



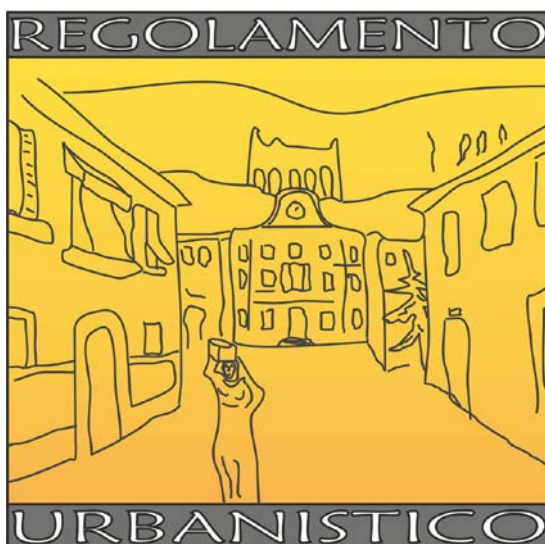
Comune di San Giuliano Terme

Provincia di Pisa

Piano Regolatore Generale

Regolamento Urbanistico

ADEGUAMENTO AL 31 LUGLIO 2017



RELAZIONE

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

Indice

Piano Strutturale e Regolamento Urbanistico	3
Il Quadro Conoscitivo e le Invarianti Strutturali	6
La disciplina dei Sistemi e dei Subsistemi	10
Il Sistema Ambientale	11
Il Sistema Insediativo	17
Morfologia e tipologia edilizia.....	17
La disciplina del sistema insediativo.....	27
I Nuclei storici consolidati.....	27
Le aggregazioni edilizie di formazione recente.....	29
I nuovi insediamenti residenziali.....	31
Gli insediamenti produttivi.....	32
I comparti a destinazione mista.....	35
Il Sistema Funzionale	36
I servizi e le attrezzature di interesse generale.....	36
Le infrastrutture.....	40
Il dimensionamento del Piano	42
Gli standards urbanistici.....	43
Il fabbisogno abitativo.....	45
Schede sintetiche delle previsioni relative alle Unità Territoriali	
Organiche Elementari	52

Regolamento Urbanistico di San Giuliano Terme

Relazione

Piano Strutturale e Regolamento Urbanistico

Il Piano Regolatore Comunale è un atto complesso attraverso il quale l'Amministrazione Comunale, in applicazione della legislazione vigente, disciplina l'utilizzazione e la trasformazione del territorio e delle relative risorse.

La Legge Regionale 16.1.95 n. 5 ha introdotto importanti innovazioni nella pianificazione urbanistica toscana. In particolare, il Piano Regolatore Comunale quale derivante dalla legge urbanistica nazionale n. 1150/42 viene articolato in tre diversi livelli di pianificazione, corrispondenti a momenti distinti di definizione e di attuazione delle scelte del Piano: il Piano Strutturale, il Regolamento Urbanistico, ed il Programma Integrato di Intervento.

Il Piano Strutturale costituisce l'atto programmatico di definizione complessiva delle strategie di riqualificazione del territorio comunale; il Regolamento Urbanistico è lo strumento che definisce la disciplina dettagliata delle diverse parti del territorio; il Programma Integrato di Intervento è l'atto facoltativo con il quale l'Amministrazione Comunale programma le fasi di attuazione del Piano e ne controlla lo svolgersi.

Il provvedimento "Regolamento Urbanistico", elaborato nel rispetto degli indirizzi, dei parametri e delle prescrizioni del Piano Strutturale, approvato dal Consiglio Comunale con delibera n. 114 del 12/10/98, disciplina l'attività

urbanistica ed edilizia, le trasformazioni d'uso, la realizzazione dei servizi e di impianti e qualsiasi altra opera che comunque comporti la trasformazione dello stato fisico del territorio comunale. Esso disciplina inoltre ulteriori particolari trasformazioni, in rapporto alla tutela dei beni ambientali, naturali e culturali, o in dipendenza da specifiche normative.

I contenuti di questo strumento, in coerenza con il disposto dell'art. 28 della Legge regionale 16.1.95 n. 5, sono costituiti da specifici atti relativi a: la individuazione del perimetro aggiornato dei centri abitati; la individuazione delle aree all'interno di tale perimetro sulle quali è possibile l'edificazione di completamento o di ampliamento degli edifici esistenti; la disciplina per il recupero del patrimonio urbanistico ed edilizio esistente; la individuazione delle aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nel rispetto degli standard previsti dal D.M. 2 aprile 1968 n. 1444 e dal Piano Strutturale; la individuazione delle aree per le quali, in rapporto alla loro particolare complessità e rilevanza, si può intervenire solo mediante piani attuativi; la determinazione degli interventi consentiti all'esterno dei centri abitati; le infrastrutture da realizzare nel territorio comunale; la fattibilità geologica ed idraulica degli interventi nel territorio comunale e le condizioni alle trasformazioni derivanti dalla valutazione degli effetti ambientali di cui all'art. 32 della Legge regionale 16.1.95 n. 5; la individuazione dei criteri di coordinamento delle scelte localizzative con gli atti di competenza del sindaco in materia di orari ai sensi dell'art. 36 legge 8 giugno 1990 n. 142 e succ. mod. e della disciplina regionale ivi prevista; sono stati inoltre formulati indirizzi per la formazione del Piano Urbano del Traffico e dei relativi Piani di dettaglio.

Il Regolamento Urbanistico è costituito dai seguenti elaborati:

- Approfondimento del Quadro Conoscitivo del Piano Strutturale, costituito da: a) censimento e classificazione sintetica dei servizi, delle attrezzature pubbliche e di pubblico interesse, delle attività commerciali ed artigianali presenti nelle Unità Territoriali Organiche Elementari; b) aggiornamento

cartografico con rilevamento delle nuove edificazioni e delle destinazioni d'uso in atto all'interno delle Unità Territoriali Organiche Elementari; c) analisi tipologica del tessuto urbano e lettura delle potenzialità di trasformazione edilizia; d) analisi storica e archeologica degli edifici presenti all'interno delle Unità Territoriali Organiche Elementari

- Carta generale delle previsioni urbanistiche (scala 1:5000)
- Carte delle previsioni urbanistiche all'interno delle Unità Territoriali Organiche Elementari (scala 1:2000)
- Carta della fattibilità degli interventi (scala 1:5000)
- Indirizzi per la formazione del Piano Urbano del Traffico
- Elementi per la valutazione degli effetti ambientali
- Relazione
- Norme Tecniche di Attuazione

Per una dettagliata illustrazione degli studi e degli approfondimenti di settore sopra citati, rimandiamo ai relativi allegati, facenti parte integrante del Regolamento Urbanistico.

Il Quadro Conoscitivo e le Invarianti Strutturali

Il riferimento fondamentale per la definizione degli atti di governo del territorio e per la verifica dei loro effetti è rappresentato dalle indagini e dagli studi che costituiscono il Quadro Conoscitivo delle risorse del territorio, parte integrante del Piano Strutturale. Nel processo di formazione del Regolamento Urbanistico si è resa necessaria, per una accurata calibrazione delle scelte, l'attivazione di una ulteriore fase di approfondimento e di indagine critica sugli elementi caratterizzanti il territorio e gli insediamenti sotto l'aspetto ambientale, urbanistico, socioeconomico.

Avendo come riferimento gli studi inclusi nel Quadro Conoscitivo del Piano Strutturale, sono stati condotti specifici approfondimenti relativi a:

- il censimento ed alla classificazione sintetica dei servizi, delle attrezzature pubbliche e di pubblico interesse, delle attività commerciali ed artigianali presenti nelle Unità Territoriali Organiche Elementari;
- l'aggiornamento cartografico con rilevamento delle nuove edificazioni e delle destinazioni d'uso in atto all'interno delle Unità Territoriali Organiche Elementari;
- l'analisi tipologica del tessuto urbano ed alla lettura delle potenzialità di trasformazione edilizia;
- l'analisi storica e archeologica degli edifici presenti nelle Unità Territoriali Organiche Elementari.

Tali approfondimenti sono andati a completare ed integrare il Quadro Conoscitivo sopra citato, ed hanno costituito un ulteriore elemento di supporto e di verifica per le scelte progettuali e normative del Regolamento Urbanistico.

L'altro elemento guida per l'elaborazione dello strumento urbanistico comunale è costituito dagli obiettivi, dai parametri e dagli indirizzi espressi dal Piano Strutturale relativamente ai Sistemi ed ai Subsistemi che compongono il

territorio comunale. Il Piano Strutturale fa propria una prospettiva di sviluppo territoriale come processo di valorizzazione complessiva delle risorse antropiche ed ambientali costitutive dell'identità dei luoghi. Tra i principali obiettivi troviamo quindi non solamente la salvaguardia delle risorse naturali esistenti (aria, acqua, suolo, ecosistemi della fauna e della flora), ma anche specifiche strategie di valorizzazione delle diverse realtà territoriali nel quadro di uno sviluppo orientato verso un turismo naturalistico e culturale.

In particolare, costituiscono obiettivi specifici del Piano:

- la partecipazione dei cittadini al processo di pianificazione urbanistica, 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.
- 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.
- la valorizzazione delle diverse identità che compongono il territorio comunale, con particolare riferimento alla riqualificazione del sistema dei nuclei storici, 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. A questo obiettivo è connesso anche il tema della riqualificazione del sistema insediativo, da affrontare complessivamente attraverso il recupero della qualità urbana, la riqualificazione dei servizi, delle dotazioni infrastrutturali, della mobilità, degli usi e delle funzioni.

In relazione all'arricchito quadro delle conoscenze ed agli obiettivi del Piano Strutturale è stato quindi avviato il processo di formazione del Regolamento Urbanistico.

La complessa articolazione del Piano Strutturale in Quadro conoscitivo, Sistemi, Subsistemi, Invarianti Strutturali, Unità Territoriali Organiche Elementari, derivante direttamente dall'impianto normativo della legge regionale, ha consentito la predisposizione di indirizzi, regole e parametri che hanno guidato la formazione del Regolamento in modo coerente con la lettura degli elementi e delle relazioni caratterizzanti le diverse componenti territoriali effettuata durante la fase conoscitiva. Tale strumento si configura pertanto quale atto di specificazione nel dettaglio degli obiettivi e delle scelte tracciate dal Piano Strutturale.

Il processo di definizione delle scelte di pianificazione è stato condotto con un atteggiamento metodologico improntato alla individuazione dei diversi possibili gradi di trasformabilità delle singole componenti territoriali. In questo senso, sono state assunte come elementi di riferimento e punti fermi del processo di valorizzazione le Invarianti Strutturali e lo Statuto dei Luoghi. Questi elementi possono essere esemplificati nei seguenti punti:

- per il sistema ambientale: il reticolo idraulico principale, i paeoalvei, le grotte, le ANPIL, i corridoi ambientali, il Parco Naturale di Migliarino-S. Rossore-Massaciuccoli;

- per il sistema insediativo: le chiese e gli edifici religiosi, le ville, l'architettura militare fortificata, i siti archeologici, gli acquedotti storici, le tracce delle centuriazioni romane;
- per il sistema funzionale: la Strada Statale n° 12 del Brennero
- per tutti i sistemi: i vincoli sovraordinati istituiti dalle leggi nazionali e regionali vigenti.

Ci sembra opportuno sottolineare che il termine "Invariante Strutturale", mutuato dalla legge urbanistica regionale, non deve essere inteso secondo un'accezione rigida, come di parte non soggetta a mutamento o a trasformazioni di sorta; è evidente infatti che ogni componente territoriale è destinata, per sua natura, a subire un processo di evoluzione e cambiamento in relazione al mutare delle condizioni ambientali, sociali e culturali del contesto in cui è inserita. Tale termine si riferisce più propriamente a quegli elementi che, per la loro posizione determinante nella formazione della memoria storica e dell'identità dei luoghi, rivestono l'esplicito ruolo di "quadro di riferimento stabile" nel processo dinamico di evoluzione e trasformazione che investe il territorio.

L'insieme degli atteggiamenti e degli indirizzi normativi relativi alle "Invarianti", che ha caratterizzato la costituzione del Piano Strutturale, rappresenta un caposaldo della progettazione del Regolamento Urbanistico. Infatti, in relazione all'obiettivo della più ampia valorizzazione delle risorse, questo insieme differenziato di elementi e di parti del territorio diviene catalizzatore del processo di riqualificazione e di tutela dell'identità territoriale.

Il Regolamento Urbanistico ha, per alcuni di questi elementi, ulteriormente specificato gli atteggiamenti di tutela e le strategie di valorizzazione. A titolo esemplificativo, possiamo citare il sistema delle ville storiche, oggetto di uno specifico piano promosso dall'Amministrazione Comunale e finalizzato al recupero ed alla valorizzazione turistico-culturale dell'intero sistema delle ville presenti nel territorio: all'interno di tale Piano sono state individuate le compatibilità fra

le esigenze di tutela e conservazione dei singoli manufatti e del relativo contesto ambientale, e le diverse ipotesi di utilizzo da parte di soggetti pubblici e privati. Un altro elemento di significativo approfondimento della disciplina è costituito dall'individuazione di regole progettuali appropriate dirette alla salvaguardia di aree di interesse archeologico, di manufatti e di segni-testimonianza dell'evoluzione storica del territorio. Questi elementi, benché apparentemente nascosti, rafforzano le connotazioni del paesaggio e l'identità degli insediamenti: si tratta spesso di opere che ci permettono di acquisire conoscenze circa i modi di vita, di lavoro e di fatica di una comunità (muri a secco, pozzi, antiche cave, percorsi storici, bonifiche idrauliche, ecc.). A questi si aggiungono le testimonianze della ritualità e manifestazione della cultura collettiva, quali immagini sacre, edicole, lapidi e iscrizioni, ecc.

Il Regolamento Urbanistico, nel confermare gli atteggiamenti verso Invarianti Strutturali, attiva provvedimenti atti a favorire la riqualificazione complessiva del territorio ed individua quelle parti da riorganizzare attraverso interventi di trasformazione. Pertanto, coerentemente con gli indirizzi assunti all'interno del metodo di lavoro, si sono determinati atteggiamenti progettuali che ricongiungono in una visione unitaria il tema del territorio con gli insediamenti ed al tempo stesso dell'esistente con i nuovi interventi. All'interno di ogni singola componente territoriale, infatti, lo strumento urbanistico ha cercato di distinguere le parti e gli elementi soggetti a conservazione ed a valorizzazione da quelli invece per i quali è possibile ed auspicabile attivare processi di riqualificazione e trasformazione.

Per perseguire questo risultato, data la molteplicità e la complessità degli aspetti e delle connotazioni del territorio, coerentemente con la metodologia di lavoro del Piano Strutturale, anche nella stesura del Regolamento Urbanistico abbiamo ricondotto le scelte ed i relativi provvedimenti all'interno dell'articolazione dei Sistemi e Subsistemi definiti dal Piano Strutturale stesso.

La disciplina dei Sistemi e dei Subsistemi

Per una maggiore chiarezza e coerenza dello strumento urbanistico rispetto quadro legislativo vigente, la disciplina dei Sistemi e dei Subsistemi è stata articolata in riferimento a zone omogenee riconducibili a quelle di cui al DM 1444/68. In tali zone, e nelle relative sottozone, sono applicate le prescrizioni, gli indirizzi ed i parametri stabiliti agli artt. 14, 15 e 16 delle Norme del Piano Strutturale (Sistema Ambientale, Insediativo e Funzionale).

Per ogni zona omogenea, e per le eventuali sottozone, appartenente ai Sistemi ed ai Subsistemi, sono definite norme e prescrizioni di carattere generale.

All'interno di alcune zone e sottozone sono individuati inoltre comparti per i quali è definita una disciplina specifica in merito al dimensionamento ed al tipo delle trasformazioni ammissibili, nonché alle modalità di attuazione di tali trasformazioni. Tale disciplina di dettaglio è contenuta nelle schede norma allegata alla normativa del Regolamento Urbanistico, di cui costituiscono parte integrante.

Il Sistema Ambientale

All'interno del Sistema Ambientale, articolato nei due subsistemi del Monte e della Pianura, il Regolamento urbanistico ha confermato la scelta di valorizzare la complessità ambientale del territorio, promuovendo lo sviluppo rurale in una direzione di tutela del paesaggio agrario e di sostenibilità ambientale delle attività agricole. In diretto rapporto con gli indirizzi espressi dal Piano Strutturale, sono stati quindi formulati atteggiamenti normativi differenziati per le diverse parti del territorio: il sistema agricolo-forestale del Monte, con i problemi di tutela del paesaggio ampiamente conosciuti, che implicano un atteggiamento conservativo e di modesta trasformazione unicamente collegata al

recupero; il territorio agricolo delle frange "a cintura" dei centri, prevalentemente caratterizzato da orti e serre, che implica un atteggiamento di conservazione del rapporto fra edificato ed aree libere ma al tempo stesso atteggiamenti anche di trasformazione per le strutture esistenti al fine di una riqualificazione complessiva (in tale ambito le norme prefigurano anche la possibilità di modesti interventi legati alla necessità di manutenzione dei fondi purché ambientalmente e tipologicamente compatibili); l'agricoltura di pianura poi, si differenzia ulteriormente, inducendo atteggiamenti che in alcuni casi escludono, per aree come quella della bonifica di Asciano, l'edificabilità.

In applicazione dei criteri e degli indirizzi relativi ai singoli subsistemi del Sistema Ambientale sono state quindi distinte le seguenti zone territoriali omogenee:

a) All'interno del subsistema della pianura:

- zone agricole ordinarie
- aree di frangia a prevalente funzione agricola interagenti con insediamenti consolidati
- zone agricole speciali
- zone agricole di interesse paesaggistico

b) All'interno del subsistema del monte:

- zone agricole di interesse paesaggistico

c) Zone agricole interne alle U.T.O.E.

La disciplina del territorio agricolo da parte dello strumento urbanistico comunale riveste un ruolo di specificazione ed integrazione di quella contenuta nel quadro normativo nazionale e regionale vigente, con particolare riferimento alla L.R. 64/95 "Disciplina degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia nelle zone con prevalente funzione agricola" con le successive integrazioni e modifiche, ed alle disposizioni, ai parametri ed agli indirizzi normativi relativi alle zone agricole contenuti nel Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia.

All'interno di questo quadro normativo il Regolamento Urbanistico definisce nel dettaglio, in relazione ai caratteri ambientali, agronomici ed urbanistici delle diverse parti del territorio, le regole per la realizzazione degli interventi e le caratteristiche dimensionali, tipologiche e funzionali degli interventi stessi.

In considerazione del suo elevato pregio paesaggistico, il subsistema del monte è classificato "ad esclusiva funzione agricola" ai sensi della LR 64/95 e succ. mod., poiché caratterizzato da particolari sistemazioni agrarie e da superfici boscate. Il Piano Regolatore assume quindi come prioritario il mantenimento e la riqualificazione degli assetti paesaggistici ed ambientali esistenti, collegandone le strategie di tutela e valorizzazione allo sviluppo della fruizione turistica, ricreativa e naturalistica. In particolare, un importante settore da valorizzare è relativo dalla rete dei percorsi turistici del Monte Pisano: oltre a quelli esistenti e mantenuti dal C.A.I., dovranno essere riqualificati con interventi mirati i sentieri su cui si sono strutturati alcuni centri del lungomonte. In tal senso, il Regolamento Urbanistico individua specifici punti organizzati di accesso ai percorsi del Monte, collegati ed integrati con servizi complementari di carattere turistico-ricettivo.

Per il patrimonio edilizio esistente all'interno del Sistema Ambientale, lo strumento urbanistico ha definito gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia ammissibili ed i relativi strumenti di attuazione. Per un maggiore controllo delle trasformazioni, sono stati distinti gli interventi diretti ed i Piani Attuativi ai sensi dell'art. 31 della LR 5/95 (Programmi di Miglioramento Agricolo Ambientale, Piani Particolareggiati, Piani di Recupero).

La specificità del sistema insediativo nel territorio rurale ha determinato la necessità di attivare specifiche schedature del patrimonio edilizio finalizzate alla comprensione dei valori emergenti, del sistema d'uso e dello stato di degrado

sia edilizio che ambientale. Questa conoscenza, congiunta alla individuazione del processo tipologico diviene l'elemento guida per la proposta progettuale. Attraverso tale impostazione sarà possibile rispondere coerentemente alle diverse istanze di risanamento, recupero ed ampliamento dell'edilizia esistente. In tal senso, per gli edifici presenti nelle zone agricole sono stati individuati provvedimenti tali da determinare interventi di riqualificazione in coerenza con le loro caratteristiche tipologiche, architettoniche e formali

L'articolato normativo specifica nei dettagli questa impostazione e sottolinea la necessità di associare all'intervento un corretto uso dei materiali e delle tecniche costruttive.

Sebbene la disciplina del patrimonio edilizio esistente sia stata articolata distinguendo gli edifici a destinazione agricola da quelli a destinazione non agricola, per rispondere alle disposizioni di legge, tuttavia per ambedue le categorie sono stati confermati gli atteggiamenti sopra descritti.

All'interno di tale patrimonio edilizio si è ritenuto opportuno verificare la coerenza delle destinazioni d'uso presenti ed ammissibili, distinguendo: attività agricole o ad esse connesse, abitazioni ad uso civile, attività ricettive integrate con la residenza, con individuazione dei limiti massimi ammissibili. La scelta di consentire anche negli edifici non più utilizzati a fini agricoli l'esercizio di attività di ospitalità turistica e fittacamero analoghe a quelle collegate all'esercizio dell'attività agriturismo costituisce a nostro avviso un importante strumento per la valorizzazione del territorio rurale e per la riqualificazione ed il mantenimento del patrimonio edilizio esistente.

In relazione ai citati obiettivi di valorizzazione turistica, il presente strumento ha ritenuto opportuno inoltre escludere le attività di allevamento ritenute incompatibili sotto il profilo ambientale e paesaggistico con il territorio rurale di San Giuliano.

Il controllo del mutamento della destinazione d'uso del patrimonio edilizio esistente è uno degli elementi strategici nella pianificazione del territorio extraurbano. Il Regolamento Urbanistico disciplina i mutamenti di destinazione d'uso attraverso la verifica della coerenza e della compatibilità tra nuova destinazione e caratteristiche tipologico-architettoniche dell'edificio o del complesso di edifici oggetto di mutamento di destinazione d'uso; nel caso di mutamento d'uso da agricolo ad altro uso, è necessaria la dimostrazione della non necessità dell'edificio ai fini della conduzione del fondo attraverso PMAA, in conformità con l'art. 4 della LR 64/95, e la individuazione degli interventi di sistemazione ambientale connessi al mutamento di destinazione (nel caso che la pertinenza sia superiore ad 1 ha) o degli oneri sostitutivi. Sono state inoltre definite specifiche norme finalizzate al mantenimento ed alla tutela delle caratteristiche tipologiche dell'edilizia rurale negli interventi di deruralizzazione e cambiamento d'uso, sempre più frequenti nel territorio agricolo.

L'edificazione di nuovi edifici rurali, in coerenza con il dettato normativo regionale, è consentita esclusivamente in funzione delle esigenze abitative degli agricoltori e nell'impossibilità di procedere al recupero degli edifici esistenti. Tali interventi sono ammessi esclusivamente all'interno del Subsistema della Pianura, con esclusione delle aree agricole della bonifica di Asciano (E4) in virtù della loro fragilità ambientale, e delle aree agricole interne alle U.T.O.E. per il loro valore di spazi aperti integrati al sistema insediativo. Si è ritenuto necessario, per garantire un corretto inserimento ambientale e paesaggistico dei nuovi interventi, definirne le caratteristiche tipologiche, i materiali ed i parametri dimensionali, anche nel rispetto di quanto stabilito dal vigente PTC.

I nuovi edifici dovranno essere realizzati in modo da costituire unità organicamente inserite nel contesto urbanistico ed ambientale preesistente. In particolare:

- dovrà essere tenuto conto della morfologia dei luoghi, evitando sbancamenti o movimenti di terra che comportino alterazioni sostanziali dei terreni.
- dovrà essere limitata la realizzazione di nuove strade; i nuovi edifici dovranno essere serviti dalla viabilità esistente, eventualmente recuperata nel rispetto delle sue caratteristiche tipologiche e materiali
- dovrà essere conservato il reticolo di scolo costituito dai fossi e dalle canalizzazioni, garantendone la funzionalità attraverso opportuna manutenzione
- dovrà essere mantenuto, per quanto possibile, l'assetto vegetazionale preesistente, con particolare riferimento alle alberature di pregio (quali cipressi, piante di alto fusto disposte in filari o in corrispondenza dei confini di proprietà, ecc.).

La normativa definisce le superfici utili massime ammissibili delle nuove unità immobiliari ad uso abitativo. Ai fini di un corretto inserimento nel contesto architettonico ed ambientale circostante, sono definite inoltre le caratteristiche tipologiche e dimensionali dei nuovi edifici, i materiali e le finiture ammesse, nonché i criteri per la sistemazione delle aree esterne di pertinenza.

Analoghi criteri sono stati tracciati per la disciplina degli annessi agricoli.

Per rispondere alle specifiche esigenze determinate dalla conduzione dei fondi, ed al fine di favorire l'attività agricola quale presidio del territorio, sono state previste specifiche norme per la realizzazione di annessi a carattere temporaneo, controllandone le dimensioni, le tipologie ed i materiali.

Il Regolamento Urbanistico individua, al fine di valorizzare le attività economiche presenti sul territorio, alcune "zone agricole speciali" nelle quali, subordinatamente alla formazione di un Piano Particolareggiato, è possibile realizzare strutture o spazi attrezzati di servizio ad attività collegate all'agricoltura e presenti da tempo all'interno del territorio comunale, quali attività ortoflorovivaistiche, attività ippiche, attività di lavorazione meccanico agricole (contoterzismo). La normativa tecnica specifica il dimensionamento

massimo ed i requisiti di inserimento ambientale di tali strutture, le procedure attuative, gli obblighi verso l'Amministrazione Comunale.

Il Regolamento definisce inoltre gli indirizzi per la disciplina delle trasformazioni territoriali non edilizie, ed in particolare gli interventi relativi agli elementi costitutivi del sistema ambientale e del paesaggio, le trasformazioni dell'assetto fondiario, la gestione delle risorse forestali. Tali indirizzi di tutela si aggiungono e si integrano con la disciplina delle Invarianti Strutturali contenuta nello Statuto dei Luoghi del Piano Strutturale.

Il Sistema Insediativo

La riqualificazione del sistema insediativo costituisce uno degli obiettivi fondamentali del Piano Regolatore Generale. L'analisi della progressiva formazione della struttura insediativa, documentata in modo approfondito nel quadro conoscitivo del Piano Strutturale e negli approfondimenti svolti per la formazione del presente Regolamento, ha permesso l'individuazione ed il riconoscimento delle regole e dei processi di trasformazione che, alle diverse scale, hanno segnato l'evoluzione del territorio. E' stato quindi possibile articolare il sistema complessivo in sottosistemi corrispondenti a tipologie insediative storicamente e funzionalmente differenziate, ed individuare all'interno di alcuni di essi elementi da acquisire quali invarianti strutturali.

Il salto di scala corrispondente al diverso livello di pianificazione (dal Piano Strutturale al Regolamento Urbanistico) ha reso necessario lo svolgimento di una puntuale analisi tipo-morfologica dell'edificato esistente, finalizzata ad identificare, attraverso la lettura del grado di evoluzione tipologica raggiunta dai singoli organismi edilizi e delle relazioni che essi hanno instaurato con l'ambiente urbano circostante, i criteri per la conservazione e la valorizzazione del patrimonio storico, le potenzialità di trasformazione e riqualificazione

dell'edificato esistente di minor pregio, le regole per il disegno di nuove parti di tessuto urbano.

Questo tipo di lettura del patrimonio edilizio esistente è in grado di fornire anche preziose indicazioni riguardo alla effettiva incidenza del recupero rispetto alla domanda abitativa complessiva prevista dal Piano Strutturale. In questo senso, è stato un approfondimento indispensabile per procedere alla effettiva attuazione del Piano Regolatore Generale.

Morfologia e tipologia edilizia

L'analisi della progressiva formazione della struttura insediativa mira alla individuazione e al riconoscimento delle "regole insediative" tipiche di ogni aggregato urbano.

La genesi insediativa è ricostruita a partire dai percorsi di crinale sui monti pisani fino ai percorsi e alle strutture di fondovalle. Una carta in scala 1:10.000 rappresenta tutte le componenti strutturanti il territorio, con le ipotesi dei primi insediamenti stanziali alla quota delle sorgive.

Il processo di lettura tipologica si estende fino alle strutture odierne riscoprendo i percorsi matrice antecedenti l'impianto edilizio per finire ai percorsi d'impianto, a quelli di collegamento e a quelli di ristrutturazione.

Una apposita legenda esplicativa raccoglie ed ordina gerarchicamente queste definizioni.

L'analisi rappresenta un contributo originale al processo di formazione del piano regolatore secondo norme derivate dagli studi sulla tipologia intesa come: "... relazioni spontaneamente codificate tra ambiente e opera del singolo, col tramite della collettività, intendendo con quest'ultimo termine la porzione di umanità che, stanziata in un luogo, ne ha condizionato nel tempo la strutturazione ad assumere

caratteri peculiari, individuanti, codificati." (da *Strutture dello spazio antropico* di G. Caniggia).

Il significato di una analisi che individua gli elementi che strutturano il territorio deve essere ritrovato nella necessità di acquisire dati conoscitivi che definiscano le modalità di formazione dei nuclei urbani e le trasformazioni alle diverse scale che hanno segnato nel tempo il territorio.

Questa analisi, che non è individuale solo per il territorio in questione ma che è estensibile alla totalità dei processi di antropizzazione, pone in evidenza la continua evoluzione del processo di trasformazione.

Infatti le fasi, che schematicamente sono evidenziate nella carta tematica specifica, non si discostano di molto dal modello teorico di riferimento, che individua nei percorsi di crinale principale l'elemento direttore dell'evoluzione storica insediativa.

In una ferrea logica aderente ai caratteri morfologici e geologici del territorio, dai percorsi di crinale principale si passa alla successiva fase di utilizzazione di percorsi di crinale secondario che producono, alla quota delle sorgive, i primi elementi insediativi.

Il processo si evolve in continuità spostandosi sempre più verso valle in momenti in cui il territorio diviene più sicuro e tale da accogliere insediamenti più maturi.

In tal senso si comprendono "gli attestamenti" di alcuni nuclei storici del nostro territorio quali le Molina, Ripafratta, Rigoli, Asciano e Agnano.

In altri casi, una attenta analisi strutturale e delle permanenze, permette di rilevare le forti connessioni tra il sistema insediativo ed i percorsi di crinale più antichi, come nel caso di S. Giuliano e Orzignano.

Al fine progettuale, nella elaborazione di un programma di pianificazione, questo processo interpretativo è significativo e relazionato alle scelte di salvaguardia e alle eventuali ipotesi di trasformazione, che dovranno ancorarsi a questo sistema razionale d'impianto.

Il processo di formazione degli insediamenti, analizzato nel tessuto, è ugualmente concatenato e derivante da questo processo storico. E' così possibile leggere nell'organismo urbano e negli insediamenti, un processo evolutivo simile nella sua logica a quello territoriale.

Ogni centro si è rafforzato su un primo percorso territoriale che è matrice dello sviluppo edilizio.

Il processo schematicamente si evolve attivando percorsi di impianto e successivi percorsi di collegamento che, in fasi più mature dell'evoluzione urbana, producono una ulteriore crescita.

All'interno del tessuto, in posizione nodale, (incrocio tra percorsi), si ritrovano gli elementi principali delle funzioni urbane. Quando alcuni di questi si specializzano si consolidano alcune polarità, che, in fasi molto mature dell'organismo urbano, possono determinare percorsi di ristrutturazione urbanistica che facilitano il loro congiungimento.

Questi ultimi spesso sono determinati da scelte di pianificazione che superano l'ambito individuale del nucleo e si relazionano con polarità individuabili alla scala territoriale più ampia. Il processo tipologico si colloca in questi riferimenti.

Le analisi svolte per gli insediamenti evidenziano i caratteri di questo processo.

La comprensione di questi elementi diviene indispensabile sia per la salvaguardia della qualità urbana che per il superamento delle ampie forme di degrado urbanistico che contraddistinguono molti dei nostri nuclei storici.

Al tempo stesso qualsiasi processo di rinnovo o fase di ampliamento deve inserirsi nel processo storico secondo una logica evolutiva, la "razionalità" e le regole che da sempre hanno connotato gli insediamenti.

Analizzando le espansioni urbane derivate dalla tradizionale pianificazione rileviamo una incoerenza rispetto a questi modelli insediativi precedentemente descritti.

Tutto ciò comporta una attenta riflessione circa le modalità di intervento per ricondurre queste parti anomale, in cui è assente ogni forma di tessuto urbano, ad una razionalità di impianto e a forme tipologiche coerenti.

Al tempo stesso, l'attenzione alle modalità di costituzione del tessuto storico determina una necessità di superare i limiti di una pianificazione basata quasi esclusivamente sullo zoning, sui parametri e gli indici normativi.

(Estratto dalla Relazione del Piano Strutturale)

Attraverso l'analisi tipologica e funzionale è possibile desumere sia i caratteri dell'organizzazione dell'impianto, sia gli elementi polari intorno ai quali il centro si è progressivamente consolidato.

I TIPI EDILIZI

L'analisi dei tipi edilizi è strettamente dipendente e collegata alla storia, individua modalità di formazione, crescita e di organizzazione secondo regole e comportamenti propri dell'area culturale considerata.

L'indagine strutturale ed organizzativa permette di collegare, ripercorrendo l'evoluzione avvenuta nel tempo, l'edilizia specialistica e i fatti architettonici maggiori con l'edilizia di base, espressione non appariscente di un tessuto minore che contraddistingue e caratterizza quasi la totalità dei nuclei storici.

Il tipo edilizio viene quindi recuperato nella sua progressione storica e da esso possono essere estratti comportamenti simili di evoluzione fondamentali per stabilire continuità nel processo di trasformazione e riorganizzazione urbana.

Attraverso la conoscenza di questa proprietà di sintesi di comportamenti che il tipo edilizio assume e dei limiti alla sua evoluzione è necessario ricondurre le prescrizioni di salvaguardia e i riferimenti progettuali, in modo tale che all'interno dei centri permanga e si consolidi un impianto urbanistico razionale ispirato alla funzionalità ed alla volontà di rispondere ai bisogni abitativi.

La salvaguardia tende quindi non solo alla conservazione di episodi eclatanti quanto al recupero di una immagine e di un valore d'uso che ristabilisca unità nel tempo.

Con tali motivazioni nelle tavole analitiche si è cercato di individuare l'edilizia di base, cioè quei tipi edilizi con caratteristiche stilistiche e costruttive proprie della tecnica e della cultura locale, a destinazione residenziale con possibile specializzazione del piano terreno spesso ad uso diverso della residenza.

Seguendo l'evoluzione del tipo edilizio sono state individuate le rifusioni e gli accorpamenti che dal tipo di base hanno prodotto, attraverso successive rifusioni una edilizia più complessa plurifamiliarizzata.

L'aggregazione edilizia espressa attraverso tipi edilizi su percorso o su corti a comune, indica per i nuclei un tessuto particolare nel quale il sistema rurale della "corte" si è progressivamente trasformato ed associato all'edilizia a schiera.

All'interno di ogni tessuto sono poi facilmente distinguibili gli edifici nodali e gli edifici progettati con caratteri unitari tipologicamente conclusi.

L'attenzione al tipo edilizio ha lo scopo di ricollegare la lettura del tessuto urbano e territoriale alle leggi e alle modalità del processo storico e della tradizione che costituiscono il riferimento per la comprensione del costruito.

Attraverso questo metodo di lettura e di interpretazione è possibile desumere i valori costanti dei manufatti edilizi riconducendoli alla loro matrice e considerandoli nel processo di evoluzione storica.

Ogni tipo edilizio ha in se caratteri propri e determina variabili di comportamento in relazione alle modalità d'uso, alla collocazione e al periodo storico.

Dall'edilizia di base, in un processo via via più maturo, attraverso costanti di comportamento ed esperienze edilizie si giunge fino all'edilizia specialistica che ramificandosi genera filoni tipologici:

E' possibile attraverso schematiche ricostruzioni del processo di formazione dei filoni tipologici operare una lettura completa del tessuto edilizio con l'intento di superare il concetto di classificazione spesso implicito alla stessa schedatura, che facilmente induce ad una conservazione interpretata in modo estetico e basata solo sulla lettura formale degli elementi che concorrono alla architettura.

TIPO EDILIZIO - Inteso non tanto per una classificazione dell'edilizia entro categorie riconducibili e stabilite, quanto come sintesi ed espressione di comportamenti simili, propri dell'area culturale, legati a modalità operative e a precise tecniche costruttive.

TIPO BASE (edilizia di base) - Inteso come elemento primario riferibile al "concetto" di spazio organizzato per le funzioni abitative che è alla base del processo tipologico (matrice elementare).

TIPO EDILIZIO DI BASE - Si intende la mutazione del tipo base avvenuta nell'area culturale e riferibile ad un determinato momento storico, socio-economico.

L'analisi sulla edilizia di base è stata sviluppata all'interno della formazione del quadro conoscitivo ed in particolare attraverso le analisi della formazione dei nuclei storici.

PROCESSO TIPOLOGICO - Inteso come il susseguirsi di modificazioni che hanno prodotto o producono una evoluzione o una involuzione (incremento o contraddizione) del tipo Edilizio di Base.

Queste variazioni, riferibili ad ampi archi temporali, sono il portato della cultura di un particolare momento storico che induce una modificazione nel concetto di casa. L'effetto di tale modificazione è riconoscibile nelle forme della organizzazione fondiaria ed abitativa.

Nel processo tipologico sono facilmente individuabili :

- CASE A CORTE
- CASE A SCHIERA
- CASE IN LINEA
- EDILIZIA SPECIALISTICA SERIALE
- EDILIZIA SPECIALISTICA NODALE

CASE A CORTE - Il termine edilizia a corte individua generalmente un tipo edilizio organizzato all'interno di un recinto.

Inizialmente la casa a corte (urbana o rurale) accoglieva al suo interno funzioni differenziate: PT. magazzini, stalle ecc.; al PT la parte abitativa, nel sottotetto il granaio o locali di servizio. Dimensionalmente si tratta di un corpo semplice compreso tra 5/6 mt. al quale troviamo addossato un porticato.

Il carattere della struttura, protetta all'interno del recinto, è anche caratterizzato dalla assenza di aperture (finestre-porte) sui principali percorsi; l'unica apertura è il portale d'accesso.

Ciò comporta l'affaccio di tutti i locali sull'interno.

EDILIZIA A CORTE DEI NUCLEI - Questo tipo edilizio nella sua evoluzione ha dato origine all'interno dei centri o dei nuclei ad un tessuto più compatto e spesso formato da isolati rigiranti sui quattro fronti.

Il progressivo intasamento della corte interna, avvenuto inizialmente con strutture staccate successivamente inglobate, la creazione di nuovi affacci sui percorsi e soprattutto le modificazioni economiche e sociali hanno prodotto la trasformazione di questo tipo in una edilizia di pseudo-schiera, imponendo una serializzazione al tessuto edilizio.

In questi casi gli unici riferimenti che riportano alla "matrice" sono la presenza di una modularità riferibile alle case a corte.

EDILIZIA A CORTE RURALE - Identici sono i riferimenti storici date le minori trasformazioni, questo tipo è facilmente individuabile e presente nell'organizzazione territoriale.

Si tratta di una edilizia rurale dove la parte edificata si mantiene aderente ad un lato del percorso o per la dimensione del corpo edilizio o per il completo sviluppo della sua lunghezza; in entrambi i casi gli affacci avvengono nell'interno.

CASE A SCHIERA - Edilizia seriale su percorso caratterizzata dalle modularità dell'impianto derivato da forme di lottizzazione. In origine si tratta di un edificio mono-familiare con dimensione di una cellula sul fronte.

Si sviluppa con 2 cellule sul lotto di pertinenza ed in altezza raggiunge 2 piani.

La cellula sul fronte strada è suddivisa in un locale generalmente adibito a fondo o negozio e ingresso con il vario scala; l'alloggio si distribuisce su diversi livelli.

PLURIFAMILIARIZZAZIONE DELLA CASA A SCHIERA - Comporta una crescita in profondità su lotto di pertinenza e la delimitazione del vano scala autonomo rispetto allo spazio abitativo, disposto parallelamente al fronte strada; gli alloggi si sviluppano allo stesso livello. L'edificio diviene gradualmente più maturo e cresce di un piano. Ogni alloggio si compone di 4 stanze, i servizi sono posizionati nella cellula retrostante.

Questa evoluzione della casa a schiera tende a saturare l'area di pertinenza mediante sviluppo in profondità dell'alloggio. Tale processo comporta il raddoppio dell'edificio.

AREA DI PERTINENZA - Si intende la parte non edificata del lotto, ad uso esclusivo della casa.

Conseguentemente alla progressiva crescita in profondità del tipo edilizio l'area di pertinenza si riduce fino al limite di uno spazio minimo tale da garantire l'affaccio posteriore.

ACCORPAMENTO DI CASE A SCHIERA - CASA IN LINEA -

L'accorpamento e rifusione di 2 case a schiera contigue comporta generalmente l'aumento minimo di un piano (passando da 3 piani a 4 piani).

La scala trova la sua collocazione nella cellula retrostante.

Mediante il successivo accorpamento di 4 case a schiera e plurifamiliarizzazione viene raggiunto il tipo più maturo del processo tipologico.

Tale modifica consente n° 2 alloggi per piano ed un unico corpo scale; questa evoluzione comporta un maggiore sviluppo del fronte in rapporto alle profondità (generalmente nel rapporto 4/2).

Strutturalmente rispetto alla casa a schiera che ha strutture perpendicolari al percorso, questo tipo presenta una struttura muraria portante parallela al percorso e ne segue un corpo doppio strutturale.

Il corridoio di distribuzione interna viene ricavato nelle cellule retrostanti e produce un corpo triplo distributivo.

I prospetti presentano una uniformità nella collocazione delle finestre.

EDIFICI TIPOLOGICAMENTE NON CONCLUSI - Quegli edifici che in base alla lettura del processo tipologico si sono arrestati ad uno stadio iniziale o intermedio del processo stesso, sono quindi potenzialmente suscettibili di incremento in profondità o in altezza non avendo ancora completato il processo tipologico.

EDIFICI UNITARI TIPOLOGICAMENTE CONCLUSI - Edifici progettati o che hanno raggiunto attraverso fasi di crescita successive una organicità ed il massimo rendimento del tipo edilizio.

Tali edifici possono presentare "personalizzazioni" derivate sia dalla committenza che dagli operatori.

L'intervento di riorganizzazione su tali edifici dovrà risultare molto cauto, salvaguardando sia la tipologia che le connotazioni formali, ogni aggiunta o processo di ampliamento è da escludere in quanto ne verrebbe ad alterare (modificandoli sostanzialmente) l'insieme dei caratteri.

EDILIZIA SPECIALISTICA - Edifici con caratteristiche e livelli organizzativi complessi riferiti generalmente a funzioni non abitative (chiese - conventi - edifici pubblici).

Anche quando il tipo risolve funzioni residenziali esse sono secondarie rispetto alla destinazione "pubblica" o all'immagine di "servizio" che il tipo viene ad assumere (palazzo - villa).

Si tratta di edifici con destinazione non residenziale con caratteristiche strutturali, distributive e formali diversificate in relazione alla funzione. "L'edilizia specialistica" si distingue dall'edilizia di base (residenza) proprio perchè risolve funzioni che non sono residenziali o quando lo sono (vedi il palazzo)

sono secondarie rispetto a quelle che producono la specializzazione del "tipo".
(Carlo Chiappi - Giorgio Villa : "tipo/progetto e composizione architettonica")

La disciplina del sistema insediativo

In applicazione dei criteri e degli indirizzi relativi ai singoli sottosistemi del Sistema Insediativo di cui all'art. 15 delle Norme del Piano Strutturale, il Regolamento Urbanistico ha individuato le seguenti zone omogenee:

- a) Nuclei storici consolidati (Zone A), in riferimento al Sottosistema dell'edificato storico
- b) Aggregazioni edilizie di formazione recente (Zone B), in riferimento al Sottosistema dell'edificato recente
- c) Nuovi insediamenti residenziali (Zone C)
- d) Insediamenti produttivi di beni e di servizi (Zone D), in riferimento al Sottosistema dei manufatti e degli insediamenti produttivi
- e) Comparti a destinazione mista

I Nuclei storici consolidati

L'edificato storico costituisce la parte più significativa e ricca di identità del tessuto insediativo. La conoscenza e la comprensione delle fasi e degli elementi del processo di evoluzione tipologica, effettuata nell'analisi conoscitiva, rappresenta uno strumento indispensabile per l'elaborazione di strategie finalizzate al mantenimento della qualità urbana ed al superamento delle varie forme di degrado urbanistico che contraddistinguono attualmente molti nuclei storici. In coerenza con gli obiettivi e gli indirizzi formulati dal Piano Strutturale, gli interventi urbanistici ed edilizi all'interno delle zone A dovranno

garantire e perseguire prioritariamente la tutela, la valorizzazione ed il mantenimento dell'identità storica del patrimonio edilizio, urbanistico, architettonico, culturale esistente. Pertanto, in relazione ai valori storico-tipologici emersi, sono state stabilite categorie di intervento e procedure di attuazione tali da garantire prioritariamente la conservazione e la riqualificazione dell'esistente.

All'interno dei nuclei storici, la disciplina delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie è definita da strumenti urbanistici di dettaglio o da specifiche schede normative in coerenza con le finalità ed i contenuti di cui alla LR 59/80. Per i nuclei interessati da varianti ex art. 5 LR 59/89, la disciplina è definita dalle disposizioni in tali varianti contenute, che costituiscono parte integrante del presente strumento. In assenza di specifico strumento urbanistico di dettaglio, sono consentiti esclusivamente interventi fino alla categoria della ristrutturazione edilizia di tipo D2. Per gli edifici per i quali è stata predisposta una specifica schedatura (allegata alla normativa tecnica) si prevede la salvaguardia dei caratteri tipologici, morfologici e formali, con interventi di risanamento conservativo senza alterazione di volumi e superfici.

Al fine di favorire la valorizzazione e la riqualificazione dei nuclei storici, in ogni tempo l'Amministrazione potrà procedere alla formazione di strumenti di dettaglio o di varianti alla disciplina esistente, anche relativi ad ambiti più ristretti rispetto all'estensione della zona omogenea individuata dal Regolamento Urbanistico, purché corrispondenti ad ambiti organici sotto l'aspetto ambientale, urbanistico, edilizio. Le previsioni di tali strumenti dovranno essere attuate per mezzo di un Piano Attuativo corrispondente all'intera estensione degli ambiti organici di cui sopra. L'Amministrazione potrà altresì procedere alla individuazione di zone di recupero ai sensi della legislazione vigente.

Le aggregazioni edilizie di formazione recente

L'edificato recente rappresenta la parte quantitativamente più rilevante del sistema insediativo attuale; il suo processo di evoluzione morfologica è avvenuto inizialmente con aggregazioni edilizie disposte a "corona" dei centri storici, per poi attuarsi attraverso le espansioni urbane previste dagli strumenti urbanistici. La tipologia predominante su tutto il territorio comunale è quella della casa unifamiliare nelle sue diverse modalità di aggregazione (villetta, casa binata, casa a schiera). Questi aggregati residenziali sono spesso strutturati secondo modelli insediativi incoerenti con quelli storici, in cui sono assenti caratteri di organicità del tessuto e di razionalità di impianto. Per migliorare la qualità e l'efficienza dell'insediamento, il Piano Strutturale ritiene necessario procedere al riordino e alla riqualificazione urbanistica delle parti più degradate, stabilendo come elemento prioritario il reperimento degli standards e dei servizi di base. L'assetto urbanistico, formale e tipologico dell'edificato recente potrà essere riqualificato anche attraverso la riorganizzazione e il limitato incremento dei tipi edilizi, purché in coerenza con lo stadio del processo tipologico raggiunto dai singoli edifici, e mediante interventi di ristrutturazione urbanistica e funzionale anche con demolizione e ricostruzione.

All'interno di queste zone, e delle relative sottozone, la disciplina delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie è definita da disposizioni di carattere generale, nonché dalle disposizioni specifiche contenute nel "Regesto delle categorie di intervento ammesse sugli edifici urbani", allegato alla normativa tecnica. Tali disposizioni sono conseguenti alle possibilità di evoluzione tipologica e/o di riqualificazione architettonica del singolo edificio, quali emergono dalla lettura tipo-morfologica del tessuto edilizio svolta nella fase di elaborazione dello strumento urbanistico.

In riferimento ai caratteri del sistema insediativo, alle singole tipologie edilizie ed alle diverse forme di degrado, all'interno delle singole zone gli elaborati di piano individuano:

- a) gli edifici soggetti alle categorie della conservazione;
- b) gli edifici soggetti alle categorie della trasformazione.

Per gli edifici soggetti a conservazione, prevalentemente di valore storico e/o tipologico, sono ammessi gli interventi stabiliti dal Regesto delle categorie di intervento ammesse sugli edifici urbani, in coerenza con il tipo edilizio ed i suoi caratteri formali. In assenza di specifiche previsioni, sono comunque consentiti interventi di ristrutturazione edilizia nel rispetto degli eventuali caratteri tipologici, architettonici e formali di pregio.

Per gli edifici soggetti a trasformazione è possibile l'attivazione di interventi fino alla ristrutturazione urbanistica, nel rispetto dei parametri urbanistici stabiliti per la zona di appartenenza. Al fine di favorire la riqualificazione del tessuto edilizio ed operazioni di miglioramento tipologico, sono possibili, per edifici specificamente individuati negli elaborati di piano, anche interventi in deroga a tali parametri.

Per gli edifici di cui sopra, purché di volumetria complessiva inferiore a 1000 m³, sono inoltre ammessi modesti ampliamenti "una-tantum" (20% della superficie utile esistente fino ad un massimo di 20 m²), purché finalizzati alla riqualificazione tipologica e formale dell'organismo edilizio e coerenti con le prescrizioni del "Regesto". Contestualmente a tali interventi dovrà essere riqualificata l'area di pertinenza, eliminando le eventuali condizioni di degrado e demolendo i corpi incongrui e le superfetazioni.

All'interno delle zone "B" sono possibili interventi di riconfigurazione del tessuto urbano purché rivolti a conferire maggiore razionalità all'impianto urbanistico ed al superamento di condizioni di degrado. Tali interventi si realizzano attraverso un Piano Attuativo, secondo le procedure previste per i Piani di Recupero. Negli elaborati del Piano Attuativo devono essere individuate le aree per il

soddisfacimento degli standard urbanistici in coerenza con gli obiettivi di riqualificazione del tessuto.

In relazione alle diverse caratteristiche tipologiche ed architettoniche ed alle diverse modalità di relazione con la struttura urbana e territoriale, il Regolamento Urbanistico ha individuato sottozone distinte, per le quali valgono differenziati atteggiamenti normativi.

Nelle zone denominate "B1", caratterizzate dalla compresenza di edifici diversi per epoca storica e tipologia, nonché dalla marcata relazione con il territorio aperto, sono possibili solo interventi di riqualificazione ed ampliamento dei volumi esistenti. Nelle altre zone, in relazione alle possibilità di ulteriore sviluppo del tessuto, è ammessa anche la nuova edificazione fino al completamento del volume consentito dai parametri urbanistici di zona, purchè siano presenti le necessarie opere di urbanizzazione.

I nuovi insediamenti residenziali

Queste zone comprendono le parti del territorio destinate all'espansione edilizia ed alle relative opere di urbanizzazione. Gli elaborati grafici del Regolamento Urbanistico indicano i perimetri dei comparti all'interno dei quali devono essere predisposti i Piani Attuativi per la realizzazione degli interventi.

All'interno dei singoli comparti dovrà essere garantito il soddisfacimento degli standard urbanistici secondo le quantità e le tipologie prescritte dalle relative schede norma, e comunque in misura non inferiore alle quantità minime previste dal Piano Strutturale.

Le schede norma stabiliscono per ciascun comparto i parametri urbanistici ed edilizi nonché le indicazioni morfologiche, tipologiche e funzionali per la predisposizione dei singoli Piani Attuativi. Il nuovo tessuto di espansione dovrà inserirsi in modo coerente nel processo storico di evoluzione degli insediamenti,

riprendendone i caratteri di razionalità ed organicità anche attraverso modelli urbanistici che superino i limiti di una pianificazione basata quasi esclusivamente sullo zoning, sui parametri e sugli indici normativi.

In generale, l'organizzazione planivolumetrica dovrà individuare elementi morfologici e tipologici coerenti con il tessuto urbano circostante, con particolare riferimento all'edilizia tradizionale quale case a schiera, case a corte, case unifamiliari e bifamiliari isolate. Le soluzioni progettuali dovranno valorizzare il sistema del verde e degli spazi inedificati attraverso uno specifico progetto, coerente con le indicazioni morfologiche contenute nelle schede norma.

Gli insediamenti produttivi

Le zone D comprendono le parti di territorio destinate ad insediamenti a prevalente funzione produttiva di tipo industriale, artigianale, commerciale, direzionale. In coerenza con gli obiettivi e gli indirizzi formulati dal Piano strutturale, nelle zone D, al fine di garantire la qualità e l'efficienza dell'insediamento, si potrà procedere al riordino ed alla riqualificazione urbanistica dell'esistente, con l'obiettivo prioritario del reperimento degli standard urbanistici e dei servizi di base. Potranno essere consentiti interventi di riqualificazione urbanistica e funzionale, anche attraverso l'eventuale demolizione e ricostruzione, purché collegati alla realizzazione degli standard.

In tali aree la destinazione d'uso prevalente è quella artigianale; sono altresì ammesse destinazioni ad attività terziarie e commerciali, con le limitazioni e le prescrizioni stabilite dalla normativa tecnica e dalle schede norma relative ai singoli comparti.

In riferimento ai caratteri del tessuto edilizio, alle singole tipologie ed alle diverse forme di degrado presenti all'interno dei singoli comparti, gli elaborati di

piano individuano gli edifici soggetti alle categorie della conservazione e quelli soggetti alle categorie della trasformazione.

Per i primi sono consentiti interventi di riqualificazione funzionale, restauro e ristrutturazione purché coerenti con il tipo edilizio ed i suoi caratteri formali. Per i manufatti con caratteristiche di archeologia industriale o comunque significativi sotto l'aspetto storico e architettonico, l'eventuale recupero funzionale ed edilizio dovrà avvenire attraverso un piano di recupero che, oltre alla riqualificazione degli organismi architettonici ed alla conservazione delle loro caratteristiche formali e strutturali, determini una efficiente dotazione di standard urbanistici all'interno dello specifico comparto funzionale individuato negli elaborati di Piano.

Per gli edifici soggetti a trasformazione possono essere attivati interventi fino alla nuova costruzione anche attraverso la totale o parziale demolizione dell'esistente; le nuove costruzioni dovranno rispettare i parametri urbanistici stabiliti per la zona omogenea di appartenenza, e seguire regole morfologiche e tipologiche finalizzate alla riqualificazione del tessuto edilizio.

In relazione alle diverse caratteristiche tipologiche ed architettoniche ed alle diverse modalità di relazione con la struttura urbana e territoriale, il Regolamento Urbanistico ha individuato sottozone distinte, per le quali valgono differenziati atteggiamenti normativi.

All'interno delle zone classificate "D1" sono ammessi interventi di riqualificazione urbanistica relativi all'intero comparto o a parti consistenti di esso (unità minime) da attuarsi attraverso Piani di Recupero individuati o da individuare da parte dell'Amministrazione comunale, con le procedure previste dalla L 457/78; sono possibili inoltre interventi di ampliamento "una-tantum" della superficie utile, al fine della riqualificazione produttiva e funzionale delle attività esistenti, subordinatamente alla verifica degli standard di legge e della compatibilità ambientale, urbanistica ed edilizia rispetto al tessuto insediativo esistente, ed al rispetto delle prescrizioni specifiche delle eventuali schede norma.

Per la zone "D2" di completamento, oltre agli interventi di cui al punto precedente, sono consentiti anche interventi di ampliamento e nuova edificazione, finalizzati alla migliore definizione e riqualificazione urbanistica dell'area, nel rispetto degli indici e dei parametri definiti dal Regolamento Urbanistico.

In coerenza con l'obiettivo di favorire e valorizzare l'integrazione fra la struttura insediativa e le piccole attività artigianali di servizio ai centri, sono state individuate zone a destinazione mista residenziale / artigianale collegate agli insediamenti urbani (D3), nelle quali è ammessa la realizzazione di edifici a destinazione artigianale integrati con la residenza. Tali interventi si attuano attraverso un Piano Attuativo unitario di iniziativa pubblica o privata nel rispetto dei parametri urbanistici e morfologici stabiliti dagli elaborati di Piano. Il Piano Attuativo dovrà prevedere, oltre alla realizzazione delle nuove strutture artigianali, anche l'organizzazione degli spazi esterni e delle aree a verde, con la realizzazione di adeguate fasce di protezione e filtro verso il tessuto urbano circostante.

Le zone "D4" sono le zone produttive di nuova realizzazione. Il Regolamento Urbanistico non prevede la localizzazione di nuove aree produttive (eccettuato il PIP previsto dal precedente strumento urbanistico e per il quale è già stato approvato il relativo Piano Attuativo), ma privilegia la riorganizzazione e la riqualificazione di insediamenti già di fatto presenti (quali le aree artigianali di Martraverso, di Palazzetto e di Madonna dell'Acqua).

Gli interventi sono subordinati a Piano Attuativo di iniziativa pubblica o privata nel rispetto degli indici, dei parametri urbanistici e delle destinazioni individuate dal Regolamento Urbanistico per i singoli comparti. In tali zone sono ammesse destinazioni artigianali, industriali, commerciali e terziarie. Gli insediamenti di nuova realizzazione dovranno essere adeguatamente collegati al sistema infrastrutturale, dotati di ampi spazi a verde e di parcheggio, impostati 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 dovrà essere elemento organizzatore del progetto al fine di ottimizzare le relazioni con il sistema insediativo residenziale e con il territorio agricolo limitrofi.

All'interno dei singoli comparti dovrà essere garantita la realizzazione degli standard urbanistici secondo le quantità e le tipologie prescritte dalle schede norma. Dovrà essere effettuata inoltre la verifica degli effetti ambientali ai sensi dell'art. 32 della LR 5/95 in conformità con le procedure e le disposizioni di cui al Titolo IV delle norme tecniche di attuazione.

I comparti a destinazione mista

In relazione a particolari obiettivi di riqualificazione urbanistica e funzionale del tessuto esistente, il Regolamento Urbanistico individua comparti a destinazione mista che prevedono l'integrazione di attività residenziali, di servizio, terziarie, commerciali ed altre funzioni.

In queste zone, gli interventi sono subordinati a Piano Attuativo di iniziativa pubblica o privata, nel rispetto dei parametri urbanistici, delle destinazioni e degli schemi tipo-morfologici individuati nelle singole schede norma.

Nella progettazione di tali comparti dovrà essere perseguita la riqualificazione urbanistica del comparto attraverso la realizzazione di un tessuto polifunzionale integrato con il contesto urbano ed articolato in rapporto agli spazi pubblici ed a verde; la localizzazione di funzioni qualificate, di servizi ed attrezzature di interesse generale; la realizzazione di ampie aree a verde attrezzato e parcheggio.

Il Sistema Funzionale

Il Sistema funzionale è costituito dalle strutture a rete (infrastrutture viarie e tecnologiche) e puntuali (servizi pubblici e di interesse pubblico) che garantiscono l'efficienza e la qualità abitativa degli insediamenti e del territorio. In applicazione dei criteri e degli indirizzi di cui all'art. 16 delle Norme del Piano Strutturale, il Regolamento articola la disciplina in:

- a) Servizi ed attrezzature di interesse generale (Zone F), in riferimento al Subsistema dei Servizi
- b) Disciplina delle infrastrutture viarie, in riferimento al Subsistema delle Infrastrutture

I servizi e le attrezzature di interesse generale

Le zone F comprendono le parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale, quali aree destinate verde pubblico attrezzato, aree destinate ad attività sportive e ricreative di iniziativa pubblica e privata convenzionata, aree per servizi pubblici di interesse generale (strutture scolastiche, attrezzature amministrative, culturali, socio- sanitarie), aree per servizi di interesse generale a prevalente carattere privato, infrastrutture ed impianti tecnici di interesse generale, parchi e ambiti di riqualificazione ambientale.

Nella fase di formazione del Regolamento Urbanistico sono stati individuati e classificati i servizi pubblici e privati esistenti sul territorio comunale; l'elaborazione conoscitiva ha approfondito il grado di funzionalità di ogni singolo centro e delle parti del territorio, con particolare riferimento alla qualità degli insediamenti, in relazione alla dotazione dei servizi.

Il Regolamento Urbanistico determina quindi come primo elemento fondamentale il reperimento degli standard urbanistici da realizzare (in adempimento alle prescrizioni del D.M. 1444/68 e del Piano Strutturale) e ne indica la ripartizione qualitativa all'interno delle singole Unità Territoriali Organiche Elementari (U.T.O.E.), in ragione delle differenti esigenze degli insediamenti (si rimanda alle schede-norma delle U.T.O.E. per il quadro dettagliato degli standard esistenti e di progetto). Al fine della riqualificazione del sistema insediativo, la realizzazione degli standard dovrà essere utilizzata per migliorare la struttura del tessuto urbano favorendo la continuità tra gli spazi pubblici e di uso pubblico. Sarà così possibile associare alla soddisfazione quantitativa 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.

Lo strumento urbanistico, in relazione alle caratteristiche del sistema insediativo, individua inoltre le destinazioni pubbliche fondamentali per garantire un'efficienza d'uso dell'insediamento. In particolare, il Piano individua aggregazioni di parti del subsistema insediativo, corrispondenti alle U.T.O.E., da collegare funzionalmente, in relazione agli obiettivi dell'Amministrazione Comunale, per il soddisfacimento dello standard relativo a specifici servizi. Tale standard potrà non essere soddisfatto in ogni singola U.T.O.E. purché sia soddisfatto all'interno di queste aggregazioni.

La riqualificazione dovrà avvenire anche attraverso il potenziamento dei servizi esistenti, 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 la riqualificazione delle relazioni urbane e territoriali.

Il Regolamento Urbanistico evidenzia, nei suoi elaborati, queste specifiche previsioni. In questo programma, anche le aree esistenti a verde pubblico e

sportivo dovranno essere valorizzate e potenziate, attraverso la creazione di una rete territoriale di aree attrezzate connesse tra loro da percorsi pedonali e ciclabili.

All'interno del Regolamento sono stati formulati anche specifici criteri ed indirizzi per la riorganizzazione dei tempi e degli orari dei servizi pubblici e privati, nonché per la redazione di piani di settore quali il Piano Urbano del Traffico ed il Piano per la distribuzione delle attività commerciali all'interno del territorio comunale.

Un punto strategico connesso con il rilancio turistico ed economico del territorio comunale è la valorizzazione della risorsa termale, attraverso la ristrutturazione ed il potenziamento dell'intero sistema termale di San Giuliano, inserendolo all'interno di un sistema ampio di valori culturali ed ambientali che distingue l'intera area pisana. Questa riqualificazione non deve intendersi esclusivamente limitata alle strutture ricettive ad esso connesse, al restauro ed al recupero degli edifici esistenti ed eventuali ampliamenti, ma estesa all'intero contesto ambientale circostante, in un programma complessivo di riqualificazione e di valorizzazione, che prevede fra gli altri interventi, la realizzazione di un Parco Termale in località Caldaccoli quale elemento di relazione con il centro storico ed con il contesto ambientale del monte.

In questo programma di riqualificazione e di sviluppo assume rilievo il potenziamento dell'offerta turistico-ricettiva, privilegiandone una localizzazione diffusa all'interno dell'edificato esistente (bed and breakfast, zimmerato, ecc.), in luoghi di particolare pregio ambientale, ed individuando potenziali nuove strutture ricettive (campeggi, alberghi, ecc.), nel rispetto delle compatibilità dei diversi sistemi. La previsione di queste strutture, disciplinate da specifiche schede normative, è stata programmata congiuntamente a quei particolari servizi connessi al tempo libero e all'attività ricreativa, quali le attrezzature sportive, i parchi tematici, la sentieristica, i servizi culturali.

La programmazione di questi spazi andrà anche ad ampliare il dimensionamento degli standard in quanto ogni previsione dovrà essere comprensiva delle sistemazioni a verde e dei parcheggi necessari per gli ospiti.

Questa capacità ricettiva non deve essere concentrata in pochi poli funzionali, ma è opportuno che debba interessare l'intero territorio comunale, secondo forme differenziate di turismo, con particolare attenzione al patrimonio storico, archeologico, naturalistico ed al soggiorno di qualità, oltre al tradizionale richiamo delle Terme.

Di questo programma è parte fondamentale il recupero e la valorizzazione turistico-culturale del sistema delle ville storiche presenti nel territorio; in tal senso, l'Amministrazione Comunale ha redatto uno specifico piano d'uso nel quale sono 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.

Una ulteriore occasione di riqualificazione dell'offerta ricettiva viene individuata, in coerenza con quanto previsto dal Piano Strutturale nella riorganizzazione urbanistica dell'area posta lungo il Fosso dei Sei Comuni, al confine tra il territorio comunale di San Giuliano e quello di Pisa. Il tracciato della nuova viabilità tra via di Cisanello e via di Pratale, separa di fatto quest'area, attualmente agricola, dal resto del territorio comunale, ponendola in diretta relazione con la parte nord-est della città di Pisa. La conseguente esigenza di ridefinire il ruolo di quest'area all'interno di un quadro complessivo a scala sovracomunale, ha portato alla scelta di programmare una struttura ricettiva, integrata di servizi complementari (sala convegni, ecc.), in relazione diretta con il vicino polo ospedaliero di Cisanello, in modo da conferire a questa parte del territorio una caratterizzazione funzionale in grado di rispondere anche ad esigenze dell'intera area pisana.

La normativa tecnica precisa la disciplina delle aree di interesse pubblico, in relazione alle diverse sottozone. Le norme prevedono per i servizi di interesse pubblico atteggiamenti omogenei, siano essi pubblici o privati, purché ne sia garantito il pubblico utilizzo attraverso specifiche convenzioni con l'Amministrazione Comunale.

Nella realizzazione di aree a verde attrezzato, sportive o ricreative, le schede norma relative ai singoli comparti possono prevedere, in relazione alla tipologia ed al dimensionamento degli impianti, l'ammissibilità di servizi complementari quali strutture di ristoro, foresteria, locali di uso collettivo, ecc.

L'Amministrazione Comunale, in riferimento agli indirizzi espressi da specifici piani di settore ed attraverso singoli convenzionamenti, disciplina i tipi, le caratteristiche e le modalità di gestione degli impianti.

Un ulteriore elemento strategico per la valorizzazione ambientale del territorio è costituito dai parchi (urbani, fluviali, termali, ricreativi, ecc.) e dagli ambiti di riqualificazione ambientale (aree di cava, aree golenali, ecc.) da collegare al sistema della valorizzazione turistica del territorio. In tali zone, individuate dagli elaborati di Piano e disciplinate da specifiche schede norma, ogni intervento è subordinato alla predisposizione di un Piano Attuativo di iniziativa pubblica e/o privata convenzionata. Il Regolamento Urbanistico individua i criteri guida per la predisposizione dei Piani Attuativi, gli interventi e le funzioni ammissibili, il tipo ed il dimensionamento delle strutture e degli impianti.

Le infrastrutture

Nell'ambito del quadro generale relativo alla mobilità la L.R. 5/95 art. 5 bis. pone come obiettivo "una corretta distribuzione delle funzioni al fine di assicurare l'equilibrio e l'integrazione tra sistema di organizzazione degli spazi e il sistema di organizzazione dei tempi nei diversi cicli della vita umana, in modo da favorire una fruizione dei servizi pubblici e privati di utilità generale che non induca

necessità di mobilità." In questo senso gli interventi che il Regolamento urbanistico va ad individuare sono generalmente di due tipi:

a) interventi per la riduzione dell'impatto ambientale del traffico nei centri, attraverso la realizzazione di tracciati di aggiramento e microinterventi di riorganizzazione della mobilità; b) interventi per il miglioramento della funzionalità della rete, sia a livello comunale che sovracomunale, attraverso l'individuazione di nuovi tracciati e la separazione dei flussi di traffico a scala locale da quelli a scala territoriale.

Il sistema della mobilità è inoltre condizionato dalla scelta di valorizzazione e potenziamento della rete ferroviaria che attraversa il territorio comunale, con la creazione di un servizio di metropolitana di superficie. La soppressione dei 20 passaggi a livello, di cui 14 sulla linea PI-LU e 6 sulla linea tirrenica, presuppone dunque la riorganizzazione generale della viabilità, con la creazione di nuovi sottopassi veicolari, pedonali-ciclabili, ed il recupero del vecchio ponte dell'autostrada a Ripafratta.

Il nuovo sistema alternativo di mobilità, si relaziona nei principali nodi con la rete delle piste ciclabili e dei percorsi pedonali, all'interno dei centri urbani. Di questi percorsi ciclabili alcuni sono già stati realizzati, altri sono in fase di realizzazione, mentre per i percorsi pedonali all'interno dei centri si devono prevedere, soprattutto, interventi volti al miglioramento delle sezioni stradali.

In questo nuovo assetto si inseriscono quegli interventi relativi ai nuovi tracciati di aggiramento dei centri di S.Giuliano - Gello, Rigoli - Pugnano - Molina di Quosa, Colignola - Mezzana. Le nuove viabilità avranno requisiti tali da garantire il miglioramento della funzionalità della rete, ma soprattutto una riduzione dei flussi di traffico all'interno dei centri urbani in modo da rendere efficaci gli interventi di riqualificazione urbana all'interno delle U.T.O.E.. Particolare rilevanza assume il nuovo tracciato stradale lungo via di Palazzetto, che riveste il ruolo di variante dell'attuale Strada Statale del Brennero nel tratto che va dal Capoluogo al confine con Pisa. Il conseguente declassamento di quest'ultima, che

per il suo valore paesaggistico è stata compresa fra le Invarianti Strutturali del Piano, ne consentirà la trasformazione in una strada-parco destinata ad una fruizione di tipo turistico-ricreativo.

Altro ambito di riorganizzazione dei flussi di traffico è relativo alla viabilità sovracomunale tra il Comune di S. Giuliano Terme e di Pisa, il cui tracciato, individuato in coerenza con il Protocollo di Intesa esistente fra i due Comuni, dovrà essere realizzato secondo una ripartizione per tratti funzionali che partano dalla variante alla S.S. Aurelia presso Madonna dell'Acqua per proseguire in direzione est.

La realizzazione di questo rilevante intervento dovrebbe portare significativi benefici non solo all'insediamento di Madonna dell'Acqua, che si troverebbe alleggerito dall'attuale traffico di attraversamento, ma anche all'intero territorio comunale, grazie all'aumento di efficienza e di funzionalità complessiva della rete viaria a scala sovracomunale.

Un aspetto importante, per tutti i nuovi tracciati previsti, è la definizione del ruolo che devono assumere nel quadro delle relazioni tra le frazioni del territorio comunale.

La fitta rete delle strade secondarie poderali che distribuisce il territorio a prevalente funzione agricola, rappresenta un notevole patrimonio di relazioni storico-culturali tra i centri del territorio. Infatti tali percorsi, oggi secondari, rappresentano l'impianto generatore di molte delle attuali strutture insediative. Quindi nel nuovo assetto della mobilità, questi percorsi dovranno mantenere la loro autonomia di rete, con particolare attenzione alla intersezione nei nodi con la viabilità principale, in modo da garantire la funzionalità di entrambe i sistemi di percorrenza.

Una particolare importanza viene data alla minimizzazione dell'impatto dei nuovi tracciati previsti, sfruttando, dove possibile, gli antichi segni del territorio; si deve inoltre considerare la possibilità di alberare alcune nuove strade, o

inglobarle in vere e proprie fasce di verde, che costituiscano utili corridoi di connessione ecologica, incrementando l'apparato protettivo del territorio.

Il dimensionamento del Piano

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.

Il Regolamento Urbanistico ha recepito le indicazioni del Piano Strutturale, articolandole nel dettaglio in base alle scelte effettuate nelle diverse parti del territorio comunale.

Gli standards urbanistici

L'attuale dotazione di standards urbanistici è pari a 539200 m², equivalenti a circa 17,5 m² ad abitante (rilevazioni al 1999); il Piano Strutturale si propone di incrementare la dotazione minima di standards stabilita dal DM 1444/68 fino ad un valore di 27 m²/ab, accogliendo gli orientamenti deliberati dalla 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 m²/ab) è comprensiva anche del fabbisogno della popolazione insediata nelle case sparse, per la quale non è stata 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 m²/ab) e per la popolazione rurale (6 m²/ab), otteniamo un dimensionamento complessivo di 561.672 m² (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 911.196 m² (di cui 539.200 già realizzati), derivanti : a) dall'applicazione della quota di progetto agli abitanti previsti per ogni U.T.O.E.(27 m²/ab.); b) dalla individuazione di una quota di standard relativa alle attività produttive attualmente presenti all'interno della struttura insediativa (0,25x m²); c) dalle superfici a standard esistenti che eccedono la quota di 27 m²/ab nelle U.T.O.E. di San Giuliano, Asciano, Colognole.

RIEPILOGO

Quantità di standards prevista dal DM 1444/68	m ² 561.672
Quantità di standards prevista dal Piano Strutturale	m ² 911.196

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 ha reperito, in relazione alla popolazione attualmente insediata sul territorio e all'incremento previsto, una quantità di spazi pubblici in grado da garantire tale minimo inderogabile.

Alla quantità degli standard urbanistici relativi agli insediamenti residenziali, vanno inoltre aggiunti quelli previsti per gli insediamenti produttivi e di servizi, quelli derivanti dai parchi territoriali (zone F6) individuati negli elaborati di Piano, e quelli collegati ai servizi di interesse generale di attuazione privata previsti dal Regolamento Urbanistico, pari a 672.304 m² complessivi.

Il fabbisogno abitativo

L'andamento della popolazione evidenzia una crescita media nel decennio 1981-1991 del 5.65%. Questa tendenza è confermata dalle rilevazioni più recenti.

L'analisi dei dati sulla situazione abitativa svolta dal Piano Strutturale fa rilevare una dotazione pro capite equivalente a circa 120 m³. ad abitante. Inoltre si assiste ad una tendenza costante rivolta al miglioramento dello standard dell'alloggio sia in qualità che in dimensione.

Il Piano strutturale ha assunto pertanto 156 m³/ab. come parametro per il dimensionamento teorico del piano, tenendo conto delle particolari tipologie monofamiliari presenti nel territorio.

Le proposte di assetto intercomunale già affrontate in sede di PTC individuano inoltre nell'area pisana alcuni fenomeni che potrebbero determinare un nuovo ruolo dei centri e all'interno di questa visione, S. Giuliano può assumere una particolare rilevanza.

Pertanto tenendo conto della tendenza degli ultimi anni (+ 5,7%) in relazione ai programmi sopra citati, il Piano strutturale ha ipotizzato 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, comportano:

$2.921 \times 156 \text{ m}^3 / \text{abit.} = 456.000 \text{ m}^3$ complessivi.

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

All'interno di tale dimensionamento, una particolare considerazione viene rivolta al recupero dell'esistente, in modo da perseguire la piena utilizzazione del patrimonio edilizio degradato favorendo anche operazioni di rinnovo di completamento, trasformazione e riqualificazione urbanistica.

In tal senso il piano destina al recupero una significativa 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.

PREVISIONI DEL PIANO STRUTTURALE

A) Recupero e riqualificazione dell'edificato storico

$$456.000 \text{ m}^3 \times 30\% = 137.000 \text{ m}^3$$

di cui

m^3 . 96.000 per recupero abitativo, pari a circa 240 abitazioni

m^3 . 41.000 (pari al 30% del totale) per dotazione di servizi della residenza e volumi di pertinenza, comprensivi anche di spazi per l'ospitalità turistica ed il fittacamero strettamente connessi alla residenza.

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

$$456.000 \times 70\% = \text{m}^3. 319.000$$

di cui

m³ 223.000 per nuovi interventi pari a 557 abitazioni

m³ 96.000 (pari al 30% del totale) per dotazione di servizi alla residenza e volumi di pertinenza

C) Interventi di recupero e di trasformazione dell'edificato recente

Alle precedenti valutazioni occorre aggiungere una quota relativa alla riqualificazione dell'edificato recente al fine del miglioramento dell'assetto urbanistico, formale e tipologico. Tale scelta è indirizzata a garantire il soddisfacimento di esigenze familiari diffuse (quali la permanenza degli anziani in famiglia, la possibilità di rispondere a nuovi nuclei familiari) mediante modeste operazioni di crescita e riorganizzazione funzionale dei tipi edilizi, risolvibili con un piano in cui la normativa sia il risultato di una analisi di dettaglio.

L'analisi tipo-morfologica del tessuto esistente ha permesso di affrontare questa problematica ricercando, in sede di Regolamento Urbanistico, soluzioni individuali che consentano un tale processo.

Questo atteggiamento di riqualificazione e di miglioramento è stato valutato intorno a 150.000 m³, che non comporterà obbligatoriamente un aumento del numero di abitanti insediati.

Previsioni del Piano Strutturale

Recupero e riqualificazione dell'edificato storico	m ³ 137.000
Interventi di recupero e trasformazione dell'edificato recente	m ³ 150.000
Nuovi interventi urbanistici ed edilizi di ricomposizione degli insediamenti recenti	m ³ 319.000
Totale	m³ 608.000

Previsioni del Regolamento Urbanistico

Recupero e riqualificazione dell'edificato storico (all'interno delle U.T.O.E.)	m ³ 145.000
Interventi di recupero e trasformazione dell'edificato recente (all'interno delle U.T.O.E.)	m ³ 162.000
Nuovi interventi urbanistici (zone C) ed edilizi di ricomposizione degli insediamenti recenti (all'interno delle U.T.O.E.)	m ³ 240.000
Interventi nel territorio extraurbano - edificato sparso e zone B esterne alle U.T.O.E.*	m ³ 30.000
Totale	m³ 577.000

* Tale previsione è relativa ad una stima degli interventi in zona agricola e quale riconfigurazione ed ampliamento di fabbricati localizzati nelle zone edificate non comprese nelle U.T.O.E.

Nota a seguito dell'accoglimento delle osservazioni

L'accoglimento delle Osservazioni non comporta una modifica del dimensionamento complessivo stabilito dal Piano Strutturale, essendo le previsioni del Regolamento Urbanistico, comprensive degli incrementi derivati dall'accoglimento delle Osservazioni, inferiori (600.990 m³) al tetto massimo stabilito dal Piano Strutturale (608.000 m³)

Incremento al dimensionamento del R.U. derivante dall'accoglimento delle osservazioni

Comparto a destinazione mista quota residenziale	2.195 m ³
Zona C2 (2 nuove zone; 2 zone ridotte)	5.321 m ³
Zone B2 e B3 Stima ampliamenti: 15.000 - 20.000 m ³	16.474 m ³
Totale	23.990 m³

Quadro di dettaglio degli incrementi previsti nelle singole U.T.O.E.

Comparto a destinazione mista (m ³)	Zona C2 (m ³)	Zona B2/B3 (m ³)
+ 900 (Ripafredda)	+ 3.350 (Pappiana)	+ 1.274 (Molina di Quosa)
+ 425 (Colognole)	+ 3.267 (San Martino a Ulmiano)	+ 1.600 (Pappiana)
+ 450 (Le Maggiola)	+ 2.456 (S. Andrea)	+ 2.400 (Pontasserchio)
+ 420 (Colignola - Mezzana)	- 612 (Madonna dell'Acqua)	+ 800 (San Martino a Ulmiano)
	- 3.140 (Colignola - Mezzana)	+ 800 (Metato)
		+ 1.600 (Pontedoro)
		+ 1.200 (Madonna dell'Acqua)
		+ 800 (Il Lamo)
		+ 400 (Cafaggiareggi)
		+ 800 (Gello)
		+ 800 (Agnano)
		+ 4.000 (Ghezzano)
+ 2.195 m³	+ 5.321 m³	+ 16.474 m³

Totale = + 23.990 m³

Verifica del dimensionamento rispetto al Piano Strutturale

(sostituita dalla seguente)

	<i>P.S.</i>	<i>R.U.</i>
<i>Recupero e riqualificazione dell'edificato storico</i>	137.000 m ³	145.000 m ³
<i>Nuovi interventi urbanistici ed edilizi</i>	319.000 m ³	226.941 m ³ *
<i>Interventi di recupero e trasformazione dell'edificato recente</i>	150.000 m ³	162.000 m ³
Interventi esterni alle U.T.O.E.		30.000 m ³
Incrementi derivati dall'accoglimento delle osservazioni		23.990 m ³
P.E.E.P. (delibera del C.C. n.63 del 30/06/2000)*		13.059 m ³
Totale	608.000 m³	600.990 m³
Residuo		7.010 m³

* **N.B.** Il dimensionamento del R.U. viene diminuito della quota corrispondente alla variante P.E.E.P., che interessa zone di espansione già previste dal R.U. adottato.

Verifica del dimensionamento rispetto al Piano Strutturale

Deliberazione C.C. n. 28 del 07.06.2016 per Variante di manutenzione al P.S. e al R.U. per l'adeguamento del territorio rurale alla L.R. 65/2014 - Presa atto delle osservazioni e approvazione testo normativo, pubblicato sul BURT in data 6 luglio 2016 ed efficace dal 20 luglio 2016.

	<i>P.S.</i>	<i>R.U.</i>
<i>Recupero e riqualificazione dell'edificato storico</i>	137.000 m ³	135.500 m ³
<i>Nuovi interventi urbanistici ed edilizi</i>	319.000 m ³	226.941 m ³ *
<i>Interventi di recupero e trasformazione dell'edificato recente</i>	150.000 m ³	162.000 m ³
Interventi esterni alle U.T.O.E.		39.500 m ³
Incrementi derivati dall'accoglimento delle osservazioni		23.990 m ³
P.E.E.P. (delibera del C.C. n.63 del 30/06/2000)*		13.059 m ³
Totale	608.000 m³	600.990 m³
Residuo		7.010 m³

* N.B. Il dimensionamento del R.U. viene diminuito della quota corrispondente alla variante P.E.E.P., che interessa zone di espansione già previste dal R.U. adottato.

SCHEDE SINTETICHE DELLE PREVISIONI RELATIVE ALLE

UTOE N.1 - SAN GIULIANO TERME

PIANO STRUTTURALE

Superficie totale UTOE	106000 mq
Totale popolazione prevista da PS	2533 mq
Popolazione da insediare	86 mq

Totale standard previsti da PS (27mq/ab)	69353 mq
Standard da realizzare	0 mq

Nell'UTOE è già garantita la quantità di 27 mq/ab di standard

REGOLAMENTO URBANISTICO

Standard urbanistici esistenti

Aree destinate a servizi	23628 mq
Aree destinate a verde pubblico e verde sportivo	90385 mq
Aree destinate a parcheggio	14737 mq
Totale	128750 mq

Standard urbanistici previsti dal RU di carattere pubblico

Aree destinate a servizi	0 mq
Aree destinate a verde pubblico e verde sportivo	30140 mq
Aree destinate a parcheggio	4182 mq
Totale	34322 mq

Standard urbanistici previsti dal RU di attuazione privata

Aree destinate a servizi, verde attrezzato e parcheggio	87543 mq
---	----------

Totale attrezzature di interesse pubblico e sociale di servizio alla residenza previsti dal RU (107* mq/ab)

Servizi pubblici di carattere privato o di realizzazione privata previsti dal RU

*Il fabbisogno della popolazione insediata è allo stato di fatto già soddisfatto dai servizi e dalle attrezzature esistenti; le aree verdi e i parcheggi previsti dal RU si inseriscono in un piano complessivo di adeguamento e regolamentazione della viabilità.

DIMENSIONAMENTO UTOE	Monitoraggio RU 2005	Monitoraggio RU 2011	
Nuovi abitanti previsti dal Regolamento Urbanistico	86	32	5 n
Dimensionamento delle trasformazioni edilizie (156 mc/ab) suddivisi in:	13416	5016	716 mc
Recupero dell'edilizia esistente (Zone A, Piani di Recupero)	7176	1816	716 mc
Ristrutturazione urbanistica (Piani Particolareggiati, Piani di Recupero)	6240	3200	0 mc
Riqualificazione del tessuto* (ampliamenti all'interno delle zone B1, B2, B3)	9000	9000	5252 mc
Completamento edilizio** (zone B3)	0	0	0 mc
Nuova edificazione *** (zone C2)	0	0	0 mc

Note:

* non comporta aumento di carico urbanistico

**Le zone B3 sono già parzialmente edificate

Le previsioni del RU adottato (2670mc) sono state incluse nella variante PEEP adottata il 30.06.2000 con Del. CC n.63

Previsioni 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 sono previsti 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 interessi collettivo esistenti
- c) la dotazioni 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 e a servizi.

Riqualificazione del complesso termale in relazione al recupero e alla valorizzazione del centro storico.

Valorizzazione e potenziamento delle attività ricettive esistenti.

Microinterventi 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 d'interesse generale a scala comunale e territoriale.

Categorie di intervento:

Alla scala urbana sono previsti 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 edilizio esistente, la ristrutturazione urbanistica ed interventi di riqualificazione del tessuto edilizio attraverso il completamento e la trasformazione urbanistica.

Condizioni alla trasformabilità:

Condizioni alle trasformazioni di cui all'art.10: punti 3.1 - 3.2 - 4.1 delle norme di PS.

Condizioni alle trasformazioni di cui agli artt. 42 - 43 - 44 - 46 delle norme di RU.

Bonifica ambientale dell'area ex saponificio Lazzeri preliminarmente ad ogni sua trasformazione.

Vincoli sovraordinati.

UTOE N.2 - RIPAFRATTA - FARNETA

PIANO STRUTTURALE

Superficie totale UTOE	207000 mq
Totale popolazione prevista da PS	732 mq
Popolazione da insediare	30 mq

Totale standard previsti da PS (27mq/ab)	20042 mq
Standard da realizzare	12568 mq

REGOLAMENTO URBANISTICO

Standard urbanistici esistenti

Aree destinate a servizi	4693 mq
Aree destinate a verde pubblico e verde sportivo	1972 mq
Aree destinate a parcheggio	0 mq
Totale	6665 mq

Standard urbanistici previsti dal RU di carattere pubblico

Aree destinate a servizi	0 mq
Aree destinate a verde pubblico e verde sportivo	10568 mq
Aree destinate a parcheggio	3613 mq
Totale	14181 mq

Standard urbanistici previsti dal RU di attuazione privata

Aree destinate a servizi, verde attrezzato e parcheggio	63531 mq
---	----------

Totale attrezzature di interesse pubblico e sociale di servizio alla residenza previsti dal RU (28 mq/ab)

20846 mq

Servizi pubblici di carattere privato o di realizzazione privata previsti dal RU

63531 mq

DIMENSIONAMENTO UTOE	Monitoraggio RU 2005	Monitoraggio RU 2011	
Nuovi abitanti previsti dal Regolamento Urbanistico	30	25	21 n
Dimensionamento delle trasformazioni edilizie (156 mc/ab) suddivisi in:	4680	3860	3294 mc
Recupero dell'edilizia esistente (Zone A, Piani di Recupero)	1872	1052	0 mc
Ristrutturazione urbanistica (Piani Particolareggiati, Piani di Recupero)	936	936	0 mc
Riqualificazione del tessuto* (ampliamenti all'interno delle zone B1, B2, B3)	1140	555	555 mc
Completamento edilizio** (zone B3)	1872	1872	1872 mc
Nuova edificazione (zone C2)	0	0	0 mc
<i>Nuove previsioni derivanti dall'accoglimento delle osservazioni (comparto a destinazione mista)</i>	900	900	900 mc

Note:

* non comporta aumento di carico urbanistico

**Le zone B3 sono già parzialmente edificate

Previsioni Regolamento Urbanistico

Il riordino e la riqualificazione morfologica e funzionale del tessuto esistente sono previsti attraverso:

- a) il recupero e la valorizzazione dell'edificato storico
- b) la riconfigurazione degli spazi pubblici
- c) la dotazioni di servizi alla residenza (verde pubblico, verde sportivo 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.

Microinterventi 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 previsti 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 edilizio esistente, la ristrutturazione urbanistica ed interventi di riqualificazione del tessuto edilizio attraverso il completamento.

Condizioni alla trasformabilità:

Condizioni alle trasformazioni di cui all'art.10: punti 3.1 - 3.2 - 4.1 delle norme di PS.

Condizioni alle trasformazioni di cui agli artt. 43 - 46 delle norme di RU.

Vincoli sovraordinati.

UTOE N.3 - PUGNANO

PIANO STRUTTURALE

Superficie totale UTOE	197000 mq
Totale popolazione prevista da PS	412 mq
Popolazione da insediare	14 mq

Totale standard previsti da PS (27mq/ab)	11124 mq
Standard da realizzare	161 mq

REGOLAMENTO URBANISTICO

Standard urbanistici esistenti

Aree destinate a servizi	6569 mq
Aree destinate a verde pubblico e verde sportivo	2328 mq
Aree destinate a parcheggio	0 mq
Totale	8897 mq

Standard urbanistici previsti dal RU di carattere pubblico

Aree destinate a servizi	0 mq
Aree destinate a verde pubblico e verde sportivo	2179 mq
Aree destinate a parcheggio	2120 mq
Totale	4299 mq

Standard urbanistici previsti dal RU di attuazione privata

Aree destinate a servizi, verde attrezzato e parcheggio	6416 mq
---	---------

Totale attrezzature di interesse pubblico e sociale di servizio alla residenza previsti dal RU (32* mq/ab)

13196 mq

Servizi pubblici di carattere privato o di realizzazione privata previsti dal RU

6416 mq

*Tale quota è comprensiva del fabbisogno della popolazione insediata nelle case sparse.

DIMENSIONAMENTO UTOE	Monitoraggio RU 2005	Monitoraggio RU 2011	
Nuovi abitanti previsti dal Regolamento Urbanistico	14	8	0 n
Dimensionamento delle trasformazioni edilizie (156 mc/ab) suddivisi in:	2184	1186	0 mc
Recupero dell'edilizia esistente (Zone A, Piani di Recupero)	2184	0	0 mc
Ristrutturazione urbanistica (Piani Particolareggiati, Piani di Recupero)	0	0	0 mc
Riqualificazione del tessuto* (ampliamenti all'interno delle zone B1, B2, B3)	780	780	-659 mc
Completamento edilizio** (zone B3)	0	0	0 mc
Nuova edificazione (zone C2)	0	0	0 mc

Note:

* non comporta aumento di carico urbanistico

**Le zone B3 sono già parzialmente edificate

Previsioni Regolamento Urbanistico

Il riordino e la riqualificazione morfologica e funzionale del tessuto esistente sono previsti 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 dotazioni di servizi alla residenza (verde pubblico, verde sportivo e parcheggi).

Recupero 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 del nuovo tracciato viario lungo la ferrovia e conseguente decongestionamento della S.S. del Brennero.

Microinterventi di adeguamento della viabilità e dei parcheggi e loro regolamentazione.

Destinazioni d'uso prevalenti:

Residenziale, servizi.

Categorie di intervento:

Alla scala urbana sono previsti 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 edilizio esistente ed interventi di riqualificazione del tessuto edilizio.

Condizioni alla trasformabilità:

Condizioni alle trasformazioni di cui all'art.10: punti 3.1 - 3.2 - 4.1 delle norme di PS.

Condizioni alle trasformazioni di cui agli artt. 43 - 46 delle norme di RU.

Vincoli sovraordinati.

UTOE N.4 - COLOGNOLE

PIANO STRUTTURALE

Superficie totale UTOE	71000 mq
Totale popolazione prevista da PS	183 mq
Popolazione da insediare	17 mq

Totale standard previsti da PS (27mq/ab)	4941 mq
Standard da realizzare	161 mq

REGOLAMENTO URBANISTICO

Standard urbanistici esistenti

Aree destinate a servizi	2721 mq
Aree destinate a verde pubblico e verde sportivo	1851 mq
Aree destinate a parcheggio	0 mq
Totale	4572 mq

Standard urbanistici previsti dal RU di carattere pubblico

Aree destinate a servizi	0 mq
Aree destinate a verde pubblico e verde sportivo	0 mq
Aree destinate a parcheggio	451 mq
Totale	451 mq

Standard urbanistici previsti dal RU di attuazione privata

Aree destinate a servizi, verde attrezzato e parcheggio	2823 mq
---	---------

Totale attrezzature di interesse pubblico e sociale di servizio alla residenza previsti dal RU (27 mq/ab)

5023 mq

Servizi pubblici di carattere privato o di realizzazione privata previsti dal RU

2823 mq

DIMENSIONAMENTO UTOE	Monitoraggio RU 2005	Monitoraggio RU 2011	
Nuovi abitanti previsti dal Regolamento Urbanistico	17	17	14 n
Dimensionamento delle trasformazioni edilizie (156 mc/ab) suddivisi in:	2652	2652	2217 mc
Recupero dell'edilizia esistente (Zone A, Piani di Recupero)	2652	2652	2217 mc
Ristrutturazione urbanistica (Piani Particolareggiati, Piani di Recupero)	0	0	0 mc
Riqualificazione del tessuto* (ampliamenti all'interno delle zone B1, B2, B3)	180	180	-831 mc
Completamento edilizio** (zone B3)	0	0	0 mc
Nuova edificazione (zone C2)	0	0	0 mc
<i>Nuove previsioni derivanti dall'accoglimento delle osservazioni (comparto a destinazione mista)</i>	<i>425</i>	<i>425</i>	<i>425</i> mc

Note:

* non comporta aumento di carico urbanistico

**Le zone B3 sono già parzialmente edificate

Previsioni Regolamento Urbanistico

Il riordino e la riqualificazione morfologica e funzionale del tessuto esistente sono previsti 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 dotazioni di servizi alla residenza (verde pubblico, verde sportivo e parcheggi).

Tutela e valorizzazione delle relazioni fra l'edificato e gli spazi agricoli.

Valorizzazioni delle relazioni con il fiume, anche attraverso il potenziamento dei percorsi pedonali e ciclabili.

Micrinterventi di adeguamento della viabilità e dei parcheggi e loro regolamentazione.

Destinazioni d'uso prevalenti:

Residenziale, servizi.

Categorie di intervento:

Alla scala urbana sono previsti 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 edilizio esistente ed interventi di riqualificazione del tessuto edilizio.

Condizioni alla trasformabilità:

Condizioni alle trasformazioni di cui all'art.10: punti 3.1 - 3.2 - 4.1 delle norme di PS.

Condizioni alle trasformazioni di cui agli artt. 43 - 46 delle norme di RU.

Bonifica ambientale dell'area ex saponificio Lazzeri preliminarmente ad ogni sua trasformazione.

Vincoli sovraordinati.

UTOE N.5 - PATRIGNONE

PIANO STRUTTURALE

Superficie totale UTOE	43000 mq
Totale popolazione prevista da PS	170 mq
Popolazione da insediare	15 mq

Totale standard previsti da PS (27mq/ab)	4590 mq
Standard da realizzare	4590 mq

REGOLAMENTO URBANISTICO

Standard urbanistici esistenti

Aree destinate a servizi	0 mq
Aree destinate a verde pubblico e verde sportivo	0 mq
Aree destinate a parcheggio	0 mq
Totale	0 mq

Standard urbanistici previsti dal RU di carattere pubblico

Aree destinate a servizi	0 mq
Aree destinate a verde pubblico e verde sportivo	0 mq
Aree destinate a parcheggio	0 mq
Totale	* mq

Standard urbanistici previsti dal RU di attuazione privata

Aree destinate a servizi, verde attrezzato e parcheggio	0 mq
---	------

* Il soddisfacimento degli standard residenziali viene realizzato dalle attrezzature di interesse pubblico di Molina di Quosa.

DIMENSIONAMENTO UTOE	Monitoraggio RU 2005	Monitoraggio RU 2011	
Nuovi abitanti previsti dal Regolamento Urbanistico	15	10	8 n
Dimensionamento delle trasformazioni edilizie (156 mc/ab) suddivisi in:	2340	1545	1189 mc
Recupero dell'edilizia esistente (Zone A, Piani di Recupero)	2340	1545	1189 mc
Ristrutturazione urbanistica (Piani Particolareggiati, Piani di Recupero)	0	0	0 mc
Riqualificazione del tessuto* (ampliamenti all'interno delle zone B1, B2, B3)	300	300	-226 mc
Completamento edilizio** (zone B3)	0	0	0 mc
Nuova edificazione (zone C2)	0	0	0 mc

Note:

* non comporta aumento di carico urbanistico

**Le zone B3 sono già parzialmente edificate

Previsioni Regolamento Urbanistico

Il riordino e la riqualificazione morfologica e funzionale del tessuto esistente sono previsti attraverso:

- a) il recupero del patrimonio edilizio esistente
- c) adeguamento funzionale delle rete viaria

Tutela e valorizzazione delle relazioni fra l'edificato e gli spazi agricoli.

Valorizzazioni delle relazioni con il fiume, anche attraverso il potenziamento dei percorsi pedonali e ciclabili.

Microinterventi di adeguamento della viabilità e dei parcheggi e loro regolamentazione.

Destinazioni d'uso prevalenti:

Residenziale, servizi.

Categorie di intervento:

Alla scala urbana sono previsti nuovi interventi di adeguamento delle opere di urbanizzazione.

Alla scala edilizia sono consentiti tutti gli interventi di conservazione del patrimonio edilizio esistente.

Condizioni alla trasformabilità:

Condizioni alle trasformazioni di cui all'art.10: punti 3.1 - 3.2 - 4.1 delle norme di PS.

Condizioni alle trasformazioni di cui agli artt. 46 delle norme di RU.

Vincoli sovraordinati.

UTOE N.6 - MOLINA DI QUOSA

PIANO STRUTTURALE

Superficie totale UTOE	410000 mq
Totale popolazione prevista da PS	1076 mq
Popolazione da insediare	47 mq

Totale standard previsti da PS (27mq/ab)	29143 mq
Standard da realizzare	9476 mq

REGOLAMENTO URBANISTICO

Standard urbanistici esistenti

Aree destinate a servizi	1883 mq
Aree destinate a verde pubblico e verde sportivo	16636 mq
Aree destinate a parcheggio	2997 mq
Totale	21516 mq

Standard urbanistici previsti dal RU di carattere pubblico

Aree destinate a servizi	9462 mq
Aree destinate a verde pubblico e verde sportivo	13362 mq
Aree destinate a parcheggio	3519 mq
Totale	26343 mq

Standard urbanistici previsti dal RU di attuazione privata

Aree destinate a servizi, verde attrezzato e parcheggio	36956 mq
---	----------

Totale attrezzature di interesse pubblico e sociale di servizio alla residenza previsti dal RU (44* mq/ab)

47859 mq

Servizi di carattere privato o di realizzazione privata previsti dal RU

36956 mq

*L'esuberanza degli standard residenziali interni all'U.T.O.E. di Molina di Quosa servono a coprire il fabbisogno della popolazione di Patrignone e di quella insediata nelle case sparse nell'area del Lungomonte; lo standard relativo a specifici servizi (verde sportivo, servizi scolastici, ecc.) non può essere soddisfatto in ogni singola U.T.O.E., ma lo è all'interno dell'aggregazione di U.T.O.E., così come individuata dal P.S.

DIMENSIONAMENTO UTOE	Monitoraggio RU 2005	Monitoraggio RU 2011	
Nuovi abitanti previsti dal Regolamento Urbanistico	59	59	47 n
Dimensionamento delle trasformazioni edilizie (156 mc/ab) suddivisi in:	9150	9150	7332 mc
Recupero dell'edilizia esistente (Zone A, Piani di Recupero)	643	643	643 mc
Ristrutturazione urbanistica (Piani Particolareggiati, Piani di Recupero)	0	0	0 mc
Riqualificazione del tessuto* (ampliamenti all'interno delle zone B1, B2, B3)	2460	2460	468 mc
Completamento edilizio** (zone B3)	643	643	643 mc
Nuova edificazione (zone C2)	7864	7864	220 mc
Nuove previsioni derivanti dall'accoglimento delle osservazioni (zone B2/B3)	1274	1274	0 mc

Note:

* non comporta aumento di carico urbanistico

**Le zone B3 sono già parzialmente edificate

Previsioni Regolamento Urbanistico

Il riordino e la riqualificazione morfologica e funzionale del tessuto esistente sono previsti 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 S.S. del Brennero
- c) la dotazione dei servizi alla residenza nella zona a valle (polo scolastico, 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 tracciato stradale lungo la ferrovia e conseguente decongestionamento della S.S. del Brennero
- f) il potenziamento dell'area sportiva, la realizzazione di un campeggio e di eventuali servizi integrativi
- g) la realizzazione di un'area scolastica
- h) la realizzazione di un'area artigianale integrata con la residenza

Microinterventi 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 previsti 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 edilizio esistente, ed interventi di riqualificazione del tessuto edilizio attraverso il completamento.

Condizioni alla trasformabilità:

Realizzazione della nuova viabilità di circonvallazione urbana.

Condizioni alle trasformazioni di cui agli artt. 43 - 46 delle norme di RU.

Vincoli sovraordinati.

UTOE N.7 - RIGOLI

PIANO STRUTTURALE

Superficie totale UTOE	153000 mq
Totale popolazione prevista da PS	283 mq
Popolazione da insediare	13 mq

Totale standard previsti da PS (27mq/ab)	7641 mq
Standard da realizzare	871 mq

REGOLAMENTO URBANISTICO

Standard urbanistici esistenti

Aree destinate a servizi	6407 mq
Aree destinate a verde pubblico e verde sportivo	5609 mq
Aree destinate a parcheggio	4195 mq
Totale	16211 *mq

Standard urbanistici previsti dal RU di carattere pubblico

Aree destinate a servizi	9462 mq
Aree destinate a verde pubblico e verde sportivo	13362 mq
Aree destinate a parcheggio	3519 mq
Totale	26343 mq

Standard urbanistici previsti dal RU di attuazione privata

Aree destinate a servizi, verde attrezzato e parcheggio	36956 mq
	18329 mq
	9108 mq

Totale attrezzature di interesse pubblico e sociale di servizio alla residenza previsti dal RU (65* mq/ab)

Servizi pubblici di carattere privato o di realizzazione privata previsti dal RU

*I servizi e le attrezzature esistenti risultano già sovradimensionati rispetto al fabbisogno della popolazione insediata.

DIMENSIONAMENTO UTOE	Monitoraggio RU 2005	Monitoraggio RU 2011	
Nuovi abitanti previsti dal Regolamento Urbanistico	13	13	13 n
Dimensionamento delle trasformazioni edilizie (156 mc/ab) suddivisi in:	2028	2028	2028 mc
Recupero dell'edilizia esistente (Zone A, Piani di Recupero)	394	394	394
Ristrutturazione urbanistica (Piani Particolareggiati, Piani di Recupero)	0	0	0
Riqualificazione del tessuto* (ampliamenti all'interno delle zone B1, B2, B3)	1140	1140	632
Completamento edilizio** (zone B3)	0	0	0
Nuova edificazione (zone C2)	1634	1634	1634

Note:

* non comporta aumento di carico urbanistico

**Le zone B3 sono già parzialmente edificate

Previsioni Regolamento Urbanistico

Il riordino e la riqualificazione morfologica e funzionale del tessuto esistente sono previsti attraverso:

- a) il recupero del patrimonio edilizio esistente
- b) la riconfigurazione degli spazi pubblici
- c) l'adeguamento abitativo dei servizi alla residenza (servizi di interesse comune, verde pubblico e parcheggi)

Tutela e valorizzazione dell'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.

Riqualificazione 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.

Microinterventi di adeguamento della viabilità e dei parcheggi e loro regolamentazione.

Destinazioni d'uso prevalenti:

Residenziale, servizi.

Categorie di intervento:

Alla scala urbana sono previsti 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 edilizio esistente, ed interventi di riqualificazione del tessuto edilizio attraverso la ristrutturazione urbanistica ed il completamento.

Condizioni alla trasformabilità:

Condizioni alle trasformazioni di cui all'art.10: punti 3.1 - 3.2 - 4.1 delle norme di PS.

Condizioni alle trasformazioni di cui agli artt. 43 - 46 delle norme di RU.

Vincoli sovraordinati.

UTOE N.8 - PAPPIANA

PIANO STRUTTURALE

Superficie totale UTOE	395000 mq
Totale popolazione prevista da PS	992 mq
Popolazione da insediare	90 mq

Totale standard previsti da PS (27mq/ab)	26784 mq
Standard da realizzare	12803 mq

REGOLAMENTO URBANISTICO

Standard urbanistici esistenti

Aree destinate a servizi	5251 mq
Aree destinate a verde pubblico e verde sportivo	10881 mq
Aree destinate a parcheggio	1946 mq
Totale	18078 *mq

Standard urbanistici previsti dal RU di carattere pubblico

Aree destinate a servizi	0 mq
Aree destinate a verde pubblico e verde sportivo	8203 mq
Aree destinate a parcheggio	6732 mq
Totale	14935 mq

Standard urbanistici previsti dal RU di attuazione privata

Aree destinate a servizi, verde attrezzato e parcheggio	4331 mq
---	---------

Totale attrezzature di interesse pubblico e sociale di servizio alla residenza previsti dal RU (33* mq/ab)

Servizi pubblici di carattere privato o di realizzazione privata previsti dal RU

*Tale quota è comprensiva del fabbisogno della popolazione insediata nelle case sparse.

33013 mq

4331 mq

DIMENSIONAMENTO UTOE	Monitoraggio RU 2005	Monitoraggio RU 2011	
Nuovi abitanti previsti dal Regolamento Urbanistico	111	111	51 n
Dimensionamento delle trasformazioni edilizie (156 mc/ab) suddivisi in:	17390	18543	8028 mc
Recupero dell'edilizia esistente (Zone A, Piani di Recupero)	4212	4212	304 mc
Ristrutturazione urbanistica (Piani Particolareggiati, Piani di Recupero)	2808	2808	1667 mc
Riqualificazione del tessuto* (ampliamenti all'interno delle zone B1, B2, B3)	7260	3441	0 mc
Completamento edilizio** (zone B3)	4812	4812	4262 mc
Nuova edificazione (zone C2)	2208	2208	0 mc
Nuove previsioni derivanti dall'accoglimento delle osservazioni (zone B2/B3)	1600	1600	1600 mc
Nuove previsioni derivanti dall'accoglimento delle osservazioni (zone C2)	3350	4503	0 mc

Note:

* non comporta aumento di carico urbanistico

**Le zone B3 sono già parzialmente edificate

Previsioni Regolamento Urbanistico

Il riordino e la riqualificazione morfologica e funzionale del tessuto esistente sono previsti attraverso:

- a) il recupero e la valorizzazione del patrimonio edilizio 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)

Potenziamento dell'area scolastica.

Le aree agricole e gli spazi aperti interni all'insediamento vengono tutelati e valorizzati confermandone la destinazione agricola oppure trasformandoli in spazi verdi di uso collettivo.

Valorizzazioni delle relazioni con il fiume Serchio e con il canale Demaniale attraverso il collegamento ai percorsi pedonali e ciclabili esistenti e di progetto.

Potenziamento dei percorsi pedonali e ciclabili, al fine di migliorare il sistema della mobilità all'interno dell'insediamento ed i collegamenti con i nuclei limitrofi.

Microinterventi 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 previsti 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 edilizio esistente, la ristrutturazione urbanistica ed riqualificazione del tessuto edilizio ed il completamento.

Condizioni alla trasformabilità:

Condizioni alle trasformazioni di cui all'art.10: punti 3.1 - 3.2 delle norme di PS.

Condizioni alle trasformazioni di cui all'art. 46 delle norme di RU.

Vincoli sovraordinati.

UTOE N.9 - PONTASSERCHIO

PIANO STRUTTURALE

Superficie totale UTOE	595000 mq
Totale popolazione prevista da PS	2654 mq
Popolazione da insediare	238 mq

Totale standard previsti da PS (27mq/ab)	72056 mq
Standard da realizzare	17642 mq

REGOLAMENTO URBANISTICO

Standard urbanistici esistenti

Aree destinate a servizi	14802 mq
Aree destinate a verde pubblico e verde sportivo	6084 mq
Aree destinate a parcheggio	5054 mq
Totale	25940 mq

Standard urbanistici previsti dal RU di carattere pubblico

Aree destinate a servizi	4712 mq
Aree destinate a verde pubblico e verde sportivo	36481 mq
Aree destinate a parcheggio	10796 mq
Totale	51989 mq

Standard urbanistici previsti dal RU di attuazione privata

Aree destinate a servizi, verde attrezzato e parcheggio	98675 mq
---	----------

Totale attrezzature di interesse pubblico e sociale di servizio alla residenza previsti dal RU (29 mq/ab)

Servizi pubblici di carattere privato o di realizzazione privata previsti dal RU

*Tale quota è comprensiva del fabbisogno della popolazione insediata nelle case sparse.

77929 mq

98675 mq

DIMENSIONAMENTO UTOE	Monitoraggio RU 2005	Monitoraggio RU 2011	Variante al Territorio Rurale 2016	
Nuovi abitanti previsti dal Regolamento Urbanistico	238	211	135	129
Dimensionamento delle trasformazioni edilizie (156 mc/ab) suddivisi in:	37128	32961	21065	20065
Recupero dell'edilizia esistente (Zone A, Piani di Recupero)	19604	18644	12926	11926
Ristrutturazione urbanistica (Piani Particolareggiati, Piani di Recupero)	0	0	0	0
Riqualificazione del tessuto* (ampliamenti all'interno delle zone B1, B2, B3)	12660	12660	7540	7540
Completamento edilizio** (zone B3)	3744	3744	3744	3744
Nuova edificazione (zone C2)	7066	3859	747	747
Nuove previsioni derivanti dall'accoglimento delle osservazioni (zone B2/B3)	2400	1700	1700	1700

Il deficit di 1248 mc dell'UTOE 10 Limiti è stato decurtato dalla voce dimensionamento del Recupero dell'UTOE 9

Note:

* non comporta aumento di carico urbanistico

**Le zone B3 sono già parzialmente edificate

***Le previsioni del R.U. adottato (13780mc) sono state diminuite della quota inclusa nella variante P.E.E.P. adottata il 30/06/2000 con Del. C.C. n.63 (6714 mc).

Previsioni Regolamento Urbanistico

Il riordino e la riqualificazione morfologica e funzionale del tessuto esistente sono previsti attraverso:

- a) il recupero e la valorizzazione del patrimonio edilizio 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
- e) la riconfigurazione morfologica del margine dell'insediamento, anche attraverso limitati interventi di completamento

La tutela e la valorizzazione degli spazi interni o contigui al tessuto edificato, mantenendo l'uso agricolo o destinandoli ad aree verdi di fruizione collettiva.

Valorizzazioni delle relazioni con il fiume Serchio e con il canale Demaniale attraverso il collegamento ai percorsi pedonali e ciclabili.

Microinterventi di adeguamento della viabilità e dei parcheggi e loro regolamentazione.

Recupero e valorizzazione del teatro Rossini e villa Mazarrosa.

Destinazioni d'uso prevalenti:

Residenziale, commerciale, artigianale integrata al tessuto residenziale, servizi ed attrezzature di interesse generale.

Categorie di intervento:

Alla scala urbana sono previsti interventi di adeguamento delle infrastrutture viarie e di incremento qualitativo e quantitativo degli standards.

Alla scala edilizia sono consentiti tutti gli interventi di conservazione del patrimonio edilizio esistente, la ristrutturazione urbanistica ed riqualificazione del tessuto edilizio attraverso il completamento.

Condizioni alla trasformabilità:

Riorganizzazione funzionale delle infrastrutture viarie e del sistema della mobilità urbana.

Condizioni alle trasformazioni di cui all'art.10: punti 3.1 - 3.2 delle norme di PS.

Condizioni alle trasformazioni di cui agli artt. 43 - 44 - 46 delle norme di RU.

Vincoli sovraordinati.

UTOE N.10 - LIMITI

PIANO STRUTTURALE

Superficie totale UTOE	63000 mq
Totale popolazione prevista da PS	220 mq
Popolazione da insediare	7 mq

Totale standard previsti da PS (27mq/ab)	6129 mq
Standard da realizzare	4447 mq

REGOLAMENTO URBANISTICO

Standard urbanistici esistenti

Aree destinate a servizi	1241 mq
Aree destinate a verde pubblico e verde sportivo	4009 mq
Aree destinate a parcheggio	0 mq
Totale	5250 mq

Standard urbanistici previsti dal RU di carattere pubblico

Aree destinate a servizi	0 mq
Aree destinate a verde pubblico e verde sportivo	439 mq
Aree destinate a parcheggio	739 mq
Totale	1232 mq

Totale attrezzature di interesse pubblico e sociale di servizio alla residenza previsti dal RU (29* mq/ab)

6482 mq

*Tale quota è comprensiva del fabbisogno della popolazione insediata nelle case sparse.

DIMENSIONAMENTO UTOE	Monitoraggio RU 2005	Monitoraggio RU 2011	
Nuovi abitanti previsti dal Regolamento Urbanistico	7	5	0 n
Dimensionamento delle trasformazioni edilizie (156 mc/ab) suddivisi in:	1092	311	0 mc
Recupero dell'edilizia esistente (Zone A, Piani di Recupero)	1092	311	-1248 mc
Ristrutturazione urbanistica (Piani Particolareggiati, Piani di Recupero)	0	0	0 mc
Riqualificazione del tessuto* (ampliamenti all'interno delle zone B1, B2, B3)	120	120	-213 mc
Completamento edilizio** (zone B3)	0	0	0 mc
Nuova edificazione (zone C2)	0	0	0 mc

il deficit di 1248 mc viene decurtato dalla voce dimensionamento del Recupero dell'UTOE 9 - Pontasserchio

Note:

* non comporta aumento di carico urbanistico

**Le zone B3 sono già parzialmente edificate

Previsioni Regolamento Urbanistico

Il riordino e la riqualificazione morfologica e funzionale del tessuto esistente sono previsti attraverso:

- a) il recupero e la valorizzazione del patrimonio edilizio storico
- b) la riconfigurazione degli spazi pubblici
- c) la dotazione di servizi alla residenza
- d) la dotazione di servizi alla residenza (verde pubblico e parcheggi)

Tutela e valorizzazione delle aree agricole e degli spazi interni all'insediamento, 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 previsti 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 edilizio esistente ed interventi di riqualificazione del tessuto edilizio attraverso ampliamenti.

Condizioni alla trasformabilità:

Condizioni alle trasformazioni di cui all'art.10: punti 3.1 - 3.2 delle norme di PS.

Condizioni alle trasformazioni di cui agli artt. 44 - 46 delle norme di RU.

Vincoli sovraordinati.

UTOE N.11 - SAN MARTINO A ULMIANO

PIANO STRUTTURALE

Superficie totale UTOE	300000 mq
Totale popolazione prevista da PS	1019 mq
Popolazione da insediare	170 mq

Totale standard previsti da PS (27mq/ab)	27616 mq
Standard da realizzare	23286 mq

REGOLAMENTO URBANISTICO

Standard urbanistici esistenti

Aree destinate a servizi	3953 mq
Aree destinate a verde pubblico e verde sportivo	500 mq
Aree destinate a parcheggio	625 mq
Totale	5078 mq

Standard urbanistici previsti dal RU di carattere pubblico

Aree destinate a servizi	12577 mq
Aree destinate a verde pubblico e verde sportivo	0 mq
Aree destinate a parcheggio	2961 mq
Totale	18538 mq

Standard urbanistici previsti dal RU di attuazione privata

Aree destinate a servizi, verde attrezzato e parcheggio	9009 mq
	6482 mq
	9009 mq

Totale attrezzature di interesse pubblico e sociale di servizio alla residenza previsti dal RU (23* mq/ab)

Servizi pubblici di carattere privato o di realizzazione privata previsti dal RU

*Il soddisfacimento degli standards residenziali viene realizzato dalle attrezzature di interesse pubblico di Metato e comunque all'interno dell'aggregazione.

DIMENSIONAMENTO UTOE	Monitoraggio RU 2005	Monitoraggio RU 2011	
Nuovi abitanti previsti dal Regolamento Urbanistico	170	74	59 n
Dimensionamento delle trasformazioni edilizie (156 mc/ab) suddivisi in:	26520	11486	9193 mc
Recupero dell'edilizia esistente (Zone A, Piani di Recupero)	5850	4542	3850 mc
Ristrutturazione urbanistica (Piani Particolareggiati, Piani di Recupero)	5850	5850	5343 mc
Riqualificazione del tessuto* (ampliamenti all'interno delle zone B1, B2, B3)	4620	3394	2045 mc
Completamento edilizio** (zone B3)	0	0	0 mc
Nuova edificazione (zone C2)	14820	1094	0 mc
Nuove previsioni derivanti dall'accoglimento delle osservazioni (Zone C2)	800	800	0 mc
Nuove previsioni derivanti dall'accoglimento delle osservazioni (Zone B2/B3)	3267	3267	0 mc

Note:

* non comporta aumento di carico urbanistico

**Le zone B3 sono già parzialmente edificate

Previsioni Regolamento Urbanistico

Il riordino e la riqualificazione morfologica e funzionale del tessuto esistente sono previsti 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 e parcheggi)
- d) il riordino e il ridisegno del margine dell'edificato dell'insediamento
- e) l'adeguamento funzionale della viabilità esistente

Tutela e valorizzazione delle aree agricole e degli spazi interni all'insediamento, 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 previsti 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 edilizio esistente ed interventi di riqualificazione del tessuto edilizio attraverso il completamento e la trasformazione urbanistica.

Condizioni alla trasformabilità:

Collegamento funzionale della rete viaria

Condizioni alle trasformazioni di cui all'art.10: punti 3.1 - 3.2 delle norme di PS.

Condizioni alle trasformazioni di cui agli artt. 46 delle norme di RU.

Vincoli sovraordinati.

UTOE N.12 - SANT'ANDREA IN PESCAIOLA

PIANO STRUTTURALE

Superficie totale UTOE	128000 mq
Totale popolazione prevista da PS	477 mq
Popolazione da insediare	22 mq

Totale standard previsti da PS (27mq/ab)	12984 mq
Standard da realizzare	7069 mq

REGOLAMENTO URBANISTICO

Standard urbanistici esistenti

Aree destinate a servizi	3155 mq
Aree destinate a verde pubblico e verde sportivo	9619 mq
Aree destinate a parcheggio	372 mq
Totale	13146 mq

Standard urbanistici previsti dal RU di carattere pubblico

Aree destinate a servizi	0 mq
Aree destinate a verde pubblico e verde sportivo	6240 mq
Aree destinate a parcheggio	1329 mq
Totale	8574 mq

Standard urbanistici previsti dal RU di attuazione privata

Aree destinate a servizi, verde attrezzato e parcheggio	7809 mq
---	---------

Totale attrezzature di interesse pubblico e sociale di servizio alla residenza previsti dal RU (45* mq/ab)

21720 mq

Servizi pubblici di carattere privato o di realizzazione privata previsti dal RU

7809 mq

*Tale quota è comprensiva del fabbisogno della popolazione insediata nelle case sparse e comunque soddisfa lo standard all'interno dell'aggregazione Metato - Madonna dell'Acqua.

DIMENSIONAMENTO UTOE	Monitoraggio RU 2005	Monitoraggio RU 2011	
Nuovi abitanti previsti dal Regolamento Urbanistico	47	35	30 n
Dimensionamento delle trasformazioni edilizie (156 mc/ab) suddivisi in:	7332	5366	4682 mc
Recupero dell'edilizia esistente (Zone A, Piani di Recupero)	1406	686	2 mc
Ristrutturazione urbanistica (Piani Particolareggiati, Piani di Recupero)	0	0	0 mc
Riqualificazione del tessuto* (ampliamenti all'interno delle zone B1, B2, B3)	4620	4620	993 mc
Completamento edilizio** (zone B3)	780	780	780 mc
Nuova edificazione (zone C2)	1246	0	0 mc
<i>Nuove previsioni derivanti dall'accoglimento delle osservazioni (zone C2)</i>	<i>2546</i>	<i>2546</i>	<i>2546</i> mc

Note:

* non comporta aumento di carico urbanistico

**Le zone B3 sono già parzialmente edificate

Previsioni Regolamento Urbanistico

Il riordino e la riqualificazione morfologica e funzionale del tessuto esistente sono previsti 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) ed ampliamento dell'area sportiva

Tutela e valorizzazione delle aree agricole e degli spazi aperti interni all'insediamento, confermandone la destinazione agricola oppure trasformandoli in spazi verdi di uso collettivo

Mantenimento e valorizzazione delle relazioni con il tessuto agricolo mediante la tutela dei corridoi visivi ed ambientali nonché dei fronti stradali ancora ineditati.

Micro interventi di adeguamento della viabilità e dei parcheggi e loro regolamentazione.

Destinazioni d'uso prevalenti:

Residenziale, commerciale, artigianale (per la sola conferma delle attività esistenti), servizi.

Categorie di intervento:

Alla scala urbana sono previsti 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 edilizio esistente ed interventi di riqualificazione del tessuto edilizio attraverso il completamento.

Condizioni alla trasformabilità:

Condizioni alle trasformazioni di cui all'art.10: punti 3.1 - 3.2 delle norme di PS.

Condizioni alle trasformazioni di cui agli artt. 43 - 46 delle norme di RU.

Vincoli sovraordinati.

UTOE N.13 - ORZIGNANO

PIANO STRUTTURALE

Superficie totale UTOE	239000 mq
Totale popolazione prevista da PS	1109 mq
Popolazione da insediare	52 mq

Totale standard previsti da PS (27mq/ab)	30048 mq
Standard da realizzare	16413 mq

REGOLAMENTO URBANISTICO

Standard urbanistici esistenti

Aree destinate a servizi	8167 mq
Aree destinate a verde pubblico e verde sportivo	14850 mq
Aree destinate a parcheggio	635 mq
Totale	23652 mq

Standard urbanistici previsti dal RU di carattere pubblico

Aree destinate a servizi	0 mq
Aree destinate a verde pubblico e verde sportivo	4754 mq
Aree destinate a parcheggio	2277 mq
Totale	7031 mq

Standard urbanistici previsti dal RU di attuazione privata

Aree destinate a servizi, verde attrezzato e parcheggio	0 mq
---	------

Totale attrezzature di interesse pubblico e sociale di servizio alla residenza previsti dal RU (27,6* mq/ab)

30683 mq

DIMENSIONAMENTO UTOE	Monitoraggio RU 2005	Monitoraggio RU 2011	
Nuovi abitanti previsti dal Regolamento Urbanistico	52	47	47 n
Dimensionamento delle trasformazioni edilizie (156 mc/ab) suddivisi in:	8112	7287	7287 mc
Recupero dell'edilizia esistente (Zone A, Piani di Recupero)	2496	2496	2496 mc
Ristrutturazione urbanistica (Piani Particolareggiati, Piani di Recupero)	2028	2028	2028 mc
Riqualificazione del tessuto* (ampliamenti all'interno delle zone B1, B2, B3)	5580	5580	1700 mc
Completamento edilizio** (zone B3)	0	0	0 mc
Nuova edificazione (zone C2)	3469	3469	3469 mc

Note:

* non comporta aumento di carico urbanistico

**Le zone B3 sono già parzialmente edificate

Previsioni Regolamento Urbanistico

Il riordino e la riqualificazione morfologica e funzionale del tessuto esistente sono previsti 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 dei servizi alla residenza (servizi di interesse comune, verde pubblico e parcheggi) ed ampliamento dell'area sportiva

Tutela e valorizzazione delle aree agricole e degli spazi aperti interni all'insediamento, confermandone la destinazione agricola oppure trasformandoli in spazi verdi di uso collettivo

Valorizzazione delle relazioni con il Canale Demaniale 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 previsti 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 edilizio esistente ed interventi di riqualificazione del tessuto edilizio attraverso il completamento e la trasformazione urbanistica.

Condizioni alla trasformabilità:

Condizioni alle trasformazioni di cui all'art.10: punti 3.1 - 3.2 - 4.1 delle norme di PS.

Condizioni alle trasformazioni di cui agli artt. 44 - 46 delle norme di RU.

Vincoli sovraordinati.

UTOE N.14 - METATO

PIANO STRUTTURALE

Superficie totale UTOE	544000 mq
Totale popolazione prevista da PS	1801 mq
Popolazione da insediare	250 mq

Totale standard previsti da PS (27mq/ab)	48673 mq
Standard da realizzare	24144 mq

REGOLAMENTO URBANISTICO

Standard urbanistici esistenti

Aree destinate a servizi	10495 mq
Aree destinate a verde pubblico e verde sportivo	18693 mq
Aree destinate a parcheggio	3682 mq
Totale	32870 mq

Standard urbanistici previsti dal RU di carattere pubblico

Aree destinate a servizi	0 mq
Aree destinate a verde pubblico e verde sportivo	29086 mq
Aree destinate a parcheggio	6078 mq
Totale	35164 mq

Standard urbanistici previsti dal RU di attuazione privata

Aree destinate a servizi, verde attrezzato e parcheggio	60576 mq
	68034 mq

Totale attrezzature di interesse pubblico e sociale di servizio alla residenza previsti dal RU (38* mq/ab)

Servizi pubblici di carattere privato o di realizzazione privata previsti dal R.U. = 605760 mc

*L'esuberanza degli standard residenziali interni all'UTOE di Metato servono a coprire il fabbisogno della popolazione delle UTOE N.15, 17, 18 e 19 e di quella insediata nelle case sparse.

DIMENSIONAMENTO UTOE	Monitoraggio RU 2005	Monitoraggio RU 2011	Variante al Territorio Rurale 2016		
Nuovi abitanti previsti dal Regolamento Urbanistico	250	128	128	115	n
Dimensionamento delle trasformazioni edilizie (156 mc/ab) suddivisi in:	39000	19929	19929	17929	mc
Recupero dell'edilizia esistente (Zone A, Piani di Recupero)	9956	7589	7589	6589	mc
Ristrutturazione urbanistica (Piani Particolareggiati, Piani di Recupero)	7800	7800	7800	6800	mc
Riqualificazione del tessuto* (ampliamenti all'interno delle zone B1, B2, B3)	11700	11700	2535	2535	mc
Completamento edilizio** (zone B3)	0	0	4540	4540	mc
Nuova edificazione (zone C2)	21244	4540	4540	4540	mc
Nuove previsioni derivanti dall'accoglimento delle osservazioni (Zone B2/B3)	800	800	800	800	mc

Note:

* non comporta aumento di carico urbanistico

**Le zone B3 sono già parzialmente edificate

Previsioni Regolamento Urbanistico

La riqualificazione del tessuto urbano attraverso:

- a) il recupero e la valorizzazione dell'edificato 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) la dotazione dei servizi alla residenza (attrezzature collettive, verde e 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.

Condizioni alla trasformabilità:

Risoluzione dei problemi di ristagno nella rete di drenaggio superficiale

Adeguamento funzionale della rete viaria esistente

Condizioni alle trasformazioni di cui all'art.10: punti 3.1 - 3.2 delle norme di PS.

Condizioni alle trasformazioni di cui agli artt. 42 - 43 - 46 delle norme di RU.

Vincoli sovraordinati.

UTOE N.15 - ARENA

PIANO STRUTTURALE

Superficie totale UTOE	131000 mq
Totale popolazione prevista da PS	211 mq
Popolazione da insediare	10 mq

Totale standard previsti da PS (27mq/ab)	5697 mq
Standard da realizzare	592 mq

REGOLAMENTO URBANISTICO

Standard urbanistici esistenti

Aree destinate a servizi	2908 mq
Aree destinate a verde pubblico e verde sportivo	0 mq
Aree destinate a parcheggio	351 mq
Totale	3259 mq

Standard urbanistici previsti dal RU di carattere pubblico

Aree destinate a servizi	0 mq
Aree destinate a verde pubblico e verde sportivo	0 mq
Aree destinate a parcheggio	1978 mq
Totale	1978 mq

Standard urbanistici previsti dal RU di attuazione privata

Aree destinate a servizi, verde attrezzato e parcheggio	2234 mq
Totale	5237 mq

Totale attrezzature di interesse pubblico e sociale di servizio alla residenza previsti dal RU (25* mq/ab)

Servizi pubblici di carattere privato o di realizzazione privata previsti dal R.U. = 2234 mc

*Il soddisfacimento degli standard residenziali (27 mq/ab) viene realizzato dalle attrezzature di interesse pubblico di Metato.

DIMENSIONAMENTO UTOE	Monitoraggio RU 2005	Monitoraggio RU 2011	
Nuovi abitanti previsti dal Regolamento Urbanistico	10	0	0 n
Dimensionamento delle trasformazioni edilizie (156 mc/ab) suddivisi in:	1560	0	0 mc
Recupero dell'edilizia esistente (Zone A, Piani di Recupero)	1560	0	0 mc
Ristrutturazione urbanistica (Piani Particolareggiati, Piani di Recupero)	0	0	0 mc
Riqualificazione del tessuto* (ampliamenti all'interno delle zone B1, B2, B3)	780	780	-1695 mc
Completamento edilizio** (zone B3)	0	0	0 mc
Nuova edificazione (zone C2)	0	0	0 mc

Note:

* non comporta aumento di carico urbanistico

**Le zone B3 sono già parzialmente edificate

Previsioni Regolamento Urbanistico

Il riordino e la riqualificazione del tessuto esistente sono previsti attraverso:

- a) il recupero e la valorizzazione dell'edificato storico (in particolare il complesso di villa Del Lupo)
- b) il miglioramento degli spazi pubblici, collegata alla riqualificazione dei servizi di interesse collettivo esistenti
- c) dotazione dei 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, vengono tutelati e valorizzati confermandone la destinazione agricola oppure trasformandoli in spazi verdi di uso collettivo.

Sono stati 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 previsti 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 e limitati interventi di riqualificazione del tessuto edilizio/completamento.

Condizioni alla trasformabilità:

Mantenimento di un corridoio ambientale inedificato tra la villa Del Lupo ed il nucleo di Arena.

Condizioni alle trasformazioni di cui all'art.10: punti 3.1 - 3.2 delle norme di PS.

Condizioni alle trasformazioni di cui agli artt. 46 delle norme di RU.

Vincoli sovraordinati.

UTOE N.16 - IL LAMO

PIANO STRUTTURALE

Superficie totale UTOE	50000 mq
Totale popolazione prevista da PS	221 mq
Popolazione da insediare	10 mq

Totale standard previsti da PS (27mq/ab)	6018 mq
Standard da realizzare	6018 mq

REGOLAMENTO URBANISTICO

Standard urbanistici esistenti

Aree destinate a servizi	0 mq
Aree destinate a verde pubblico e verde sportivo	0 mq
Aree destinate a parcheggio	0 mq
Totale	0 mq

Standard urbanistici previsti dal RU di carattere pubblico

Aree destinate a servizi	0 mq
Aree destinate a verde pubblico e verde sportivo	1767 mq
Aree destinate a parcheggio	366 mq
Totale	2133 mq

Standard urbanistici previsti dal RU di attuazione privata

Aree destinate a servizi, verde attrezzato e parcheggio	0 mq
Totale	2133 mq

Totale attrezzature di interesse pubblico e sociale di servizio alla residenza previsti dal RU (10* mq/ab)

*Il soddisfacimento degli standard residenziali viene realizzato dalle attrezzature di interesse pubblico di Metato.

DIMENSIONAMENTO UTOE	Monitoraggio RU 2005	Monitoraggio RU 2011	
Nuovi abitanti previsti dal Regolamento Urbanistico	10	10	10 n
Dimensionamento delle trasformazioni edilizie (156 mc/ab) suddivisi in:	1560	1560	1560 mc
Recupero dell'edilizia esistente (Zone A, Piani di Recupero)	624	624	624 mc
Ristrutturazione urbanistica (Piani Particolareggiati, Piani di Recupero)	468	468	468 mc
Riqualificazione del tessuto* (ampliamenti all'interno delle zone B1, B2, B3)	1440	1440	1433 mc
Completamento edilizio** (zone B3)	468	468	468 mc
Nuova edificazione (zone C2)	0	0	0 mc
Nuove previsioni derivanti dall'accoglimento delle osservazioni (Zone B2/B3)	800	800	800 mc

Note:

* non comporta aumento di carico urbanistico

**Le zone B3 sono già parzialmente edificate

Previsioni Regolamento Urbanistico

Il riordino e la riqualificazione morfologica e funzionale del tessuto esistente sono previsti attraverso:

- a) il recupero e la valorizzazione dell'edificato storico
- b) la riconfigurazione degli spazi pubblici
- c) dotazione dei servizi alla residenza (servizi di interesse comune, verde pubblico e parcheggi)

Tutela e valorizzazione delle aree agricole e gli spazi aperti interni all'insediamento, 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 previsti 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.

Condizioni alla trasformabilità:

Adeguamento funzionale della rete viaria.

Condizioni alle trasformazioni di cui all'art.10: punti 3.1 - 3.2 delle norme di PS.

Condizioni alle trasformazioni di cui agli artt. 46 delle norme di RU.

Vincoli sovraordinati.

UTOE N.17 - CAFAGGIAREGGI

PIANO STRUTTURALE

Superficie totale UTOE	92000 mq
Totale popolazione prevista da PS	390 mq
Popolazione da insediare	18 mq

Totale standard previsti da PS (27mq/ab)	10570 mq
Standard da realizzare	10570 mq

REGOLAMENTO URBANISTICO

Standard urbanistici esistenti

Aree destinate a servizi	0 mq
Aree destinate a verde pubblico e verde sportivo	0 mq
Aree destinate a parcheggio	0 mq
Totale	0 mq

Standard urbanistici previsti dal RU di carattere pubblico

Aree destinate a servizi	0 mq
Aree destinate a verde pubblico e verde sportivo	520 mq
Aree destinate a parcheggio	1972 mq
Totale	2493 mq

Standard urbanistici previsti dal RU di attuazione privata

Aree destinate a servizi, verde attrezzato e parcheggio	0 mq
Totale	2493 mq

Totale attrezzature di interesse pubblico e sociale di servizio alla residenza previsti dal RU (6* mq/ab)

*Il soddisfacimento degli standard residenziali viene realizzato dalle attrezzature di interesse pubblico di Metato.

DIMENSIONAMENTO UTOE	Monitoraggio RU 2005	Monitoraggio RU 2011	
Nuovi abitanti previsti dal Regolamento Urbanistico	18	18	18 n
Dimensionamento delle trasformazioni edilizie (156 mc/ab) suddivisi in:	2808	2808	2808 mc
Recupero dell'edilizia esistente (Zone A, Piani di Recupero)	1685	1685	725
Ristrutturazione urbanistica (Piani Particolareggiati, Piani di Recupero)	0	0	0
Riqualificazione del tessuto* (ampliamenti all'interno delle zone B1, B2, B3)	2760	2760	421
Completamento edilizio** (zone B3)	1123	1123	468
Nuova edificazione (zone C2)	0	0	0
Nuove previsioni derivanti dall'accoglimento delle osservazioni (Zone B2/B3)	400	400	400

Note:

* non comporta aumento di carico urbanistico

**Le zone B3 sono già parzialmente edificate

Previsioni Regolamento Urbanistico

Il riordino e la riqualificazione del tessuto esistente sono previsti 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:

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

Categorie di intervento:

Alla scala urbana sono previsti 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.

Condizioni alla trasformabilità:

Adeguamento funzionale della rete viaria.

Condizioni alle trasformazioni di cui all'art.10: punti 3.1 - 3.2 delle norme di PS.

Condizioni alle trasformazioni di cui agli artt. 43 - 46 delle norme di RU.

Vincoli sovraordinati.

UTOE N.18 - PIAGGIA

PIANO STRUTTURALE

Superficie totale UTOE	80000 mq
Totale popolazione prevista da PS	241 mq
Popolazione da insediare	10 mq

Totale standard previsti da PS (27mq/ab)	6675 mq
Standard da realizzare	6675 mq

REGOLAMENTO URBANISTICO

Standard urbanistici esistenti

Aree destinate a servizi	0 mq
Aree destinate a verde pubblico e verde sportivo	0 mq
Aree destinate a parcheggio	0 mq
Totale	0 mq

Standard urbanistici previsti dal RU di carattere pubblico

Aree destinate a servizi	0 mq
Aree destinate a verde pubblico e verde sportivo	2687 mq
Aree destinate a parcheggio	848 mq
Totale	3535 mq

Standard urbanistici previsti dal RU di attuazione privata

Aree destinate a servizi, verde attrezzato e parcheggio	0 mq
Totale	3535 mq

Totale attrezzature di interesse pubblico e sociale di servizio alla residenza previsti dal RU (15* mq/ab)

*Il soddisfacimento degli standard residenziali viene realizzato dalle attrezzature di interesse pubblico di Metato.

DIMENSIONAMENTO UTOE	Monitoraggio RU 2005	Monitoraggio RU 2011	
Nuovi abitanti previsti dal Regolamento Urbanistico	10	10	10 n
Dimensionamento delle trasformazioni edilizie (156 mc/ab) suddivisi in:	1560	1560	1560 mc
Recupero dell'edilizia esistente (Zone A, Piani di Recupero)	936	936	936 mc
Ristrutturazione urbanistica (Piani Particolareggiati, Piani di Recupero)	0	0	0 mc
Riqualificazione del tessuto* (ampliamenti all'interno delle zone B1, B2, B3)	2220	2220	451 mc
Completamento edilizio** (zone B3)	624	624	624 mc
Nuova edificazione (zone C2)	0	0	0 mc

Note:

* non comporta aumento di carico urbanistico

**Previsione sospesa con provvedimento del Garante dell'Informazione in data 22.03.2000

Previsioni Regolamento Urbanistico

Il riordino e la riqualificazione morfologica e funzionale del tessuto esistente sono previsti attraverso:

- a) il completamento e lo sviluppo della viabilità di impianto urbanistico
- b) la riconfigurazione degli spazi pubblici
- c) la dotazione dei servizi alla residenza (servizi di interesse comune, verde pubblico e parcheggi)

Ridisegno del margine dell'edificato

Tutela e valorizzazione delle aree agricole e degli spazi aperti interni all'insediamento, confermandone la destinazione agricola oppure trasformandoli in spazi verdi di uso collettivo

Valorizzazione paesaggistica del paleovalle 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 esistenti), servizi

Categorie di intervento:

Alla scala urbana sono previsti 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 il completamento e la parziale trasformazione urbanistica.

Condizioni alla trasformabilità:

Condizioni alle trasformazioni di cui all'art.10: punti 3.1 - 3.2 delle norme di PS.

Condizioni alle trasformazioni di cui agli artt. 46 delle norme di RU.

Vincoli sovraordinati.

UTOE N.19 - PONTEDORO

PIANO STRUTTURALE

Superficie totale UTOE	182000 mq
Totale popolazione prevista da PS	567 mq
Popolazione da insediare	27 mq

Totale standard previsti da PS (27mq/ab)	15357 mq
Standard da realizzare	15357 mq

REGOLAMENTO URBANISTICO

Standard urbanistici esistenti

Aree destinate a servizi	0 mq
Aree destinate a verde pubblico e verde sportivo	0 mq
Aree destinate a parcheggio	0 mq
Totale	0 mq

Standard urbanistici previsti dal RU di carattere pubblico

Aree destinate a servizi	0 mq
Aree destinate a verde pubblico e verde sportivo	3951 mq
Aree destinate a parcheggio	1912 mq
Totale	5863 mq

Standard urbanistici previsti dal RU di attuazione privata

Aree destinate a servizi, verde attrezzato e parcheggio	0 mq
Totale	5863 mq

Totale attrezzature di interesse pubblico e sociale di servizio alla residenza previsti dal RU (10* mq/ab)

*Il soddisfacimento degli standard residenziali viene realizzato dalle attrezzature di interesse pubblico di Metato.

DIMENSIONAMENTO UTOE	Monitoraggio RU 2005	Monitoraggio RU 2011	
Nuovi abitanti previsti dal Regolamento Urbanistico	27	27	25 n
Dimensionamento delle trasformazioni edilizie (156 mc/ab) suddivisi in:	4212	4212	3856 mc
Recupero dell'edilizia esistente (Zone A, Piani di Recupero)	850	850	850 mc
Ristrutturazione urbanistica (Piani Particolareggiati, Piani di Recupero)	850	850	494 mc
Riqualificazione del tessuto* (ampliamenti all'interno delle zone B1, B2, B3)	5160	3911	3911 mc
Completamento edilizio** (zone B3)	0	0	0 mc
Nuova edificazione (zone C2)	2513	2513	2513 mc
Nuove previsioni derivanti dall'accoglimento delle osservazioni (Zone B2/B3)	1600	1600	1600 mc

Note:

* non comporta aumento di carico urbanistico

**Le zone B3 sono già parzialmente edificate

Previsioni Regolamento Urbanistico

Il riordino e la riqualificazione del tessuto esistente sono previsti 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 dei servizi alla residenza
- d) il riordino e 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 (unicamente per la conferma delle attività esistenti), servizi ed attrezzature di interesse generale.

Categorie di intervento:

Alla scala urbana sono previsti 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.

Condizioni alla trasformabilità:

Adeguamento funzionale della rete stradale

Condizioni alle trasformazioni di cui all'art.10: punti 3.1 - 3.2 delle norme di PS.

Condizioni alle trasformazioni di cui agli artt. 46 delle norme di RU.

Vincoli sovraordinati.

UTOE N.20 - CARDETA

PIANO STRUTTURALE

Superficie totale UTOE	97500 mq
Totale popolazione prevista da PS	142 mq
Popolazione da insediare	7 mq

Totale standard previsti da PS (27mq/ab)	4934 mq
Standard da realizzare	4934 mq

REGOLAMENTO URBANISTICO

Standard urbanistici esistenti

Aree destinate a servizi	0 mq
Aree destinate a verde pubblico e verde sportivo	0 mq
Aree destinate a parcheggio	0 mq
Totale	0 mq

Standard urbanistici previsti dal RU di carattere pubblico

Aree destinate a servizi	0 mq
Aree destinate a verde pubblico e verde sportivo	518 mq
Aree destinate a parcheggio	776 mq
Totale	1294 mq

Standard urbanistici previsti dal RU di attuazione privata

Aree destinate a servizi, verde attrezzato e parcheggio	0 mq
Totale	1294 mq

Totale attrezzature di interesse pubblico e sociale di servizio alla residenza previsti dal RU (9* mq/ab)

*Il soddisfacimento degli standard residenziali viene realizzato dalle attrezzature di interesse pubblico di Madonna dell'Acqua.

DIMENSIONAMENTO UTOE	Monitoraggio RU 2005	Monitoraggio RU 2011	
Nuovi abitanti previsti dal Regolamento Urbanistico	7	2	2 n
Dimensionamento delle trasformazioni edilizie (156 mc/ab) suddivisi in:	1092	342	342 mc
Recupero dell'edilizia esistente (Zone A, Piani di Recupero)	1092	342	342 mc
Ristrutturazione urbanistica (Piani Particolareggiati, Piani di Recupero)	0	0	0 mc
Riqualificazione del tessuto* (ampliamenti all'interno delle zone B1, B2, B3)	720	720	720 mc
Completamento edilizio** (zone B3)	0	0	0 mc
Nuova edificazione (zone C2)	0	0	0 mc

Note:

* non comporta aumento di carico urbanistico

**Le zone B3 sono già parzialmente edificate

Previsioni Regolamento Urbanistico

Il riordino e la riqualificazione del tessuto esistente sono previsti attraverso:

- a) il recupero del patrimonio edilizio esistente
- b) la dotazione dei 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 e dei parcheggi e loro regolamentazione.

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 previsti 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.

Condizioni alla trasformabilità:

Soluzione dei problemi di ristagno della rete di drenaggio superficiale.

Condizioni alle trasformazioni di cui all'art.10: punti 3.1 - 3.2 delle norme di PS.

Condizioni alle trasformazioni di cui agli artt. 46 delle norme di RU.

Vincoli sovraordinati.

UTOE N.21 - MADONNA DELL'ACQUA

PIANO STRUTTURALE

Superficie totale UTOE	645000 mq
Totale popolazione prevista da PS	1176 mq
Popolazione da insediare	193 mq

Totale standard previsti da PS (27mq/ab)	32624 mq
Standard da realizzare	8389 mq

REGOLAMENTO URBANISTICO

Standard urbanistici esistenti

Aree destinate a servizi	8690 mq
Aree destinate a verde pubblico e verde sportivo	22748 mq
Aree destinate a parcheggio	0 mq
Totale	31438 mq

Standard urbanistici previsti dal RU di carattere pubblico

Aree destinate a servizi	4585 mq
Aree destinate a verde pubblico e verde sportivo	26923 mq
Aree destinate a parcheggio	14484 mq
Totale	45994 mq

Standard urbanistici previsti dal RU di attuazione privata

Aree destinate a servizi, verde attrezzato e parcheggio	66232 mq
	77430 mq

Totale attrezzature di interesse pubblico e sociale di servizio alla residenza previsti dal RU (66* mq/ab)

Servizi pubblici di carattere privato o di realizzazione privata previsti dal R.U. = 66232 mq

*L'esuberanza degli standard residenziali interni all'UTOE di Madonna dell'Acqua servono a coprire il fabbisogno della popolazione delle UTOE n.20 e 22 e di quella dei residenti nelle case sparse.

DIMENSIONAMENTO UTOE	Monitoraggio RU 2005	Monitoraggio RU 2011	
Nuovi abitanti previsti dal Regolamento Urbanistico	193	117	60 n
Dimensionamento delle trasformazioni edilizie (156 mc/ab) suddivisi in:	30108	18277	9287 mc
Recupero dell'edilizia esistente (Zone A, Piani di Recupero)	2026	2026	2026 mc
Ristrutturazione urbanistica (Piani Particolareggiati, Piani di Recupero)	4053	2853	1353 mc
Riqualificazione del tessuto* (ampliamenti all'interno delle zone B1, B2, B3)	7200	7200	1511 mc
Completamento edilizio** (zone B3)	3312	3312	3312 mc
Nuova edificazione (zone C2)***	19564	10086	2596 mc
Nuove previsioni derivanti dall'accoglimento delle osservazioni (Zone B2/B3)	1200	1200	1200 mc

Note:

* non comporta aumento di carico urbanistico

**Le zone B3 sono già parzialmente edificate

***Dimensionamento ridotto a seguito delle osservazioni (adottato 20176 mc)

Previsioni Regolamento Urbanistico

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 sono previsti 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 e il ridisegno del margine edificato sul lato nord-est dell'insediamento, contestualmente ad interventi di una nuova edilizia residenziale che spostino la 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 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 previsti 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 ed interventi di riqualificazione del tessuto edilizio/completamento, nonché interventi di trasformazione urbanistica..

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.

Condizioni alle trasformazioni di cui all'art.10: punti 3.1 - 3.2 delle norme di PS.

Condizioni alle trasformazioni di cui agli artt. 42 - 43 - 44 - 46 delle norme di RU.

Vincoli sovraordinati.

UTOE N.22 - PONTELUNGO

PIANO STRUTTURALE

Superficie totale UTOE	573000 mq
Totale popolazione prevista da PS	649 mq
Popolazione da insediare	59 mq

Totale standard previsti da PS (27mq/ab)	17933 mq
Standard da realizzare	14983 mq

REGOLAMENTO URBANISTICO

Standard urbanistici esistenti

Aree destinate a servizi	657 mq
Aree destinate a verde pubblico e verde sportivo	4428 mq
Aree destinate a parcheggio	808 mq
Totale	5893 mq

Standard urbanistici previsti dal RU di carattere pubblico

Aree destinate a servizi	0 mq
Aree destinate a verde pubblico e verde sportivo	3152 mq
Aree destinate a parcheggio	825 mq
Totale	3977 mq

Standard urbanistici previsti dal RU di attuazione privata

Aree destinate a servizi, verde attrezzato e parcheggio	11850 mq
	9820 mq

Totale attrezzature di interesse pubblico e sociale di servizio alla residenza previsti dal RU (15' mq/ab)

Servizi pubblici di carattere privato o di realizzazione privata previsti dal R.U. = 11850 mq

*Il soddisfacimento degli standard residenziali viene realizzato dalle attrezzature di niteresse pubblico di Madonna dell'Acqua.

DIMENSIONAMENTO UTOE	Monitoraggio RU 2005	Monitoraggio RU 2011	Variante al Territorio Rurale 2016		
Nuovi abitanti previsti dal Regolamento Urbanistico	59	29	55	42	n
Dimensionamento delle trasformazioni edilizie (156 mc/ab) suddivisi in:	9204	4524	8574	6574	mc
Recupero dell'edilizia esistente (Zone A, Piani di Recupero)	4680	0	4050	3050	mc
Ristrutturazione urbanistica (Piani Particolareggiati, Piani di Recupero)	4524	4524	4524	3524	mc
Riqualificazione del tessuto* (ampliamenti all'interno delle zone B1, B2, B3)	5160	3907	3907	3907	mc
Completamento edilizio** (zone B3)	0	0	0	0	mc
Nuova edificazione (zone C2)	0	0	0	0	mc

Note:

* non comporta aumento di carico urbanistico

**Le zone B3 sono già parzialmente edificate

Previsioni 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.

Il riordino e la riqualificazione del tessuto esistente sono previsti 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 ad ovest della via Pietrasantina e 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.

Categorie di intervento:

Alla scala urbana sono previsti nuovi interventi infrastrutturali, di adeguamento delle opere di urbanizzazione e 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 ed interventi di riqualificazione del tessuto edilizio attraverso il completamento e la trasformazione urbanistica.

Condizioni alla trasformabilità:

Realizzazione della variante alla S.S. Aurelia.

Condizioni alle trasformazioni di cui all'art.10: punti 3.1 - 3.2 - 4.1 delle norme di PS.

Condizioni alle trasformazioni di cui agli artt. 44 - 46 delle norme di RU.

Vincoli sovraordinati.

UTOE N.23 - MARTRAVERSO

REGOLAMENTO URBANISTICO

Standard urbanistici esistenti

Aree destinate a servizi	0 mq
Aree destinate a verde pubblico e verde sportivo	0 mq
Aree destinate a parcheggio	0 mq
Totale	0 mq

Standard urbanistici previsti dal RU di carattere pubblico

Aree destinate a servizi	9470 mq
Aree destinate a verde pubblico e verde sportivo	38736 mq
Aree destinate a parcheggio	2677 mq
Totale	50883 mq

Standard urbanistici previsti dal RU di attuazione privata

Aree destinate a servizi, verde attrezzato e parcheggio	6832 mq
Totale	50883 mq

Totale attrezzature di interesse pubblico e sociale di servizio alla residenza previsti dal RU

Servizi pubblici di carattere privato o di realizzazione privata previsti dal R.U. = 6832 mq

Previsioni 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.

Il limite indicato per l'altezza massima degli edifici dovrà essere verificato in sede di formazione dei piani particolareggiati in relazione alla presenza di volumi tecnici e strutture specifiche alle funzioni individuate.

Destinazioni d'uso prevalenti:

Attività produttive, servizi ed attrezzature collettive.

Categorie di intervento:

Alla scala urbana sono previsti 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.

Condizioni alla trasformazione:

Risoluzione dei problemi di ristagno delle rete di drenaggio superficiale.

Condizioni alle trasformazioni di cui all'art.9: punto 1.2 delle Norme del P.S. e all'art. 46 del R.U.

Vincoli sovraordinati

Verifica delle misure di mitigazione e delle prescrizioni derivanti dalla Valutazione Integrata e dalla Valutazione Ambientale Strategica relativa alla Variante per il riordino ed il potenziamento delle aree a destinazione artigianale e produttiva.

Risoluzione dei problemi di smaltimento dei reflui legati all'assenza della rete in relazione alle specifiche prescrizioni derivanti dalla Valutazione Integrata e dalla Valutazione Ambientale Strategica relativa alla Variante per il riordino ed il potenziamento delle aree a destinazione artigianale e produttiva.

UTOE N.24 - GELLO

PIANO STRUTTURALE

Superficie totale UTOE	1070000 mq
Totale popolazione prevista da PS	2181 mq
Popolazione da insediare	281 mq

Totale standard previsti da PS (27mq/ab)	53988 mq
Standard da realizzare	31502 mq

REGOLAMENTO URBANISTICO

Standard urbanistici esistenti

Aree destinate a servizi	8640 mq
Aree destinate a verde pubblico e verde sportivo	15399 mq
Aree destinate a parcheggio	1327 mq
Totale	25366 mq

Standard urbanistici previsti dal RU di carattere pubblico

Aree destinate a servizi	0 mq
Aree destinate a verde pubblico e verde sportivo	41755 mq
Aree destinate a parcheggio	5700 mq
Totale	47455 mq

Standard urbanistici previsti dal RU di attuazione privata

Aree destinate a servizi, verde attrezzato e parcheggi	34394 mq
	72821 mq

Totale attrezzature di interesse pubblico e sociale di servizio alla residenza previsti dal RU (33* mq/ab)

Servizi pubblici di carattere privato o di realizzazione privata previsti dal R.U. = 34394 mq

*L'esuberanza degli standard residenziali interni all'UTOE di Gello servono a coprire il fabbisogno della popolazione dell'UTOE n.25 e di quella residente nelle case sparse.

DIMENSIONAMENTO UTOE	Monitoraggio RU 2005	Monitoraggio RU 2011	
Nuovi abitanti previsti dal Regolamento Urbanistico	281	193	67 n
Dimensionamento delle trasformazioni edilizie (156 mc/ab) suddivisi in:	43836	30126	10889 mc
Recupero dell'edilizia esistente (Zone A, Piani di Recupero)	10920	9081	1272 mc
Ristrutturazione urbanistica (Piani Particolareggiati, Piani di Recupero)	8736	8736	607 mc
Riqualificazione del tessuto* (ampliamenti all'interno delle zone B1, B2, B3)	9900	8500	4725 mc
Completamento edilizio** (zone B3)	6708	6708	6708 mc
Nuova edificazione (zone C2)	17472	6051	2302 mc
Nuovi previsioni derivanti dall'accogliimento delle osservazioni (Zone B2/B3)	800	800	800 mc

Note:

* non comporta aumento di carico urbanistico

**Le zone B3 sono già parzialmente edificate

Previsioni Regolamento Urbanistico

E' prevista la riorganizzazione della viabilità mobilità urbana attraverso la soppressione degli attuali passaggi a livello, la localizzazione di una fermata di una 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 a scala comunale.

Il riordino e la riqualificazione del tessuto esistente sono previsti attraverso:

- a) il recupero e la valorizzazione dell'edificato storico
- b) la riorganizzazione 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 il ridisegno del margine dell'edificato sul lato ovest dell'insediamento, contestualmente al passaggio della nuova viabilità di circonvallazione urbana
- e) realizzazione urbana di una zona artigianale integrata con la residenza

Per le aree agricole e gli spazi aperti interni all'insediamento, in particolare quelli situati ad est della ferrovia, si prevede la loro tutela e valorizzazione confermandone la destinazione agricola oppure confermandoli in spazi verdi di uso collettivo.

Potenziamento ed estensione dei percorsi pedonali e ciclabili, al fine di migliorare il sistema della mobilità all'interno dell'insediamento ed i collegamenti con i nuclei esistenti.

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 previsti 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.

Condizioni alla trasformabilità:

Realizzazione della nuova viabilità di circonvallazione urbana

Condizioni alle trasformazioni di cui all'art.10: punti 3.1 - 3.2 delle norme di PS.

Condizioni alle trasformazioni di cui agli artt. 42 - 43 - 46 delle norme di RU.

Vincoli sovraordinati.

UTOE N.25 - LE MAGGIOLA

PIANO STRUTTURALE

Superficie totale UTOE	90000 mq
Totale popolazione prevista da PS	487 mq
Popolazione da insediare	14 mq

Totale standard previsti da PS (27mq/ab)	13149 mq
Standard da realizzare	11304 mq

REGOLAMENTO URBANISTICO

Standard urbanistici esistenti

Aree destinate a servizi	0 mq
Aree destinate a verde pubblico e verde sportivo	908 mq
Aree destinate a parcheggio	0 mq
Totale	908 mq

Standard urbanistici previsti dal RU di carattere pubblico

Aree destinate a servizi	0 mq
Aree destinate a verde pubblico e verde sportivo	2700 mq
Aree destinate a parcheggio	1425 mq
Totale	4125 mq

Standard urbanistici previsti dal RU di attuazione privata

Aree destinate a servizi, verde attrezzato e parcheggio	4900 mq
Totale	5033 mq

Totale attrezzature di interesse pubblico e sociale di servizio alla residenza previsti dal RU (10* mq/ab)

Servizi pubblici di carattere privato o di realizzazione privata previsti dal R.U. = 34394 mq

*Lo standard residenziale viene soddisfatto dalle attrezzature di interesse pubblico di Gello.

DIMENSIONAMENTO UTOE	Monitoraggio RU 2005	Monitoraggio RU 2011	
Nuovi abitanti previsti dal Regolamento Urbanistico	14	14	4 n
Dimensionamento delle trasformazioni edilizie (156 mc/ab) suddivisi in:	2184	2184	684 mc
Recupero dell'edilizia esistente (Zone A, Piani di Recupero)	2184	2184	684 mc
Ristrutturazione urbanistica (Piani Particolareggiati, Piani di Recupero)	0	0	0 mc
Riqualificazione del tessuto* (ampliamenti all'interno delle zone B1, B2, B3)	4020	4020	3475 mc
Completamento edilizio** (zone B3)	0	0	0 mc
Nuova edificazione (zone C2)	0	0	0 mc
Nuovi previsioni derivanti dall'accogliimento delle osservazioni (Zone B2/B3)	450	450	450 mc

Note:

* non comporta aumento di carico urbanistico

**Le zone B3 sono già parzialmente edificate

Previsioni Regolamento Urbanistico

Il riordino e la riqualificazione morfologica e funzionale del tessuto esistente sono previsti 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 previsti 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 ed interventi di riqualificazione del tessuto edilizio.

Condizioni alla trasformabilità:

Condizioni alle trasformazioni di cui all'art.10: punti 3.1 - 3.2 - 4.1 delle norme di PS.

Condizioni alle trasformazioni di cui agli art. 46 delle norme di RU.

Vincoli sovraordinati.

UTOE N.26 - PALAZZETTO

REGOLAMENTO URBANISTICO

Standard urbanistici esistenti

Aree destinate a servizi	0 mq
Aree destinate a verde pubblico e verde sportivo	0 mq
Aree destinate a parcheggio	0 mq
Totale	0 mq

Standard urbanistici previsti dal RU di carattere pubblico

Aree destinate a servizi	0 mq
Aree destinate a verde pubblico e verde sportivo	460 mq
Aree destinate a parcheggio	2174 mq
Totale	2634 mq

Standard urbanistici previsti dal RU di attuazione privata

Aree destinate a servizi, verde attrezzato e parcheggi	0 mq
--	------

Totale attrezzature di interesse pubblico e sociale di servizio alla residenza previsti dal R.U. = 2634 mq

Previsioni Regolamento Urbanistico

Area sottoposta a ristrutturazione urbanistica finalizzata alla riqualificazione funzionale e ambientale; si prevede la riqualificazione delle strutture produttive esistenti ad altre destinazioni con riduzioni di volume.

Sono possibili operazioni di demolizione e ricostruzione da attuarsi attraverso un P.P. che stabilisca gli arretramenti dell'insediamento rispetto alla nuova viabilità di interesse sovracomunale; nei fabbricati sulla strada di Lungomonte, il R.U. prevede il recupero edilizio a pari volumetria.

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. ha previsto 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.

Condizioni alla trasformabilità:

Realizzazione della nuova viabilità prevista in un luogo dell'attuale via di Palazzetto.

Le attività insediate dovranno sottostare a valutazione di compatibilità ambientale indicando gli interventi necessari alla mitigazione degli interventi.

Condizioni alle trasformazioni di cui all'art.9: punto 1.2 delle norme di PS.

Condizioni alle trasformazioni di cui agli art. 46 delle norme di RU.

Vincoli sovraordinati.

UTOE N.27 - ASCIANO

PIANO STRUTTURALE

Superficie totale UTOE	573000 mq
Totale popolazione prevista da PS	1581 mq
Popolazione da insediare	71 mq

Totale standard previsti da PS (27mq/ab)	42708 mq
Standard da realizzare	* mq

*Nell'UTOE è già garantita la quantità di 27 mq/ab di standard

REGOLAMENTO URBANISTICO

Standard urbanistici esistenti	
Aree destinate a servizi	6432 mq
Aree destinate a verde pubblico e verde sportivo	27606 mq
Aree destinate a parcheggio	5105 mq
Totale	39139 mq

Standard urbanistici previsti dal RU di carattere pubblico	
Aree destinate a servizi	2404 mq
Aree destinate a verde pubblico e verde sportivo	26667 mq
Aree destinate a parcheggio	12576 mq
Totale	41647 mq

Standard urbanistici previsti dal RU di attuazione privata	
Aree destinate a servizi, verde attrezzato e parcheggio	7977 mq
Totale	80786 mq

Totale attrezzature di interesse pubblico e sociale di servizio alla residenza previsti dal RU (51* mq/ab)

Servizi pubblici di carattere privato o di realizzazione privata previsti dal R.U. = 7977 mq

*L'esuberanza degli standard residenziali interni all'UTOE servono a soddisfare il fabbisogno della popolazione di Asciano Valle e di quella residente nelle case sparse.

DIMENSIONAMENTO UTOE	Monitoraggio RU 2005	Monitoraggio RU 2011	Variante al Territorio Rurale 2016	
Nuovi abitanti previsti dal Regolamento Urbanistico	98	80	77	64 n
Dimensionamento delle trasformazioni edilizie (156 mc/ab) suddivisi in:	15288	12553	11939	9939 mc
Recupero dell'edilizia esistente (Zone A, Piani di Recupero)	5460	5460	5260	4260 mc
Ristrutturazione urbanistica (Piani Particolareggiati, Piani di Recupero)	5460	5460	5046	4046 mc
Riqualificazione del tessuto* (ampliamenti all'interno delle zone B1, B2, B3)	9720	8752	52	52 mc
Completamento edilizio** (zone B3)	0	0	0	0 mc
Nuova edificazione (zone C2)***	4368	1633	1633	1633 mc

Note:

* non comporta aumento di carico urbanistico

**Le zone B3 sono già parzialmente edificate

Previsioni Regolamento Urbanistico

Il riordino e la riqualificazione morfologica e funzionale del tessuto esistente sono previsti attraverso:

- a) il recupero e la valorizzazione dell'edificato storico
- b) la riorganizzazione 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

Tutela e valorizzazione delle aree agricole e degli spazi aperti interni all'insediamento, 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 previsti 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.

Condizioni alla trasformabilità:

Condizioni alle trasformazioni di cui all'art.10: punti 3.1 - 3.2 delle norme di PS.

Condizioni alle trasformazioni di cui agli artt. 44 - 46 delle norme di RU.

Vincoli sovraordinati.

UTOE N.28 - ASCIANO VALLE

PIANO STRUTTURALE

Superficie totale UTOE	360000 mq
Totale popolazione prevista da PS	1038 mq
Popolazione da insediare	88 mq

Totale standard previsti da PS (27mq/ab)	28026 mq
Standard da realizzare	23930 mq

REGOLAMENTO URBANISTICO

Aree destinate a servizi	2473 mq
Aree destinate a verde pubblico e verde sportivo	0 mq
Aree destinate a parcheggio	305 mq
Totale	2778 mq

Aree destinate a servizi	0 mq
Aree destinate a verde pubblico e verde sportivo	912 mq
Aree destinate a parcheggio	2561 mq
Totale	3473 mq

Aree destinate a servizi, verde attrezzato e parcheggio	0 mq
Totale	6251 mq

Totale attrezzature di interesse pubblico e sociale di servizio alla residenza previsti dal RU (6* mq/ab)

*Lo standard residenziale viene soddisfatto dalle attrezzature di interesse pubblico di Asciano.

DIMENSIONAMENTO UTOE	Monitoraggio RU 2005	Monitoraggio RU 2011	Variante al Territorio Rurale 2016	
Nuovi abitanti previsti dal Regolamento Urbanistico	88	83	83	80
Dimensionamento delle trasformazioni edilizie (156 mc/ab) suddivisi in:	13728	13011	13011	12511
Recupero dell'edilizia esistente (Zone A, Piani di Recupero)	5460	4743	4743	4243
Ristrutturazione urbanistica (Piani Particolareggiati, Piani di Recupero)	5460	5460	5460	5460
Riqualificazione del tessuto* (ampliamenti all'interno delle zone B1, B2, B3)	5040	5040	5040	5040
Completamento edilizio** (zone B3)	2808	2808	2808	2808
Nuova edificazione (zone C2)	0	0	0	0

Note:

* non comporta aumento di carico urbanistico

**Le zone B3 sono già parzialmente edificate

Previsioni Regolamento Urbanistico

Il riordino e la riqualificazione morfologica e funzionale del tessuto esistente sono previsti 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 previsti 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.

Condizioni alla trasformabilità:

Adeguamento funzionale della rete viaria

Condizioni alle trasformazioni di cui all'art.10: punti 3.1 - 3.2 delle norme di PS.

Condizioni alle trasformazioni di cui agli artt. 46 delle norme di RU.

Vincoli sovraordinati.

UTOE N.29 - AGNANO

PIANO STRUTTURALE

Superficie totale UTOE	356000 mq
Totale popolazione prevista da PS	576 mq
Popolazione da insediare	52 mq

Totale standard previsti da PS (27mq/ab)	16470 mq
Standard da realizzare	11807 mq

REGOLAMENTO URBANISTICO

Standard urbanistici esistenti	
Aree destinate a servizi	1948 mq
Aree destinate a verde pubblico e verde sportivo	2933 mq
Aree destinate a parcheggio	1310 mq
Totale	6191 mq

Standard urbanistici previsti dal RU di carattere pubblico	
Aree destinate a servizi	0 mq
Aree destinate a verde pubblico e verde sportivo	8881 mq
Aree destinate a parcheggio	2605 mq
Totale	11486 mq

Standard urbanistici previsti dal RU di attuazione privata	
Aree destinate a servizi, verde attrezzato e parcheggio	0 mq

Totale attrezzature di interesse pubblico e sociale di servizio alla residenza previsti dal RU (30 mq/ab)

DIMENSIONAMENTO UTOE	Monitoraggio RU 2005	Monitoraggio RU 2011	Variante al Territorio Rurale 2016
Nuovi abitanti previsti dal Regolamento Urbanistico	52	51	49
Dimensionamento delle trasformazioni edilizie (156 mc/lab) suddivisi in:	8112	7979	7592
Recupero dell'edilizia esistente (Zone A, Piani di Recupero)	4836	4836	4455
Ristrutturazione urbanistica (Piani Particolareggiati, Piani di Recupero)	3276	3143	3137
Riqualificazione del tessuto* (ampliamenti all'interno delle zone B1, B2, B3)	2460	2460	1574
Completamento edilizio** (zone B3)	0	0	0
Nuova edificazione (zone C2)	0	0	0
<i>Nuove previsioni derivanti dall'accoglimento delle osservazioni (Zone B2/B3)</i>	800	0	0

Note:

* non comporta aumento di carico urbanistico

**Le zone B3 sono già parzialmente edificate

Previsioni Regolamento Urbanistico

Il riordino e la riqualificazione morfologica e funzionale del tessuto esistente sono previsti 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) l'adeguamento qualitativo e quantitativo dei servizi alla residenza (servizi di interesse comune, verde pubblico e parcheggi)

Tutela delle aree agricole e degli spazi aperti interni 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 previsti 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.

Condizioni alla trasformabilità:

Condizioni alle trasformazioni di cui all'art.10: punti 3.1 - 3.2 - 4.1 delle norme di PS.

Condizioni alle trasformazioni di cui agli artt. 46 delle norme di RU.

Vincoli sovraordinati.

UTOE N.30 - CAMPO

PIANO STRUTTURALE

Superficie totale UTOE	1529000 mq
Totale popolazione prevista da PS	1209 mq
Popolazione da insediare	110 mq

Totale standard previsti da PS (27mq/ab)	36694 mq
Standard da realizzare	17571 mq

REGOLAMENTO URBANISTICO

Standard urbanistici esistenti

Aree destinate a servizi	3388 mq
Aree destinate a verde pubblico e verde sportivo	18489 mq
Aree destinate a parcheggio	6391 mq
Totale	28268 mq

Standard urbanistici previsti dal RU di carattere pubblico

Aree destinate a servizi	3800 mq
Aree destinate a verde pubblico e verde sportivo	1028 mq
Aree destinate a parcheggio	3551 mq
Totale	8379 mq

Standard urbanistici previsti dal RU di attuazione privata

Aree destinate a servizi, verde attrezzato e parcheggio	51575 mq
	36647 mq

Totale attrezzature di interesse pubblico e sociale di servizio alla residenza previsti dal RU (30*mq/ab)

*La quota è comprensiva del fabbisogno della popolazione insediata nelle case sparse.

DIMENSIONAMENTO UTOE	Monitoraggio RU 2005	Monitoraggio RU 2011	
Nuovi abitanti previsti dal Regolamento Urbanistico	110	57	41 n
Dimensionamento delle trasformazioni edilizie (156 mc/ab) suddivisi in:	17160	8676	6376 mc
Recupero dell'edilizia esistente (Zone A, Piani di Recupero)	5148	2947	844 mc
Ristrutturazione urbanistica (Piani Particolareggiati, Piani di Recupero)	3432	2383	2816 mc
Riqualificazione del tessuto* (ampliamenti all'interno delle zone B1, B2, B3)	3960	3960	3112 mc
Completamento edilizio** (zone B3)	2496	2496	2496 mc
Nuova edificazione (zone C2)	6084	850	220 mc

Note:

* non comporta aumento di carico urbanistico

**Le zone B3 sono già parzialmente edificate

Previsioni Regolamento Urbanistico

Il riordino e la riqualificazione del tessuto esistente sono previsti 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 di uso collettivo

Ripristino ambientale e recupero a parco fluviale dell'area della cava Donati

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 previsti 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.

Condizioni alla trasformabilità:

Adeguamento funzionale della rete viaria.

Condizioni alle trasformazioni di cui all'art.10: punti 3.1 - 3.2 - 4.1 delle norme di PS.

Condizioni alle trasformazioni di cui agli artt. 43 - 46 delle norme di RU.

Ripristino ambientale della cava Donati, preliminarmente ad ogni trasformazione dell'area.

Vincoli sovraordinati.

UTOE N.31 - CARRAIA

REGOLAMENTO URBANISTICO

Standard urbanistici esistenti

Aree destinate a servizi	0 mq
Aree destinate a verde pubblico e verde sportivo	0 mq
Aree destinate a parcheggio	0 mq
Totale	0 mq

Standard urbanistici previsti dal RU di carattere pubblico

Aree destinate a servizi	0 mq
Aree destinate a verde pubblico e verde sportivo	0 mq
Aree destinate a parcheggio	0 mq
Totale	0 mq

Standard urbanistici previsti dal RU di attuazione privata

Aree destinate a servizi, verde attrezzato e parcheggio	51575 mq
Totale	51575 mq

Servizi pubblici di interesse privato o realizzazione privata previsti dal R.U. =51575

Previsioni Regolamento Urbanistico

All'interno di questa UTOE si prevede:

- una struttura a carattere ricettivo con servizi ad essa collegata, unitamente alla sistemazione a verde di uso pubblico delle pertinenze
- una struttura per la realizzazione del polo scientifico "Scienze della vita Sant'Anna"
- implementazione dei servizi legati al potenziamento del polo ospedaliero di Cisanello attraverso la realizzazione di nuove residenze specialistiche collettive

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. La riqualificazione dovrà avvenire anche attraverso la realizzazione di un parco urbano territoriale e la realizzazione del polo scientifico "Scienze della vita Sant'Anna".

Valorizzazione delle relazioni con gli spazi aperti della piana agricola, attraverso l'individuazione di un corridoio ambientale che mantenga separate fisicamente le UTOE così come definito dalle salvaguardie introdotte con l'art. 23 comma c delle Norme Piano Strutturale 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 e individuazione dei nuovi accessi in relazione alle verifiche effettuate in sede di Valutazione Integrata e Valutazione Ambientale Strategica.

Destinazioni d'uso prevalenti:

Attività ricettive, servizi ed attrezzature collettive, servizi di interesse generale a carattere privato, parco urbano territoriale.

Categorie di intervento:

Alla scala edilizia, sono consentiti tutti gli interventi di conservazione del patrimonio esistente, nonché interventi di riqualificazione fino alla ristrutturazione urbanistica.

Condizioni alla trasformazione:

Condizioni alle trasformazioni di cui all'art.9 : punto 1.2 delle norme del P.S. e all'art. 46 del R.U.

Dovranno essere verificate tutte le prescrizioni indicate nel Documento di Sintesi della Valutazione Integrata – Rapporto Ambientale in particolare:

- Prescrizioni di cui all'art. 48bis comma 3 delle N.T.A.
- Sarà necessario valutare preventivamente la sostenibilità dei consumi idrici attraverso la verifica della capacità residua degli impianti di depurazione. Nel caso in cui sia accertata l'assenza di capacità residua del sistema depurativo, dovrà essere previsto un sistema alternativo di smaltimento delle acque reflue e dovrà quindi esserne verificata la progettazione e il relativo dimensionamento.
- Dovranno essere previste: la realizzazione di reti idriche duali fra uso potabile e altri usi, la realizzazione di depositi per la raccolta ed il riutilizzo delle acque meteoriche, l'impiego di erogatori d'acqua a flusso ridotto e/o temporizzato, l'installazione di cassette di scarico a doppio comando nei servizi sanitari e la realizzazione di reti duali interne.
- Dovrà essere incentivata ed agevolata la realizzazione di impianti di accumulo e riutilizzo delle acque meteoriche dilavanti non contaminate e sistemi a basso consumo di acqua per l'irrigazione delle aree verdi.
- Dovrà essere verificata la capacità residua del sistema di depurazione e eventualmente progettato e dimensionato un sistema alternativo autonomo di smaltimento delle acque reflue.
- Dovranno essere previste strutture interne per il conferimento degli RSU ad uso esclusivo dell'utenza predisposte in coerenza con le previsioni di estensione del servizio di raccolta porta a porta da parte di Geofor S.p.A. per l'UTOE 31 Carraia a partire dal Gennaio 2011
- Dovranno essere impiegate tecnologie bioclimatiche e utilizzate fonti di energia rinnovabile (fotovoltaico e solare termico) di tipo integrato.
- Dovranno essere installati impianti solari termici per la produzione di acqua calda sanitaria pari almeno al 50 per cento del fabbisogno annuale.
- Dovranno essere installati nuovi impianti di illuminazione pubblica in conformità alle prescrizioni della L.R. 39/2005 nel rispetto della normativa vigente in materia di inquinamento luminoso e dotati di sistemi di riduzione di flusso
- Il sistema elettrico di distribuzione primaria (15.000 volt) dovrà essere consistentemente integrato mediante la modifica della rete a MT esistente
- Dovranno essere rispettate le indicazioni e le prescrizioni derivanti dalle analisi sul clima acustico da effettuare all'attuazione della previsione e da rispettare sia in fase di cantiere che in fase di esercizio.
- Relativamente agli interventi previsti che ricadono nelle aree soggette a tutela, in quanto interne al perimetro delle zone di salvaguardia idraulica, gli edifici dovranno avere una quota di calpestio di 3,5 m s.l.m., e la progettazione complessiva del comparto dovrà mantenere inalterata la funzionalità idraulica prevista dal progetto delle opere di laminazione.
- In relazione agli approfondimenti del Quadro Conoscitivo l'edificato dovrà essere realizzato in forma di corpi lineari, corrispondente ai principali segni sul territorio in direzione ortogonale al fiume.
- La sistemazione degli spazi esterni deve essere relazionata al contesto urbanizzato circostante, con funzione di riqualificazione e contemporaneamente dovrà avere un dialogo interno con le funzioni insediate in ciascun comparto.
- L'attuazione delle previsioni dovranno contenere livelli di progettazione dell'edificato e degli spazi esterni alla stessa scala di dettaglio, sia negli elaborati scritti che nelle tavole, in cui dovrà essere evidenziata la corrispondenza tra quanto presentato e quanto richiesto dalle presenti norme, in termini di paesaggio.

UTOE N.32 - LA FONTINA PRATICELLI

PIANO STRUTTURALE

Superficie totale UTOE	588000 mq
Totale popolazione prevista da PS	2087 mq
Popolazione da insediare	100 mq

Totale standard previsti da PS (27mq/ab)	59538 mq
Standard da realizzare	16619 mq

REGOLAMENTO URBANISTICO

Standard urbanistici esistenti

Aree destinate a servizi	13921 mq
Aree destinate a verde pubblico e verde sportivo	22785 mq
Aree destinate a parcheggio	2281 mq
Totale	38987 mq

Standard urbanistici previsti dal RU di carattere pubblico

Aree destinate a servizi	0 mq
Aree destinate a verde pubblico e verde sportivo	32293 mq
Aree destinate a parcheggio	12838 mq
Totale	45131 mq

Standard urbanistici previsti dal RU di attuazione privata

Aree destinate a servizi, verde attrezzato e parcheggi	36152 mq
	84118 mq
	36152 mq

Totale attrezzature di interesse pubblico e sociale di servizio alla residenza previsti dal RU (40*mq/ab)

Servizi pubblici di carattere privato o di realizzazione privata previsti dal RU

*La quota è comprensiva del fabbisogno della popolazione insediata nelle case sparse.

DIMENSIONAMENTO UTOE	Monitoraggio RU 2005	Monitoraggio RU 2011	
Nuovi abitanti previsti dal Regolamento Urbanistico	100	87	87 n
Dimensionamento delle trasformazioni edilizie (156 mc/ab) suddivisi in:	15600	13529	12785 mc
Recupero dell'edilizia esistente (Zone A, Piani di Recupero)	0	0	0
Ristrutturazione urbanistica (Piani Particolareggiati, Piani di Recupero)	4680	2609	1865
Riqualificazione del tessuto* (ampliamenti all'interno delle zone B1, B2, B3)	19920	17452	14456
Completamento edilizio** (zone B3)	4680	4680	4680
Nuova edificazione (zone C2)***	0	0	0
<i>Nuove previsioni derivanti dall'accoglimento delle osservazioni (Zona B2 già classificata C2)</i>	<i>2965</i>	<i>2965</i>	<i>2965</i> mc

Note:

* non comporta aumento di carico urbanistico

**Le zone B3 sono già parzialmente edificate

***Le previsioni del RU adottato sono in parte incluse nella variante PEEP adottata il 30.06.2000 con Del. n.63, ed in parte ricondotte in zona B2.

Previsioni Regolamento Urbanistico

Il riordino e la riqualificazione del tessuto esistente sono previsti 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 e valorizzazione dell'acquedotto medioevale 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 medioevale, 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 previsti 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.

Condizioni alla trasformabilità:

Risoluzione dei problemi di ristagno nella rete di drenaggio superficiale

Condizioni alle trasformazioni di cui all'art.10: punti 3.1 - 3.2 delle norme di PS.

Condizioni alle trasformazioni di cui agli artt. 44 - 46 delle norme di RU.

Ripristino ambientale della cava Donati, preliminarmente ad ogni trasformazione dell'area.

Vincoli sovraordinati.

UTOE N.33 - LA FONTINA ARTIGIANALE

REGOLAMENTO URBANISTICO

Standard urbanistici esistenti

Aree destinate a servizi	0 mq
Aree destinate a verde pubblico e verde sportivo	0 mq
Aree destinate a parcheggio	10457 mq
Totale	10457 mq

Standard urbanistici previsti dal RU di carattere pubblico

Aree destinate a servizi	0 mq
Aree destinate a verde pubblico e verde sportivo	0 mq
Aree destinate a parcheggio	4448 mq
Totale	4448 mq

Standard urbanistici previsti dal RU di attuazione privata

Aree destinate a servizi, verde attrezzato e parcheggio	0 mq
---	------

Totale attrezzature di interesse pubblico e sociale di servizio alla residenza previsti dal RU

14905 mq

Previsioni 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 dell'area della Pontecorvo con l'attuazione di un Piano di Recupero.

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.

Destinazioni d'uso prevalenti:

Attività produttive, servizi ed attrezzature collettive.

Categorie di intervento:

Alla scala urbana sono previsti 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.

Condizioni alla trasformabilità:

Realizzazione degli standards, non ancora attuati, previsti dalla legge vigente.

Risoluzione dei problemi di ristagno della rete di drenaggio superficiale.

Condizioni alle trasformazioni di cui all'art.9, punti 1.2 delle norme di PS.

Condizioni alle trasformazioni di cui agli art. 46 delle norme di RU.

Vincoli sovraordinati.

UTOE N.34 - GHEZZANO

PIANO STRUTTURALE

Superficie totale UTOE	825000 mq
Totale popolazione prevista da PS	1705 mq
Popolazione da insediare	155 mq

Totale standard previsti da PS (27mq/ab)	46533 mq
Standard da realizzare	29638 mq

REGOLAMENTO URBANISTICO

Standard urbanistici esistenti

Aree destinate a servizi	3850 mq
Aree destinate a verde pubblico e verde sportivo	16302 mq
Aree destinate a parcheggio	1479 mq
Totale	21631 mq

Standard urbanistici previsti dal RU di carattere pubblico

Aree destinate a servizi	4167 mq
Aree destinate a verde pubblico e verde sportivo	12498 mq
Aree destinate a parcheggio	14569 mq
Totale	31234 mq

Standard urbanistici previsti dal RU di attuazione privata

Aree destinate a servizi, verde attrezzato e parcheggi	9108 mq
--	---------

Totale attrezzature di interesse pubblico e sociale di servizio alla residenza previsti dal RU (31*mq/ab)

52865 mq

Servizi pubblici di carattere privato o di realizzazione privata previsti dal RU

9108 mq

*La quota è comprensiva del fabbisogno della popolazione insediata nelle case sparse.

DIMENSIONAMENTO UTOE	Monitoraggio RU 2005	Monitoraggio RU 2011	
Nuovi abitanti previsti dal Regolamento Urbanistico	155	82	53 n
Dimensionamento delle trasformazioni edilizie (156 mc/ab) suddivisi in:	24180	12765	7601 mc
Recupero dell'edilizia esistente (Zone A, Piani di Recupero)	6240	5328	1698
Ristrutturazione urbanistica (Piani Particolareggiati, Piani di Recupero)	0	0	0
Riqualificazione del tessuto* (ampliamenti all'interno delle zone B1, B2, B3)	12012	8314	-1734
Completamento edilizio** (zone B3)	5772	300	0
Nuova edificazione (zone C2)	8168	3137	1463
Nuove previsioni derivanti dall'accoglimento delle osservazioni (Zona B2/B3)	4000	4000	0

Note:

* non comporta aumento di carico urbanistico

**Le zone B3 sono già parzialmente edificate

Previsioni 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. Vicarese e miglioramento della qualità abitativa. Il riordino e la riqualificazione del tessuto esistente sono previsti 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 margine edificato dell'insediamento, con eventuali interventi di completamento edilizio
- c) la dotazione di servizi alla residenza
- d) il riordino ed il ridisegno del margine edificato dell'insediamento, con eventuali interventi di completamento edilizio.

Tutela e valorizzazione delle aree agricole e degli spazi interni o contigui all'insediamento, in particolare quelli situati ad est della S.P. Vicarese, confermandone la destinazione agricola oppure trasformandoli in spazi verdi di uso collettivo.

Potenziamento ed estensione dei percorsi pedonali e ciclabili, al fine di migliorare il sistema della mobilità all'interno dell'insediamento ed i collegamenti con i nuclei limitrofi, nonché valorizzazione della 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 previsti 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 ed interventi di riqualificazione del tessuto edilizio mediante il completamento e la trasformazione urbanistica.

Condizioni alla trasformabilità:

Risoluzione dei problemi di ristagno nella rete di drenaggio superficiale

Condizioni alle trasformazioni di cui all'art.10: punti 3.1 - 3.2 - 4.1 delle norme di PS.

Condizioni alle trasformazioni di cui agli artt. 44 - 46 delle norme di RU.

Ripristino ambientale della cava Donati, preliminarmente ad ogni trasformazione dell'area.

Vincoli sovraordinati.

UTOE N.35 - COLIGNOLA - MEZZANA

PIANO STRUTTURALE

Superficie totale UTOE	493000 mq
Totale popolazione prevista da PS	1810 mq
Popolazione da insediare	278 mq

Totale standard previsti da PS (27mq/ab)	49481 mq
Standard da realizzare	26026 mq

REGOLAMENTO URBANISTICO

Standard urbanistici esistenti	
Aree destinate a servizi	10509 mq
Aree destinate a verde pubblico e verde sportivo	1811 mq
Aree destinate a parcheggio	1954 mq
Totale	14274 mq

Standard urbanistici previsti dal RU di carattere pubblico	
Aree destinate a servizi	0 mq
Aree destinate a verde pubblico e verde sportivo	29782 mq
Aree destinate a parcheggio	3039 mq
Totale	32821 mq

Standard urbanistici previsti dal RU di attuazione privata	
Aree destinate a servizi, verde attrezzato e parcheggio	53041 mq
	47095 mq
	53041 mq

Totale attrezzature di interesse pubblico e sociale di servizio alla residenza previsti dal RU (26*mq/ab)

Servizi pubblici di carattere privato o di realizzazione privata previsti dal RU

*Lo standard residenziale è soddisfatto all'interno dell'aggregazione dell'Ansa dell'Arno.

DIMENSIONAMENTO UTOE	Monitoraggio RU 2005	Monitoraggio RU 2011	Variante al Territorio Rurale 2016	
Nuovi abitanti previsti dal Regolamento Urbanistico	278	183	145	136 n
Dimensionamento delle trasformazioni edilizie (156 mc/ab) suddivisi in:	43368	28560	22696	21196 mc
Recupero dell'edilizia esistente (Zone A, Piani di Recupero)	12948	10351	12948	12448 mc
Ristrutturazione urbanistica (Piani Particolareggiati, Piani di Recupero)	8736	5541	4957	3957 mc
Riqualificazione del tessuto* (ampliamenti all'interno delle zone B1, B2, B3)	7320	6500	-412	-412 mc
Completamento edilizio** (zone B3)	10764	10764	10764	10764 mc
Nuova edificazione (zone C2)***	10500	1484	702	702 mc
<i>Nuove previsioni derivanti dall'accogliimento delle osservazioni (comparti a destinazione mista)</i>	420	420	420	420 mc

Note:

* non comporta aumento di carico urbanistico

**Le zone B3 sono già parzialmente edificate

***Dimensionamento ridotto a seguito delle osservazioni (adottato 10920mc)

Previsioni 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 sono previsti 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.

Potenziamento dei percorsi pedonali e ciclabili, al fine di migliorare il sistema della mobilità all'interno dell'insediamento ed i collegamenti con i nuclei limitrofi, nonché valorizzazione delle 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 previsti 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 ed interventi di riqualificazione del tessuto edilizio attraverso il completamento e la trasformazione urbanistica.

Condizioni alla trasformabilità:

Realizzazione della nuova viabilità di circonvallazione urbana

Condizioni alle trasformazioni di cui all'art.10; punti 3.1 - 3.2 - 4.1 delle norme di PS.

Condizioni alle trasformazioni di cui agli artt. 42 - 43 - 46 delle norme di RU.

Ripristino ambientale della cava Donati, preliminarmente ad ogni trasformazione dell'area.

Vincoli sovraordinati.