

NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE

Comune di Montopoli
PIANO STRUTTURALE
(L.R. 1/2005)
luglio 2008

Adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 57 del 29/07/2008

Gruppo di lavoro

Responsabile del procedimento

Nicola Gagliardi

Ufficio di piano

Katia Banti

Serena Bonsignori – Garante della Comunicazione

Raffaella Ciabatti

Nicola Gagliardi

Luisetta Giglioli

Stefano Lotti

Progettisti incaricati

Studio associato di urbanistica e architettura

Giovanni Maffei Cardellini, Alberto Montemagni, Daniele Pecchioli

Studio di geologia

Fabio Mezzetti

Consulenti

Nicola Croce, ingegneria idraulica

Monica Baldassarri, archeologia

Claudio Sassetti, Assessore all'urbanistica

Maria Vanni, Assessore all'ambiente

Alessandra Vivaldi, Sindaco

INDICE

Titolo I: DISPOSIZIONI GENERALI

- Articolo 1: Finalità e caratteristiche del piano strutturale
- Articolo 2: Elaborati del Piano Strutturale
- Articolo 3: Attuazione del Piano e modalità di intervento
- Articolo 4: Salvaguardie

Titolo II: STATUTO DEL TERRITORIO

- Capitolo I: Definizioni
- Articolo 5: Articolazione del territorio comunale
- Articolo 6: Invarianti strutturali

Capitolo II: Obiettivi, criteri e disciplina delle invarianti. Valorizzazione e tutela del paesaggio e dei beni culturali

- Articolo 7: L'acqua nel suo paesaggio
- Articolo 8: Le risorse ambientali e paesaggistiche
 - 8.1 Il paesaggio rurale della pianura
 - 8.2 Il paesaggio della collina
- Articolo 9: Gli insediamenti
 - 9.1 I centri urbani storici
 - 9.2 I beni storico-architettonici
 - 9.3 L'edilizia rurale di tipologia tradizionale
 - 9.4 La viabilità storica

Capitolo III: Tutela delle risorse ambientali

- Articolo 10: Disposizioni correlate alle caratteristiche geomorfologiche, idrauliche e idrogeologiche
- Articolo 11: La tutela dell'acqua
- Articolo 12: La tutela dell'aria e la riduzione dell'inquinamento acustico
- Articolo 13: La tutela del suolo e del sottosuolo
- Articolo 14: La tutela delle risorse naturalistiche
- Articolo 15: Il risparmio energetico

Articolo 16: La tutela dall'inquinamento elettromagnetico

Articolo 17: La gestione dei rifiuti

Articolo 18: Disposizioni relative al sistema produttivo

Titolo III: STRATEGIA DELLO SVILUPPO

Capitolo I Sistema territoriale

Articolo 19: Infrastrutture per la mobilità

Articolo 20: Il dimensionamento del piano

Articolo 21: Il limite urbano

Articolo 22: Caratteristiche delle aree di nuovo impianto urbano

Articolo 23: Il progetto di valorizzazione ambientale e turistica del territorio

Capitolo II: Sistemi/ Unità di paesaggio

Subsistema della Pianura

Articolo 24: Le aree agricole fluvio-lacuali di valore ambientale

Articolo 25: Le aree agricole della pianura alluvionale

Articolo 26: UTOE 1 Casteldelbosco

Articolo 27: UTOE 2 Capanne

Articolo 28: UTOE 3 Area produttiva Fontanelle

Articolo 29: UTOE 4 San Romano

Subsistema della Collina

Articolo 30: Il territorio rurale collinare. Aree agricole e boscate

Articolo 31: ANPIL di Germagnana e Montalto

Articolo 32: Cave e aree di degrado geofisico

Articolo 33: UTOE 5 Montopoli

Articolo 34: UTOE 6 Marti

Articolo 35: UTOE 7 Musciano/Muscianello

Titolo I

DISPOSIZIONI GENERALI

Articolo 1

Finalità e caratteristiche del piano strutturale

Il Piano Strutturale è lo strumento di pianificazione territoriale del comune di Montopoli in Val d'Arno e si pone i seguenti obiettivi generali, nel rispetto dell'articolo 1 della L.R. 1/2005:

-la tutela e la valorizzazione delle risorse ambientali e del patrimonio paesaggistico con interventi di manutenzione, di ripristino dei suoi caratteri naturali e morfologici, di promozione delle qualità esistenti;

-la salvaguardia e la promozione dell'identità culturale del territorio e della comunità, da garantire con lo sviluppo delle conoscenze, la conservazione delle strutture storiche del territorio e dei caratteri storico-tipologici dell'edilizia, promuovendo un rapporto calibrato fra parti edificate e territorio libero, con un attento controllo della trasformazione d'uso dei suoli;

-la tutela del territorio considerato come risorsa limitata da salvaguardare in modo da assicurarne un'altra qualità alle generazioni future (art. 2, comma 2, dello Statuto comunale approvato con Delibera del C.C. n. 39 del 20.05.2003), da perseguire privilegiano gli interventi di trasformazione edilizia rispetto a quelli di nuova espansione;

-l'uso razionale delle infrastrutture, del patrimonio insediativo e delle strutture produttive, promuovendo l'evoluzione sociale ed economica del territorio comunale;

-la corretta distribuzione delle funzioni per assicurare l'equilibrio e l'integrazione tra spazi aperti, attrezzature e insediamenti, e armonizzare i ritmi e i modi della vita quotidiana nei diversi cicli della vita sociale, da realizzarsi anche attraverso la ristrutturazione urbanistica e la riqualificazione dei centri abitati esistenti.

Il Piano Strutturale è redatto secondo le modalità indicate dall'articolo 53 della L.R. 1/05 e degli ulteriori provvedimenti regionali. Si applica all'intero territorio comunale ed è coerente con gli atti di programmazione e pianificazione provinciale e regionale ed è conforme agli indirizzi, direttive e prescrizioni del Piano d'Indirizzo Territoriale della Regione Toscana e del Piano di Coordinamento della Provincia di Pisa.

Contiene lo *Statuto del territorio*, con il quale si definiscono, nel sistema territoriale di riferimento, i subsistemi di paesaggio, al cui interno s'individuano le invarianti strutturali, i criteri per l'uso delle risorse essenziali, la disciplina per la valorizzazione e la tutela del paesaggio e dei beni architettonici e culturali, nel rispetto delle Schede di paesaggio contenute nel PIT.

Contiene la *Strategia dello sviluppo*, che individua le Unità territoriali organiche elementari (U.T.O.E.), gli obiettivi e gli indirizzi per il Regolamento urbanistico, le dimensioni massime sostenibili per insediamenti e servizi previsti per le singole Unità territoriali organiche elementari, la disciplina del territorio rurale.

Il Piano strutturale non si pone una scadenza temporale e gli obiettivi e le quantità che vi sono indicate, possono essere attuate secondo una programmazione temporale che il Comune riterrà opportuno darsi, in relazione alle risorse disponibili e alle priorità di programma, con i diversi strumenti previsti nel successivo articolo 3.

Le indagini geologiche ed idrogeologiche, parte del piano, individuano i gradi di pericolosità relativi all'uso e alle trasformazioni del territorio, secondo quanto prescritto dalla normativa e dalle istruzioni tecniche della Regione Toscana e della Provincia di Pisa, mentre rimanda le indagini di fattibilità al Regolamento Urbanistico.

Contiene elementi di valutazione dello stato dell'ambiente che forniscono un riferimento a partire dal quale non produrre peggioramenti per l'ambiente.

Articolo 2

Elaborati del Piano Strutturale

Il Piano Strutturale è costituito dai seguenti elaborati:

Progetto:

- Norme tecniche d'attuazione
- Tav 1p - Quadro generale delle previsioni, scala 1/10.000
- Relazione generale e indirizzi per la valutazione integrata
- Studio geologico tecnico del territorio comunale e carta della pericolosità

Quadro conoscitivo

Ambiente e trasformazioni

- 1) La storia del territorio: il Catasto leopoldino;
 - 2) La storia del territorio: trascrizione del Catasto leopoldino originale in scala 1/5000 e 1/1250, scala 1/10.000
 - 3) Il territorio a fine ottocento, base cartografia IGM di primo impianto in scala 1/25.000, restituzione in scala 1/10.000
 - 4) Il patrimonio edilizio storico, scala 1/10.000
 - 5) Le trasformazioni edilizie ed infrastrutturali, scala 1/10.000
 - 6) L'Atlante delle permanenze e delle trasformazioni . *Invarianti strutturali, elementi cardine dell'identità dei luoghi*, base Carta Tecnica Regionale, in scala 1/10.000
 - 7) Sintesi delle invarianti strutturali
 - le acque
 - i boschi
 - elementi del paesaggio
 - la pietra

Temie territoriali
 - 8) Trascrizione del Piano strutturale vigente
 - 9) Il sistema dei vincoli paesaggistici, scala 1/10.000
 - 10) Il sistema dei beni culturali, scala 1/10.000
 - 11) Le infrastrutture della mobilità, scala 1/10.000
 - 12) Le reti tecnologiche, scala 1/10.000
 - 13) L'uso del suolo, scala 1/10.000
 - 14) Analisi del tessuto edificato, attuazione del Piano vigente e spazi pubblici, scala 1/10.000
 - 15) Trasformazioni edilizie e spazi pubblici, scala 1/5.000
- Piani comunali di settore*
- Piano comunale di classificazione acustica (Delibera del C.C. n. 23 del 29.03.2005)
 - Piano dei distributori di carburante (Delibera del C.C. n. 65 del 29.09.2006)
 - Piano del Verde (Delibera del C.C. n. 6 del 26.01.2008)
 - Perimetrazione del territorio delle frazioni (Delibera del C.C. n. 50 del 31.07.2007)
 - Perimetrazione definitiva dell'ANPIL "Boschi di Germagnana e Montalto" (Delibera del C.C. n. 30 del 28.03.2007 e Delibera del C.C. n. 76 del 29.11.2007)

Articolo 3

Attuazione del Piano

Il Piano Strutturale è uno strumento di pianificazione che si attua in vari modi:

-con la prassi amministrativa ordinaria d'organizzazione e gestione del territorio: rappresenta il riferimento primario dell'azione dei vari uffici comunali, degli enti e delle aziende che svolgono un ruolo di gestione e tutela del territorio e delle risorse ambientali e naturali;

-con gli atti del governo del territorio, definiti all'articolo 10 della L.R. 1/2005, e in particolare con il Regolamento Urbanistico, con Piani complessi d'intervento, con Piani e programmi di settore;

-con regimi differenziati di imposizione fiscale e con forme di finanziamento degli interventi privati, in relazione a specifiche prestazioni richieste nei diversi subsistemi di paesaggio, con i proventi dei permessi di costruire che dovranno essere determinati in misura adeguata alla realizzazione e manutenzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e periodicamente aggiornati, nonché con i proventi degli oneri convenzionali od oneri specifici connessi al miglioramento ambientale di cui all'art. 45 della L.R. 1/2005, da determinarsi ed aggiornarsi periodicamente.

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico, o altro incaricato, segue il coordinamento interno al Comune e quello con Enti e aziende interessate per raggiungere gli obiettivi di governo individuati nel piano e cura il monitoraggio degli effetti mediante le seguenti attività:

-verifica le modalità d'attuazione del Piano Strutturale, l'andamento delle risorse ambientali, gli effetti sulla salute umana, lo stato del dimensionamento e le sinergie con il bilancio comunale;

-aggiorna il Quadro Conoscitivo e lo stato dell'ambiente alla luce delle eventuali modifiche intervenute;

-verifica il coordinamento fra il Piano strutturale e gli altri atti di governo con i piani e programmi di settore. In particolare cura che tali piani siano costruiti sulla base degli obiettivi e dei parametri contenuti nel Piano strutturale, nel PTC e nel PIT; siano organizzati secondo l'articolazione territoriale (subsistemi, UTOE) prevista nel Piano strutturale; siano coerenti con le norme relative alle invarianti strutturali e alla tutela delle risorse (vedi successivi articoli 7, 8 e 9), indicando le eventuali azioni di trasformazione da valutare preventivamente e gli effetti indotti sulle risorse essenziali;

-verifica l'azione degli enti e delle aziende che hanno effetto sull'uso e la tutela delle risorse del territorio, tenendo conto delle indicazioni del punto precedente.

Articolo 4

Salvaguardie

Fino all'approvazione del Regolamento Urbanistico e per una durata non superiore a tre anni, nel rispetto dell'articolo 53 della L.R. 1/05, sono consentiti tutti gli interventi previsti dagli strumenti urbanistici comunali vigenti prima dell'entrata in vigore del Piano Strutturale che rientrino nel nuovo perimetro delle UTOE, ad esclusione di quelli nelle Aree di nuovo impianto/Espansione residenziale individuate all'articolo 10 delle NTA del Regolamento urbanistico vigente non ancora approvati dal Consiglio Comunale o per i quali siano decaduti i termini temporali di validità.

Sono fatte salve le previsioni eventualmente derivanti dall'attuazione della Delibera della Giunta Comunale del 4/06/08 n°69 avente per oggetto *Edilizia scolastica sul territorio comunale. Indirizzi operativi*. Inoltre sono fatti salvi i Piani di Recupero già adottati dal Consiglio Comunale alla data dell'adozione del Piano Strutturale. Sono infine fatte salve le previsioni per le aree produttive

Gli interventi all'interno delle nuove UTOE che ricadano per il Regolamento urbanistico vigente nelle zone ex "B" di completamento sono consentiti nel limite dell'applicazione di un rapporto di 0,50 mc/mq, fatte salve le istanze di Permesso di Costruire già protocollate al 29/07/2008, giorno di adozione della variante generale al Piano Strutturale.

Per le istanze di Permesso di Costruire cui non abbia fatto seguito il rilascio al 29/07/08, e che non siano derivanti da una procedura di Piano di Recupero, limitatamente alle frazioni di Montopoli e Marti, sono sospese le previsioni di trasformazione ricadenti in zona ex "B" di completamento fino alla definitiva approvazione del Regolamento Urbanistico e per una durata non superiore ai tre anni.

In riferimento alle Norme di Attuazione del Piano Strutturale, laddove si prevede la redazione di un progetto particolareggiato del borgo storico, per gli edifici e i manufatti edilizi, a vario titolo legittimati, compresi all'interno del perimetro dei Centri Storici nelle frazioni di Montopoli (articolo 33 comma 1 NTA del P.S.) e Marti (articolo 34 comma 1), sono consentiti interventi limitatamente ad operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria e restauro conservativo.

Nel quadro e nelle more della verifica della schedatura degli edifici esistenti e di impianto storico prevista dalle Norme di Attuazione del P.S. (articolo 30), per gli edifici e i manufatti edilizi, a vario titolo legittimati, compresi nelle Zone Agricole di cui all'allegato "C" del vigente Regolamento Urbanistico sono consentiti interventi limitatamente ad operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria salvo gli interventi da assoggettare a Piano di Recupero sempre che ne sia dimostrata la coerenza con la normativa del Piano strutturale

TITOLO II

STATUTO DEL TERRITORIO

CAPITOLO I

Definizioni

Articolo 5

Articolazione del territorio comunale

Seguendo le classificazioni del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Pisa il territorio di Montopoli in Val d'Arno è compreso nel sistema territoriale locale della Pianura dell'Arno, subsistema del Cuoio e fa parte del Sistema economico locale 11 Valdarno inferiore.

È diviso in due sub-sistemi, individuati sulla base dei caratteri ambientali, morfologici e insediativi, corrispondenti ad unità di paesaggio del PTC della Provincia di Pisa:

-Subsistema della Pianura, con il paesaggio fluvio lacuale dell'Arno e il paesaggio della pianura alluvionale;

-Subsistema della Collina, con il paesaggio di collina boschivo, quello a colture arboree su gradoni e terrazzamenti.

All'interno di essi, sono individuate le invarianti strutturali e le UTOE che comprendono le aree urbanizzate o urbanizzabili. Per ognuna di esse il Piano Strutturale precisa gli obiettivi specifici, il dimensionamento massimo degli insediamenti e la qualità e quantità minima di servizi ed attrezzature necessarie per assicurare il raggiungimento degli obiettivi generali.

L'articolazione del territorio comunale è la seguente:

-Sistema territoriale locale della Pianura dell'Arno, subsistema del Cuoio, Sistema economico locale SEL 11 Valdarno

-Subsistema della Pianura

-UTOE 1: Casteldelbosco

-UTOE 2: Capanne

-UTOE 3: Area produttiva di Fontanelle

-UTOE 4: San Romano

-Subsistema della Collina

-UTOE 5: Montopoli

-UTOE 6: Marti

-UTOE 7: Musciano/Muscianello

Con il primo Regolamento Urbanistico, a seguito delle schedature e dei rilievi di maggiore dettaglio eseguiti sul campo, potranno essere apportate modifiche ai perimetri delle UTOE individuate dal Piano strutturale nella misura e superficie massima, tanto in più che in meno, del 5% di quell'esistente, nel rispetto del dimensionamento previsto, di norma per interventi di interesse pubblico.

Articolo 6

Invarianti strutturali

Le invarianti strutturali sono elementi cardine dell'identità dei luoghi e sono da sottoporre a tutela, come indicato all'articolo 4 della L.R. 1/2005.

Interpretando i valori concettuali espressi nel PIT (articolo 20 e 21), sono un complesso diffuso di elementi puntuali, lineari, aree, categorie di beni, risorse, la cui trasformazione rappresenta una perdita dei caratteri che determinano lo spirito e la specificità, culturale e ambientale, del territorio di Montopoli. Sono descritte in base alle indagini storico-territoriali e ambientali contenute nel quadro conoscitivo e, per ognuna, sono indicati gli obiettivi di qualità e gli indirizzi di valorizzazione e di tutela dei singoli elementi.

Rappresentano anche le principali risorse agro-ambientali definite all'articolo 22 del PIT. Sono quindi obiettivi di governo, da raggiungere tenendo conto degli indirizzi e dei criteri per il Regolamento urbanistico definiti nei successivi articoli 7, 8 e 9, i seguenti aspetti:

- la tutela e la valorizzazione del territorio rurale secondo la specifica caratterizzazione agraria e paesaggistica, individuata tramite la lettura storico-cartografica e in relazione alla sua evoluzione recente;

- il sostegno delle colture agrarie e delle attività forestali quali elementi che contribuiscono al valore del paesaggio rurale;

- la prevenzione dell'erosione del territorio rurale, anche tramite il sostegno di sistemazioni colturali tradizionali, la riduzione di rischi di esondazione e di incendio;

- l'adeguato livello di irrigazione anche con modalità alternative al prelievo sotterraneo in modo da salvaguardare le falde da eccessivi emungimenti;

- la conservazione e l'incremento di un alto livello di biodiversità;

-la corretta regimazione delle acque, eventualmente con il ripristino di canali e sistemi di derivazione per il funzionamento di mulini e altri opifici.

Con la definizione delle invariati strutturali si assicura il mantenimento dei valori costitutivi e si promuove il perseguimento di obiettivi di qualità, con la definizione ed il controllo di modalità d'uso compatibili e con l'eventuale riqualificazione delle parti compromesse, ai sensi della Convenzione europea del paesaggio, L. 9.1.2006 n.14, e del Codice dei beni culturali e del paesaggio, DLgs 22.1.2004 n.42 e successive modificazioni..

Inoltre si concorre ad assicurare l'integrazione del paesaggio nelle politiche di pianificazione territoriale ed in quelle a carattere culturale, agricolo, sociale ed economico, nonché nelle altre politiche che possono avere incidenza diretta o indiretta sul paesaggio, nel rispetto .

Le invariati strutturali sono:

L'acqua nel suo paesaggio:

-il corso dell'Arno, gli argini, le aree di golena e la vegetazione ripariale a carattere arboreo;

-i torrenti che strutturano la pianura e le valli alluvionali, con le loro formazioni ripariali: Rio Bonello, Rio Ricavo, Torrente Chiecina, Torrente Vaghera;

-i corsi d'acqua minori di collina e di pianura;

-le risorse acquifere: l'acquedotto e le sue strutture connesse, , le sorgenti, i pozzi, le risorse del sottosuolo.

Il paesaggio naturale e rurale

Il paesaggio rurale della pianura:

-la maglia agraria tradizionale di pianura e la struttura geometrica dei coltivi con le sistemazioni idraulico agrarie: fossetti e capezzagne esistenti al catasto leopoldino e conservati;

-i vigneti e le colture arboree tradizionali,

-i filari alberati e gli alberi isolati;

Il paesaggio della collina:

-la maglia agraria tradizionale di collina con i vigneti, oliveti e le colture arboree tipiche, muri a retta, terrazzamenti;

-le aree boscate;

- la struttura morfologica dei rilievi, i crinali, gli elementi di interesse geologico;
- parchi storici di valore territoriale;
- la funzione ecologica per l'incremento della biodiversità e per la conservazione degli habitat dell'ANPIL di Germagnana e Montalto.

L'insediamento:

- i centri urbani storici, i nuclei storici come elementi generatori dei singoli insediamenti, lo spazio pubblico nelle sue articolazioni;
- gli edifici specialistici religiosi: le chiese, le pievi, gli edifici specialistici civili, le ville e i relativi giardini, i manufatti di valore storico-architettonico;
- l'edilizia rurale di tipologia tradizionale
- la viabilità storica, podere di pianura e quella nei rilievi, il sistema dei sentieri, comprese le sistemazioni tradizionali, anche da utilizzare come rete ciclabile;

I confini delle invarianti strutturali che si presentano in forma di "aree" saranno precisati anche dal Regolamento Urbanistico, secondo le indicazioni del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Pisa.

Capitolo II

Obiettivi, criteri e disciplina delle invarianti.

Valorizzazione e tutela del paesaggio e dei beni culturali

Articolo 7

L'acqua nel suo paesaggio

(PTC articolo 12.2.4, 12.2.8, Schede dei paesaggi);

L'Arno: il corso, gli argini, le aree di golena e la vegetazione ripariale a carattere arboreo, con le sue funzioni ecologiche, diportistiche/ricreative;

I torrenti che strutturano la pianura e le valli alluvionali: Rio Bonello, Rio Ricavo, Torrente Chiecina, Torrente Vaghera con le loro formazioni ripariali;

I corsi d'acqua minori di collina e di pianura;

Le risorse acquifere: l'acquedotto e le sue strutture connesse, , le sorgenti, i pozzi, le risorse del sottosuolo.

Montopoli è un territorio caratterizzato dall'acqua, anche se non si vede. L'Arno è vissuto come un retro e i torrenti e rii che scendono dalle valli verso l'Arno tendono a perdersi nel territorio.

I corsi d'acqua hanno un valore ambientale e paesaggistico, e devono recuperare un ruolo importante nelle scelte di governo e nella pianificazione, definendosi come riferimento degli ambienti che attraversano.

Obiettivo di qualità è la conservazione e il ripristino degli ecosistemi fluviali e della loro continuità, la salvaguardia delle funzioni ecologiche di tutela della biodiversità, anche attraverso la loro natura di corridoi ecologici, di tutela della qualità delle acque e di difesa idrogeologica, di salvaguardia della funzionalità idraulica.

Il corso dell'**Arno** deve essere recuperato come un fronte rappresentativo del territorio comunale e, per questo, è necessario selezionare e conservare i varchi di accesso, valorizzandoli in un progetto di promozione per la fruizione del fiume, che organizzi un sistema di percorsi pedonali, migliori il circuito ciclabile, proponga una sistemazione della vegetazione e di aree per il tempo libero e per finalità ecologiche e naturalistiche, da collegarsi ad iniziative analoghe dei comuni limitrofi, eventualmente da concordare in un disegno unitario, in attuazione dell'articolo 13.2.8 del PTC della Provincia di Pisa.

Il Regolamento urbanistico quindi definisce puntualmente l'alveo fluviale, le aree golenali, caratterizzate da vegetazione riparia con presenza di salici, ontani, pioppi e specie di tipo palustre come le canne e le tife, gli eventuali paleoalvei, individua le aree di tutela dei caratteri ambientali del corso d'acqua e della sua vegetazione, favorendo anche la presenza e il ripristino di aree umide, rivisitando la storia dei luoghi con le relative colmate e le opere di bonifica, con la perimetrazione di adeguate fasce di rispetto. Inoltre determina gli usi compatibili dei manufatti edilizi esistenti, le trasformazioni e le attività ammissibili, di tipo sportivo, ricreativo, ricettivo e individua quelle in contrasto con il contesto ambientale e paesaggistico e definisce i programmi per il ripristino e il recupero ambientale, anche secondo quanto previsto nel successivo articolo 25.

Per i corsi d'acqua elencati fra le invarianti, individuati nella cartografia di progetto e nel precedente articolo 6, si dovrà favorire la rinaturalizzazione delle sponde con opere volte a mantenere o ripristinare la vegetazione ripariale originaria e a migliorare le caratteristiche delle stesse.

Il Regolamento urbanistico definisce una fascia di protezione di circa 50 metri per sponda, misurata dal corso dell'acqua, destinata a sistemazioni a verde e naturalistiche

e a percorsi pedonali e ciclabili, nel rispetto dell'articolo 60.2.1 del PTC della Provincia di Pisa.

Nelle aree urbane la fascia di protezione assume un valore di verde di connettività (articolo 13 DPGR n°2 del 9/2/2007). La fascia può essere ridotta e adattata all'esistente tessuto edificato nelle aree urbane o in aree pertinenziali già edificate; può essere estesa sulla base di specifici progetti di sistemazione a verde, necessari per il migliore inserimento ambientale di insediamenti o per prescrizioni dello studio geologico tecnico e idrogeologico.

I corsi d'acqua non possono essere tombati, essere modificati nelle sezioni e nel loro andamento, salvo per motivate condizioni dell'assetto idraulico.

Costituiscono una risorsa essenziale e la pulizia degli alvei, degli argini, la manutenzione dei muretti di sostegno e delle sponde, la manutenzione della vegetazione riparia e il controllo degli emungimenti sono obiettivi primari di governo del territorio.

La progettazione, le ristrutturazioni edilizie e i programmi aziendali di miglioramento agricolo ambientale e le relative convenzioni devono fare riferimento a tale rete idraulica, per quanto attiene gli scarichi, gli allacciamenti, gli oneri di manutenzione. Tali eventuali interventi sono prioritari nell'applicazione dei regolamenti comunitari e per ottenere finanziamenti o particolari regimi di tassazione.

Le risorse acquifere sono essenziali per il territorio e sono sottoposte a provvedimenti di tutela, nel rispetto delle leggi e dei provvedimenti regionali e provinciali, con fasce di rispetto da verificare puntualmente nel Regolamento urbanistico.

Per garantire la conservazione e la qualità delle acque è opportuno:

-il controllo dei prelievi idrici per uso potabile, agricolo e industriale subordinando i principali interventi di trasformazione del territorio e l'attuazione delle nuove previsioni insediative alla dichiarazione delle fonti e delle modalità d'approvvigionamento idrico e delle quantità annue prelevate e all'adozione di misure di razionalizzazione dei consumi idrici e d'uso corretto della risorsa.

Il Regolamento urbanistico ed i successivi atti di governo del territorio devono documentare, tramite certificazione dei gestori delle reti acquedottistica, fognaria e depurativa, la capacità di fare fronte alle esigenze indotte da tali interventi.

-la verifica dello stato d'efficienza della rete acquedottistica, della rete fognaria e degli impianti di depurazione esistenti;

-il soddisfacimento della necessità complessiva di depurazione comunale, anche favorendo il ricorso a sistemi di fitodepurazione per insediamenti di dimensioni minori;

-il miglioramento delle capacità autodepurative dei corsi d'acqua superficiali, con interventi di manutenzione per conservare o ripristinare le caratteristiche di naturalità dell'alveo fluviale, degli ecosistemi e delle fasce verdi riparie e il rispetto delle aree di naturale espansione;

-il controllo dell'uso di prodotti chimici nelle attività agricole, prevedendo anche incentivi per l'agricoltura biologica o per modalità di produzione a basso carico inquinante;

-la tutela delle risorse idriche destinate al consumo umano.

Il Regolamento urbanistico accoglie e sviluppa con proposte specifiche tali indicazioni, promuovendo forme di tutela e valorizzazione collegate con un eventuale progetto di promozione turistico-ambientale del territorio.

Inoltre, nel rispetto dell'articolo 20 del PTC della Provincia di Pisa, il Regolamento urbanistico potrà definire, in ragione di un censimento delle fonti d'approvvigionamento esistenti, zone di tutela assoluta e di rispetto, oltre quelle già individuate nelle indagini geologiche-tecniche qui allegate.

Articolo 8

Il paesaggio naturale e rurale

8.1 Il paesaggio rurale della pianura: la maglia agraria tradizionale di pianura e la struttura geometrica dei coltivi con le sistemazioni idraulico agrarie: fossetti e capezzagne esistenti al catasto leopoldino e conservati; i vigneti e le colture arboree tradizionali, i filari alberati e gli alberi isolati;

Nelle aree agricole di pianura, pur sottoposte ad una semplificazione della trama agricola, si sono conservati singoli componenti del mosaico paesaggistico tradizionale: redole, fossetti, prode, viabilità poderale, canali. Sono stati individuati in cartografia tramite confronti catastali e cartografici. Insieme con alberature, siepi frangivento, alberi da frutta, viti, mantengono i caratteri delle tessere elementari con le quali si conservano le forme paesaggistiche tipiche. In questi contesti l'importanza del

presidio paesaggistico e ambientale e l'incentivazione di tali caratteri tradizionali prevale su alcuni aspetti agricolo-produttivi.

Nelle aree di pianura che si insinuano fra le colline, le coltivazioni arboree da legno (pioppo) caratterizzano il paesaggio sia in termini spaziali che dinamici, legati ai brevi turni di taglio delle diverse particelle. Attività che deve quindi essere valorizzata ed incentivata.

I segni storici citati sono guide fondamentali per gli interventi di conservazione o di trasformazione.

Obiettivi di qualità sono la manutenzione dell'assetto poderale tradizionale con gli elementi fisici che lo definiscono (segni storici, vegetazione) e l'uso dei suoli compatibile con tali aree agricole di valenza ambientale.

Gli interventi di manutenzione e ripristino della struttura agraria preesistente, da considerare nel Regolamento urbanistico sono:

- la salvaguardia e tutela degli elementi significativi quali forma dei campi, siepi, fossi e canalette di scolo, formazioni lineari arboree ed arbustive non colturali e colturali (viti, frutteti, gelsi, olmi), viabilità campestre, rete scolante principale e secondaria, favorendo indirizzi colturali più tradizionali anche con finanziamenti e particolari regimi fiscali o d'aiuti eventualmente connessi con i Regolamenti comunitari;

- il miglioramento delle condizioni di naturalità mediante la messa a dimora di siepi e macchie di campo, di filari di alberi lungo le viabilità poderali e il reticolo idraulico, in modo da sottolineare paesaggisticamente la struttura territoriale, migliorare le condizioni di fruibilità ciclo-turistica delle strade poderali;

- l'eventuale reintroduzione di solcature fra i campi nelle zone a maglia larga, da accompagnarsi agli interventi di rinaturalizzazione del punto precedente e alla conservazione delle tracce della tessitura agraria precedente;

- la salvaguardia del contatto fra campagna e borghi storici e tessuto edificato recente, testimonianza di un tradizionale rapporto che contribuisce alla loro qualità e vivibilità, con il restauro degli elementi del paesaggio agrario in abbandono, l'eventuale formazione di orti familiari;

- la promozione d'attività integrative del reddito, quali ad esempio l'agriturismo per il quale è necessario indicare ed organizzare, nell'ambito di piani e progetti attuativi, gli elementi di attrattiva (come specifici circuiti turistico-ambientali, ciclabili,

pedonali, equestri e carrabili), valorizzando ed utilizzando la struttura storica prima citata, attraverso interventi di manutenzione e recupero;

-la tutela e la valorizzazione del patrimonio edilizio rurale, anche attraverso il riuso abitativo, verificando nel Regolamento urbanistico che con la disciplina puntuale si conservino i caratteri tipologici e architettonici e si consentano gli adeguamenti, ampliamenti, cambi di destinazione compatibili e gli interventi necessari per rispondere agli obiettivi precedenti;

-la tutela e la valorizzazione degli ambiti di interesse archeologico nei quali, oltre alla rilevazione, manutenzione, messa in sicurezza e adeguata protezione delle strutture emergenti è consentita l'attività di ricerca anche con modifiche morfologiche sull'assetto dei luoghi, purché strettamente finalizzate all'attuazione di specifici progetti di scavo e sistemazione delle aree stesse previa acquisizione del necessario nulla-osta rilasciato dall'ente competente in materia, e nello specifico la Soprintendenza per i Beni Archeologici della Toscana.

8.2 Il paesaggio della collina: la maglia agraria tradizionale di collina con i vigneti, oliveti e le colture arboree tipiche, muri a retta, terrazzamenti; le aree boscate; la struttura morfologica dei rilievi, i crinali, gli elementi di interesse geologico; parchi storici di valore territoriale; la funzione ecologica per l'incremento della biodiversità e per la conservazione degli habitat dell'ANPIL di Germagnana.

Le colline sono prevalentemente boscate con querceti misti di cerro e leccio e altre latifoglie alternate a tratti di pineta, con presenza di castagni, formando nel complesso estese macchie di valore naturalistico. Con i boschi si integrano aree coltivate secondo un tipico disegno e una trama, formata da sistemazioni agrarie di origine ottocentesca e costituita dall'alternarsi di filari di viti e di olivi, alternati a prati. Un disegno paesaggistico, spesso caratterizzato da muri in pietra disposti ad opera incerta con muratura a secco, formando nel complesso un importante quadro paesaggistico.

In queste aree il bosco tende ad occupare gli spazi aperti lasciati dalle coltivazioni agrarie e che competevano alla coltura dei cereali, della vite, dell'olivo e ai pascoli.

Obiettivi di qualità sono la manutenzione e la tutela dei boschi, della morfologia dei rilievi, delle sistemazioni agrarie e degli elementi qualificanti il paesaggio, delle alberature, siepi e macchie, delle vie e dei percorsi storici, dei manufatti di valore

storico e tipologico, individuati in cartografia e la conservazione delle condizioni di naturalità diffusa e di diversità morfologica ed ecologica delle aree collinari.

Il Poggio del lupo e la zona del Parco di Varramista, individuati con D.M. 21.1.1953, il centro di Montopoli e il territorio circostante, individuati con DM 2.4.1949, i boschi di Germagnana e Montalto, definiti come A.N.P.I.L. con Delibera del C.C. 87 del 30.11.2005 ed individuati con Delibera del C.C. 30 del 28.03.2007, le aree boscate individuate dal PTC della Provincia di Pisa, rappresentano paesaggi di eccellenza e ambiti territoriali omogenei da tutelare e valorizzare anche ai sensi della Convenzione europea del paesaggio, L. 9.1.2006 n. 14, e del Codice dei beni culturali e del paesaggio, D.L. 22.1.2004 n. 42 e successive modificazioni.

I **boschi** collinari sono quindi una parte del sistema naturale vegetazionale della Provincia, come definito dal PTC, sottoposti a vincolo idrogeologico (L.R. 39/2000) e paesaggistico (D.L. 42/2004). Sono connessi con la storia del territorio e rappresentano forme paesaggistiche di pregio, ma anche elementi di difesa dell'assetto naturalistico e idrogeologico.

Gli obiettivi di governo da garantire ed approfondire nel Regolamento urbanistico e nei piani di settore quindi sono:

- salvaguardare la consistenza delle forme spontanee e di quelle coltivate, con azioni che tendano a controllare la superficie boscata, evitando la riduzione ma valutando anche la qualità della sua espansione, in modo da non avere una eccessiva semplificazione del mosaico paesaggistico tradizionale. A questo proposito è opportuno anche limitare l'eliminazione delle irregolarità nei limiti del bosco, delle siepi e degli alberi isolati.

- precisare i perimetri dei diversi tipi di bosco con l'individuazione delle modalità d'intervento, come definite nel PTC (articolo 29) e nel rispetto della L.R. 39/2000, in coerenza con il Regolamento forestale DPGR 8.8.2003 n°48/R, quali per esempio la conservazione e il mantenimento per le sclerofille sempreverdi e le formazioni miste, la modificabilità per il querceto misto a rovere e i boschi a robinia;

- valorizzare la sentieristica esistente e ripristinare i percorsi storici, individuati in cartografia sulla base dell'indagine storico-catastale, anche con l'obiettivo della formazione di un circuito di visita collegato ad un progetto di promozione turistico-ambientale del territorio con l'eventuale sistemazione di spiazzi per la sosta e il ristoro, attrezzati con sedili, tavoli d'appoggio, contenitori per i rifiuti e simili elementi di servizio, in pietra, legno e altri materiali naturali;;

-ridurre il rischio d'incendi anche con il miglioramento dell'accessibilità forestale di servizio, la realizzazione di torrette in legno per l'avvistamento d'incendi, l'individuazione di punti di riserva d'acqua. Gli interventi dovranno prevedere opere di minimo impatto ambientale, rivolte alla canalizzazione delle acque, alla stabilità del fondo stradale, alla manutenzione straordinaria delle opere accessorie. Nelle zone boscate percorse da incendio resta la destinazione a bosco e vi è vietato il pascolo secondo le disposizioni dei commi da 4 a 7 dell'articolo 76 della L.R. 39/2000 ;.

-un regime differenziato di imposizione fiscale o d'aiuti eventualmente con finanziamenti comunitari o di altri enti per favorire gli interventi dei privati.

Nelle aree **agricole** dove si ha la tessitura a maglia fitta tradizionale con prevalenza dell'olivo e del promiscuo, dove la geometria dei campi e le sistemazioni idraulico-agrarie sono integre o poco alterate prevale l'importanza del presidio paesaggistico e ambientale.

I singoli elementi sono di norma individuati, nella tavola 7 e sono guide fondamentali per gli interventi di conservazione o di trasformazione.

Obiettivi di governo sono la salvaguardia e la tutela delle sistemazioni agrarie e degli elementi significativi delle tessiture agrarie e qualificanti il paesaggio quali, terrazzamenti e ciglionamenti, con le opere in pietra e idrauliche, forma dei campi, siepi, alberature, coltivazioni tradizionali, viabilità campestre, nel rispetto dell'articolo 23 del PTC della Provincia di Pisa.

Questo può avvenire anche favorendo indirizzi colturali più tradizionali anche con finanziamenti e particolari regimi fiscali o d'aiuti eventualmente connessi con i Regolamenti comunitari e con l'elaborazione di politiche in grado di integrare diversi settori d'attività per rendere economicamente più sostenibile la manutenzione del paesaggio di collina, di fronte alla modifica socioculturale recente. *Infatti i benefici della tutela sono percepiti dall'intera collettività, ma i costi sono spesso sostenuti da proprietari o produttori che, se mantengono la struttura tradizionale, non riescono a quadrare i conti e producono l'abbandono dei terreni.*

Alcuni obiettivi specifici da raggiungere con il Regolamento urbanistico sono:

-l'elaborazione di un quadro conoscitivo che recuperi la conoscenza delle tecniche tradizionali, soprattutto per la struttura e la composizione dei muri a secco, della loro funzionalità in particolare sull'assetto idraulico, nel rispetto dell'articolo 25.6 del PTC della Provincia di Pisa e la conseguente formazione di un bilancio di costi e benefici sulla base del quale costruire un sistema di regole per indirizzare gli interventi e

realizzare un sistema di finanziamenti, particolari regimi fiscali o d'aiuti, per chi intervenga con funzioni di presidio paesaggistico;

-la promozione d'attività integrative del reddito collegate con un progetto di promozione turistico-ambientale.

-la tutela e la valorizzazione del patrimonio edilizio rurale, anche attraverso il riuso abitativo, sviluppando una disciplina puntuale che conservi caratteri tipologici e architettonici e consenta gli adeguamenti ed i cambi di destinazione in raccordo con il progetto di promozione turistico-ambientale, prevedendo anche attività ricettive, ristoro, foresterie e per l'esposizione e vendita di prodotti tipici.

I **crinali** e la struttura geo-morfologica rappresentano elementi strutturali e caratteristici del territorio e un riferimento paesaggistico diretto per la pianura.

Obiettivo di governo è la salvaguardia della consistenza e dell'integrità morfologica e geomorfologica, consentendo solo quelle limitate azioni di trasformazione necessarie per migliorare l'assetto idrogeologico.

Il *Regolamento Urbanistico* accoglie e sviluppa con proposte specifiche tale indicazione, in particolare prevedendo:

-la tutela della morfologia dei rilievi e dei crinali limitando gli interventi che tendono a modificare i profili esistenti, i movimenti di terra e gli scavi o reinterri che alterino i versanti e la struttura geomorfologica superficiale dei luoghi, l'installazione di manufatti che alterino i caratteri paesaggistici. In particolare, nel rispetto dell'articolo 25.3 del PTC della Provincia di Pisa, per i crinali, che siano rimasti liberi da insediamenti storici o storicizzati, il profilo deve essere conservato integro e libero da costruzioni e da manufatti di qualsiasi genere, anche nelle vicinanze, che ne possano alterare la percezione. Ove invece il crinale sia stato l'elemento ordinatore dell'insediamento storico, le eventuali trasformazioni urbanistiche ed edilizie previste dagli strumenti urbanistici dovranno essere coerenti con gli assetti plano-altimetrici dell'insediamento storico e consolidato;

-l'individuazione specifica, la tutela e l'inserimento nel circuito di promozione turistico-ambientale di eventuali aree d'interesse paleontologico e di aree d'interesse archeologico. In tali aree, oltre alla rilevazione, manutenzione, messa in sicurezza e adeguata protezione delle strutture emergenti è consentita l'attività di ricerca anche con modifiche morfologiche sull'assetto dei luoghi, purché strettamente finalizzate all'attuazione di specifici progetti di scavo e sistemazione delle aree stesse previa acquisizione del necessario nulla-osta rilasciato dall'ente competente in materia, e nello specifico la Soprintendenza per i Beni Archeologici della Toscana

-l'individuazione all'interno delle aree di degrado geofisico, specificate in cartografia, degli ambiti di recupero ambientale da ottenere tramite progetti di matrice ambientale per l'eliminazione d'eventuali fenomeni di dissesto e di degrado idrogeologico per consentire attività di ricerca, studio, osservazione scientifica, sportive, ricreative, attività escursioniste e di svago.

Articolo 9

L'insediamento

9.1 I centri urbani storici, i nuclei storici generatori dei singoli insediamenti, lo spazio pubblico nelle sue articolazioni.

I centri urbani storici sono Montopoli, Marti e Casteldelbosco, i nuclei storici generatori dei singoli insediamenti sono le parti di Capanne e San Romane edificate al catasto d'impianto (1939). Sono identificati in cartografia tramite le indagini storico-cartografiche e già individuati nello strumento urbanistico vigente e rappresentano i nuclei urbani storici definiti all'articolo 32 del PTC della Provincia di Pisa.

Rappresentano ambiti nei quali si mantengono valori tipologici e morfologici tali da costituire una testimonianza storica, culturale, specifica ed originaria.

Le regole insediative e la loro integrità storica, il rapporto con l'assetto agrario e con il contesto paesaggistico e le visuali panoramiche da essi offerte, devono essere conservati, valorizzati e ripristinati, ove siano intercorse alterazioni, tramite il Regolamento urbanistico e secondo gli obiettivi, indirizzi e prescrizioni precisati nei successivi articoli relativi alle rispettive UTOE.

9.2 Gli edifici specialistici religiosi (le chiese, le pievi), le ville con i giardini e parchi, i manufatti e i beni storico-architettonici.

Sono elementi, individuati in cartografia (tavola 7) in rosso e in blu, che hanno uno specifico valore storico-architettonico e svolgono un ruolo di riferimento e d'organizzazione territoriale.

Sulla base di una schedatura che aggiorni quella esistente, sono soggetti ad interventi, da precisare nel Regolamento Urbanistico, di restauro, recupero e tutela, finalizzati al mantenimento ed alla conservazione dell'impianto architettonico, dei materiali e delle tecniche costruttive originali, alla conservazione dei manufatti e delle

sistemazioni esterne, quali giardini e parchi. Per questi ultimi sono da evitare trasformazioni che alterino i caratteri e le relazioni storicizzate o le sistemazioni collegate come viali d'accesso, filari, muri di cinta, terrazzamenti.

Potranno essere individuate, nei diversi edifici, secondo le loro caratteristiche tipologiche, architettoniche e del contesto in cui si insediano, funzioni, integrative a quelle residenziali, di tipo scientifico, didattico, ricreativo e culturale, ricettivo.

9.3 L'edilizia rurale di tipologia tradizionale, cascine, corti lineari e relativi annessi agricoli, gli edifici per la trasformazione di prodotti agricoli

Le case coloniche di tipologia tradizionale e gli edifici speciali per la produzione e lavorazione dei prodotti agricoli, individuati in cartografia (tavola 7) in rosso se presenti al catasto leopoldino o in arancione se al catasto d'impianto, rappresentano un patrimonio collettivo di valori civili e culturali, oltre che economico, che completano la memoria storica, in quanto racchiudono una sorta di codice genetico della comunità.

Il Regolamento urbanistico verifica e aggiorna la schedatura degli edifici e precisa gli interventi ammessi, secondo i seguenti obiettivi e criteri:

-gli interventi di recupero devono essere previsti nel rispetto dei caratteri tipologici, distinguendo gli edifici di base di architettura spontanea, di origine medievale o successiva, dagli edifici di base, con progetto definito, di epoca lorenese o successiva.

-per gli edifici rurali di maggiore pregio si prevedano interventi di recupero e restauro con il mantenimento e la conservazione dell'impianto tipologico e dei materiali tradizionali. È preferibile evitare modifiche dei corpi di fabbrica e delle coperture. Per la sostituzione e il ripristino delle parti danneggiate è opportuno fare ricorso alle stesse tecniche costruttive ed ai materiali utilizzati tradizionalmente. Si tenda alla tutela dei prospetti originali, così da evitare nuovi dimensionamenti delle aperture esistenti, aperture non consone all'organizzazione complessiva delle facciate, demolizione d'elementi architettonici rilevanti quali archi, piattabande e mandolati, divisione delle corti comuni o inserimento di scale esterne per l'eccessiva suddivisione in più unità immobiliari.

Inoltre il Regolamento urbanistico individua le idonee fasce di rispetto ed ogni altra opportuna disposizione volta a preservare le specifiche caratteristiche morfologiche dei complessi edilizi nei loro rapporti con il circostante territorio, come previsto all'articolo 34.3 del PTC della Provincia di Pisa.

Gli edifici che insistono sul territorio rurale sono storicamente caratterizzati dall'integrazione con l'ambiente agricolo circostante in ciò definendo una specifica caratteristica del paesaggio ed una condizione per la fruibilità e la percorribilità del territorio. Pertanto, nelle zone a destinazione agricola, di norma sono da evitare recinzioni se non per le aree di stretta pertinenza degli edifici residenziali, da realizzarsi minimizzando l'impatto ambientale e visivo, secondo le tipologie ed i materiali stabiliti nel Regolamento urbanistico.

Negli interventi di recupero attenzione deve essere posta al rilievo dell'edificio in modo che siano segnalati ed evidenziati:

- gli elementi architettonici qualificanti e caratterizzanti la struttura edilizia,
- le forme di degrado tipologico esistenti e le eventuali superfetazioni, anche consolidate con il condono edilizio (vedi ad esempio tettoie e volumi esterni precari, infissi in alluminio e plastica, tubazioni esterne, intonaci in cemento o al quarzo, rivestimenti esterni in pietra o in cotto). In questo caso è da prevedere nelle regole la possibilità di accorpare volumi secondari al principale e di integrare nella tipologia gli interventi non congruenti con la demolizione e il recupero dei volumi precari.

9.4 La viabilità storica, poderale di pianura e quella nei rilievi, comprese le sistemazioni tradizionali, i tracciati che consentono vedute sui paesaggi di eccellenza, i percorsi di interesse sovracomunale per le funzioni ricreative e ambientali individuati dal PTC della Provincia di Pisa.

La rete viaria minore, individuata in cartografia (tavola 7 e tavola 11), è costituita dai tracciati storici e rappresenta la rete capillare delle relazioni. Insieme ai canali e ai corsi d'acqua, ai crinali e alla morfologia, alla vegetazione e alle sistemazioni agrarie, ai capisaldi funzionali e agli insediamenti poderali, rappresenta la struttura profonda del territorio. Con la viabilità minore, per armonia ed equilibrio con il contesto circostante, si segnala il tracciato della strada provinciale 36 Palaiese e 39 San Miniato/San Lorenzo di interesse sovracomunale per le funzioni ricreative e ambientali, individuato dal PTC della Provincia di Pisa.

Gli elementi della viabilità storica, anche sentieristica e minore sono risorse essenziali del territorio e gli interventi edilizi e le scelte di governo sotto il profilo urbanistico devono puntare alla tutela e alla valorizzazione dei tracciati esistenti. Sono da evitare azioni che tendano a modificare o a trasformare l'attuale consistenza e

dimensione dei tracciati. Non è di norma ammessa la chiusura e l'interdizione al pubblico accesso di percorsi storici e sentieri, anche se ricadenti in aree di proprietà privata, individuati nelle cartografie di piano, alle tavole 6 e 7.

Per le strade che consentono vedute sui paesaggi di eccellenza, individuate nella tavola 11 e per il percorso di interesse sovracomunale per le funzioni ricreative e ambientali, devono essere tutelate le visuali che da tali percorsi si godono. Inoltre, nel rispetto dell'articolo 25.4 del PTC della Provincia di Pisa, per i manufatti e gli elementi edilizi focali sono vietate le alterazioni che ne compromettano le caratteristiche formali e visive, salvaguardandone la loro percezione e visibilità.

L'allargamento eventuale delle sezioni stradali dovrà essere limitato e proporzionato all'esistente per il migliore inserimento paesaggistico. Le viabilità storiche sono arricchite dalle architetture e dai manufatti minori (banchine laterali, cigli erbosi o modellati a secco, fossi, canalette di scolo, muretti di delimitazione e protezione, muri di sostegno, gradoni e scalini in pietra) che devono essere riconosciuti, tutelati e recuperati.

La tutela della viabilità e dei manufatti deve essere finalizzata non solo alla conservazione dell'oggetto fisico in quanto tale, ma anche alla sua valorizzazione. Pertanto, si prevedono azioni non solo di manutenzione con l'uso dove necessario di tecniche costruttive e materiali tradizionali, ma anche il ripristino di sentieri e provvedimenti per la promozione a scopo turistico e ricreativo, con l'organizzazione di percorsi storico-culturali, paesaggistici e panoramici, legati al tempo libero.

La viabilità storica e la rete minore dei percorsi rappresenta la risorsa per l'organizzazione, da precisare nel Regolamento urbanistico, della **rete ciclabile**, come previsto all'articolo 67.2 del PTC della Provincia di Pisa.

In particolare il Regolamento urbanistico progetta il completamento della pista, realizzata nell'ambito del programma "Sistema di percorsi cicloturistici e pedonali della Pianura Pisana" in modo da collegarsi funzionalmente con i percorsi programmati dal Piano Strutturale di Pontedera, secondo i tracciati schematici individuati nella tavola 11 del Quadro conoscitivo.

CAPITOLO III

Tutela delle risorse ambientali

Articolo 10

Disposizioni correlate alle caratteristiche geomorfologiche, idrauliche e idrogeologiche e alla tutela del sottosuolo

Per la fattibilità delle opere in rapporto alle caratteristiche dei terreni, dovrà essere rispettato lo Studio geologico del territorio comunale, allegato come parte integrante e sostanziale. I condizionamenti geologici e idraulici alle trasformazioni sono contenuti nella disciplina relativa alla pericolosità geomorfologica, idraulica ed alla vulnerabilità idrogeologica. Essa è parte sostanziale e prescrittiva delle norme tecniche per la trasformabilità del territorio comunale ed è precisata nelle Norme Geologico Tecniche di Attuazione redatte in fase di Regolamento Urbanistico.

In particolare il territorio comunale è stato diviso in distinte classi di pericolosità geologica, sulla base delle quali si determina, in fase di R.U ed in rapporto alle singole destinazioni d'uso, la fattibilità degli interventi.

Articolo 11

La tutela dell'acqua

Sulla base della relazione sullo stato dell'ambiente e degli indicatori previsti nel P.T.C. si determina per il sistema acqua un giudizio di fragilità media.

In relazione ai fabbisogni idrici civili, produttivi e agricoli, con il Regolamento urbanistico si dovrà subordinare la previsione di nuovi insediamenti residenziali, produttivi e gli interventi di trasformazione d'uso colturale, oltre a quanto specificato nel precedente articolo 7, al rispetto delle prescrizioni di risparmio idrico definite dalla vigente normativa regionale e nazionale e al Piano d'ambito dell'ATO n°2 per la gestione delle risorse idriche integrate. Inoltre alle indicazioni del "Piano di tutela delle acque" approvato con DCR 6/2005.

Il Comune, con le autorità, con il gestore del servizio idrico integrato dovrà promuovere:

-la razionalizzazione del sistema acquedottistico e il risanamento degli acquedotti inefficienti, anche al fine di ridurre le perdite ai valori tecnicamente accettabili (non più del 20%) e di eliminare ogni problema di deficit idrico;

-la razionalizzazione dei consumi di acqua idropotabile, attraverso l'utilizzo di fonti di approvvigionamento differenziate in relazione agli usi delle risorse idriche, riservando prioritariamente le acque di migliore qualità d'uso per il consumo umano e abbandonando progressivamente il ricorso ad esse per usi che non richiedono elevati livelli qualitativi; a questo proposito il Regolamento urbanistico specifica ulteriormente i punti di captazione, i pozzi, le sorgenti, le strutture dell'acquedotto e le relative zone di tutela, nel rispetto del D.L 152/1999 e 258/2000;

-il riciclo di acque 'interne', il riuso di acque 'esterne' (da impianti di depurazione civili e da altri impianti produttivi), il riuso consortile o limitrofo di acque 'interne' con sistema di utilizzo a cascata, secondo i criteri definiti nella normativa tecnica attuativa della L. n° 36/94;

-la raccolta e l'impiego delle acque meteoriche;

-la diffusione dei metodi e delle apparecchiature per il risparmio idrico nelle residenze e nei settori industriale e agricolo, promuovendo per quest'ultimo, in particolare, la sostituzione di irrigazione ad alta intensità con impianti a bassa intensità o con irrigazione localizzata.

-il risanamento degli elementi di criticità rispetto alla risorsa idrica con particolare riferimento alla eventuale presenza di scarichi non depurati nelle aree di pianura.

In relazione al servizio depurativo e al carico inquinante si dovrà condizionare la realizzazione di nuovi insediamenti residenziali al rispetto delle prescrizioni in materia di smaltimento delle acque definite dalla vigente normativa nazionale e regionale e alla certificazione dei gestori delle reti fognaria e depurativa, relativa alla capacità di fare fronte alle esigenze indotte da tali interventi.

Il Comune insieme alle Autorità, al gestore dei servizi, alle aziende pubbliche o private interessate, con la partecipazione dei cittadini, dovrà favorire:

-il ricorso alla fitodepurazione. per le acque reflue di case o ville isolate, laddove non sia possibile o economicamente conveniente il collegamento alla pubblica fognatura. Il ricorso alla fitodepurazione dovrà essere valorizzato anche come elemento aggiuntivo a valle del sistema tradizionale di depurazione.

-la verifica dello stato di efficienza della rete fognaria, con il progressivo miglioramento dell'impermeabilità e il completamento della stessa in funzione dei nuovi interventi;

-il miglioramento delle capacità autodepurative dei corsi d'acqua superficiali attraverso la regolamentazione delle derivazioni dal fiume e l'applicazione di interventi di manutenzione volti alla conservazione e/o al ripristino delle caratteristiche di naturalità dell'alveo fluviale, degli ecosistemi e delle fasce verdi ripariali e il rispetto delle aree di naturale espansione, come già specificato nel precedente articolo 7.

Nell'area di salvaguardia della Sorgente mineraria Tesorino determinata con DRT n°1060 del 3.3.1997 per una zona di rispetto estesa per un raggio di 200 metri dalla sorgente e dal pozzo minerale, vale una tutela assoluta e il divieto di ogni edificazione, fatte salve le opere di presa e le costruzioni di servizio. Inoltre nel rispetto dell'articolo 30 della L.R. 86/94 sono vietate le seguenti attività o destinazioni:

-dispersione ovvero immissione in fossi di reflui, fanghi e liquami anche se depurati;

-accumulo di concimi organici;

-dispersione nel sottosuolo di acque bianche provenienti da piazzali e strade;

-spandimento di pesticidi e fertilizzanti;

-apertura di cave e pozzi;

-discariche di qualsiasi tipo, anche se controllate;

-stoccaggio di rifiuti, reflui, prodotti, sostanze chimiche pericolose, sostanze radioattive;

-centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;

-impianti di trattamento di rifiuti;

-pascolo e stazzo di bestiame;

-l'installazione di pozzi a perdere; per quelli esistenti si adottano le misure per il loro allontanamento.

Articolo 12

La tutela dell'aria e la riduzione dell'inquinamento acustico

Sulla base della relazione sullo stato dell'ambiente e degli indicatori previsti nel P.T.C. si determina per il sistema aria un giudizio di fragilità medio-bassa.

Il Comune si dovrà attivare per monitorare e mantenere le concentrazioni delle sostanze inquinanti a livelli tali da non comportare rischi di superamento dei limiti, nel rispetto dell'articolo 39 del PTC della Provincia di Pisa.

In particolare, promuove un accordo con l'ARPAT necessario per installare ulteriori punti di monitoraggio rispetto agli attuali, tali da garantire:

-il controllo periodico della qualità dell'aria in prossimità della zona produttiva di Fontanelle, nelle aree interessate dalla presenza di attività produttive nel lungarno di San Romano, nella zona prossima all'impianto di depurazione Cuoiodepur (situato in comune di San Miniato) già interessata nel passato dalla presenza di maleodorante generate dall'impianto stesso;

-il controllo periodico della qualità dell'aria nelle aree residenziali con più intenso traffico veicolare, lungo la SGC Fi-Pi-Li e la viabilità di supporto dei sistemi locali, (vedi tavola n°11) con particolare attenzione per l'attraversamento di San Romano e Capanne/Montopoli;

Obiettivo da perseguire nell'azione di governo e con le decisioni contenute nel Regolamento urbanistico è comunque la riduzione dei flussi di traffico veicolare locale con un potenziamento del servizio di trasporto pubblico, la realizzazione delle piste ciclabili, di percorsi pedonali assistiti, collegati ad un sistema razionale di aree di sosta. A questo proposito nella verifica degli spazi pubblici, il Regolamento urbanistico dimensiona e distribuisce le funzioni nelle varie UTOE, in modo da evitare l'inutile mobilità, anche attraverso l'adeguato sviluppo delle reti informatiche, l'organizzazione di un sistema articolato degli orari, il riordino della circolazione veicolare e del trasporto pubblico, eventualmente organizzato con una micro-rete locale con mezzi di dimensione ridotta, partendo dall'esperienza degli scuola-bus e coinvolgendo eventuali operatori privati, secondo specifici ambiti funzionali.

In relazione all'inquinamento acustico, le aree residenziali di Capanne/Montopoli e di San Romano lungo la SGC Fi-Pi-Li e quelle di San Romano lungo la linea ferroviaria, sono considerate aree critiche in relazione al:

-rumore da traffico veicolare, con una componente di frequenze medio-alta per la presenza di veicoli pesanti;

-rumore da traffico ferroviario, per il rotolamento dovuto all'elevata velocità di alcuni convogli e alle frenature in prossimità della stazione.

Per la tutela della salute dei cittadini il Comune si fa promotore nei confronti della Regione Toscana e della Rete ferroviaria di provvedimenti di risanamento con i seguenti obiettivi prioritari:

-la copertura del manto stradale della SGC Fi-Pi-Li con manti silenti, materiali e pannelli fonoassorbenti;

-l'attuazione sollecita degli interventi di risanamento nell'ambito delle aree comprese nella mappatura acustica, effettuata nel 2004 in attuazione del D.M 29.11.2000, in prossimità delle infrastrutture ferroviarie.

Il Regolamento urbanistico nel definire gli interventi di nuova edificazione e di ristrutturazione urbanistica degli insediamenti esistenti, verifica la coerenza delle trasformazioni e la compatibilità della localizzazione di ogni intervento con la relativa classe acustica di riferimento stabilita nel piano di classificazione acustica comunale, approvato con delibera C.C 23 del 29/3/2005.

Inoltre, nel rispetto dell'articolo 42 del PTC della Provincia di Pisa deve:

-controllare il livello sonoro degli impianti e delle attività potenzialmente rumorosi esistenti e valutare l'inquinamento acustico potenzialmente prodotto da nuove attività;

-controllare il rumore ambientale secondo le norme stabilite nel D.L 19 agosto 2005 n°194, che recepisce le direttive europee, e contenere le emissioni prodotte per lo svolgimento di servizi pubblici essenziali (linea ferroviaria, SGC Fi-Pi-Li) attraverso l'approvazione, anche per stralci, dei piani di risanamento acustico, predisposti dagli enti gestori delle stesse, ad integrazione dei punti prioritari indicati in precedenza;

-garantire in ogni caso il rispetto dei limiti ed il perseguimento degli obiettivi di riduzione dei livelli di inquinamento acustico stabiliti dalla vigente normativa.

Articolo 13

La tutela del suolo

La relazione sullo stato dell'ambiente e gli indicatori previsti nel P.T.C. determinano per il sistema suolo un giudizio di fragilità media. In relazione al consumo di suolo, definito dalla percentuale di superficie urbanizzata in rapporto alla superficie di territorio comunale, si ha un giudizio di fragilità alta.

Il controllo della trasformazione d'uso dei suoli è quindi una finalità prioritaria dell'azione di governo del territorio. La programmazione degli interventi che prevedono nuovi impegni di suolo, dimensionati nel Piano strutturale, sono programmati, nel rispetto dell'articolo 3 della L.R. 1/2005, qualora non sussistano alternative di riutilizzazione e riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti. Essi devono in ogni caso concorrere alla riqualificazione dei

sistemi insediativi e degli assetti territoriali nel loro insieme, nonché alla prevenzione e al recupero del degrado ambientale e funzionale. I consumi di suolo non devono comunque comportare l'alterazione dell'equilibrio idrogeologico e delle caratteristiche ambientali dei luoghi, e comunque devono essere eseguiti secondo quanto previsto dalle classi di pericolosità e di fattibilità dall'indagine geologico-tecnica.

Nelle scelte di governo del territorio si privilegiano le funzioni e le soluzioni con impianti urbanistici a basso consumo di suolo, escludendo nuovi insediamenti a carattere periferico e che implicino notevoli impegni di terreno e sprechi, quali depositi, centri logistici, grandi strutture di vendita, multisale, villaggi turistico-ricettivi, e simili.

In relazione al trattamento di superfici agricole con prodotti chimici il Comune promuove un'azione culturale e d'indirizzo con l'obiettivo di:

- evidenziare ed esaltare le connessioni tra agricoltura e qualità del territorio;
- favorire una gestione dei terreni agricoli con finalità ambientali, paesaggistiche e faunistiche;
- mantenere il valore del paesaggio agrario e rurale, favorendo la ricostituzione, il ripristino e la valorizzazione degli elementi tradizionali del paesaggio agrario, come specificato nel precedente articolo 8, l'adeguamento delle strutture e la sostituzione delle attrezzature finalizzate ad un minor impatto ambientale;
- stimolare una continua tendenza ad incrementare la qualità dei prodotti agricoli, soprattutto quelli tipici tradizionali, introducendo, mantenendo ed implementando i metodi dell'agricoltura biologica ed integrata.

Per l'area ricadente nel Piano regionale di bonifica delle aree inquinate, in località Casa Ponticelli, denominato Le Conche/Cavo Piccolo, censito come sito con necessità di approfondimento, da considerare con priorità a medio termine, il Regolamento urbanistico prevede:

- il divieto d'uso dell'area diverso da quello in essere fino all'avvenuta bonifica o comunque compatibile con esso;
- l'obbligo di eseguire l'intervento sulla base di specifici progetti redatti dal soggetto cui compete l'intervento;
- l'uso dell'area in conformità a quanto previsto nell'atto di certificazione di avvenuta bonifica e messa in sicurezza rilasciato dalla Provincia di Pisa.

Per prevenire frane, erosioni o allagamenti, oltre che mantenere in efficienza le aree agricole, salvaguardare le caratteristiche ambientali e paesaggistiche, rispettare le indicazioni del PAI, come precisato nello studio geologico tecnico allegato, sono da attivare le seguenti misure:

-mantenere e migliorare il reticolo idraulico principale e secondario, di collina e di pianura, per garantire il regolare deflusso delle acque meteoriche e superficiali, valorizzando il ruolo della vegetazione ripariale quale elemento di controllo delle piene e delle magre.

-rispettare le superfici minime permeabili e incentivare l'uso di materiali che riducano la impermeabilità dei piazzali e degli spazi aperti sia pubblici che privati, da attuare nelle operazioni di trasformazione urbanistica ed edilizia;

-mantenere e conservare la stabilità dei pendii usando tecniche d'ingegneria naturalistica.

Articolo 14

La tutela delle risorse naturalistiche

La relazione sullo stato dell'ambiente e gli indicatori previsti nel P.T.C. determinano per il sistema natura un giudizio di fragilità media, determinato dall'indice di boscosità (rapporto fra superficie boscata/superficie totale) e dalla percentuale di aree protette.

Il fiume Arno e il sistema idrografico minore della pianura fluvio-lacuale, i torrenti e le pianure alluvionali allungate fra i rilievi collinari, il territorio che contiene i paesaggi di eccellenza, definiti nel precedente articolo 8.2, costituiscono le aree di maggior valore naturalistico di Montopoli Val d'Arno, riconosciute dalla pianificazione sovracomunale.

Per tali aree, individuate anche come invarianti strutturali, il Regolamento urbanistico persegue la conservazione del suolo, del sottosuolo, delle acque, della flora e della fauna, e il mantenimento o la ricostituzione delle varie componenti con adeguati equilibri tra di esse.

Per conservare le risorse naturali, ed in particolare le risorse floristiche e faunistiche del territorio comunale sono vietate nel rispetto della L.R. 56/2000 le seguenti attività:

-la cattura, l'uccisione, il danneggiamento e il disturbo delle specie di fauna di cui all'art. 5 e all'Allegato B della LR 56/2000;

-il mancato rispetto dei limiti e delle modalità di prelievo delle specie di fauna di cui all'art. 5 e all'Allegato C1 della LR 56/2000;

-la raccolta o il danneggiamento delle specie rare di flora e il rispetto dei limiti di cui all'art. 6 e all'Allegato C della LR 56/2000;

Il Regolamento urbanistico, recependo il Piano del Verde comunale, individua puntualmente le aree di particolare rilevanza naturalistica e le specie di flora e fauna di interesse comunale. Tale quadro di valori permetterà una più consapevole e gestione della materia e di controllare la raccolta, l'asportazione, il danneggiamento degli esemplari autoctoni floristici e faunistici di interesse naturalistico.

Sempre in accordo con il Piano del Verde, il Regolamento urbanistico sviluppa un progetto per ricostruire siepi, filari alberati e per ampliare le fasce verdi di vegetazione ripariale, con funzioni ecologiche, agricole e paesaggistiche.

Il territorio comunale risulta caratterizzato da un sufficiente sviluppo di tali elementi, anche se con distribuzione discontinua e disomogenea. La conservazione e l'incremento di tale rete di elementi lineari è un obiettivo di governo per conseguire i seguenti risultati:

- il collegamento ecologico tra i diversi sistemi naturali;
- la difesa idrogeologica;
- l'incremento della varietà del mosaico paesaggistico e della ricchezza percettiva delle sue singole tessere;
- la funzione di frangivento, a protezione delle colture agrarie;
- la produzione legnosa ad uso familiare;
- l'azione tampone e di depurazione delle acque percolanti, per migliorare la qualità delle acque.

-la schermatura di fonti di inquinamento acustico con particolare riferimento alla rete viaria principale e di riduzione dell'inquinamento dell'aria.

Il progetto può essere agevolato dall'accesso a fondi comunitari (ad esempio Piano Sviluppo Rurale 2007-2013), fondi regionali per la gestione faunistica del territorio da attivare presso i relativi Ambiti Territoriali di Caccia, fondi regionali per la gestione della Rete Natura 2000.

Gli interventi di riqualificazione territoriale dovranno rispettare quanto indicato dalle norme regionali per l'uso di specie autoctone, in particolare dalla Direttiva sui

criteri progettuali per l'attuazione degli interventi in materia di difesa idrogeologica Del.C.R. 155/1997 e dalla L.R. 56/2000,

Articolo 15

Il risparmio energetico

Gli indicatori previsti nel P.T.C. determinano per il sistema energia un giudizio di fragilità media, in relazione ai consumi elettrici e di fragilità bassa per i consumi di metano.

Per i nuovi insediamenti il Regolamento urbanistico ed i successivi atti di governo del territorio devono documentare, tramite certificazione dei gestori delle reti elettriche e del gas, la capacità di fare fronte alle esigenze indotte da tali interventi.

Per i nuovi insediamenti residenziali, commerciali, produttivi, per gli insediamenti produttivi esistenti, per la progettazione degli edifici e degli spazi pubblici, in attuazione della L.R. 39/2005 sul risparmio energetico e dell'articolo 40 del PTC della Provincia di Pisa, si dovranno seguire schemi progettuali e soluzioni costruttive, interventi di adeguamento e ristrutturazione, da precisare nel Regolamento edilizio, con i quali si possa:

- garantire un accesso ottimale alla radiazione solare per tutti gli edifici, in modo che la massima quantità di luce naturale risulti disponibile anche nella peggiore giornata invernale (21 dicembre);

- garantire l'esposizione al sole per tutto il giorno degli impianti solari realizzati o progettati;

- garantire schermature opportune, anche da altri edifici o strutture adiacenti, per limitare l'eccessivo apporto di radiazione termica estiva, pur consentendo una buona illuminazione interna;

- utilizzare i venti prevalenti per strategie di ventilazione/raffrescamento naturale e climatizzazione degli edifici e degli spazi urbani (piazze, giardini ecc.);

- ridurre l'effetto "isola di calore" mediante un'opportuna progettazione del verde, degli spazi aperti nei tessuti edificati, con il contenimento delle superfici di pavimentazione e dei relativi riflessi.

- realizzare sui tetti degli edifici produttivi e nei capannoni destinati ad attività logistiche, con particolare riferimento per quelle che implicano la conservazione di prodotti refrigerati, sistemi di pannelli fotovoltaici, o altri assimilabili, tali da garantire

la produzione di almeno il 70% dell'energia necessaria all'edificio stesso, sul modello di quanto già attuato in condizioni equivalenti.

Per favorire la riduzione dei consumi e l'incremento della produzione di energia da fonti rinnovabili si propongono inoltre le seguenti misure:

- l'adozione di tecniche passive che migliorino l'efficienza energetica degli edifici, nel rispetto dei caratteri storico-architettonici e tipologici;

- l'uso di tecniche di bioarchitettura e di bioedilizia;

- la promozione della diffusione di impianti per l'uso di fonti energetiche rinnovabili con particolare riferimento alle biomasse, alla fonte termica solare e fotovoltaica.

Gli eventuali interventi per l'uso delle biomasse ai fini della produzione di energia, devono rispettare i seguenti criteri:

- la capacità di produzione e reperimento della biomassa deve avvenire nell'ambito territoriale di competenza dell'impianto e comunque nell'ambito comunale;

- l'impianto deve essere localizzato in zona agricola nel rispetto dei requisiti delle disposizioni regionali e in modo da minimizzare le movimentazioni e l'aggravio del traffico stradale;

- l'impianto deve essere debitamente inserito nel contesto paesaggistico, anche con alberature di mascheramento.

Per gli interventi relativi all'uso della fonte solare termica e solare fotovoltaica il Regolamento urbanistico indica norme specifiche per la tutela dei caratteri storico-tipologici degli edifici e per i criteri costruttivi da adottare.

Per il risparmio energetico, negli insediamenti produttivi specializzati, sono obiettivi da raggiungere, nel rispetto dell'articolo 40.2.2 del PTC della Provincia di Pisa, in accordo con gli operatori economici singoli o riuniti in consorzi di gestione:

- l'uso della cogenerazione per la soddisfazione, elettrica e termica, dei fabbisogni energetici degli edifici;

- l'uso di scarti di calore da processi produttivi per la soddisfazione dei fabbisogni energetici degli edifici;

- la possibilità di cessione degli scarti termici all'insieme di fabbisogni civili presenti nell'intorno dell'area stessa;

- l'uso delle migliori tecnologie disponibili in modo da minimizzare l'uso e l'impatto delle fonti energetiche e l'ottimizzazione delle modalità di reperimento delle

stesse (impiego di sistemi funzionanti in cogenerazione, utilizzo di calore di processo, utilizzo di fonti energetiche rinnovabili).

Nella definizione degli insediamenti di nuovo impianto e negli interventi di ristrutturazione urbanistica, gli atti di governo del territorio prevedono il rispetto delle “Linee guida per la progettazione, l’esecuzione e l’adeguamento degli impianti di illuminazione esterna”, emanate dalla Regione Toscana con deliberazione della DGR n. 962 del 27 settembre 2004.

La progettazione delle nuove opere esterne di illuminazione, sia pubbliche che private, deve avvenire nel rispetto della normativa vigente in materia di risparmio energetico, con riferimento alla L.R. 39/2005, con l’abbattimento della dispersione della luce verso l’alto e l’utilizzo di lampade ad alta efficienza..

Per l’illuminazione pubblica, si devono mantenere le emissioni luminose a livelli tali da non comportare rischi di superamento dei limiti previsti con L.R. 37/2000.

In tutte le strade l’illuminazione deve essere studiata in modo da assicurare:

-condizioni di piena sicurezza per quanto attiene la circolazione (Luminanza fra 1 e 2 cd/m², in funzione della categoria della strada. UNI 10439 edizione Luglio 2001)

-per i nuovi impianti non si adottino sistemi di illuminazione a diffusione libera o diffondenti o che comunque emettano un flusso luminoso nell'emisfero superiore eccedente il 3 per cento del flusso totale emesso dalla sorgente.

-l'uso di proiettori sia limitato ai casi di reale necessità, mantenendo l'orientamento del fascio verso il basso, non oltre i sessanta gradi dalla verticale.

-sistemi automatici di controllo e riduzione del flusso luminoso, fino al 50 per cento del totale, dopo le ore 22 o dopo le ore 23 nel periodo di ora legale, e adottare lo spegnimento programmato totale degli impianti ogniqualvolta ciò sia possibile, tenuto conto delle esigenze di sicurezza.

Articolo 16

La tutela dall’inquinamento elettromagnetico

Per raggiungere gli obiettivi di qualità individuati con la L.R. 51/99 e con l’articolo 2 e 3 del Regolamento d’attuazione n°9 del 20.12.2000 sono da considerare ambiti privilegiati per la localizzazione di elettrodotti aerei i corridoi dove sono già presenti, individuati nella tavola 13 del Quadro conoscitivo, e dove il potenziamento delle linee può attuarsi utilizzando in tutto o in parte le palificazioni esistenti. La

realizzazione di nuovi elettrodotti è comunque subordinata alla contestuale eliminazione di quelli non più utilizzati.

È da evitare la collocazione di nuovi impianti ed elettrodotti aerei nei crinali e nelle zone definite come paesaggi di eccellenza all'articolo 8.2.

Per considerare adeguatamente il sistema delle linee elettriche e dei relativi impianti esistenti, il Regolamento urbanistico e gli altri atti di governo del territorio stabiliscono che non è ammessa l'edificazione di manufatti residenziali o che comportino la permanenza di persone per periodi giornalieri superiori a quattro ore, né l'attivazione, mediante mutamento dell'uso, delle suindicate funzioni in manufatti esistenti, nelle fasce di rispetto delle linee elettriche in cui l'induzione magnetica è superiore a 3 T (microtesla).

Per le linee o gli impianti che hanno una tensione nominale d'esercizio fra 100 e 150 kV la fascia di rispetto e di riferimento è estesa fino a 80 metri per lato, dalla proiezione a terra del conduttore più esterno della linea o del perimetro dell'impianto. Per le linee e gli impianti aventi tensione nominale d'esercizio superiore a 150 kV la fascia è estesa a 120 metri.

Per gli impianti tecnologici, a rete e puntuali, per il trasporto dell'energia, delle materie prime e per le telecomunicazioni, il Regolamento urbanistico definisce e prescrive, con riferimento alle diverse articolazioni del territorio, gli accorgimenti necessari per:

- rendere accettabile l'impatto visivo;
- garantire la salvaguardia dei valori paesaggistici, idrogeologici e di area protetta;
- assicurare il corretto insediamento territoriale e urbanistico degli impianti per telefonia mobile, radioelettrici e per radiodiffusione, e a minimizzare l'esposizione della popolazione ai campi elettromagnetici, in applicazione della D.C.R.T 12/2002
- individuare le aree nelle quali, per motivi di tutela ambientale, paesaggistica, per la salute pubblica non sono consentiti nuovi impianti di trasmissione dell'energia o di telefonia cellulare o dove sono vincolati ad interventi di mitigazione ambientale quali la scelta di componenti tecnologiche utili per determinare il minore impatto possibile con le riconosciute emergenze di tutela; la previsione di interventi di mimetizzazione degli impianti, con l'interramento di tratti delle linee, l'uso di conduttori in cavo, barriere a verde, particolari coloriture degli apparati e dei sostegni.

Articolo 17

La gestione dei rifiuti

Gli indicatori previsti nel P.T.C. determinano per la gestione dei rifiuti un giudizio di fragilità medio-bassa.

Per i nuovi insediamenti il Regolamento urbanistico ed i successivi atti di governo del territorio devono documentare, tramite certificazione dei gestori del servizio di raccolta dei rifiuti, la capacità di fare fronte alle esigenze indotte da tali interventi.

Le previsioni di nuovi insediamenti residenziali, commerciali, produttivi, ricettivi e quelle di ristrutturazione degli insediamenti esistenti, devono considerare adeguatamente le esigenze del servizio di gestione dei rifiuti urbani e dei rifiuti speciali, individuando appositi spazi per l'organizzazione del servizio di raccolta differenziata, commisurati agli obiettivi definiti dalle vigenti disposizioni normative e dal piano regionale e provinciale di gestione dei rifiuti.

Il Regolamento urbanistico deve verificare lo stato attuale degli spazi per tali servizi, adeguarli secondo i criteri indicati nel piano provinciale, indicando gli interventi per il migliore inserimento nel contesto ambientale e paesaggistico, con particolare riguardo per:

- le isole ecologiche, costituite da contenitori stradali per la raccolta;
- gli idonei punti di conferimento sorvegliato per rifiuti verdi, ingombranti e pericolosi, inerti, senza trattamenti;
- i depositi per lo stoccaggio e lo smaltimento di specifiche tipologie di rifiuti, depositi o rottamazioni, specificando le norme tecniche che minimizzino l'impatto ambientale e salvaguardino altre funzioni circostanti.

Sono obiettivi di governo di cui avviare una programmazione e stimolare le Autorità, le aziende pubbliche o private interessate, incoraggiando la sensibilità e la partecipazione del pubblico:

- l'incremento della raccolta differenziata delle diverse categorie merceologiche dei rifiuti (con particolare attenzione al recupero di carta, organico e imballaggi da grandi utenze o comparti territoriali omogenei);
- il prelievo diretto di rifiuti urbani già selezionati dalle famiglie, con l'attribuzione di distinti codici personali, in grado di determinare l'apporto dei singoli e potere

applicare tariffe differenziate agli utenti in relazione all'effettivo uso del servizio, sulla base di esperienze già in corso in altre realtà.

Articolo 18

Disposizioni relative al sistema produttivo

Il Comune contribuisce alla promozione e valorizzazione delle attività produttive, commerciali, direzionali e connesse all'attività turistico-ricettiva.

In attuazione della L.R. 28/2005, sulla base degli studi di settore (vedi ad esempio: *Pianificazione degli esercizi comunali di somministrazione di alimenti e bevande*, Montopoli 2007) e con gli appositi strumenti individuati dalle norme di settore, tenendo conto delle diverse UTOE individuate, il Comune programma:

-la pianificazione del commercio in sede fissa, finalizzato alla rivitalizzazione della rete distributiva (con incremento degli esercizi di vicinato), alla valorizzazione dei centri storici, alla tutela di immobili e di aree di interesse storico e paesaggistico;

-la pianificazione del commercio su aree pubbliche, finalizzato alla riqualificazione delle aree destinate a tale scopo, al miglioramento dei requisiti di accessibilità e sicurezza delle stesse e alla migliore qualità del servizio reso;

-l'adeguamento della pianificazione dei distributori di carburante, finalizzato alla razionalizzazione della rete esistente, tenendo conto delle previsioni contenute nel successivo articolo 19;

-l'incentivazione delle attività turistico ricettive, privilegiando l'insediamento di attività compatibili con la tipicità naturalistica e storico-culturale del territorio, quali agriturismo e strutture di tipo extra alberghiero, perseguendo l'obiettivo della costruzione di un'economia di varietà.

Sono obiettivi da raggiungere con l'azione di governo del territorio e la progettazione del Regolamento urbanistico:

-la quantificazione e la qualificazione delle attività economiche (artigianali, produttive, commerciali, direzionali e/o connesse all'attività turistico-ricettiva) per ogni UTOE individuata;

-la prioritaria valutazione del carico urbanistico indotto dalle strutture economiche di nuova previsione, con gli effetti sulle risorse e l'eventuale integrazione degli obiettivi di qualità insediativa e ambientale per ogni UTOE individuata;

-l'individuazione di ulteriori obiettivi di qualità insediativa connessi con l'incremento degli esercizi di vicinato e delle nuove attività economiche non soggette ad autorizzazione comunale;

-la valorizzazione e lo sviluppo della produzione e commercializzazione dei prodotti tipici locali (terrecotte artistiche, prodotti agricoli ed alimentari) da attuarsi anche con l'ottenimento di marchi e riconoscimenti specifici ed il sostegno di politiche di promozione e agevolazione di dette attività.

In sintonia con i previgenti atti di governo del territorio e con il quadro conoscitivo, è confermata la strategia di privilegiare l'insediamento di attività produttive scarsamente inquinanti, anche differenziate rispetto a quelle prevalenti nel sistema economico dell'area di riferimento.

Pertanto, all'intento del territorio comunale non sarà ammesso l'insediamento:

-di attività conciarie e assimilabili, intendendo per tali quelle legate allo stoccaggio di pellame fresco, le fasi di riviera e di concia;

-di attività a rischio di incidente rilevante di cui al D.Lgs. 17.08.1999 n. 334 ed al D.M. 09.05.2001.

Il Regolamento urbanistico disciplinerà, nel rispetto dei presenti indirizzi, le attività produttive ammissibili.

TITOLO III STRATEGIA DELLO SVILUPPO

CAPITOLO I Sistema territoriale

Articolo 19 Infrastrutture per la mobilità

Sono strade, nodi stradali e svincoli, fasce di rispetto, esistenti o di progetto, connessi con la programmazione e la pianificazione regionale e provinciale.

Il comune è servito da viabilità d'interesse nazionale, regionale e intercomunale e non si prevedono infrastrutture stradali di nuovo impianto a servizio del territorio al di fuori dello schema consolidato e determinato dal PTC della Provincia di Pisa, all'articolo 17.

La rete stradale è organizzata secondo una **gerarchia** che pone al primo posto il tratto della SGC Fi-Pi-Li, che rappresenta una **grande direttrice nazionale**, elemento della rete principale di interesse regionale. Rappresenta l'asse che garantisce il rapido collegamento con i sistemi viari principali.

È un obiettivo di governo l'attenuazione degli impatti della superstrada sul paesaggio e sulle componenti ambientali, con particolare riguardo alle tematiche del rumore e dell'inquinamento dell'aria, come indicato nel precedente articolo 12, e il miglioramento delle sue prestazioni e della funzionalità dello svincolo di accesso.

Lo svincolo della superstrada rappresenta il principale **nodo di accesso** al territorio comunale e alla parte nord del SEL 11 Valdarno inferiore. Si sta quindi caratterizzando come un luogo vitale e con funzioni strategiche e di distribuzione complessa, sia verso le aree produttive che verso i paesaggi di eccellenza, da approfondire nel Regolamento urbanistico con i seguenti obiettivi:

- migliorare la soluzione geometrica del nodo, con l'idea di limitare lo spreco di territorio, attualmente occupa circa 16 ettari, e di ottenere una più chiara gerarchia nell'organizzazione delle diverse direzioni verso cui dirigersi;

- migliorare la cura dello spazio fisico, delle opere edili di corredo e delle finiture, degli apparati verdi, della segnaletica anche turistica, accentuando l'idea di una porta di accesso ad un territorio di qualità, sia per la capacità di produrre che per la cura del

paesaggio, affidandogli così una funzione di comunicazione sociale e di identificazione del territorio circostante;

-attrezzare l'ambito in modo da realizzare parcheggi scambiatori, e migliorare la connessione con le funzioni di servizio, di accoglienza e ristoro delle aree circostanti.

Si ha poi una rete di strade intercomunali con una funzione di **supporto dei sistemi locali**, che ha il ruolo di connessione tra i centri urbani e le aree con funzioni produttive, il capoluogo e la rete viaria di rango superiore e quella intercomunale.

Si qualificano come strutture che hanno un ruolo funzionale e di efficienza trasportistica, ma anche di integrazione della rete urbana di pianura, dove hanno svolto anche la funzione di generare i poli urbani stessi. Per questo gli interventi devono essere realizzati con l'obiettivo di garantire la sicurezza degli utenti, la scorrevolezza con l'eventuale adeguamento dei nodi e delle interconnessioni, l'attenzione per l'inserimento paesaggistico e ambientale, con particolare riguardo alle tematiche del rumore e dell'inquinamento dell'aria, come indicato nel precedente articolo 12, dei tracciati esistenti.

Esse sono:

- Strada regionale 67 Tosco-romagnola,
- Strada provinciale 65 Romanina – Bretella
- Strada provinciale 6 di Giuncheto

Il sistema intercomunale è completato dalla viabilità per le funzioni ricreative e ambientali costituito dalla Strada provinciale 36 Palaiese e da un breve tratto della Strada provinciale 39 San Miniato – San Lorenzo, già richiamata nel precedente articolo 9.4.

La strada regionale 67 Tosco romagnola svolge anche le funzioni di direttrice primaria di accesso e interna all'ambito metropolitano. Rappresenta una delle strutture fondamentali per la storia e l'evoluzione del territorio e dei suoi poli urbani e lungo di essa si collocano le **porte di accesso** al territorio comunale: porta pisana nei pressi di Casteldelbosco e porta fiorentina a San Romano. Il Regolamento urbanistico approfondisce lo studio di tali luoghi, proponendo soluzioni utili per una chiara identificazione degli ingressi al territorio comunale, eventualmente localizzando funzioni appropriate di accoglienza, ristoro, attrezzature e servizi alle persone, aree e servizi per l'interscambio fra i diversi modi di muoversi, privilegiando interventi di ristrutturazione urbanistica delle strutture edilizie a parità di superficie utile esistente.

Infine si ha la viabilità di **connessione dei poli urbani e dalla rete minore** di connessione tra i centri sparsi e i percorsi del territorio aperto e del sistema naturale, per i quali ci si riferisce anche a quanto previsto nel precedente articolo 9.4.

La rete **ferroviaria** è presente con la direttrice trasversale Firenze-Pisa e la stazione di San Romano (denominata Stazione di San Romano-Montopoli-Santa Croce), che ha rappresentato un riferimento del suo sviluppo urbano e oggi consente di formulare politiche per l'integrazione delle reti e dei diversi modi di spostarsi.

Gli obiettivi, per il sistema infrastrutturale, da raggiungere tramite l'azione di governo, in rapporto con enti e uffici competenti per la gestione, la manutenzione e la progettazione di strade e ferrovie e con il Regolamento urbanistico sono:

- l'adeguamento e il miglioramento dell'esistente, aumentandone l'effetto di rete organica con una chiara gerarchia funzionale, capace di rispondere alle molteplici domande di mobilità presenti sul territorio, soprattutto in relazione agli ambiti produttivi e logistici attrattori di traffico specializzato;

- il miglioramento della qualità del rapporto fra strada e residenza, decongestionando i centri urbani maggiori, soprattutto quelli cresciuti con tipologia di *borgo lungostrada*, con la creazione di un efficace effetto di rete anche nelle strutture viarie minori.

- il controllo delle trasformazioni edilizie lungo le strade che fanno parte della rete di supporto dei sistemi locali, indicate nei punti precedenti, limitando l'ulteriore crescita del tessuto edilizio, in modo da garantire la salvaguardia della funzionalità della viabilità, la sua scorrevolezza e le funzioni, anche mediante il trasferimento delle attività che producono eccessiva congestione e un continuo movimento di mezzi pesanti; la realizzazione di spazi a parcheggio e di corsie laterali che garantiscano la sosta temporanea senza intralci; il controllo degli accessi, senza ulteriori immissioni dirette da nuove strade o complessi privati;

- la verifica dei nodi tematici, indicati in cartografia nella tavola 11 del Quadro conoscitivo, che sono: lo svincolo della SGC Fi-Pi-Li, le porte di accesso, il ponte di Montopoli-Castelfranco per l'interrscambio di funzioni urbane, l'ambito di copianificazione verso il comune di San Miniato, con l'individuazione di soluzioni tali da favorire i flussi, gli incroci scorrevoli, con decisioni e risorse coordinate e soluzioni alle varie tematiche che si propongono;

- la verifica di un migliore uso del servizio ferroviario con il rilancio della stazione di San Romano, riferimento per l'intero comprensorio lungo la direttrice trasversale Firenze-Pisa. Il rilancio della stazione si ha con la riorganizzazione delle funzioni e

dei servizi connessi e migliorando la possibilità di integrazione fra i diversi modi di locomozione. Questo si può ottenere migliorando il sistema della sosta con parcheggi scambiatori, il collegamento tramite mezzi pubblici su gomma, coordinando il complesso degli orari, incentivando anche l'uso della bicicletta. Per promuovere l'integrazione degli spostamenti delle persone, dal treno alla bicicletta, si sviluppano intese con il gestore della rete ferroviaria, per organizzare il trasporto delle biciclette, le aree di sosta e i servizi ai viaggiatori, nelle aree ferroviarie disponibili e il migliore collegamento con la rete ciclabile turistica esistente e da completare.

-il miglioramento del sistema di trasporto pubblico, eventualmente integrato con una micro-rete locale realizzata con mezzi di dimensione ridotta, capitalizzando l'esperienza degli scuola bus, secondo specifici ambiti funzionali, anche con l'apporto di nuovi soggetti privati, come già evidenziato all'articolo 12;

-l'organizzazione d'attrezzature connesse e di altri interventi che favoriscano l'alleggerimento dei volumi di traffico, la mobilità pedonale e ciclabile e la qualità ambientale anche con la riduzione del rumore e dell'inquinamento atmosferico, nel rispetto del precedente articolo 12;

-la verifica e il riordino della sosta con un miglioramento degli spazi pubblici esistenti e con il potenziamento delle dotazioni private per la sosta dei veicoli dei residenti e degli utenti delle strutture produttive e commerciali, anche attraverso la previsione di adeguate norme nel Regolamento urbanistico;

-la definizione delle banchine, delle piazzole per la fermata e la sosta d'autocorriere, delle piazzole per cassonetti e per il recupero dei rifiuti, delle eventuali aree di servizio;

-l'organizzazione di una rete cicloturistica comunale d'itinerari guidati, sulla base della viabilità storica, a completamento della rete esistente e secondo le indicazioni del precedente articolo 9.4;

-l'aumento della cura ambientale con nuove alberature lungo strada e la riduzione di rilevati e opere d'arte, favorendo la possibilità per la fauna selvatica di attraversare le barriere infrastrutturali, l'utilizzo di materiali propri e non contrastanti con le caratteristiche ambientali e paesaggistiche, con il rispetto massimo della configurazione storica e morfologica del territorio, con il divieto di bitumare le banchine non asfaltate e quant'altro si ritenga necessario per un buon inserimento paesaggistico.

Articolo 20

Il dimensionamento del piano

Il dimensionamento del piano si determina dall'incontro delle indagini di tipo socio-economico, (per la residenza: indice d'affollamento, domande legate al disagio economico, dinamica sociale e fenomeni d'immigrazione, tendenze d'area indicate dalla Provincia di Pisa) con le valutazioni di tipo ambientale e quelle territoriali e paesaggistiche.

È basato sulla definizione di superficie utile lorda. Per gli interventi residenziali si traduce il parametro anche in metro cubo ($mc = sul \times 3$), utile per la definizione della popolazione insediabile (1 abitante ogni 100 mc edificabili) su cui è stato valutato lo stato attuale degli spazi pubblici e le eventuali esigenze di programmazione per le ulteriori dotazioni. Se riferito ad alloggi si intende 1 alloggio= $mq\ 130 \times 3 = 390$ metri cubi.

Il dimensionamento, nel rispetto della L.R. 1/2005 e del DPGR n°3/R del 9.2.2007, è articolato per le funzioni residenziali considerate in interventi nel tessuto edilizio recente (completamenti e ristrutturazioni urbanistiche) e nuove edificazioni in addizione (già previste nel piano previgente e confermate o di nuova previsione), per la funzione industriale e artigianale, per quella commerciale, turistico ricettiva, direzionale. Tali previsioni si attuano per migliorare la qualità degli insediamenti, per equilibrare la dotazione di spazi pubblici e attrezzature, per rinnovare il disegno urbano. Sono interne al limite urbano / limite dell'UTOE, come definito nel successivo articolo 21, salvo specifiche indicazioni collegate a funzioni speciali d'interesse generale, e si attuano sempre nel rispetto dello Statuto del territorio, in modo che non vi siano contrasti con le invarianti strutturali.

Per le nuove previsioni residenziali e produttive, la loro fattibilità sarà vincolata al risanamento di situazioni pregresse e alla realizzazione di adeguati sistemi di depurazione delle acque.

Il dimensionamento del Piano Strutturale, in relazione alle singole UTOE, è comprensivo di tutti gli interventi edilizi che risultano da attuare alla data di pubblicazione della Relazione di sintesi della valutazione integrata (3 luglio 2008); per interventi da attuare si intendono tutti quelli per i quali non sia stata presentata la comunicazione di fine lavori alla data suddetta.

Interventi di minima entità, specificati nel Regolamento urbanistico, che rientrano nelle dinamiche evolutive del patrimonio edilizio e della composizione sociale della società, non avendo carattere strutturale, non rientrano nel dimensionamento.

Articolo 21

Il limite urbano / Limite dell'UTOE

Il limite urbano/limite dell'UTOE, individuato tenendo conto di elementi morfologici, riferimenti territoriali (percorsi, muri, alberature) e delle letture storico-cartografiche ed ambientali, specificato in cartografia con apposita simbologia, è costituito da un insieme di tracciati, che in alcuni casi possono diventare percorsi da sottolineare con filari alberati ed altre sistemazioni naturali tali da formare come delle “mura verdi” .

La definizione dei confini restituisce un'identità e una forma agli aggregati urbani e fornisce un riferimento chiaro che distingue città e campagna limitando così la dispersione insediativa.

Le aree comprese all'interno del limite urbano non sono necessariamente edificabili. Esse possono essere impegnate per la costruzione del complessivo impianto urbano, determinato, per esempio, da spazi pubblici, parcheggi, aree a verde, aree sportive, orti o **aree** agricole, giardini, piazze, parti costruite per la residenza, per attività commerciali e attrezzature, per servizi, per attività produttive, ricettive, di ristoro e per lo svago.

Il Regolamento urbanistico individuerà le aree dove progettare le addizioni al tessuto esistente, completamente edilizi, spazi pubblici, le aree di degrado da sottoporre a ristrutturazione urbanistica, nel rispetto degli indirizzi precisati nei successivi articoli e secondo principi di equa distribuzione dei diritti edificatori, definiti nell'articolo 60 della L.R. 1/2005.

Le previsioni soggette a piano attuativo non adottate nei cinque anni successivi all'entrata in vigore del Regolamento urbanistico decadono e possono essere riprogettate e rilocalizzate sempre all'interno del limite urbano.

I percorsi e le alberature sono collegati all'attuazione delle previsioni del Regolamento Urbanistico e possono rappresentare interventi prioritari e vincolanti per il rilascio dei permessi di costruire

Articolo 22

Caratteristiche delle aree di nuovo impianto urbano

Le aree di nuovo impianto sono superfici in addizione al tessuto edificato esistente necessarie per realizzare parti organiche di città (superficie fondiaria, viabilità, attrezzature, servizi, spazi pubblici, spazi a verde), ovvero interventi di ristrutturazione urbanistica che propongono un nuovo disegno del contesto edificato, oppure nuovi complessi produttivi. Devono essere finalizzate a migliorare la qualità degli insediamenti, ad equilibrare la dotazione d'attrezzature e spazi pubblici, a rinnovare il disegno urbano.

Le aree di nuovo impianto sono interne ai limiti urbani / limiti dell'UTOE e la loro attuazione è subordinata:

-al rispetto degli indirizzi del Comune relativi alle quantità di volumi utilizzabili in relazione al dimensionamento complessivo, sempre tenendo conto della dimostrazione che non sussiste possibilità di riuso e ristrutturazione degli insediamenti esistenti, come specificato nel precedente articolo 13;

-al soddisfacimento degli obiettivi, indirizzi e parametri urbanistici indicati nelle U.T.O.E. e definiti nel Regolamento Urbanistico,

-al recepimento dei contenuti ed indirizzi dello Statuto del Territorio, Capitolo III, Tutela delle risorse ambientali.

Si realizzano con piani attuativi (di cui all'articolo 65 della L.R. 1/05) di iniziativa pubblica (PEEP, PIP) o privata.

Il Regolamento urbanistico potrà precisare i caratteri degli interventi con "*prescrizioni esecutive*" che contengano oltre ai parametri urbanistici, schemi grafici e tipologici.

Nuovi insediamenti e interventi di sostituzione dei tessuti insediativi sono consentiti se esistano o siano contestualmente realizzate le opere di urbanizzazione e le infrastrutture che consentano la tutela delle risorse essenziali del territorio. In tal senso sono comunque da garantire, con le certificazioni dei gestori dei servizi relativi alla reti e alla raccolta e smaltimento rifiuti: l'approvvigionamento idrico nella misura di 150 litri pro-capite per ogni nuovo abitante insediato e la depurazione delle acque; la difesa del suolo per rendere l'insediamento non soggetto a rischi d'esondazione o di frana; lo smaltimento dei rifiuti solidi; la disponibilità dell'energia con le giuste

misure tecnologiche per il suo risparmio e l'eventuale produzione con mezzi alternativi, nel rispetto del precedente articolo 15.

Gli obiettivi da perseguire nella progettazione e attuazione delle aree di nuovo impianto urbano sono:

Obiettivi di qualità insediativa

Le aree di nuovo impianto urbano devono essere caratterizzate da:

-una struttura urbanistica che determini un'elevata qualità residenziale, utilizzando forme e tipi edilizi semplici e codificati, con appartamenti nei quali sia garantita la circolazione dell'aria, la buona illuminazione, la quiete in rapporto con i vicini, la facilità di accesso ad adeguate attrezzature e sistemazioni a verde, una mobilità interna che separi i percorsi pedonali da quelli veicolari, la piena autosufficienza delle dotazioni per il parcheggio dei veicoli;

-un disegno urbano armonico con l'intorno paesaggistico e il contesto edificato, che segua gli elementi strutturali del territorio (corsi d'acqua, sistemazioni idrauliche, percorsi, linee del terreno) e la sua morfologia;

-un contributo alla riqualificazione urbana delle aree limitrofe, sia sotto il profilo della dotazione di spazi pubblici, sia attraverso gli interventi infrastrutturali, con interventi compatibili con le opere di urbanizzazione primaria e secondaria già esistenti o con i programmi di adeguamento delle stesse;

-un adeguato quadro programmatico capace di determinare con precisione i modi, i tempi, i costi e i finanziamenti, le norme di riferimento e le indicazioni/prescrizioni progettuali per garantire gli obiettivi di governo, per evitare la mancata attuazione delle previsioni o le modifiche di difficile gestione.

Obiettivi di qualità ambientale

Gli insediamenti nelle aree di nuovo impianto devono essere ecosostenibili, puntando su tecnologie a basso consumo energetico e a minor impatto ambientale. I progetti devono:

-individuare soluzioni tecniche di riduzione dei consumi energetici, come l'uso attivo e passivo di fonti d'energia rinnovabili, di tecnologie evolute ed innovative in grado di sfruttare razionalmente ed efficacemente le fonti energetiche tradizionali;

-individuare soluzioni tecniche per garantire il corretto uso della risorsa idrica (realizzazione di reti idriche duali fra uso potabile e altri usi al fine dell'utilizzo di acque meno pregiate per usi compatibili, raccolta e impiego delle acque meteoriche per usi compatibili, reimpiego delle acque reflue, depurate e non, per usi compatibili,

utilizzo di acqua di ricircolo nelle attività di produzione di beni, impiego di metodi e tecniche di risparmio idrico domestico e nei settori industriale, terziario ed agricolo);

-individuare spazi necessari a soddisfare le esigenze di raccolta, differenziata e non, dei rifiuti prodotti (isole ecologiche, aree per ubicazione di campane e cassonetti, spazi per il transito e la manovra dei mezzi adibiti alla raccolta);

-prevedere misure specifiche di riduzione e mitigazione delle condizioni eventualmente presenti di rumorosità e di inquinamento atmosferico;

-prevedere idonee distanze degli edifici adibiti alla permanenza di persone da eventuali sorgenti di inquinamento elettromagnetico (linee elettriche, cabine di trasformazione, stazioni radio base);

-redigere un bilancio energetico globale, includendo i benefici ambientali determinati dal ridotto utilizzo delle risorse energetiche tradizionali e dal conseguente minore inquinamento;

Obiettivi di comunicazione e partecipazione

Le aree di nuovo impianto sono l'occasione per sperimentare forme di armonizzazione sociale. Fin dalla fase di ideazione e di pianificazione del nuovo insediamento, devono essere date informazioni per la condivisione sociale dell'iniziativa urbanistica, nel rispetto del DPGR n°4/R del 9/2/2007, in particolare si deve:

-sviluppare una sistematica attività di informazione e comunicazione rivolta all'intera città sui contenuti dei progetti di trasformazione;

-applicare metodi innovativi di gestione partecipativa del processo di pianificazione, coinvolgendo attivamente ed organicamente tutti i soggetti implicati.

Articolo 23

Il progetto di valorizzazione ambientale e turistica del territorio

Sulla base della viabilità di carattere storico è possibile individuare un circuito di visita del patrimonio ambientale e storico culturale. Al circuito si connettono attrezzature e funzioni specifiche per ogni area e quindi esso garantisce l'integrazione dei diversi sistemi e ambienti del territorio comunale.

Il Regolamento Urbanistico dovrà individuare il tracciato, tenendo conto delle ricerche storico cartografiche, del sistema dei beni e delle istituzioni culturali e delle indicazioni contenute nello Statuto del Territorio e delle invarianti e individuare

modalità, priorità e fasi di intervento, aspetti economici e finanziari, sulla base dei quali costruire apposite convenzioni.

Inoltre dovrà fornire specifiche indicazioni per la formazione di progetti attuativi di iniziativa pubblica o privata, unitari o con iniziative singole coordinate dall'amministrazione comunale.

Tali progetti, nel rispetto dell'articolo 23 del PIT, potranno prevedere i vari modi di locomozione (ciclabile, pedonale, ippico, carrabile) con piazzole e aree attrezzate per le diverse funzioni (quali per esempio centro biciclette, centro ippico con stalla, recinto e maneggio, centro ristoro, foresterie, piccolo commercio, musei) da recuperare nell'ambito dell'edilizia e dei complessi rurali esistenti nel territorio interessato al circuito stesso. Potranno eventualmente essere realizzati nuovi manufatti, nel quadro delle finalità generali, che il regolamento urbanistico provvederà a dimensionare, specificando i caratteri costruttivi che dovranno comunque seguire quelli tradizionali.

In connessione con il circuito di visita e con le finalità generali di tutela e valorizzazione dei beni culturali e ambientali, del riuso del patrimonio edilizio e dell'individuazione di risorse integrative dei redditi agricoli e forestali il Regolamento Urbanistico potrà individuare "ambiti di valorizzazione" nel quale sono ammessi progetti, di iniziativa pubblica e privata, e interventi organici convenzionati con l'amministrazione comunale e attuati da soggetti pubblici o privati che riuniscano insieme interventi di tipo oneroso e redditizio tali da garantire:

- la manutenzione, tutela e conservazione dell'ambiente naturale e l'uso pubblico regolamentato;

- la manutenzione e il recupero degli antichi percorsi in modo da integrare il circuito di visita del territorio;

- il restauro di edifici rurali storici e di edifici di pregio architettonico e storico, riservandoli anche a funzioni pubbliche e di visita;

- la ristrutturazione di edifici sparsi con eventuale ampliamento per la formazione di strutture turistico ricettive, di riferimento per l'intero territorio comunale e per le visite agli ambienti collinari, nel rispetto dell'articolo 20.

I progetti dovranno prevedere gli interventi per la depurazione delle acque, fosse biologiche, e quant'altro assicurati un corretto inserimento ambientale e di conseguenza precisare l'accessibilità e il numero degli utenti ammissibile.

Interventi per attività ricettive e di ristoro, comportano la realizzazione delle opere ambientali e paesaggistiche, ad esempio concessione di uso pubblico di aree boscate, attuazione di ripristini ambientali e rimboschimenti, interventi di depurazione delle acque, ripristino di percorsi pedonali, restauro di edifici e quant'altro possa contribuire all'assetto naturale e a "parco" del territorio.

La convenzione dovrà registrare gli interventi di opere ambientali e paesaggistiche, di restauro e uso pubblico che dovranno essere realizzate contestualmente e in connessione con gli interventi per la formazione di attività ricettive.

Il Regolamento Urbanistico dovrà specificare le parti da sottoporre a Piani Attuativi, come previsti all'articolo 65 della L.R. 1/05, le destinazioni d'uso, nel rispetto degli obiettivi e delle indicazioni precedenti, le caratteristiche qualitative e tipologiche degli interventi ambientali ed edilizi, i parametri urbanistici.

Capitolo II

Subsistemi/ Unità di paesaggio

II.1

Subsistema della Pianura

Articolo 24

Le aree agricole fluvio-lacuali di valore ambientale

Sono le parti di territorio lungo l'Arno, individuate in cartografia, comprese fra il fiume e la linea ferroviaria della direttrice Firenze-Pisa, esterne alle UTOE, agricole di particolare interesse paesaggistico, caratterizzate da una rete di strade poderali che collegano complessi rurali realizzati dall'epoca lorenese.

In quest'ambito gli obiettivi di governo sono quelli della tutela dei valori ambientali e paesaggistici, del mantenimento della struttura agraria, della qualificazione del contesto come ambito per lo svago nel tempo libero e la fruizione sportiva, della tutela idro-geologica.

Il Regolamento urbanistico definisce il progetto dell'Arno di valorizzazione ambientale, paesaggistica e per il tempo libero, secondo gli obiettivi, gli indirizzi e i contenuti specificati nell'articolo 7, con particolare attenzione alla classificazione delle aree, delle attrezzature, degli usi compatibili e al completamento della rete ciclabile, coordinata con quella dei comuni limitrofi, nel rispetto dell'articolo 9.4 e degli indirizzi contenuti nella tavola 11 di Quadro conoscitivo.

In accordo e a completamento di questo progetto, nelle aree definite a prevalente funzione agricola, gli interventi ammessi saranno rivolti alla manutenzione territoriale, alla ristrutturazione e alla valorizzazione delle attività agricole da ottenere con lo sviluppo di programmi aziendali di miglioramento agricolo-ambientale (articolo 42 della L.R. 1/05) che trovino un giusto equilibrio tra le attività produttive e la manutenzione e la valorizzazione della struttura agraria più tradizionale e degli elementi precisati nello statuto del territorio ed individuati in cartografia (redole, fossetti, viabilità storica e poderale, corsi d'acqua e canali storici).

Il Regolamento urbanistico puntualizza le risorse e gli atti di governo utili per favorire gli interventi coerenti con la valorizzazione delle risorse ambientali, l'uso del territorio rurale per il tempo libero, per l'agriturismo e la produzione per

autoconsumo, e attua gli obiettivi e gli indirizzi previsti nello Statuto del territorio all'articolo 8.1

Nell'ambito del patrimonio edilizio esistente, se compatibili con la tutela idrogeologica, gli interventi ammessi sono di manutenzione, restauro e ristrutturazione. Non sono ammessi ampliamenti e nuova edificazione, neppure tramite programmi aziendali di miglioramento agricolo ambientale.

Le destinazioni ammesse sono: residenziali, ricettive, produttive e legate ad usi pubblici, connessi con il progetto dell'Arno e con progetti di valorizzazione ambientale e turistica del territorio, anche secondo le indicazioni dell'articolo 23. Il cambio di destinazione d'uso per gli edifici agricoli è regolato dalla L.R. 1/05.

A tal fine il Regolamento Urbanistico:

-verifica la schedatura degli edifici esistenti con particolare attenzione a quelli d'impianto storico, abbandonati e non utilizzati, integra e aggiorna le schede e fornisce una disciplina puntuale degli edifici di interesse storico-culturale, nel rispetto dei caratteri tipologici tradizionali, come specificato al precedente articolo 9.3;

-individua gli edifici di più recente costruzione, quelli estranei all'attività agricola, per i quali secondo i caratteri di ognuno e in relazione al contesto, prescrive gli interventi ammessi che possono essere di ristrutturazione, demolizione e ricostruzione, accorpamenti di volume nel resede.

In queste aree non sono ammessi nuovi edifici.

Il Regolamento urbanistico potrà disciplinare l'installazione di manufatti precari in legno per la conduzione di piccoli appezzamenti, comunque di almeno 2.000 mq, ed a condizione che sul fondo non insistano già altri edifici stabilendone i caratteri, in sintonia con la tutela paesaggistica e l'integrazione nell'ambiente, e le dimensioni non superiori a mq 25, sempre al di fuori dell'argine e della golena dell'Arno.

Articolo 25

Le aree agricole della pianura alluvionale

Sono le parti di territorio agricolo di interesse paesaggistico, individuate in cartografia ed esterne alle UTOE, comprese fra la linea ferroviaria della direttrice Firenze-Pisa e le prime pendici collinari e le parti di pianura che si incuneano fra le colline. Hanno avuto trasformazioni dovute alla semplificazione colturale ma

mantengono, soprattutto le pianure vallive solcate al centro dai torrenti, un disegno più tipico dei campi e sistemazioni agrarie con elementi tradizionali del paesaggio.

Gli obiettivi di governo sono la manutenzione territoriale, la tutela della tessitura agraria e della rete scolante, la valorizzazione delle attività agricole e turistico-ambientali collegate all'agriturismo.

Questi obiettivi si possono ottenere con lo sviluppo di programmi aziendali di miglioramento agricolo-ambientale (articolo 42 della L.R. 1/05), che favoriscano e controllino gli interventi di trasformazione territoriale necessari allo sviluppo aziendale e siano coerenti con le esigenze di mantenimento delle strutture paesaggistiche storicizzate, come indicato nelle statuto del territorio all'articolo 7 e 8,1, nel rispetto delle prescrizioni del PTC della Provincia di Pisa.

Il Regolamento urbanistico puntualizza le risorse e gli atti di governo utili per favorire gli interventi coerenti con la valorizzazione delle risorse ambientali, l'uso del territorio rurale per il tempo libero, per l'agriturismo e la produzione per autoconsumo, e attua gli obiettivi e gli indirizzi previsti nello Statuto del territorio all'articolo 7 e 8,1. Inoltre dettaglia la disciplina del territorio rurale, in quanto zona con esclusiva o prevalente funzione agricola, nel rispetto del Titolo IV Capo III della L.R. 1/05 e del Regolamento d'attuazione DPGR n°5/R del 9 febbraio 2007 e del PTC della Provincia di Pisa.

Non sono ammessi nuovi edifici rurali a carattere residenziale. Fermo restando l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero degli edifici esistenti, nuovi annessi agricoli e costruzioni di servizio alla produzione agricola sono ammessi nell'ambito dei resedi, solo se inseriti in programmi aziendali di miglioramento agricolo ambientale, e il Regolamento Urbanistico fornirà dimensioni, caratteristiche tipologiche e costruttive nel rispetto della L.R. 1/05 e del PTC della Provincia di Pisa. Nei programmi aziendali sono comunque avvantaggiate, con l'introduzione di regimi speciali di aiuto, pratiche di produzione compatibili con le caratteristiche ambientali, quali per esempio concimazioni con sostanze organiche o minerali non di sintesi, rotazioni pluriennali, uso di metodi preventivi di lotta fitosanitaria senza pesticidi nocivi, lotta biologica, uso di tecnologie dolci, produzione di energia da fonti rinnovabili, ripristino delle sistemazioni idraulico-agrarie e ripristino delle alberature tradizionali.

Sono comunque limitati l'uso di pesticidi, diserbanti e fertilizzanti chimici, nonché lo spandimento agronomico dei liquami, per i quali il Comune definisce un apposito Regolamento d'uso in accordo con le autorità e i servizi competenti.

Nell'ambito del patrimonio edilizio esistente, se compatibili con la tutela idrogeologica, gli interventi ammessi sono di manutenzione, restauro, ristrutturazione, demolizione e ricostruzione. Le destinazioni ammesse sono: residenziali, ricettive, produttive e legate ad usi pubblici, connessi con progetti di valorizzazione ambientale e turistica del territorio, anche secondo le indicazioni dell'articolo 23.

A tal fine il Regolamento Urbanistico:

- verifica la schedatura degli edifici esistenti con particolare attenzione a quelli d'impianto storico, abbandonati e non utilizzati, integra e aggiorna le schede e fornisce una disciplina puntuale degli edifici d'interesse storico-culturale, nel rispetto dei caratteri tipologici tradizionali, come specificato al precedente articolo 9;

- individua gli edifici di più recente costruzione, quelli estranei all'attività agricola, per i quali secondo i caratteri e il contesto di ognuno, prescrive gli interventi ammessi che possono essere di ristrutturazione, demolizione e ricostruzione, accorpamenti di volume nel resede, eventuali modesti ampliamenti da determinare nel Regolamento urbanistico per adeguamenti alle necessità delle singole famiglie.

Per l'area del complesso degli Stalloni, come delimitata dal Regolamento urbanistico approvato con Delibera del C.C. n. 75 del 30.09.1999, si prevede un intervento di ristrutturazione urbanistica, nel limite massimo di 3.000 mq di superficie utile lorda con contestuale risanamento ambientale e paesaggistico delle aree attraverso la demolizione definitiva dei manufatti edilizi non oggetto di intervento. Le destinazioni ammesse sono: agricola e di produzione e vendita di prodotti agricoli, turistico-ricettiva e servizi collegati, accoglienza e ristoro, sportiva e ricreativa.

Il Regolamento urbanistico individua puntualmente i manufatti e le aree di degrado urbanistico ed edilizio per le quali prevedere la riqualificazione, la demolizione, la ricostruzione e gli edifici di valore storico documentale, per i quali prescrivere interventi di restauro e ristrutturazione edilizia.

L'ubicazione delle nuove funzioni sarà sinergica alla riqualificazione dello svincolo stradale di Capanne ed al suo ruolo di porta di accesso al territorio comunale. Il Regolamento urbanistico disciplinerà le modalità di intervento e le prescrizioni specifiche prestando particolare attenzione al rapporto con le aree agricole circostanti, ai valori storici e paesaggistici presenti nel contesto, alla messa in sicurezza dal rischio idrogeologico, all'adeguamento della viabilità d'accesso alle nuove funzioni.

Il Regolamento Urbanistico dovrà in ogni modo sempre fare riferimento agli indirizzi e alle prescrizioni contenute nello Statuto del Territorio.

Articolo 26

UTOE 1 Casteldelbosco

Comprende Casteldelbosco e il suo ambito territoriale ed è costituito da:

- l'insediamento storico distinto: nel borghetto formato sul poggio a sud della S.R. 67 intorno alla chiesa di San Brunone e con l'emergenza architettonica e paesaggistica della villa Braccini; nell'edificato lineare originato dalle antiche funzioni di posta per il cambio dei cavalli; nei complessi rurali leopoldini inseriti nel tessuto residenziale;
- le aree urbane di recente formazione, completate con due aree produttive specializzate.

L'area residenziale si è configurata in epoca recente, utilizzando le strade storiche che, formando una specie di triangolo, univano i nuclei originari.

La nuova edificazione è andata ad occupare le parti vuote fra i nuclei storici con edilizia che si è caratterizzata, in una prima fase, per la disposizione lineare lungo le viabilità d'impianto di edifici singoli, mono o plurifamiliari, collocati al centro del lotto di appartenenza. Più recentemente si sono realizzati interventi unitari, PEEP o lottizzazioni private, che hanno occupato porzioni più consistenti di territorio, importando tipi edilizi e soluzioni architettoniche in precedenza estranee ai caratteri dei luoghi. Anche per le limitazioni imposte dal rischio idraulico, stenta ad assumere una chiara connotazione urbana.

Gli obiettivi di qualità del territorio e degli insediamenti sono:

- la conservazione e la qualificazione dei nuclei storici per recuperare l'identità necessaria per un consolidamento più consapevole del borgo;
- il miglioramento e l'eventuale ampliamento del patrimonio edilizio esistente per rispondere alle esigenze delle singole famiglie e per qualificare gli spazi pubblici, incrementando i luoghi d'incontro sociale e culturale con una maggiore integrazione formale e funzionale fra nuclei storici e tessuto edificato esistente;
- la definizione di un limite urbano e del rapporto con la campagna circostante, integrando l'edificato, le aree sportive, con gli elementi di valore paesaggistico e ambientale, tramite percorsi pedonali, ciclabili e il verde di connettività lungo il Rio Bonello;

-la promozione come porta di accesso al territorio comunale, come base per le escursioni e per la documentazione, arricchendo di nuove funzioni il contesto edificato, migliorando la dotazione di spazi pubblici.

Per attuare tali obiettivi il Regolamento urbanistico, tenendo conto dei seguenti indirizzi e delle relative prescrizioni, dovrà:

1) Schedare e classificare gli edifici di interesse storico-architettonico e tipologico, confermando o rivedendo la disciplina recente, individuando gli interventi di restauro e di riuso in funzione dell'integrità tipologica e del valore documentario e architettonico dei singoli manufatti.

Programmare interventi sugli spazi liberi e verdi, tenendo conto anche della particolarità morfologica dei luoghi e delle aree verdi inedificate interne al tessuto, tali da accrescere le connessioni fra edificato recente e i complessi storici.

In questo quadro il Regolamento urbanistico detta le condizioni per il riuso di villa Braccini e del suo parco, anche con interventi che ne consentano l'uso pubblico convenzionato. In particolare si dovrà:

-individuare le parti di pregio architettonico, paesaggistico ed ambientale per le quali prevedere la tutela il restauro e la valorizzazione;

-individuare le parti che presentano degrado urbanistico ed edilizio per le quali prevedere la riqualificazione, la demolizione e la ricostruzione, nel caso di riuso residenziale, per una dimensione massima di mq 1.600 (mc 4800) di superficie utile lorda. Nel caso di recupero per funzioni ricettive, pubbliche o di uso pubblico, l'intervento di nuova edificazione, sempre a seguito di demolizioni di strutture degradate, può raggiungere i 3000 metri quadri di superficie utile lorda;

-disciplinare le destinazioni d'uso ammesse, anche in relazione a programmi e fasi d'investimento e agli obiettivi individuati in precedenza, favorendo quindi la realizzazione di funzioni di qualità e di accoglienza turistico-ricettiva;

-individuare spazi pubblici in relazione alle funzioni ammesse, favorendo l'integrazione dell'area nel contesto edificato ed ambientale.

2) Classificare il tessuto edilizio recente, residenziale e produttivo e, secondo i propri caratteri tipologici, prevedere interventi di ristrutturazione, demolizione e ricostruzione, rialzamenti se ad un piano e ampliamenti funzionali per rispondere ad esigenze elementari delle famiglie, nel rispetto di un giusto equilibrio tra spazi scoperti e volumi edificati. Per gli edifici produttivi, nel caso che si evidenzino come episodi isolati nel tessuto residenziale senza un decollo effettivo di attività produttive,

è pensabile anche una loro riconversione in modo da arricchire il contesto urbano di funzioni. Tali interventi di ristrutturazione urbanistica possono riguardare fino a 4.000 metri quadri di superficie utile lorda, con destinazione commerciale di vicinato, turistico-ricettiva, direzionale, di servizio, residenziale per un massimo del 50% di ogni singolo intervento, pari in totale a 2.000 mq di superficie utile lorda (mc 6.000).

In questo lavoro analitico devono essere individuati gli eventuali lotti liberi residui per i quali è possibile indicare una edificabilità, comunque nel limite di un indice fondiario di mc/mq 1,2 e di un rapporto di copertura massimo del 30% per due piani fuori terra. Complessivamente tali interventi potranno riguardare, con destinazione residenziale, un massimo di nuova superficie utile lorda di mq. 1000 (mc. 3.000); con destinazione commerciale di vicinato un massimo di superficie utile lorda di mq. 600 (mc. 1.800); con destinazione direzionale un massimo di superficie utile lorda di mq. 600 (mc. 1.800).

3) Esaminare le previsioni vigenti relative alle aree di nuovo impianto in corso d'attuazione, verificando gli obiettivi, i caratteri insediativi e il disegno, le modalità attuative, gli spazi pubblici, a verde, parcheggi e l'esito sul contesto edificato, proponendo eventuali completamenti e aggiustamenti per il migliore inserimento. Completare gli interventi di nuova edificazione con limitate addizioni in contiguità con il tessuto edificato recente, con l'obiettivo di rafforzare i limiti urbani e di formare fronti omogenei che possano contribuire al riordino e alla ricucitura dell'edificato, al completamento degli spazi pubblici, nel rispetto del precedente articolo 22. Complessivamente tali interventi potranno riguardare al massimo una nuova superficie utile lorda di mq. 6000 (mc. 18.000), nella quale è eventualmente compresa la potenzialità residua pari ad una superficie utile lorda di mq. 530 (mc. 1.600) della lottizzazione 1 il Poggio, per il resto attuata.

La trasformabilità è subordinata ad una verifica di dettaglio, nel Regolamento urbanistico, dei rapporti tra edificato attuale e previsto, pericolosità idraulica, qualità delle acque del reticolo idrografico minore, eventuali misure per mitigare gli effetti negativi sulle risorse.

4) Verificare, tenendo conto dello stato di attuazione indicato nella tavola 14 di Quadro conoscitivo e degli abitanti insediabili che risultano essere almeno 1541 (904/residenti+319/edificazione recente attuata, 318/dimensionamento ps), progettare ed eventualmente collegare agli interventi di nuova edificazione, anche tramite concessioni convenzionate, gli spazi pubblici, le aree verdi, le attrezzature, i parcheggi, come definiti dal D.M. n° 1444/68 nella misura minima di 30 mq. ad

abitante insediabile, da cedere anche gratuitamente al comune. La dimensione tiene conto dell'obiettivo di diventare un punto di riferimento per la documentazione e le visite del territorio collinare. In totale gli spazi pubblici fra esistenti e di nuova previsione devono essere almeno mq 46.230, da suddividere di norma secondo le proporzioni indicate nel D.M n° 1444/68 e nel rispetto degli obiettivi indicati in precedenza.

Particolare attenzione dovrà essere rivolta alla qualità degli spazi pubblici, con attenzione prioritaria al complesso scolastico e alla piazza Capponi, da migliorare per dimensione e qualità degli spazi aperti. Per le aree a verde attrezzato e sportivo è opportuna la qualificazione del campo sportivo esistente, inserendolo in un progetto di valorizzazione ambientale del Rio Bonello come verde di connettività urbana e con l'organizzazione del nuovo limite urbano. Il progetto può prevedere interventi di manutenzione, miglioramento e salvaguardia delle sponde del fiume, del verde, degli elementi di valore storico e documentario, con la sistemazione di percorsi, anche ciclabili, di collegamento con le aree produttive, l'area urbana e le attrezzature sportive, in modo da riunire in un disegno organico spazi deputati allo svago, al tempo libero e allo sport e, di conseguenza, alla riqualificazione del tessuto edificato esistente.

Articolo 27: UTOE 2 Capanne

Comprende Capanne e il suo ambito territoriale ed è costituito da:

- l'insediamento generatore dell'abitato, nucleo storico lineare lungo la viabilità matrice;
- le aree urbane di recente formazione
- le aree di campagna da tutelare e quelle inserite in progetti di trasformazione non attuati.

È il centro edificato più recente dove in parte si sono mantenuti i criteri insediativi storici e si ritrovano quindi i caratteri di un insediamento lineare lungo una viabilità di crinale che solo in alcuni episodi tende ad ispessirsi con la realizzazione di edifici in più file parallele. Le espansioni residenziali si sono caratterizzate a lungo per interventi a bassa densità con case isolate, villette e case a schiera, che negli episodi più recenti si vanno intensificando per un maggiore sfruttamento degli indici urbanistici, inserendo tipi edilizi eterogenei, ai quali corrispondono soluzioni formali che non sempre si collocano nel carattere dei luoghi. Ne è derivato un agglomerato

edilizio senza una definizione dei margini e dove i luoghi più qualificati della scena urbana si ritrovano quando gli edifici si dispongono a formare cortine edilizie, intorno a spazi pubblici.

La vicinanza con la superstrada e soprattutto con lo svincolo di accesso, se può creare problemi di tipo ambientale, in relazione alla qualità dell'aria e al rumore, è un'occasione da utilizzare per arricchire di funzioni e di qualità il contesto edificato, rendendolo non un anonimo punto di passaggio, ma un centro di riferimento.

Gli obiettivi di qualità del territorio e degli insediamenti sono:

-la riqualificazione del tessuto edificato, mediante la tutela delle strutture edilizie e dei manufatti storici e di valore architettonico e documentario ormai inglobati nell'edificato recente, con un ruolo di riferimento per rafforzare l'identità dei luoghi. Il miglioramento e l'eventuale ampliamento del patrimonio edilizio esistente per rispondere alle esigenze delle singole famiglie;

-la realizzazione di piazze e spazi pubblici, parcheggi e aree attrezzate, necessarie per migliorare la scena urbana, i servizi e i luoghi di socializzazione e per diversificare le funzioni presenti nel tessuto edificato;

-l'adeguamento di Piazza Vittorio Veneto in modo da valorizzarne il ruolo e la centralità rispetto all'abitato storico e la funzione di socializzazione anche attraverso il trasferimento delle attuali funzioni scolastiche in altro contesto;

-la cura del disegno urbano per gli interventi già programmati e da programmare, con l'integrazione corretta fra le parti storiche, aree verdi, parcheggi, residenze, attrezzature, e l'identificazione di un chiaro limite urbano.

-la promozione come ingresso al sistema territoriale del Valdarno, arricchendo di nuove funzioni il contesto edificato, proponendosi come ambito nel quale trovare luoghi d'incontro, servizi alle persone, per il ristoro e la ricezione.

Per attuare tali obiettivi il Regolamento urbanistico, tenendo conto dei seguenti indirizzi e delle relative prescrizioni, dovrà:

1) Schedare e classificare gli edifici di interesse storico-architettonico e tipologico, confermando o rivedendo la disciplina recente, individuando gli interventi di restauro e di riuso in funzione dell'integrità tipologica e del valore documentario e architettonico dei singoli manufatti, con eventuali ampliamenti anche derivati da accorpamenti di volumi sparsi nel resede, nel rispetto del processo storico di formazione delle regole edilizie.

Programmare interventi sugli spazi liberi e verdi, tenendo conto anche della particolarità morfologica dei luoghi e delle aree verdi inedificate interne al tessuto, tali da accrescere le connessioni fra edificato recente e i complessi storici.

2) Classificare il tessuto edilizio recente e secondo i propri caratteri tipologici, prevedere interventi di ristrutturazione, demolizione e ricostruzione, rialzamenti se ad un piano e ampliamenti funzionali per rispondere ad esigenze elementari delle famiglie, nel rispetto di un giusto equilibrio tra spazi scoperti e volumi edificati. In questo quadro devono essere individuati gli eventuali lotti liberi residui per i quali è possibile indicare una edificabilità, comunque nel limite di un indice fondiario di mc/mq 1,2 e di un rapporto di copertura massimo del 30% per due piani fuori terra. Complessivamente tali interventi potranno riguardare, con destinazione residenziale, un massimo di nuova superficie utile lorda di mq. 2.000 (mc 6.000) tramite completamenti e di mq 1600 di superficie utile lorda tramite interventi di ristrutturazione urbanistica; con destinazione commerciale di vicinato un massimo di superficie utile lorda di mq. 1.800 (mc. 5.400); con destinazione direzionale e un massimo di superficie utile lorda di mq. 1.000 (mc. 3.000).

Razionalizzare l'attuale area produttiva, migliorando la funzionalità dell'esistente, con interventi di demolizione, ricostruzione o ampliamento, eventualmente arricchendola di nuove funzioni, nel rispetto del dimensionamento precedente, controllando la qualità dell'ambiente fisico e recuperando spazi male utilizzati, liberi o abbandonati.

3) Confermare le previsioni del piano attuativo già approvato denominato "Nuovo centro urbano" di Capanne sud. La dimensione massima è di mc 25.000 ovvero mq 8.400 di superficie utile lorda residenziale, con destinazione commerciale per una media struttura di vendita con una superficie utile lorda di mq. 4.000; per servizi e attrezzature e destinazione direzionale e un massimo di superficie utile lorda di mq. 5.000 (mc. 15.000).

La trasformabilità è subordinata al rispetto dell'articolo 22, ad una verifica di dettaglio, dei rapporti tra edificato attuale e previsto. I progetti si devono inserire non con un disegno astratto, secondo schemi ideali, ma si devono adattare agli elementi del sistema naturale (canali, versanti collinari, alberature) che devono essere conservati, come parte qualificante e identitaria dell'area urbana stessa;

4) Verificare, tenendo conto dello stato di attuazione indicato nella tavola 14 di Quadro conoscitivo e degli abitanti insediabili che risultano essere almeno 3.602 (2.389/residenti+853/ edificazione recente attuata, 360/dimensionamento ps), progettare ed eventualmente collegare agli interventi di nuova edificazione, anche tramite concessioni convenzionate, gli spazi pubblici, le aree verdi, le attrezzature, i parcheggi, come definiti dal D.M. n° 1444/68 nella misura minima di 24 mq. ad abitante insediabile, eventualmente da cedere anche gratuitamente al comune. In totale gli spazi pubblici fra esistenti e di nuova previsione devono essere almeno mq 86.448, da suddividere di norma secondo le proporzioni indicate nel D.M n° 1444/68 e nel rispetto degli obiettivi indicati in precedenza.

Particolare attenzione dovrà comunque essere rivolta al tema delle scuole e del verde attrezzato, da migliorare con la qualificazione delle aree sportive esistenti, che possono assumere un ruolo di transizione fra campagna e tessuto edificato.

Articolo 28

UTOE 3 Area produttiva di Fontanelle

Comprende la parte del territorio, in buona parte edificata e destinata ad area produttiva, individuata specificatamente in cartografia, delimitata dalla linea ferroviaria, dal torrente Vaghera e attraversata dalla strada di supporto dei sistemi locali provinciale 65 Romanina. A completare l'area produttiva si è affiancata una grande struttura logistica.

È caratterizzata da un insediamento compatto ed ordinato di capannoni realizzati lungo una rete di viabilità d'impianto. Ad esso si è aggiunta una nuova lottizzazione in corso di costruzione, in cui permangono aree libere. A completare l'area produttiva si è affiancata una grande struttura logistica, costituita da un manufatto di grandi dimensioni, evidentemente fuori scala rispetto ai caratteri del contesto.

Complessivamente dunque è un'area specializzata monofunzionale, che tende a svuotarsi dopo le ore di lavoro, con un tessuto edilizio vario di capannoni, edifici in linea, in cui vi sono aree libere che consentono il potenziamento insediativo.

Gli obiettivi di qualità del territorio e degli insediamenti sono:

-il rilancio dell'area come polo produttivo e insediativo multi-funzionale, tramite la riqualificazione e il riordino degli insediamenti esistenti, l'aumento della cura degli spazi aperti, la riorganizzazione del sistema infrastrutturale, con soluzioni idonee alla movimentazione del trasporto merci e la razionalizzazione degli accessi, la dotazione

di attrezzature e servizi, di parcheggi per i mezzi in attesa, la verifica della qualità ambientale e delle acque, l'ordinata programmazione del completamento edilizio, che tenda ad eliminare sprechi di territorio. Infatti l'area si colloca fra i due poli residenziali di San Romano e Capanne, compressa fra ferrovia, rio Vaghera, aree con problemi di rischio idraulico e la sua crescita è una risorsa limitata, pertanto l'esistente deve essere valorizzato con politiche rivolte alle imprese, senza favorire gli investimenti che si caratterizzano prevalentemente come fondiari.

-il rafforzamento delle funzioni insediate tramite l'uso razionale e qualificato degli spazi ancora liberi, favorendo un sistema consortile di gestione con l'obiettivo di orientare la formazione di un distretto che tenda alla specializzazione produttiva e la costruzione di un rapporto strategico con l'area residenziale di Angelica e di Capanne, in modo da integrare zone altrimenti a carattere monofunzionale, che vivono in orari distinti;

-il migliore inserimento paesaggistico e ambientale, tramite il rispetto delle invarianti strutturali nelle progettazioni e la valorizzazione della presenza del Rio Vaghera, riferimento fondamentale per la riqualificazione dell'esistente e per il riequilibrio ambientale.

Il Regolamento Urbanistico dovrà:

1) Valutare in modo puntuale il tessuto edilizio esistente, dettagliare gli interventi ammessi, confermando o modificando le previsioni ancora non attuate, tenendo conto preventivamente delle potenziali situazioni di vulnerabilità idrogeologica. Vi sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica con demolizione e ricostruzione, ampliamento e nuova edificazione per una superficie utile lorda massima di nuova edificazione di mq 30.000.

2) Dettagliare le destinazioni d'uso ammesse che possono essere per funzioni industriali, artigianali, direzionali, ricettive, commerciali, per uffici, laboratori, mostre, servizi alla persona e attrezzature per la pausa di lavoro, il tempo libero e lo sport, residenze solo negli edifici che hanno già questa destinazione o per guardianaggio all'attività produttiva, tenendo conto del quadro complessivo della distribuzione delle funzioni, in modo da non indebolire la presenza di attività commerciali e di servizi nei centri abitati e storici.

Gli interventi sono diretti quando si riferiscono a singoli lotti già edificati o urbanizzati, altrimenti si realizzano con uno o più piani attuativi di iniziativa pubblica (PIP) o privata.

L'eventuale modifica alla vigente strumentazione urbanistica deve puntare a razionalizzare e migliorare il funzionamento dell'esistente, a controllare la qualità dell'ambiente fisico e a recuperare spazi ora male utilizzati e/o abbandonati, privilegiando la realizzazione di attrezzature di ristoro e di parcheggi, anche per evitare l'inconveniente delle lunghe fila di mezzi pesanti in attesa in controsenso lungo la viabilità pubblica. Infine si deve migliorare la qualità degli spazi pubblici, attualmente rispettati per le quantità di legge, differenziandoli soprattutto per offrire servizi alle persone in strutture adeguate.

2) Progettare il completamento con nuove aree e con la razionalizzazione degli spazi liberi, precisando gli eventuali distinti ambiti funzionali, le fasi, le modalità d'attuazione e le caratteristiche dei singoli interventi anche in relazione al migliore inserimento ambientale e paesaggistico e al contributo per gli interventi necessari alla sistemazione dei luoghi, nel rispetto degli obiettivi evidenziati.

Tali previsioni dovranno comunque riguardare una superficie territoriale di mq 90.000 e rispettare un RC massimo del 50%, una superficie utile lorda di mq 75.000 con un'altezza massima di ml 9 o minori se idonee a conservare le vedute di interesse paesaggistico.

3) Gli interventi di nuova edificazione, devono tenere conto degli elementi dello statuto del territorio, individuati anche in cartografia, in particolare proteggendo la struttura idraulica, senza modificarla o condizionarla, salvaguardando il reticolo dei fossi di scolo che non dovranno essere intercettati dalle nuove opere di urbanizzazione. Inoltre deve essere valorizzata la presenza del Rio Vaghera con interventi di rinaturalizzazione delle sponde, piantumazione di fasce alberate di specie idonee e tipiche, la realizzazione di aree verdi e piste ciclabili.

Inoltre condizione generale alla trasformabilità è la realizzazione a carico dei privati delle opere di urbanizzazione primaria, nel rispetto degli standard di legge, degli impianti di depurazione e i relativi allacci e di quanto previsto nel successivo comma relativo alle prescrizioni e alla mitigazione di eventuali effetti negativi.

Le prescrizioni alle trasformazioni devono inoltre precisare:

-la descrizione dell'ambiente interessato nello stato precedente l'attuazione del progetto;

-gli schemi planimetrici dell'intervento in scala almeno 1/2.000, con la rete viaria suddivisa in percorsi pedonali e carrabili, schemi tipologici degli edifici e principali caratteristiche attuative dei progetti, schema dei servizi per la raccolta dei rifiuti con individuazione della piazzola per la raccolta differenziata;

-la descrizione delle modifiche qualitative e quantitative indotte sull'ambiente fisico, in particolare relativamente a suolo, acqua, patrimonio culturale, fattori socio-economici;

-la descrizione e la quantificazione delle misure previste per ridurre, compensare o eliminare gli eventuali effetti negativi sull'ambiente, durante la realizzazione o la gestione delle opere;

-il contenimento dei consumi energetici, con l'adozione di tecnologie di produzione efficienti, nel rispetto del precedente articolo 15 e promuovendo sinergie fra le diverse attività;

-lo schema della rete idrica con l'individuazione di un sistema autonomo di approvvigionamento idrico, diversificando la tipologia dell'acqua utilizzata a secondo dell'uso, installando impianti comuni per il trattamento di reflui industriali e per il recupero e la gestione dell'acqua piovana; schema della rete fognante, con recapito finale dei reflui in idoneo impianto di depurazione industriale consortile autonomo, alla quale i nuovi interventi devono obbligatoriamente allacciarsi;

-lo schema di massima delle convenzioni per l'attuazione coordinata di ogni intervento e per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.

Articolo 29:

UTOE 4 San Romano

Comprende l'area urbana di San Romano e il suo ambito territoriale ed è costituita da:

-il nucleo storico cresciuto intorno al Convento de La Madonna di San Romano lungo la S.R. 67 Pisa-Firenze e ampliato verso le Buche in direzione dell'Arno dove si localizza la stazione ferroviaria;

-il tessuto edificato di recente formazione, che ha inglobato la frazione di Angelica e i cuori verdi rimasti ineditati;

-le aree produttive e il lungarno, con il ponte di Castelfranco di sotto

-la stazione, le aree e la linea ferroviaria

Fra la ferrovia e la S.R. 67, lungo la quale si era avviata la prima urbanizzazione, si è realizzato un insediamento residenziale composto da quattro grandi isolati quadrangolari edificati ai bordi in modo quasi totale, che hanno inglobato il nucleo storico e la località di Angelica. Al centro di ognuno di questi isolati si sono conservati dei cuori verdi ineditati, caratteristici per la loro qualità paesaggistica e ambientale e soprattutto per la loro complessità morfologica.

L'area urbana è poi caratterizzata da una fascia di insediamenti prevalentemente produttivi oltre la ferrovia, per i quali si raffrontano i temi della qualificazione insediativa con quelli di tipo ambientale e paesaggistico per la posizione strategica lungo l'Arno.

Gli obiettivi di qualità del territorio e degli insediamenti sono:

-Il miglioramento della qualità abitativa delle aree storiche, del tessuto edificato recente, con un maggiore controllo degli interventi di completamento (tipi edilizi, delle soluzioni architettoniche, parametri urbanistici) determinando un più equilibrato rapporto fra residenza e spazi edificati, con quelli liberi e di servizio. In questo quadro è importante incrementare gli spazi pubblici attrezzati e qualificare le attrezzature (con particolare attenzione alle scuole), in modo che la scena urbana e i luoghi di socializzazione non debbano essere prevalentemente lungo la viabilità con funzioni di supporto dei sistemi locali;

-il completamento dell'edificato, occasione per individuare i limiti e per riconfigurare i fronti dell'abitato;

-la valorizzazione della fascia compresa fra la ferrovia e l'Arno come contesto residenziale, produttivo artigianale, direzionale e di servizio alla produzione e alle persone, con luoghi di ristoro, sale per incontri, per la formazione e per lo svago e il riposo, soprattutto attraverso interventi di ristrutturazione e riqualificazione dell'edificato esistente; il rafforzamento complessivo dell'area, aumentando l'accessibilità e il rapporto con l'area insediativa a sud della ferrovia e con il centro di Castelfranco, con la qualificazione dell'esistente e l'individuazione di una possibile riserva di spazi per le attività produttive;

-la valorizzazione delle sponde del fiume e della qualità ambientale con il miglioramento complessivo degli spazi aperti pubblici e privati anche con un ruolo di comunicazione sociale per cui ad una efficienza del governo del territorio corrisponda una capacità e qualità nella produzione.

Per attuare tali obiettivi il Regolamento urbanistico, tenendo conto dei seguenti indirizzi e delle relative prescrizioni, dovrà:

1) Schedare e classificare gli edifici del nucleo storico distinguendoli in relazione all'interesse storico-architettonico e tipologico, confermando o rivedendo la disciplina recente, individuando gli interventi di restauro e di riuso in funzione dell'integrità tipologica e del valore documentario e architettonico dei singoli manufatti.

In questo quadro si prevede il trasferimento delle attrezzature scolastiche da Piazza Santa Chiara ed il conseguente ampliamento e riconfigurazione della piazza stessa e dei parcheggi, in modo da realizzare spazi pubblici che riqualifichino il nucleo storico intorno al Convento della Madonna di San Romano. Inoltre si programmano interventi sugli spazi liberi e verdi, tenendo conto della particolarità morfologica dei luoghi e delle aree verdi inedificate interne agli isolati.

I cuori verdi del piano vigente, con particolare attenzione al Bosco dei Frati e all'area verde di Torre Giulia, sono tutelati, e possono essere utilizzati per accrescerne l'uso, per aumentare la dotazione di spazi pubblici e sportivi, per favorire le connessioni fra edificato recente e i complessi storici, migliorare la qualità ecologica del contesto abitato.

2) Classificare il tessuto edilizio recente e secondo i propri caratteri tipologici, prevedere interventi di ristrutturazione, demolizione e ricostruzione, rialzamenti se ad un piano e ampliamenti funzionali per rispondere ad esigenze elementari delle famiglie, nel rispetto di un giusto equilibrio tra spazi scoperti e volumi edificati.

In questo quadro devono essere individuati gli eventuali ambiti di degrado urbanistico, fisico ed igienico (articolo 9, DPGR n3/R del 9.2.2007) e i lotti liberi residui per i quali è possibile indicare una edificabilità, comunque nel limite di un indice fondiario di mc/mq 1,2 e di un rapporto di copertura massimo del 30% per due piani fuori terra; in entrambi i casi il rilascio dei permessi di costruire è subordinato alla preesistenza delle opere di urbanizzazione primaria e ai parcheggi pubblici e privati, oppure alla effettuazione delle stesse da parte dei richiedenti, secondo quanto precisato nel Regolamento urbanistico e nelle apposite convenzioni che dovranno essere previste. Complessivamente tali interventi potranno riguardare, con destinazione residenziale, un massimo di nuova superficie utile lorda di mq. 4000 (mc. 12.000); con destinazione commerciale di vicinato un massimo di superficie utile lorda di mq. 1000 (mc. 3000); con destinazione direzionale un massimo di superficie utile lorda di mq. 2000 (mc. 6.000)

Inoltre si rivede il progetto, già previsto nel PdF e solo parzialmente attuato di via Pertini, riconfigurando il carattere dell'intervento, più rispettoso della morfologia dei luoghi e degli elementi di valore paesaggistico, proponendo una diversa mobilità e un nuovo disegno degli spazi pubblici e un completamento edilizio con destinazione residenziale da determinare nell'ambito del dimensionamento previsto nel successivo punto 3).

3) Verificare le previsioni vigenti relative alle aree di nuovo impianto non attuate o attuate solo parzialmente, confermarle o ristudiarle con l'eventuale identificazione di nuovi ambiti, precisando i caratteri insediativi e il disegno, le modalità attuative, gli spazi pubblici, a verde, parcheggi e attrezzature pubbliche, raggiungendo l'obiettivo di ricreare una "facciata" con residenze e punti commerciali, di completare il tessuto edilizio sfrangiato e ricostituire il limite occidentale.

La dimensione massima è di mq 22.500 (mc 67.500) di superficie utile lorda residenziale, con destinazione commerciale di vicinato un massimo di superficie utile lorda di mq. 1.500 (mc. 4.500); con destinazione direzionale un massimo di superficie utile lorda di mq. 1.000 (mc. 3.000), fatti salvi gli interventi già convenzionati alla data d'adozione del piano strutturale, comunque da considerare nel dimensionamento.

La trasformabilità è subordinata al rispetto dell'articolo 22, ad una verifica di dettaglio, dei rapporti tra edificato attuale e previsto. I progetti si devono inserire non con un disegno astratto, secondo schemi ideali, ma si devono adattare agli elementi del sistema naturale (canali, versanti collinari, alberature) che devono essere conservati, come parte qualificante e identitaria dell'area urbana stessa.

4) Valutare lo stato di attuazione delle previsioni vigenti della fascia produttiva ed edificata oltre la ferrovia, modificando, se opportuno, quelle non realizzate, con particolare riferimento alle previsioni relative alle aree di ristrutturazione urbanistica vigenti; ristudiare, a parità di volume, le previsioni, gli obiettivi, le modalità attuative e le destinazioni che saranno residenziali nella misura massima del 30%, commerciali, produttive, per servizi e attrezzature.

Individuare eventuali ulteriori ambiti di rinnovo in modo da garantire, tramite demolizioni e progetti unitari, il recupero delle condizioni di degrado e delle aree male configurate. In questo caso si tiene conto delle potenziali situazioni di vulnerabilità idrogeologica contenute nello studio per la valutazione del rischio idraulico. La modifica alla vigente strumentazione urbanistica deve puntare a razionalizzare e migliorare la funzionalità dell'esistente, a realizzare un fronte più unitario per rinnovare l'immagine del contesto, a controllare la qualità dell'ambiente fisico e a recuperare spazi attualmente male utilizzati e/o abbandonati.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica complessivamente potranno riguardare 35.000 metri quadri di superficie utile lorda, dei quali quelli residenziali potranno essere fino ad un massimo di 10.000 metri quadri di superficie utile lorda.

Per la stretta connessione funzionale e spaziale fra aree produttive, edificato storico, Arno e aree golenali, percorsi, spazi aperti e a verde, con tale operazione di revisione delle previsioni si completa il parco fluviale, come elemento di

qualificazione dell'edificato, individuando e attrezzando i percorsi, le aree di valore naturalistico e paesaggistico, le parti pubbliche e quelle private.

Rivedere, se necessario, gli indici e le destinazioni d'uso per consentire adeguamenti necessari ad aumentare l'efficienza delle aziende o eventuali riconversioni.

Razionalizzare l'accessibilità con un collegamento più funzionale con le strade principali e con il tessuto residenziale circostante, favorendo anche i percorsi pedonali e ciclabili, individuando aree disponibili per la formazione di parcheggi e attrezzature.

In tale quadro si studia la migliore integrazione delle aree ferroviarie e si attuano gli obiettivi e le indicazioni precisate all'articolo 19 per il rilancio funzionale della stazione di San Romano e per incentivare l'uso di mezzi alternativi agli spostamenti su gomma.

5) Verificare la dotazione degli spazi pubblici, come definiti dal D.M 1444/1968, tenendo conto dello stato di attuazione indicato nella tavola 14 di Quadro conoscitivo e degli abitanti insediabili che risultano essere almeno 5.898 (3.660/residenti+1.128/edificazione recente attuata, 1095/dimensionamento ps), modificandoli o confermandoli in relazione alla loro funzionalità e qualità, puntando all'obiettivo di realizzare una dotazione minima di spazi pubblici pari a 24 mq ad abitante insediabile. In totale gli spazi pubblici fra esistenti e di nuova previsione devono essere almeno mq 141.192, da suddividere di norma secondo le proporzioni indicate nel D.M n° 1444/68 e nel rispetto degli obiettivi indicati in precedenza.

Inoltre prioritario è il riordino delle aree scolastiche con la sistemazione conseguente di Piazza Santa Chiara da ristrutturare come luogo centrale nel quale si affermi l'identità dei luoghi. Inoltre la sistemazione della piazza della stazione da mettere in relazione anche con gli spazi pubblici del borgo storico oltre la ferrovia, da ricollegare al lungarno e alle sistemazioni a verde della golena e a quanto previsto nel precedente punto 4). Per le aree a verde attrezzato e sportivo, oltre alla tutela dei cuori verdi con la particolare attenzione per i valori ecologici e paesaggistici del Bosco dei Frati e dell'area verde di Torre Giulia, si sviluppano progetti per accrescere l'uso pubblico, la loro fruibilità mediante percorsi che colleghino l'edificato recente, i complessi storici, gli spazi pubblici nei quali si concentrano le varie attività che costituiscono la scena urbana.

II.2

Subsistema della Collina

Articolo 30

Il territorio rurale collinare

Le aree agricole e le aree boscate

Sono le parti di territorio in rilievo, in genere situate al di sopra della quota di 50 metri, destinate ad essere tutelate e migliorate per il loro interesse ambientale, naturale, turistico e paesaggistico.

Gli interventi ammessi sono la manutenzione e il ripristino della struttura agraria tradizionale, la conservazione dei boschi e la verifica della qualità ecologica e naturalistica di quelli che si espandono spontaneamente nei coltivi abbandonati, in funzione di un controllo della loro crescita in relazione al mantenimento della varietà paesaggistica, la loro valorizzazione turistico-ambientale, per lo svago e per il tempo libero, con la manutenzione e il ripristino della sentieristica.

Il Regolamento Urbanistico puntualizza le risorse e gli atti di governo utili per favorire e disciplinare tali interventi secondo gli obiettivi e gli indirizzi previsti nello Statuto del territorio all'articolo 8.2. e 9.

Inoltre dettaglia la disciplina del territorio rurale, in quanto zona con esclusiva o prevalente funzione agricola, nel rispetto del Titolo IV Capo III della L.R. 1/05 e del Regolamento d'attuazione DPGR n°5/R del 9 febbraio 2007 e del PTC della Provincia di Pisa.

Nell'ambito del patrimonio edilizio esistente gli interventi ammessi sono di manutenzione, restauro, ristrutturazione e adeguamento.

A tal fine il Regolamento Urbanistico:

- verifica la schedatura degli edifici esistenti con particolare attenzione a quelli d'impianto storico, abbandonati e non utilizzati, integra e aggiorna le schede e fornisce una disciplina puntuale degli edifici d'interesse storico-culturale, nel rispetto dei caratteri tipologici tradizionali, come specificato al precedente articolo 7.3.II;

- individua gli edifici di più recente costruzione, per i quali secondo i caratteri di ognuno e rispetto al contesto, prescrive gli interventi ammessi che possono essere di

ristrutturazione, demolizione e ricostruzione, accorpamenti di volume nel resede, eventuali modesti ampliamenti da determinare nel Regolamento urbanistico per adeguamenti alle necessità delle singole famiglie.

In queste aree non sono ammessi nuovi edifici rurali ad uso abitativo.

Sono eventualmente ammessi, sulla base di una valutazione approfondita del Regolamento urbanistico, annessi agricoli e costruzioni di servizio alla produzione agricola e, qualora ammessi, si forniranno dimensioni, caratteristiche tipologiche e costruttive nel rispetto della L.R. 1/05, del Regolamento DPGR n°5/R del 9 febbraio 2007 e del PTC della Provincia di Pisa.

Il Regolamento urbanistico potrà disciplinare l'installazione di manufatti precari in legno per la conduzione di piccoli appezzamenti, comunque di almeno 1.000 mq, non considerando allo scopo la superficie boscata, ed a condizione che sul fondo non insistano già altri edifici, stabilendone i caratteri, in sintonia con la tutela paesaggistica e l'integrazione nell'ambiente, e le dimensioni non superiori a mq 18. Nei lotti di superficie inferiore a 1.000 mq tali manufatti non dovranno eccedere la superficie di 6 mq.

Articolo 31

ANPIL di Germagnana e Montalto

Il Piano strutturale definisce l'A.N.P.I.L. dei Boschi di Germagnana e Montalto come invariante strutturale per la funzione ecologica per l'incremento della biodiversità e ne inserisce il territorio fra i paesaggi di eccellenza da sottoporre a specifica tutela come indicato nel precedente articolo 8.2.

Inoltre recepisce i confini dell'A.N.P.I.L. come determinati con delibera di Consiglio Comunale n° 30 del 28.03.2007. Qualora l'area, istituita ai sensi dell'art. 19 della L.R. 49/1995 ed inserita nel programma triennale delle Aree Protette della Regione Toscana, subisca prescrizioni o modifiche di perimetro, gli adempimenti per il suo accoglimento non costituiscono varianti al Piano strutturale

Il territorio dell'A.N.P.I.L. coincide con quello del Polo Ambientale denominato "Sistema delle aree naturali protette di interesse locale e degli habitat naturali e seminaturali della zona del Valdarno Inferiore – colline montepolesi e sanminiatesi" approvato con Delibera del C.C. n. 88 del 30.11.2005 in accordo fra la Provincia di Pisa, il Comune di Montopoli in Val d'Arno ed il Comune di San Miniato.

All'interno del perimetro dell'A.N.P.I.L. sono esclusi interventi urbanistici o edilizi, comunque definiti, che comportino la realizzazione di nuove superfici e

volumetrie o la realizzazione di superfici e volumetrie in ampliamento di quelle esistenti, anche ove si intervenga sulla base di programma aziendale di miglioramento agricolo ambientale.

Il Regolamento urbanistico recepirà, nel rispetto del precedente articolo 8.2 e per quanto riguarda le proprie competenze, il regolamento dell'A.N.P.I.L., eventualmente proponendo modifiche o integrazioni.

Il Regolamento urbanistico norma il territorio dell'A.N.P.I.L. per quanto riguarda la propria competenza, ivi inclusa la definizione degli interventi ammissibili, fermo restando quanto previsto dal presente articolo e nel rispetto del precedente articolo 8.2, mentre è rimandata a specifico Regolamento di gestione dell'A.N.P.I.L. la disciplina delle materie residue.

Articolo 32

Cave e aree di degrado geofisico

Sono le parti di territorio sottoposte ad attività estrattive e alle lavorazioni connesse che presentano elementi di degrado idrogeologico e morfologico, paesaggistico ed urbanistico, specificatamente individuate in cartografia.

Per la cava dismessa o per quella per la quale è opportuno costruire un percorso per la dismissione in quanto si qualifica come area di degrado paesaggistico, gli interventi ammessi sono volti al superamento del degrado, di norma senza modifiche del fronte di cava sotto il profilo geologico, al ripristino degli assetti preesistenti quando possibile e alla rinaturalizzazione, alla valorizzazione per attività ricreative e sportive, alla formazione d'attrezzature pubbliche e d'uso pubblico.

Il Regolamento Urbanistico puntualizza le risorse e gli atti di governo utili per favorire e disciplinare tali interventi, precisa gli ambiti e le caratteristiche, i parametri di singoli piani di recupero che si ritengano necessari, individua fasi, programmi e risorse per gli interventi, nel rispetto degli obiettivi e degli indirizzi previsti nello Statuto del territorio all'articolo 8, delle indicazioni contenute nel PRAER relative alle incentivazioni per il recupero di cave dismesse o di cave non più attive e nella L.R. 78/98.

Articolo 33

UTOE 5 Montopoli

Comprende il capoluogo comunale e il suo immediato ambito territoriale ed è costituita da:

-il borgo storico di Montopoli, insediamento di crinale che insiste su un unico asse viario con la singolare configurazione ad anfiteatro, dove spiccano i retri delle cortine edilizie e delle propaggini del terreno collinare che, insieme, producono un effetto di particolare valore paesaggistico;

-le aree urbanizzate di recente formazione

La forte identità del borgo storico e la sua qualità paesaggistica e architettonica hanno imposto che l'espansione recente si dispiegasse verso ovest, senza sovrapporsi alla struttura storica. La crescita si è organizzata prima lungo l'asse viario rettilineo di accesso al borgo con edifici isolati mono o plurifamiliari, formando una sorta di conurbazione con Capanne, interrotta dal passaggio della superstrada, In una fase più recente si è consolidata con complessi edilizi, in alcuni casi estranei alle caratteristiche dei luoghi, a schiera o in linea, realizzati con progettazioni unitarie e con lottizzazioni di edifici mono (villette) o plurifamiliari, che tendono ad ispessire l'edificato adattandosi alla complessità morfologica.

Gli obiettivi di qualità del territorio e degli insediamenti sono:

-la conservazione dell'identità fisica e morfologica del borgo storico con il proprio ambiente di riferimento collegato anche al mantenimento e al rilancio residenziale. *È importante infatti la conservazione delle strutture fisiche nelle quali si riconosce l'identità della comunità, sia per il loro valore culturale e paesaggistico che per attrarre visitatori che possono rappresentare una risorsa economica. Ma è altrettanto necessaria la presenza dei cittadini che lo rendono unico e delle attività che lo completano. Un borgo storico deve attrarre e deve essere inteso come un unico monumento dove alla contemplazione si associa, con pari valore, la vita di quella parte di cittadini che lo abita. Deve quindi rappresentare la comunità che lo possiede e deve essere vitale, altrimenti si trasforma in uno scenario vuoto e replicabile.*

-la tutela delle strutture edilizie e dei manufatti storici e di valore architettonico e documentario, anche con la manutenzione delle colture agrarie e della vegetazione tradizionale, dei percorsi campestri e dei sentieri, con il controllo delle trasformazioni d'uso dei suoli;

-la ri-fondazione urbana tramite il disegno di un limite che contenga il contesto edificato recente, riaffermi l'identità urbana e preservi il rapporto con la campagna;

-la cura del disegno per gli interventi già programmati e da programmare, con la verifica e la realizzazione degli spazi pubblici e l'integrazione corretta fra aree verdi, parcheggi, residenze, attrezzature, parti storiche e quelle boscate e di pregio ambientale e paesaggistico;

-la valorizzazione delle strutture caratterizzate dalla presenza di funzioni pubbliche istituzionali tipiche del capoluogo con idonee soluzioni per l'accessibilità e per i parcheggi.

Per attuare tali obiettivi il Regolamento urbanistico, tenendo conto dei seguenti indirizzi e delle relative prescrizioni, dovrà:

1) Predisporre un progetto particolareggiato del borgo storico, basato su indagini catastali (catasto leopoldino e catasto d'impianto) e analisi tipologiche che in modo scientifico codifichino le regole edilizie che sono all'origine del carattere dei luoghi. Su questa base sarà possibile prevedere la tutela con i vari interventi di restauro, ripristino, ristrutturazione ed eventuali adeguamenti con un confronto equilibrato fra i requisiti maggiormente significativi dell'edilizia tradizionale e gli standards abitativi contemporanei. Le funzioni ammesse sono residenza, commerciale di vicinato, attrezzature ricettive e servizi pubblici o privati (attività sociali, assistenziali, direzionali), secondo la tipologia edilizia prevalente nel centro storico. Insieme alla tutela delle strutture fisiche il progetto contribuirà alla messa a punto di politiche per la casa e per il recupero del patrimonio edilizio non utilizzato, in modo da mantenere la popolazione nel centro, valorizzare gli elementi culturali anche al fine di una migliore organizzazione turistica. Inoltre darà indicazioni sui caratteri degli spazi aperti e pubblici, in rapporto con il completamento di una mobilità che favorisca la sosta esterna e l'accesso pedonale al borgo storico. In questo quadro si prevede, nel rispetto dei valori paesaggistici e ambientali e sulla base dei percorsi storici esistenti, la realizzazione di un tratto viario che conduca dalla strada provinciale palaiese a via Barberia e ai relativi parcheggi pubblici.

2) Perimetrare in modo puntuale l'area di pertinenza del centro urbano, esterna all'UTOE, individuando una fascia di rispetto dimensionata tenendo conto delle vedute e dei valori indicati nella definizione del vincolo paesaggistico. Rappresenta l'ambito rurale di riferimento nel quale non sono ammessi interventi di trasformazione d'uso dei suoli che modifichino i rapporti storicamente consolidati fra edificato e gli

elementi dell'organizzazione degli spazi aperti, in quanto invariante strutturale come definita nel precedente articolo 8.2 e ambito territoriale omogeneo da tutelare e valorizzare ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio, DLgs 22.1.2004 n.42 e successive modificazioni. Si precisano gli elementi dello statuto dei luoghi da valorizzare, in particolare i percorsi storici, le aree alberate, i corsi d'acqua, le sistemazioni agrarie, i muri a secco, le vedute, gli elementi di interesse morfologico e storico-documentario.

3) Schedare e classificare, rivedendo la disciplina vigente, gli edifici esterni al borgo storico di interesse storico-architettonico e tipologico, individuando gli interventi di restauro e di riuso in funzione dell'integrità tipologica e del valore documentario e architettonico dei singoli manufatti.

Classificare il tessuto recente secondo i propri caratteri tipo-morfologici, e in rapporto alla saturazione dei lotti e alla loro permeabilità (comunque non inferiore al 30% della superficie fondiaria), prevedendo interventi di manutenzione, ristrutturazione edilizia, ampliamenti funzionali per rispondere ad esigenze elementari delle famiglie. La destinazione è di regola residenziale, ma sono ammesse destinazioni quali uffici, ambulatori, attività ricettive, culturali, di servizio, commerciali di vicinato, direzionali e artigianali che non comportino inconvenienti per la residenza; i cambi di destinazione sono disciplinati nell'ambito di tali categorie.

In questo quadro possono essere individuati gli eventuali lotti liberi residui per i quali è possibile indicare una edificabilità, comunque nel limite di un indice fondiario di mc/mq 1,2 e di un rapporto di copertura massimo del 30% per due piani fuori terra; in questo caso il rilascio dei permessi di costruire è subordinato alla preesistenza delle opere di urbanizzazione primaria e ai parcheggi pubblici e privati, oppure alla effettuazione delle stesse da parte dei richiedenti, secondo quanto precisato nel Regolamento urbanistico e nelle apposite convenzioni che dovranno essere previste. Complessivamente gli interventi di completamento potranno riguardare, con destinazione residenziale, un massimo di nuova superficie utile lorda di mq. 1000 (mc. 3.000); con destinazione commerciale di vicinato un massimo di superficie utile lorda di mq. 750 (mc. 2.250); con destinazione direzionale un massimo di superficie utile lorda di mq. 1000 (mc. 3.000)

4) Verificare le previsioni già vigenti e confermate, relative alle aree di nuovo impianto, in corso di attuazione o in itinere, analizzando gli obiettivi, i caratteri insediativi e il disegno, le modalità attuative, gli spazi pubblici a verde, parcheggi e

l'esito sul contesto edificato, proponendo eventuali aggiustamenti per il migliore inserimento, nel rispetto del precedente articolo 22. Complessivamente tali interventi potranno riguardare al massimo una nuova superficie utile lorda di mq. 7.000 (mc. 21.000).

Per le aree destinate a campeggio dovranno essere rispettate le superfici boscate, ove esistenti, che non potranno essere impegnate da strutture fisse; le piazzole di campeggio non potranno essere oggetto di interventi di impermeabilizzazione di alcun tipo. Per tali aree non sono ammessi interventi di ampliamento degli edifici esistenti o di nuova costruzione. Gli edifici esistenti per servizi ed attrezzature complementari non potranno essere oggetto di cambio di destinazione d'uso in residenza.

Il Regolamento urbanistico. definirà un'adeguata fascia non edificabile fra l'area destinata a campeggio ed il limite del centro urbano in modo da evitare interferenze fra le diverse funzioni.

5) Verificare la dotazione degli spazi pubblici, come definiti dal D.M 1444/1968, tenendo conto dello stato di attuazione indicato nella tavola 14 di Quadro conoscitivo e degli abitanti insediabili che risultano essere almeno 2.485 (1.964/residenti+281/edificazione recente attuata, 240/dimensionamento ps), modificandoli o confermandoli in relazione alla loro funzionalità e qualità, puntando all'obiettivo di realizzare una dotazione minima di spazi pubblici pari a 50 mq ad abitante insediabile, dati i caratteri di capoluogo e delle varie funzioni che vi sono insediate e che devono essere rafforzate, anche come polo di attrazione turistica.

In totale gli spazi pubblici fra esistenti e di nuova previsione devono essere almeno mq 124.250, da suddividere di norma secondo le proporzioni indicate nel D.M n° 1444/68 e nel rispetto degli obiettivi indicati in precedenza.

In questo quadro il Regolamento urbanistico definisce in via prioritaria una zona strategica di spazi pubblici e di uso pubblico, posta in posizione di cerniera fra l'insediamento storico e quello recente. Si tratta di raccordare con percorsi, spazi attrezzati a verde e di coordinare le diverse funzioni di un complesso di aree che partono da San Sebastiano e comprendono il complesso scolastico, le aree e le attrezzature sportive, la villa comunale Dolfin con attrezzature comuni (biblioteca, archivi, servizi sanitari), vari spazi a verde per il riposo e lo svago, riunendo in un unico disegno organico e funzionale i singoli elementi già presenti sul territorio.

Inoltre completa il sistema dei parcheggi pubblici nei quali si possano attestare i visitatori, limitando l'attraversamento del centro storico da parte delle auto, in accordo con il completamento della viabilità esterna, come indicato nel precedente punto 1.

Articolo 34

UTOE 6 Marti

Comprende l'insediamento di crinale di valore storico, architettonico e paesaggistico di Marti, strettamente connesso con il suo territorio rurale, con il quale forma un importante insieme paesaggistico. Per questo è strettamente collegata alla UTOE 7 Musciano/Muscianello, che ne rappresenta una continuazione insediativa lungo il medesimo crinale.

Gli obiettivi di qualità del territorio e degli insediamenti sono:

-la conservazione dell'identità fisica e morfologica del borgo con il proprio ambiente di riferimento collegato anche al mantenimento delle funzioni residenziali e ad una attività che ne qualifichi il valore storico-culturale e architettonico.

-la tutela delle strutture edilizie e dei manufatti storici e di valore architettonico e documentario, con la manutenzione delle colture agrarie, dei vigneti e la valorizzazione delle produzioni che uniscono qualità produttiva ai valori dei luoghi, la conservazione della vegetazione tradizionale, con il controllo delle trasformazioni d'uso dei suoli, in modo da qualificarsi come luogo centrale del progetto di riqualificazione turistico-ambientale del territorio, indicato nel precedente articolo 23. Si deve quindi programmare la presenza di servizi ed attrezzature di accoglienza turistica, attività artigianali e commerciali legate ai prodotti del territorio, strutture per il tempo libero e le attività fisiche e di svago.

Per attuare tali obiettivi il Regolamento urbanistico, tenendo conto dei seguenti indirizzi e delle relative prescrizioni, dovrà:

1) Produrre un progetto particolareggiato del borgo storico, che comprenda le aree agricole circostanti, basato su indagini catastali e analisi tipologiche che in modo scientifico codifichino le regole edilizie che sono all'origine del carattere dei luoghi. Su questa base sarà possibile prevedere i vari interventi di restauro, ripristino, ristrutturazione ed eventuali ampliamenti con un confronto equilibrato fra i requisiti maggiormente significativi dell'edilizia tradizionale e gli standards abitativi contemporanei. Le funzioni ammesse sono residenza, attrezzature ricettive e servizi pubblici o privati. I servizi potranno anche comprendere attività sociali, assistenziali, commerciali e direzionali e saranno di norma localizzati al piano terra degli edifici, secondo la tipologia edilizia prevalente nel centro storico. Insieme alla tutela delle strutture fisiche il progetto contribuirà alla messa a punto di politiche per la casa che

mantengano la popolazione nel centro, pianifichino le attività produttive, la mobilità e gli elementi culturali e di organizzazione turistica da pensare anche in collegamento con i nuovi interventi;

2) Classificare il tessuto edilizio recente e, secondo i propri caratteri, prevedere interventi di ristrutturazione, demolizione e ricostruzione, rialzamenti se ad un piano e ampliamenti nel rispetto di un giusto equilibrio tra spazi scoperti e volumi edificati. Verificare le previsioni relative alle aree di ristrutturazione urbanistica vigenti relative al complesso di San Bartolomeo e qualora non attuate ristudiare gli obiettivi, i parametri, le modalità attuative con destinazione residenziale, fino ad un massimo di mq 1000 di superficie utile lorda, confermando per il resto la destinazione turistico-ricettiva collegata agli obiettivi del progetto di valorizzazione turistica ambientale.

Verificare l'attuazione degli interventi di nuova edificazione già previsti e non attuati, con l'eventuale riprogettazione per garantire la migliore integrazione nel contesto e nel quadro delle funzioni esistenti nel borgo storico, per una dimensione massima di mq 2.500 (mc 7500) di superficie utile lorda residenziale e mq 500 di superficie utile lorda per insediamenti commerciali di vicinato;

3) Verificare, progettare ed eventualmente collegare agli interventi di nuova edificazione del punto precedente, anche tramite concessioni convenzionate, spazi pubblici, aree verdi, attrezzature, parcheggi, come definiti dal D.M. n° 1444/68 e tenendo conto dello stato di attuazione indicato nella tavola 14 di Quadro conoscitivo e degli abitanti insediabili considerati unitariamente con quelli dell'UTOE 7 Musciano/Muscianello che risultano essere almeno 1.809 (1.382/residenti+97/edificazione recente attuata, 330/dimensionamento ps) nella misura minima di 18 mq. ad abitante insediabile, considerati sufficienti in quanto l'abitato è a contatto diretto con il territorio rurale e boschivo, nel quale si ritrovano funzioni e spazi per lo svago e il tempo libero, che è necessario individuare invece in contesti maggiormente urbanizzati.

In totale gli spazi pubblici fra esistenti e di nuova previsione, considerati unitariamente con quelli dell'UTOE 7 devono essere almeno mq 32.562, da suddividere di norma secondo le proporzioni indicate nel D.M n° 1444/68 e nel rispetto degli obiettivi indicati in precedenza.

Per Marti è prioritaria l'acquisizione e l'attuazione dell'area a parco pubblico del Bastione, nella quale vi sono anche valori archeologici da salvaguardare, completata con aree per parcheggi e con la formazione di una nuova piazza rivolta verso la viabilità matrice.

Articolo 35
UTOE 7 Musciano/Muscianello

Comprende l'insediamento lineare residenziale collocato in posizione di crinale lungo la viabilità matrice, con i nuclei di Musciano e Muscianello, strettamente collegati con Marti, di cui rappresentano in parte appendici recenti.

È caratterizzato da una sequenza di edifici in genere recenti di varie altezze, consistenza volumetrica e tipologica, che con difficoltà riescono a definire un quadro urbano.

Gli obiettivi di qualità del territorio e degli insediamenti sono:

-il controllo delle trasformazioni e la migliore integrazione fra edificato e contesto circostante di pregio paesaggistico, con la salvaguardia delle vedute e dei singoli elementi che costituiscono la trama agraria;

-la formazione di spazi pubblici per dotare l'insediamento di servizi e di spazi per la vita sociale

Per attuare tali obiettivi il Regolamento urbanistico, tenendo conto dei seguenti indirizzi e delle relative prescrizioni, dovrà:

1) Schedare e classificare gli edifici storici distinguendoli in relazione all'interesse storico-architettonico e tipologico, confermando o rivedendo la disciplina recente, individuando gli interventi di restauro e di riuso in funzione dell'integrità tipologica e del valore documentario e architettonico dei singoli manufatti.

Si conferma, eventualmente inserendo correttivi per la miglior integrazione con il contesto, il Piano di recupero individuato con il numero 6 (PRU 6) nel RU vigente, con una destinazione residenziale per un massimo di mq 2.000 di superficie utile lorda.

2) Classificare il tessuto edilizio recente e, secondo i propri caratteri tipologici, prevedere interventi di ristrutturazione, demolizione e ricostruzione, rialzamenti se ad un piano e ampliamenti nel rispetto di un giusto equilibrio tra spazi scoperti e volumi edificati. Valutare gli esiti della lottizzazione del Berrettino ed eventualmente completare il disegno di trasformazione inserendo spazi pubblici a verde, parcheggi e attrezzature e un completamento residenziale per un massimo di mq 5.500 di

superficie utile lorda (mc 16.500) e mq 500 di superficie utile lorda per insediamenti commerciali di vicinato.

3) Verificare la dotazione degli spazi pubblici, come indicato nel punto 3 del precedente articolo 34. Prioritario è il completamento dei parcheggi e la realizzazione di attrezzature pubbliche, di cui è completamente carente l'aggregato urbano, da arricchire con la formazione di uno spazio pubblico in grado di completare la scena urbana e di proporsi come un polo di aggregazione.

TABELLE ALLEGATE

DIMENSIONAMENTO

Subsistema UTOE	Residenziale				Totale	Commerciale		Produttivo		Turistico ricettivo		Direzionale	Misto servizi direz. ricettivo
	Interventi di completam.	Interventi di ristrutturaz. urbanistica	Interventi in addizione			vicinato	media struttura	residuo	nuova prev.	residuo o modif.	nuova prev		
			residuo	nuova prev									
Subsistema A													
Stalloni										3.000			
Casteldelbosco	1.000	3.600	537	5.470	10.607	600					3.000	600	2.000
Capanne	2.000	1.600	8.400		12.000	1.800	4.000					1.000	5.000
San Romano	4.000	10.000	21.000	1.500	36.500	2.500		25.000				3.000	
Fontanelle								30.000	75.000				
Subsistema B													
Montopoli	1.000		7.000		8.000	750						1.000	
Marti		1.000	2.500		3.500	500							
Musciano		2.000	5.500		7.500	500							
Muscianello													
Totale	8.000	18.200	44.937	6.970	78.107	6.650	4.000	55.000	75.000	3.000	3.000	5.600	7.000

SPAZI PUBBLICI

UTOE	Residenti 2004	Incremento potenziale da edificazione recente	Incremento potenziale da nuove previsioni	Totale abitanti potenziali	Spazi pubblici complessivi	Spazi pubblici esistenti
Casteldelbosco	904	319	318	1.541	46.230	38.310
Capanne	2.389	853	360	3.602	86.448	49.410
San Romano	3.660	1.128	1.095	5.883	141.192	117.750
Montopoli	1.964	281	240	2.485	124.250	110.410
Marti Musciano Muscianello	1.382	97	330	1.809	32.562	16.050
Totale	10.299	2.678	2.343	15.320	430.682	331.930

ABITANTI INSEDIABILI

Comune	Abitanti residenti 2007	Incremento alloggi nuovi / ristrutturaz	Abitanti insediabili (2,5 per alloggio)	Abitanti previsti
Montopoli in Val d'Arno	10.660	600	1.500	12.160