Strade esistenti: il Regolamento Urbanistico dovrà definire piani di intervento che, coerentemente ai criteri adottati dalla legislazione nazionale vigente e dagli strumenti urbanistici per la classificazione funzionale delle strade, consentano di migliorare il livello di servizio offerto tramite interventi infrastrutturali di adeguamento agli standards richiesti e/o di limitazione delle funzioni ammesse.
5. Ferrovie : il Piano Strutturale individua il tracciato della Ferrovia Pisa-Lucca quale metropolitana di superficie e recepisce gli studi specifici svolti all'interno del Quadro Conoscitivo, che stabiliscono relazioni con il sistema funzionale e dei servizi. Il Regolamento Urbanistico dovrà recepire le determinazioni stabilite tra FS e Comune per quanto riguarda la soppressione degli attuali passaggi a livello e la realizzazione dei nuovi attraversamenti ferroviari. L'A.C., in assenza di specifici accordi con le Ferrovie dello Stato, potrà dare autonomamente attuazione agli interventi di riorganizzazione della viabilità previsti dal Piano Strutturale, nel rispetto dei propri limiti di competenza.

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

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

- **2. Sub-sistema dei servizi:** comprende i servizi pubblici e di uso pubblico, i servizi scolastici, i centri culturali e religiosi, le attrezzature terziarie e ricettive, gli spazi ad uso ricreativo e sportivo.

Criteria ed indirizzi per il Regolamento Urbanistico:

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

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

3. Il sistema funzionale e dei servizi, in relazione alle caratteristiche del sistema insediativo, individua le destinazioni pubbliche fondamentali per garantire un'efficienza d'uso dell'insediamento. In particolare, per quanto attiene alla dotazione per servizi pubblici e delle scuole, il PS, in relazione agli obiettivi dell'A.C., individua aggregazioni di parti del subsistema insediativo, corrispondenti alle UTOE, da collegare funzionalmente per il soddisfacimento dello standard. Lo standard relativo a specifici servizi potrà non essere soddisfatto in ogni singola UTOE purché sia soddisfatto all'interno di queste aggregazioni.

Aggregazioni:

- *San Giuliano* (San Giuliano Terme, Gello, Le Maggiale, Asciano, Asciano Valle, Agnano);
- *Pontasserchio* (Pontasserchio, Orzignano, Pappiana, Limiti, San Martino Ulmiano);
- *Metato-Madonna dell'Acqua* (Metato, Arena, Sant'Andrea, Il Lamo, Piaggia, Cafaggiareggi, Pontedoro, Madonna dell'Acqua, Cardeta, Pontelungo);

- *Lungomonte* (Ripafratta-Farneta, Molina di Quosa, Pugnano, Rigoli, Colognole, Patrignone)
- *Ansa dell'Arno* (La Fontina-Praticelli, Ghezzano, Colignola-Mezzana, Campo)

Tali aggregazioni potranno assumere una diversa conformazione purché qualitativamente e quantitativamente rispondente allo standard di riferimento stabilito dal P.S e giustificata dagli obiettivi dell'A.C. In ogni caso le aggregazioni dovranno essere tali da garantire una efficienza d'uso del servizio, coerentemente ai principi dell'art.5, comma 5 bis della L.R. 5/95, relativamente alla corretta distribuzione delle funzioni al fine di assicurare l'equilibrio e l'integrazione tra il sistema di organizzazione degli spazi ed i tempi della vita urbana.

4. Qualora l'Amministrazione Comunale intenda procedere alla riorganizzazione e alla razionalizzazione della rete dei plessi scolastici, questa dovrà tenere conto dei raggi di gravitazione rispetto agli insediamenti interessati, in attuazione degli indirizzi programmatici enunciati all'art. 5, comma 5 bis, della L.R. 16.1.95 n° 5, in merito alla corretta organizzazione dei tempi e delle funzioni. Con tale finalità il Regolamento Urbanistico potrà collocare tali servizi, in quanto opere pubbliche, nella parte di territorio ritenuta più favorevole rispetto agli obbiettivi sopra citati, in coerenza con l'obiettivo fondamentale della tutela e della valorizzazione del paesaggio, in conformità all'art. 35 bis della L.R. 16.1.95 n°5 così come modificata dalla L.R. 30.7.97 n°57. Il Regolamento Urbanistico dovrà inoltre precisare le norme di dettaglio per la realizzazione dei servizi e delle attrezzature di interesse generale, indicandone i requisiti, le caratteristiche tipologiche e dimensionali e la procedura necessaria al fine del rilascio della concessione.

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

5. L'incremento di standard rispetto al DM 1444/68 che da 18 mq./ab sposta la quantità minima a 27 mq./ab, dovrà essere utilizzato per migliorare la struttura del sistema insediativo favorendo la continuità tra gli spazi pubblici e di uso pubblico. Sarà così possibile associare alla quantità minima di standard un livello soddisfacente di qualità del servizio attraverso progetti organici di riqualificazione urbana, favorendo la dotazione di aree a verde pubblico attrezzato e di aree per lo

sport, in continuità con il sistema dei servizi pubblici ed i parcheggi. Attraverso specificazioni di dettaglio il R.U. individuerà l'esatta ripartizione di tali quantità.

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

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

8. Un particolare intervento dovrà essere previsto nella riqualificazione dell'area intorno alla Motorizzazione Civile, in località Le Prata; in tale zona potrà essere individuato un comparto speciale per accogliere attività e servizi di interesse pubblico e sociale collegati alle funzioni attualmente in atto. Il dimensionamento delle nuove strutture edilizie non potrà superare il 30% della volumetria esistente ed essere ricondotto all'interno di un piano particolareggiato di iniziativa pubblica o privata convenzionata che preveda la sistemazione complessiva dell'area in relazione all'ambiente circostante e al sistema infrastrutturale e della mobilità.

10. Al fine di valorizzare la risorsa termale quale strategico per il rilancio turistico ed economico del territorio comunale, il Piano Strutturale prevede: a) la ristrutturazione ed il potenziamento dell'intero sistema termale di San Giuliano; b) la riqualificazione delle strutture ricettive ad esso connesse tramite il restauro ed il recupero degli edifici esistenti ed eventuali ampliamenti; c) la realizzazione di un Parco Termale in località Caldaccoli quale elemento di riqualificazione relazionato al centro storico ed al contesto ambientale del monte. Il Regolamento Urbanistico definirà gli strumenti e le modalità per l'attuazione di questi obiettivi in un quadro di coordinamento complessivo degli interventi.

11. Il Piano Strutturale prevede la riqualificazione funzionale, il potenziamento delle strutture ricettive esistenti e la conferma del dimensionamento del PRG vigente in merito alla attuale zona G4 situata nel capoluogo.

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



12. E' prevista la riqualificazione e sviluppo dell'offerta turistico-ricettiva privilegiandone una localizzazione diffusa all'interno dell'edificato esistente (bed and breakfast, fittacameras, ecc.) in luoghi di particolare pregio ambientale, ed individuando aree da destinare a parco tematico - attrezzato e a potenziali nuove strutture ricettive (campeggi, alberghi, ecc.), nel rispetto delle compatibilità dei diversi sistemi.

Il dimensionamento di tale settore, in relazione agli obiettivi di valorizzazione delle risorse del territorio, può essere stimato nel reperimento di spazi tali da poter accogliere fino a 6000 ospiti complessivi, in quanto questa quota, pari al 20 % della popolazione insediata, può essere considerata "sostenibile" rispetto alle risorse ed al carico insediativo indotto; tali quantità dovranno essere ripartite secondo le forme di accoglienza di seguito individuate.

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

Campeggi: è prevista la possibilità di localizzare strutture di campeggio all'interno delle "Aree di frangia di prevalente uso agricolo interagenti con gli insediamenti" di cui all'art. 15, purché compatibili con gli obiettivi di tutela e salvaguardia del Piano Strutturale e soddisfacenti i seguenti requisiti:

- a) in prossimità di infrastrutture viarie adeguate
- b) in prossimità di zone urbanizzate e/o dotate di servizi di base
- c) localizzati in zone che non comportino degrado funzionale ed urbanistico del sistema insediativo
- d) localizzati in zone che non comportino difficoltà di accesso e/o infrastrutturazione

La dimensione massima complessiva delle strutture di campeggio non dovrà essere orientativamente superiore ad un valore di 1500 utenti, pari ad il 5% della popolazione residente totale. Questa quantità può essere considerata "sostenibile" rispetto alle risorse ed al carico insediativo indotto. Questa previsione potrà essere, in sede di Regolamento Urbanistico, collocata in nuclei funzionali interagenti con i servizi esistenti e correlata con il sistema insediativo.

Rifugi escursionistici e bivacchi: da attuare privilegiando il recupero del patrimonio edilizio esistente, con particolare riguardo verso la valorizzazione del Monte Pisano sotto il punto di vista escursionistico.

Esercizi di affittacamere (fittacamero): da prevedere, opportunamente convenzionati, diffusi nel territorio all'interno del patrimonio edilizio esistente.

Case ed appartamenti per vacanze-residence: da prevedere escludendo nuove costruzioni e favorendo il recupero del patrimonio edilizio esistente, anche attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica.

Nuova attrezzatura ricettiva: da collocare all'interno dell'UTOE "Carraia", in relazione funzionale con il polo ospedaliero di Cisanello e integrata di servizi complementari (sala convegni, ecc.).

12. Al fine del recupero e della valorizzazione turistico-culturale del sistema delle ville di interesse storico- architettonico presenti nel territorio, si procederà alla redazione di uno specifico piano d'uso nel quale siano precisate le compatibilità dell'intero sistema e delle singole componenti con le esigenze della tutela e della conservazione dei manufatti e del loro contesto ambientale. Il Regolamento Urbanistico

## **Art. 17 Definizione degli interventi**

Il Piano Strutturale, al fine di un corretto utilizzo delle risorse del territorio, nonché della riqualificazione e il riequilibrio delle funzioni e del tessuto insediativo, individua i seguenti interventi di tutela, di salvaguardia e di trasformazione a scala territoriale, urbana ed edilizia:

### ***Interventi di tutela e valorizzazione***

Tutti gli interventi volti alla conservazione delle risorse, al mantenimento della qualità ambientale, alla valorizzazione di elementi e di ambiti paesaggistici significativi.

### ***1. Interventi urbanistici a scala territoriale e urbana***

#### **1.1 Interventi infrastrutturali ;**

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

#### **1.2 Opere di urbanizzazione primaria;**

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

#### **1.3 Opere di urbanizzazione secondaria di carattere urbano e territoriale;**

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

#### **1.4 Dotazione e adeguamento qualitativo degli standards**

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

#### **1.5 Trasformazione urbanistica e riorganizzazione funzionale**

Riguarda la riconfigurazione funzionale e morfologica del tessuto urbano esistente nonché la realizzazione di nuova edificazione

attuata attraverso specifiche regole tipo-morfologiche .

## **2. Interventi a scala edilizia**

### **2.1 Interventi di conservazione**

(così come definiti dalla legislazione nazionale e regionale vigente):

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

#### **2.1.1 Manutenzione ordinaria e straordinaria:**

Riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture, degli impianti tecnologici, di parti strutturali degli edifici, purché non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

#### **2.1.2 Restauro e risanamento conservativo**

Riguarda gli interventi rivolti 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 essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e 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.

#### **2.1.3 Ristrutturazione edilizia**

Riguarda interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal

precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Questa categoria di intervento può essere consentita per edifici esistenti di scarso valore architettonico, storico o tipologico, qualora risultante da specifiche schedature di dettaglio in applicazione delle legislazione regionale vigente

## *2.2 Interventi di trasformazione :*

### **2.2.1 Ristrutturazione urbanistica**

(così come definito dalla L.R. 21.5.80 n°59)

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

### **2.2.2 Riqualificazione del tessuto edilizio / completamento**

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

### **2.2.3 Trasformazione urbanistica / nuova edificazione;**

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

Al fine di attivare un corretto processo di attuazione del piano, il R.U. specificherà ulteriormente la natura, le modalità e la sequenza temporale degli interventi precedentemente indicati, in maniera differenziata per ogni sistema, sub-sistema o UTOE oggetto di intervento; in linea generale sarà data la priorità agli interventi di recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, procedendo

successivamente con gli altri tipi di trasformazione così come descritto nell'elenco di cui sopra .

## **Art. 18 Definizione degli usi, dei tempi e delle funzioni**

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

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

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

il Regolamento urbanistico dovrà procedere, in applicazione dell'art. 28 comma secondo punto h) della L.R. 5/95, alla individuazione dei criteri di coordinamento delle scelte localizzative, con gli atti di competenza del sindaco in materia di orari ai sensi dell'art. 36 della L. 142/90 e della disciplina regionale ivi prevista. Tale individuazione dovrà essere finalizzata al riequilibrio e alla riorganizzazione dei tempi, degli orari e delle necessità di mobilità relativamente all'intero territorio comunale, in coerenza con gli obiettivi di sviluppo e di valorizzazione dell'identità delle singole frazioni e di mantenimento della loro autonomia funzionale, individuati dal Piano Strutturale all'art. 4 delle presenti norme.

Il Regolamento Urbanistico potrà demandare ad un "Piano di distribuzione e localizzazione delle funzioni", definito ai sensi dell'art. 5 della L.R. 39/94, e avente valore di piano attuativo, la disciplina dei mutamenti di destinazione d'uso degli immobili, ivi comprese le aree di pertinenza degli edifici esistenti e i terreni inedificati.

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

## **Art. 19 – Disciplina degli aspetti paesistici ed ambientali**

Il Piano Strutturale ha effetto di disciplina degli aspetti paesistici e ambientali all'interno del territorio comunale attraverso il proprio quadro normativo, ed in particolare attraverso la definizione delle Invarianti Strutturali di cui all'art.9, comprendenti anche le aree sottoposte a vincolo sovraordinato, con riferimento alle aree individuate dalla L. 1497/39, dalla L. 431/85 e dalla L.R. 296/88.

Per quanto riguarda le aree sottoposte a tutela dalla L. 1497/39, dalla legge 431/85 e dalla L.R. 296/88, limitatamente alle aree protette di tipo b), c) d) corrispondenti a rilevanti valori, il Piano Strutturale conferma i vincoli e le prescrizioni stabilite. Tali prescrizioni e vincoli riguardano interventi di trasformazione, aventi incidenza sul territorio e sull'ambiente, che comportano:

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

Le prescrizioni e i vincoli operano nelle materie risultanti dai raggruppamenti stabiliti dal comma 4 dell'art. 6 della L.R. 296/88.

Per quanto riguarda le aree protette di tipo a) individuate dalla L.R. 296/88, corrispondenti a valori estensivi e d'insieme, il Piano Strutturale esplicita le direttive di tutela e valorizzazione di cui agli art. 13 e 14 della L.R. 296/88. Pertanto il Regolamento Urbanistico dovrà, in coerenza con il quadro conoscitivo, con gli indirizzi normativi dei sistemi e dei sottosistemi relativamente alle parti di territorio in oggetto, e con le direttive sopra citate, formulare nel dettaglio la disciplina relativa ai seguenti punti::

### Direttive di tutela:

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



- b) indirizzi principali relativi alle azioni di difesa del suolo in genere e della costa, in particolare, tramite opere di prevenzione del dissesto idrogeologico e dell'erosione, con manutenzione e sistemazioni a fini protettivi, produttivi, ricreativi;
- c) criteri ed indirizzi su limitazioni, condizionamenti, modalità attuative e gestionali da imporre alle trasformazioni edilizie ed urbanistiche ammissibili, in quanto a :
- localizzazione : distanze di rispetto, fasce di protezione, schermature, corridoi infrastrutturali, zonizzazioni, punti panoramici e di belvedere, ecc.;
  - parametri edili ed urbanistici: altezze massime, profili regolatori della sagoma, distanze da confini, indici volumetrici, rapporti di copertura, carico insediativo, destinazione d'uso, ecc.;
  - impiego di materiali, tecnologie, caratteristiche costruttive, opere di finitura, ecc.;
  - sistemazioni vegetazionali, opere di arredo, insegne, cartellonistica e segnaletica, illuminazioni, pavimentazioni, recinzioni, ecc.;
- d) indirizzi principali relativi alle azioni per la conservazione e salvaguardia del patrimonio boschivo e colturale tramite manutenzione e sistemazioni a fini protettivi, produttivi, ricreativi;
- e) criteri ed indirizzi per il controllo delle trasformazioni morfologiche tramite limitazioni, condizionamenti e modalità di esercizio dello sfruttamento delle risorse e dell'uso del suolo, comprensive degli aspetti di risistemazione, in riferimento alle varie situazioni ambientali e tipologiche: montagna, collina, pianura, zone umide;
- f) criteri ed indirizzi per la circostanziata applicazione nelle aree classificate tipologicamente b) c) d) di divieti, limitazioni e modalità d'uso di cui all'art.10, comma 3°, della L.R. n°52/82 e successive modificazioni;
- g) criteri ed indirizzi per la definizione degli indennizzi e contributi di cui all'art.9, comma 2°, punto 5) della L.R. n°52/85 e successive modificazioni, con particolare riferimento ai divieti, limitazioni e modalità d'uso di cui al presente comma, lett. f).

Direttive di valorizzazione:

- a) la promozione e conservazione di destinazioni d'uso esclusive ed ottimali coerenti con la tutela ed il corretto uso delle risorse e dei beni, finalizzate allo sviluppo delle funzioni proprie dell'area;
- b) il recupero e la piena utilizzazione del patrimonio insediativo edilizio ed infrastrutturale in area extraurbana, con l'impiego e la specificazione degli strumenti

normativi di piano e di progetto previsti dalle L.R. n°10/79 e 59/80 in rapporto alle diverse classificazioni delle categorie di beni e situazioni tipologiche da tutelare;

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

d) il recupero e la sistemazione di cave e discariche con destinazione d'uso finale per utilizzazioni produttive e ricreative;

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

f) creazione di infrastrutture tecnologiche per l'accesso a punti di particolare interesse (cremagliera, cabinovia, funicolare, ecc.) da sottoporre a valutazione di compatibilità ambientale

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

h) la promozione di iniziative e progetti speciali per :

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

- il recupero di particolari connotazioni nel patrimonio storico-monumentale, per aree, per tipologie, per sistemi: corti, ville, castelli, bonifica, collegamenti e percorsi storici, miniere, opere idrauliche, edilizia rurale, edilizia religiosa, edilizia militare, archeologia industriale, ecc.;

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

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

Il Piano Strutturale, ai sensi dell'art. 1/bis della L. 8.8.1985 n. 431 recante disposizioni urgenti per la tutela delle zone di particolare interesse ambientale, all'interno del vincolo paesaggistico specifico per il territorio del Comune di San

Giuliano Terme, precisa che tale vincolo paesaggistico ha efficacia anche all'interno delle aree comprese nelle Unità Territoriali Organiche Elementari, qualora ricadenti negli ambiti sottoposti a vincolo, ma non si applica ai centri edificati riconosciuti come tali dallo strumento urbanistico comunale vigente e dal presente Piano Strutturale, con specifico riferimento alla tav. 2 "Sistema Insediativo".

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

1. Il reticolo idraulico storico deve essere conservato e tutelato nei relativi aspetti strutturali; è proibita l'alterazione del tracciato, della giacitura, delle caratteristiche dimensionali essenziali nonché della conformazione materiale delle sponde e dell'alveo. Sono consentiti unicamente interventi di ripristino e consolidamento finalizzati ad impedire o ad arrestare situazioni di dissesto idrogeologico, purché attuati con tecniche e procedimenti compatibili con le caratteristiche di pregio ambientale dei luoghi
2. La viabilità storica deve essere conservata e tutelata nei relativi aspetti strutturali; è proibita l'alterazione del tracciato, della giacitura nonché, ove non ostino esigenze non altrimenti soddisfacibili, delle caratteristiche dimensionali essenziali e della conformazione materiale. Sono consentiti unicamente interventi di ripristino e consolidamento finalizzati ad impedire o ad arrestare situazioni di dissesto o di pericolo, purché attuati con tecniche e procedimenti compatibili con le caratteristiche di pregio ambientale dei luoghi
3. Gli esemplari arborei componenti filari di pregio storico-paesaggistico disposti lungo strade o corsi d'acqua devono essere conservati e tutelati, con generale divieto di abbattimento, salvo che per comprovate ragioni fitosanitarie. Gli esemplari arborei abbattuti dovranno essere ripristinati con esemplari della stessa specie, quando possibile; ove l'abbattimento riguardi interi filari o parti di essi, la nuova piantagione dovrà essere effettuata con il medesimo orientamento del filare preesistente, o della sua parte, e con un sesto di impianto corretto, che non renda necessari interventi di potatura se non di formazione o con carattere di straordinarietà..
4. I manufatti e le opere di sistemazione del territorio collegate a tradizionali tecniche agricole e selvicolturali (terrazzamenti, lunette, muri a secco, ecc.) dovranno essere conservati e tutelati nelle loro caratteristiche materiali; ne è prescritta la

manutenzione e, per le parti eventualmente soggette a crolli o dissesti, il ripristino con tecniche e procedimenti coerenti con le caratteristiche originarie dei manufatti

5. I manufatti tecnici di interesse storico dovranno essere conservati e tutelati nelle loro caratteristiche materiali; per tali manufatti sono consentiti unicamente: la manutenzione; il ripristino con le tecniche del restauro; la ricostruzione filologica di parti eventualmente crollate o demolite; la sostituzione di parti eventualmente realizzate con materiali soggetti a più o meno rapidi processi di deterioramento, ovvero degli elementi più squisitamente tecnologici.
6. Per le aree di interesse archeologico sono consentite unicamente le trasformazioni e le utilizzazioni volte alla tutela e alla valorizzazione sia dei singoli beni archeologici che del relativo sistema di relazioni, nonché di altri valori eventualmente presenti, ed alla regolamentata pubblica fruizione di tali beni e valori. Per tali aree si prescrive l'inedificabilità. Fino all'approvazione del R.U., e ferme restando eventuali disposizioni più restrittive dettate dalla competente Soprintendenza, Ogni intervento di trasformazione morfologica del suolo, eccettuato le normali operazioni agricole, dovrà essere assentito dalla competente Soprintendenza Archeologica.
7. Nei boschi e nelle foreste sono consentiti unicamente il taglio colturale, la forestazione, la riforestazione, le opere di bonifica, antincendio e di conservazione previsti ed autorizzati in base alle norme vigenti in materia.

Le norme di cui al presente articolo si applicano ai sistemi, ai subsistemi ed alle U.T.O.E. In particolare, per ognuno dei punti precedentemente descritti, il Regolamento Urbanistico dovrà predisporre in merito una normativa specifica in coerenza con le direttive di tutela e di valorizzazione della DCR 296/88 e con gli obiettivi del Piano Strutturale, dettagliata e differenziata in relazione alle diverse parti e componenti territoriali.

Fino all'approvazione del Regolamento Urbanistico, sono consentiti unicamente gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico e di restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici, nonché l'esercizio dell'attività agro-silvo-pastorale che non comporti alterazione permanente dello stato dei luoghi.

## **Art. 20 - Unità Territoriali Organiche Elementari**

In riferimento all'art. 24, comma 3 punto b, della L.R. 16.1.95 n.5, il presente articolo individua per ogni singola Unità Territoriale Organica Elementare (UTOE) gli obiettivi, i parametri urbanistici generali, le categorie di intervento ammissibili (per la definizione delle quali si rimanda all'art. 17 delle presenti norme).

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

Il dimensionamento stabilito per ogni UTOE è strettamente riferito alla quota di fabbisogno residenziale. Pertanto eventuali interventi a carattere turistico ricettivo o residenziale specialistico non graveranno su detta quota ma dovranno essere dimensionati in sede di formazione del Regolamento Urbanistico nel rispetto dei limiti stabiliti al comma 2 punto 12 dell'art.16 (Sistema Funzionale) in relazione agli obiettivi ed agli indirizzi contenuti nel Piano Strutturale.

Le schede norma delle UTOE sono allegate alla presente normativa.

Per il perseguimento degli obiettivi di cui agli artt. 4 e 6 delle presenti norme ed al fine di consentire la corretta applicazione dei criteri e degli indirizzi contenuti nelle schede norma delle U.T.O.E. allegate alle presenti norme, il Piano strutturale individua, all'interno di tutte le Unità Territoriali Organiche Elementari, specifiche salvaguardie da considerarsi efficaci fino all'approvazione del Regolamento urbanistico. Tali salvaguardie sono puntualmente definite nell'art. 23 delle presenti norme.

## **Art. 21 - Il controllo della trasformazione - azioni necessarie per il riequilibrio territoriale**

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

### **Standards urbanistici**

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

Il dimensionamento degli standards è stato effettuato sulla base della popolazione attualmente insediata nelle U.T.O.E. e della popolazione il cui insediamento è in corso oppure è previsto dal Piano. Tale quota (27 mq/ab) è comprensiva anche del fabbisogno della popolazione insediata nelle case sparse, per la quale non è stato individuata una dotazione specifica di superfici per standard urbanistici, in quanto fruisce dei servizi e delle attrezzature dei nuclei abitati ad essa più prossimi.

Le ragioni di tale scelta sono giustificate e rese evidenti dal raffronto effettuato tra la quantità minima di standards urbanistici prescritta dalla legislazione nazionale vigente per tutto il territorio comunale (DM 1444/68) ed il dimensionamento previsto dal Piano Strutturale:

Popolazione totale prevista dal Piano Strutturale : 33.748 ab.  
dei quali 29.932 residenti in aree urbane (U.T.O.E.) e 3.816 in case sparse

- applicando le quantità minime di standard urbanistici prescritte dal DM1444/68 per la popolazione urbana (18 mq/ab) e per la popolazione rurale (6 mq/ab), otteniamo un dimensionamento complessivo di 561.672 mq (dei quali 538.776 derivanti dagli insediamenti urbani e 22.896 da quelli rurali) .
- Il dimensionamento complessivo degli standard urbanistici previsti dal Piano Strutturale per l'intero territorio comunale è di 923.480 mq (di cui 504.104 già

realizzati), derivanti : a) dall'applicazione della quota di progetto agli abitanti previsti per ogni U.T.O.E.(27 mq/ab.); b) dalla individuazione di una quota di standard relativa alle attività produttive attualmente presenti all'interno della struttura insediativa (0,25x mq); c) dalle superfici a standard esistenti che eccedono la quota di 27 mq/ab nelle U.T.O.E. di San Giuliano, Asciano, Colognole.

## RIEPILOGO

Quantità di standards prevista dal DM 1444/68	mq 561.672
Quantità di standards prevista dal Piano Strutturale	mq 923.480

Il dimensionamento minimo degli standard urbanistici effettuato dal Piano è quindi ampiamente superiore al fabbisogno minimo prescritto dal DM 1444/68, e pienamente funzionale al raggiungimento degli obiettivi di cui all'art. 4 delle presenti norme. In tal senso il Regolamento Urbanistico dovrà reperire, in relazione alla popolazione attualmente insediata sul territorio e all'incremento previsto, una quantità di spazi pubblici in grado da garantire tale minimo inderogabile.

Al dimensionamento degli standard urbanistici relativi agli insediamenti residenziali, vanno inoltre aggiunti quelli previsti per gli insediamenti produttivi e di servizi, individuati puntualmente nelle schede norma delle U.T.O.E. n. 23,26,31,33, e quelli derivanti dai parchi territoriali tematici di cui all'art. 14 "Sistema ambientale" delle presenti norme.

Per un approfondimento delle scelte e degli indirizzi relativi al sub-sistema dei servizi, si rinvia all'art. 16 "Sistema funzionale".

## Dimensionamento

1. Il Piano Strutturale stabilisce il dimensionamento delle trasformazioni e delle azioni di riequilibrio nel territorio comunale, valutandone l'incidenza sull'uso sostenibile delle risorse, sia in relazione alla popolazione teoricamente insediabile che alle necessità di riqualificazione dei servizi e del sistema funzionale ed economico.

2. Pertanto tenendo conto della tendenza degli ultimi anni (+ 5,7%) in relazione ai programmi sopra citati si può ipotizzare un aumento di popolazione residente nel decennio che si attesti intorno al 10% del valore al 1997, pari a circa 2921 abitanti, che utilizzando i parametri precedentemente individuati, comporta, secondo i criteri assunti ed enunciati nella Relazione allegata al Piano Strutturale, le seguenti previsioni.

$2921 \times 156 \text{ mc/abit.} = 456000 \text{ mc. complessivi.}$

Di cui :

$2921 \times 120 \text{ mc/abit.} = 350000 \text{ mc per } 875 \text{ abitazioni}$

$2921 \times 24 \text{ mc/abit.} = 70000 \text{ mc per volumi relativi alla pertinenza (20\%)}$

$2921 \times 12 \text{ mc/abit.} = 35000 \text{ mc per servizi alla residenza (10\%)}$

Pari a circa 860 famiglie coincidenti con il numero di alloggi.

3. All'interno di tale dimensionamento, il piano prevede di destinare al recupero una percentuale, non inferiore al 30% del valore stimato. Questa valutazione deriva dalle analisi della struttura urbana esistente, delle forme di degrado in atto, nonché delle possibilità evolutive interne al tessuto urbano.

#### A) Recupero e riqualificazione dell'edificato storico

$456.000 \text{ mc.} \times 30\% = 137.000 \text{ mc.}$

di cui

mc. 96000 per recupero abitativo, pari a circa 240 abitazioni

mc. 41000 ( pari al 30% del totale ) per dotazione di servizi della residenza e volumi di pertinenza, comprensivi anche di spazi per l'ospitalità turistica e lo zimmerato strettamente connessi alla residenza.

All'interno dell'edificato storico il Regolamento Urbanistico evidenzierà i comparti e le tipologie su cui operare il recupero.

#### B) Nuovi interventi urbanistici ed edilizi di ricomposizione degli insediamenti recenti

$456.000 \times 70\% = \text{mc. } 319000$

di cui

mc. 223000 per nuovi interventi pari a 557 abitazioni



mc. 96000 (pari al 30% del totale) per dotazione di servizi alla residenza e volumi di pertinenza

Questi interventi, diretti alla ricomposizione degli insediamenti recenti, verranno precisati attraverso specifiche “schede tipologiche” e/o “orientamenti progettuali”.

C) Interventi di recupero e di trasformazione dell’edificato recente, al fine del miglioramento dell’assetto urbanistico, formale e tipologico, indirizzato a garantire il soddisfacimento di esigenze familiari diffuse (quali la permanenza degli anziani in famiglia, la possibilità di rispondere a nuovi nuclei familiari).

Questo atteggiamento di riqualificazione e di miglioramento può essere orientativamente valutato intorno a 150.000 mc., che non comporterà obbligatoriamente un aumento del numero di abitanti insediati.

Di cui :

110.000 mc. per recupero e trasformazione edilizia

40.000 mc. per adeguamento dei servizi alla residenza

#### RIEPILOGO

Recupero e riqualificazione dell’edificato storico	mc..137000
Nuovi interventi urbanistici ed edilizi di ricomposizione degli insediamenti recenti	mc..319000
Interventi di recupero e trasformazione dell’edificato recente	mc. 150.000
<b>Totale</b>	<b>mc. 608.000</b>

4. In sede di formazione del Regolamento Urbanistico si dovrà procedere alla verifica e alla localizzazione delle specifiche previsioni, ai sensi della normativa del Piano Strutturale, e potranno essere apportate lievi modifiche quantitative tra le UTOE, senza superare il dimensionamento massimo individuato dal Piano.

5. Per il dimensionamento delle aree produttive si riconfermano le previsioni del Piano Regolatore vigente e le specificazioni interne alle schede norma delle UTOE.

6. Il Piano Strutturale facendo emergere le potenzialità e le qualità del territorio propone per l'ambito comunale un ruolo residenziale e turistico ricettivo e di servizio che sia in linea con le tendenze in atto e con gli obiettivi perseguiti dalla Amministrazione Comunale nelle ultime legislature.

Pertanto il dimensionamento di tale settore, in relazione agli obiettivi di valorizzazione delle risorse del territorio, può essere stimato nel reperimento di spazi tali da poter accogliere fino a 6000 ospiti complessivi, in quanto questa quota, pari al 20 % della popolazione insediata, può essere considerata ampiamente "sostenibile" rispetto alle risorse ed al carico insediativo indotto; tali quantità dovranno essere ripartite secondo le forme di accoglienza specificate all'art. 17 delle presenti norme.

## **Art. 22 - Indirizzi programmatici per l'attuazione del Piano Strutturale**

1. Il Piano Strutturale ha carattere direttamente precettivo ed operativo relativamente alle intese di cui all'art. 81 del D.P.R. 616/77, come modificato con D.P.R. 383/94, agli accordi di programma e quant'altro, ai sensi della legislazione nazionale e regionale vigente, escluso lo strumento urbanistico comunale, produca diretti effetti sull'uso e la tutela delle risorse del territorio comunale.

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

Tali atti sono:

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

3. Il Regolamento Urbanistico

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

- a) alla disciplina di tutti gli interventi che comportino la trasformazione fisica del territorio o l'alterazione dell'assetto dei luoghi e degli insediamenti, anche in integrazione di quanto stabilito alle successive lettere, ed anche in relazione a parti o a componenti territoriali non considerate dal Piano Strutturale e dagli atti di pianificazione sovraordinati.
- b) alla perimetrazione del perimetro aggiornato dei centri abitati, ai sensi e per gli effetti dell'art. 17, L. 765/67 e dell'art. 4, D.L. 285/92.
- c) alla individuazione delle aree all'interno di tale perimetro caratterizzate da tessuto insediativo storico consolidato, per le quali verrà definita la disciplina per il recupero del patrimonio edilizio esistente (riconducibili alle zone omogenee "A" previste dal D.M. 1444/68)
- d) all'individuazione delle aree all'interno di tale perimetro sulle quali è possibile, indipendentemente dal P.I.I. di cui al punto 4, l'edificazione di completamento o di

ampliamento degli edifici esistenti (riconducibili alle zone omogenee "B" previste dal D.M. 1444/68)

e) all'individuazione delle aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nel rispetto degli standards previsti dal D.M. 1444/68.

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

g) alla disciplina per il recupero del patrimonio urbanistico e edilizio esistente, anche non compreso nelle aree di cui al punto b)

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

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

j) alla definizione, mediante la determinazione di destinazioni d'uso nonché la previsione di interventi di trasformazione urbanistica o edilizia, gli spazi necessari a soddisfare i fabbisogni per le diverse funzioni, ivi compresi quelli per le funzioni pubbliche e collettive, anche di rilevanza sovracomunale ove le relative disposizioni della pianificazione sovraordinata non siano immediatamente precettive ed operative, in ogni caso dando priorità alle scelte di recupero e riuso del territorio urbanizzato.

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

#### 4. Il Programma Integrato di Intervento

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

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

- a) gli interventi relativi alla realizzazione o alla trasformazione di infrastrutture, di opere di urbanizzazione, di dotazioni di spazi per funzioni pubbliche e/o collettive, da attuare nel periodo di validità di detto programma
- b) i piani attuativi che si intendono formare entro i termini di validità del programma stesso, con indicazione dell'entità e delle caratteristiche delle trasformazioni fisiche e funzionali previste da ciascun P. A.
- c) le aree destinate a spazi pubblici o di uso pubblico o sottoposte a speciali servitù; le aree da riservare ad edifici pubblici o di uso pubblico, nonché ad opere di interesse collettivo e sociale
- d) le norme per la propria attuazione

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

## 5. Piani attuativi

- a) I piani attuativi sono strumenti urbanistici di dettaglio approvati dal Comune, in attuazione del regolamento urbanistico o del programma integrato d'intervento, ai fini del coordinamento degli interventi sul territorio aventi i contenuti e l'efficacia :
  - dei piani particolareggiati, di cui all'articolo 13 della legge 17 agosto 1942, n° 1150
  - dei piani di zona per l'edilizia economica e popolare, di cui alla legge 18 aprile 1965, n°167
  - dei piani per gli insediamenti produttivi, di cui all'articolo 27 della legge 22 ottobre 1971, n°865
  - dei piani di recupero del patrimonio edilizio esistente, di cui all'articolo 28 della legge 5 agosto 1978, n°457
  - dei piani di lottizzazione, di cui all'articolo 28 della legge 17 agosto 1942, n° 1150

- dei programmi di recupero urbano, di cui all'articolo 11 del D.L. 5 ottobre 1993, convertito con legge 4 dicembre 1993, n°493.

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

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

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

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

## 6. Piani di settore comunali

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

## Art. 23 - SALVAGUARDIE

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

- a) Ogni invariante strutturale evidenziata nella tavola 4 del Piano Strutturale e specificata nelle presenti norme agli artt. 11 e 12 è sottoposta a tutela : per i manufatti edilizi vale il regime conservativo; per le aree vale il regime di inedificabilità.
- b) Per quanto riguarda le infrastrutture e le viabilità evidenziate nel sistema funzionale, sono sottoposte a salvaguardia le aree interessate dai nuovi tracciati viari, per una fascia non inferiore a 30 m su ciascun lato, in modo tale da garantire modifiche in sede di progettazione del tracciato.
- c) I corridoi ambientali individuati nella tavola 4 "Invarianti Strutturali" sono sottoposti a vincolo di inedificabilità al fine di garantire la separazione tra le parti dell'edificato e relazionare fisicamente e visivamente parti significative del territorio
- d) All'interno delle UTOE sono sottoposte a tutela con vincolo di inedificabilità i parchi, giardini storici; e le aree non edificate con eccezione di quanto stabilito ai punti f) e g) del presente articolo.
- e) Per l'edificato storico, così come individuato nella tavola 2 del Piano Strutturale e meglio precisato nel Quadro Conoscitivo (sia esso appartenente al Sub-sistema dell'edificato storico, al Sub-sistema delle emergenze di carattere storico, artistico e monumentale, o al Sub sistema dei manufatti e insediamenti produttivi limitatamente ai "manufatti produttivi e di trasformazione"), qualora non interessato da strumenti urbanistici di dettaglio (Piani Particolareggiati, varianti ex art.5 LR 59/80) sono consentiti gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia D 1.

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

ristrutturazione edilizia di tipo D2 per il risanamento igienico abitativo, esclusa crescita in altezza ed in profondità.

Le singole richieste di concessione edilizia relative ad interventi di Ristrutturazione Edilizia sull'edificato storico presentate prima della data di adozione del P.S. (31/1/98) saranno sottoposte all'esame preliminare di una commissione nominata dalla Giunta Comunale, presieduta dal Presidente della Commissione Edilizia e costituita da membri scelti fra i componenti dell'Ufficio PRG ed i tecnici del Settore Governo del Territorio. Tale commissione verificherà la congruenza degli interventi edilizi richiesti con gli obiettivi e gli indirizzi del Piano Strutturale. Il parere espresso da tale commissione sarà trasmesso alla Commissione Edilizia che si pronuncerà sulle singole richieste in conformità all'art. 33 della LR 5/95.

- f) Per le zone interne ed esterne alla UTOE sottoposte a completamento edilizio dal vigente PRG (zone B), sono consentiti interventi di ampliamento e nuova edificazione fino ad una volumetria massima di 750 mc, alla condizione che il lotto oggetto di intervento sia dotato delle opere di urbanizzazione e dei necessari requisiti di accessibilità dalla strada pubblica. Al fine di garantire al Regolamento Urbanistico la possibilità di riorganizzare e razionalizzare il tessuto urbano, per i lotti disposti in diretto rapporto con la strada pubblica, dovrà essere consentita la potenziale accessibilità alle aree retrostanti, mediante un corridoio libero di almeno 6m di larghezza rispetto al quale dovranno essere garantiti i requisiti stabiliti dalla vigente strumentazione urbanistica comunale. I suddetti interventi saranno consentiti alla condizione che non vengano alterati gli eventuali elementi tipologici, architettonici e formali significativi o di pregio degli edifici esistenti. Le singole richieste di concessione edilizia relative ad interventi ricadenti nelle zone omogenee B del vigente PRG e di volumetria superiore a 750 mc saranno sottoposte ad esame preliminare della commissione di cui alla precedente lettera e).
- g) Per le zone di espansione interne alle UTOE già previste dal vigente PRG (zone C) gli interventi ammessi sono esclusivamente quelli relativi a Piani Urbanistici Attuativi vigenti o adottati. Eventuali variazioni planivolumetriche a tali strumenti possono essere consentite purché coerenti con gli indirizzi e le prescrizioni del presente Piano Strutturale.
- h) Nelle zone interne ed esterne alle UTOE destinate a funzione agricola dal vigente PRG (zone E) si applicano le seguenti disposizioni:



1. E' vietato il cambio di destinazione d'uso per gli annessi agricoli ed i manufatti derivanti da condono edilizio costituenti volumi isolati.
  2. Per i manufatti esistenti realizzati con materiali precari (quali lamiera, eternit, legno, ecc.) siano essi isolati o nelle adiacenze di nuclei o fabbricati esistenti, sono consentiti interventi fino alla manutenzione straordinaria.
- i) All'interno del Sistema Ambientale, per le aree agricole individuate nella tavola 1a del Piano Strutturale (zone agricole ordinarie, zone agricole di interesse paesaggistico, aree di frangia di prevalente uso agricolo interagenti con gli insediamenti consolidati), si applica la normativa regionale vigente per le zone a esclusiva o prevalente funzione agricola (L.R. 64/95 e successive modifiche), con le seguenti limitazioni:
1. per l'edificato storico, così come individuato nella tavola 2 del Piano Strutturale e meglio precisato nel Quadro Conoscitivo (sia esso appartenente al Sub-sistema dell'edificato storico, al Sub-sistema delle emergenze di carattere storico, artistico e monumentale, o al Sub-sistema dei manufatti e insediamenti produttivi limitatamente ai "manufatti produttivi e di trasformazione"), sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia di categoria D1 per quanto riguarda le opere edilizie. E' consentito il cambio di destinazione, nel rispetto delle norme di cui alla precedente lettera h) punto 1 e delle seguenti disposizioni: in edifici dove sia presente la funzione residenziale il cambio di destinazione d'uso a fini residenziali è consentito per interventi di recupero di volumi fino ad un massimo di 1000 mc, per i quali non sia previsto un aumento di unità residenziali superiore ad una rispetto alla situazione esistente. Per i volumi superiori a 1000 mc e per gli interventi con caratteristiche diverse da quanto sopra specificato, purché in coerenza con gli obiettivi del Piano Strutturale, deve essere predisposto un apposito Piano Attuativo da sottoporre all'esame preliminare della commissione di cui alla precedente lettera e).
  2. per l'edificato di recente costruzione, sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia di categoria D3, alla condizione che non vengano alterati gli eventuali elementi tipologici, architettonici e formali significativi o di pregio degli edifici esistenti.
  3. Per i Piani di Miglioramento Agricolo Ambientale previsti dalla legislazione vigente, si applicano i parametri risultanti dal Piano Territoriale di Coordinamento adottato con deliberazione n°345 dal Consiglio Provinciale in data 22/12/97.

4. Sono inoltre sottoposte a salvaguardia la rete idraulica di drenaggio superficiale, le viabilità vicinali e poderali e i percorsi del monte. Sono tutelati inoltre i muri a secco, le opere tradizionali di sistemazione, i manufatti caratterizzanti il paesaggio. Fino all'approvazione del Regolamento Urbanistico, valgono le norme di tutela di cui all'Art.20 "Disciplina degli aspetti paesistici ed ambientali", punti 1, 2, 3, 4, 7.

j) Per gli edifici sede delle aziende "CEVAM" e "Mercatino Ascianese", data la loro vicinanza all'Acquedotto Mediceo, sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia fino alla categoria D 1. Sono pertanto sospese fino all'approvazione del Regolamento Urbanistico le prescrizioni del PRG vigente relative alla zona omogenea D che interessa i suddetti edifici, in quanto in contrasto con gli obiettivi di tutela e salvaguardia del Piano Strutturale.

k) All'interno del sistema ambientale si intendono sottoposte a salvaguardia le aree di cava, nelle quali sono consentite unicamente operazioni di rimozione dell'eventuale stato di pericolo. Si intendono confermati i Piani Attuativi del vigente PRG.

l) Nelle aree ricadenti nei perimetri delle concessioni minerarie allegare al Quadro Conoscitivo, sino a quando non saranno definite le zone di rispetto previste dall'art.31 della L.R. 86/94 sono vietate le attività o destinazioni individuate dal comma secondo e terzo dello stesso art. 31 citato, ed all'interno degli stabilimenti termali potranno essere consentiti esclusivamente interventi sino alla ristrutturazione edilizia e interventi di adeguamento igienico-sanitario ed impiantistico volti al miglioramento della qualità del servizio offerto, nei limiti imposti dalla tutela della risorsa.

m) Ai fini della riduzione del rischio idraulico, fino all'approvazione del Regolamento Urbanistico, in tutto il territorio comunale rientrante in classe 3 di pericolosità idraulica ai sensi dell'art. 7, comma 6 della D.C.R 230/94 (tavole 3a e 3b dello studio geologico idraulico); fatta salva comunque la possibilità da parte del proponente di valutare, attraverso specifici studi idraulici, l'effettivo livello di rischio legato a fenomeni di esondazione e ristagno, sulla base del quale realizzare contestuali eventuali interventi di mitigazione del rischio stesso, finalizzati alla messa in sicurezza dell'intervento edilizio richiesto;

- per gli interventi edilizi di nuova costruzione, ampliamento;

- in caso di richiesta di cambio d'uso dei locali situati a piano terra al fine di un loro utilizzo diretto, sia residenziale, sia produttivo, sia a servizi;

si applicano le seguenti prescrizioni:

1. Divieto di realizzare nuovi volumi interrati o seminterrati.
2. Obbligo di rialzamento del piano di calpestio del piano terra di 50 cm sul piano di campagna.
3. Attestazione del progettista ed installatore di aver messo in atto idonee misure atte a preservare gli impianti tecnici da eventuali allagamenti dei relativi locali.
4. Incremento della percentuale di superficie permeabile prevista dall'art. 4 p.to 10 della deliberazione C.R.T. 230/94 dal 25% al 40% del lotto interessato dall'intervento edilizio.

n) Le aree interessate da impianti di distribuzione di carburante oggetto di cessazione di attività o di trasferimento sono da considerarsi come "aree non pianificate", e si applica ad esse il regime previsto dall'art. 4 comma 8 della L. 28/1/1977 n°10.

Le salvaguardie sopra elencate non si applicano:

- Per interventi di pubblico interesse proposti da Enti Pubblici istituzionalmente competenti, purché ne venga assicurato il corretto inserimento nell'ambiente secondo le finalità e gli obiettivi del presente Piano Strutturale
- Per quei Piani Attuativi del vigente PRG il cui iter procedurale per l'adozione è in fase avanzata (richiesta di attuazione da parte della proprietà, acquisizione del preventivo parere favorevole da parte della Commissione Urbanistica Comunale) e la cui attuazione è direttamente connessa con interventi di interesse pubblico:
  1. Lottizzazione privata a Pugnano, relazionata con l'adiacente comparto PEEP con cui condivide alcune opere di urbanizzazione esterna;
  2. Lottizzazione privata a Molina di Quosa, relazionata con un tratto di strada di PRG da realizzarsi ad opera del lottizzante a scomputo degli oneri di urbanizzazione;
  3. Lottizzazione privata nel Capoluogo, relazionata con un progetto di bonifica dell'area di sedime (ex saponificio Lazzeri), già finanziata tramite fondi CEE

(azione 2.1) e funzionalmente collegata con il parterre e, tramite esso, con il centro storico;

4. Lottizzazione privata ad Asciano, in contiguità con il PEEP già attuato e con un'altra lottizzazione privata in fase di attuazione. Con la sua attuazione si definisce compiutamente l'assetto urbanistico dell'intera area ad ovest del centro, a monte della via Provinciale.

- Per le zone B individuate dal vigente PRG collegate alla realizzazione di opere pubbliche di PRG, già approvate dall'Amministrazione Comunale e per cui sia stata presentata dal richiedente la relativa garanzia fideiussoria.
- Per le aree e gli edifici situati nelle aree agricole di cui al punto h) del presente articolo, per cui il vigente PRG prevede destinazione produttiva (zone D) o a servizi (zone F).
- Per gli interventi di bonifica e riqualificazione relativi ad aree in condizioni di degrado fisico - ambientale
- Per gli interventi di manutenzione della rete dei fossi e dei canali, quelli atti a ridurre il rischio idrogeologico nonché di prevenzione e soccorso in caso di emergenza per eventi naturali eccezionali.

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

- DCR 296/88 e successive modifiche (Sistema Regionale delle Aree Protette)
- DCR 230/94 (Rischio Idraulico)

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

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

## UTOE N. 1 SAN GIULIANO TERME

Popolazione	
insediata al 1997	1727
In fase di insediamento	720
di cui é previsto l'insediamento	86
<b>Totale pop. prevista</b>	<b>2533</b>

Att.produtt. presenti	1848 mq
-----------------------	---------

Standards urbanistici di progetto	
Relativi alla popolazione insediata (27 mq/ab)	46629 mq
Relativi alla pop. in fase di insediamento (27 mq/ab)	19940 mq
Relativi alla pop. di cui é previsto l'insediamento (27 mq/ab)	2322 mq
Relativi alle attività produttive esistenti (0,25xmq)	462 mq
<b>Totale standards urbanistici di progetto</b>	<b>69353 mq</b>

Stato di attuazione degli standards urbanistici	
Standards urb. attuati al 1997	138632 mq (86,6mq/ab)
Standards in fase di attuazione	13750 (65,5 mq/ab)

Standards di progetto	69353 mq (27mq/ab)
<b>Standards da realizzare</b>	<b>*</b>

Quadro della attuale ripartizione degli standards e raffronto con i valori minimi di legge			
Categ.(DM 1444/68)	standards att.	Raffronto	Osservazioni
A (scuole)	10,5 mq/ab	+6	Soddisfacimento dello standard relativo anche all'UTOE 26 (Gello) e 29 (Asciano)
B (servizi generali)	7,3 mq/ab	+5,3	Qualificazione e potenziamento dei servizi a scala comunale
C (verde pubblico)	59,8 mq/ab	+50,8	Riqualificazione del sistema delle aree verdi
D (parcheggi)	3,1 mq/ab	+0,6	Incremento della dotazione di parcheggi

Sup. totale U.T.O.E.	1060000 mq
----------------------	------------

Sup. edif. al 1997	79438 mq
Sup. in fase di edif.	3635 mq
Tot. sup. edificata	83073 mq

Vol. edif. al 1997	573800 mc
Vol. in fase di edif.	27260 mc
Tot. Vol. edificato	601060 mc

### Indirizzi normativi:

#### Prescrizioni, parametri ed indirizzi per il Regolamento Urbanistico:

- E' prevista la riorganizzazione della mobilità urbana attraverso la realizzazione di una viabilità di circonvallazione sul lato sud dell'insediamento, al fine di alleggerire il traffico di attraversamento del centro urbano
- Il riordino e la riqualificazione del tessuto esistente dovrà avvenire attraverso:
  - a) il recupero e la valorizzazione dell'edificato storico; b) la riconfigurazione degli spazi pubblici, collegata al potenziamento e alla riqualificazione dei servizi di interesse collettivo esistenti; c) la dotazione di servizi alla residenza; d) il riordino e la riqualificazione del tessuto edificato di recente formazione
- La riqualificazione delle attuali aree a verde pubblico e sportivo all'interno di un piano complessivo di riconfigurazione e valorizzazione del sistema degli spazi verdi interni e contigui all'insediamento
- Il recupero delle aree produttive dismesse e delle cave, con riuso dei volumi esistenti per destinazioni di tipo residenziale, terziario ed a servizi ;
- Riqualificazione del complesso termale in relazione al recupero e alla valorizzazione del centro storico ;
- Valorizzazione e potenziamento delle attività ricettive esistenti ;
- Micro interventi di adeguamento della viabilità e dei parcheggi e loro regolamentazione ;
- Realizzazione di un Parco Termale nella zona di Caldaccoli; valorizzazione delle sue relazioni con il centro storico e con il monte

#### Destinazioni d'uso prevalenti:

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

#### Categorie di intervento:

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

#### Condizioni alla trasformabilità:

- Prescrizioni alla trasformabilità di cui all'art. 10 : punti 1.2- 2.1 - 2.2- 3.1 - 3.2 - 4.1
- Bonifica ambientale dell'area ex saponificio Lazzeri preliminarmente ad ogni sua trasformazione
- Vincoli sovraordinati;

#### Dimensionamento dell'U.T.O.E.:

86 nuovi vani residenziali, ripartiti tra:

- recupero: 30%
- ristrutturazione urbanistica: 55%
- completamento: 15%

\* Nell'U.T.O.E. è già garantita la quantità di 27 mq/ab di standard

## UTOE N. 2 RIPAFRATTA - FARNETA

Popolazione	
insediata al 1997	600
In fase di insediamento	102
di cui é previsto l'insediamento	30
<b>Totale pop. prevista</b>	<b>732</b>

Att.produtt. presenti	1113
-----------------------	------

Standards urbanistici di progetto	
Relativi alla popolazione insediata (27 mq/ab)	16200 mq
Relativi alla pop. in fase di insediamento (27 mq/ab)	2754 mq
Relativi alla pop. di cui é previsto l'insediamento (27 mq/ab)	810 mq
Relativi alle attività produttive esistenti (0,25xm <sup>2</sup> /mq)	278
<b>Totale standards urbanistici di progetto</b>	<b>20042 mq</b>

Stato di attuazione degli standards urbanistici	
Standards urb. attuati al 1997	4408 mq (7,3mq/ab)
Standards in fase di attuazione	3066 mq (30 mq/ab)

Standards di progetto	20042 mq (27mq/ab)
<b>Standards da realizzare</b>	<b>mq 12568</b>

Quadro della attuale ripartizione degli standards e raffronto con i valori minimi di legge			
Categ.(DM 1444/68)	standards att.	Raffronto	Osservazioni
A (scuole)	1,3 ab/mq	- 3,2	Potenziamento dei servizi scolastici
B (servizi generali)	4,6 ab/mq	+2,6	Riqualificazione e potenziamento collegata alla riorganizzazione degli spazi pubblici
C (verde pubblico)	1,3 ab/mq	- 7,7	Incremento delle aree verdi all'interno dell'UTOE
D (parcheggi)	0	- 2,5	Incremento della dotazione di parcheggi per la residenza

Sup. totale U.T.O.E.	207000 mq
----------------------	-----------

Sup. edif. al 1997	19641 mq
Sup. in fase di edif.	795 mq
Tot. sup. edificata	20436 mq

Vol. edif. al 1997	138450 mc
Vol. in fase di edif.	5961 mc
Tot. Vol. edificato	144411 mc

### Indirizzi normativi:

#### Prescrizioni, parametri ed indirizzi per il Regolamento Urbanistico:

- Il riordino e la riqualificazione morfologica e funzionale del tessuto esistente dovrà avvenire attraverso:
  - a) il recupero e la valorizzazione dell'edificato storico;
  - b) la riconfigurazione degli spazi pubblici;
  - c) la dotazione di servizi alla residenza (verde pubblico e parcheggi) ;
- Recupero e valorizzazione della Rocca di Ripafratta attraverso il ripristino di relazioni funzionali con il nucleo insediativo
- Valorizzazione delle relazioni con il Fiume Serchio, il Canale Ozzeri ed il monte, con interventi connessi alle attività del tempo libero (sentieri, piste ciclabili, attrezzature)
- Riorganizzazione della viabilità finalizzata al decongestionamento della S.S. del Brennero
- Riqualificazione della stazione esistente collegata alla realizzazione della fermata della metropolitana leggera Pisa - Lucca
- Micro interventi di adeguamento della viabilità e dei parcheggi e loro regolamentazione.

#### Destinazioni d'uso prevalenti:

- residenziale, commerciale, artigianale (unicamente per la conferma delle attività esistenti), servizi

#### Categorie di intervento:

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

#### Condizioni alla trasformabilità:

- Prescrizioni alla trasformabilità di cui all'art. 10 : punti 1.5- 2.1 - 2.2 (per il tratto su via del Brennero) – 3.1 – 3.2
- Vincoli sovraordinati

#### Dimensionamento dell'U.T.O.E.:

30 nuovi vani residenziali, ripartiti tra:

- recupero: 40%                      ristrutturazione urbanistica: 20%
- completamento: 40%

## UTOE N. 3 PUGNANO

Popolazione	
insediata al 1997	284
In fase di insediamento	114
di cui é previsto l'insediamento	14
<b>Totale pop. prevista</b>	<b>412</b>

Att.produtt. presenti	-
-----------------------	---

Standards urbanistici di progetto	
Relativi alla popolazione insediata (27 mq/ab)	7668 mq
Relativi alla pop. in fase di insediamento (27 mq/ab)	3078 mq
Relativi alla pop. di cui é previsto l'insediamento (27 mq/ab)	378 mq
Relativi alle attività produttive esistenti (0,25xmq)	-
<b>Totale standards urbanistici di progetto</b>	<b>111 24 mq</b>

Stato di attuazione degli standards urbanistici	
Standards urb. attuati al 1997	7200 mq (25,3 mq/ab)
Standards in fase di attuazione	3763 mq (33 mq/ab)

Standards di progetto	11124 mq (27mq/ab)
<b>Standards da realizzare</b>	<b>mq 161</b>

Quadro della attuale ripartizione degli standards e raffronto con i valori minimi di legge			
Categ.(DM 1444/68)	standards att.	Raffronto	Osservazioni
A (scuole)	6,3 mq/ab	+1,8	Il servizio scolastico deve essere soddisfatto anche relativamente alle UTOE 4,5,6,7
B (servizi generali)	19 mq/ab	+ 17	Riqualificazione e potenziamento collegata alla riorganizzazione degli spazi pubblici
C (verde pubblico)	0	- 9	Realizzazione di aree verdi nell'UTOE o nei contigui spazi aperti di tutela
D (parcheggi)	0	- 2,5	Incremento della dotazione di parcheggi per la residenza

Sup. totale U.T.O.E.	197000 mq
----------------------	-----------

Sup. edif. al 1997	mq 15919
Sup. in fase di edif.	Mq 1951
Tot. sup. edificata	mq 17870

Vol. edif. al 1997	mc 100014
Vol. in fase di edif.	mc 19516
Tot. Vol. edificato	mc119530

### Indirizzi normativi:

#### Prescrizioni, parametri ed indirizzi per il Regolamento Urbanistico:

- Il riordino e la riqualificazione morfologica e funzionale del tessuto esistente dovrà avvenire attraverso:
  - a) il recupero e la valorizzazione dell'edificato storico, in particolare delle emergenze architettoniche ed ambientali costituite dalle ville;
  - b) la riconfigurazione degli spazi pubblici;
  - c) la dotazione di servizi alla residenza (servizi di interesse comune, verde pubblico e parcheggi) ;
- Tutela e valorizzazione delle relazioni fisiche e percettive fra l'edificato e gli spazi aperti del monte e della piana agricola, con particolare riferimento ai corridoi ambientali ed alle aree verdi di tutela contigue all'UTOE
- Riorganizzazione della viabilità con la realizzazione di un nuovo tracciato viario lungo la ferrovia e conseguente decongestionamento della S.S. del Brennero
- Micro interventi di adeguamento della viabilità e dei parcheggi e loro regolamentazione.

#### Destinazioni d'uso prevalenti:

- residenziale, servizi.

#### Categorie di intervento:

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

#### Condizioni alla trasformabilità:

- Prescrizioni alla trasformabilità di cui all'art. 10 : punti 1.5- 2.1- 3.1 – 3.2
- Vincoli sovraordinati

#### Dimensionamento dell'U.T.O.E.:

14 nuovi vani residenziali, ripartiti tra:

- recupero: 40%                      ristrutturazione urbanistica: 30%
- completamento: 30%

## UTOE N. 4 COLOGNOLE

Popolazione	
insediata al 1997	166
In fase di insediamento	-
di cui é previsto l'insediamento	17
<b>Totale pop. prevista</b>	<b>183</b>

Att.produtt. presenti	-
-----------------------	---

Standards urbanistici di progetto	
Relativi alla popolazione insediata (27 mq/ab)	4482 mq
Relativi alla pop. in fase di insediamento (27 mq/ab)	-
Relativi alla pop. di cui é previsto l'insediamento (27 mq/ab)	459 mq
Relativi alle attività produttive esistenti (0,25xmq)	-
<b>Totale standards urbanistici di progetto</b>	<b>mq 4941</b>

Stato di attuazione degli standards urbanistici	
Standards urb. attuati al 1997	5378 (32,4 mq/ab)
Standards in fase di attuazione	-

Standards di progetto	4941 mq (27mq/ab)
<b>Standards da realizzare</b>	<b>*</b>

Quadro della attuale ripartizione degli standards e raffronto con i valori minimi di legge			
Categ.(DM 1444/68)	standards att.	Raffronto	Osservazioni
A (scuole)	12 mq/ab	+ 7,5	Soddisfacimento dello standard da valutare unitamente alle UTOE 3,4,5,6
B (servizi generali)	20,4 mq/ab	+18,4	Riqualificazione e adeguamento delle attrezzature e servizi di interesse collettivo
C (verde pubblico)	0	-9	Realizzazione di aree verdi nell'UTOE o nei contigui spazi aperti di tutela
D (parcheggi)	0	- 2,5	Incremento della dotazione di parcheggi per la residenza

Sup. totale U.T.O.E.	71000 mq
----------------------	----------

Sup. edif. al 1997	8950 mq
Sup. in fase di edif.	-
Tot. sup. edificata	8950 mq

Vol. edif. al 1997	45858 mc
Vol. in fase di edif.	-
Tot. Vol. edificato	45858 mc

### Indirizzi normativi:

#### Prescrizioni, parametri ed indirizzi per il Regolamento Urbanistico:

- Il riordino e la riqualificazione morfologica e funzionale del tessuto esistente dovrà avvenire attraverso:
  - a) il recupero del patrimonio edilizio esistente ;
  - b) l'adeguamento qualitativo dei servizi alla residenza (servizi di interesse comune, verde pubblico e parcheggi) ;
  - c) adeguamento funzionale della rete viaria ;
- Tutela e valorizzazione delle relazioni fra l'edificato e gli spazi agricoli ;
- Valorizzazione delle relazioni con il fiume, anche attraverso il potenziamento dei percorsi pedonali e ciclabili ;
- Riorganizzazione della mobilità collegata alla realizzazione di un nuovo tracciato viario lungo la ferrovia, con conseguente riconfigurazione della viabilità di accesso all'insediamento ;
- Micro interventi di adeguamento della viabilità e dei parcheggi e loro regolamentazione.

#### Destinazioni d'uso prevalenti:

- residenziale, servizi

#### Categorie di intervento:

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

#### Condizioni alla trasformabilità:

- Adeguamento funzionale della rete viaria;
- Prescrizioni alla trasformabilità di cui all'art. 10 : punti 1.5- 2.1 - 3.1 - 3.2 - 4.1
- Vincoli sovraordinati;

#### Dimensionamento dell'U.T.O.E.:

17 nuovi vani residenziali, ripartiti tra:

- recupero 30%
- ristrutturazione urbanistica: 30%
- completamento 40%

\*Nell'U.T.O.E. è già garantita la quantità di 27 mq/ab di standard



## UTOE N. 5 PATRIGNONE

Popolazione	
insediata al 1997	155
In fase di insediamento	-
di cui é previsto l'insediamento	15
<b>Totale pop. prevista</b>	<b>170</b>

Att. produtt. presenti	-
------------------------	---

Standards urbanistici di progetto	
Relativi alla popolazione insediata (27 mq/ab)	4185 mq
Relativi alla pop. in fase di insediamento (27 mq/ab)	-
Relativi alla pop. di cui é previsto l'insediamento (27 mq/ab)	405 mq
Relativi alle attività produttive esistenti (0,25xmq)	-
<b>Totale standards urbanistici di progetto</b>	<b>mq 4590</b>

Stato di attuazione degli standards urbanistici	
Standards urb. attuati al 1997	-
Standards in fase di attuazione	-

Standards di progetto	4590 mq (27mq/ab)
<b>Standards da realizzare</b>	<b>4590 mq</b>

Quadro della attuale ripartizione degli standards e raffronto con i valori minimi di legge			
Categ. (DM 1444/68)	standards att.	Raffronto	Osservazioni
A (scuole)	0	- 4,5	Soddisfacimento dello standard da valutare unitamente alle UTOE 3,4,5,6
B (servizi generali)	0	- 4,5	Soddisfacimento dello standard da valutare unitamente alle UTOE Colognole
C (verde pubblico)	0	-9	Realizzazione di aree verdi nell'UTOE o nei contigui spazi aperti di tutela
D (parcheggi)	0	- 2,5	Incremento della dotazione di parcheggi per la residenza

Sup. totale U.T.O.E.	43000 mq
----------------------	----------

Sup. edif. al 1997	7414 mq
Sup. in fase di edif.	-
Tot. sup. edificata	7414 mq

Vol. edif. al 1997	38896 mc
Vol. in fase di edif.	-
Tot. Vol. edificato	38896 mc

### Indirizzi normativi:

#### Prescrizioni, parametri ed indirizzi per il Regolamento Urbanistico:

- Il riordino e la riqualificazione morfologica e funzionale del tessuto esistente dovrà avvenire attraverso:
  - a) il recupero del patrimonio edilizio esistente ;
  - b) l'adeguamento qualitativo dei servizi alla residenza (servizi di interesse comune, verde pubblico e parcheggi) ;
  - c) adeguamento funzionale della rete viaria ;
- Tutela e valorizzazione delle relazioni fra l'edificato e gli spazi agricoli
- Valorizzazione delle relazioni con il fiume, anche attraverso il potenziamento dei percorsi pedonali e ciclabili ;
- Riorganizzazione della mobilità collegata alla realizzazione di un nuovo tracciato viario lungo la ferrovia, con conseguente riconfigurazione della viabilità di accesso all'insediamento ;
- Micro interventi di adeguamento della viabilità e dei parcheggi e loro regolamentazione.

#### Destinazioni d'uso prevalenti:

- residenziale, servizi ;

#### Categorie di intervento:

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

#### Condizioni alla trasformabilità:

- Adeguamento funzionale della rete viaria ;
- Prescrizioni alla trasformabilità di cui all'art. 10 : punti 1.5 - 4.1- 2.1 - 3.1 - 3.2
- Vincoli sovraordinati ;

#### Dimensionamento dell'U.T.O.E.:

15 nuovi vani residenziali, ripartiti tra:

- recupero 40%
- ristrutturazione urbanistica: 30%
- completamento 30%

## UTOE N. 6 MOLINA DI QUOSA

Popolazione	
insediata al 1997	945
In fase di insediamento	84
di cui é previsto l'insediamento	47
<b>Totale pop. prevista</b>	<b>1076</b>

Att.produtt. presenti	363 mq
-----------------------	--------

Standards urbanistici di progetto	
Relativi alla popolazione insediata (27 mq/ab)	25515 mq
Relativi alla pop. in fase di insediamento (27 mq/ab)	2268 mq
Relativi alla pop. di cui é previsto l'insediamento (27 mq/ab)	1269 mq
Relativi alle attività produttive esistenti (0,25xmq)	91 mq
<b>Totale standards urbanistici di progetto</b>	<b>29143 mq</b>

Stato di attuazione degli standards urbanistici	
Standards urb. attuati al 1997	15025 mq (15,9mq/ab)
Standards in fase di attuazione	4642 mq (55,2 mq/ab)

Standards di progetto	29143 mq (27mq/ab)
<b>Standards da realizzare</b>	<b>9476 mq</b>

Quadro della attuale ripartizione degli standards e raffronto con i valori minimi di legge			
Categ.(DM 1444/68)	standards att.	Raffronto	Osservazioni
A (scuole)	1,1 mq/ab	- 3,4	Soddisfacimento delle esigenze scolastiche unitamente alle UTOE 3,4,5,7
B (servizi generali)	5,9 mq/ab	+3,9	Riqualificazione e potenziamento collegata alla riorganizzazione degli spazi pubblici
C (verde pubblico)	8,9 mq/ab	-0,1	Realizzazione di aree verdi nell'UTOE o nei contigui spazi aperti di tutela
D (parcheggi)	0 mq/ab	-2,5	Incremento della dotazione di parcheggi per la residenza

Sup. totale U.T.O.E.	410000 mq
----------------------	-----------

Sup. edif. al 1997	42173 mq
Sup. in fase di edif.	1203 mq
Tot. sup. edificata	43376 mq

Vol. edif. al 1997	281798 mc
Vol. in fase di edif.	9025 mc
Tot. Vol. edificato	290823 mc

### Indirizzi normativi:

#### Prescrizioni, parametri ed indirizzi per il Regolamento Urbanistico:

- Il riordino e la riqualificazione funzionale del tessuto esistente dovrà avvenire attraverso:
  - a) il recupero e la valorizzazione del patrimonio edilizio storico
  - b) il completamento e lo sviluppo della viabilità di impianto urbanistico nella zona a ovest della via del Brennero
  - c) la dotazione di servizi alla residenza nella zona a valle (servizi di interesse comune, verde, parcheggi)
  - d) il recupero e la valorizzazione, anche dal punto di vista ambientale e paesaggistico, del Rio dei Molini
  - e) la riorganizzazione della viabilità con un nuovo tracciato stradale lungo la ferrovia
  - f) il potenziamento dell'area sportiva con la realizzazione di eventuali servizi integrativi
- Micro interventi di adeguamento della viabilità e dei parcheggi e loro regolamentazione.

#### Destinazioni d'uso prevalenti:

- residenziale, commerciale, artigianale, servizi ed attrezzature di interesse generale

#### Categorie di intervento:

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

#### Condizioni alla trasformabilità:

- Realizzazione della nuova viabilità di circonvallazione urbana
- Prescrizioni alla trasformabilità di cui all'art. 10 : punti 1.5, 2.2 (per il tratto su via del Brennero) ;
- Vincoli sovraordinati

#### Dimensionamento dell'U.T.O.E.:

47 nuovi vani residenziali, ripartiti tra:

- recupero: 40%                      ristrutturazione urbanistica: 20%
- completamento: 40%

## UTOE N.7 RIGOLI

Popolazione	
insediata al 1997	270
In fase di insediamento	-
di cui é previsto l'insediamento	13
<b>Totale pop. prevista</b>	<b>283</b>

Att.produtt. presenti	-
-----------------------	---

Standards urbanistici di progetto	
Relativi alla popolazione insediata (27 mq/ab)	7290 mq
Relativi alla pop. in fase di insediamento (27 mq/ab)	-
Relativi alla pop. di cui é previsto l'insediamento (27 mq/ab)	351 mq
Relativi alle attività produttive esistenti (0,25xmq)	-
<b>Totale standards urbanistici di progetto</b>	<b>mq 7541</b>

Stato di attuazione degli standards urbanistici	
Standards urb. attuati al 1997	6670
Standards in fase di attuazione	-

Standards di progetto	7541 mq (27mq/ab)
<b>Standards da realizzare</b>	<b>mq 871</b>

Quadro della attuale ripartizione degli standards e raffronto con i valori minimi di legge			
Categ.(DM 1444/68)	standards att.	Raffronto	Osservazioni
A (scuole)	0 mq/ab	-4,5	Soddisfacimento dello standard unitamente alle UTOE 3,4,5,6
B (servizi generali)	13,8 mq/ab	+11,8	Riqualficazione e adeguamento delle attrezzature e servizi di interesse collettivo
C (verde pubblico)	10,9 mq/ab	+1,9	Realizzazione di aree verdi nell'UTOE o nei contigui spazi aperti di tutela
D (parcheggi)	0	- 2,5	Incremento della dotazione di parcheggi per la residenza

Sup. totale U.T.O.E.	153000 mq
----------------------	-----------

Sup. edif. al 1997	11270 mq
Sup. in fase di edif.	-
Tot. sup. edificata	11270 mq

Vol. edif. al 1997	70365 mc
Vol. in fase di edif.	-
Tot. Vol. edificato	70365 mc

### Indirizzi normativi:

#### Prescrizioni, parametri ed indirizzi per il Regolamento Urbanistico:

- Il riordino e la riqualficazione morfologica e funzionale del tessuto esistente dovrà avvenire attraverso:
  - a) il recupero del patrimonio edilizio esistente ;
  - b) la riconfigurazione degli spazi pubblici;
  - c) l'adeguamento qualitativo dei servizi alla residenza (servizi di interesse comune, verde pubblico e parcheggi) ;
- Tutela e valorizzazione delle relazioni fra l'edificato e gli spazi aperti del monte e della piana agricola, con particolare riferimento ai corridoi ambientali ed alle aree verdi di tutela contigue all'UTOE
- Riqualficazione della stazione esistente collegata alla realizzazione della fermata della metropolitana leggera Pisa - Lucca
- Riorganizzazione della viabilità con la realizzazione di un nuovo tracciato viario lungo la ferrovia finalizzato al decongestionamento della S.S. del Brennero; realizzazione di una piazza-parcheggio per il ridisegno dell'accesso alla frazione
- Micro interventi di adeguamento della viabilità e dei parcheggi e loro regolamentazione.

#### Destinazioni d'uso prevalenti:

- residenziale, servizi

#### Categorie di intervento:

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

#### Condizioni alla trasformabilità:

- Prescrizioni alla trasformabilità di cui all'art. 10 : punti 1.5 - 4.1 – 2.1 – 3.1 – 3.2
- Vincoli sovraordinati

#### Dimensionamento dell'U.T.O.E.:

13 nuovi vani residenziali, ripartiti tra:

- recupero 40%
- ristrutturazione urbanistica: 30%
- completamento 30%

## UTOE N.8 PAPPIANA

Popolazione	
insediata al 1997	902
In fase di insediamento	-
di cui é previsto l'insediamento	90
<b>Totale pop. prevista</b>	<b>992</b>

Att.produtt. presenti	-
-----------------------	---

Standards urbanistici di progetto	
Relativi alla popolazione insediata (27 mq/ab)	24354 mq
Relativi alla pop. in fase di insediamento (27 mq/ab)	-
Relativi alla pop. di cui é previsto l'insediamento (27 mq/ab)	2430 mq
Relativi alle attività produttive esistenti (0,25xmq)	-
<b>Totale standards urbanistici di progetto</b>	<b>26784</b>

Stato di attuazione degli standards urbanistici	
Standards urb. attuati al 1997	13981 mq (15,5mq/ab)
Standards in fase di attuazione	-

Standards di progetto	26784 mq (27mq/ab)
<b>Standards da realizzare</b>	<b>12803 mq</b>

Quadro della attuale ripartizione degli standards e raffronto con i valori minimi di legge			
Categ.(DM 1444/68)	standards att.	Raffronto	Osservazioni
A (scuole)	3,6 mq/ab	-0,9	Soddisfacimento dell'esigenza attraverso il polo scolastico di Pontasserchio
B (servizi generali)	4,4 mq/ab	+1,9	Riqualificazione e potenziamento collegata alla riorganizzazione degli spazi pubblici
C (verde pubblico)	6,6 mq/ab	-2,4	Potenziamento delle aree verdi nell'UTOE o nei contigui spazi aperti di tutela
D (parcheggi)	0,8 mq/ab	-1,7	Incremento della dotazione di parcheggi per la residenza

Sup. totale U.T.O.E.	395000 mq
----------------------	-----------

Sup. edif. al 1997	49676 mq
Sup. in fase di edif.	-
Tot. sup. edificata	49676 mq

Vol. edif. al 1997	267075 mc
Vol. in fase di edif.	-
Tot. Vol. edificato	267075 mc

### Indirizzi normativi:

#### Prescrizioni, parametri ed indirizzi per il Regolamento Urbanistico:

- Il riordino e la riqualificazione del tessuto esistente dovrà avvenire attraverso:
  - a) il recupero e la valorizzazione dell'edificato storico;
  - b) il completamento e lo sviluppo della viabilità di impianto urbanistico;
  - c) la riconfigurazione degli spazi pubblici, collegata al potenziamento e alla riqualificazione dei servizi di interesse collettivo esistenti;
  - d) la dotazione di servizi alla residenza (in particolare verde pubblico e parcheggi).
- Le aree agricole e gli spazi aperti interni all'insediamento dovranno essere tutelati e valorizzati confermandone la destinazione agricola oppure trasformandoli in spazi verdi di uso collettivo
- Le relazioni con il fiume Serchio e con il canale Demaniale dovranno essere valorizzate attraverso il collegamento ai percorsi pedonali e ciclabili esistenti e di progetto.
- Dovranno essere potenziati ed estesi i percorsi pedonali e ciclabili, al fine di migliorare il sistema della mobilità all'interno dell'insediamento ed i collegamenti con i nuclei limitrofi.
- Micro interventi di adeguamento della viabilità e dei parcheggi e loro regolamentazione.

#### Destinazioni d'uso prevalenti:

- residenziale, commerciale, artigianale, servizi ed attrezzature di interesse generale

#### Categorie di intervento:

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

#### Condizioni alla trasformabilità:

- Prescrizioni alla trasformabilità di cui all'art. 10 : punti 1.2 - 2.2 - 2.1 - 3.1 - 3.2
- Vincoli sovraordinati

#### Dimensionamento dell'U.T.O.E.:

90 nuovi vani residenziali, ripartiti tra:

- recupero: 30%
- ristrutturazione urbanistica: 20%
- completamento: 50%

## UTOE N. 9 PONTASSERCHIO

Popolazione	
insediata al 1997	2380
In fase di insediamento	36
di cui é previsto l'insediamento	238
<b>Totale pop. prevista</b>	<b>2654</b>

Att.produtt. presenti	1594 mq
-----------------------	---------

Standards urbanistici di progetto	
Relativi alla popolazione insediata (27 mq/ab)	64260 mq
Relativi alla pop. in fase di insediamento (27 mq/ab)	972 mq
Relativi alla pop. di cui é previsto l'insediamento (27 mq/ab)	6426 mq
Relativi alle attività produttive esistenti (0,25xmq)	398 mq
<b>Totale standards urbanistici di progetto</b>	<b>72056 mq</b>

Stato di attuazione degli standards urbanistici	
Standards urb. attuati al 1997	52598 mq (22,1mq/ab)
Standards in fase di attuazione	1816 mq (50 mq/ab)

Standards di progetto	72056 mq (27mq/ab)
<b>Standards da realizzare</b>	<b>mq 17642</b>

Quadro della attuale ripartizione degli standards e raffronto con i valori minimi di legge			
Categ.(DM 1444/68)	standards att.	Raffronto	Osservazioni
A (scuole)	5,6 mq/ab	+1,1	Soddisfacimento dello standard relativo anche alle UTOE 8, 10, 11,12, 13
B (servizi generali)	4,6 mq/ab	+ 2,6	Riqualificazione e potenziamento collegata alla riorganizzazione degli spazi pubblici
C (verde pubblico)	10,7 mq/ab	+1,7	Potenziamento delle aree verdi nell'UTOE o nei contigui spazi aperti di tutela
D (parcheggi)	1,2 mq/ab	-1,3	Incremento della dotazione di parcheggi per la residenza

Sup. totale U.T.O.E.	595000 mq
----------------------	-----------

Sup. edif. al 1997	110428 mq
Sup. in fase di edif.	941 mq
Tot. sup. edificata	111369 mq

Vol. edif. al 1997	748092 mc
Vol. in fase di edif.	9416 mc
Tot. Vol. edificato	757508 mc

### Indirizzi normativi:

#### Prescrizioni, parametri ed indirizzi per il Regolamento Urbanistico:

- Il riordino e la riqualificazione del tessuto esistente dovrà avvenire attraverso:
  - a) il recupero e la valorizzazione dell'edificato storico; b) la riconfigurazione degli spazi pubblici, collegata al potenziamento e alla riqualificazione dei servizi di interesse collettivo esistenti; c) la dotazione di servizi alla residenza; d) il riordino delle funzioni commerciali nel centro urbano, contestualmente a misure di alleggerimento del traffico veicolare sulle strade di attraversamento del centro urbano ; e) la riconfigurazione morfologica del margine dell'insediamento, anche attraverso limitati interventi di completamento.
- La tutela e la valorizzazione degli spazi aperti interni o contigui al tessuto edificato, mantenendo l'uso agricolo o destinandoli ad aree verdi di fruizione collettiva ;
- Valorizzazione delle relazioni con il fiume Serchio, anche attraverso il potenziamento e l'adeguamento dei percorsi pedonali e ciclabili ;
- Micro interventi di adeguamento della viabilità e dei parcheggi e loro regolamentazione ;
- Recupero e valorizzazione del teatro Rossini e villa Mazzarosa

#### Destinazioni d'uso prevalenti:

- residenziale, commerciale, artigianale (limitatamente alla riqualificazione delle attività esistenti), servizi ed attrezzature di interesse generale ;

#### Categorie di intervento:

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

#### Condizioni alla trasformabilità:

- Riorganizzazione funzionale delle infrastrutture viarie e del sistema della mobilità urbana
- Prescrizioni alla trasformabilità di cui all'art. 10 : punti 1.2 - 2.2 – 2.1 – 3.1 – 3.2
- Vincoli sovraordinati

#### Dimensionamento dell'U.T.O.E.:

238 nuovi vani residenziali, ripartiti tra:

- recupero: 35%
- ristrutturazione urbanistica: 30%
- completamento: 35%

## UTOE N.10 LIMITI

Popolazione	
insediata al 1997	213
In fase di insediamento	-
di cui é previsto l'insediamento	7
<b>Totale pop. prevista</b>	<b>220</b>

Att.produtt. presenti	-
-----------------------	---

Standards urbanistici di progetto	
Relativi alla popolazione insediata (27 mq/ab)	5940 mq
Relativi alla pop. in fase di insediamento (27 mq/ab)	-
Relativi alla pop. di cui é previsto l'insediamento (27 mq/ab)	189 mq
Relativi alle attività produttive esistenti (0,25xmq)	-
<b>Totale standards urbanistici di progetto</b>	<b>6129 mq</b>

Stato di attuazione degli standards urbanistici	
Standards urb. attuati al 1997	1682 mq (7,9mq/ab)
Standards in fase di attuazione	-

Standards di progetto	6129 mq (27mq/ab)
<b>Standards da realizzare</b>	<b>mq 4447</b>

Quadro della attuale ripartizione degli standards e raffronto con i valori minimi di legge			
Categ.(DM 1444/68)	standards att.	Raffronto	Osservazioni
A (scuole)	0	- 4,5	Standard soddisfatto dalla UTOE contigua di Pontasserchio
B (servizi generali)	7,9 mq/ab	+3,4	Riqualificazione e potenziamento collegata alla riorganizzazione degli spazi pubblici
C (verde pubblico)	0	- 9	Incremento delle aree verdi nell'UTOE o nei contigui spazi aperti di tutela
D (parcheggi)	0	- 2,5	Incremento della dotazione di parcheggi per la residenza

Sup. totale U.T.O.E.	63000 mq
----------------------	----------

Sup. edif. al 1997	7367 mq
Sup. in fase di edif.	-
Tot. sup. edificata	7367 mq

Vol. edif. al 1997	42007 mc
Vol. in fase di edif.	-
Tot. Vol. edificato	42007 mc

### Indirizzi normativi:

#### Prescrizioni, parametri ed indirizzi per il Regolamento Urbanistico:

- Il riordino e la riqualificazione morfologica e funzionale del tessuto esistente dovrà avvenire attraverso:
  - a) il recupero e la valorizzazione dell'edificato storico;
  - b) il completamento e lo sviluppo della viabilità di impianto urbanistico;
  - c) la riconfigurazione degli spazi pubblici;
  - d) la dotazione di servizi alla residenza (verde pubblico e parcheggi) ;
- Le aree agricole e gli spazi aperti interni all'insediamento dovranno essere tutelati e valorizzati confermandone la destinazione agricola oppure trasformandoli in spazi verdi di uso collettivo ;
- Mantenimento dei corridoi ambientali e visivi tra il nucleo e gli insediamenti circostanti ;
- Valorizzazione delle relazioni con la Villa Mazzarosa di Pontasserchio ;
- Micro interventi di adeguamento della viabilità e dei parcheggi e loro regolamentazione.

#### Destinazioni d'uso prevalenti:

- residenziale

#### Categorie di intervento:

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

#### Condizioni alla trasformabilità:

- Prescrizioni alla trasformabilità di cui all'art. 10 : punti 1.1 - 2.2 – 2.1 – 3.1 – 3.2
- Vincoli sovraordinati

#### Dimensionamento dell'U.T.O.E.:

10 nuovi vani residenziali, per complessivi 60 mc, ripartiti tra:

- recupero: 50%                      ristrutturazione urbanistica: 10%
- completamento: 40%            nuova edificazione : -

**UTOE N. 11 SAN MARTINO A ULMIANO**

Popolazione	
insediata al 1997	849
In fase di insediamento	-
di cui é previsto l'insediamento	170
<b>Totale pop. prevista</b>	<b>1019</b>

Att.produtt. presenti	412 mq
-----------------------	--------

Standards urbanistici di progetto	
Relativi alla popolazione insediata (27 mq/ab)	22923 mq
Relativi alla pop. in fase di insediamento (27 mq/ab)	-
Relativi alla pop. di cui é previsto l'insediamento (27 mq/ab)	4590 mq
Relativi alle attività produttive esistenti (0,25xmq)	103 mq
<b>Totale standards urbanistici di progetto</b>	<b>27616 mq</b>

Stato di attuazione degli standards urbanistici	
Standards urb. attuati al 1997	4330 mq (5,1mq/ab)
Standards in fase di attuazione	-

Standards di progetto	27616 mq (27mq/ab)
<b>Standards da realizzare</b>	<b>mq 23286</b>

Quadro della attuale ripartizione degli standards e raffronto con i valori minimi di legge			
Categ.(DM 1444/68)	standards att.	Raffronto	Osservazioni
A (scuole)	2,1 mq/ab	- 2,4	Il soddisfacimento dello standard è realizzato unitamente alle UTOE 8,9,10,12
B (servizi generali)	3 mq/ab	+1	Riqualificazione e potenziamento collegata alla riorganizzazione degli spazi pubblici
C (verde pubblico)	0 mq/ab	-9	Realizzazione di aree verdi nell'UTOE o nei contigui spazi aperti di tutela
D (parcheggi)	0 mq/ab	-2,5	Incremento della dotazione di parcheggi per la residenza

Sup. totale U.T.O.E.	300000 mq
----------------------	-----------

Sup. edif. al 1997	27840 mq
Sup. in fase di edif.	-
Tot. sup. edificata	27840 mq

Vol. edif. al 1997	153973 mc
Vol. in fase di edif.	-
Tot. Vol. edificato	153973 mc

**Indirizzi normativi:**

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

- Il riordino e la riqualificazione del tessuto esistente dovrà avvenire attraverso:
  - a) il recupero e la valorizzazione dell'edificato storico; b) la riconfigurazione degli spazi pubblici, collegata al potenziamento e alla riqualificazione dei servizi di interesse collettivo esistenti, nonché alla riconfigurazione morfologica e al completamento del tessuto urbano mediante eventuali nuovi interventi edilizi; c) la dotazione di servizi alla residenza (verde, parcheggi); d) il riordino ed il ridisegno del margine edificato dell'insediamento ; e) l'adeguamento funzionale della viabilità esistente.
- Le aree agricole e gli spazi aperti interni all'insediamento dovranno essere tutelati e valorizzati confermandone la destinazione agricola oppure trasformandoli in spazi verdi di uso collettivo.
- Micro interventi di adeguamento della viabilità e dei parcheggi e loro regolamentazione.

**Destinazioni d'uso prevalenti:**

- residenziale, commerciale, artigianale, servizi ed attrezzature di interesse generale ;

**Categorie di intervento:**

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

**Condizioni alla trasformabilità:**

- Adeguamento funzionale della rete viaria ;
- Prescrizioni alla trasformabilità di cui all'art. 10 : punto 1.2 – 2.1 – 3.1 – 3.2
- Vincoli sovraordinati

**Dimensionamento dell'U.T.O.E.:**

170 nuovi vani residenziali, ripartiti tra:

- recupero: 20%                      ristrutturazione urbanistica: 10%
- completamento: 35%            nuova edificazione : 35%

## UTOE N.12 S.ANDREA IN PESCAIOLA

Popolazione	
insediata al 1997	455
In fase di insediamento	-
di cui é previsto l'insediamento	22
<b>Totale pop. prevista</b>	<b>477</b>

Att.produtt. presenti	420 mq
-----------------------	--------

Standards urbanistici di progetto	
Relativi alla popolazione insediata (27 mq/ab)	12285 mq
Relativi alla pop. in fase di insediamento (27 mq/ab)	-
Relativi alla pop. di cui é previsto l'insediamento (27 mq/ab)	594 mq
Relativi alle attività produttive esistenti (0,25xm <sup>2</sup> )	105 mq
<b>Totale standards urbanistici di progetto</b>	<b>12984 mq</b>

Stato di attuazione degli standards urbanistici	
Standards urb. attuati al 1997	5915 mq (13mq/ab)
Standards in fase di attuazione	-

Standards di progetto	12984 mq (27mq/ab)
<b>Standards da realizzare</b>	<b>mq 7069</b>

Quadro della attuale ripartizione degli standards e raffronto con i valori minimi di legge			
Categ.(DM 1444/68)	standards att.	Raffronto	Osservazioni
A (scuole)	5,9 mq/ab	+1,4	Il servizio esistente è da considerarsi integrato con il polo scolastico di Pontasserchio
B (servizi generali)	5,3 mq/ab	+3,3	Riqualificazione e potenziamento collegata alla riorganizzazione degli spazi pubblici
C (verde pubblico)	0 mq/ab	-9	Incremento delle aree verdi nell'UTOE o nei contigui spazi aperti di tutela
D (parcheggi)	1,9 mq/ab	-0,6	Incremento della dotazione di parcheggi per la residenza

Sup. totale U.T.O.E.	128000 mq
----------------------	-----------

Sup. edif. al 1997	20674 mq
Sup. in fase di edif.	-
Tot. sup. edificata	20674 mq

Vol. edif. al 1997	103951 mc
Vol. in fase di edif.	-
Tot. Vol. edificato	103951 mc

### Indirizzi normativi:

#### Prescrizioni, parametri ed indirizzi per il Regolamento Urbanistico:

- Il riordino e la riqualificazione del tessuto esistente dovrà avvenire attraverso: a) il recupero e la valorizzazione dell'edificato storico; b) la riconfigurazione degli spazi pubblici, collegata al potenziamento e alla riqualificazione dei servizi di interesse collettivo esistenti; c) la dotazione di servizi alla residenza;
- mantenimento e valorizzazione delle relazioni con il tessuto agricolo mediante la tutela dei corridoi visivi e ambientali nonché dei fronti stradali ancora ineditati.
- Micro interventi di adeguamento della viabilità e dei parcheggi e loro regolamentazione.

#### Destinazioni d'uso prevalenti:

- residenza, commerciale, artigianale (per la sola conferma delle attività esistenti), servizi

#### Categorie di intervento:

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

#### Condizioni alla trasformabilità:

- Adeguamento funzionale della rete viaria
- Prescrizioni alla trasformabilità di cui all'art. 10 : punto 1.1 – 2.1 – 3.1 – 3.2
- Vincoli sovraordinati

#### Dimensionamento dell'U.T.O.E.:

22 nuovi vani residenziali, ripartiti tra:

- recupero: 40%                      ristrutturazione urbanistica: 20%
- completamento: 40%



## UTOE N.13 ORZIGNANO

Popolazione	
insediata al 1997	1057
In fase di insediamento	-
di cui é previsto l'insediamento	52
<b>Totale pop. prevista</b>	<b>1109</b>

Att.produtt. presenti	-
-----------------------	---

Standards urbanistici di progetto	
Relativi alla popolazione insediata (27 mq/ab)	28539mq
Relativi alla pop. in fase di insediamento (27 mq/ab)	-
Relativi alla pop. di cui é previsto l'insediamento (27 mq/ab)	1404 mq
Relativi alle attività produttive esistenti (0,25xmq)	105 mq
<b>Totale standards urbanistici di progetto</b>	<b>30048 mq</b>

Stato di attuazione degli standards urbanistici	
Standards urb. attuati al 1997	13635 mq (12,9mq/ab)
Standards in fase di attuazione	-

Standards di progetto	30048 mq (27mq/ab)
<b>Standards da realizzare</b>	<b>mq 16413</b>

Quadro della attuale ripartizione degli standards e raffronto con i valori minimi di legge			
Categ.(DM 1444/68)	standards att.	Raffronto	Osservazioni
A (scuole)	1,8 mq/ab	-2,7	Il servizio è da considerarsi integrato con il polo scolastico di Pontasserchio
B (servizi generali)	2,8 mq/ab	+0,8	Riqualificazione e potenziamento collegata alla riorganizzazione degli spazi pubblici
C (verde pubblico)	7,2 mq/ab	-1,8	Incremento delle aree verdi nell'UTOE o nei contigui spazi aperti di tutela
D (parcheggi)	1,1 mq/ab	-1,4	Incremento della dotazione di parcheggi per la residenza

Sup. totale U.T.O.E.	239000 mq
----------------------	-----------

Sup. edif. al 1997	35086 mq
Sup. in fase di edif.	-
Tot. sup. edificata	35086 mq

Vol. edif. al 1997	200000 mc
Vol. in fase di edif.	-
Tot. Vol. edificato	200000 mc

### Indirizzi normativi:

#### Prescrizioni, parametri ed indirizzi per il Regolamento Urbanistico:

- Il riordino e la riqualificazione morfologica e funzionale del tessuto esistente dovrà avvenire attraverso:
  - a) il recupero e la valorizzazione dell'edificato storico;
  - b) il completamento e lo sviluppo della viabilità di impianto urbanistico;
  - c) la riconfigurazione degli spazi pubblici;
  - d) la dotazione di servizi alla residenza (servizi di interesse comune, verde pubblico e parcheggi);
- Le aree agricole e gli spazi aperti interni all'insediamento dovranno essere tutelati e valorizzati confermandone la destinazione agricola oppure trasformandoli in spazi verdi di uso collettivo
- Le relazioni con il Canale Demaniale dovranno essere valorizzate attraverso il collegamento ai percorsi pedonali e ciclabili esistenti e di progetto.
- Micro interventi di adeguamento della viabilità e dei parcheggi e loro regolamentazione.

#### Destinazioni d'uso prevalenti:

- residenziale, commerciale e servizi

#### Categorie di intervento:

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

#### Condizioni alla trasformabilità:

- Prescrizioni alla trasformabilità di cui all'art. 10 : punti 1.2 - 2.2 - 4.1 - 2.1 - 3.1 - 3.2
- Vincoli sovraordinati

#### Dimensionamento dell'U.T.O.E.:

52 nuovi vani residenziali, ripartiti tra:

- recupero: 30%                      ristrutturazione urbanistica: 25%
- completamento: 45%

## UTOE N.14 METATO

Popolazione	
insediata al 1997	1485
In fase di insediamento	66
di cui é previsto l'insediamento	250
<b>Totale pop. prevista</b>	<b>1801</b>

Attiv. Produtt. presenti	183 mq
--------------------------	--------

Standards urbanistici di progetto	
Relativi alla popolazione insediata (27 mq/ab)	40095 mq
Relativi alla pop. in fase di insediamento (27 mq/ab)	1782 mq
Relativi alla pop. di cui é previsto l'insediamento (27 mq/ab)	6750 mq
Relativi alle attività produttive esistenti (0,25 x mq)	46 mq
<b>Totale standards urbanistici di progetto</b>	<b>48673 mq</b>

Stato di attuazione degli standards urbanistici	
Standards urban. attuati al 1997	20493 mq (138mq/ab)
Standards in fase di attuazione	4036 mq (61mq/ab)

Standards di progetto	48673 mq (27mq/ab)
<b>Standards da realizzare</b>	<b>24144 mq</b>

Quadro della attuale ripartizione degli standards e raffronto con i valori minimi di legge			
Categ.(DM 1444/68)	standards att.	Raffronto	Osservazioni
A (scuole)	2,4 mq/ab	-0,9	Potenziamento delle strutture scolastiche, di servizio anche alle UTOE 16,17,18,19,20
B (servizi generali)	3,8 mq/ab	+1,9	Riqualificazione e potenziamento collegata alla riorganizzazione degli spazi pubblici
C (verde pubblico)	4,8 mq/ab	-2,4	Potenziamento delle aree verdi nell'UTOE o nei contigui spazi aperti di tutela
D (parcheggi)	2,7 mq/ab	-1,7	Incremento della dotazione di parcheggi per la residenza

Sup. totale . U.T.O.E.	544000
------------------------	--------

Sup. edif. al 1997	64076 mq
Sup. in fase di edif.	1046 mq
<b>Tot. sup. edificata</b>	<b>65122 mq</b>

Vol. edif. al 1997	351222 mc
Vol. in fase di edif.	7847 mc
<b>Tot. Vol. edificato</b>	<b>359069 mc</b>

### Indirizzi normativi:

#### Prescrizioni, parametri ed indirizzi per il Regolamento Urbanistico:

- Riqualificazione del tessuto urbano attraverso :  
Recupero e valorizzazione del patrimonio edilizio storico e delle emergenze architettoniche (villa Medicea, chiesa); b) razionalizzazione della maglia viaria urbana attraverso il completamento e lo sviluppo dei percorsi di impianto urbanistico e di collegamento; c) ridisegno degli spazi pubblici e riconfigurazione dei margini dell'insediamento, eventualmente attraverso nuovi interventi edilizi; d) dotazione di servizi alla residenza (attrezzature collettive, verde, parcheggi) ed ampliamento dell'area sportiva
- Tutela e valorizzazione delle relazioni fra edificato e spazi agricoli interni o contigui all'insediamento, confermando le destinazioni agricole di questi spazi o trasformandoli in spazi verdi di uso collettivo.
- Micro interventi di adeguamento della viabilità e dei parcheggi e loro regolamentazione.

#### Destinazioni d'uso prevalenti:

- residenziale, commerciale, artigianale, servizi ed attrezzature di interesse generale

#### Categorie di intervento:

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

#### Condizioni alla trasformabilità:

- risoluzione dei problemi di ristagno della rete di drenaggio superficiale ;
- adeguamento funzionale della rete viaria esistente ;
- Prescrizioni alla trasformabilità di cui all'art. 10 : punti 1.2 – 2.1 – 3.1 – 3.2
- Vincoli sovraordinati

#### Dimensionamento dell'U.T.O.E.:

250 nuovi vani residenziali, ripartiti tra:

- recupero: 25%                      ristrutturazione urbanistica: 20%
- completamento: 25%            nuova edificazione 30%

## UTOE N.15 ARENA

Popolazione	
insediata al 1997	201
In fase di insediamento	-
di cui é previsto l'insediamento	10
<b>Totale pop. prevista</b>	<b>211</b>

Att.produtt. presenti	-
-----------------------	---

Standards urbanistici di progetto	
Relativi alla popolazione insediata (27 mq/ab)	5427 mq
Relativi alla pop. in fase di insediamento (27 mq/ab)	-
Relativi alla pop. di cui é previsto l'insediamento (27 mq/ab)	270 mq
Relativi alle attività produttive esistenti (0,25xmq)	-
<b>Totale standards urbanistici di progetto</b>	<b>5697 mq</b>

Stato di attuazione degli standards urbanistici	
Standards urb. attuati al 1997	5105 mq (25,4 mq / ab)
Standards in fase di attuazione	-

Standards di progetto	5697 mq (27mq/ab)
<b>Standards da realizzare</b>	<b>592 mq</b>

Quadro della attuale ripartizione degli standards e raffronto con i valori minimi di legge			
Categ.(DM 1444/68)	standards att.	Raffronto	Osservazioni
A (scuole)	11,4 mq/ab	+ 6,9	Il servizio esistente è da considerarsi integrato con il polo scolastico di Metato
B (servizi generali)	13,9 mq/ab	+11,9	Riqualficazione collegata al disegno degli spazi pubblici
C (verde pubblico)	0 mq/ab	-9	Potenziamento delle aree verdi nell'UTOE o nei contigui spazi aperti di tutela
D (parcheggi)	0 mq/ab	-2,5	Incremento della dotazione di parcheggi per la residenza

Sup. totale U.T.O.E.	131000 mq
----------------------	-----------

Sup. edif. al 1997	11411 mq
Sup. in fase di edif.	-
Tot. sup. edificata	11411 mq

Vol. edif. al 1997	63142 mc
Vol. in fase di edif.	-
Tot. Vol. edificato	63142 mc

### Indirizzi normativi:

#### Prescrizioni, parametri ed indirizzi per il Regolamento Urbanistico:

- Il riordino e la riqualficazione del tessuto esistente dovrà avvenire attraverso:
  - a) il recupero e la valorizzazione dell'edificato storico (in particolare del complesso di villa Del Lupo); b) il miglioramento degli spazi pubblici, collegata alla riqualficazione dei servizi di interesse collettivo esistenti; c) la dotazione di servizi alla residenza (in particolare parcheggi); d) l'adeguamento funzionale della viabilità esistente
- Le aree agricole e gli spazi aperti interni all'insediamento, in particolare quelli situati tra il nucleo edificato e Villa Del Lupo, dovranno essere tutelati e valorizzati confermandone la destinazione agricola oppure trasformandoli in spazi verdi di uso collettivo.
- Dovranno essere potenziati ed estesi i percorsi pedonali e ciclabili, al fine di migliorare il sistema della mobilità all'interno dell'insediamento ed i collegamenti con i nuclei limitrofi e valorizzare le relazioni con il fiume Serchio
- Micro interventi di adeguamento della viabilità e dei parcheggi e loro regolamentazione.

#### Destinazioni d'uso prevalenti:

- residenziale, commerciale, artigianale, servizi ed attrezzature di interesse generale

#### Categorie di intervento:

- Alla scala urbana sono necessari interventi di adeguamento delle opere di urbanizzazione e di incremento qualitativo degli standards. Alla scala edilizia, sono consentiti tutti gli interventi di conservazione del patrimonio esistente e limitati interventi di riqualficazione del tessuto edilizio/completamento. Il R.U. specificherà nel dettaglio gli interventi ammessi per i singoli edifici o parti dell'insediamento

#### Condizioni alla trasformabilità:

- mantenimento di un corridoio ambientale ineditato tra la Villa Del Lupo ed il nucleo di Arena ;
- Prescrizioni alla trasformabilità di cui all'art. 10 : punti 1.1 – 2.1 – 3.1 – 3.2
- Vincoli sovraordinati

#### Dimensionamento dell'U.T.O.E.:

10 nuovi vani residenziali, ripartiti tra:

- recupero: 50%
- completamento: 50%

## UTOE N.16 IL LAMO

Popolazione	
insediata al 1997	211
In fase di insediamento	-
di cui é previsto l'insediamento	10
<b>Totale pop. prevista</b>	<b>221</b>

Att.produtt. presenti	206
-----------------------	-----

Standards urbanistici di progetto	
Relativi alla popolazione insediata (27 mq/ab)	5697 mq
Relativi alla pop. in fase di insediamento (27 mq/ab)	-
Relativi alla pop. di cui é previsto l'insediamento (27 mq/ab)	270 mq
Relativi alle attività produttive esistenti (0,25xmq)	51 mq
<b>Totale standards urbanistici di progetto</b>	<b>6018 mq</b>

Stato di attuazione degli standards urbanistici	
Standards urb. attuati al 1997	-
Standards in fase di attuazione	-

Standards di progetto	6018 mq (27mq/ab)
<b>Standards da realizzare</b>	<b>mq 6018</b>

Quadro della attuale ripartizione degli standards e raffronto con i valori minimi di legge			
Categ.(DM 1444/68)	standards att.	Raffronto	Osservazioni
A (scuole)	0	- 4,5	Per il soddisfacimento del servizio si fa riferimento al polo scolastico di Metato
B (servizi generali)	0	- 2	Realizzazione di attrezzature o servizi di interesse collettivo
C (verde pubblico)	0	- 9	Realizzazione di aree verdi nell'UTOE o nei contigui spazi aperti di tutela
D (parcheggi)	0	- 2,5	Incremento della dotazione di parcheggi per la residenza

Sup. totale U.T.O.E.	50000 mq
----------------------	----------

Sup. edif. al 1997	8232 mq
Sup. in fase di edif.	-
Tot. sup. edificata	8232 mq

Vol. edif. al 1997	39025 mc
Vol. in fase di edif.	-
Tot. Vol. edificato	39025 mc

### Indirizzi normativi:

#### Prescrizioni, parametri ed indirizzi per il Regolamento Urbanistico:

- Il riordino e la riqualificazione morfologica e funzionale del tessuto esistente dovrà avvenire attraverso:
  - a) il recupero e la valorizzazione dell'edificato storico;
  - b) la riconfigurazione degli spazi pubblici;
  - c) la dotazione di servizi alla residenza (servizi di interesse comune, verde pubblico e parcheggi) ;
- Le aree agricole e gli spazi aperti interni all'insediamento dovranno essere tutelati e valorizzati confermandone la destinazione agricola oppure trasformandoli in spazi verdi di uso collettivo
- Le relazioni con il fiume Serchio dovranno essere valorizzate attraverso il collegamento ai percorsi pedonali e ciclabili esistenti e di progetto.
- Micro interventi di adeguamento della viabilità e dei parcheggi e loro regolamentazione.

#### Destinazioni d'uso prevalenti:

- residenziale .

#### Categorie di intervento:

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

#### Condizioni alla trasformabilità:

- Adeguamento funzionale della rete viaria
- Prescrizioni alla trasformabilità di cui all'art. 10 : punti 1.1 – 2.1 – 3.1 – 3.2
- Vincoli sovraordinati

#### Dimensionamento dell'U.T.O.E.:

10 nuovi vani residenziali, ripartiti tra:

- recupero: 40%                      ristrutturazione urbanistica: 30%
- completamento: 30%

## UTOE N.17 CAFAGGIAREGGI

Popolazione	
insediata al 1997	372
In fase di insediamento	-
di cui é previsto l'insediamento	18
<b>Totale pop. prevista</b>	<b>390</b>

Att.produtt. presenti	163 mq
-----------------------	--------

Standards urbanistici di progetto	
Relativi alla popolazione insediata (27 mq/ab)	10044 mq
Relativi alla pop. in fase di insediamento (27 mq/ab)	-
Relativi alla pop. di cui é previsto l'insediamento (27 mq/ab)	486 mq
Relativi alle attività produttive esistenti (0,25xmq)	40 mq
<b>Totale standards urbanistici di progetto</b>	<b>10570 mq</b>

Stato di attuazione degli standards urbanistici	
Standards urb. attuati al 1997	-
Standards in fase di attuazione	-

Standards di progetto	10570 mq (27mq/ab)
<b>Standards da realizzare</b>	<b>mq 10570</b>

Quadro della attuale ripartizione degli standards e raffronto con i valori minimi di legge			
Categ.(DM 1444/68)	standards att.	Raffronto	Osservazioni
A (scuole)	0	- 4,5	Per il soddisfacimento del servizio si fa riferimento al polo scolastico di Metato
B (servizi generali)	0	- 2	Realizzazione di attrezzature o servizi di interesse collettivo
C (verde pubblico)	0	- 9	Realizzazione di aree verdi nell'UTOE o nei contigui spazi aperti di tutela
D (parcheggi)	0	- 2,5	Incremento della dotazione di parcheggi per la residenza

Sup. totale U.T.O.E.	92000 mq
----------------------	----------

Sup. edif. al 1997	14103 mq
Sup. in fase di edif.	-
Tot. sup. edificata	14103 mq

Vol. edif. al 1997	68817 mc
Vol. in fase di edif.	-
Tot. Vol. edificato	68817 mc

### Indirizzi normativi:

#### Prescrizioni, parametri ed indirizzi per il Regolamento Urbanistico:

- Il riordino e la riqualificazione del tessuto esistente dovrà avvenire attraverso: a) il recupero e la valorizzazione dell'edificato storico; b) la creazione di spazi pubblici adeguati; c) la dotazione di servizi alla residenza;
- ridisegno del margine dell'edificato ;
- mantenimento e valorizzazione delle relazioni con il tessuto agricolo mediante la tutela dei corridoi visivi e ambientali nonché dei fronti stradali ancora ineditati.
- Valorizzazione delle relazioni con il fiume Serchio e la viabilità ciclabile e pedonale esistente e di progetto ad esso correlata.
- Micro interventi di adeguamento della viabilità e dei parcheggi e loro regolamentazione.

#### Destinazioni d'uso prevalenti:

- residenza, servizi, artigianale (unicamente per la conferma delle attività esistenti)

#### Categorie di intervento:

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

#### Condizioni alla trasformabilità:

- Adeguamento funzionale della rete viaria
- Prescrizioni alla trasformabilità di cui all'art. 10 : punti 1.1 – 2.1 – 3.1 – 3.2
- Vincoli sovraordinati

#### Dimensionamento dell'U.T.O.E.:

18 nuovi vani residenziali, ripartiti tra:

- recupero: 30%                      ristrutturazione urbanistica: 30%
- completamento: 40%

## UTOE N.18 PIAGGIA

Popolazione	
insediata al 1997	231
In fase di insediamento	-
di cui é previsto l'insediamento	10
<b>Totale pop. prevista</b>	<b>241</b>

Att.produtt. presenti	674 mq
-----------------------	--------

Standards urbanistici di progetto	
Relativi alla popolazione insediata (27 mq/ab)	6237 mq
Relativi alla pop. in fase di insediamento (27 mq/ab)	-
Relativi alla pop. di cui é previsto l'insediamento (27 mq/ab)	270 mq
Relativi alle attività produttive esistenti (0,25xmq)	168 mq
<b>Totale standards urbanistici di progetto</b>	<b>mq 6675</b>

Stato di attuazione degli standards urbanistici	
Standards urb. attuati al 1997	-
Standards in fase di attuazione	-

Standards di progetto	6675 mq (27mq/ab)
<b>Standards da realizzare</b>	<b>mq 6675</b>

Quadro della attuale ripartizione degli standards e raffronto con i valori minimi di legge			
Categ.(DM 1444/68)	standards att.	Raffronto	Osservazioni
A (scuole)	0	- 4,5	Per il soddisfacimento del servizio si fa riferimento al polo scolastico di Metato
B (servizi generali)	0	- 2	Realizzazione di attrezzature o servizi di interesse collettivo
C (verde pubblico)	0	- 9	Realizzazione di aree verdi nell'UTOE o nei contigui spazi aperti di tutela
D (parcheggi)	0	- 2,5	Incremento della dotazione di parcheggi per la residenza

Sup. totale U.T.O.E.	80000 mq
----------------------	----------

Sup. edif. al 1997	12341 mq
Sup. in fase di edif.	-
Tot. sup. edificata	12341 mq

Vol. edif. al 1997	56822 mc
Vol. in fase di edif.	-
Tot. Vol. edificato	56822 mc

### Indirizzi normativi:

#### Prescrizioni, parametri ed indirizzi per il Regolamento Urbanistico:

- Il riordino e la riqualificazione morfologica e funzionale del tessuto esistente dovrà avvenire attraverso:
  - a) il completamento e lo sviluppo della viabilità di impianto urbanistico;
  - b) la riconfigurazione degli spazi pubblici;
  - c) la dotazione di servizi alla residenza (servizi di interesse comune, verde pubblico e parcheggi) ;
- Le aree agricole e gli spazi aperti interni all'insediamento dovranno essere tutelati e valorizzati confermandone la destinazione agricola oppure trasformandoli in spazi verdi di uso collettivo; valorizzazione paesaggistica del paleoalveo del Serchio che racchiude l'insediamento
- Micro interventi di adeguamento della viabilità e dei parcheggi e loro regolamentazione.

#### Destinazioni d'uso prevalenti:

- residenziale, artigianale (unicamente per la conferma delle attività presenti), servizi

#### Categorie di intervento:

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

#### Condizioni alla trasformabilità:

- Prescrizioni alla trasformabilità di cui all'art. 10 : punti 1.1 – 2.1 – 3.1 – 3.2
- Vincoli sovraordinati

#### Dimensionamento dell'U.T.O.E.:

10 nuovi vani residenziali, ripartiti tra:

- recupero 30%                      ristrutturazione urbanistica: 30%
- completamento: 40%

## UTOE N. 19 PONTEDORO

Popolazione	
insediata al 1997	540
In fase di insediamento	-
di cui é previsto l'insediamento	27
<b>Totale pop. prevista</b>	<b>567</b>

Att.produtt. presenti	191 mq
-----------------------	--------

Standards urbanistici di progetto	
Relativi alla popolazione insediata (27 mq/ab)	14580 mq
Relativi alla pop. in fase di insediamento (27 mq/ab)	-
Relativi alla pop. di cui é previsto l'insediamento (27 mq/ab)	729 mq
Relativi alle attività produttive esistenti (0,25xmq)	48 mq
<b>Totale standards urbanistici di progetto</b>	<b>15357 mq</b>

Stato di attuazione degli standards urbanistici	
Standards urb. attuati al 1997	-
Standards in fase di attuazione	-

Standards di progetto	15357 mq (27mq/ab)
<b>Standards da realizzare</b>	<b>15357 mq</b>

Quadro della attuale ripartizione degli standards e raffronto con i valori minimi di legge			
Categ.(DM 1444/68)	standards att.	Raffronto	Osservazioni
A (scuole)	0 mq/ab	- 4,5	Soddisfacimento dell'esigenza attraverso il polo scolastico di Metato
B (servizi generali)	0 mq/ab	-2	Realizzazione di servizi collegata alla organizzazione degli spazi pubblici
C (verde pubblico)	0 mq/ab	-9	Realizzazione di spazi a verde pubblico
D (parcheggi)	0 mq/ab	-2,5	Realizzazione di parcheggi per la residenza

Sup. totale U.T.O.E.	182000 mq
----------------------	-----------

Sup. edif. al 1997	25990 mq
Sup. in fase di edif.	-
Tot. sup. edificata	25990 mq

Vol. edif. al 1997	131685 mc
Vol. in fase di edif.	-
Tot. Vol. edificato	131685 mc

### Indirizzi normativi:

#### Prescrizioni, parametri ed indirizzi per il Regolamento Urbanistico:

- Il riordino e la riqualificazione del tessuto esistente dovrà avvenire attraverso:
  - a) il recupero e la valorizzazione dell'edificato storico; b) la riconfigurazione degli spazi pubblici, collegata alla realizzazione di servizi di interesse collettivo; c) la dotazione di servizi alla residenza; d) il riordino ed il ridisegno del margine edificato dell'insediamento, anche attraverso limitati interventi di completamento ; e) adeguamento funzionale della rete stradale
- Tutela e valorizzazione delle relazioni dell'edificato con lo spazio agricolo contiguo all'insediamento.
- Micro interventi di adeguamento della viabilità e dei parcheggi e loro regolamentazione.

#### Destinazioni d'uso prevalenti:

- residenziale, commerciale, artigianale (per la sola conferma delle funzioni esistenti), servizi ed attrezzature di interesse generale

#### Categorie di intervento:

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

#### Condizioni alla trasformabilità:

- Adeguamento funzionale della rete stradale ;
- Risoluzione dei problemi di ristagno nella rete di drenaggio superficiale ;
- Prescrizioni alla trasformabilità di cui all'art. 10 : punto 1.2 – 2.1 – 3.1 – 3.2
- Vincoli sovraordinati

#### Dimensionamento dell'U.T.O.E.:

27 nuovi vani residenziali, ripartiti tra:

- recupero: 30%
- ristrutturazione urbanistica: 30%
- completamento: 40%

## UTOE N. 20 CARDETA

Popolazione	
insediata al 1997	135
In fase di insediamento	-
di cui é previsto l'insediamento	7
<b>Totale pop. prevista</b>	<b>142</b>

Att.produtt. presenti	4401
-----------------------	------

Standards urbanistici di progetto	
Relativi alla popolazione insediata (27 mq/ab)	3645 mq
Relativi alla pop. in fase di insediamento (27 mq/ab)	-
Relativi alla pop. di cui é previsto l'insediamento (27 mq/ab)	189 mq
Relativi alle attività produttive esistenti (0,25xmq)	1100 mq
<b>Totale standards urbanistici di progetto</b>	<b>mq 4934</b>

Stato di attuazione degli standards urbanistici	
Standards urb. attuati al 1997	-
Standards in fase di attuazione	-

Standards di progetto	4934 mq (27mq/ab)
<b>Standards da realizzare</b>	<b>mq 4934</b>

Quadro della attuale ripartizione degli standards e raffronto con i valori minimi di legge			
Categ.(DM 1444/68)	standards att.	Raffronto	Osservazioni
A (scuole)	0	-4,5	Per il soddisfacimento dello standard si fa riferimento alle strutt. scolast. dell'UTOE 21
B (servizi generali)	0	- 2	Realizzazione di attrezzature e servizi di interesse collettivo
C (verde pubblico)	0	- 9	Realizzazione di aree verdi nell'UTOE o nei contigui spazi aperti di tutela
D (parcheggi)	0	- 2,5	Incremento della dotazione di parcheggi per la residenza

Sup. totale U.T.O.E.	97500 mq
----------------------	----------

Sup. edif. al 1997	11590 mq
Sup. in fase di edif.	-
Tot. sup. edificata	11590 mq

Vol. edif. al 1997	53089 mc
Vol. in fase di edif.	-
Tot. Vol. edificato	53089 mc

### Indirizzi normativi:

#### Prescrizioni, parametri ed indirizzi per il Regolamento Urbanistico:

- Il riordino e la riqualificazione morfologica e funzionale del tessuto esistente dovrà avvenire attraverso:
  - a) il recupero del patrimonio edilizio esistente ;
  - b) la dotazione di servizi alla residenza (servizi di interesse comune, verde pubblico e parcheggi)
  - c) la riqualificazione morfologica e funzionale delle attività artigianali esistenti
- Tutela e valorizzazione delle relazioni fra l'edificato e gli spazi aperti della piana agricola, con particolare riferimento ai corridoi ambientali ed alle aree verdi di tutela contigue all'UTOE
- Adeguamento funzionale della viabilità
- Micro interventi di adeguamento della viabilità e dei parcheggi e loro regolamentazione.

#### Destinazioni d'uso prevalenti:

- residenziale, servizi, artigianale

#### Categorie di intervento:

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

#### Condizioni alla trasformabilità:

- Risoluzione dei problemi di ristagno delle rete di drenaggio superficiale
- Prescrizioni alla trasformabilità di cui all'art. 10 : punti 1.2 – 2.1 – 3.1 – 3.2
- Vincoli sovraordinati

#### Dimensionamento dell'U.T.O.E.:

7 nuovi vani residenziali, ripartiti tra:

- recupero 40%
- ristrutturazione urbanistica: 60%



## UTOE N.21 MADONNA DELL'ACQUA

Popolazione	
insediata al 1997	773
In fase di insediamento	210
di cui é previsto l'insediamento	193
<b>Totale pop. prevista</b>	<b>1176</b>

Att.produtt. presenti	3489 mq
-----------------------	---------

Standards urbanistici di progetto	
Relativi alla popolazione insediata (27 mq/ab)	20871 mq
Relativi alla pop. in fase di insediamento (27 mq/ab)	5670 mq
Relativi alla pop. di cui é previsto l'insediamento (27 mq/ab)	5211 mq
Relativi alle attività produttive esistenti (0,25xmq)	872 mq
<b>Totale standards urbanistici di progetto</b>	<b>32624 mq</b>

Stato di attuazione degli standards urbanistici	
Standards urb. attuati al 1997	18552 mq (24mq/ab)
Standards in fase di attuazione	5683 mq (27mq/ab)

Standards di progetto	32624 mq (27mq/ab)
<b>Standards da realizzare</b>	<b>mq 8389</b>

Quadro della attuale ripartizione degli standards e raffronto con i valori minimi di legge			
Categ.(DM 1444/68)	standards att.	Raffronto	Osservazioni
A (scuole)	3 mq/ab	-1,5	Potenziamento dei servizi scolastici
B (servizi generali)	8,2 mq/ab	+6,2	Riqualificazione e potenziamento collegata alla riorganizzazione degli spazi pubblici
C (verde pubblico)	12,8 mq/ab	+3,2	Potenziamento delle aree di verde pubblico all'interno dell'UTOE
D (parcheggi)	0 mq/ab	-2,5	Incremento della dotazione di parcheggi per la residenza

Sup. totale U.T.O.E.	645000 mq
----------------------	-----------

Sup. edif. al 1997	45434 mq
Sup. in fase di edif.	1150 mq
Tot. sup. edificata	46584 mq

Vol. edif. al 1997	225257 mc
Vol. in fase di edif.	14735 mc
Tot. Vol. edificato	239992 mc

### Indirizzi normativi:

#### Prescrizioni, parametri ed indirizzi per il Regolamento Urbanistico:

- E' prevista la riorganizzazione della mobilità urbana attraverso la realizzazione di una variante alla S.S. Aurelia che ne devii il percorso parallelamente alla ferrovia, in modo tale da decongestionare il traffico veicolare sulla viabilità attualmente esistente e diminuire i disagi per i residenti
- Il riordino e la riqualificazione del tessuto esistente dovrà avvenire attraverso:
  - a) il recupero e la valorizzazione dell'edificato storico; b) la riconfigurazione degli spazi pubblici, collegata al potenziamento e alla riqualificazione dei servizi di interesse collettivo esistenti; c) la dotazione di servizi alla residenza; d) lo sviluppo e la razionalizzazione della viabilità di impianto urbanistico e di collegamento; e) il riordino ed il ridisegno del margine edificato sul lato nord-est dell'insediamento, contestualmente ad interventi di nuova edilizia residenziale che spostino in posizione più "interna" il baricentro dell'insediamento; f) il trasferimento delle attività di servizio al traffico automobilistico ed il riuso di tali spazi e volumi destinandoli a residenza o servizi
- E' prevista la riqualificazione funzionale dell'area compresa fra l'attuale S.S. Aurelia e la ferrovia come area destinata prevalentemente a servizi ed attrezzature
- Micro interventi di adeguamento della viabilità e dei parcheggi e loro regolamentazione.

#### Destinazioni d'uso prevalenti:

- residenziale, commerciale, artigianale, servizi ed attrezzature di interesse generale

#### Categorie di intervento:

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

#### Condizioni alla trasformabilità:

- risoluzione dei problemi di ristagno della rete di drenaggio superficiale ;
- Realizzazione della variante alla S.S. Aurelia, per la riorganizzazione della parte compresa fra l'attuale tracciato e la ferrovia
- Prescrizioni alla trasformabilità di cui all'art. 7 : 2.1.2 - 2.2.2 – 2.1 – 3.1 – 3.2
- Vincoli sovraordinati

#### Dimensionamento dell'U.T.O.E.:

193 nuovi vani residenziali, ripartiti tra:

- recupero: 10%                      ristrutturazione urbanistica: 20%
- completamento: 20%            nuova edificazione: 50%

## UTOE N. 22 PONTELUNGO

Popolazione	
insediata al 1997	590
In fase di insediamento	-
di cui é previsto l'insediamento	59
<b>Totale pop. prevista</b>	<b>649</b>

Att.produtt. presenti	1638 mq
-----------------------	---------

Standards urbanistici di progetto	
Relativi alla popolazione insediata (27 mq/ab)	15930 mq
Relativi alla pop. in fase di insediamento (27 mq/ab)	-
Relativi alla pop. di cui é previsto l'insediamento (27 mq/ab)	1593 mq
Relativi alle attività produttive esistenti (0,25xm <sup>2</sup> /mq)	410 mq
<b>Totale standards urbanistici di progetto</b>	<b>17933 mq</b>

Stato di attuazione degli standards urbanistici	
Standards urb. attuati al 1997	2950 mq (5mq/ab)
Standards in fase di attuazione	-

Standards di progetto	17933 mq (27mq/ab)
<b>Standards da realizzare</b>	<b>14983 mq</b>

Quadro della attuale ripartizione degli standards e raffronto con i valori minimi di legge			
Categ.(DM 1444/68)	standards att.	Raffronto	Osservazioni
A (scuole)	0 mq/ab	-4,5	Per il soddisfacimento dello standard si fa riferimento all'UTOE 22 (Mad. d. Acqua)
B (servizi generali)	3,6 mq/ab	+2,6	Riqualificazione e potenziamento dei servizi e delle attrezzature collettive
C (verde pubblico)	1,4 mq/ab	- 7,6	Potenziamento delle aree verdi nell'UTOE o nei contigui spazi aperti di tutela
D (parcheggi)	0 mq/ab	-2,5	Incremento della dotazione di parcheggi per la residenza

Sup. totale U.T.O.E.	573000 mq
----------------------	-----------

Sup. edif. al 1997	34427 mq
Sup. in fase di edif.	-
Tot. sup. edificata	34427 mq

Vol. edif. al 1997	230610 mc
Vol. in fase di edif.	-
Tot. Vol. edificato	230610 mc

### Indirizzi normativi:

#### Prescrizioni, parametri ed indirizzi per il Regolamento Urbanistico:

- Riorganizzazione della viabilità a scala territoriale con la realizzazione della variante alla S.S. Aurelia e della viabilità est-ovest lungo il Fiume Morto
- Riordino e riqualificazione del tessuto esistente attraverso :  
a) il recupero e la valorizzazione dell'edificato storico ; b) la riorganizzazione degli spazi pubblici collegata alla dotazione di servizi alla residenza (verde, parcheggi, attrezzature collettive).
- Recupero e riconversione funzionale dell'area ed ovest della via Pietrasantina a destinazioni terziarie e ricettive, all'interno di un progetto complessivo di valorizzazione turistica di questa parte del territorio comunale, comprendente anche la valorizzazione dell'ostello attualmente esistente.
- Risanamento e riqualificazione ambientale del Fiume Morto e degli spazi ad esso immediatamente relazionati
- Micro interventi di adeguamento della viabilità e dei parcheggi e loro regolamentazione.

#### Destinazioni d'uso prevalenti:

- residenziale, commerciale, artigianale, servizi ed attrezzature di interesse generale.  
Sono ammesse funzioni commerciali aventi le caratteristiche di grande struttura di vendita. Il Regolamento Urbanistico individua appositi comparti per lo svolgimento di tale categoria di attività commerciale.

#### Categorie di intervento:

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

#### Condizioni alla trasformabilità:

- Realizzazione della variante alla S.S. Aurelia ;
- Prescrizioni alla trasformabilità di cui all'art. 10 : punti 1.2 - 2.2 - 4.1 - 2.1 - 3.1 - 3.2
- Vincoli sovraordinati

#### Dimensionamento dell'U.T.O.E.:

59 nuovi vani residenziali, ripartiti tra:

- recupero: 10%                      ristrutturazione urbanistica: 50%
- completamento: 20%            nuova edificazione : 20%

## UTOE N. 23 MARTRAVERSO

sup. totale UTOE mq 241000	sup. edificata mq 8305	vol. edificato mc 45172
----------------------------	------------------------	-------------------------

### Indirizzi normativi:

#### Prescrizioni, parametri ed indirizzi per il Regolamento Urbanistico:

- Recupero e riqualificazione delle attività esistenti nell'ambito di un piano particolareggiato finalizzato alla riorganizzazione morfologica e funzionale dell'intero comparto.
- Riqualificazione ambientale e valorizzazione dell'area lungo la sponda del fiume Morto da attuare anche attraverso il riuso dei volumi esistenti e finalizzati ad attività legate al turismo e al tempo libero .
- Le attività insediate dovranno sottostare a valutazione di compatibilità ambientale indicando gli interventi necessari alla mitigazione degli effetti causati dalle modalità di produzione.
- Tutela e valorizzazione delle relazioni fra l'edificato e gli spazi aperti della piana agricola, con particolare riferimento ai corridoi ambientali ed alle aree verdi di tutela contigue all'UTOE
- Adeguamento funzionale della viabilità di accesso in relazione al nuovo tracciato stradale previsto lungo il fiume Morto e a quelli esistenti.
- Tutti gli interventi dovranno essere dotati degli standards urbanistici previsti dalla legislazione vigente.

#### Destinazioni d'uso prevalenti:

- attività produttive, servizi ed attrezzature collettive.

#### Standards Urbanistici :

- Gli standards urbanistici sono totalmente assenti; il loro dimensionamento viene effettuato tenendo conto sia degli interventi di recupero e ristrutturazione dei volumi esistenti, sia degli interventi di nuova edificazione e di completamento dell'attuale tessuto produttivo; dato che la previsione massima di volume produttivo per l'U.T.O.E. è complessivamente di 20000 mc, equivalenti a circa 12500 mq, il conseguente dimensionamento minimo delle superfici a standard (verde, parcheggi, servizi) è di 1250 mq.

#### Categorie di intervento:

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

#### Condizioni alla trasformazione:

- Risoluzione dei problemi di ristagno delle rete di drenaggio superficiale.
- Prescrizioni alla trasformabilità di cui all'art.9 : punto 1.2
- Vincoli sovraordinati
- Realizzazione della viabilità Ovest-Est

#### Dimensionamento dell'U.T.O.E.:

E' consentito il recupero dell'esistente e la nuova edificazione per un volume massimo complessivo di 20.000 mc., collegati alla realizzazione degli standards urbanistici relativi alle attività insediate.

## UTOE N.24 GELLO

Popolazione	
insediata al 1997	1876
In fase di insediamento	24
di cui é previsto l'insediamento	281
<b>Totale pop. prevista</b>	<b>2181</b>

Att.produtt. presenti	1033 mq
-----------------------	---------

Standards urbanistici di progetto	
Relativi alla popolazione insediata (27 mq/ab)	50652 mq
Relativi alla pop. in fase di insediamento (27 mq/ab)	648 mq
Relativi alla pop. di cui é previsto l'insediamento (27 mq/ab)	2430 mq
Relativi alle attività produttive esistenti (0,25xmq)	258 mq
<b>Totale standards urbanistici di progetto</b>	<b>53988 mq</b>

Stato di attuazione degli standards urbanistici	
Standards urb. attuati al 1997	21442 mq (11,4mq/ab)
Standards in fase di attuazione	1044 mq (42mq/ab)

Standards di progetto	53988 mq (27mq/ab)
<b>Standards da realizzare</b>	<b>mq 31502</b>

Quadro della attuale ripartizione degli standards e raffronto con i valori minimi di legge			
Categ.(DM 1444/68)	standards att.	Raffronto	Osservazioni
A (scuole)	2,2 mq/ab	-2,3	Soddisfacimento dell'esigenza attraverso il polo scolastico di San Giuliano
B (servizi generali)	4,4 mq/ab	+2,4	Riqualificazione e potenziamento collegata alla riorganizzazione degli spazi pubblici
C (verde pubblico)	4,8 mq/ab	-3,7	Potenziamento delle aree verdi nell'UTOE o nei contigui spazi aperti di tutela
D (parcheggi)	0 mq/ab	-2,5	Incremento della dotazione di parcheggi per la residenza

Sup. totale U.T.O.E.	1070000 mq
----------------------	------------

Sup. edif. al 1997	86405 mq
Sup. in fase di edif.	285 mq
Tot. sup. edificata	86690

Vol. edif. al 1997	450491 mc
Vol. in fase di edif.	2706 mc
Tot. Vol. edificato	453197

### Indirizzi normativi:

#### Prescrizioni, parametri ed indirizzi per il Regolamento Urbanistico:

- E' prevista la riorganizzazione della mobilità urbana attraverso la soppressione degli attuali passaggi a livello, la localizzazione di una fermata della metropolitana leggera prevista sulla linea Pisa-Lucca, e la realizzazione di una viabilità di circonvallazione sui lati nord ed ovest dell'insediamento, al fine di alleggerire il traffico sulla attuale via Dini e migliorare i collegamenti viari a scala comunale
- Il riordino e la riqualificazione del tessuto esistente dovrà avvenire attraverso:
  - a) il recupero e la valorizzazione dell'edificato storico; b) la riconfigurazione degli spazi pubblici, collegata al potenziamento e alla riqualificazione dei servizi di interesse collettivo esistenti; c) la dotazione di servizi alla residenza; d) il riordino ed il ridisegno del margine edificato sul lato ovest dell'insediamento, contestualmente al passaggio della nuova viabilità di circonvallazione urbana.
- Le aree agricole e gli spazi aperti interni all'insediamento, in particolare quelli situati ad est della ferrovia, dovranno essere tutelati e valorizzati confermandone la destinazione agricola oppure trasformandoli in spazi verdi di uso collettivo
- Dovranno essere potenziati ed estesi i percorsi pedonali e ciclabili, al fine di migliorare il sistema della mobilità all'interno dell'insediamento ed i collegamenti con i nuclei limitrofi.
- Micro interventi di adeguamento della viabilità e dei parcheggi e loro regolamentazione.

#### Destinazioni d'uso prevalenti:

- residenziale, commerciale, artigianale, servizi ed attrezzature di interesse generale

#### Categorie di intervento:

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

#### Condizioni alla trasformabilità:

- realizzazione della nuova viabilità di circonvallazione urbana
- Prescrizioni alla trasformabilità di cui all'art. 10 : punti 1.2 – 2.1 – 3.1 – 3.2
- Vincoli sovraordinati

#### Dimensionamento dell'U.T.O.E.:

281 nuovi vani residenziali, ripartiti tra:

- recupero: 25%
- ristrutturazione urbanistica: 20%
- completamento: 55%

## UTOE N. 25 LE MAGGIOLE

Popolazione	
insediata al 1997	473
In fase di insediamento	-
di cui é previsto l'insediamento	14
<b>Totale pop. prevista</b>	<b>487</b>

Att.produtt. presenti	-
-----------------------	---

Standards urbanistici di progetto	
Relativi alla popolazione insediata (27 mq/ab)	12771 mq
Relativi alla pop. in fase di insediamento (27 mq/ab)	-
Relativi alla pop. di cui é previsto l'insediamento (27 mq/ab)	378 mq
Relativi alle attività produttive esistenti (0,25xmq)	-
<b>Totale standards urbanistici di progetto</b>	<b>mq 13149</b>

Stato di attuazione degli standards urbanistici	
Standards urb. attuati al 1997	1845
Standards in fase di attuazione	-

Standards di progetto	13149 mq (27mq/ab)
<b>Standards da realizzare</b>	<b>mq 11304</b>

Quadro della attuale ripartizione degli standards e raffronto con i valori minimi di legge			
Categ.(DM 1444/68)	standards att.	Raffronto	Osservazioni
A (scuole)	0	-4,5	Soddisfacimento dello standard attraverso al polo scolastico di San Giuliano
B (servizi generali)	0	- 2	Realizzazione di attrezzature e servizi di interesse collettivo
C (verde pubblico)	1,8 mq/ab	-6,8	Realizzazione di aree verdi attrezzate all'interno dell'UTOE
D (parcheggi)	2,1 mq/ab	- 0,4	Incremento della dotazione di parcheggi per la residenza

Sup. totale U.T.O.E.	90000 mq
----------------------	----------

Sup. edif. al 1997	14012 mq
Sup. in fase di edif.	-
Tot. sup. edificata	14012 mq

Vol. edif. al 1997	95802 mc
Vol. in fase di edif.	-
Tot. Vol. edificato	95802 mc

### Indirizzi normativi:

#### Prescrizioni, parametri ed indirizzi per il Regolamento Urbanistico:

- Il riordino e la riqualificazione morfologica e funzionale del tessuto esistente dovrà avvenire attraverso:
  - a) il recupero del patrimonio edilizio esistente ;
  - b) la riconfigurazione degli spazi pubblici;
  - c) l'adeguamento qualitativo dei servizi alla residenza (servizi di interesse comune, verde pubblico e parcheggi) ;
- Realizzazione della stazione di servizio alla metropolitana leggera Pisa - Lucca
- Micro interventi di adeguamento della viabilità e dei parcheggi e loro regolamentazione.

#### Destinazioni d'uso prevalenti:

- residenziale, servizi

#### Categorie di intervento:

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

#### Condizioni alla trasformabilità:

- Prescrizioni alla trasformabilità di cui all'art. 10 : punti 1.2 - 4.1- 2.1 – 3.1 – 3.2
- Vincoli sovraordinati

#### Dimensionamento dell'U.T.O.E.:

14 nuovi vani residenziali, ripartiti tra:

- recupero 20%
- ristrutturazione urbanistica: 30%
- completamento 50%

## UTOE N. 26 PALAZZETTO

sup. totale UTOE mq 164000	sup. edificata mq 11819	vol. edificato mc 60828
----------------------------	-------------------------	-------------------------

### Indirizzi normativi:

#### Prescrizioni, parametri ed indirizzi per il Regolamento Urbanistico:

- Area sottoposta a ristrutturazione urbanistica finalizzata alla riqualificazione funzionale e ambientale; si prevede la riconversione delle strutture produttive esistenti ad altre destinazioni con riduzioni di volume.
- Saranno possibili operazioni di demolizione e ricostruzione secondo le forme stabilite dal R.U. da attuarsi attraverso un P.P che stabilisca gli eventuali arretramenti dell'insediamento rispetto alla nuova viabilità di interesse sovracomunale; nei fabbricati sulla strada di Lungomonte, il R.U. dovrà prevedere il recupero edilizio a pari volumetria.
- Il Regolamento Urbanistico dovrà precisare la tipologia, le superfici utili, nonché le altezze massime consentite.
- Gli standard di parcheggio dovranno essere valutati sia in relazione alla destinazione d'uso non residenziale che alla presenza di eventuali servizi collegati a tale destinazione.
- Valorizzazione delle relazioni con gli spazi aperti della piana agricola e l'area lungo la sponda del fosso Del Monte;
- Adeguamento funzionale della viabilità di accesso in relazione alla nuova sede stradale prevista sull'attuale tracciato di via di Palazzetto.

#### Destinazioni d'uso prevalenti:

- Le destinazioni ammesse sono quelle dei servizi di interesse pubblico o artigianale qualificato; per i fabbricati sulla strada di Lungomonte il R.U. dovrà prevedere una destinazione residenziale o turistico ricettivo.
- Le aree non edificate potranno mantenere la destinazione agricola oppure una destinazione a parco.

#### Categorie di intervento:

- Ristrutturazione urbanistica. Il R.U. specificherà nel dettaglio gli interventi ammessi per i singoli edifici o parti dell'insediamento.

#### Standards Urbanistici:

- Non sono attualmente presenti superfici destinate a standard urbanistici. Il recupero dei volumi esistenti dovrà essere collegato alla realizzazione di una quantità minima di standards in funzione delle destinazioni insediate. Il Regolamento Urbanistico individuerà comparti soggetti a Piani Particolareggiati per i quali potranno essere formulate previsioni specifiche.

#### Condizioni alla trasformazione:

- Realizzazione della nuova viabilità prevista in luogo dell'attuale via di Palazzetto;
- Le attività insediate dovranno sottostare a valutazione di compatibilità ambientale indicando gli interventi necessari alla mitigazione degli effetti indotti dai nuovi interventi.
- Prescrizioni alla trasformabilità di cui all'art.9 : punto 1.2
- Vincoli sovraordinati

#### Dimensionamento dell'U.T.O.E.:

- La Ristrutturazione Urbanistica non potrà realizzare superfici utili e volumi superiori a quelli esistenti; gli interventi di ristrutturazione urbanistica dovranno essere collegati alla realizzazione degli standards urbanistici relativi alle destinazioni insediate

## UTOE N. 27 ASCIANO

Popolazione	
insediata al 1997	1426
In fase di insediamento	84
di cui é previsto l'insediamento	71
<b>Totale pop. prevista</b>	<b>1581</b>

Att.produtt. presenti	82 mq
-----------------------	-------

Standards urbanistici di progetto	
Relativi alla popolazione insediata (27 mq/ab)	38502 mq
Relativi alla pop. in fase di insediamento (27 mq/ab)	2268 mq
Relativi alla pop. di cui é previsto l'insediamento (27 mq/ab)	1917 mq
Relativi alle attività produttive esistenti (0,25xmq)	21 mq
<b>Totale standards urbanistici di progetto</b>	<b>42708 mq</b>

Stato di attuazione degli standards urbanistici	
Standards urb. attuati al 1997	59749 mq (41,9mq/ab)
Standards in fase di attuazione	5664 mq (67 mq/ab)

Standards di progetto	42708 mq (27mq/ab)
<b>Standards da realizzare</b>	<b>*</b>

Quadro della attuale ripartizione degli standards e raffronto con i valori minimi di legge			
Categ.(DM 1444/68)	standards att.	Raffronto	Osservazioni
A (scuole)	4,2 mq/ab	- 0,3	Standard soddisfatto dal polo scolastico di San Giuliano
B (servizi generali)	10,4 mq/ab	+8,4	Riqualificazione e potenziamento collegata alla riorganizzazione degli spazi pubblici
C (verde pubblico)	26,7	+17,7	Valorizzazione e riqualificazione delle aree verdi nell'UTOE
D (parcheggi)	0,6	- 1,9	Incremento della dotazione di parcheggi per la residenza e per i servizi esistenti

Sup. totale U.T.O.E.	573000 mq
----------------------	-----------

Sup. edif. al 1997	59186 mq
Sup. in fase di edif.	1469 mq
Tot. sup. edificata	60655 mq

Vol. edif. al 1997	365224 mc
Vol. in fase di edif.	11018 mc
Tot. Vol. edificato	376242 mc

### Indirizzi normativi:

#### Prescrizioni, parametri ed indirizzi per il Regolamento Urbanistico:

- Il riordino e la riqualificazione morfologica e funzionale del tessuto esistente dovrà avvenire attraverso:
  - a) il recupero e la valorizzazione dell'edificato storico;
  - b) la riconfigurazione degli spazi pubblici e la riorganizzazione del tessuto edilizio di formazione recente;
  - c) la dotazione di servizi alla residenza (in particolare parcheggi) ;
  - d) riqualificazione degli spazi a verde esistenti, attualmente adibiti a manifestazioni fieristiche, politiche e ricreative, riconvertendoli a spazi attrezzati di interesse collettivo
- Le aree agricole e gli spazi aperti interni all'insediamento dovranno essere tutelati e valorizzati confermandone la destinazione agricola oppure trasformandoli in spazi verdi di uso collettivo ;
- Valorizzazione delle relazioni con il monte e con le emergenze architettoniche ed ambientali presenti (ville, Mirteto)
- Micro interventi di adeguamento della viabilità e dei parcheggi e loro regolamentazione.

#### Destinazioni d'uso prevalenti:

- residenziale, commerciale, servizi, artigianato qualificato

#### Categorie di intervento:

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

#### Condizioni alla trasformabilità:

- Prescrizioni alla trasformabilità di cui all'art. 10 : punti 1.4 - 2.2 – 2.1 – 3.1 – 3.2
- Vincoli sovraordinati

#### Dimensionamento dell'U.T.O.E.:

71 nuovi vani residenziali, ripartiti tra:

- recupero: 30%                      ristrutturazione urbanistica: 30%
- completamento: 40%

\*Nell'U.T.O.E. è già garantita la quantità di 27 mq/ab di standard

## UTOE N. 28 ASCIANO VALLE

Popolazione	
insediata al 1997	878
In fase di insediamento	72
di cui é previsto l'insediamento	88
<b>Totale pop. prevista</b>	<b>1038</b>

Att.produtt. presenti	-
-----------------------	---

Standards urbanistici di progetto	
Relativi alla popolazione insediata (27 mq/ab)	23706 mq
Relativi alla pop. in fase di insediamento (27 mq/ab)	1944 mq
Relativi alla pop. di cui é previsto l'insediamento (27 mq/ab)	2376 mq
Relativi alle attività produttive esistenti (0,25xmq)	-
<b>Totale standards urbanistici di progetto</b>	<b>mq 28026</b>

Stato di attuazione degli standards urbanistici	
Standards urb. attuati al 1997	1621 (1,8 ab/mq)
Standards in fase di attuazione	2475 mq (34 mq/ab)

Standards di progetto	28026 mq (27mq/ab)
<b>Standards da realizzare</b>	<b>mq 23930</b>

Quadro della attuale ripartizione degli standards e raffronto con i valori minimi di legge			
Categ.(DM 1444/68)	standards att.	Raffronto	Osservazioni
A (scuole)	1,4 mq/ab	-3,1	Soddisfacimento dello standard unitamente alle UTOE 1, 24, 27
B (servizi generali)	0,4 mq/ab	-1,6	Riqualificazione e potenziamento delle attrezzature e servizi di interesse collettivo
C (verde pubblico)	0	-9	Realizzazione di aree verdi nell'UTOE o nei contigui spazi aperti di tutela
D (parcheggi)	0	- 2,5	Incremento della dotazione di parcheggi per la residenza

Sup. totale U.T.O.E.	360000 mq
----------------------	-----------

Sup. edif. al 1997	35719 mq
Sup. in fase di edif.	675 mq
Tot. sup. edificata	36394 mq

Vol. edif. al 1997	190277 mc
Vol. in fase di edif.	6417 mc
Tot. Vol. edificato	196694 mc

### Indirizzi normativi:

#### Prescrizioni, parametri ed indirizzi per il Regolamento Urbanistico:

- Il riordino e la riqualificazione morfologica e funzionale del tessuto esistente dovrà avvenire attraverso:
  - a) il recupero del patrimonio edilizio esistente;
  - b) la riconfigurazione degli spazi pubblici;
  - c) l'adeguamento qualitativo e quantitativo dei servizi alla residenza (servizi di interesse comune, verde pubblico e parcheggi) ;
  - d) l'adeguamento funzionale della viabilità
- Tutela e valorizzazione delle relazioni fra l'edificato e gli spazi aperti del monte con particolare riferimento ai corridoi ambientali ed alle aree verdi di tutela contigue all'UTOE ;
- Micro interventi di adeguamento della viabilità e dei parcheggi e loro regolamentazione.

#### Destinazioni d'uso prevalenti:

- residenziale, servizi ;

#### Categorie di intervento:

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

#### Condizioni alla trasformabilità:

- Adeguamento funzionale della rete viaria ;
- Prescrizioni alla trasformabilità di cui all'art. 10 : punti 2.1 – 3.1 – 3.2
- Vincoli sovraordinati

#### Dimensionamento dell'U.T.O.E.:

88 nuovi vani residenziali, ripartiti tra:

- recupero 40%
- ristrutturazione urbanistica: 40%
- completamento 20%



## UTOE N.29 AGNANO

Popolazione	
insediata al 1997	524
In fase di insediamento	-
di cui é previsto l'insediamento	52
<b>Totale pop. prevista</b>	<b>576</b>

Att.produtt. presenti	3674 mq
-----------------------	---------

Standards urbanistici di progetto	
Relativi alla popolazione insediata (27 mq/ab)	14148 mq
Relativi alla pop. in fase di insediamento (27 mq/ab)	-
Relativi alla pop. di cui é previsto l'insediamento (27 mq/ab)	1404 mq
Relativi alle attività produttive esistenti (0,25xmq)	918 mq
<b>Totale standards urbanistici di progetto</b>	<b>mq 16470</b>

Stato di attuazione degli standards urbanistici	
Standards urb. attuati al 1997	4663
Standards in fase di attuazione	-

Standards di progetto	16470 mq (27mq/ab)
<b>Standards da realizzare</b>	<b>mq 11807</b>

Quadro della attuale ripartizione degli standards e raffronto con i valori minimi di legge			
Categ.(DM 1444/68)	standards att.	Raffronto	Osservazioni
A (scuole)	4,6	+0,1	Riqualificazione delle strutture scolastiche esistente
B (servizi generali)	4,3	+2,3	Realizzazione di attrezzature o servizi di interesse collettivo
C (verde pubblico)	0	- 9	Realizzazione di aree verdi nell'UTOE o nei contigui spazi aperti di tutela
D (parcheggi)	0	- 2,5	Incremento della dotazione di parcheggi per la residenza

Sup. totale U.T.O.E.	356000 mq
----------------------	-----------

Sup. edif. al 1997	94905 mq
Sup. in fase di edif.	-
Tot. sup. edificata	94905 mq

Vol. edif. al 1997	555501 mc
Vol. in fase di edif.	-
Tot. Vol. edificato	555501 mc

### Indirizzi normativi:

#### Prescrizioni, parametri ed indirizzi per il Regolamento Urbanistico:

- Il riordino e la riqualificazione morfologica e funzionale del tessuto esistente dovrà avvenire attraverso:
  - a) il recupero del patrimonio edilizio esistente, con particolare riferimento all'ex convento degli Olivetani e l'ex Frantoio;
  - b) la riconfigurazione degli spazi pubblici;
  - c) la dotazione di servizi alla residenza (servizi di interesse comune, verde pubblico e parcheggi) ;
- Le aree agricole e gli spazi aperti interni all'insediamento dovranno essere tutelati nell'ottica della valorizzazione delle relazioni paesaggistiche con il monte
- Micro interventi di adeguamento della viabilità e dei parcheggi e loro regolamentazione.

#### Destinazioni d'uso prevalenti:

- residenziale, artigianale (unicamente per l'eventuale conferma delle attività presenti), servizi

#### Categorie di intervento:

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

#### Condizioni alla trasformabilità:

- Prescrizioni alla trasformabilità di cui all'art. 10 : punti 1.4 - 4.1 – 2.1 – 3.1 – 3.2
- Vincoli sovraordinati

#### Dimensionamento dell'U.T.O.E.:

10 nuovi vani residenziali, ripartiti tra:

- recupero 60%
- ristrutturazione urbanistica: 40%

## UTOE N.30 CAMPO

Popolazione	
insediata al 1997	1099
In fase di insediamento	-
di cui é previsto l'insediamento	110
<b>Totale pop. prevista</b>	<b>1209</b>

Att.produtt. presenti	16205 mq
-----------------------	----------

Standards urbanistici di progetto	
Relativi alla popolazione insediata (27 mq/ab)	29673 mq
Relativi alla pop. in fase di insediamento (27 mq/ab)	-
Relativi alla pop. di cui é previsto l'insediamento (27 mq/ab)	2970 mq
Relativi alle attività produttive esistenti (0,25xmq)	4051 mq
<b>Totale standards urbanistici di progetto</b>	<b>36694 mq</b>

Stato di attuazione degli standards urbanistici	
Standards urb. attuati al 1997	19123 mq (17,4mq/ab)
Standards in fase di attuazione	-

Standards di progetto	36694 mq (27mq/ab)
<b>Standards da realizzare</b>	<b>17571 mq</b>

Quadro della attuale ripartizione degli standards e raffronto con i valori minimi di legge			
Categ.(DM 1444/68)	standards att.	Raffronto	Osservazioni
A (scuole)	1,6 mq/ab	- 2,9	Soddisfacimento dell'esigenza unitariamente all'UTOE Colignola - Mezzana
B (servizi generali)	3,6 mq/ab	+1,6	Riqualificazione e potenziamento collegata alla riorganizzazione degli spazi pubblici
C (verde pubblico)	12,1 mq/ab	+ 3,1	Potenziamento delle aree verdi nell'UTOE o nei contigui spazi aperti di tutela
D (parcheggi)	0 mq/ab	- 2,5	Incremento della dotazione di parcheggi per la residenza

Sup. totale U.T.O.E.	1529000 mq
----------------------	------------

Sup. edif. al 1997	21248 mq
Sup. in fase di edif.	-
Tot. sup. edificata	21248 mq

Vol. edif. al 1997	133561 mc
Vol. in fase di edif.	-
Tot. Vol. edificato	133561 mc

### Indirizzi normativi:

#### Prescrizioni, parametri ed indirizzi per il Regolamento Urbanistico:

- Il riordino e la riqualificazione del tessuto esistente dovrà avvenire attraverso:
  - a) il recupero e la valorizzazione dell'edificato storico e degli edifici monumentali (ville, chiese); b) la riconfigurazione degli spazi pubblici, collegata al potenziamento e alla riqualificazione dei servizi di interesse collettivo esistenti ed a limitati interventi di completamento e trasformazione urbanistica; c) dotazione di servizi alla residenza (verde, parcheggi, attrezzature collettive); d) adeguamento della maglia viaria esistente
- Valorizzazione delle relazioni con il fiume e con il territorio agricolo circostante mediante l'estensione ed il potenziamento dei percorsi pedonali e ciclabili
- Tutela e valorizzazione degli spazi agricoli interstiziali e delle loro relazioni con l'edificato, confermandone la destinazione agricola oppure trasformandoli in spazi verdi ad uso collettivo
- Ripristino ambientale e recupero a parco fluviale dell'area della cava Donati, coerentemente al progetto in fase di attuazione
- Micro interventi di adeguamento della viabilità e dei parcheggi e loro regolamentazione.

#### Destinazioni d'uso prevalenti:

- residenziale, commerciale, artigianale, servizi ed attrezzature di interesse generale

#### Categorie di intervento:

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

#### Condizioni alla trasformabilità:

- Adeguamento funzionale della rete viaria;
- Prescrizioni alla trasformabilità di cui all'art. 10 : punto 1.3 – 2.1 – 3.1 – 3.2
- Qualora confermate le attuali previsioni del Piano di Bacino, non possono essere soggette a trasformazione le aree ivi individuate come aree di laminazione
- Ripristino ambientale della cava Donati secondo il progetto approvato, preliminarmente ad ogni trasformazione dell'area

Vincoli sovraordinati

#### Dimensionamento dell'U.T.O.E.:

110 nuovi vani residenziali, ripartiti tra:

- recupero: 30%                      ristrutturazione urbanistica: 20%
- completamento: 30%            nuova edificazione : 20%

## UTOE N. 31 CARRAIA

sup. totale UTOE mq 173000	sup. edificata mq 969	vol. edificato mc 4142
----------------------------	-----------------------	------------------------

### Indirizzi normativi:

#### Prescrizioni, parametri ed indirizzi per il Regolamento Urbanistico:

- All'interno di questa UTOE si prevede la realizzazione di una struttura a carattere ricettivo con servizi ad essa collegata, unitamente alla sistemazione a verde di uso pubblico delle pertinenze.
- Il Regolamento Urbanistico dovrà precisare la tipologia, le superfici utili, nonché le altezze massime consentite.
- Gli standard di parcheggio dovranno essere valutati sia in relazione alla destinazione d'uso non residenziale che alla presenza di eventuali servizi collegati a tale destinazione.
- Riqualificazione ambientale e valorizzazione dell'area lungo la sponda del fosso "Dei Sei Comuni" da attuare anche attraverso il riuso dei volumi esistenti per attività legate al turismo e al tempo libero.
- Valorizzazione delle relazioni con gli spazi aperti della piana agricola, con particolare riferimento ai corridoi ambientali ed alle aree verdi di tutela contigue all'UTOE.
- Adeguamento funzionale della viabilità di accesso in relazione alla nuova viabilità prevista lungo il fosso "Dei Sei Comuni" e a quella esistente.

#### Destinazioni d'uso prevalenti:

- attività ricettive, servizi ed attrezzature collettive.

#### Standards Urbanistici:

- Gli standards urbanistici dovranno essere dimensionati dal Regolamento Urbanistico in relazione alle specifiche caratteristiche dell'intervento previsto; in ogni caso non potranno essere inferiori alla quantità minima di 4000 mq (ripartita tra verde e parcheggi)

#### Categorie di intervento:

- Alla scala edilizia, sono consentiti tutti gli interventi di conservazione del patrimonio esistente, nonché interventi di riqualificazione fino alla ristrutturazione urbanistica. Il R.U. specificherà nel dettaglio gli interventi ammessi per i singoli edifici o parti dell'insediamento, ed individuerà un comparto specifico nel quale attuare le strutture ricettive previste.

#### Condizioni alla trasformazione:

- Le attività insediate dovranno sottostare a valutazione di compatibilità ambientale indicando gli interventi necessari alla mitigazione degli effetti indotti dai nuovi interventi.
- Prescrizioni alla trasformabilità di cui all'art.9 : punto 1.2
- Vincoli sovraordinati.

#### Dimensionamento dell'U.T.O.E.:

- Sono ammessi interventi fino ad un massimo di 200 camere più i servizi connessi all'attività ricettiva; altezza massima consentita entro 10 ml con volumetria non superiore a 15.000 mc. L'intervento dovrà essere accompagnato dalla realizzazione dei relativi standards urbanistici nelle quantità stabilite dal Regolamento Urbanistico ed in ogni caso non inferiori a 4000 mq

## UTOE N.32 LA FONTINA - PRATICELLI

Popolazione	
insediata al 1997	1987
In fase di insediamento	-
di cui é previsto l'insediamento	100
<b>Totale pop. prevista</b>	<b>2087</b>

Att.produtt. presenti	12755 mq
-----------------------	----------

Standards urbanistici di progetto	
Relativi alla popolazione insediata (27 mq/ab)	53649 mq
Relativi alla pop. in fase di insediamento (27 mq/ab)	-
Relativi alla pop. di cui é previsto l'insediamento (27 mq/ab)	2700 mq
Relativi alle attività produttive esistenti (0,25xmq)	3189 mq
<b>Totale standards urbanistici di progetto</b>	<b>59538 mq</b>

Stato di attuazione degli standards urbanistici	
Standards urb. attuati al 1997	42919 mq (21,6mq/ab)
Standards in fase di attuazione	-

Standards di progetto	59538 mq (27mq/ab)
<b>Standards da realizzare</b>	<b>16619 mq</b>

Quadro della attuale ripartizione degli standards e raffronto con i valori minimi di legge			
Categ.(DM 1444/68)	standards att.	Raffronto	Osservazioni
A (scuole)	4,3 mq/ab	-0,2	Fornitura del servizio scolastico anche per la vicina UTOE di Ghezzano
B (servizi generali)	3,4 mq/ab	+1,4	Riqualificazione e potenziamento collegata alla riorganizzazione degli spazi pubblici
C (verde pubblico)	12,1 mq/ab	+3,1	Potenziamento delle aree verdi nell'UTOE o nei contigui spazi aperti di tutela
D (parcheggi)	1,8 mq/ab	-0,7	Incremento della dotazione di parcheggi per la residenza

Sup. totale U.T.O.E.	588000 mq
----------------------	-----------

Sup. edif. al 1997	88574 mq
Sup. in fase di edif.	-
Tot. sup. edificata	88574 mq

Vol. edif. al 1997	564500 mc
Vol. in fase di edif.	-
Tot. Vol. edificato	564500 mc

### Indirizzi normativi:

#### Prescrizioni, parametri ed indirizzi per il Regolamento Urbanistico:

- Il riordino e la riqualificazione del tessuto esistente dovrà avvenire attraverso:
  - a) la riconfigurazione degli spazi pubblici, collegata al potenziamento e alla riqualificazione dei servizi di interesse collettivo esistenti; b) la dotazione di servizi alla residenza (verde, parcheggi, attrezzature collettive); c) riconfigurazione del margine dell'insediamento con interventi prevalentemente a verde e a servizi; d) adeguamento e razionalizzazione della viabilità esistente
- Tutela a valorizzazione dell'acquedotto mediceo mediante la sistemazione degli spazi e dei percorsi pedonali e ciclabili ad esso limitrofi.
- Potenziamento ed estensione dei percorsi pedonali e ciclabili, al fine di migliorare il sistema della mobilità all'interno dell'insediamento, i collegamenti con i nuclei limitrofi e con i percorsi di rilevanza paesaggistica (acquedotto mediceo, argine dell'Arno)
- Micro interventi di adeguamento della viabilità e dei parcheggi e loro regolamentazione.

#### Destinazioni d'uso prevalenti:

- residenziale, commerciale, artigianale, servizi ed attrezzature di interesse generale

#### Categorie di intervento:

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

#### Condizioni alla trasformabilità:

- Risoluzione dei problemi di ristagno nella rete di drenaggio superficiale;
- Prescrizioni alla trasformabilità di cui all'art. 10 : punti 1.4 - 2.2 - 2.1 - 3.1 - 3.2
- Vincoli sovraordinati

#### Dimensionamento dell'U.T.O.E.:

100 nuovi vani residenziali, ripartiti tra:

- recupero: 10%
- ristrutturazione urbanistica: 20%
- completamento: 70%

## UTOE N. 33 LA FONTINA (zona artigianale)

sup. totale UTOE mq 233000	sup. edificata mq 19864	vol. edificato mc 151483
----------------------------	-------------------------	--------------------------

### Indirizzi normativi:

#### Prescrizioni, parametri ed indirizzi per il Regolamento Urbanistico:

- Riqualificazione ambientale dell'intero comparto e valorizzazione dell'area lungo la sponda del Canale Demaniale.
- Le attività insediate dovranno sottostare a valutazione di compatibilità ambientale indicando gli interventi necessari alla mitigazione degli effetti causati dalle modalità di produzione.
- Recupero e valorizzazione degli edifici aventi valore storico e di archeologia industriale
- Tutela e valorizzazione delle relazioni fra l'edificato e gli spazi aperti della piana agricola, con particolare riferimento ai corridoi ambientali ed alle aree verdi di tutela contigue all'UTOE
- Adeguamento funzionale della viabilità di accesso in relazione al nuovo tracciato stradale previsto lungo il Canale Demaniale e a quelli esistenti.
- Tutti gli interventi, compresi quelli previsti dalle previsioni della nuova area PIP, dovranno essere dotati degli standards urbanistici previsti dalla legislazione vigente.

#### Destinazioni d'uso prevalenti:

- attività produttive, servizi ed attrezzature collettive.

#### Standards Urbanistici:

- Per l'area interessata dal P.I.P. previsto in attuazione del P.R.G. vigente, è confermato il dimensionamento degli standards urbanistici in 21500 mq (ripartiti tra verde, parcheggi e servizi) ; per l'area produttiva e commerciale attualmente esistente gli standards urbanistici sono del tutto assenti: le superfici minime richieste dalla legge dovranno essere recuperate attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica e riorganizzazione del tessuto esistente. Il Regolamento Urbanistico individuerà a tale scopo specifici comparti che dovranno essere oggetto di piani particolareggiati.

#### Categorie di intervento:

- Alla scala urbana sono necessari nuovi interventi di adeguamento delle opere di urbanizzazione e di incremento qualitativo e quantitativo degli standards. Alla scala edilizia, sono consentiti tutti gli interventi di riqualificazione del tessuto edilizio attraverso la ristrutturazione urbanistica e il completamento, nel rispetto dei valori tipologici, architettonici e formali dell'edilizia storica esistente.
- Il R.U. specificherà nel dettaglio gli interventi ammessi per i singoli edifici o parti dell'insediamento.

#### Condizioni alla trasformazione:

- Realizzazione degli standards, non ancora attuati, previsti dalla legge vigente.
- Risoluzione dei problemi di ristagno delle rete di drenaggio superficiale.
- Prescrizioni alla trasformabilità di cui all'art.9 : punto 1.2
- Vincoli sovraordinati

#### Dimensionamento dell'U.T.O.E.:

- Sono confermate le previsioni stabilite dal Piano di Attuazione per gli Insediamenti Produttivi del P.R.G. vigente. Per l'area produttiva attualmente esistente, gli interventi di ristrutturazione dell'esistente dovranno essere collegati alla realizzazione degli standards urbanistici previsti dalla legislazione vigente.

## UTOE N.34 GHEZZANO

Popolazione	
insediata al 1997	1550
In fase di insediamento	-
di cui é previsto l'insediamento	155
<b>Totale pop. prevista</b>	<b>1705</b>

Att.produtt. presenti	1993 mq
-----------------------	---------

Standards urbanistici di progetto	
Relativi alla popolazione insediata (27 mq/ab)	41850 mq
Relativi alla pop. in fase di insediamento (27 mq/ab)	-
Relativi alla pop. di cui é previsto l'insediamento (27 mq/ab)	4185 mq
Relativi alle attività produttive esistenti (0,25xmq)	498 mq
<b>Totale standards urbanistici di progetto</b>	<b>46533 mq</b>

Stato di attuazione degli standards urbanistici	
Standards urb. attuati al 1997	16895 mq (10,9mq/ab)
Standards in fase di attuazione	-

Standards di progetto	46533 mq (27mq/ab)
<b>Standards da realizzare</b>	<b>29638 mq</b>

Quadro della attuale ripartizione degli standards e raffronto con i valori minimi di legge			
Categ.(DM 1444/68)	standards att.	Raffronto	Osservazioni
A (scuole)	0,9 mq/ab	-3,6	Soddisfacimento dell'esigenza attraverso i servizi scolastici di La Fontina/Praticelli
B (servizi generali)	1,3 mq/ab	-0,7	Riqualificazione e potenziamento collegata alla riorganizzazione degli spazi pubblici
C (verde pubblico)	6,8 mq/ab	-2,2	Potenziamento delle aree verdi nell'UTOE o nei contigui spazi aperti di tutela
D (parcheggi)	1,9 mq/ab	-0.6	Incremento della dotazione di parcheggi per la residenza

Sup. totale U.T.O.E.	825000 mq
----------------------	-----------

Sup. edif. al 1997	70166 mq
Sup. in fase di edif.	-
Tot. sup. edificata	70166 mq

Vol. edif. al 1997	398605 mc
Vol. in fase di edif.	-
Tot. Vol. edificato	398605 mc

### Indirizzi normativi:

#### Prescrizioni, parametri ed indirizzi per il Regolamento Urbanistico:

- E' prevista la riorganizzazione della mobilità urbana in seguito alla realizzazione della viabilità di attraversamento est-ovest del territorio comunale, con conseguente alleggerimento del traffico sulla S.P. Vicaresè e miglioramento della qualità abitativa.
- Il riordino e la riqualificazione del tessuto esistente dovrà avvenire attraverso:
  - a) il recupero e la valorizzazione dell'edificato storico; b) la riconfigurazione degli spazi pubblici, collegata al potenziamento e alla riqualificazione dei servizi di interesse collettivo esistenti, nonché al completamento e al ridisegno del tessuto urbano anche per mezzo di nuovi interventi edilizi; c) la dotazione di servizi alla residenza; d) il riordino ed il ridisegno del margine edificato dell'insediamento, con eventuali interventi di completamento edilizio
- Le aree agricole e gli spazi aperti interni o contigui all'insediamento, in particolare quelli situati ad est della S.P. Vicaresè, dovranno essere tutelati e valorizzati confermandone la destinazione agricola oppure trasformandoli in spazi verdi di uso collettivo
- Dovranno essere potenziati ed estesi i percorsi pedonali e ciclabili, al fine di migliorare il sistema della mobilità all'interno dell'insediamento ed i collegamenti con i nuclei limitrofi, nonché valorizzare la relazione con gli spazi ed i percorsi dell'ansa dell'Arno.
- Micro interventi di adeguamento della viabilità e dei parcheggi e loro regolamentazione.

#### Destinazioni d'uso prevalenti:

- residenziale, commerciale, artigianale, servizi ed attrezzature di interesse generale

#### Categorie di intervento:

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

#### Condizioni alla trasformabilità:

- risoluzione dei problemi di ristagno nella rete di drenaggio superficiale ;
- Prescrizioni alla trasformabilità di cui all'art. 10 : punti 1.4 - 2.2 -4.1 - 2.1 - 3.1 - 3.2
- Vincoli sovraordinati

#### Dimensionamento dell'U.T.O.E.:

155 nuovi vani residenziali, ripartiti tra:

- recupero: 25%                                    ristrutturazione urbanistica: 25%
- completamento: 30%                        nuova edificazione: 20%

## UTOE N.35 COLIGNOLA - MEZZANA

Popolazione	
insediata al 1997	1388
In fase di insediamento	144
di cui é previsto l'insediamento	278
<b>Totale pop. prevista</b>	<b>1810</b>

Att.produtt. presenti	2444 mq
-----------------------	---------

Standards urbanistici di progetto	
Relativi alla popolazione insediata (27 mq/ab)	37476 mq
Relativi alla pop. in fase di insediamento (27 mq/ab)	3888 mq
Relativi alla pop. di cui é previsto l'insediamento (27 mq/ab)	7506 mq
Relativi alle attività produttive esistenti (0,25xm <sup>2</sup> /mq)	611 mq
<b>Totale standards urbanistici di progetto</b>	<b>49481 mq</b>

Stato di attuazione degli standards urbanistici	
Standards urb. attuati al 1997	19293 mq (13,9mq/ab)
Standards in fase di attuazione	4162 mq (28,9 mq/ab)

Standards di progetto	49481 mq (27mq/ab)
<b>Standards da realizzare</b>	<b>mq 26026 mq</b>

Quadro della attuale ripartizione degli standards e raffronto con i valori minimi di legge			
Categ.(DM 1444/68)	standards att.	Raffronto	Osservazioni
A (scuole)	1,7 mq/ab	- 2,8	Riqualificazione e potenziamento delle strutture scolastiche
B (servizi generali)	5,9 mq/ab	+3,9	Riqualificazione e potenziamento collegata alla riorganizzazione degli spazi pubblici
C (verde pubblico)	4,3 mq/ab	-4,7	Potenziamento delle aree verdi nell'UTOE o nei contigui spazi aperti di tutela
D (parcheggi)	1,9 mq/ab	-0,6	Incremento della dotazione di parcheggi per la residenza

Sup. totale U.T.O.E.	493000 mq
----------------------	-----------

Sup. edif. al 1997	56226 mq
Sup. in fase di edif.	1135 mq
Tot. sup. edificata	57361 mq

Vol. edif. al 1997	285630 mc
Vol. in fase di edif.	10791 mc
Tot. Vol. edificato	296421 mc

### Indirizzi normativi:

#### Prescrizioni, parametri ed indirizzi per il Regolamento Urbanistico:

- E' prevista la riorganizzazione della mobilità urbana attraverso la realizzazione di una viabilità di circonvallazione sul lato nord dell'insediamento, al fine di alleggerire il traffico sulla S.P. Vicarese e migliorare la qualità abitativa del nucleo
- Il riordino e la riqualificazione del tessuto esistente dovrà avvenire attraverso:
  - a) il recupero e la valorizzazione dell'edificato storico; b) la riconfigurazione degli spazi pubblici, collegata al potenziamento e alla riqualificazione dei servizi di interesse collettivo esistenti; c) la dotazione di servizi alla residenza; d) il riordino ed il ridisegno del margine edificato sul lato nord dell'insediamento, contestualmente al passaggio della nuova viabilità di circonvallazione urbana, anche attraverso interventi di nuova edificazione.
- Dovranno essere potenziati ed estesi i percorsi pedonali e ciclabili, al fine di migliorare il sistema della mobilità all'interno dell'insediamento ed i collegamenti con i nuclei limitrofi, nonché valorizzare le relazioni con il fiume Arno.
- Micro interventi di adeguamento della viabilità e dei parcheggi e loro regolamentazione.

#### Destinazioni d'uso prevalenti:

- residenziale, commerciale, artigianale, servizi ed attrezzature di interesse generale

#### Categorie di intervento:

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

#### Condizioni alla trasformabilità:

- Realizzazione della nuova viabilità di circonvallazione urbana ;
- Prescrizioni alla trasformabilità di cui all'art. 10 : punti 1.4 - 2.2 – 2.1 – 3.1 – 3.2
- Vincoli sovraordinati

#### Dimensionamento dell'U.T.O.E.:

281 nuovi vani residenziali, ripartiti tra:

- recupero: 30%                      ristrutturazione urbanistica: 20%
- completamento: 25%              nuova edificazione : 25%

## Sintesi del dimensionamento delle U.T.O.E. a prevalente funzione residenziale

N°	U.T.O.E.	Popolaz. residente al 1997	Popolaz. in fase di insediam.	Popolaz. prevista dal Piano	Popolaz. totale prevista	Standards attuati (mq)	Standards in corso di attuaz(mq)	Standards di progetto (mq)
1	San Giuliano Terme	1.727	720	86	2.533	138.632	13750	*
2	Ripafratta	600	102	30	732	4.408	3066	12.568
3	Pugnano	284	114	14	412	7.200	3673	161
4	Colognole	166	-	17	183	5.378	-	*
5	Casale di Patignone	155	-	15	170	0	-	4.590
6	Molina di Quosa	945	84	47	1.076	15.025	4642	9.476
7	Rigoli	270	-	13	283	6.670	-	871
8	Pappiana	902	-	90	992	13.981	-	12.803
9	Pontasserchio	2.380	36	238	2.654	52.598	1816	17.642
10	Limiti	213	-	7	220	1.682	-	4.447
11	San Martino a Ulmiano	849	-	170	1.019	4.330	-	23.286
12	S. Andrea in Pescaiola	455	-	22	477	5.915	-	7.069
13	Orzignano	1.057	-	52	1.109	13.635	-	16.413
14	Metato	1.485	66	250	1.801	20.493	4036	24.144
15	Arena	201	-	10	211	5.105	-	592
16	Il Lamo	211	-	10	221	0	-	6.018
17	Cafaggiareggi	372	-	18	390	0	-	10.570
18	Piaggia	231	-	10	241	0	-	6.675
19	Pontedoro	540	-	27	567	0	-	15.357
20	Cardeta	135	-	7	142	0	-	4.934
21	Madonna dell'Acqua	773	210	193	1176	18.552	5683	8.389
22	Pontelungo	590	-	59	649	2.950	-	14.983
24	Gello	1.876	24	281	2.181	21.442	1044	31.502
25	Le Maggiale	473	-	14	487	1.845	-	11.304
27	Asciano	1.426	84	71	1.581	59.749	5644	*
28	Asciano Valle	878	72	88	1.038	1.621	2475	23.930
29	Agnano	524	-	52	576	4.663	-	11.807
30	Campo	1.099	-	110	1.209	19.123	-	17.571
32	La Fontina-Praticelli	1.987	-	100	2.087	42.919	-	16.619
34	Ghezzano	1.550	-	155	1.705	16.895	-	29.638
35	Colignola-Mezzana	1.388	144	278	1.810	19.293	4162	26.026
<b>Totale UTOE residenziali</b>		<b>25742</b>	<b>1656</b>	<b>2534</b>	<b>29932</b>	<b>504.104</b>	<b>49.991</b>	<b>369.385</b>
Case sparse		3469	-	347	3816	-	-	-
<b>Totale popolaz. comunale</b>		<b>29211</b>	<b>1656</b>	<b>2881</b>	<b>33748</b>	<b>504.104</b>	<b>49.991</b>	<b>369.385</b>

• Nell'U.T.O.E. è già garantita la quantità di 27 mq/ab di standard