COMUNE DI CHIANNI

Provincia di Pisa

PIANO STRUTTURALE

ai sensi della L.R. 1/05

Norme Tecniche di Attuazione

Architetti Associati
M.Ciampa e P.Lazzeroni

Progettista — ***Arch. Mauro Ciampa***
Collaboratori — *Arch. Chiara Ciampa*
Serena Ciampolini
Geogr. Laura Garcés
Dott. Geol. Eugenio Trumpy

Territorio Rurale e Paesaggio — ***Dott. Agr. Elisabetta Norci***
Valutazione degli Effetti Ambientali — ***Dott. Geol. Giancarlo Lari***
Indagini Geologico-Tecniche
Indagini Archeologiche — ***Gruppo Archeologico Tectiana***
Studio Sociologico — ***Dott. Erika Elia***

Gennaio 2007

Elaborato modificato a seguito dell'accoglimento delle osservazioni
Approvazione D.C.C. n°48 del 12/12/2006

Comune di Chianni

(Provincia di Pisa)

Piano Strutturale

Norme Tecniche di Attuazione

(ai sensi L.R.T.1/05)

Art. 1 - Finalità del Piano Strutturale *2*
Art. 2 - Elaborati del Piano *3*
Art. 3 - Quadro Conoscitivo *5*
Art. 4 - Obiettivi del Piano Strutturale *12*
Art. 5 - Statuto del Territorio *15*
Art. 6 - Statuto del Territorio: Invarianti Strutturali *17*
Art. 7 - Statuto del Territorio: Sistemi Territoriali *23*
Art. 8 - Statuto del Territorio: Risorse del Patrimonio Insediativo *35*
Art. 9 - Statuto del Territorio: Sistema Funzionale *43*
Art. 10 - Unità Territoriali Organiche Elementari *51*
Art. 11 – Criteri di individuazione delle aree connotate da condizioni di degrado *55*
Art. 12 – Criteri per l'adeguamento alle direttive di urbanistica commerciale *56*
Art. 13 – Il dimensionamento del Piano Strutturale *57*
Art. 14 - Indagini geologico tecniche di supporto alla pianificazione urbanistica *66*
Art. 15 - Direttive ambientali *74*
Art. 16 Prescrizioni ambientali *78*
Art. 17 - Indirizzi programmatici per l'attuazione del Piano Strutturale *82*
Art. 18 - Salvaguardie *86*

Allegato 1 – Schede norma delle U.T.O.E.

Art. 1 - Finalità del Piano Strutturale

1. La L.R.T. 1/05 promuove lo sviluppo sostenibile delle attività pubbliche e private, come finalità principale dell'azione di governo del territorio esercitata dalla Regione Toscana e dagli Enti Locali.

Le attività e l'utilizzo delle risorse territoriali ed ambientali deve avvenire "(…)garantendo la salvaguardia ed il mantenimento dei beni comuni e l'uguaglianza di diritti all'uso ed al godimento dei beni comuni, nel rispetto delle esigenze legate alla migliore qualità di vita delle generazioni presenti e future"[1].

2. Gli atti di programmazione e di pianificazione territoriale, attraverso i quali tale azione di governo è esercitata, sono articolati in riferimento ai diversi livelli amministrativi (regionale, provinciale, comunale), nel rispetto dei rispettivi ruoli e competenze.

3. Il Piano Strutturale costituisce, ai sensi dell'art.9 della L.R. 1/05, lo strumento della pianificazione a livello comunale; definisce, in conformità con l'art.53 L.R1/05, le indicazioni strategiche per il governo del territorio comunale derivanti dagli obiettivi di sviluppo e di valorizzazione espressi dalla comunità locale, in coerenza con gli indirizzi e le disposizioni contenuti negli strumenti di pianificazione sovraordinati.

4. La finalità del Piano è quindi quella di individuare e di guidare i processi di valorizzazione e di trasformazione che interessano il proprio ambito territoriale. Contenuto fondamentale del Piano è lo Statuto del Territorio attraverso cui si definiscono: le risorse, le invarianti, i principi del governo del territorio, i criteri di utilizzazione delle risorse, la disciplina di valorizzazione del paesaggio; l'obiettivo è di garantire un equilibrio stabile nell'uso delle risorse perseguendo così lo sviluppo sostenibile del territorio stesso.

[1] L.R. 1/05 Titolo I, Capo I, art.1.

Art. 2 - Elaborati del Piano

1. Il Piano Strutturale di Chianni è costituito dai seguenti elaborati:

a) Quadro Conoscitivo

b) Rapporto sullo Stato dell'Ambiente per la Valutazione degli Effetti Ambientali (art. 32 della L.R.T. 5/95)

c) Relazione di Piano Strutturale

d) Norme Tecniche di Attuazione e di Indirizzo per il Regolamento Urbanistico con allegate schede normative delle U.T.O.E.

e) Elaborati grafici :

Relativi al **Quadro Conoscitivo (di Piano Strutturale)**:

Tav. Q.C. 1- Vincoli sovraordinati (scala1:10.000);
Tav. Q.C. 2a- P.R.G. approvato con D.C.C.24/98 e stralci individuati dalla D.G.R. 40/99 (scala1:10.000- con centri urbani in scala 1:5.000);
Tav. Q.C.2b- P.R.G. approvato -Stato di attuazione (scala1:10.000-con centri urbani in scala 1:5.000);
Tav. Q.C. 3- Uso del suolo del territorio rurale (scala1:10.000);
Tav. Q.C. 4 - Analisi della struttura urbana (scala1:10.000-con centri urbani in scala 1:5.000);
Tav. Q.C. 5 - Analisi delle infrastrutture viarie (scala1:10.000);
Tav. Q.C. 6a- Sistema delle infrastrutture a rete: rete idrica, rete elettrica, impianti tecnologici (scala1:10.000);
Tav. Q.C. 6b- Sistema delle infrastrutture a rete: rete fognaria, rete gas (scala1:7.000- con centri urbani in scala 1:5.000);
Tav. Q.C. 7 - Servizi puntuali (scala1:10.000- con centri urbani in scala 1:5.000);
Tav. Q.C. 8- Aree faunistiche e venatorie (scala1:10.000);
Tav. Q.C. 9- Aziende agrituristiche e turistico ricettive (scala1:10.000).

Relativi al **Progetto di Piano Strutturale**:

Tav.1- Statuto del Territorio: Invarianti Strutturali (scala1:10.000);

Tav.2- Statuto del Territorio: Sistemi Territoriali (scala1:10.000);

Tav.2a- Risorse del Patrimonio Naturale e Culturale (scala1:10.000);

Tav.2b- Risorse del Patrimonio Insediativo (scala1:5.000);

Tav.2c- Risorse del Territorio Rurale (scala1:10.000);

Tav.3- Statuto del Territorio: Sistema Funzionale (scala1:10.000);

Tav.4- U.T.O.E.(scala 1:5.000)

Tav.5- Progetto di Piano: Sintesi (scala1:10.000).

f) Studio geologico di supporto alla pianificazione urbanistica.

Art. 3 - Quadro Conoscitivo

Il Quadro Conoscitivo fa parte integrante del Piano Strutturale e costituisce riferimento fondamentale per la definizione degli atti di governo del territorio e per la verifica dei loro effetti.

La formazione del Quadro Conoscitivo rappresenta, quindi, il primo atto fondamentale del Piano Strutturale, quale presupposto delle scelte e degli indirizzi di tutela e valorizzazione del territorio.

Attraverso la formazione e gestione del Sistema Informativo Territoriale (S.I.T.), nel quale sono fatte confluire le conoscenze elaborate dai diversi soggetti, l'Amministrazione Comunale sistematizza, rende consultabili e aggiorna, con cadenza periodica, le conoscenze e gli studi riferiti alle risorse del territorio, la cartografia nelle sue diverse elaborazioni, le raccolte di analisi e dati statistici.

Il Quadro Conoscitivo del Piano Strutturale è costituito da:

1. Gli studi relativi alle risorse del territorio contenuti nel vigente P.T.C. della Provincia di Pisa.

2. I contributi regionali forniti a seguito della comunicazione dell'avvio del procedimento per la formazione del Piano Strutturale ai sensi della L.R.T.5/95 (Del.C.C. n°38 del 26/09/2002).

3. I contributi regionali forniti a seguito della comunicazione dell'integrazione dell'avvio del procedimento per la formazione del Piano Strutturale ai sensi della L.R.T.1/05 (Del.C.C. n° 34 del 26/09/2005).

4. Gli approfondimenti conoscitivi svolti in occasione delle Varianti al Piano Regolatore Generale vigente, fra le quali citiamo, per oggettiva rilevanza:

- ***Piano di Recupero del patrimonio edilizio esistente,*** *ai sensi della L.R.T. 59/80 -formazione di elenchi per il recupero, approvazione con Del C.C. con atto n°60 del 30.10.82.*
- ***Piano di Recupero*** *della zona "Il Castello"in centro storico approvato con Del C.C.n°97/86.*
- ***Piano di Recupero*** *del centro storico di Rivalto approvato con Del C.C.n°31/94.*
- ***Variante zone agricole*** *ai sensi della L.R.T. 64/95 e succ. mod approvata con Del. C.C. n°92/2000.*

Gli studi sopra menzionati sono stati oggetto di verifica ed aggiornamento rispetto alla attuale situazione territoriale. I risultati emergenti da tale aggiornamento sono contenute nella Relazione illustrativa del Piano Strutturale di cui al punto b) del precedente articolo 2.

Le indagini conoscitive condotte attraverso la raccolta e la sistematizzazione dei dati disponibili sul territorio, nonché attraverso l'effettuazione diretta di ricerche specifiche da parte dell'Ufficio di Piano Regolatore.

La documentazione relativa alle indagini in oggetto è raccolta in uno specifico allegato che contiene le seguenti analisi:

ANALISI STORICA

Chianni e la Valdera, percorso storico

Le origini

La tomba di Campo alla Fonte, un documento archeologico

Chianni nel Medioevo

L'area di S.Giovanni a Paterno e l'antica pieve

Abitudini ed etimi germanici

L' incastellamento in Valdera tra X e XII secolo

Chianni dal 1500 al 1800

Denominazione dei Luoghi e collocazione dei Toponimi

ANALISI SOCIO-ECONOMICHE

Popolazione

Il quadro demografico di riferimento

Densità e superficie

Popolazione residente per classi di età e sesso3.5 Età media

Giovani e anziani

Indice di carico sociale ed anziani per bambino

Popolazione per stato civile e sesso

La Famiglia

Movimento anagrafico e popolazione residente per sesso

Movimento e calcolo quinquennale: gennaio 1999 – 30 giugno 2004

Il tasso di natalità

Il tasso di mortalità

Il saldo naturale

Il pendolarismo per lavoro o per studio

Cittadini stranieri residenti per sesso e incidenza su popolazione totale

LA VITA ECONOMICA DI CHIANNI

Il sistema distributivo (Imprese e unità locali, Imprese registrate ed attive, unità locali attive ed artigiane)

Unità locali e loro raffronto nel quadriennio 1999/2000/2001/2002

Censimento generale dell'industria e servizi 2001

Addetti per settore di attività economica
Unità locali attive e Addetti. Anni 1997-2000
Addetti nelle principali divisioni di attività economica
Addetti nelle unità locali delle imprese
Addetti alle sezioni di attività economica per Comune
Addetti alle U.L. nell'industria tessile, abbigliam. e conciaria
Addetti alle UL nel Commercio
Elenco delle associazioni presenti al 2002
IL SETTORE AGRICOLO
5° Censimento generale dell'agricoltura
Aziende, superficie totale, superficie agricola utilizzata, dimensione media aziendale. Anni 2000, 1990 e variazioni percentuali (superfici in ettari)
Andamento dell'agricoltura
UL e Addetti in agricoltura
Aziende, superficie totale, superficie agricola utilizzata per titolo possesso dei terreni
Aziende, superficie totale, superficie agricola utilizzata (SAU)
per forma di conduzione (superfici in ettari)
Superficie aziendale secondo l'utilizzazione dei terreni (superfici in ettari)
Aziende con allevamenti e relativo numero di capi per tipo di allevamento
Aziende secondo l'attività lavorativa aziendale ed extraziendale del conduttore
Giornate di lavoro delle varie categorie di manodopera agricola
Giornate lavoro in agricoltura
Uso mezzi meccanici
TURISMO E AGRICOLTURA
Le presenze
La tipologia ricettiva
Agriturismo a Chianni
Le aziende turistico ricettive rurali
Elenco di altre attività ricettive presenti e relativi posti letto
Posti Letto e copertura del fabbisogno
Censimento degli edifici
STATO DI ATTUAZIONE DEGLI STRUMENTI URBANISTICI
Studi a carattere scientifico
Inventario dei Beni Comunali
Fabbricati vincolati ai sensi della ex D.L. 490/99
Vincoli Sovraordinati
Elenco degli elaborati di Quadro Conoscitivo
CHIANNI: ANALISI SWOT
ANALISI PIANO DI ZONIZZAZIONE ACUSTICA
Piano di zonizzazione acustica

ANALISI TERRITORIO RURALE costituito dai seguenti elaborati:

- *CARATTERISTICHE DEL TERRITORIO*
- *Introduzione*
- *Cenni storici*
- *Clima*
- *Geologia ed Idrografia*
- *Pedologia*
- *FAUNA*
- *Piano faunistico venatorio*
- *Aziende agrituristico venatorie*
- *Aree di gestione faunistica*
- *Aree di vocazione al cinghiale*
- *FLORA E VEGETAZIONE*
- *Aree boscate*
- *Elenco floristico*
- *ATTIVITA' AGRICOLE*
- *Analisi dei principali aspetti socio-economici relativi al settore agricolo attraverso l'elaborazione dei dati ISTAT*
- *Indagine sugli aspetti socio-economici*
- *Trend evolutivo della popolazione residente*
- *Composizione della popolazione*
- *Dimensioni aziendali e forme di conduzioni*
- *Utilizzazione della superficie agricola*
- *Aziende con allevamenti*
- *Utilizzazione dei mezzi agricoli*
- *Utilizzazione dell'irrigazione nelle aziende agricole*
- *AGRITURISMO*

RAPPORTO SULLO STATO DELL'AMBIENTE PER LA VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI AMBIENTALI (ART. 32 DELLA L.R.T. 5/95) costituito dai seguenti elaborati:

Check List
Inquadramento metodologico
Contenuti del lavoro
Valutazione degli effetti ambientali: procedura
ACQUA
Indicatori di stato
Idrologia e idrografia
Qualità delle acque superficiali
Qualità delle acque sotterranee
Indicatori di pressione
Approvvigionamenti
Il servizio di acquedotto
Fabbisogni
Fabbisogno idrico teorico civile
Rete acquedottistica
Rete fognante
Depurazione
Indicatori delle politiche
ARIA
Indicatori di stato
Qualità dell'aria
Ricerca di composti tossici nell'aria ambiente
Maleodoranze nei centri abitati
Inquinanti principali e gas serra
Inquinamento acustico
Piano di Classificazione Acustica
Indicatori di pressione
Emissioni di origine civile

Emissioni da traffico veicolare
Flussi di traffico
Efficienza del trasporto pubblico
Emissioni da attività produttive
Emissioni acustiche
Indicatori delle politiche
Clima
Indicatori di stato
Temperature
Precipitazioni
Regime dei venti
Radiazione globale e temperatura del suolo
Inversione termica
Energia
Indicatori di pressione
Consumi di Energia Elettrica
Consumi di Gas Metano
Indicatori delle politiche
Produzione di Energia Elettrica da Fonti Rinnovabili
RIFIUTI
Indicatori di Stato
Indicatori di pressione
Produzione dei rifiuti urbani
Raccolta e smaltimento rifiuti urbani
Indicatori delle politiche
Prevenzione e riduzione della produzione e della pericolosità dei rifiuti
Riduzione dei rifiuti
Raccolta differenziata, riutilizzo, riciclaggio e recupero della materia
Efficienza degli impianti
Efficienza della discarica
Aziende a rischio e/o insalubri
Indicatori di pressione
Aziende a rischio d'incidente rilevante
Aziende insalubri
Radiazioni non ionizzanti
Indicatori di pressione
Inquinamento elettromagnetico
Elettrodotti
Stazioni Radio Base
Postazioni A.S.S.T.
Ubicazione antenne
Suolo e sottosuolo
Indicatori di stato
Geologia e geomorfologia
Altimetria
Morfologia
Permeabilità
Idrologia ed Idrografia
Reticoli idrografici
Piezometria
Parchi ed aree naturali
Sismicità
Indicatori di Pressione
Pericolosità geomorfologica
Rischio idraulico
Vulnerabilità idrogeologica
Veicoli di contaminazione
Eventuali siti da bonificare
Siti di stoccaggio industriale
Uso del Suolo
Ex cave e laghetti artificiali

Area urbana ed indice di impermeabilizzazione
Flora e vegetazione
Indicatori di Stato
Vegetazione: composizione, quantità e qualità
Rischio di incendi
Fauna
Indicatori di Stato
Composizione della fauna e Piano Faunistico Provinciale
Il paesaggio
Indicatori di stato
Sistemi e sottosistemi di paesaggio
Punti di Fragilità
Acqua
Rete acquedottistica
Rete fognante
Depurazione
Energia
Elettricità
Suolo e Sottosuolo
Rifiuti
Flora e Vegetazione
Il sistema delle conoscenze
Direttive e Prescrizioni Ambientali (L.R. 5/95)
Introduzione

Carta dei punti di fragilità del territorio comunale di Chianni (PI)

ANALISI ASPETTI GEOLOGICI

- Relazione tecnica geologica, tra cui fanno parte integrante i successivi allegati:

Allegato n° 1: schede tecniche – dati base geotecnici

Allegato n° 2: Elaborati cartografici:

- *Tav.n°1 Carta Geologica e Litotecnica- Area nord- scala 1:10000*
- *Tav.n°1 ACarta Geologica e Litotecnica- Area sud- scala 1:10000*
- *Tav.n°2 Carta geomorfologica,- Area nord- scala 1:1000*
- *Tav.n°2ACarta geomorfologica,- Area nord- scala 1:1000*
- *Tav.n°3 Carta delle pendenze- Area nord -scala 1:10000*
- *Tav.n°3 A Carta delle pendenze- Area nord -scala 1:10000*
- *Tav.n°4 Carta dei dati di base- Area nord -scala 1:10000*
- *Tav.n°4° A Carta dei dati di base- Area sud -scala 1:10000*
- *Tav.n°5 Carta della permeabilità dei terreni e delle isofreatiche delle zone di pianura- Area nord -scala 1:10000*
- *Tav.n°5 Carta della permeabilità dei terreni e delle isofreatiche delle zone di pianura- Area sud -scala 1:10000*
- *Tav.n°6 Carta Geologica e Litologica Chianni, scala 1:2.000*
- *Tav.n°6 A Carta Geologica e Litologica, Rivaltoscala 1:2.000*
- *Tav.n°7 Carta Geomorfologica, Chianni scala 1:2.000*
- *Tav.n°7 A Carta Geomorfologica, Rivalto scala 1:2.000*
- *Tav.n°8 Carta delle pendenze, Chianni scala 1:2.000*
- *Tav.n°8A Carta delle pendenze, Rivalto scala 1:2.000*

- *Tav.n°9 Carta degli aspetti particolari zone sismiche, Chianni scala 1:2.000*
- *Tav.n°9A Carta degli aspetti particolari zone sismiche, Rivalto scala 1:2.000*
- *Tav.n°10 Carta della pericolosità geomorfologica, Area nord 1:10.000*
- *Tav.n°10A Carta della pericolosità geomorfologica, Area sud 1:10.000*
- *Tav.n°11A Carta della pericolosità geomorfologica, Chianni scala 1:2.000*
- *Tav.n°11A Carta della pericolosità geomorfologica, Rivalto scala 1:2.000*
- *Tav.n°12 Carta della pericolosità idraulica delle aree inondabili adiacenti i corsi d'acqua principali (normativa P.T.C.), Area nord scala 1:10.000*
- *Tav.n°12°A Carta della pericolosità idraulica delle aree inondabili adiacenti i corsi d'acqua principali (normativa P.T.C.), Area sud scala 1:10.000*
- *Tav.n°13 Carta della pericolosità idraulica delle aree inondabili adiacenti i corsi d'acqua principali (normativa P.I.T.) Area nord scala 1:10.000*
- *Tav.n°13A Carta della pericolosità idraulica delle aree inondabili adiacenti i corsi d'acqua principali (normativa P.I.T..), Area sud scala 1:10.000*
- *Tav.n°14 Carta della vulnerabilità idrogeologica, Area nord 1:10.000*
- *Tav.n°14A Carta della vulnerabilità idrogeologica, Area sud 1:10.000*

Art. 4 - Obiettivi del Piano Strutturale

1. Nella deliberazione di avvio del procedimento per la formazione del Piano Strutturale di Chianni sono sinteticamente indicati gli obiettivi da perseguire con il nuovo Piano. Poiché i Piani Strutturali dei Comuni di Chianni e di Santa Luce sono stati predisposti in maniera coordinata, per entrambi costituiscono risorse fondamentali da tutelare e valorizzare: le invarianti strutturali, il patrimonio naturale e culturale, il territorio rurale, il patrimonio insediativo, le strutture economiche e produttive locali.

2. Il Piano Strutturale è orientato verso una strategia di **valorizzazione complessiva delle risorse peculiari del territorio**, in modo da creare le condizioni ottimali, non solo per la loro tutela e conservazione, ma anche per favorire la crescita e lo sviluppo sostenibile dell'economia locale.

Tale orientamento (non costituisce una svolta nella politica di governo del territorio comunale) rappresenta la coerente prosecuzione delle scelte contenute nei precedenti strumenti urbanistici, da sempre tese a favorire lo sviluppo locale nel rispetto delle caratteristiche storiche ed ambientali del territorio.

3. L'individuazione degli obiettivi diviene un momento fondamentale per la definizione delle linee culturali entro cui si muoverà il Piano Strutturale.

Tali obiettivi possono essere sintetizzati in:

a) ***Partecipazione al Piano:*** tutti i cittadini sono stati coinvolti all'intero processo di formazione del Piano Strutturale attraverso assemblee predisposte con i diversi Enti ed Associazioni interessate, nonché, essenziali, gli incontri con i singoli cittadini; così facendo, sono state acquisite informazioni riguardanti problematiche, sia generali, che individuali e definite delle soluzioni, atte a rispondere alle problematiche emergenti, sempre in un'ottica di condivisione delle scelte.

b) ***Valorizzazione del patrimonio naturale:*** nelle sue consistenti valenze paesaggistiche e naturali, sia attraverso la tutela degli equilibri ecologici, che attraverso il recupero e la riqualificazione degli elementi e delle relazioni storico-antropiche. Le risorse naturali, gli equilibri ecologici, nonchè le valenze paesaggistiche, diventano, dunque, determinanti all'interno di un processo di valorizzazione di tutto il territorio.

Il Piano Strutturale, sulla base del Quadro Conoscitivo, ha individuato le parti di territorio e le componenti ambientali che, in relazione alle particolari condizioni di fragilità e/o di pregio, necessitano di particolari misure di tutela. Una particolare attenzione è stata rivolta alla valorizzazione ed alla promozione del complesso agricolo-forestale regionale condiviso con il Comune di Santa Luce, anche attraverso lo sviluppo della rete di sentieristica e di centri di visita ed educazione ambientale. Coerentemente agli indirizzi di tutela ambientale stabiliti dal Piano Strutturale il Regolamento Urbanistico dovrà specificare le normative e definire le strategie e le modalità di gestione del territorio.

c) ***Valorizzazione del territorio rurale:*** alle attività agricole viene riconosciuto un insostituibile ruolo, non solo di presidio del territorio, ma anche di produzione di paesaggio ed ambiente di qualità. Tra gli obiettivi ci sono: la salvaguardia delle produzioni tipiche e delle qualità dei prodotti; in tal senso si ritiene che l'agricoltura debba essere considerata un significativo settore economico-produttivo, il cui futuro è da vedere in un'ottica di sviluppo di tecniche a basso impatto (agricoltura sostenibile e biologica). Nel territorio rurale i caratteri del paesaggio permettono di riconoscere una vocazione turistica da sfruttare attraverso interventi non impattanti ed i cui proventi andranno ad integrare i redditi di chi vive ed opera in campagna.

d) ***Valorizzazione dei centri storici:*** in relazione al loro storico valore d'uso residenziale e di centro di servizi per la vita associata. Obiettivo prioritario è la riqualificazione urbanistica dei centri, sia attraverso interventi di restauro ed il riuso di edifici e spazi pubblici, sia attraverso la promozione di un recupero diffuso, in modo da garantire una soddisfacente qualità abitativa degli insediamenti, favorendo la permanenza dei residenti e la possibilità di offrire servizi di accoglienza turistica. A tal fine è stata necessaria la rilettura dell'evoluzione degli insediamenti storici all'interno del processo tipologico; inoltre, anche in quest'ambito, si assicura l'individuazione di invarianti di carattere storico-ambientale, che opportunamente valorizzate rappresentano l'ossatura di riqualificazione dell'ambiente costruito.

e) ***Riqualificazione e potenziamento dei servizi di interesse collettivo****:* l'obiettivo è promuovere il completamento ed l'ampliamento di strutture pubbliche nelle diverse frazioni, nonchè sostenere i servizi e le attività di carattere socio-sanitario, didattico, culturale, ricreative e sportivo presenti sul territorio comunale e nelle singole frazioni.

f) ***Promozione ed incentivazione del turismo culturale e naturalistico:*** preferibilmente attraverso operazioni di riqualificazione diffusa nel territorio rurale (agriturismo, turismo verde, agricampeggio ecc.) e nei centri storici (bed and breakfast, case vacanza, ecc.), secondo modalità che, opportunamente indirizzate e controllate dalla Pubblica Amministrazione, possono integrare le esigenze collettive con l'iniziativa privata nella direzione di una valorizzazione complessiva del territorio.

g) ***Valorizzazione delle attività produttive esistente:*** attraverso interventi di miglioramento paesaggistico e di riqualificazione degli insediamenti artigianali, anche recuperando complessi di attività produttive dismesse.

h) ***Riqualificazione del sistema infrastrutturale:*** non limitandosi ad intervenire sui collegamenti con le infrastrutture maggiori, di cui è necessario peraltro il potenziamento e la riqualificazione, ma affrontando tali aspetti parallelamente alla manutenzione della viabilità minore dei centri e della rete dei percorsi storici, anche attraverso la progettazione di itinerari pedonali e ciclabili e sviluppando la rete dei percorsi turistico-naturalistici, sentieristici anche in un'ottica di educazione ambientale.

i) ***Recupero ex discarica:*** attraverso un piano complessivo, finalizzato ad una piena riqualificazione del paesaggio, non solo dal punto di vista visuale ed ecologico.

Da tali finalità generali scaturiscono una serie di **obiettivi specifici** che hanno guidato le scelte e l'elaborazione del Piano; tali obiettivi si individuano nello Statuto del Territorio, di cui all'articolo successivo.

Art. 5 - Statuto del Territorio

1. Il territorio è il risultato di una stratificazione complessa derivante dall'evoluzione delle relazioni tra risorse ambientali, economiche, culturali e sociali. Al fine di approfondire e semplificare la comprensione e la gestione dei fenomeni territoriali, si rende necessaria una distinzione tra le diverse componenti che concorrono alla formazione delle relazioni suddette.

Lo Statuto del Territorio è contenuto nei diversi strumenti di pianificazione e garantisce il rispetto dei principi di democrazia partecipata e di sviluppo sostenibile.

2. Il Piano Strutturale, in conformità con gli artt. 5 e 53 della LR 1/05, definisce all'interno dello Statuto del Territorio: le risorse che costituiscono la struttura identitaria del territorio, le invarianti strutturali ed i criteri per l'utilizzazione delle risorse essenziali.

3. Il Piano Strutturale di Chianni ha individuato, all'interno dello Statuto del Territorio, le Invarianti Strutturali, il Sistema Funzionale ed i Sistemi Territoriali; questi ultimi sono composti, sulla base delle analisi conoscitive svolte, da: *Patrimonio naturale e culturale, Territorio rurale e Patrimonio insediativo*.

4. Lo Statuto del Territorio individua così le risorse, puntuali e/o areali, derivanti dall'analisi di Quadro Conoscitivo,che costituiscono la struttura identitaria del territorio comunale di Chianni e che interagiscono reciprocamente in maniera organica e non gerarchica tra loro.

Inoltre lo Statuto**,** non raccoglie solo le Invarianti Strutturali del territorio da sottoporre a tutela, ma tutte quelle tipologie di beni territoriali che contribuiscono a determinare l'identità culturale e la specificità ambientale del Comune e che, pur richiedendo adeguati interventi di salvaguardia, sono comunque suscettibili di limitate e controllate azioni di trasformazione finalizzate alla conservazione del bene.

5. Il Piano Strutturale individua lo **Statuto del Territorio** che risulta articolato e restituito, cartograficamente, con le seguenti modalità:

Tav. 1 Invarianti Strutturali

Tav. 2 Sistema Territorio

Tav.2a ***Sistema Territorio: Risorse del Patrimonio Naturale e Culturale***

Tav.2b ***Sistema Territorio: Risorse del Patrimonio Insediativo***

Tav.2c ***Sistema Territorio: Risorse del Territorio Rurale***

Tav. 3 Sistema Funzionale

6. Per ciascun Sistema e Sub-sistema il Piano Strutturale definisce obiettivi in relazione alla specifica natura e funzione, nonché prescrizioni, indirizzi e parametri ai quali si dovrà conformare la parte gestionale del R.U.

7. All'interno dei Sistemi e/o nei Subsistemi il Regolamento Urbanistico potrà confermare, fino alla scadenza del loro convenzionamento, gli eventuali Piani Attuativi vigenti. Oltre tale termine l'area risulterà non pianificata e dovrà essere sottoposta a nuova classificazione in coerenza con gli indirizzi e le scelte del Piano Strutturale.

Art. 6 - Statuto del Territorio: Invarianti Strutturali

1. Il Piano Strutturale, in relazione alle analisi del Quadro Conoscitivo ed agli obiettivi di governo del territorio, di cui all'art. 4 delle presenti *Norme di Attuazione*, individua all'interno dello Statuto del Territorio le **Invarianti Strutturali**, corrispondenti a elementi territoriali talora areali e puntuali, talora di valore culturale, ambientale, funzionale da tutelare per le generazioni presenti e future e per l'equilibrio ambientale del territorio.

2. Le Invarianti Strutturali (definite nella tavola1 di Piano Strutturale *Statuto del Territorio: Invarianti Strutturali)* risultano suddivise in due tipologie di seguito elencate:

- le **risorse** di rilevanza ambientale e paesaggistica;

- i **beni** di rilevanza storica, artistica architettonica e testimoniale;

Sia le risorse che i beni sono soggetti ad un'articolata normativa di tutela e di valorizzazione e contribuiscono a determinare l'identità culturale ed ambientale del territorio:

a) le **risorse di rilevanza ambientale e paesaggistica** quali ad esempio i percorsi ed i punti che permettono visuali panoramiche del territorio, gli elementi di particolare valore geologico, paesaggistico ed ambientale, gli elementi diffusi del paesaggio agrario, compreso le sistemazioni idrauliche. Tutte queste risorse sono oggetto di indirizzi normativi che costituiscono orientamento per la formazione del Regolamento Urbanistico.

b) I **beni di rilevanza storica, artistica, architettonica e testimoniale** coincidono con le emergenze di valore archeologico, storico, culturale, architettonico, paesaggistico, anche qualora non cartografati, e sono soggetti a specifica normativa di tutela e salvaguardia finalizzata.

3. L'atteggiamento normativo riguardo alle Invarianti è prescrittivo e rinvia al Regolamento Urbanistico solo la disciplina di particolari aspetti degli interventi di tutela e di valorizzazione, che richiedono ulteriori specificazioni.

4. Per le **Invarianti Strutturali,** valgono le seguenti prescrizioni normative:

4.1.Per le **Risorse di rilevanza ambientale e paesaggistica** valgono le seguenti prescrizioni normative:

a) ***Corridoio ambientale, visuale paesaggistica ed area ad alta connotazione paesaggistica e/o di rispetto*** sono da considerare ad elevato pregio naturalistico e paesaggistico in quanto risultano ambiti visivi ed ambientali di connessione fra ecosistemi distinti (fiume, pianura, monte); il Piano prevede la valorizzazione e la tutela dei panorami e dei punti visivamente significativi.
In sede di R.U. verranno individuate, ed opportunamente disciplinate, le misure per un corretto inserimento degli interventi nel territorio, anche individuando specifici ambiti di unità di paesaggio.

b) ***Bosco*** una tra le risorse ambientali e paesaggistiche presenti nel territorio di rilevante valore. Sono ammessi unicamente interventi finalizzati alla tutela ed alla valorizzazione della risorsa ambientale e paesaggistica, attraverso politiche di gestione in grado di conciliare la conservazione dell'ecosistema forestale con gli obiettivi di sviluppo selvicolturale, fruizione turistica, salvaguardia degli incendi boschivi. Tali finalità dovranno essere perseguite favorendo la variabilità di uso del suolo, la diversità strutturale dei soprassuoli e conservando, al tempo stesso, la ricchezza floristica della vegetazione ed il livello di biodiversità. In coerenza con quanto disposto dalla L.R.T. 39/00 (Legge Forestale della Toscana), per tale area è necessaria la predisposizione di uno specifico Piano di Gestione che definisca, sulla base delle necessarie indagini scientifiche, le caratteristiche e la tipologia degli interventi ammissibili da parte dei soggetti pubblici e privati, le modalità di gestione dell'area stessa nonché le azioni necessarie alla conservazione dei valori naturalistici ed ambientali dell'area in un rapporto di integrazione con il contesto paesaggistico circostante.

c) ***Elementi della rete idraulica di drenaggio superficiale*** (fossi, canali di bonifica, corsi d'acqua minori) è vietata l'alterazione del tracciato, la copertura o l'artificializzazione dell'alveo e delle sponde, se non per comprovate esigenze, comunque soggette ad autorizzazione comunale. Per i predetti elementi, qualora non di proprietà pubblica, è fatto obbligo di manutenzione da parte dei proprietari dei fondi interessati. Gli interventi di manutenzione dovranno essere condotti secondo modalità e tecniche finalizzate a mantenere le caratteristiche funzionali, morfologiche e materiali della rete di drenaggio o a ripristinare tali caratteristiche,

qualora esse siano state perdute in seguito a mancata manutenzione od a interventi alterativi. Inoltre sono consentiti interventi di ripristino e consolidamento finalizzati ad impedire o ad arrestare situazioni di dissesto idrogeologico o di messa in sicurezza, purché attuati con tecniche e procedimenti compatibili con le caratteristiche dei luoghi.
Il Regolamento Urbanistico definirà nel dettaglio la disciplina per la tutela e la gestione di tali elementi.

d) ***Pozzi e sorgenti*** sono ammessi esclusivamente interventi di tutela e protezione; in particolare, non sono consentiti interventi che interferiscano con le scaturigini naturali di acque sotterranee, ancorché non captate. Gli interventi di captazione, drenaggio, incanalamento delle acque di emergenza verso impluvi naturali sono consentiti per l'approvvigionamento idrico in zone non servite dal pubblico acquedotto o qualora esistano comprovati motivi di messa in sicurezza di tratti di versante, di manufatti od opere, minacciati dalla saturazione dei terreni ad opera di emergenze idriche naturali, e previa dimostrazione della compatibilità dell'intervento medesimo con le condizioni generali, ambientali geomorfologiche ed idrogeologiche, del versante. Devono essere rispettate aree di salvaguardia delle risorse idriche stabilite dagli artt. 4, 5, 6 e 7 del DPR 236/88 (zone di tutela assoluta di raggio non inferiore a dieci metri, zone di rispetto di raggio non inferiore a 200 metri, zone di protezione). Per i pozzi ad uso idropotabile devono essere rispettate le aree di salvaguardia così come previsto dal D.L. 152/99 art. 21 e dalle linee guida per la tutela della qualità delle acque destinate al consumo umano – Accordo 12/12/2002 della Conferenza permanente per i rapporti tra lo Stato, le Regioni e le Province autonome.

e) ***Elementi naturali di valore storico ambientale*** *(non cartografati) quali* ***filari di cipressi, alberi di carattere monumentale o aventi valore di segno territoriale, alberature disposte lungo strade pubbliche e private o lungo i confini di proprietà****:* gli interventi di tutela devono essere estesi all'immediato intorno spaziale ed ambientale nel quale l'elemento o gli elementi sono collocati, al fine di salvaguardarne le relazioni spaziali e percettive con il contesto di riferimento.
Il Regolamento Urbanistico definirà nel dettaglio la disciplina per l'individuazione, la tutela e la gestione di tali elementi, meglio se coordinati da un Piano attuativo, quale il Piano comunale del Verde.

f) ***Parco eolico*** rappresenta un'occasione per incentivare le fonti di energia rinnovabile; l'area potrà essere destinata a Parco della Tecnologia Ambientale, costituendo anche meta didattica. Inoltre, in riferimento all'accoglimento dell'osservazione n°27, in connessione funzionale con il Parco, potrà essere sviluppata una specifica pianificazione di iniziativa pubblica e/o privata convenzionata, con funzioni di interesse pubblico e con ampia dotazione di servizi, incentivando le potenzialità socio-economiche collegate al Parco.

In relazione all'attuale stato della pianificazione sovraordinata, il Regolamento Urbanistico, solo successivamente ad un accordo di pianificazione tra Comune – Provincia – Regione ed Enti preposti, potrà valutare la sostenibilità dell'intervento, confermare il comparto e precisare le quantità di superficie utile in relazione alle diverse funzioni, nonché le sistemazioni paesaggistiche.

4.2. Per i **Beni di rilevanza storica-artistica ed architettonica**, individuati nel Quadro Conoscitivo, ivi ricompresi i beni storico-architettonici-testimoniali del P.T.C., nonché i beni facenti parte degli elenchi del D.L. 42/04, valgono le seguenti prescrizioni normative, anche qualora non cartografati:

a) ***Sito di interesse archeologico*** sono consentite unicamente azioni volte alla tutela ed alla valorizzazione sia dei singoli beni archeologici che del relativo sistema di relazioni, nonché di altri valori eventualmente presenti, in funzione della regolamentata pubblica fruizione di tali beni e valori. Il R.U. potrà procedere a verifiche ed ad approfondimenti specifici, in relazione di campagne di scavo di ricerca condotte da soggetti pubblici o privati convenzionati.

b) ***Sito di archeologia industriale*** sono consentite azioni volte alla tutela ed alla valorizzazione dei singoli beni archeologici e delle relative aree di relazione. E' opportuno, per valorizzazione del luogo e per la riscoperta della tradizione locale, inserire il sito all'interno di un sistema verde con percorsi di pubblica fruizione. Stessa disciplina è prevista per la miniera di Montevaso, considerata un sito di archeologia industriale.

c) ***Emergenze architettoniche di valore storico-artistico*** (architettura civile-villa-e religiosa), anche se al momento attuale non notificate ai sensi del D.L. 42/04 o non facenti parte di specifici elenchi redatti dall'Amministrazione Comunale in applicazione della legislazione urbanistica vigente: sono ammissibili esclusivamente gli interventi di restauro scientifico.

d) ***Edificato di antica formazione*** comprendente i tessuti edilizi e gli edifici sparsi di origine storica (sono incluse le aree denominate nucleo urbano di antica formazione cfr Tav.4 –*Analisi della struttura urbana*-di Quadro Conoscitivo) che hanno mantenuto una loro identità tipologica e morfologica tale da essere riconoscibile ancora oggi. La conoscenza e la comprensione delle fasi e degli elementi del processo di evoluzione tipologica, contenuta nell'analisi conoscitiva di dettaglio allegata agli strumenti di disciplina del patrimonio edilizio storico (Variante ed elenchi ex L.R.T. 59/80) ed opportunamente aggiornata, costituisce il riferimento principale per la disciplina del patrimonio edilizio in oggetto e per le disposizioni normative del R.U. Tutti gli interventi dovranno essere rivolti alla conservazione ed alla valorizzazione dei caratteri storici, tipologici ed architettonici del patrimonio edilizio stesso, individuandone utilizzi compatibili e strategie finalizzate al mantenimento della qualità urbana ed al superamento delle varie forme di degrado urbanistico che contraddistinguono attualmente molti nuclei storici.

Il R.U. potrà apportare modifiche di integrazione o di esclusione di alcune aree sopraindicate, qualora venga dimostrata la coerenza e la conformità mediante un Quadro Conoscitivo più dettagliato ed aggiornato rispetto a quello di P.S.

e) ***Edificio produttivo di valore storico, architettonico, testimoniale*** *(*molini, manufatti idraulici, opere idrauliche di captazione) comprese le pertinenze e le immediate vicinanze dei manufatti, al fine di una corretta valorizzazione delle valenze paesaggistiche degli stessi: sono ammessi esclusivamente interventi di restauro scientifico, congiunti ad interventi di sistemazione ambientale estesi alle pertinenze ed alle immediate vicinanze dei manufatti, al fine di una corretta valorizzazione delle valenze paesaggistiche degli stessi.

f) ***Percorso di interesse funzionale-paesaggistico e storico*** di collegamento, di crinale, di fondovalle, territoriale principale e naturalistico-turistico e dei mulini.

I percorsi sono connessi anche ai manufatti presenti a margine dei percorsi stessi, quando costituiscano elemento caratterizzante e significativo (muri a secco, marginette, muretti, ponticelli, filari alberati, ed altri elementi che conferiscano all'insieme un particolare valore paesaggistico). Sono ammessi unicamente interventi di tutela, valorizzazione e restauro territoriale, nel rispetto delle caratteristiche dimensionali e dei materiali. L'Amministrazione Comunale potrà predisporre un piano complessivo di valorizzazione del sistema dei percorsi storici presenti sia nel territorio comunale (che nei territori comunali limitrofi) in accordo

con le relative Amministrazioni Comunali, specificandone le modalità di utilizzo, di recupero e di manutenzione.

g) ***Manufatti di valore storico ambientale-*** anche non cartografati (tabernacoli, fonti, ponticelli, muri a secco, ecc.) dovranno essere oggetto di manutenzione e, qualora necessario, di restauro. Gli interventi devono essere estesi all'immediato intorno spaziale ed ambientale nel quale il manufatto è collocato, al fine di salvaguardarne le relazioni spaziali e percettive con il contesto ambientale di riferimento.

Il Regolamento Urbanistico definirà nel dettaglio la disciplina per la individuazione, tutela e gestione di tali elementi.

h) ***Strade vicinali e poderali*** è vietata l'alterazione del tracciato, della giacitura, delle caratteristiche formali e materiali, se non per comprovate esigenze, (comprendendo anche l'allontanamento del tacciato rispetto agli edifici esistenti purchè tale modifica non comporti alterazione degli antichi percorsi storici individuati quali Invarianti Strutturali), e comunque da effettuarsi sempre previa autorizzazione comunale. Dette strade, qualora non di proprietà pubblica, dovranno essere oggetto di manutenzione da parte dei proprietari dei fondi interessati; gli interventi di manutenzione dovranno essere condotti secondo modalità e tecniche finalizzate a mantenere le caratteristiche, funzionali, morfologiche e materiali dei percorsi o a ripristinare tali caratteristiche qualora esse siano state perdute in seguito a mancata manutenzione od a interventi alterativi. Il Regolamento Urbanistico definirà nel dettaglio la disciplina per la tutela e la gestione di tali elementi.

5. In riferimento agli approfondimenti del Quadro Conoscitivo svolti dall'Amministrazione Comunale o da altri Enti, potranno essere individuati ulteriori elementi puntuali ed ambiti di tutela, che andranno ad aggiornare il quadro delle emergenze di valore archeologico, storico, artistico, ambientale riconducibili alle Invarianti Strutturali di cui agli artt. 4 e 53 della LR 1/05. Tale aggiornamento avrà cadenza periodica e dovrà seguire le procedure previste dalla LR 1/05.

Art. 7 - Statuto del Territorio: Sistemi Territoriali

L'intero territorio del Comune di Chianni è articolato in due grandi sistemi (di fondovalle e di collina) all'interno dei quali si ritrovano tutti gli elementi puntuali ed areali che insistono sul territorio: le risorse del patrimonio naturale e culturale, le risorse del patrimonio del insediativo(si rimanda all'art. 8 delle presenti *Norme*), le risorse proprie del patrimonio rurale.

Cartografia di riferimento, in scala 1:10.000,

Tav. 2 Sistema Territorio,

Tav.2a *Sistema Territorio: Risorse del Patrimonio Naturale e Culturale*

Tav.2c *Sistema Territorio: Risorse del Territorio Rurale*

Obiettivi del Sistema

Valorizzazione del **Sistema Territoriale** nelle sue consistenti valenze paesaggistiche e naturali, sia attraverso la tutela degli equilibri ecologici, che attraverso il recupero e la riqualificazione degli elementi e delle relazioni storico-antropiche.

Valorizzazione e promozione del **complesso forestale**, facente parte del Bosco Regionale di Chianni-Santa Luce, favorendo anche lo sviluppo della rete sentieristica e di centri di visita ed educazione ambientale.

Salvaguardia, recupero e valorizzazione, della **rete idrica superficiale**, estesa anche al complesso delle opere idrauliche di interesse storico e degli habitat naturali ad essa relazionati.

Tutela delle **risorse idriche del sottosuolo** con particolare attenzione alle situazioni di vulnerabilità idrogeologica e di potenziale contaminazione degli acquiferi.

Valorizzazione del **territorio rurale** attraverso l'incentivazione delle attività agricole alle quali viene riconosciuto un insostituibile ruolo, non solo di presidio del territorio, ma anche di produzione di paesaggio e ambiente di qualità.

Promozione dell'**attività agrituristica**

Regolamentazione delle **attività faunistico-venatorie** in conformità al Piano faunistico-venatorio provinciale e di concerto con le comunità locali per quanto riguarda la gestione. L'attività venatoria costituisce una pratica tradizionale da permettere nel rispetto dell'ambiente, per la quale è necessario definire collettivamente le strategie e le modalità di gestione del territorio.

Tutela del **paesaggio agrario** anche mediante la regolamentazione degli interventi edilizi necessari alla conduzione delle realtà aziendali, e la conservazione degli elementi naturali ed antropici di rilevanza paesaggistica ed ambientale (filari arborei, sistemazioni idraulico-agrarie, manufatti produttivi e storico-testimoniali, ecc.).

Valorizzazione dell'**immagine paesaggistica** del territorio attraverso la conservazione ed il recupero dei "segni" legati alla memoria storica (percorsi territoriali storici, ecc.), nonché attraverso la tutela dei panorami e dei punti visivamente significativi.

Salvaguardia e valorizzazione degli **spazi pertinenziali** dell'abitato che ancora mantengono caratteristiche paesaggistiche significative, oppure costituiscono corridoi visivi ed ambientali di connessione fra ecosistemi distinti (fiume, pianura, collina).

Promozione del **turismo** (b&b, affittacamere, turismo verde..) da sfruttare attraverso interventi sostenibili dal punto di vista ambientale e paesaggistico, favorendo l'integrazione dei redditi di chi vive ed opera in campagna.

Recupero, attraverso un piano complessivo, delle **cave dimesse** bonifica e riqualificazione ambientale della **ex discarica**, finalizzati ad una piena riqualificazione ed inserimento nel contesto territoriale non solo dal punto di vista paesaggistico, ma anche ecologico.

Valorizzazione e promozione del **Parco eolico**.

1. I Sistemi Territoriali di Chianni si articolano nei seguenti Sistemi e Sub-sistemi:

a) SISTEMA DI FONDOVALLE

- Subsistema fluvio lacuale
- Subsistema alluvionale

b) SISTEMA COLLINARE

- Subsistema delle aree boscate
- Subsistema delle colture arboree collegate con gli insediamenti
- Subsistema dei seminativi nudi sulle argille
- Subsistema dei seminativi sparsi nel bosco

2. <u>Criteri ed indirizzi per il Regolamento Urbanistico</u>

IL SISTEMA DI FONDOVALLE

a) Il subsistema di fondovalle comprende le parti di territorio in collegamento con i bacini dei principali corsi d'acqua ed è articolato nei seguenti subsistemi: il Subsistema fluvio lacuale ed il Subsistema alluvionale.

b) Nel sistema di fondovalle il P.S. intende considerare prioritarie tutte le azioni volte alla tutela ed alla valorizzazione degli **aspetti sia rurali che naturalistici** del territorio.

c) Il P.S. prevede il **mantenimento delle attività agricole** per i molteplici ruoli che svolgono: produttivo, di presidio del territorio, di mantenimento degli aspetti paesaggistici tradizionali, nonché della destinazione d'uso dei manufatti esistenti.

d) Il P.S. pone particolare attenzione alle **formazioni riparali** collegate alla presenza dei corsi d'acqua per i molteplici valori che rivestono: ambientale, ecologico e di stabilità delle sponde. Il R.U. procederà a disciplinare gli interventi di salvaguardia della rete idrica superficiale, della vegetazione ripariale e degli ecosistemi ad essi connessi nonché le modalità di recupero delle aree in stato di degrado.

e) Sono ritenute incompatibili con la tutela di queste aree le attività comportanti l'**impiego o la produzione di sostanze pericolose**, o comunque aventi caratteristiche di tossicità individuate dalla vigente normativa nazionale e comunitaria e che possano provocare l'infiltrazione nelle falde di sostanze inquinanti in misura significativa. In tal senso è incentivato e favorito l'uso di tecniche ecocompatibili e a basso impatto.

f) Il Regolamento Urbanistico, in un'ottica di valorizzazione del patrimonio edilizio esistente, dovrà prevedere una **schedatura specifica** dello stesso, in modo da acquisire una conoscenza di maggior dettaglio rispetto a quella assunta dallo stesso Piano Strutturale. Il Regolamento Urbanistico determinerà le categorie di intervento ammissibili in applicazione della normativa vigente (Legge Regionale 64/95 e succ. mod).

g) Ai fini del mantenimento in loco della popolazione residente, in un'ottica di presidio del territorio, gli **interventi sul patrimonio edilizio esistente** potranno essere previsti ampliamenti di edifici non agricoli in riferimento all'art. 5bis della L.R.64/95 e succ. mod, purchè non producano nuove unità abitative. Sarà quindi possibile, ai fini della permanenza dei nuclei familiari, prevedere ampliamenti in percentuale sulla superficie esistente, degli edifici che non risultano avere valore tipologico.

h) All'interno del sistema di fondovalle, nel rispetto degli obiettivi del Piano Strutturale di valorizzazione ambientale e turistica del territorio, il Regolamento Urbanistico potrà individuare specifici ambiti per la realizzazione di **parchi tematici** (parchi fluviali, ricreativi, ecc.) anche di carattere privato. Il RU specificherà i requisiti di compatibilità ambientale e le condizioni di localizzazione di eventuali manufatti precari. Uno specifico Piano del Verde definirà gli elementi necessari alla valutazione della sostenibilità dei singoli interventi.

i) Nel sistema di fondovalle è presente l'**ambito di riqualificazione ambientale ex cave,** non soggetto all'applicazione della L.R.T. 64/95, per il quale il Regolamento Urbanistico definirà una specifica disciplina, sulla base degli elementi emersi dal quadro conoscitivo e degli obiettivi espressi dal P.S. All'interno di tale ambito tutti gli interventi dovranno essere rivolti alla riqualificazione ambientale e paesaggistica attraverso il recupero dei fronti e delle aree di cava, oggetto di insufficienti ed adeguati interventi di sistemazione ed attualmente in condizioni di degrado. Nelle aree di cava sarà possibile intervenire attraverso progetti unitari di

iniziativa pubblica o privata estesi all'intera zona interessata, finalizzati anche ad una possibile fruizione di tipo ricreativo e culturale. Non deve essere diminuito, per qualsiasi causa (scavi, movimenti di terra rilevanti) il tempo di percolazione delle acque dalla superficie all'acquifero soggiacente.

j) Il subsistema fluvio lacuale, per le peculiari caratteristiche di fragilità ambientale, è da considerare completamente **inedificabile**.

3. Criteri ed indirizzi per il Regolamento Urbanistico

IL SISTEMA COLLINARE

a) Tale sistema è strutturato nei seguenti subsistemi: il subsistema delle aree boscate, il subsistema delle colture arboree collegate con gli insediamenti, il subsistema dei seminativi nudi sulle argille ed il subsistema dei seminativi sparsi nel bosco.

b) Nel sistema collinare sono ammesse azioni rivolte prioritariamente alla **tutela ed alla valorizzazione del territorio rurale**, con particolare riferimento al mantenimento dei caratteri del paesaggio agrario, al recupero ed alla valorizzazione del patrimonio edilizio esistente, e alla realizzazione di forme di sviluppo e di utilizzazione compatibili.

c) La **diversificazione del paesaggio** è considerata fondamentale dal PS, come elemento essenziale per la conservazione della biodiversità animale e vegetale a livello di specie, di habitat, di serie di vegetazione e di paesaggio.

d) Il Piano Strutturale favorisce lo **sviluppo del territorio rurale**, mediante interventi di tutela e di trasformazione guidata delle attività agricole. Spetterà al Regolamento Urbanistico stabilire, in coerenza con la normativa nazionale e regionale vigente, ed in relazione agli obiettivi prefissati anche in relazione alle caratteristiche dei luoghi, le forme e le tipologie di intervento, al fine di ottenere una adeguata valorizzazione delle risorse.

e) Il Piano Strutturale rivolge un'attenzione costante verso l'**agricoltura**, settore da valorizzare anche attraverso il controllo della qualità delle produzioni locali tipiche. In tal senso si ritiene che l'agricoltura debba essere considerata un significativo settore economico-produttivo il cui futuro è sicuramente da vedere in un'ottica di sviluppo della produzione locale di tecniche a basso impatto (agricoltura sostenibile e biologica).

f) La salvaguardia degli **elementi di ruralità** di tutto il territorio viene perseguita attraverso il mantenimento dell'agricoltura (fattore di stabilità degli equilibri

ambientali ed elemento di tutela del paesaggio) e la valorizzazione della diversità biologica e paesaggistica del territorio comunale.

g) All'interno del sistema collinare, anche in relazione all'art. 14 del PTC della Provincia di Pisa, sono riconosciuti come "ad **esclusiva funzione agricola**": il Subsistema delle aree boscate ed il Subsistema delle colture arboree collegate con gli insediamenti che vengono, altresì individuati come "**zone agricole di interesse paesaggistico**". (art.14 del PTC Provincia di Pisa)

h) Il Piano Strutturale considera fondamentali gli aspetti di **difesa** dell'assetto **idrogeologico** del territorio e degli equilibri ambientali.

i) Gli obiettivi di tutela e valorizzazione per questo sistema sono legati allo sviluppo delle **attività produttive** e della possibilità di **fruizione turistica, ricreativa e naturalistica** sia del bosco che degli spazi rurali. Gli interventi dovranno risultare coerenti con le esigenze della conservazione e della valorizzazione delle risorse culturali, architettoniche ed ambientali.

j) Il Regolamento Urbanistico dovrà disciplinare, all'interno del dimensionamento previsto dal P.S., la **ricettività e l'ospitalità turistica** specificatamente gli interventi sul patrimonio edilizio esistente e sulle relative aree di pertinenza.

k) Il Regolamento Urbanistico definirà le norme ed i criteri per la tutela e la manutenzione degli elementi costitutivi del sistema e del **paesaggio agrario**, quali la viabilità vicinale e poderale, la rete idraulica di drenaggio superficiale, i manufatti e gli elementi naturali di pregio storico, architettonico ed ambientale. A tal fine il RU potrà prevedere la redazione di cartografia derivante dal Catasto ottocentesco con le specifiche destinazione d'uso di ciascuna particella.

l) Il Regolamento Urbanistico potrà inoltre definire criteri, **modalità** e limiti entro i quali potranno essere effettuati gli interventi di trasformazione fondiaria che inducono alterazioni del paesaggio e del territorio, quali l'accorpamento dei campi, il riassetto della rete scolante consistente in fossi e capifossi, la trasformazione da colture arboree a colture erbacee.

m) Il Regolamento Urbanistico, nel rispetto degli obiettivi del Piano Strutturale, dovrà individuare specifici ambiti per la **formazione di parchi** destinati allo sport, il tempo libero e le attività collettive, anche a carattere privato, finalizzati alla valorizzazione ambientale e turistica del territorio, anche attraverso il recupero del patrimonio edilizio esistente. Tali strutture, qualora riconducibili agli standards, di cui all'art.3 del D.M.1444/1968, e che lo stesso PS ha incrementato fino a 27 mq,

accogliendo gli orientamenti regionali, non concorrono al dimensionamento stabilito dal Piano Strutturale.

Gli ambiti per la formazione di parchi dovranno preferibilmente essere localizzati nelle zone non più legate ad una attività di produzione agricola da riqualificare paesaggisticamente (aree degradate, aree prossime a bacini di escavazione, ecc.) o integrate a complessi ricettivi ed agrituristici esistenti. Il Regolamento Urbanistico dovrà definire, attraverso il Piano del Verde, i requisiti di compatibilità ambientale e le condizioni di localizzazione delle varie tipologie di attività, individuando nel dettaglio gli elementi necessari alla valutazione della sostenibilità dei singoli interventi.

n) Il Regolamento Urbanistico dovrà prevedere una **schedatura specifica del patrimonio edilizio esistente**, in modo da acquisire una conoscenza di maggior dettaglio rispetto a quella assunta dallo stesso Piano Strutturale. Solo successivamente, il Regolamento Urbanistico definirà la disciplina del patrimonio edilizio esistente con particolare attenzione alla conservazione ed al recupero dell'edilizia rurale in cui sono ancora leggibili i caratteri tipologici e formali. Per i nuclei ed i fabbricati sparsi il Regolamento Urbanistico determinerà le categorie di intervento ammissibili in applicazione della Legge Regionale 64/95 e successive modifiche.

o) Il Regolamento Urbanistico definirà la disciplina per **le aggregazioni edilizie** esistenti; oltre al recupero dei singoli organismi edilizi, potranno essere consentiti interventi di ristrutturazione urbanistica finalizzati al riordino formale e funzionale del contesto.

p) Ai fini del mantenimento del presidio del territorio in un'**area marginale ad economia debole**, come quella del Comune di Chianni, gli interventi sul patrimonio edilizio esistente potranno essere previsti ampliamenti in riferimento all'art.5bis della L.R. 64/95 e succ. mod. a condizione che non comportino nuove unità abitative. Sarà quindi possibile, ai fini della permanenza dei nuclei familiari, prevedere ampliamenti in percentuale sulla superficie esistente, degli edifici che non risultano avere valore tipologico e formale, anche se deruralizzati o in fase di deruralizzazione.

q) Il Regolamento Urbanistico, in riferimento agli **edifici che verranno deruralizzati**, dotati di superficie di pertinenza maggiore di 1 ha, indicherà gli interventi di sistemazione ambientale, da effettuare ai sensi delle L.R.T. 64/95 e successive modifiche.

r) I **complessi in stato di abbandono o degradati**, presenti all'interno del sistema collinare, dovranno essere individuati all'interno di zone di Recupero, demandando ai relativi strumenti attuativi il superamento delle condizioni di degrado.

s) Il Regolamento Urbanistico definirà, in coerenza con la disciplina regionale e con le disposizioni del PTC provinciale, i criteri ed requisiti per la **trasformazione dei centri aziendali esistenti**, ed anche per la realizzazione di nuovi insediamenti agricoli.

t) Al fine di garantire un corretto inserimento nel contesto rurale, il R.U. disciplinerà i criteri di localizzazione nonché le caratteristiche tipologiche e dimensionali dei **nuovi interventi edilizi**, privilegiando la realizzazione di complessi organici attraverso la formazione di Programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale PAPMAA (o di Piani Particolareggiati qualora i nuovi insediamenti riguardino più aziende) che definiscano i caratteri generali dell'intervento valutandone anche l'inserimento in relazione al paesaggio agricolo circostante.

u) Per le **serre** di tipo fisso, il Regolamento Urbanistico, in riferimento all'art. 3 comma 10 e 11 della L.R.T. 64/95 e successive modifiche, specificherà indirizzi e parametri dimensionali e tipologici per la riqualificazione delle aree di produzione, configurando per quelle orto-floro-vivaistiche la possibilità di realizzare punti di esposizione e commercializzazione (garden), con eventuali strutture di servizio, nel rispetto dei criteri di un corretto inserimento ambientale e nel rispetto delle normative nazionali e regionali vigenti.

v) In coerenza con gli obiettivi di valorizzazione turistica e di tutela ambientale del territorio, **non sono ammesse attività di allevamento** non classificabili come attività agricole ai sensi del DPR 917/1986, ivi comprese attività di cinotecnica.

w) Il RU disciplinerà la possibilità di **cambio di destinazione d'uso di annessi agricoli** in civili abitazioni. Tali interventi, all'interno di una azienda agricola, dovranno essere previsti attraverso i P.A.P.M.A.A..

x) Il R.U. disciplinerà la possibilità di realizzare nuovi annessi per aziende di superficie inferiore ai minimi di prescritti dalla vigente legge.

y) In riferimento all'accoglimento dell'osservazione n°34, tra i servizi di interesse pubblico, si intende ricompresso anche il canile comunale, la cui ubicazione potrà essere individuata all'interno del sistema collinare, fatto salvo il subsistema delle colture arboree collegate con gli insediamenti.

4. All'interno del "sistema collinare" è presente l'"**Ambito di riqualificazione ambientale ex cave",** non soggetto all' applicazione della L.R.T. 64/95, per il quale il Regolamento Urbanistico definirà una specifica disciplina, sulla base degli elementi emersi dal quadro conoscitivo e degli obiettivi espressi dal P.S., ed in coerenza con gli indirizzi che seguono. All'interno di tale ambito tutti gli interventi dovranno essere rivolti alla riqualificazione ambientale e paesaggistica attraverso il recupero dei fronti e delle aree di cava, oggetto di insufficienti ed adeguati interventi di sistemazione ed attualmente in condizioni di degrado. Nelle aree di cava sarà possibile intervenire attraverso progetti unitari di iniziativa pubblica o privata estesi all'intera zona interessata, finalizzati anche ad una possibile fruizione di tipo ricreativo e culturale.

5. Per il subsistema delle "**aree boscate**", così come sono state indicate nel quadro conoscitivo, l'atteggiamento prevalente è quello della salvaguardia e della protezione, favorendone la diversificazione verso stati vegetali più stabili e quindi più in equilibrio. Particolare attenzione dovrà essere rivolta a definire le tipologie e le modalità di intervento consentite, differenziando le norme in relazione al tipo e alla composizione del bosco; tali norme diventano delle specifiche rispetto alle vigenti leggi nazionali e regionali.

a) Per il "**subsistema delle aree boscate**" il Regolamento Urbanistico definirà, in coerenza con gli indirizzi contenuti nello Statuto del Territorio, le norme ed i criteri per la tutela e la **manutenzione degli elementi costitutivi del sistema territoriale e del paesaggio agrario e forestale**, quali la viabilità vicinale e poderale, i sentieri, la rete idraulica di drenaggio superficiale, i muri a secco, le opere tradizionali di sistemazione, i manufatti caratterizzanti il paesaggio, gli elementi naturali di pregio. Al Regolamento Urbanistico spetterà inoltre definire criteri, modalità e limiti entro i quali potranno essere effettuati gli interventi di trasformazione fondiaria che possano indurre alterazioni del paesaggio e del territorio.

b) Nel "**subsistema delle aree boscate**" sono comprese anche:

-le **aree estrattive** individuate da PRAE;

-le **aree protette**, categorie b, c, d individuate dalla legge regionale 52/82.

Entrambi questi ambiti non sono oggetto di specifica disciplina da parte del Piano Strutturale in quanto tutelate da altri vincoli e normative esistenti (vincolo paesaggistico, vincolo idrogeologico, LR 39/2000).

c) La prevenzione dagli incendi boschivi, le forme di governo e gestione dei boschi devono tendere a ridurre i rischi di propagazione del fuoco e limitare i danni conseguenti.

6. Nel "**subsistema delle colture arboree collegate con gli insediamenti**" il Piano Strutturale intende promuovere il **sostegno alle attività agricole esistenti**, e considera fondamentale anche il ruolo delle forme di agricoltura part-time e per autoconsumo; favorisce forme di sviluppo rurale che esercitino un'azione di tutela del paesaggio, preservandone il peculiare pregio ambientale. Il Regolamento Urbanistico disciplinerà in dettaglio la tipologia e dimensioni per realizzazione di tali manufatti destinati alle attività agricole a carattere amatoriale, finalizzati a favorire il mantenimento del tessuto agrario attraverso la coltivazione. Tali manufatti saranno collegati a fondi di dimensioni non inferiori a 5000 mq destinati ad orto o coltivazioni legnose, ed avranno dimensione non superiore a mq 25.

7. Per le **aree a prevalente carattere agricolo speciale** il P.S. indirizza il R.U. ad individuare le destinazioni compatibili e di sostegno al settore agricolo in adempimento delle normative vigenti. Il R.U. potrà prevedere la trasformazione e riconversione dei manufatti agricoli speciali, qualora non in attività, nel rispetto della legislazione vigente.

8. Ambito di **riqualificazione ambientale ex discarica** indicato in cartografia, nella Tav.2a *Risorse del Patrimonio Naturale e Culturale*, il PS stabilisce per tale ambito un processo di riqualificazione ambientale finalizzato al controllo degli effetti ambientali indotti sulle risorse. All'interno di tale processo di riqualificazione, in accordo con gli Enti sovraordinati, Regione e Provincia, potranno anche essere programmati studi e ricerche per una corretta valorizzazione del sito. Il R.U. potrà valutare, in relazione ad accordi di area e/o con Enti Sovraordinati, di destinare il sito alla produzione di energia rinnovabile e/o ecocompatibile. Si precisa che un eventuale uso diverso dell'area d'ambito della discarica è condizionato a norma di legge alla definitiva certificazione da parte dell'autorità competente (Provincia) di un atto attestante il recupero ambientale dell'area.

9. Per gli edifici esistenti all'interno dell'**area ad alta connotazione paesaggistica**, il Regolamento Urbanistico potrà consentire il recupero e la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente anche attraverso ampliamenti purchè finalizzati alla valorizzazione del sistema territoriale nel suo complesso (patrimonio naturale, culturale, insediativo, rurale). Saranno da preferire interventi in attuazione di standards, nonché di spazi di interesse pubblico.

10. Le **visuali paesaggistiche,** segnalate in cartografia (Tav. 1 e 4), rappresentano un puro riferimento teorico per la salvaguardia dei valori paesaggistici; gli eventuali interventi di trasformazione, purchè ammissibili dal P.S. e dal R.U., dovranno evidenziare l'impatto sul paesaggio attraverso specifiche documentazioni illustrative e comparative (cfr. art.6, comma4, letteraa, art.8, comma5, letterac).

11. All'interno del Sistema Territoriale il Piano Strutturale individua le **zone ad esclusiva e prevalente funzione agricola** che costituiscono l'ambito di applicazione della L.R.T. 64/95 e succ. mod..

In base al quadro conoscitivo, ai sensi dell'art 23 del PIT e dell'art.14 del PTC della Provincia di Pisa, il Piano Strutturale riconosce quali:

a) **<u>zone ad esclusiva funzione agricola</u>**:

il Subsistema collinare boschivo

il Subsistema delle colture arboree collegate con gli insediamenti

b) **<u>zone a prevalente funzione agricola</u>**:

- Subsistema fluvio lacuale
- Subsistema alluvionale
- Subsistema dei seminativi nudi sulle argille
- Subsistema dei seminativi sparsi nel bosco

c) Le zone riconosciute come "ad esclusiva funzione agricola" vengono, altresì, riconosciute come "**zone agricole di interesse paesaggistico**", in base all'art. 14 del PTC della Provincia di Pisa in relazione alla presenza di forme di coltivazioni tradizionali connotanti il paesaggio (colture arboree intorno all'edificato) e dell'interesse naturalistico-ambientale (zona boscate).

d) Il Piano Strutturale ha individuato le aree ad esclusiva o prevalente funzione agricola, così come quelle di interesse paesaggistico, (art. 23 del P.I.T. e art.14 del P.T.C.) sulla Tav 2c *Statuto del Territorio: Risorse del Territorio Rurale*.

12. Fanno parte del Sistema Territoriale, ma restano escluse dall'ambito di applicazione della LR 64/95 e succ.mod, in base all'art. 23 del PIT: l'Ambito di riqualificazione ambientale ex cave, ambito di riqualificazione ambientale ex discarica, le Aree estrattive individuate da PRAE e le polarità a prevalente carattere turistico.

a) Il R.U. potrà individuare, in relazione alle necessità di motivato fabbisogno di materiale lapideo a livello comunale/provinciale, eventuali ampliamenti delle aree estrattive esistenti purchè interne rispetto alla delimitazione del P.R.A.E. Regionale o risultante da Atti sovraordinati e condivisi dall'A.C.

b) Il R.U. dovrà inserire tale eventuale processo di sviluppo all'interno di un perimetro entro cui si dovrà procedere organicamente alla trasformazione guidandone le sistemazioni ambientali ed idrologiche che salvaguardino il paesaggio.Tale progettazione dovrà essere valutata sotto gli aspetti ambientali ed idrologici e dovrà essere assentita dagli organi competenti e svolta in conformità con i relativi pareri ed approfondimenti.

c) Le localizzazioni derivanti del P.A.E.R.P., nel rispetto delle Invarianti Strutturali contenute nel P.S., comporteranno il recepimento automatico nel quadro conoscitivo del Piano Strutturale stesso, con conseguente adeguamento del Regolamento Urbanistico tramite definizione accurata delle aree estrattive.

13. Le zone ad esclusiva funzione agricola, ricomprese all'interno delle U.T.O.E., risultano interagenti con il sistema insediativo; pertanto il Piano Strutturale individua tali zone come aree a prevalente funzione agricola. Il R.U. dovrà stabilire l'interazione tra le zone agricole ed eventuali strutture insediative e di servizio.

Art. 8 - Statuto del Territorio: Risorse del Patrimonio Insediativo

Il Patrimonio Insediativo è composto tutti i manufatti edilizi che insistono sul territorio comunale, considerati nell'insieme delle reciproche relazioni e nelle diverse modalità di organizzazione ed aggregazione. La rete degli spazi pertinenziali integrati al tessuto urbano ed edilizio fanno parte del patrimonio insediativo.
Cartografia di riferimento in scala 1:5.000 Tav.2b- Risorse del Patrimonio Insediativo.

Obiettivi del Sistema

Valorizzazione **dell'identità culturale** delle singole comunità.

Tutela e valorizzazione del sistema delle **emergenze storiche e delle aree di valore storico ambientale**.

Conservazione e recupero del **patrimonio urbanistico-edilizio storico urbano, rurale e specialistico**; in particolare, nei casi dove ancora sono presenti le caratteristiche morfologiche e tipologiche originarie.

Riqualificazione del **tessuto urbanistico** mediante microinterventi (aree di sosta, piazze e spazi pedonali, alberature, ecc.) tesi a migliorare la vivibilità e ad attenuare i disagi della mobilità.

Riqualificazione del **tessuto edilizio di recente formazione**, attraverso la dotazione di servizi per la residenza ed il ridisegno dello spazio urbano, con particolare attenzione al potenziamento della rete degli spazi pubblici.

Definizione di **regole morfologiche e tipologiche** per lo sviluppo del tessuto urbano in accordo con i processi di formazione storica dei nuclei esistenti (favorire gli interventi di qualità in grado di consolidare o ripristinare i tradizionali rapporti di vicinato).

Completamento e riqualificazione funzionale ed urbanistica delle **aree produttive esistenti**, anche in funzione di un migliore inserimento ambientale e paesaggistico.

Riassetto funzionale degli insediamenti finalizzato al riequilibrio del **carico ambientale** per una corretta gestione delle risorse nell'ottica di uno sviluppo sostenibile.

1. La risorsa del **patrimonio insediativo**, può essere ricompressa all'interno dei seguenti sub-sistemi:

a) **Sub-sistema dell'edificato a prevalente carattere residenziale**: comprende i tessuti edilizi e gli edifici appartenenti agli insediamenti residenziali di antica formazione, consolidati ed alle loro espansioni recenti, nonché la rete degli edifici sparsi a destinazione residenziale.

b) **Subsistema degli insediamenti produttivi**: comprende le zone e gli edifici destinati ad attività produttive, gli edifici e relative aree di pertinenza dove sono prevalenti attività di tipo produttivo, gli edifici produttivi storici tuttora utilizzati per attività non residenziali.

2. All'interno dell'**edificato a prevalente carattere residenziale**, il Piano Strutturale individua nella Tav.2b:

-edificato di antica formazione;

-edificio presente al Catasto Leoplodino(1822);

-crescita lineare lungo strada;

-espansione pianificata.

In generale valgono:

per l'edificato di antica formazione e per gli edifici presenti al Catasto Leoplodino(1822): **Ambito della conservazione e della valorizzazione**

per l'edificato con crescita lineare ed espansione pianificata: **Ambito della riqualificazione urbanistica ed edilizia**

3. Gli insediamenti produttivi, sempre individua ti dal Piano Strutturale nella Tav.2b sono suddivisi in:

-agricolo speciale;

-produttivo;

- insediamento produttivo dimesso;

4. <u>Criteri ed indirizzi per il Regolamento Urbanistico:</u>

SUB-SISTEMA DELL'EDIFICATO A PREVALENTE CARATTERE RESIDENZIALE

a) **L'ambito della conservazione e della valorizzazione** comprende gli edifici ed i tessuti edilizi di origine storica (edificato di antica formazione ed edificio presente al Catasto Leopoldino-cfr.Tav. Q.C.4-*Analisi della struttura urbana* e Tav. 2b *Risorse del Patrimonio Insediativo*) che hanno mantenuto una loro identità tipologica, formale e morfologica tale da essere riconoscibile ancora oggi. La conoscenza e la comprensione delle fasi e degli elementi del processo di evoluzione tipologica, effettuata nell'analisi conoscitiva, rappresenta uno strumento indispensabile per l'elaborazione di strategie finalizzate al mantenimento della qualità urbana ed al superamento delle varie forme di degrado urbanistico che contraddistinguono molti nuclei storici. All'interno di tale ambito, il Piano Strutturale assume un criterio di tutela e di valorizzazione. In fase di redazione di Regolamento Urbanistico, in relazione agli specifici valori storico-tipologici dell'edificato, dovranno essere, pertanto, stabilite categorie di intervento tali da garantire prioritariamente la tutela e la valorizzazione del patrimonio urbanistico ed edilizio esistente, ed individuate modalità e strategie operative per il mantenimento dell'identità storica degli insediamenti attraverso interventi che il R.U. definirà nel dettaglio. Potranno anche essere ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica finalizzati al riordino formale e funzionale del contesto, limitatamente ai casi di accertata compromissione dei caratteri storici ed architettonici del patrimonio edilizio esistente.

b) **L'ambito della riqualificazione urbanistica ed edilizia** corrisponde alle aggregazioni edilizie di formazione recente (crescita lungo strada ed espansione pianificata cfr.Tav. 2b *Risorse del Patrimonio Insediativo*). Per tale ambito il R.U., al fine di migliorare la qualità e l'efficienza dell'insediamento, potrà procedere al riordino ed alla riqualificazione urbanistica, stabilendo come elemento prioritario il reperimento degli standards urbanistici e dei servizi di base. L'edificato recente rappresenta la parte quantitativamente più rilevante del patrimonio insediativo attuale; questi aggregati residenziali sono spesso strutturati secondo modelli insediativi incoerenti con quelli storici, con i quali sono incoerenti per assenzo caratteri di organicità del tessuto e di razionalità di impianto. Ciò comporta una attenta riflessione circa le modalità di intervento necessarie per ricondurre queste

parti di tessuto ad assetti urbanistici e tipologici compiuti. Per migliorare la qualità e l'efficienza dell'insediamento, il Piano Strutturale ritiene necessario procedere al riordino e alla riqualificazione urbanistica delle parti più degradate, stabilendo come elemento prioritario il reperimento degli standards e dei servizi di base. L'assetto urbanistico, formale e tipologico dell'edificato recente potrà essere riqualificato anche attraverso la riorganizzazione e il limitato incremento dei tipi edilizi, purché in coerenza con lo stadio del processo tipologico raggiunto dai singoli edifici, e mediante interventi di ristrutturazione urbanistica e funzionale anche con demolizione e ricostruzione. Anche il nuovo tessuto di espansione dovrà inserirsi in modo coerente nel processo storico di evoluzione degli insediamenti, riprendendone i caratteri di razionalità ed di organicità, anche attraverso modelli urbanistici che superino i limiti di una pianificazione basata quasi esclusivamente sullo zoning, sui parametri e sugli indici normativi. In particolare, dovrà essere posta attenzione alle caratteristiche tipologiche e dimensionali del nuovo tessuto edilizio, prediligendo tipologie consolidate e coerenti con le modalità abitative locali. Per i nuclei e gli edifici isolati, il R.U. stabilirà le specifiche categorie di intervento, di tutela o trasformazione compatibili con la classificazione del valore degli edifici.

Gli eventuali incrementi volumetrici dovranno essere coerenti al tipo edilizio e al suo aspetto formale e di finitura. Gli eventuali spazi esterni di pertinenza dovranno essere salvaguardati nella loro conformazione.

5. Criteri ed indirizzi per il Regolamento Urbanistico:

SUBSISTEMA DEGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

a) **L'ambito di potenziale trasformazione e di riconversione funzionale** è previsto per le aree a prevalente carattere produttivo. Il RU dovrà, in ogni caso, valutare la dotazione degli standards e la funzionalità d'uso dell'insediamento esistente, ed individuare interventi anche di ristrutturazione urbanistica per la riqualificazione funzionale, di ristrutturazione edilizia, completamento edilizio e/o nuova costruzione all'interno di eventuali lotti. In tal senso, il R.U. dovrà individuare specifici ambiti di riqualificazione funzionale e paesaggistica. Le aree produttive eventualmente previste a completamento di quelle esistenti dovranno essere ben collegate al Sistema Funzionale, dotate di ampi spazi a verde e di aree a servizi impostate secondo modelli tipologici e funzionali, tali da permettere le eventuali trasformazioni d'uso indotte dall'evoluzione dei processi produttivi ed economici.

Il sistema connettivo del verde e dei servizi dovrà essere l'elemento organizzatore nello stabilire relazioni con il patrimonio insediativo residenziale e con il territorio rurale circostante. Il R.U. specificherà nel dettaglio, per le singole zone, le infrastrutture necessarie, nonchè i parametri urbanistici e le tipologie di intervento.

b) Il PS individua gli **ambiti della potenziale trasformazione e della riconversione funzionale**. Il R.U, per le aree destinate a riconversione funzionale di manufatti artigianali ed agricolo-speciali dismesse, contraddistinte in cartografia quali Ambito della trasformazione e della riconversione funzionale, potrà prevedere la riconversione dei manufatti, nel rispetto della legislazione vigente. Il R.U., al fine di favorire la riconversione dell'edificato degradato e compromesso, e con funzioni incoerenti con i valori paesaggistici, dovrà, in relazione a tali ambiti, individuare le zone interessate per la localizzazione degli interventi, nel rispetto della salvaguardia ambientale. Tali zone interessano le attività dimesse e le loro aree di pertinenza.

c) Il P.S. riconferma il dimensionamento del **comparto artigianale-industriale** vigente nello strumento urbanistico comunale (P.R.G.), suggerendo possibili riconversioni funzionali collegate allo sviluppo delle attività complementari e di servizio all'agricoltura. Il dimensionamento dovrà essere assunto quale limite per la formazione del R.U.

d) Per i **manufatti non residenziali con caratteristiche di archeologia industriale** a testimonianza di tecnologie e funzioni di interesse storico collegati alla tradizione locale (esempio mulini, etc.) il R.U. dovrà procedere alla loro salvaguardia attraverso interventi di carattere conservativo. Eventuali cambi di destinazione d'uso potranno essere consentiti, purché coerenti con le tipologie originarie ed ambientalmente compatibili. Il Regolamento Urbanistico disciplinerà nel dettaglio le modalità di recupero e valorizzazione di tali complessi, specificando anche le necessarie operazioni di indagine, di rilevamento, di schedatura delle preesistenze storico-archeologiche.

e) Per le **aree ed edifici produttivi**, ubicati all'interno del *Patrimonio Rurale*, il R.U. procederà alla valutazione della compatibilità ambientale e, qualora l'insediamento risulti compatibile, all'individuazione delle specifiche categorie d'intervento per l'efficienza e la riqualificazione dell'attività. La permanenza dell'attività produttiva esistente dovrà, inoltre, garantire il soddisfacimento degli standards di legge ed il rispetto delle normative in materia ambientale; analoghe garanzie dovranno essere fornite in caso di riconversione in altra attività produttiva o cambio di destinazione.

f) Per quanto riguarda gli **edifici e le aree produttive e commerciali esistenti** all'interno del tessuto residenziale, il R.U. dovrà procedere all'individuazione delle attività incompatibili con il tessuto residenziale, ed, in tal senso, formulare dei Piani di Ristrutturazione Urbanistica che promuovano la riconversione di una parte del tessuto e inneschino meccanismi di riqualificazione dell'area. Per tali edifici, eventuali interventi di ampliamento delle superfici utili esistenti potranno essere consentiti quando siano stati soddisfatti gli standards di legge e le normative in materia di inquinamento e, solo se, non producano alcuna forma di degrado all'interno del patrimonio insediativo.

g) Le **aree a prevalente carattere produttivo e dei servizi (UTOE 4a)**in attuazione possono essere ricondotte all'ambito di trasformazione e di riconversione funzionale. In sede di stesura del R.U. potranno essere svolte modifiche alla configurazione morfologica e tipologica dell'insediamento, con particolare riferimento all'integrazione tra gli organismi edilizi, la rete infrastrutturale, la dotazione di standards e la risorsa paesaggio.

h) L'Amministrazione Comunale dovrà definire, in sede di R.U., specifiche perimetrazioni, all'interno delle quali, definire i **Piani Particolareggiati**. All'interno di tali ambiti, coerentemente con il dimensionamento complessivo per il recupero residenziale e per servizi e/o destinazioni turistico residenziali stabilito dal PS, potranno essere consentiti interventi di ristrutturazione urbanistica, anche attraverso demolizione e ricostruzione, dei manufatti esistenti, purchè di nullo valore storico, architettonico e testimoniale.

i) Per gli **edifici a destinazione artigianale presenti in zona agricola** il R.U. potrà stabilire, in relazione alla compatibilità ambientale e coerentemente con il dimensionamento stabilito dal P.S., il mantenimento o la variazione della destinazione d'uso per fini agricoli, residenziali e/o turistici. Gli interventi dovranno essere effettuati nel rispetto della superficie utile esistente. Al fine di incentivare il processo di riqualificazione, per destinazioni compatibili con il contesto agricolo-ambientale, potranno essere ammessi interventi di ampliamento della superficie utile entro il 30% dell'esistente; detti interventi dovranno essere programmati mediante l'elaborazione di Piano Attuativo.

j) Si prescrive la non ammissibilità di aziende a rischio d'incidente rilevante;
L'insediamento delle aziende insalubri di I e di II classe dovrà essere effettuato nel rispetto di quanto previsto da R.D. n° 1265 del 1934; (validità: tutte le UTOE, escluse quelle destinate ad attività produttive).

Le aziende insalubri diverse da quelle di cui al punto precedente dovranno essere localizzate nelle aree destinate ad attività produttive o comunque all'esterno dei centri abitati.

6. Criteri ed indirizzi per il Regolamento Urbanistico validi per l'intero patrimonio insediativo:

a) Si rimanda al R.U. una **schedatura di dettaglio** per gli edifici, o complessi edilizi; detta schedatura di analisi dovrà individuare almeno le caratteristiche tipologiche, formali, pertinenziali in modo da valutare puntualmente la tipologia di intervento.

b) **Per gli edifici esistenti all'interno dell'area ad alta connotazione paesaggistica**, il Regolamento Urbanistico potrà consentire il recupero e la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente, anche attraverso ampliamenti, purchè finalizzati alla valorizzazione del sistema territoriale (patrimonio naturale, culturale, insediativo, rurale) nel rispetto della legislazione vigente. Saranno da preferire interventi in attuazione di standards, nonché di spazi di interesse pubblico.

c) Le **visuali paesaggistiche** segnalate in cartografia, rappresentano un puro riferimento teorico per la salvaguardia dei valori paesaggistici; gli eventuali interventi di trasformazione, purchè ammissibili dal P.S. e dal R.U., dovranno evidenziare le relazioni con il paesaggio attraverso specifiche documentazioni illustrative e comparative (cfr. art.6, comma 4, lettera a, art.7, comma 10 e art.8, comma 5, lettera c).

d) La perimetrazione del patrimonio insediativo potrà anche ricomprendere parti di a**rea agricola interagente con il sistema funzionale ed insediativo di qualificazione dell'immagine urbana degli standards (parco urbano, verde sportivo, servizi di interesse pubblico, etc)**, qualora l'insediamento vada ad interessare zone rurali. Tali aree conservano la loro destinazione agricola e potranno essere considerate integrative dal punto di vista ambientale.

e) Il PS individua un ambito: **area interagente con il patrimonio insediativo con funzione di qualificazione dell'immagine urbana e degli insediamenti,** con prevalente funzione di connessione tra l'edificato e il territorio agricolo. La particolare ubicazione e conformazione di tale ambito assume un particolare significato nel processo di riqualificazione dell'immagine urbana.

Il R.U. dovrà procedere, all'interno di tale ambito, attraverso studi di dettaglio, alla conoscenza degli specifici valori naturali, paesaggistici ed ambientali, nonché alla eventuale catalogazione delle componenti insediative. Qualora per motivati e documentati impedimenti non risulti possibile il raggiungimento degli obiettivi di riqualificazione del tessuto insediativo, all'interno delle UTOE, alcune parti di tale ambito potranno soddisfare una quota del fabbisogno abitativo e dei servizi. Si fa riferimento anche all'art.10, comma8, lettera h.

f) Le delimitazioni di individuazione dello specifico **resede (pertinenza)**, segnate in cartografia sono puramente indicative. In sede di R.U., dovrà essere acquisita la specifica documentazione catastale che permetta di effettuare una più precisa perimetrazione.

Art. 9 - Statuto del Territorio: Sistema Funzionale

Il Sistema Funzionale è costituito dall'insieme delle strutture a rete (infrastrutture viarie e tecnologiche) e puntuali (servizi pubblici e privati di interesse collettivo) che garantiscono l'efficienza e la qualità abitativa degli insediamenti e del territorio.

Cartografia di riferimento in scala 1:10.000 Tav. 3- Statuto del Territorio: Sistema Funzionale.

Obiettivi del Sistema	Adeguamento e potenziamento dei **servizi per la residenza e delle attrezzature collettive** nei centri abitati. Riqualificazione della **viabilità di interesse sovracomunale** finalizzata alla messa in sicurezza ed al miglioramento della percorribilità. Adeguamento e sviluppo delle **reti e delle infrastrutture tecnologiche** per una maggiore efficienza degli insediamenti e per la mitigazione dell'impatto ambientale. Riqualificazione e sviluppo dell'**offerta turistico-ricettiva** attraverso: la riqualificazione ed il potenziamento delle strutture esistenti; la localizzazione diffusa all'interno del patrimonio edilizio esistente (bed and breakfast, fittacamerato, ecc.) rivalutando il ruolo turistico dei borghi , la promozione ed il consolidamento del settore agrituristico.

1. Il Sistema Funzionale è stato distinto in due Sub-sistemi:

a) Sub-sistema delle infrastrutturale

b) Sub-sistema dei servizi

2. **<u>Sub-sistema delle infrastrutturale</u>**: comprende le infrastrutture viarie a carattere territoriale e locale, i percorsi pedonali, ciclabili, turistico naturalistici e storici, a servizio degli insediamenti quali:

- viabilità provinciale di supporto ai sistemi insediativi locali
- viabilità comunale
- viabilità vicinale e poderale ed interpoderale
- percorso storico
- percorso dei mulini
- percorso turistico naturalistico.

3. <u>Criteri ed indirizzi per il Regolamento Urbanistico:</u>

SUB-SISTEMA INFRASTRUTTURALE

a) Il Piano Strutturale si pone come obiettivo il miglioramento del sistema della mobilità all'interno del territorio comunale attraverso la riqualificazione della **rete viaria**, in collegamento con i programmi di adeguamento della viabilità provinciale. Per la viabilità esistente il Regolamento Urbanistico dovrà definire piani di intervento che, coerentemente ai criteri adottati dalla legislazione nazionale vigente e dagli strumenti urbanistici per la classificazione funzionale delle strade, consentano di migliorare il livello di servizio offerto tramite interventi infrastrutturali di adeguamento agli standards richiesti e/o di limitazione delle funzioni ammesse.

Il R.U. dovrà, inoltre, definire le fasce di rispetto e le distanze dagli elementi del sistema della mobilità nel rispetto delle relative disposizioni di legge.

b) Per quanto riguarda la **viabilità minore**, il RU potrà individuare e potenziare lo sviluppo di una rete di percorsi pedonali e ciclabili a scala urbana e territoriale, funzionalmente integrata con il sistema degli insediamenti e dei servizi di interesse collettivo. Tale rete di percorsi potrà essere realizzata prioritariamente attraverso il recupero e la valorizzazione dei percorsi esistenti di carattere storico, naturalistico e rurale.

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

d) La realizzazione delle **reti tecnologiche e delle opere di urbanizzazione di interesse pubblico** sarà rivolta alla riqualificazione dell'esistente, nell'ambito delle prescrizioni e degli indirizzi del Piano Strutturale ed in coerenza con i programmi di sviluppo degli enti gestori del servizio. Il potenziamento e la riorganizzazione delle reti infrastrutturali sarà effettuato in coerenza alle previsioni del Regolamento Urbanistico e del Programma Integrato di Intervento, stabilendo unitarietà tra servizi a rete e nuove previsioni di Piano, anche attraverso la definizione di specifiche condizioni alla trasformazione.

e) Il R.U., in considerazione con i valori paesaggistici, al fine di razionalizzare l'accessibilità e la mobilità degli insediamenti, potrà individuare **nuovi tracciati o bypass** di interconnessione con la viabilità esistente.

f) Il P.S. conferma gli ambiti di **cava esistente** e disciplinati dal PRG vigente sottoposti a specifici Piani di Coltivazione. A conclusione di tali Piani l'area si intende ricondotta alla disciplina del Sistema Territoriale di riferimento.

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

   Architettura religiosa
   Area a prevalente carattere ricreativo e di servizi di interesse pubblico
   Parcheggio esistente
   Parcheggio di programma
   Verde pubblico esistente
   Area estrattiva prevista dal P.R.A.E.R.
   Associazionismo, volontariato e circolo ricreativo
   Cimitero
   Impianto sportivo
   Servizio privato di interesse collettivo
   Servizio pubblico
   Struttura sanitaria
   Struttura scolastica
   Agricampeggio
   Area turistico ambientale (derivata dal PRG vigente-sottozona "B4")
   Aziende agrituristiche
   Aziende turistico ricettive
   Polarità a prevalente carattere turistico-ambientale

5. <u>Criteri ed indirizzi per il Regolamento Urbanistico:</u>

SUB-SISTEMA DEI SERVIZI

a) Il Piano Strutturale determina il dimensionamento degli **standards urbanistici** da realizzare (in adempimento alle prescrizioni del D.M.1444/68 e degli orientamenti regionali) e ne indica la ripartizione qualitativa all'interno delle singole Unità Territoriali Organiche Elementari, in ragione delle differenti esigenze degli insediamenti (si rimanda alle schede-norma delle U.T.O.E. per il quadro dettagliato

degli standards esistenti e di progetto). Il Piano Strutturale incrementa la dotazione di standards, stabilita dal D.M. 1444/68, fino a raggiungere una soglia di 27 mq/ab. raccogliendo gli orientamenti deliberati dalla Regione Toscana. In tal senso il R.U. dovrà reperire, in relazione alla popolazione attualmente insediata nel territorio comunale ed all'incremento previsto, una quantità di spazi pubblici da valutare in rapporto alle diverse problematiche locali e tale, comunque, da garantire il soddisfacimento delle esigenze della comunità insediata. L'incremento dovrà essere utilizzato per migliorare la qualità del patrimonio insediativo favorendo la continuità tra gli spazi pubblici e di uso pubblico. Sarà così possibile associare alla quantità minima di standards un livello soddisfacente di qualità del servizio, attraverso progetti organici di riqualificazione urbana, favorendo la dotazione di aree a parcheggio, a verde pubblico attrezzato e di aree per lo sport, in continuità con il sistema dei servizi pubblici. Attraverso specificazioni di dettaglio il R.U. individuerà l'esatta ripartizione di tali quantità.

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

c) Le aggregazioni sopracitate potranno assumere una diversa conformazione, purché qualitativamente e quantitativamente rispondente allo standards di riferimento stabilito dal PS. e giustificata dagli obiettivi dell'A.C. In ogni caso le aggregazioni dovranno essere tali da garantire una efficienza d'uso del servizio, coerentemente ai principi dell'art.37 della L.R.T. 1/05, relativamente alla corretta distribuzione delle funzioni al fine di assicurare l'equilibrio e l'integrazione tra il sistema di organizzazione degli spazi ed i tempi della vita urbana.

d) Qualora l'Amministrazione Comunale intenda procedere alla riorganizzazione ed alla razionalizzazione della **rete dei plessi scolastici**, questa dovrà tenere conto dei raggi di gravitazione rispetto agli insediamenti interessati, in merito alla corretta organizzazione dei tempi e delle funzioni. Con tale finalità, il Regolamento Urbanistico potrà collocare tali servizi, in quanto opere pubbliche,

nella parte di territorio ritenuta più favorevole rispetto agli obiettivi sopra citati, in coerenza con l'obiettivo fondamentale della tutela e della valorizzazione del paesaggio, in conformità con la L.R.T. 30.7.97 n°57. Il Regolamento Urbanistico dovrà, inoltre, precisare le norme di dettaglio per la realizzazione dei servizi e delle attrezzature di interesse generale, indicandone i requisiti, le caratteristiche tipologiche e dimensionali e la procedura necessaria al fine del rilascio della concessione. Specifici Piani di Settore disciplineranno l'organizzazione dei servizi, dei tempi e delle funzioni sul territorio comunale.

e) Il Piano Strutturale assume come obiettivo la **riqualificazione** ed il **potenziamento dei servizi esistenti**; il Regolamento Urbanistico potrà programmare la localizzazione di nuovi servizi puntuali, dando la priorità al riuso di strutture pubbliche attualmente inutilizzate ed al recupero del patrimonio edilizio esistente, anche attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica, che favoriscano e riqualifichino le relazioni urbane e territoriali. Le aree esistenti a verde pubblico e sportivo dovranno essere valorizzate e potenziate, attraverso eventuali Piani di Settore finalizzati a creare una rete territoriale di aree attrezzate connesse tra loro da percorsi pedonali e ciclabili.

f) Per l'**area a prevalente carattere ricreativo e dei servizi di interesse pubblico**, individuata nella Tav.3 Statuto del Territorio "Sistema Funzionale" il P.S., in relazione alla specificità della destinazione in atto, indirizza il RU a definire, attraverso piani di dettaglio (P.P. e P.d.R.), un progetto di riqualificazione funzionale, anche attraverso ampliamenti coerenti con l'edificato. Oltre alle destinazioni ricreative e dei servizi di interesse pubblico, potranno essere previsti spazi complementari al Parco Sportivo esistente, quali foresteria e piccola palestra. Al fine della realizzazione di un Parco ricreativo/sportivo, dove gli spazi a verde dovranno fortemente prevalere sull'edificato, la superficie utile di tali nuovi interventi non potrà superare il 30% dell'esistente.

g) Il Piano Strutturale prevede la valorizzazione del territorio attraverso la **riqualificazione e lo sviluppo della fruizione turistica e dell'offerta ricettiva**, privilegiandone una localizzazione integrata con la struttura insediativa attraverso il recupero e la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente. Attività di bed and breakfast, affittacamere, ecc., interne e/o collegate alla residenza esistente, non concorrono al dimensionamento dell'offerta turistica in quanto strutture flessibili di accoglienza. Il R.U. dovrà specificare la normativa tecnica degli interventi consentiti nel rispetto della legislazione vigente. Il Piano Strutturale favorisce l'adeguamento e

la riqualificazione delle strutture ricettive esistenti. Gli interventi sulle strutture ricettive esistenti dovranno essere accompagnati da operazioni di riqualificazione ambientale ed inserimento paesaggistico attraverso opportune sistemazioni paesaggistiche.

Il Regolamento Urbanistico potrà ricondurre la programmazione degli interventi più rilevanti all'interno di uno specifico Programma Integrato di Intervento.

h) Il R.U., nel rispetto del dimensionamento sostenibile stabilito dal P.S., dovrà individuare e disciplinare gli interventi previsti dal PS per le **polarità a prevalente carattere turistico-ambientali**; dovrà inoltre definire gli interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente per le strutture collegate alla ricettività e/o agriturismo. Il PS individua, all'interno del Sistema Funzionale, alcune parti del territorio comunale che, sia per la loro ubicazione, che per le particolari connotazioni ambientali, possono svolgere una funzione di qualificazione dell'offerta turistica. Queste polarità, dal perimetro non definito, data la loro interelazione con il sistema insediativo e dei servizi, possono divenire capisaldi per migliorare le caratteristiche paesaggistiche delle aree connesse a tale specifica funzione. In tal senso, il RU, in relazione alla specificità delle aree interessate da tali previsioni, dovrà, coerentemente con i principi di sostenibilità e di valorizzazione della risorsa ambientale, stabilire la dimensione da attribuire ad ogni singola polarità, coerentemente con il dimensionamento massimo stabilito per tale settore. Gli interventi saranno subordinati ad un Piano Attuativo, all'interno del quale dovranno emergere gli interventi di salvaguardia e di valorizzazione del paesaggio. Il RU dovrà inoltre individuare regole morfologiche e tipologiche per stabilire una unitarietà, anche formale, tra il nuovo edificato e le connotazioni del sistema insediativo. All'interno di tali ambiti potranno essere ampliate le funzioni dei servizi di interesse pubblico. Per le aree a carattere prevalentemente turistiche: una quota non superiore al 30% del dimensionamento residenziale o del dimensionamento turistico(pari a 77 abitanti) potrà essere riservata alla residenza, qualora sia dimostrata la non possibilità di raggiungere il dimensionamento stabilito dal P.S.

Il R.U. potrà programmare, attraverso una specifica analisi urbanistica ed ambientale, gli interventi, relativi alle polarità a prevalente carattere turistico-ambientale individuate, all'interno delle aree individuate in cartografia e previste dalla presente Normativa.(cfr. Tav.4-U.T.O.E.). Qualora le polarità siano interne all' "area interagente con il patrimonio insediativi con funzione di qualificazione dell'immagine urbana e degli standards" il RU dovrà, in coerenza con specifiche

indagini urbanistico-ambientali, nonché paesaggistiche, precisarne l'ambito di attuazione e la loro integrazione con il sistema funzionale, insediativo e dei servizi. Inoltre per le **polarità turistiche** il PS stabilisce che il RU dovrà confermare tale destinazione; fino a quel momento l'area rimane agricola. Per quanto riguarda le zone turistiche si intendono riconfermate quelle aree individuate dal PRG vigente, non oggetto di stralcio da parte della Regione Toscana. Qualora gli interventi previsti in dette zone non si siano attivati, nel periodo di validità del PRG vigente, il RU potrà riconfermare, più o meno, tali aree; nel caso in cui non siano riconfermate, gli ambiti relativi saranno ricondotti nella destinazione appartenente al sistema o al subsistema di riferimento. Qualora tali ambiti siano interessati da Piani Attuativi, il R.U. dovrà accogliere tale previsione fino alla scadenza stabilita dal convenzionamento; successivamente a tale termine l'area risulterà non pianificata e ricondotta alla destinazione prevista dal Sistema.

i) Il PS individua in località "I Gulfi" un'area già attualmente destinata ad **agricampeggio** ecologico. Il RU dovrà riqualificare e valorizzare questa area collegata con la fruizione delle risorse naturalistiche ed ambientali del territorio, consentendo le forme di campeggio alternativo, che dovranno, comunque, rispettare le prescrizioni e le normative in materia di inquinamento e di uso delle risorse.

j) Il Regolamento Urbanistico dovrà individuare, all'interno del territorio comunale, le **aree attrezzate multifunzione di interesse generale**, da adibire alle seguenti funzioni: la direzione, il coordinamento e lo svolgersi delle operazioni di soccorso ed assistenza alla popolazione, in caso di emergenza, da parte della Protezione Civile, in conformità con quanto stabilito dalla L. 225/92.

Inoltre il RU dovrà prevedere: la sosta temporanea dei veicoli autosufficienti adibiti al turismo itinerante e l'installazione di attrezzature per i mercati all'aperto e per le attività ricreative itineranti.

Tali aree dovranno essere previste in coerenza con le indicazioni del Piano di Protezione civile e nel rispetto dei seguenti criteri:

- ubicazione in aree servite, o servibili con opere di limitata entità, dalle reti di urbanizzazione primaria (fognatura, acquedotto, rete di distribuzione di energia elettrica, ecc.), nonché facilmente accessibili con automezzi ed elicotteri;
- ubicazione in aree ambientalmente compatibili, non interessate da fenomeni di rischio idraulico, geologico o sismico e dotate delle necessarie caratteristiche di salubrità; tali aree non dovranno inoltre essere interessate da Invarianti Strutturali, vincoli sovraordinati o comunque da elementi territoriali di

valore storico, culturale, ambientale e paesaggistico che possano essere compromessi o alterati dagli insediamenti in oggetto.

k) Le **aree attrezzate** dovranno essere accompagnate da idonee sistemazioni urbanistiche, paesaggistiche, nonché ambientali(strutture di servizio, pavimentazione, arredo, sistemazioni a verde) in grado di garantire un corretto inserimento dell'area stessa nel contesto territoriale.

Art. 10 - Unità Territoriali Organiche Elementari

1. In riferimento all'art. 53, comma 2 lettera b, della L.R.T. 1/05, il Piano Strutturale individua per ogni singola Unità Territoriale Organica Elementare (U.T.O.E.) gli obiettivi, i parametri urbanistici generali e le categorie di intervento ammissibili. Ogni U.T.O.E. si riferisce ad un ambito spaziale per il quale è stato ritenuto necessario definire indirizzi normativi approfonditi e specifici, al fine di controllare e pianificare le trasformazioni che si prevedono possano avvenire al suo interno. Le perimetrazioni delle U.T.O.E. ricomprendono sostanzialmente gli ambiti degli insediamenti esistenti (sia residenziali che produttivi); sono state inoltre individuate alcune aree specifiche per la riqualificazione dei servizi e della struttura insediativa. Tali obiettivi, indirizzi e parametri sono contenuti nelle schede normative allegate alla presente normativa e facenti parte integrante del Piano Strutturale.

2. Il Regolamento Urbanistico preciserà la disciplina urbanistica di dettaglio all'interno delle U.T.O.E. nel rispetto delle indicazioni del Piano Strutturale, dando priorità al reperimento degli standards e dei servizi necessari alla popolazione esistente ed individuando successivamente, anche in collegamento alla rete di urbanizzazione esistente, gli spazi e le modalità per il completamento e l'espansione del tessuto urbano.

3. All'interno delle U.T.O.E. il Piano Strutturale individua degli ambiti di servizio agli insediamenti, da destinare prevalentemente a standards e spazi attrezzati per la riqualificazione degli insediamenti, nonché per la riconfigurazione del margine urbano.

4. In sede di Regolamento Urbanistico potranno essere apportate lievi modifiche ed eventuali rettifiche alle delimitazioni delle UTOE riportate nelle Tav. 4 del Piano Strutturale, purché non superiori al 10% della superficie della singola UTOE e ferme restando le quantità insediative previste dalle schede norma. Le ripartizioni per categoria di intervento di dette quantità insediative, precisate in ciascuna UTOE, sono da intendersi come indicative.

5. Il Regolamento Urbanistico individuerà le distanze minime e le fasce di rispetto in relazione alle infrastrutture, alle zone di interesse ambientale ed al margine stesso delle U.T.O.E., al fine di garantire un corretto sviluppo urbanistico del tessuto edificato.

6. Le schede norma delle U.T.O.E. allegate alla presente normativa sono di seguito elencate:

U.T.O.E. n°1- CHIANNI (U.T.O.E. 1, 1a, 1b);
U.T.O.E. n°2- RIVALTO (U.T.O.E. 2, 2a, 2b);
U.T.O.E. n°3- LA PIEVE (U.T.O.E. 3, 3a, 3b);
U.T.O.E. n°4- LA FORNACE (U.T.O.E. 4, 4a, 4b, 4c, 4d);
U.T.O.E. n°5- GARETTO-GULFI (U.T.O.E. 5, 5a, 5b, 5c, 5d);

7. Per quanto riguarda gli interventi di crescita urbana o di consolidamento edilizio previsto all'interno delle U.T.O.E., il Piano Strutturale stabilisce che il Regolamento Urbanistico delinei nel dettaglio ogni intervento di trasformazione attraverso specifiche **schede norma**. All'interno delle schede guida oltre ai parametri dimensionali dovranno essere precisate le coerenze dei nuovi interventi con la morfologia urbana e la tipologia edilizia.

8. All'interno delle UTOE vengono individuate:

a) **AREE A PREVALENTE CARATTERE RESIDENZIALE** all'interno di queste aree in riferimento ai caratteri del patrimonio insediativo saranno individuate dal RU gli ambiti della conservazione e della valorizzazione (disciplinato all'art.8, comma3, lettera a) delle presenti *Norme*), l'ambito della riqualificazione urbanistica ed edilizia (disciplinato all'art.8, comma3, lettera b) delle presenti *Norme*).
Preliminarmente alla individuazione delle trasformazioni il RU dovrà individuare le zone per la riqualificazione degli standards e dei servizi.

b) **AREA A PREVALENTE CARATTERE PRODUTTIVO E DEI SERVIZI** (disciplinata all'art.8 comma 4, lettera g) delle presenti *Norme*).

c) **AREA A PREVALENTE CARATTERE AGRICOLO SPECIALE** (disciplinata all'art.7 comma7 delle presenti *Norme)*.

d) **AMBITO DELLA RICONVERSIONE E DELLA TRASFORMAZIONE FUNZIONALE** (disciplinato all'art.8, comma4, lettera a, b delle presenti *Norme*).

e) **AREA A PREVALENTE CARATTERE RICREATIVO E DEI SERVIZI DI INTERESSE PUBBLICO** quest'aerea, disciplinata all'interno del Sistema Funzionale art. 9, comma5, lettera f), ha assunto, attraverso gli interventi progressivi, un ruolo emergente per l'erogazione dei servizi di interesse pubblico quali quelli ricreativi e

ricettivi.

f) **RIQUALIFICAZIONE AREA AD AGRICAMPEGGIO ESISTENTE** (disciplinata all'art.9, comma5, lettera i delle presenti *Norme*).

g) **POLARITA' A PREVALENTE CARATTERE TURISTICO** (disciplinata all'art.9 comma5, lettera h delle presenti *Norme*).

h) **AREA INTERAGENTE CON IL PATRIMONIO INSEDIATIVO CON FUNZIONE DI QUALIFICAZIONE DELL'IMMAGINE URBANA E DEGLI STANDARS (parco urbano, verde sportivo, servizi di interesse pubblico, etc)** individuata, con specifica simbologia, dal PS in continuità con le UTOE. Quest'area, per la particolare ubicazione e conformazione, assume un particolare significato nel processo di riqualificazione dell'immagine urbana. Essa rappresenta un ambito agricolo periurbano in forte connessione con il sistema insediativo; al suo interno il PS indirizza il RU a svolgere analisi di dettaglio e di conoscenza dei valori naturali, paesaggistici ed ambientali, alla eventuale catalogazione delle componenti insediative, nonché sulla specificità e sulla diversificata tipologia della tessitura agraria, attribuendo alle singole parti valori paesaggistici riconosciuti. All'interno di tale delimitazione, così come stabilito per il patrimonio insediativo, potranno essere svolte, in sede di RU, operazioni di riequilibrio delle funzioni, degli standards e del carico urbanistico (purchè non superiore al suddetto limite del 10%), non alterando e non compromettendo i valori paesaggistici riconosciuti. Qualora per motivati e documentati impedimenti non risulti possibile il raggiungimento degli obiettivi di riqualificazione del tessuto insediativo, all'interno delle UTOE, alcune parti di tale ambito potranno soddisfare una quota del fabbisogno abitativo e dei servizi.

All'interno delle aree interagenti con il patrimonio insediativo con funzione di qualificazione dell'immagine urbana e degli standars il Piano Strutturale potrà trovare collocazione alle polarità a prevalente carattere turistico.

i) **DELIMITAZIONE DELLA RISORSA TERMALE: zona di studio** contraddistinta con la lettera 3b, all'interno della Tav.6-UTOE, il PS evidenzia una perimetrazione della risorsa termale. Il perimetro indica con approssimazione l'ambito risultante dal Quadro Conoscitivo(Studio geologico di supporto alla pianificazione urbanistica), dove significativa appare la presenza della risorsa termale.

Al fine di non compromettere tale bene, il Piano riconduce questo ambito ad una specifica salvaguardia, prescrivendo al RU di sviluppare specifici studi per acquisire dati scientifici in modo da poter valorizzare la risorsa e stabilire le forme di controllo delle trasformazioni entro un raggio di azione tale da non compromettere questa

connotazione. Inoltre il RU potrà inserire tale area nell'ambito della pogrammazione dei servizi di interesse generale e collettivo che potranno eventualmente tradursi in un interesse turistico e socio-economico legato al termalismo.

j) **AREA AGRICOLA INTERAGENTE CON IL SISTEMA FUNZIONALE ED IL PATRIMONIO INSEDIATIVO** coincide con il Subsistema delle colture arboree collegate con gli insediamenti, per essa valgono le considerazioni e la disciplina di cui all'art.8 comma5, lettera d delle presenti *Norme*.

k) **AREA AD ALTA CONNOTAZIONE PAESAGGISTICA E DI RISPETTO** il PS individua con specifica grafia le parti del territorio e gli elementi con alta valenza paesaggistica; tali parti sono classificate quali Invarianti Strutturali e disciplinate dall'art. 6 delle presenti *Norme*; il RU in relazione a studi di dettaglio potrà sottoporre a tale disciplina altri ambiti individuati significativi per le loro intrinseche connotazioni o ridefinirne il perimetro. Anche qualora non inserite in cartografia con specifica simbologia, si intendono introdotte così come definite all'art. 6 Invarianti Strutturali le fasce di rispetto della viabilità e dei corsi d'acqua.

l) **BOSCO** per esso valgono le considerazioni e la disciplina di cui all'art.6 comma4, lettera d delle presenti *Norme.*

m) In relazione alla tipicità di alcune UTOE che si configurano quali piccoli agglomerati il PS indica delle connessioni, denominate **CORRELAZIONI TRA UTOE,** finalizzate a ricomporre unitariamente sia il livello del marginale carico insediativo, che degli standards. In tal senso il RU attraverso indagini di dettaglio dovrà individuare il processo di riqualificazione dell'edificato esistente, nonché le operazioni di rinnovo urbano. Al fine di perseguire obiettivi di valorizzazione nel corretto rapporto tra l'edificato e le aree ad alto valore paesaggistico che contraddistinguono questi luoghi, il PS orienta il RU verso forme di controllo della trasformazione, subordinando le previsioni a strumenti di dettaglio, Piani Attuativi.

n) **VISUALE PAESAGGISTICA e CORRIDOIO AMBIENTALE** (disciplinata nelle presenti *Norme* all'art.6, comma4, lettera a, art.7, comma10, art.8, comma5, lettera c, Invarianti Strutturali).

Art. 11 – Criteri di individuazione delle aree connotate da condizioni di degrado

1. Il Piano Strutturale stabilisce che il R.U., nell'ambito del territorio comunale, dovrà individuare le aree interessate da condizioni di degrado (ai sensi della L.R.1/05 art.53 comma 2, lettera f) con particolare riferimento al:

a) degrado ambientale relativo a dissesti di natura idrogeologica o conseguenti ad utilizzazioni improprie o di diversa natura che produce anche degrado formale e visivo;

b) degrado strutturale relativo ad immobili, complessi edilizi e/o aree interessate da dissesti;

c) degrado socio-economico relativo a perdita di identità delle struttura sociale e della comunità insediata.

2. Al fine del superamento delle condizioni di degrado, il R.U. preciserà le azioni di recupero, di riqualificazione e di valorizzazione di tali contesti in relazione alle risorse del territorio.

Art. 12 – Criteri per l'adeguamento alle direttive di urbanistica commerciale

1. Il R.U. dovrà contenere specifiche norme per la disciplina del commercio in sede fissa in attuazione degli indirizzi della L.R.1/05 art.53 comma 3 lettera c), in conformità al D.L. 3/3/1998 n°114 e succ. mod., nonché in coerenza con la L.R. 17/5/99 n° 28.

2. Il Piano Strutturale prescrive al R.U. di esplicitare, oltre ai contenuti riferiti alla legislazione vigente, almeno le seguenti indicazioni:

a) coerenze rispetto alle tipologie e agli organismi edilizi in relazione ad eventuali mutamenti di destinazione d'uso;

b) prescrizioni degli standards minimi;

c) condizioni alla trasformazione in relazione alla mobilità ed all'accessibilità dei luoghi ed al contesto paesaggistico.

Art. 13 – Il dimensionamento del Piano Strutturale

Il Piano Strutturale, ai sensi dell'art. 53 comma secondo, lettera c) della L.R.T. 1/05, ha il compito di determinare le dimensioni massime sostenibili degli insediamenti, delle infrastrutture e dei servizi necessari nel territorio comunale ed in particolare in ciascuna Unità Territoriale Organica Elementare.

Sulla base delle risultanze del Quadro Conoscitivo e degli obiettivi di cui all'art. 4 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione, il Piano individua per l'intero territorio comunale i criteri ed i parametri quantitativi per il dimensionamento degli insediamenti, delle funzioni, degli standards di interesse pubblico.

1. Gli standards urbanistici

a) Nel territorio comunale di Chianni sono stati **attuati 74472 mq di standards** urbanistici, (dato derivante da rilevazioni condotte dall'Ufficio Tecnico Comunale) distribuiti soprattutto nel capoluogo, dove gli standards esistenti risultano superiori al fabbisogno minimo prescritto dal D.M. 1444/68.

b) In questo contesto il Piano Strutturale, riprendendo lo stesso obiettivo condiviso con il Comune di Santa Luce, consapevole che lo standards si traduce nella realtà territoriale in qualità di vita, oltre a incentivare interventi mirati alla riqualificazione complessiva della rete degli spazi pubblici, al fine di migliorare la struttura del sistema insediativo, propone di incrementare la dotazione minima di standards stabilita dal D.M. 1444/68 fino ad un valore di **27 mq/ab** per ogni U.T.O.E., così come suggerito dalla Regione Toscana, in modo tale da garantire la quantità di standards al livello medio già presente nel territorio comunale.

Dunque, prevedendo una quantità di standards tale, il Piano Strutturale è coerente agli obiettivi prefissati ed esplicitati all'art. 4 delle Norme Tecniche di Attuazione, in quanto la quota è ampiamente superiore al fabbisogno minimo prescritto dal D.M. 1444/68.

c) In generale, il Piano Strutturale orienta la **valorizzazione del tessuto edilizio esistente** incentivando la riqualificazione ed il riordino degli spazi esterni; i vuoti urbani (percorsi, piazze, spazi a verde, spazi attrezzati etc) risultano essenziali in quanto corrispondono ad aree di potenziale pregio paesistico, dunque non sono da

considerarsi soltanto aree di connessione o di contiguità con l'edificato, bensì sono spazi che imprimono un forte valore strutturante per il contesto, anche edilizio.

Gli spazi di uso pubblico sono concentrati nel capoluogo e nella frazione di Rivalto; le altre frazioni La Pieve, La Fornace, i Gulfi, Garetto, risentono di una carenza di dotazione di standards in quanto gli insediamenti sono carenti di servizi.

d) Il Piano considera la diffusione di standards strettamente collegati alla qualità del contesto paesistico, nonché del tessuto residenziale. Inoltre, appare evidente la scarsa qualità degli spazi pubblici interni al tessuto, che necessitano di una riqualificazione complessiva della rete degli spazi pubblici che preveda un tessuto verde e di relazione con funzione anche connettiva e di continuità tra gli spazi pubblici e di uso pubblico. La qualità dei vuoti urbani dovrà emergere attraverso progetti organici di riqualificazione urbana, favorendo la dotazione di aree a parcheggio, a verde pubblico attrezzato e di aree per lo sport, in continuità con il sistema dei servizi pubblici.

Spetterà al R.U., definire l'esatta ripartizione di tali quantità.

2. Dimensionamento massimo sostenibile degli insediamenti

a) Il Piano Strutturale ha il compito di determinare le dimensioni massime sostenibili degli insediamenti e delle funzioni, nonché delle infrastrutture e dei servizi necessari nel territorio comunale ed in particolare in ciascuna Unità Territoriale Organica Elementare. Il dimensionamento è stato previsto attraverso la valutazione della dinamica demografica a livello comunale, della dotazione abitativa media procapite, della disponibilità di patrimonio edilizio esistente da recuperare e da riqualificare e dagli obiettivi di sviluppo sostenibile del territorio espressi dall'Amministrazione e dalla comunità locale. Inoltre, tale dimensionamento è stato valutato in relazione alla disponibilità delle risorse ambientali, infrastrutturali ed economiche presenti sia nel territorio comunale che in aria vasta.

b) L'andamento della popolazione evidenzia una sostanziale stabilità. Questa tendenza è confermata dalle rilevazioni più recenti.

Analizzando i dati del 30/06/2004 risulta una composizione media del nucleo familiare di circa 3 unità (**abitanti numero 1568, famiglie 689**) ed una composizione dell'alloggio medio di circa 4-5 vani, (vedi Quadro Conoscitivo al punto 3.10). Poichè la famiglia media è pari a 3 persone si evidenzia che mediamente la famiglia utilizza un alloggio di 5 vani con una media di 1.65 vani ad abitante

(essendo gli abitanti 1568 e le stanze abitate da 2589 residenti). In tal senso, ipotizzando mediamente la dimensione di un vano pari a circa 20 mq ne risulta un *alloggio tipo* di circa 100 mq per un corrispondente volume medio di circa 300 mc. Inoltre, così come considerato anche in Comuni analoghi, tra i quali Santa Luce, dato il carattere di ruralità degli insediamenti, talvolta caratterizzati dalla presenza al piano terra di cantine, legnaie, locali di sgombero e da ampi sottotetti con altane, i volumi identificati quali pertinenze dell'alloggio ampliano il volume urbanistico evidenziato.

In tal senso può essere stimato per abitante circa 40 mq.

c) Il R. U. dovrà, attraverso specifiche analisi conoscitive di dettaglio, individuare una quota di superficie da destinare per i diversi servizi presenti. Detta quota, da assegnare alla riqualificazione ed alla trasformazione del sistema insediativi, sarà, in sede di R.U., prevalentemente individuata nei nuclei per le destinazioni non residenziali.

d) Il Piano Strutturale, facendo emergere le potenzialità e le qualità del territorio, conferma per l'ambito comunale il ruolo fondamentale dell'agricoltura inserendola all'interno di organiche azioni di valorizzazione degli aspetti paesaggistici, storici e di identità culturale della comunità, rafforzando in tal senso il valore economico delle risorse, collegandole anche con il turismo ambientale di qualità. Questi presupposti determinano la necessità di una preliminare politica di sostegno alla permanenza dei residenti.

Progressivamente il processo di riqualificazione socio-economico potrà determinare un'inversione di tendenza. La struttura insediativa e la conformazione dei singoli nuclei può accogliere con facilità e con modesti incrementi degli standards, oltre alla riorganizzazione urbana, un'addizione del tessuto residenziale in continuità con il processo storico e tipologico, senza alterarne i valori ed i connotati.

e) Analizzando i dati di censimento **1951 gli abitanti risultavano pari a 3340**; gli abitanti al **1961 risultavano pari a 2438**; gli abitanti al **1981 risultavano pari a 1741**; gli abitanti al **1991 risultavano pari a 1621**; gli abitanti al **2001 risultavano pari a 1560**; al 2004 risultano **1568**.

Dunque la media di insediamento residenziale nell'intervallo considerato risulta di **2044 unità residenti**. Sotto il profilo teorico il limite complessivo di tale processo

potrebbe essere rappresentato da un dimensionamento massimo sostenibile di 2000 abitanti insediabili per tutto il territorio comunale.

Pertanto l'incremento rispetto all'attuale popolazione insediata potrebbe essere rappresentato da 432 abitanti. Poiché l'attuazione del PRG vigente non ha ancora completato le previsioni dei Piani Attuativi e degli interventi di completamento edilizio, alcuni dei quali in attuazione ed in itinere, il Piano Strutturale stabilisce il limite di incremento per la popolazione insediabile pari a circa **255 nuovi abitanti**, che comportano mediamente un incremento percentuale circa 20% rispetto al valore al 2004, riportando la popolazione pressoché ai valori degli anni '70. Questa quantità trasferita in numero di vani risulterebbe di circa 500 vani, di cui una buona parte deve essere ricompresa all'interno del recupero dell'esistente, in modo da perseguire la piena utilizzazione del patrimonio edilizio degradato favorendo anche operazioni di rinnovo, di completamento, di trasformazione e di riqualificazione urbanistica.

f) In tal senso il Piano prevede di destinare al **recupero ed alla riqualificazione urbanistica degli insediamenti esistenti**, ricomprendendovi anche la crescita tipologica organica agli edifici esistenti, una significativa percentuale **non inferiore al 60% del valore stimato**. Questa valutazione deriva dalle analisi della struttura urbana esistente, delle forme di degrado in atto, nonché delle possibilità evolutive interne al tessuto urbano e dalle potenzialità di recupero del patrimonio edilizio rurale.

Alle precedenti valutazioni occorre aggiungere una quota pari al 40% relativa alla **ricomposizione dell'edificato recente,** attraverso nuovi interventi finalizzati al completamento ed al miglioramento dell'assetto urbanistico, formale e tipologico. Questa scelta è indirizzata a garantire il soddisfacimento di esigenze familiari diffuse (quali la permanenza degli anziani in famiglia, la possibilità di rispondere a nuovi nuclei familiari) anche attraverso la riorganizzazione e il limitato incremento dei tipi edilizi, purché in coerenza con lo stadio del processo tipologico raggiunto dai singoli edifici, e mediante interventi di ristrutturazione urbanistica e funzionale anche con demolizione e ricostruzione.

Già in questa fase del Piano Strutturale si è svolta una analisi dell'esistente che potrà permettere di risolvere questi casi ricercando, in sede di Regolamento Urbanistico, soluzioni individuali che consentano un tale processo. Alla luce dell'analisi dettagliata delle strutture insediative e del patrimonio edilizio esistente, nonché delle potenzialità di sviluppo ed espansione all'interno delle singole U.T.O.E., l'aumento

di carico insediativo sostenibile previsto dal Piano si attesta intorno al **20 %** di aumento rispetto alla popolazione attuale.

g) Per quanto riguarda il Patrimonio Insediativo è possibile formulare il seguente quadro riepilogativo:

A	Recupero e riqualificazione urbanistica del patrimonio edilizio esistente nei nuclei storici	Ab. 154	mq 6.160 (18.480 mc)
B	Nuovi interventi urbanistici ed edilizi di ricomposizione degli insediamenti recenti	Ab. 101	mq 4.040 (12.120 mc)
	Totale	**Ab. 255**	**mq 10.200 (30.600mc)**

Per una lettura analitica delle previsioni che il PS stabilisce per ogni singola UTOE rimandiamo alle **Schede Norme** allegate.

h) Il Piano Strutturale ha preso atto dal Censimento ISTAT del2001 che nel Comune di Chianni sono presenti 246 alloggi non occupati.

Da qui il Piano Strutturale ha valutato che gli abitanti insediabili attraverso il recupero possono essere:

	Popolazione esistente	Incremento abitanti 20%	Recupero e riqualificazione urbanistica del patrimonio edilizio esistente 60%	Nuova edificazione 40%
Chianni	1054	211	127	84
Rivalto	101	20	12	8
La Pieve	59	12	7	5
GulfiGaretto	39	8	5	3
La Fornace	21	4	3	1
Territorio rurale	294	59	35	24

Pertanto gli abitanti insediabili, attraverso recupero e riqualificazione urbanistica del patrimonio edilizio esistente, possono essere stimati in: 189.

Poiché sono presenti nel territorio comunale 246 abitazioni esistenti inutilizzate, anche qualora considerassimo una quota pari al 20% di patrimonio inutilizzato sia per motivi di forte degrado strutturale, sia per non propensione della proprietà al recupero, le abitazioni (197) sono soddisfacenti per la previsione di un insediamento di 189 abitanti.

La percentuale rimanente potrà soddisfare le necessità di recupero anche per le polarità turistico ricettivo.

Per gli interventi rivolti al miglioramento dei caratteri tipologici per una più alta qualità abitativa, che non comportano incremento del numero di abitanti, il R.U. definirà puntualmente gli ambiti di intervento, nonché specifiche norme e parametri per la riqualificazione. In sede di formazione del Regolamento Urbanistico si dovrà

procedere alla verifica e alla localizzazione delle specifiche previsioni, ai sensi della normativa del Piano Strutturale, e potranno essere apportate lievi modifiche quantitative tra le UTOE, senza superare il dimensionamento massimo individuato dal Piano.

i) Il Regolamento Urbanistico dovrà confermare i Piani Attuativi vigenti fino alla scadenza del loro convenzionamento. Oltre tale termine l'area risulterà non pianificata e dovrà essere sottoposta a nuova classificazione in coerenza con gli indirizzi e le scelte del Piano Strutturale.

l) All'interno del Sistema territoriale il Piano prevede interventi finalizzati a promuovere il recupero e la valorizzazione del patrimonio edilizio rurale, a migliorare la qualità abitativa dei residenti, a soddisfare le esigenze abitative e produttive degli imprenditori agricoli ai sensi della della legislazione nazionale e regionale vigente, ad incentivare lo sviluppo di forme di turismo sostenibile anche attraverso una localizzazione diffusa dell'offerta ricettiva all'interno dell'edificato esistente (bed and breakfast, affittacamerato, ecc.). Tali interventi non comportano un aumento significativo del carico urbanistico nel territorio rurale, né nuovo impegno di suolo, essendo nella maggior parte rivolti al recupero ed alla valorizzazione del patrimonio edilizio esistente, anche attraverso la riorganizzazione e il limitato incremento dei tipi edilizi, purché in coerenza con lo stadio del processo tipologico raggiunto dai singoli edifici e nel rispetto dei caratteri architettonici e costruttivi della tradizione locale.

m) Il R.U., al fine di valorizzare il patrimonio dell'edilizia rurale, dovrà completare la schedatura dell'edificato esistente, e delle pertinenze, definendo specifiche normative di dettaglio per la salvaguardia degli elementi tipologici, formali e di testimonianza culturale.

n) Il potenziamento delle strutture ricettive presenti nel territorio comunale dovrà rispettare un dimensionamento complessivo quantificabile in un massimo di **100 posti letto** oltre i servizi conessi, realizzabili attraverso progetti di ampliamento e riqualificazione delle strutture esistenti o operazioni di recupero del patrimonio edilizio esistente. Il Piano Strutturale individua nella specifica cartografia alcune polarità significative in relazione alla loro posizione territoriale ed al loro valore paesaggistico ambientale. Per tali polarità il R.U. potrà programmare, attraverso specifici P.P. di iniziativa pubblica e/o privata convenzionata, specifici ambiti unitari o tra loro interagenti di superficie complessiva non superiore ad un ettaro.

All’interno di queste aree potrà essere localizzata una quota di insediamento residenziale non superiore al 30% per unità per residenti, al fine di riproporre il sistema di vita tradizionale tipica delle corti rurali toscane. Il R.U. dovrà rimandare a specifiche schede norma sia i caratteri architettonici e tipologici, sia il dimensionamento degli interventi previsti, avendo come riferimento una superficie utile per posto letto 12,5 mq (o i parametri stabiliti dalle leggi nazionali o regionali vigenti) alla quale deve essere aggiunta una quota del 20% per i servizi connessi e complementari e funzionali.

All’interno del dimensionamento stabilito per il sistema insediativo deve essere ricompresa la quota per i servizi complementari alla residenza, ricomponendo il sistema delle funzioni, delle attività economiche e dei servizi; quest’ultimi non graveranno sul dimensionamento stabilito, ma il loro dimensionamento risulterà dalla quantità di standards non soddisfatta.

In relazione al modesto carico urbanistico stabilito dal presente Piano Strutturale, al fine di un completo soddisfacimento delle necessità abitative, il R.U., attraverso specifiche indagini di dettaglio, potrà stabilire parziali trasferimenti di quote percentuali non attuabili. Tali trasferimenti dalla conservazione alla trasformazione, o viceversa, dovranno in ogni caso essere ricompresi entro il limite dimensionale (10.200mq s.l.)stabiliti dal Piano Strutturale.

o) Per quanto riguarda il **dimensionamento del sub-sistema degli insediamenti produttivi**, il Piano Strutturale ha per obiettivo la riqualificazione ed il completamento dell’esistente, in attuazione delle previsioni contenute nello strumento urbanistico di dettaglio (PIP), senza prevedere ulteriori impegni di suolo o aumenti del carico insediativo produttivo a scala comunale.

2. Per il Sistema Territoriale

a) All’interno del Sistema territoriale il Piano prevede interventi finalizzati a promuovere il recupero e la valorizzazione del patrimonio edilizio rurale, a migliorare la qualità abitativa dei residenti, a soddisfare le esigenze abitative e produttive degli imprenditori agricoli ai sensi della legislazione nazionale e regionale vigente, ad incentivare lo sviluppo di forme di turismo sostenibile anche attraverso una localizzazione diffusa dell’offerta ricettiva all’interno dell’edificato esistente (bed and breakfast, affittacamerato, ecc.). Tali interventi non comportano un

aumento significativo del carico urbanistico nel territorio rurale, né nuovo impegno di suolo, essendo nella maggior parte rivolti al recupero ed alla valorizzazione del patrimonio edilizio esistente, anche attraverso la riorganizzazione e il limitato incremento dei tipi edilizi, purché in coerenza con lo stadio del processo tipologico raggiunto dai singoli edifici e nel rispetto dei caratteri architettonici e costruttivi della tradizione locale.

b) Il R.U., al fine di valorizzare il patrimonio dell'edilizia rurale, dovrà completare la schedatura dell'edificato esistente, e delle pertinenze, definendo specifiche normative di dettaglio per la salvaguardia degli elementi tipologici, formali e di testimonianza culturale.

3. Per il Sistema funzionale

Il Piano Strutturale, sulla base delle risorse e potenzialità del territorio, propone per l'ambito comunale un ruolo residenziale e turistico ricettivo e di servizio che sia in linea con le tendenze in atto e con gli obiettivi perseguiti dalla Amministrazione Comunale nelle ultime legislature. In relazione agli obiettivi di valorizzazione delle risorse del territorio, il Piano Strutturale prevede la riqualificazione e lo sviluppo della **fruizione turistica e dell'offerta ricettiva**, privilegiandone una localizzazione integrata con la struttura insediativa attraverso il recupero e la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente (bed and breakfast, affittacamere etc.), ed individuando aree da destinare a parco attrezzato e a potenziali nuove strutture ricettive e complementari, nel rispetto delle compatibilità dei diversi sistemi.

Il potenziamento delle strutture ricettive presenti nel territorio comunale (alberghi, residenze turistico alberghiere) dovrà rispettare un dimensionamento complessivo quantificabile in un massimo di 100 fruitori oltre i servizi conessi, realizzabili anche attraverso progetti di ampliamento e riqualificazione delle strutture esistenti o operazioni di recupero del patrimonio edilizio esistente. Si precisa che le strutture turistico ricettive individuate in zona agricola concorrono al dimensionamento del Piano.

Il Regolamento Urbanistico preciserà nel dettaglio attraverso specifiche schede guida sia i caratteri architettonici e tipologici sia il dimensionamento degli interventi previsti.

Il Piano assume, pertanto, **120 mc/ab**. come parametro per il dimensionamento.

Art. 14 - Indagini geologico tecniche di supporto alla pianificazione urbanistica

14.1 - Prevenzione del rischio geomorfologico

14.1.1 – Generalità - Normativa di Riferimento

Con riferimento all'ammissibilità degli interventi edilizi e trasformazioni del territorio la disciplina per la prevenzione del rischio geologico, idrogeologico e idraulico fa diretto riferimento alle leggi dello Stato, alle normative della Regione Toscana ed alle normative emanate dalle Autorità di Bacino del Fiume Arno, con particolare riferimento a:

- Deliberazione Regionale n.94 del 12 febbraio 1985: "Indagini Geologico Tecniche di supporto alla pianificazione urbanistica".

Tale Deliberazione detta le norme attuative della L.R. 17 aprile 1984, n.21: "per la formazione e l'adeguamento degli strumenti urbanistici ai fini della prevenzione del rischio sismico";

- PAI del Bacino del fiume Arno approvato con D.P.C.M. 6 maggio 2005 (GU n. 230 del 3/10/2005).

14.1.2 - Zonizzazioni di pericolosità geomorfologica

In relazione alle normative sopra elencate il territorio comunale di Chianni è stato zonizzato in classi di pericolosità che tengono conto dei parametri geomorfologici, litologici, idrogeologici, riportate nella tavola 10 – scala 1 : 10.000 "Carta della pericolosità geomorfologica del territorio comunale" e nella tav. 11 – scala 1 : 2000 "Carta della pericolosità geomorfologica dei centri abitati e dintorni".

Per la Pericolosità Geomorfologica si fa riferimento alle suddette tavole, rese conformi al PAI del Bacino dell'Arno, oltre alla tavola 17 Carta di pericolosità di frana normativa PAI scala1:10.000.

Per l’intero territorio del Comune di Chianni, valgono le seguenti classi:

- **Classe 1-Pericolosità irrilevante**-riguarda le aree in cui sono assenti limitazioni derivanti da caratteristiche geologico-tecniche e morfologiche; in essa ricadono le aree pianeggianti situate in fondovalle od in altopiano, con sottosuolo costituito da terreni incompressibili di elevata resistenza penetrometrica statica ed accentuata omogeneità verticale ed orizzontale, ovvero da rocce poco fratturate.
- **Classe 2-Pericolosità bassa**-corrisponde a situazioni geologico-tecniche e morfologiche apparentemente stabili, sulle quali però permangono dubbi che possono essere chiariti a livello d’indagine geognostica di supporto alla progettazione delle singole trasformazioni; in essa ricadono le aree di fondovalle o di altopiano con sottosuolo costituito da terreni di buone caratteristiche geotecniche, nonché le aree su versante con pendenze inferiori al 15 per cento, distanti da scarpate, nicchie ed accumuli di frana.
- **Classe 3-Pericolosità media**
- sottoclasse3a-in essa ricadono le aree acclivi, con caratteristiche geomorfologiche, stratigrafiche e litotecniche favorevoli alla stabilità, per cui i fenomeni franosi, pur possibili, coinvolgono porzioni di territorio di ampiezza limitata, e altresì le aree della pianura alluvionale con sottosuolo eterogeneo.
- sottoclasse3b–in essa ricadono le aree acclivi con caratteristiche geomorfologiche, stratigrafiche e litotecniche sfavorevoli alla stabilità, per cui i fenomeni franosi si manifestano coinvolgendo ampie porzioni di territorio e di sottosuolo, e altresì le aree della pianura alluvionale con prevalenza di terreni compressibili a bassa resistenza penetrometrica statica.
- **Classe 4-Pericolosità elevata**
- sottoclasse4a-in essa ricadono aree coinvolte in passato da fenomeni franosi che attualmente risultano in condizioni di quiescenza o di inattività (paleofrane), ma le cui caratteristiche geomorfologiche sono tali da non potere escludere una ripresa generalizzata dell'attività in concomitanza con eventi sismici, ovvero con eventi meteorici di particolare importanza, ovvero ancora per effetto di interventi antropici, ed altresì aree della pianura alluvionale con terreni molto compressibili a resistenza penetrometrica statica bassa o nulla, per cui sono possibili fenomeni di subsidenza od instabilità indotti da azioni antropiche o per effetto di eventi sismici;

- sottoclasse4b–riguarda le aree interessate da fenomeni di erosione e sedimentazione, quali gli alvei naturali attuali, e da dissesti attivi (frane recenti o in atto).

14.1.3 - Classificazione di Pericolosità Geomorfologica secondo il P.A.I (Tavola 17)

In riferimento al PAI la perimetrazione della pericolosità delle aree in scala 1:10.000, è così graduata:

• pericolosità media da frana (P.F.2): pericolosità indotta da fenomeni franosi inattivi stabilizzati (naturalmente o artificialmente) causa di rischio medio.

• pericolosità elevata da frana (P.F.3): pericolosità indotta da fenomeni franosi attivi o da fenomeni franosi inattivi che presentano segni di potenziale instabilità (frane quiescenti) causa potenziale di rischio elevato;

• pericolosità molto elevata da frana (P.F.4): pericolosità indotta da fenomeni franosi attivi che siano anche causa di rischio molto elevato.

In tali zone le condizioni di trasformazione sono regolamentate dalle Norme di Attuazione del P.A.I. approvate con D.P.C.M. 6 maggio 2005 (GU n. 230 del 3/10/2005), articoli 9, 10, 11, 12.

14.1.4 - Disposizioni generali per i territori collinari e sub-montani

Al fine di garantire la conservazione dei suoli, la riduzione dei rischi idrogeologici, la moderazione delle piene e la tutela dell'ambiente, per tutti i territori dei settori sub-montano e collinare con uso reale agricolo e forestale, anche qualora siano sospese temporaneamente o permanentemente le lavorazioni, il Regolamento Urbanistico dovrà dettare norme di salvaguardia relative a:

a) regimazione idrica superficiale;

b) tutela delle sorgenti e relative aree di ristagno idrico;

c) tutela delle opere idrauliche di consolidamento e di regimazione;

d) scarpate stradali e fluviali;

e) viabilità minore;

f) siepi e gli alberi isolati;

g) disboscamento e decespugliamento;

h) utilizzazioni agricole dei territori in dissesto;

i) lavorazioni del terreno in riferimento all'acclività dei versanti.

14.2 - Prevenzione del rischio idraulico

14.2.1 - Ambito di applicazione, contenuto ed efficacia

La zonizzazione di pericolosità idraulica è stata effettuata in riferimento ai criteri del PIT e del PAI del Bacino dell'Arno, rispettivamente nelle TAVV: 13 e 16; (il PTC disciplina il territorio provinciale per gli aspetti idraulici e geologici in conformità con il PAI).

La diversa articolazione delle classi di pericolosità, per una stessa zona, nelle tavole sopra richiamate comporta l'adozione dei seguenti criteri:

- **La pericolosità del PAI è sovraordinata là dove si riscontrano le perimetrazioni del PAI del Bacino dell'Arno, riferite alle classi PI3 e PI4.**
- **La pericolosità eseguita ai sensi del PIT prevale ed è sovraordinata là dove si riscontrano le classi PI1 e PI2 del PAI**

In fase di R. U. la fattibilità verrà valutata sulla base dell'intero quadro conoscitivo.

L'obiettivo del complesso delle normative toscane sul rischio idraulico è la tutela degli interessi pubblici in materia di rischio idraulico con particolare riferimento alla prevenzione dei danni provocati dai fenomeni di esondazione e ristagno.

Il PS consentirà tutti gli interventi necessari alla messa in sicurezza idraulica del territorio. Il RU recepirà la localizzazione delle casse di esondazione e/o arginatura, che la Provincia (o altri Enti competenti) individuerà nella progettazione esecutiva della messa in sicurezza idraulica dei territori della Val d'Era anche sulla base dello specifico studio in corso di stesura a cura dell'Università di Pisa – Dipartimento d'Ingegneria Civile – sez. Idraulica.

14.2.2 - Classificazione di pericolosità idraulica secondo il PIT

La Tavola 13 articola il territorio oggetto del Piano Strutturale nelle classi di pericolosità di cui al punto 3.1 della D.C.R. 94/85, in merito alla aree soggette ad esondazione o ristagno, seguendo le indicazioni dell'Art. 7 della ex Del. Reg. 230/94, riprese e confermate dall'Art. 80 della Del. Reg. 12/00 (PIT).

Classe 1-pericolosità irrilevante-riguarda le aree collinari o montuose prossime ai corsi d'acqua per le quali non vi sono notizie storiche di precedenti inondazioni e sono in situazione favorevole di alto morfologico.

Classe 2-pericolosità bassa-riguarda le aree di fondovalle per le quali non vi sono notizie storiche di precedenti inondazioni e sono in situazione favorevole di alto morfologico.

Classe 3-pericolosità media-riguarda le aree di fondovalle non protette da opere idrauliche per le quali ricorre almeno una delle due condizioni citate:

- vi sono notizie storiche di precedenti inondazioni
- sono in situazione favorevole di alto morfologico.

Classe 4-pericolosità elevata-riguarda le aree di fondovalle non protette da opere idrauliche per le quali ricorrono entrambe le condizioni citate al punto precedente.

14.2.3 - Classificazione di pericolosità idraulica secondo il PAI

La perimetrazione delle aree secondo la pericolosità idraulica normativa PAI è riportata in tavola 16 - scala 1:10.000.

Nella cartografia la pericolosità idraulica è così graduata:

♦ **Pericolosità idraulica moderata** (P.I.1): rappresentata dall'inviluppo delle alluvioni storiche sulla base di criteri geologici e morfologici.;

♦ **Pericolosità idraulica media (**P.I.2) relativa alle aree inondate durante l'evento del 1966 come da "Carta guida delle aree inondate" di cui al Piano di bacino, stralcio relativo alla riduzione del "Rischio Idraulico";

♦ **Pericolosità idraulica elevata** (P.I.3), corrispondente alla classe B.I. così come definita nel Piano Straordinario di cui sopra;

♦ **Pericolosità idraulica molto elevata** (P.I.4), così come definita nel Piano Straordinario approvato con delibera del Comitato Istituzionale n. 137/1999.

Nelle aree a vario grado di Pericolosità, così come definite nel PAI, sono consentiti gli interventi previsti dagli Articoli. 6-7-8 delle Norme di Attuazione del P.A.I. approvate con D.P.C.M. 6.5.2005, secondo le condizioni espresse nei suddetti articoli.

14.2.5 - Studi idrologici-idraulici specifici

Gli studi idrologici- idraulici nelle zone PI3 e PI4 del PAI dovranno essere coerenti con le disposizioni e con le direttive emanate dall'Autorità di Bacino del Fiume Arno.

Per quanto attiene le classificazioni definite ai sensi del PIT (riconducibili ai territori ricompresi nell'Ambito B oppure in classe 4) gli studi e gli obiettivi di messa in sicurezza dovranno essere comunque coerenti con quanto previsto dagli articoli 77 e 80 del PIT, di cui alla **Del.^{ne} Consiglio Regione Toscana n. 12 del 25 gennaio**

La fattibilità degli interventi verrà definita in fase di Regolamento Urbanistico.

14.2.6- Salvaguardia del rischio per fattori idraulici

Fino all'approvazione del Regolamento Urbanistico, si applicano le salvaguardie come già definite dal PIT la dove il territorio non risulta perimetrato nelle classi PI3 e PI4 dal PAI.

Le disposizioni già previste dalla Del.^{ne} Consiglio Regione Toscana n. 12 del 25 gennaio 2000) sono relative alle salvaguardie così definite in dettaglio:

- Salvaguardie per l'ambito A1 (art.75)
- Salvaguardie per l'ambito A2 (art.76)
- Salvaguardie per l'ambito B (art. 77)
- Salvaguardie per la riduzione dell'impermeabilizzazione (art. 78)

L'Ambito A1 è definito di assoluta protezione del corso d'acqua. Esso coincide con l'alveo del corso stesso e con le aree adiacenti al corso d'acqua, per un'ampiezza di 10 metri, misurata a partire dal ciglio di sponda o dal piede esterno dell'argine. All'interno dell'Ambito A1, non è consentito il rilascio o l'adozione di concessioni o autorizzazioni edilizie relativamente a nuove edificazioni o a manufatti di qualsiasi natura. Sono fatte salve le opere idrauliche, gli attraversamenti e gli adeguamenti di infrastrutture esistenti senza avanzamento verso il corso d'acqua, a condizione che si attuino le precauzioni necessarie per la riduzione del rischio idraulico.

L'Ambito A2 è definito di tutela del corso d'acqua e di possibile inondazione. Esso si applica solo ai corsi d'acqua che hanno larghezza superiore a 10 metri, misurata fra i piedi esterni degli argini o, se mancanti, fra i cigli di sponda. Corrisponde alle due fasce immediatamente esterne all'Ambito A1 per una larghezza pari a quella del corso d'acqua, con un massimo lineare di 100 metri. All'interno dell'Ambito A2, è consentito il rilascio o l'adozione di concessioni o autorizzazioni edilizie relativamente ad interventi di un certo tipo, definiti normativamente, mentre altre tipologie di intervento sono subordinate alla verifica di condizioni di carattere morfologico o idrologico idraulico, finalizzata alla dimostrazione dell'assenza o della riduzione del rischio idraulico.

L'Ambito B s'identifica invece con le aree potenzialmente inondabili in prossimità dei corsi d'acqua. L'Ambito corrisponde alle aree poste a quote altimetriche inferiori rispetto alla quota posta a due metri sopra il ciglio di sponda del corso d'acqua, o del piede esterno dell'argine, determinate perpendicolarmente all'asse del corso d'acqua,

fino ad un'ampiezza massima di 300 metri. All'interno dell'Àmbito B i piani urbanistici attuativi che prevedano nuove edificazioni o trasformazioni morfologiche, devono essere dotati di uno studio idrologico-idraulico (qualora sia insufficiente l'indagine effettuata in sede di stesura del Piano Strutturale) che definisca le zone soggette ad inondazione per tempi di ritorno centennale. Lo studio dovrà inoltre verificare che l'area d'intervento non sia soggetta a fenomeni di ristagno.
Le norme integrali relative alle salvaguardie idrauliche nei 3 Àmbiti A_1, A_2, B sono elencate agli articoli 74-75-76-77-78-79 della Del.^{ne} C.R. 25 gennaio 2000, n. 12.

14.2.7 - Interventi ammessi sulle aree per la Riduzione del rischio idraulico

Nelle aree di pianura, le trasformazioni in progetto dovranno essere volte alla riduzione del rischio idraulico, attraverso la messa in sicurezza rispetto agli eventi critici emersi negli studi idraulici inseriti nel Piano Strutturale.
I dettagli degli interventi verranno valutati e definiti in fase di Regolamento Urbanistico.

14.3 - Prevenzione del rischio sismico

14.3.1 – Generalità – Normativa di riferimento

Il Comune di Chianni, ai sensi del D.M. 19 marzo 1982, recante "Aggiornamento delle zone sismiche della Regione Toscana", è inserito fra i comuni classificati sismici.
La Del. C.R. n.. 94/85 distingue tre Classi di sismicità: il territorio del Comune di Chianni fu inserito in seconda Classe, alla quale corrisponde un grado di sismicità S pari a 9 (D.M. LL.PP del 1982).

Attualmente per il rischio sismico ci si riferisce alle seguenti Leggi e Norme essenziali:

- Legge 02/02/74, n. 64: Provvedimenti per le costruzioni con particolari prescrizioni per le zone sismiche;
- D.M. 16/01/96: Norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche;
- Ord.P.C.M. del 12/06/1998 n.2788 Individuazione delle zone ad elevato rischio sismico del territorio nazionale;
- Del C.R. N. 94 DEL 12.2.1985;
- Ordinanza P.C.M. n°3274 del 20 Marzo 2003, modificata e integrata con Ordinanza PCM n. 3316 del 2.10.2003;

- D.M. (LL.PP.) 14.9.2005 “Norme tecniche per le costruzioni”;
- Deliberazione G.R.T. 19 giugno 2006, n. 431 “Riclassificazione sismica del territorio regionale”, in attuazione del D.M. 14.9.2005 e O.P.C.M. 3519 del 28 aprile 2006 (G.U. 11.5.2006).

14.3.2 - Elementi di Valutazione del Rischio

Per la Valutazione del Rischio Sismico delle aree del territorio comunale si fa riferimento alle tavole G8A – G8B dell’indagine geologica.

La definizione della fattibilità a supporto del Regolamento Urbanistico andrà effettuata anche tenendo conto degli aspetti sismici evidenziati nei suddetti elaborati.

Art. 15 - Direttive ambientali

1 ACQUA

1) Deve essere perseguito il massimo risparmio idrico mediante la progressiva estensione delle seguenti misure:

a) razionalizzazione dei consumi di acqua idropotabile attraverso l'utilizzo di fonti di approvvigionamento differenziate in relazione agli usi delle risorse idriche, riservando le acque di livello qualitativo più elevato per il consumo umano e diminuendo progressivamente il ricorso ad esse per gli usi che non necessitano elevati livelli qualitativi prevedendo:

- la raccolta e l'impiego delle acque meteoriche;
- Il controllo della rete idrica attraverso il monitoraggio delle rete di distribuzione e l'ammodernamento delle strutture distributive;
- Il reimpiego delle acque reflue, depurate e non, secondo i criteri definiti nella normativa vigente;
- L'incentivazione al ricorso a metodi e dispositivi tesi al risparmio idrico, soprattutto per le grandi utenze.

2) Devono essere perseguiti i seguenti obiettivi:

a. L'integrazione, il potenziamento, la riqualificazione e la razionalizzazione della rete fognaria esistente;

b. la realizzazione di fognature, ove possibile separate, nelle zone di nuova urbanizzazione;

c. l'allacciamento di tutta la rete fognaria all'impianto di depurazione di idonea potenzialità e, dove questo non sia possibile e/o economicamente sostenibile, tramite sistemi individuali di smaltimento dei reflui tenendo conto della vulnerabilità idrogeologica del territorio.

d. il depuratore esistente deve essere utilizzato per tutta la sua potenzialità di costruzione e deve essere ulteriormente potenziato; in risposta alle esigenze dei residenti e del settore turistico-ricettivo.

3) Devono essere garantiti:

a) la programmazione di un sistema di monitoraggio continuo della qualità delle acque superficiali e sotterranee al fine di evitare episodi d'inquinamento delle prime ed il rischio di contaminazione delle seconde;

b) il monitoraggio permanente dell'impianto di depurazione esistente per assicurare il rispetto dei parametri di legge per le acque in uscita.

2. RIFIUTI

a. L'attività di pianificazione della raccolta e dello smaltimento dei rifiuti solidi urbani deve essere a norma di quanto prescritto dal Piano Provinciale di gestione dei rifiuti. Devono altresì essere perseguiti a livello comunale gli obiettivi della normativa nazionale e regionale, in particolare:

b. la quantità di rifiuti raccolti in modo differenziato, in base al D.Lgs. 22/97 per l'anno 2004 ed anni successivi deve essere compresa tra il 35 e il 50 % del totale;

c. per gli insediamenti esistenti e per gli interventi di trasformazione dovranno essere previsti appositi spazi per favorire la raccolta differenziata dei rifiuti;

d. dovrà essere aumentata la quantità di rifiuti raccolta in modo differenziato, prevedendo:

d1. la promozione di tutte le attività rivolte alla sensibilizzazione della popolazione residente e fluttuante;

d2. mantenimento delle tipologie di rifiuti previste nella raccolta differenziata.

3 AZIENDE INSALUBRI

1) Le aziende insalubri di I° classe presenti all'interno del perimetro urbano, e quindi limitrofe alle abitazioni, possono rimanervi solo a condizione che venga dimostrato che stanno adottando metodi e/o cautele tali da non arrecare danni alla salute dei vicini (R.D. n° 1265 del 1934).

2) Gli interventi sulle aziende insalubri di I° classe presenti nelle zone residenziali sono ammessi solo a condizione che vengano utilizzate tecniche tali da non arrecare danni alla salute dei vicini (R.D. n° 1265 del 1934).

4 ENERGIA ELETTRICA

Si deve operare al fine di stabilizzare i consumi di energia elettrica valutando anche la possibilità di ricorrere o incentivare il ricorso a risorse energetiche rinnovabili (energia solare, energia eolica).

5 RADIAZIONI NON IONIZZANTI

Stazioni radio base per Telefonia Mobile
Deve essere prevista una attività di pianificazione che garantisca la copertura del servizio nel rispetto della salute della popolazione.

Elettrodotti
Per quanto riguarda gli elettrodotti di AT presenti nel territorio comunale di Chianni, è stato consultato il lavoro svolto dall'ARPAT per la Provincia di Pisa e consegnato ai Comuni. In base ai requisiti di "qualità" in tema di esposizione al campo elettrico e magnetico, così come previsto dalla Legge Quadro 36/01 e dal DPCM dell'8 Luglio 2003, risulta quanto segue:

Tensione (kV)	*N.*	*Nome*	*Semilarghezza (m) Fascia a 3 µT*	*Semilarghezza (m) Fascia a 0.4 µT*
132	*569*	*Terricciola – Cecina, derivaz. Saline di Volterra*	*18*	*< 18*
132	*---*	*Cascina FS – Larderello (terna pari)*	*16*	*< 16*
La semilarghezza delle fasce è calcolata a partire dall'asse della linea (congiungente dei centri dei sostegni sul piano orizzontale), pertanto la larghezza complessiva delle fasce è pari al doppio del valore riportato in tabella.				

Fonte: Ufficio Tecnico di Chianni

– All'interno della fascia di rispetto ministeriale a **3 µT** non è consentita alcuna destinazione di edifici ad uso residenziale, scolastico, sanitario ovvero ad uso che comporti una permanenza non inferiore a quattro ore;

– All'interno della fascia cautelativa a **0.4 µT** occorre sensibilizzare chi vuole edificare sulla reale esposizione all'induzione magnetica.

6 ARIA

1) Il Comune deve adoperarsi per mantenere le concentrazioni delle sostanze inquinanti a livelli tali da non comportare rischi di superamento dei limiti e attuare tutte le azioni necessarie al fine di preservare la migliore qualità dell'aria.

2) Il R.U. dovrà perseguire l'obiettivo per una migliore qualità della vita e rispettando le linee della pianificazione e la normativa dettate con il Piano di Classificazione Acustica, ai sensi della L. 447/95 e L.R. n° 89/98, adottato con Delibera di C.C. n° 3 in data 18.2.2005 e approvato con Delibera di C.C. n° 19 in data 29.4.2005.

7 SUOLO E SOTTOSUOLO

1) In tutto il territorio comunale deve essere effettuato il controllo e la rimozione degli scarichi abusivi di rifiuti e di qualunque altra fonte e/o veicolo di contaminazione del suolo, sottosuolo e delle risorse idriche;

2) Nelle aree rurali devono essere favorite le pratiche di:

- tutela e conservazione delle aree boscate, delle formazioni riparie, delle piante sparse e delle siepi;
- riduzione dei concimi e fitofarmaci;
- ripristino, introduzione e mantenimento di sistemazioni idraulico-agrarie;
- consolidamento e miglioramento della biodiversità ambientale.

3) Nelle zone a più elevato rischio idrogeologico, devono essere previste opere idrauliche di mantenimento e consolidamento sulla rete idrografica, privilegiando interventi di ingegneria naturalistica.

4) Nelle zone a più elevato rischio geomorfologico (frane quiescenti e fenomeni di soliflusso) occorre prevedere un adeguato sistema di monitoraggio e interventi di prevenzione, quest'ultimi da realizzare mediante opere ingegneristiche o di salvaguardia.

8 FLORA E FAUNA

Si prevedono misure di tutela tese ad un mantenimento, miglioramento e consolidamento della flora e della fauna presente.

9 SISTEMA DELLE CONOSCENZE

In tutto il territorio comunale di Chianni sussiste la necessità di programmare attività di monitoraggio, di pianificazione settoriali e gestione integrata dei diversi fattori (aria, acqua, suolo, rifuti, energia ecc…).

Art. 16 Prescrizioni ambientali

1. ACQUA

a Non saranno ammesse trasformazioni che comportino un bilancio negativo nella disponibilità delle risorse idriche all'interno dell'area di riferimento, a meno che tale deficit non venga compensato da altre misure;

b è necessario attuare il completamento, ammodernamento e adeguamento della rete acquedottistica e della rete fognaria per gli insediamenti esistenti e per le nuove trasformazioni;

c la rete fognaria relativa agli insediamenti esistenti e alle nuove trasformazioni deve essere allacciata all'impianto di depurazione esistente, opportunamente potenziato, e/o eventuali di progetto, favorendo, laddove esistano spazi e condizioni adeguate, il ricorso a sistemi di fitodepurazione; dove l'allacciamento non sia possibile e/o economicamente sostenibile, si deve ricorrere a sistemi individuali di smaltimento dei reflui tenendo conto della vulnerabilità idrogeologica;

d per l'incremento di carico urbanistico si prescrive l'adeguamento dimensionale dell'impianto di depurazione esistente e/o la previsione di nuovi impianti o, comunque, il soddisfacimento dei nuovi fabbisogni venutisi a creare;

e la localizzazione degli eventuali nuovi impianti di depurazione dovrà essere scelta anche in funzione del potenziale reimpiego delle acque depurate;

f per gli interventi di trasformazione, per i quali è necessaria la realizzazione di nuova rete fognaria, dovrà essere realizzato un sistema di scarico delle acque reflue, che si allacci agli impianti di depurazione esistenti e/o di progetto;

g nelle trasformazioni che riguardano la viabilità, sarà preferito il ricorso a tecnologie e materiali adatti alla massima riduzione dei livelli di impermeabilizzazione del suolo.

(**Validità: tutto il territorio comunale**)

2. RIFIUTI

Per tutti gli ampliamenti dell'esistente e le trasformazioni che comportino un incremento nella produzione di rifiuti, dovrà essere verificata la compatibilità con la potenzialità delle strutture di raccolta e smaltimento, in conformità a quanto previsto dal Piano Provinciale di Gestione dei Rifiuti Urbani.
(**Validità: tutto il territorio comunale**).

3. AZIENDE INSALUBRI

a. Si prescrive la non ammissibilità di aziende a rischio d'incidente rilevante;

b. L'insediamento delle aziende insalubri di I e di II classe dovrà essere effettuato nel rispetto di quanto previsto da R.D. n° 1265 del 1934; **(validità: tutte le UTOE, escluse quelle destinate ad attività produttive)**.

4. ENERGIA

a. Per le nuove trasformazioni e costruzioni sarà preferito il ricorso a materiali e tecnologie volte al massimo risparmio energetico in termini di consumo di combustibili naturali e fossili;

b Per le nuove trasformazioni e costruzioni è favorito il ricorso a fonti energetiche alternative (solare, eolica etc.).

5. RADIAZIONI NON IONIZZANTI

Stazioni radio base per Telefonia Mobile
Deve essere prevista una attività di pianificazione che garantisca la copertura del servizio nel rispetto della salute della popolazione.

Elettrodotti
Per quanto riguarda gli elettrodotti di AT presenti nel territorio comunale di Chianni, è stato consultato il lavoro svolto dall'ARPAT per la Provincia di Pisa e consegnato ai Comuni. In base ai requisiti di "qualità" in tema di esposizione al campo elettrico e magnetico, così come previsto dalla Legge Quadro 36/01 e dal DPCM dell'8 Luglio 2003, risulta quanto segue:

Tensione (kV)	*N.*	*Nome*	*Semilarghezza (m) Fascia a 3 µT*	*Semilarghezza (m) Fascia a 0.4 µT*
132	*569*	*Terricciola – Cecina, derivaz. Saline di Volterra*	*18*	*< 18*
132	*---*	*Cascina FS – Larderello (terna pari)*	*16*	*< 16*

La semilarghezza delle fasce è calcolata a partire dall'asse della linea (congiungente dei centri dei sostegni sul piano orizzontale), pertanto la larghezza complessiva delle fasce è pari al doppio del valore riportato in tabella.

Fonte: Ufficio Tecnico di Chianni

All'interno della fascia di rispetto ministeriale a **3 µT** non è consentita alcuna destinazione di edifici ad uso residenziale, scolastico, sanitario ovvero ad uso che comporti una permanenza non inferiore a quattro ore;

– All'interno della fascia cautelativa a **0.4 µT** occorre sensibilizzare chi vuole edificare sulla reale esposizione all'induzione magnetica.

6. ARIA

a) Il R.U. dovrà perseguire l'obiettivo per una migliore qualità della vita e rispettando le linee della pianificazione e la normativa dettate con il Piano di Classificazione Acustica, ai sensi della L. 447/95 e L.R. n° 89/98, adottato con Delibera di C.C. n° 3 in data 18.2.2005 e approvato con Delibera di C.C. n° 19 in data 29.4.2005.

b) Per le nuove attività produttive, che offrono possibilità di lavoro e/o servizi necessari senza imporre lunghi spostamenti, si prescrive che siano adottate tutte le misure necessarie affinchè l'espansione avvenga in maniera armoniosa e compatibile

con il contesto territoriale, ambientale e paesaggistico. Di conseguenza dovranno essere programmati interventi che prevedano sistemazioni a verde non solo perimetrali o in filari alberati, ma che vadano ad assumere un significato di inserimento nel tessuto circostante, di forte connotazione rurale. **(Validità: tutte le utoe, escluse quelle destinate ad attività produttive, e comunque lontane da insediamenti abitativi)**;

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

(Validità: tutte le utoe residenziali).

7. SUOLO E SOTTOSUOLO

In relazione al carico urbanistico generato dall'ampliamento degli insediamenti esistenti e dalle nuove trasformazioni, si dovrà:

a. tendere al minimo incremento possibile dell'impermeabilizzazione del suolo, tramite l'utilizzo di tecnologie costruttive e di materiali adatti allo scopo;

b. prevedere un'adeguata dotazione di infrastrutture;

c. Evitare fenomeni di contaminazione delle acque sotterranee e superficiali da parte di scarichi di qualsiasi tipo provenienti sia dai centri abitati che dalle attività produttive;

d. evitare l'ampliamento degli insediamenti laddove, in seguito ad opportune indagini geomorfologiche, risulti conclamato il rischio di allagamenti e/o esondazioni.

(**Validità: tutto il territorio comunale**)

Art. 17 - Indirizzi programmatici per l'attuazione del Piano Strutturale

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

2. Le disposizioni del Piano Strutturale sono vincolanti per gli atti costituenti la parte gestionale RU, ai sensi della legislazione regionale vigente.

Tali atti sono:

- il Regolamento Urbanistico;
- I Piani Complessi di Intervento;
- I Piani Attuativi.

<u>Il Regolamento Urbanistico</u>

Il R.U., ai sensi dell'art. 55 della L.R.T. 1/05, disciplina, con disposizioni immediatamente precettive ed operative, le attività urbanistiche ed edilizie per l'intero territorio comunale, ed è costituito da due parti:

una costituita dalla disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti e l'altra costituita dalla disciplina di tutti gli interventi che comportino la trasformazione fisica del territorio o l'alterazione dell'assetto dei luoghi e degli insediamenti, ai sensi dell'art.55, comma4 della L.R.1/05.

Spetta al R.U. individuare e definire i seguenti elementi:

- L'aggiornamento periodico del Quadro Conoscitivo per il patrimonio edilizio ed urbanistico esistente e delle funzioni in atto;
- l'aggiornamento del perimetro dei centri abitati(delimitazione continua che comprende tutte le aree edilizie e i lotti interclusi);
- la disciplina del patrimonio urbanistico ed edilizio esistente, compresa la tutela e valorizzazione dei manufatti di valore storico, artistico, testimoniale;

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

– all’individuazione delle aree nelle quali, in rapporto alla loro particolare complessità e rilevanza, si può intervenire solo mediante piani attuativi così come definiti dalla legislazione vigente;

– la disciplina del territorio rurale ai sensi del titolo IV, capo III della L.R. 1/05;

– la disciplina delle trasformazioni non materiali del territorio, ai sensi art.54, comma3;

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

– la valutazione di fattibilità idrogeologica degli interventi, in conformità con la LR 39/2000 e in base a studi di natura idrogeologica, geologica ed idraulica;

– l’individuazione delle aree e degli ambiti sui quali perseguire prioritariamente la riqualificazione insediativa.

I Piani Complessi di Intervento

Il Piano, così come definito dall’art. 56 della L.R.T. 1/05, è lo strumento facoltativo con il quale l’Amministrazione Comunale, in attuazione del Piano Strutturale, individua le trasformazioni del territorio da attuare per il periodo corrispondente al proprio mandato amministrativo e che, per la loro rilevanza e complessità, necessitano di una esecuzione programmata.

Il Piano, in esame, in conformità con gli obiettivi, gli indirizzi ed i parametri del Piano Strutturale, individua e definisce:

– le risorse del territorio utilizzate;

– la valutazione integrata e il monitoraggio degli effetti del governo del territorio ai sensi del R.U.;

– la fattibilità economica-finanziaria delle trasformazioni;

– aree ed ambiti sui quali operare la riqualificazione insediativa;

– la disciplina della perequazione di cui all’art.60 della L.R.1/05;

– elenco dei beni eventualmente da espropriare;

– gli impegni giuridicamente vincolanti che dovranno essere assunti dai soggetti privati che intendono partecipare alla realizzazione del Piano;

– il Piano si avvale della Valutazione Effetti Ambientale ai sensi della L.R.5/95art.32, in quanto al momento della stesura delle presenti Norme non è ancora emanato il regolamento regionale per la redazione della *Valutazione Integrata di Piani e Programmi* ai sensi della LR1/05 art.11.

– il Piano ha efficacia ai sensi dell’art.57 L.R. 1/05.

Piani Attuativi

I Piani Attuativi sono strumenti urbanistici di dettaglio approvati dal Comune, in attuazione del Regolamento Urbanistico o dei Piani Integrati d'Intervento, ai fini del coordinamento degli interventi sul territorio aventi i contenuti e l'efficacia :

- dei Piani Particolareggiati, di cui all'articolo 13 della L. 1150 del 1942;
- dei Piani di Zona per l'Edilizia Economica e Popolare, di cui alla L. 167 del 1965,
- dei Piani per gli Insediamenti Produttivi, di cui all'articolo 27 della L. 865del1971.
- dei Piani di Recupero del Patrimonio Edilizio Esistente, di cui all'articolo 28 della legge 5 agosto 1978, n°457;
- dei Piani di Lottizzazione, di cui all'articolo 28 della legge 17 agosto 1942, n°1150;
- dei Programmi di Recupero Urbano, di cui all'articolo 11 del D.L. 5 ottobre 1993, convertito con legge 4 dicembre 1993, n°493.

Il Piano è correlato da:

Quadro Conoscitivo;

Normativa Tecnica di Attuazione;

Relazione illustrativa;

I Piani Attuativi dovranno essere conformi al Capo IV sezione I, II della L.R.T.1/05.

Piani di settore comunali

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

Art. 18 - Salvaguardie

1. Per il perseguimento degli obiettivi di cui agli artt. 4, 5,6, 7, 8 e 9 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione ed al fine di consentire la corretta applicazione dei criteri e degli indirizzi relativi ai Sistemi, ai Subsistemi ed alle Unità Territoriali Organiche Elementari definite dal presente Piano Strutturale, si attivano le seguenti salvaguardie sino all'approvazione del Regolamento Urbanistico:

2. Ogni **Invariante Strutturale** evidenziata nella tavola 1 del Piano Strutturale è sottoposta a tutela; per gli edifici sono pertanto ammessi interventi di carattere conservativo; per le aree vale il principio di inedificabilità assoluta.

3. Nel periodo che intercorre fra l'adozione del Piano Strutturale e l'approvazione del Regolamento Urbanistico, nelle aree interessate da Invarianti Strutturali sono ammessi i seguenti interventi:

a) Interventi di pubblico interesse proposti da Enti Pubblici istituzionalmente competenti, purché ne venga assicurato il corretto inserimento, secondo le finalità e gli obiettivi del presente Piano Strutturale.

b) Interventi di bonifica e di riqualificazione relativi ad aree in condizioni di degrado fisico – ambientale.

c) Interventi di manutenzione della rete dei fossi e dei canali, quelli atti a ridurre il rischio idrogeologico nonché di prevenzione e soccorso in caso di emergenza per eventi naturali eccezionali.

4. Restano in vigore le salvaguardie contenute al Titolo VII Capo I del vigente Piano di Indirizzo Territoriale approvato con deliberazione del Consiglio Regionale n. 12 del 25 gennaio 2000 (ex D.C.R. 230/94).

5. Le salvaguardie di cui la presente articolo entrano in vigore, ai sensi dell'art. 49 della L.R.T. 1/05, con l'adozione del Piano Strutturale da parte del Consiglio Comunale e decadono con l'approvazione del Regolamento Urbanistico.

1 – UTOE CHIANNI (1, 1a, 1b)

GLI STANDARDS URBANISTICI

POPOLAZIONE: **1054** abitanti esistenti
POPOLAZIONE: **211** abitanti insediabili

Standards totali esistenti: **65.563 mq**
di cui:

- destinati a servizi collettivi: 12.401 mq
- destinati a parcheggio: 6.312 mq
- destinati a verde pubblico: 46.850 mq

VERIFICA DEGLI STANDARDS

Quantità di standards necessaria in adempimento del D.M. 1444/68 (18 mq /ab) pari a:1265 ab x 18 mq =22770 mq

Quantità di standards opportuna in conformità con le indicazioni della Regione Toscana (27mq /ab) pari a:
1265 ab x 27 mq =**34.155 mq**
Pertanto la quantità di standards esistenti sono superiori a quelli necessari in seguito alla previsione di PS.

DIMENSIONAMENTO SOSTENIBILE

Incremento sostenibile previsto pari a 20% = **211 abitanti sostenibili da insediare**

Il Piano Strutturale prevede di destinare:

- il 60% degli abitanti previsti(insediabili) all'interno di **alloggi esistenti da recuperare e da riqualificare**:
  Abitati stimati pari a: **127**;
- il 40% degli abitanti previsti(insediabili) in **nuovi interventi urbanistici** ed edilizi anche di ricomposizione degli insediamenti recenti
  Abitanti stimati: **84**

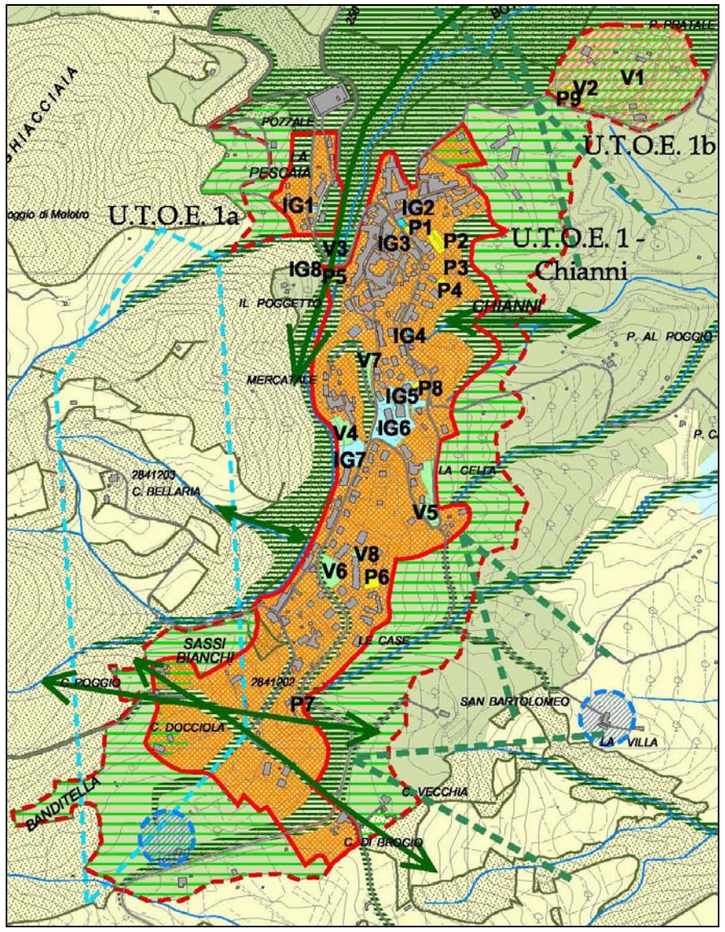
FABBISOGNO DI STANDARDS URBANISTICI

Per il capoluogo la quantità di standards è dimensionata anche rispetto alla quantità di standards non soddisfatta nelle altre frazioni presenti nel Comune. Attualmente gli standards urbanistici sono complessivamente soddisfatti anche in considerazione dell'incremento abitativo previsto.
In particolare, la verifica dello standards dei parcheggi evidenzia quanto segue:
la quantità di standards a parcheggio necessario, considerando anche l'incremento di popolazione prevista pari al 20%, corrisponde a: 1265 ab x 3.75 mq = 4744 mq. Tale quantità è inferiore agli standards esistenti in quanto pari a 6.312 mq.
Il Piano Strutturale prevede comunque di destinare ulteriori aree a parcheggio in quanto necessarie per il sistema insediativo e funzionale.

OBIETTIVI DEL PIANO STRUTTURALE

- Tutelare e valorizzare il sistema delle emergenze storiche, architettoniche e delle aree di valore storico ambientale.
- Valorizzare e rivitalizzare le identità culturale delle singole comunità e delle tradizioni locali.
- Riqualificare il tessuto urbanistico attraverso microinterventi quali aree di sosta, piazze e spazi pedonali, alberature,aree a verde.
- Riqualificare e potenziare il tessuto edilizio di recente formazione, la rete degli spazi pubblici per una migliore qualità urbana.
- Mantenimento e valorizzazione dei rapporti visivi tra insediamento e paesaggio rurale.
- Mantenimento delle caratteristiche morfologiche e tipologiche degli insediamenti rurali al margine dell'abitato.
- Individuare le relazioni e le connessioni con il territorio rurale.
- Recuperare e valorizzare il patrimonio edilizio esistente, con particolare riferimento alle emergenze architettoniche ed al tessuto insediativo di antica formazione.
- Riqualificare il tessuto edilizio anche mediante nuovi interventi, purché coerenti con il processo tipologico dell'edificio.
- Individuare specifici interventi finalizzati alla più efficiente dotazione di standards.
- Interventi di miglioramento dei caratteri funzionali del tessuto edilizio di recente espansione.
- Qualificazione degli spazi pubblici interni al tessuto edilizio recente in relazione alla eventuale nuova dotazione di servizi per la residenza (in particolar modo parcheggi).
- Dotazione di un tessuto connettivo verde e di relazione, utilizzando aree interstiziali in stato di degrado.
- Valorizzazione delle attività ricettive esistenti nel rispetto dei parametri stabiliti per tale destinazione.
- Riqualificazione funzionale degli insediamenti finalizzato al riequilibrio del carico ambientale per una corretta gestione delle risorse nell'ottica di uno sviluppo sostenibile.
- Per l'UTOE 1b il Piano Strutturale prevede un'area a prevalente carattere ricreativo e dei servizi di interesse pubblico.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE- Piano Strutturale: artt. 6, 7, 8, 9, 10, 11, 13 15, 16, 18



1 -UTOE– Chianni (1, 1a, 1b)

		ESISTENTI (Mq)	PREVISTI dal P.S (Mq)
SERVIZI COLLETTIVI	IG1 - Distributore carburante	310	
	IG2 - Sede comunale/posta	244	
	IG3 - Ambulatorio	31	
	IG4 - Ambulatorio	164	
	IG5 - Area scolastica	2218	
	IG6 - Area scolastica	6786	
Totale Mq		***12401***	
AREE A PARCHEGGIO	P1	170	
	P2	1218	
	P3	235	
	P4	553	
	P5	575	
	P6	896	
	P7	730	
	P8	257	
	P9	1678	
Totale Mq		***6312***	
AREE A VERDE	V1	31848	
	V2	141	
	V3	4973	
	V4	2536	
	V5	3002	
	V6	2434	
	V7	1485	
	V8	431	
Totale Mq		***46850***	
TOTALE		***65563***	

2 – UTOE RIVALTO (2, 2a, 2b)

GLI STANDARDS URBANISTICI

POPOLAZIONE: 101 abitanti esistenti
POPOLAZIONE: 20 abitanti insediabili

Standards totali esistenti: **3.657 mq**
di cui:

- destinati a servizi collettivi: 256 mq
- destinati a parcheggio: 2387 mq
- destinati a verde pubblico: 1270 mq

VERIFICA STANDARDS
Quantità di standards necessaria in adempimento del D.M. 1444/68 (18 mq /ab) pari a: 121 ab x 18 mq = 2178 mq

Quantità di standards opportuna in conformità con le indicazioni della Regione Toscana (27mq /ab) pari a:

121 ab x 27 mq = **3267 mq**

FABBISOGNO ABITATIVO PREVISTO

Incremento sostenibile previsto pari a 20% = **20 abitanti sostenibili da insediare**

Il Piano Strutturale prevede di destinare:

- il 60% degli abitanti previsti(insediabili) all'interno di **alloggi esistenti da recuperare e da riqualificare**:
  Abitati stimati pari a: **12**;
- il 40% degli abitanti previsti(insediabili) in **nuovi interventi urbanistici** ed edilizi anche di ricomposizione degli insediamenti recenti
  Abitanti stimati: **8**

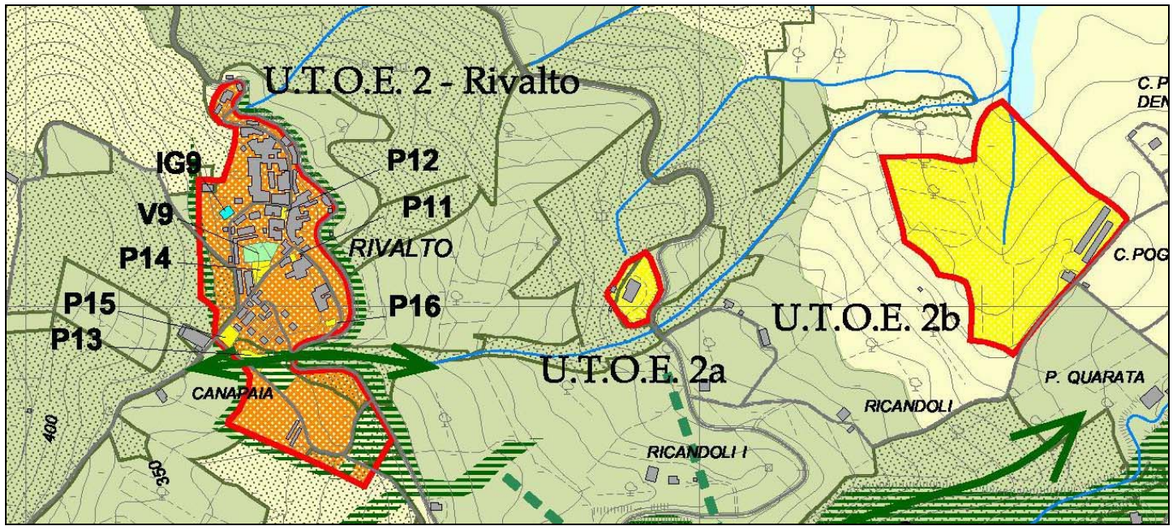
FABBISOGNO DI STANDARDS URBANISTICI

La quantità di standards esistenti sono superiori a quelli necessari in seguito alla previsione di PS.
Di conseguenza la quantità di standars dovrà essere ampliata di un 10% rispetto agli esistenti in relazione al processo di riorganizzazione delle funzioni.

OBIETTIVI DEL PIANO STRUTTURALE

- Tutelare e valorizzare il sistema delle emergenze storiche, architettoniche e delle aree di valore storico ambientale.
- Valorizzare e rivitalizzare le identità culturale delle singole comunità e delle tradizioni locali.
- Riqualificare il tessuto urbanistico attraverso microinterventi quali aree di sosta, piazze e spazi pedonali, alberature,aree a verde.
- Riqualificare e potenziare il tessuto edilizio di recente formazione, la rete degli spazi pubblici per una migliore qualità urbana.
- Individuare le relazioni e le connessioni con il territorio rurale.
- Mantenimento e valorizzazione dei rapporti visivi tra insediamento e paesaggio rurale.
- Mantenimento delle caratteristiche morfologiche e tipologiche degli insediamenti rurali al margine dell'abitato.
- Recuperare e valorizzare il patrimonio edilizio esistente, con particolare riferimento alle emergenze architettoniche ed al tessuto insediativo di antica formazione.
- Riqualificazione e adeguamento diffuso del tessuto edilizio mediante interventi coerenti con il processo tipologico.
- Riconversione funzionale di alcune aree.
- Individuare specifici interventi finalizzati alla più efficiente dotazione di standards.
- Qualificazione degli spazi pubblici interni al tessuto edilizio recente in relazione alla eventuale nuova dotazione di servizi per la residenza (in particolar modo parcheggi).
- Dotazione di un tessuto connettivo verde e di relazione, utilizzando aree interstiziali in stato di degrado.
- Valorizzazione delle attività ricettive esistenti nel rispetto dei parametri stabiliti per tale destinazione.
- Per le UTOE 2a e 2b il Piano Strutturale prevede la trasformazione e la riconversione funzionale, ai sensi delle vigenti leggi.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE- Piano Strutturale: artt. 6, 7, 8, 9,10, 11, 13, 15, 16 e 18



2 – UTOE Rivalto (2, 2a, 2b)

		ESISTENTI(Mq)	PREVISTI P.S. (Mq)
SERVIZI COLLETTIVI	IG9- Ambulatorio	256	
Totale Mq		***256***	
AREE A PARCHEGGIO	P11	100	
	P12	146	
	P13	749	
	P14	626	
	P15	626	
	P16	140	
Totale Mq		***2387***	
AREE A VERDE	V9	1270	
Totale Mq		***1270***	
TOTALE		***3657***	

3 – UTOE LA PIEVE (3, 3a, 3b)

GLI STANDARDS URBANISTICI

POPOLAZIONE: **59** abitanti esistenti
POPOLAZIONE: **12** abitanti insediabili

Standards totali esistenti: **316** mq
di cui:

- destinati a servizi collettivi: 0 mq
- destinati a parcheggio: 316 mq
- destinati a verde pubblico: 0 mq
-

VERIFICA DEGLI STANDARS

Quantità di standards necessaria in adempimento del D.M. 1444/68 (18 mq /ab) pari a:71 ab x 18 mq = 1278 mq

Quantità di standards opportuna in conformità con le indicazioni della Regione Toscana (27mq /ab) pari a:
71 ab x 27 mq = **1917** mq

FABBISOGNO ABITATIVO PREVISTO

Il Piano Strutturale prevede di destinare:

- il 60% degli abitanti previsti(insediabili) all'interno di **alloggi esistenti da recuperare e da riqualificare**:
  Abitati stimati pari a: **7**;
- il 40% degli abitanti previsti(insediabili) in **nuovi interventi urbanistici** ed edilizi anche di ricomposizione degli insediamenti recenti
  Abitanti stimati: **5**

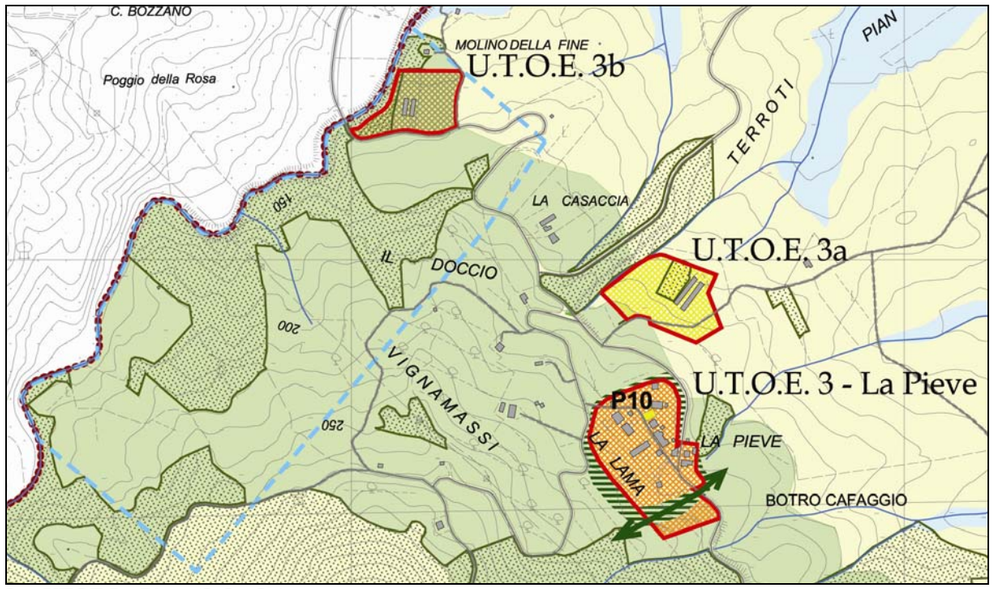
FABBISOGNO DI STANDARDS URBANISTICI

La quantità di standards, non soddisfatta, è bilanciata dalle quantità superiori esistenti nelle U.T.O.E. N. 1 e N.2; in ogni caso il R.U. dovrebbe rispondere alla dotazione minima di parcheggi e di aree a verde in relazione al carico insediativo previsto. Tuttavia la quantità di parcheggi esistenti (316mq) sono superiori rispetto all'incremento previsto dal Piano Strutturale.
In particolare, la verifica dello standard dei parcheggi evidenzia quanto segue:
71 abx 3.75 mq=266 mq
Per quanto riguarda il verde si sottolinea che l'UTOE è comunque inserita in un contesto paesaggistico rurale.

OBIETTIVI DEL PIANO STRUTTURALE

- Tutelare e valorizzare il sistema delle emergenze storiche, architettoniche e delle aree di valore storico ambientale.
- Valorizzare e rivitalizzare le identità culturale delle singole comunità e delle tradizioni locali.
- Riqualificare il tessuto urbanistico attraverso microinterventi quali aree di sosta, piazze e spazi pedonali, alberature, aree a verde.
- Riconversione funzionale delle aree attualmente destinate ad allevamento.
- Valorizzazione del nucleo in un'ottica di rispetto delle connotazioni paesaggistiche.
- Individuazione di possibilità di recupero, di rinnovo e di piccolo ampliamento di edifici in relazione alle esigenze abitative.
- Per l'UTOE 3a il Piano Strutturale prevede la trasformazione e la riconversione funzionale, ai sensi delle vigenti leggi.
- Per l'UTOE 3b il Piano Strutturale prevede l'area a prevalente carattere agricolo speciale.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE- Piano Strutturale: artt. 6, 7, 8, 9, 10, 11, 13, 15, 16 e 18



3. – UTOE La Pieve (3, 3a, 3b)

		ESISTENTI (Mq)	PREVISTI P.S. (Mq)
SERVIZI COLLETTIVI			
Totale Mq		*0*	
AREE A PARCHEGGIO	P10	316	
Totale Mq		*316*	
AREE A VERDE			
Totale Mq		*0*	
TOTALE		***316***	

4 – UTOE LA FORNACE (4, 4a, 4b, 4c, 4d)

GLI STANDARDS URBANISTICI

POPOLAZIONE: **21** abitanti esistenti
POPOLAZIONE: **4** abitanti insediabili

Standards totali esistenti**: 0 mq**
di cui:

- destinati a servizi collettivi: 0 mq
- destinati a parcheggio: 0 mq
- destinati a verde pubblico: 0 mq

Quantità di standards necessaria in adempimento del D.M. 1444/68 (18 mq /ab) pari a: 25 ab x 18 mq = 450 mq

Quantità di standards opportuna in conformità con le indicazioni della Regione Toscana (27mq /ab) pari a:
25 ab x 27 mq = **675 mq**

FABBISOGNO ABITATIVO PREVISTO

Incremento sostenibile previsto pari a 20% = **4 abitanti sostenibili da insediare**

Il Piano Strutturale prevede di destinare:

- il 60% degli abitanti previsti(insediabili) all'interno di **alloggi esistenti da recuperare e da riqualificare**:
  Abitati stimati pari a: **3**;
- il 40% degli abitanti previsti(insediabili) in **nuovi interventi urbanistici** ed edilizi anche di ricomposizione degli insediamenti recenti
  Abitanti stimati pari a: **1**

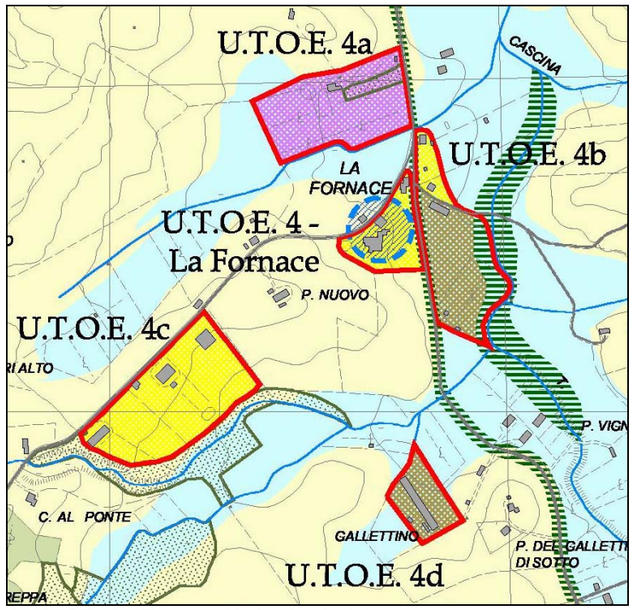
FABBISOGNO DI STANDARDS URBANISTICI

La quantità di standards, non soddisfatta, è bilanciata dalle quantità superiori esistenti nelle U.T.O.E. N. 1 e N.2; in ogni caso il R.U. dovrebbe rispondere alla dotazione minima di parcheggi e di aree a verde in relazione al carico insediativo previsto.
In particolare, la verifica dello standard dei parcheggi evidenzia quanto segue:
25 abx 3.75 mq= 93.75 mq
Per quanto riguarda il verde si sottolinea che l'UTOE è comunque inserita in un contesto paesaggistico rurale.

OBIETTIVI DEL PIANO STRUTTURALE

- Riqualificare dal punto di vista urbanistico, funzionale e formale le aree produttive esistenti.
- Riconfigurazione urbanistica, funzionale e morfologica da destinare prevalentemente a standards per la riqualificazione dell'insediamento ed il recupero di attività produttive esistenti e dimesse.
- Riqualificare il tessuto urbanistico attraverso microinterventi quali aree di sosta, piazze e spazi pedonali, alberature, aree a verde.
- Salvaguardia e valorizzazione della memoria dell'antico manufatto esteso anche alle pertinenze.
- Per UTOE 4a il Piano Strutturale conferma la precedente previsione (attualmente in attuazione) dell'area a prevalente carattere produttivo e dei servizi.
- Per le UTOE 4b e 4d il Piano Strutturale prevede aree a prevalente carattere agricolo speciale. In particolare l?UTOE 4b è articolata in due parti: l'una a prevalente carattere agricolo speciale, l'altra, dove è ubicata la fornce (cfr Tav.4-UTOE) l'area è potenzialmente destinata alla trasformazione e riconversione funzionale.
- Per l'UTOE 4c il Piano Strutturale l'area potenzialmente destinata alla trasformazione e riconversione funzionale.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE- Piano Strutturale: artt. 6, 7, 8, 9, 11, 13, 15, 16 e 18



4 –UTOE . La Fornace (4, 4a, 4b, 4c,4d)

	ESISTENTI (Mq)	PREVISTI P.S. (Mq)
SERVIZI COLLETTIVI		
Totale Mq	*0*	
AREE A PARCHEGGIO		
Totale Mq	*0*	*94*
AREE A VERDE		
Totale Mq	*0*	
TOTALE	*0*	*94*

5 – UTOE GARETTO-I GULFI (5a, 5b, 5c, 5d)

GLI STANDARDS URBANISTICI

POPOLAZIONE: **39** abitanti esistenti

POPOLAZIONE: **8** abitanti insediabili

Standards totali esistenti: **5.447 mq**
di cui:

- destinati a servizi collettivi: 5.447 mq
- destinati a parcheggio: 0 mq
- destinati a verde pubblico: 0 mq
-

VERIFICA STANDARDS
Quantità di standards necessaria in adempimento del D.M. 1444/68 (18 mq /ab) pari a: 47 ab x 18 mq =846 mq

Quantità di standards opportuna in conformità con le indicazioni della Regione Toscana (27mq /ab) pari a:

47 ab x 27 mq =**1269 mq**

FABBISOGNO ABITATIVO PREVISTO

Incremento sostenibile previsto pari a 20% = **8 abitanti sostenibili da insediare**

Il Piano Strutturale prevede di destinare:

- **il 60%** degli abitanti previsti(insediabili) all'interno di **alloggi esistenti da recuperare e da riqualificare**:
  Abitati stimati pari a: **5**;

- **il 40%** degli abitanti previsti(insediabili) in **nuovi interventi urbanistici** ed edilizi anche di ricomposizione degli insediamenti recenti
  Abitanti stimati: **3**

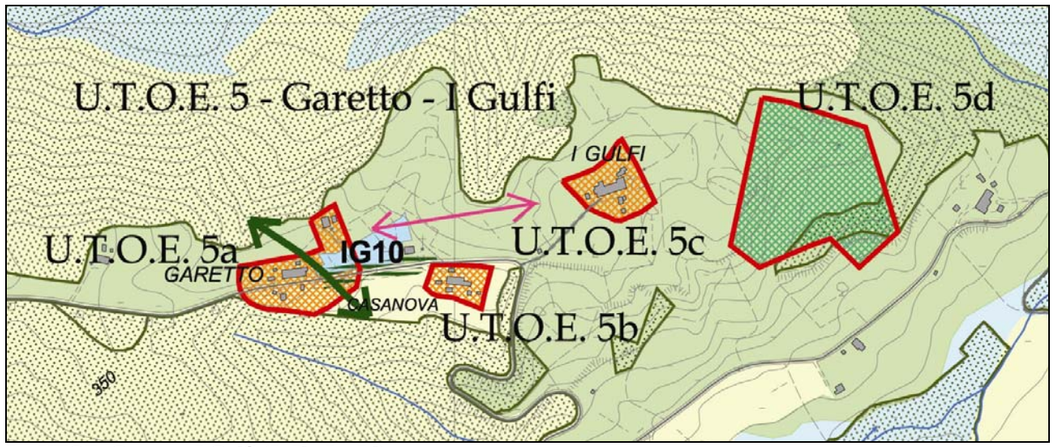
FABBISOGNO DI STANDARDS URBANISTICI

La quantità di standards, non soddisfatta, è bilanciata dalle quantità superiori esistenti nelle altre UTOE (cfr le presenti schede norma); in ogni caso il R.U. dovrebbe rispondere alla dotazione minima di parcheggi e di aree a verde in relazione al carico insediativo previsto.
In particolare, la verifica dello standard dei parcheggi evidenzia quanto segue:
47x 3.75 mq= **176.3** mq
In particolare, la verifica dello standard del verde evidenzia quanto segue:
47x 9mq= **423** mq
In realtà, per quanto riguarda il verde, si sottolinea che l'UTOE è comunque inserita in un contesto paesaggistico rurale.

OBIETTIVI DEL PIANO STRUTTURALE

- Valorizzare il sistema di relazioni esistenti tra questi casali benché tra loro fisicamente separati.
- Individuare le forme di valorizzazione degli insediamenti rispettando il grado di individualità delle singole parti.
- Riqualificare l'edificato esistente conservandone le connotazioni rurali e la stretta connessione con il territorio agricolo.
- Incrementare gli standards esistenti al fine di garantire un buon livello di uso dell insediamento.
- Individuazione di Piani unitari per eventuali incrementi abitativi che, oltre all'aspetto morfologico, definiscano le tipologie edilizie di riferimento e le sistemazioni delle aree esterne al fine di un corretto inserimento nel contesto paesaggistico.
- Riqualificazione e valorizzazione dell'agricampeggio ecologico esistente in un'ottica di sostenibilità ambientale, paesaggistica e funzionale. Favorire la fruizione delle risorse naturalistiche ed ambientali del territorio, consentendo le forme di campeggio altenativo.
- Per l'UTOE 5d il Piano Strutturale prevede la riqualificazione dell'area per l'agricampeggio esistente.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE- Piano Strutturale: artt. 6, 7, 8, 9,10, 13, 15, 16, e 18



5 – UTOE Garetto- I Gulfi (5, 5b, 5c, 5d)

LEGENDA

- DELIMITAZIONE DELLE U.T.O.E.
- AREA A PREVALENTE CARATTERE RESIDENZIALE (art. 10, co 8, lettera a)
- RIQUALIFICAZIONE AREA A AGRICAMPEGGIO ESISTENTE (art. 9, co 5, lettera i)
- AREA AGRICOLA INTERAGENTE CON IL SISTEMA FUNZIONALE ED IL PATRIMONIO INSEDIATIVO (art. 10, co 8, lettera j)
- AREA AD ALTA CONNOTAZIONE PAESAGGISTICA E/O DI RISPETTO (art. 6, co 4.1, lettera a; art. 8, co 6, lettera b e art. 10, co 8, lettera k)
- BOSCO (art. 6, co 4.1, lettera b)
- CORRELAZIONE TRA U.T.O.E. (art. 10, co 8, lettera m)
- CORRIDOIO AMBIENTALE (art. 6, co 4.1, lettera a)

STANDARDS ESISTENTI (art. 9, co 4 e 5)

- AREA DESTINATA A SERVIZI DI INTERESSE COLLETTIVO

SISTEMI TERRITORIALI (art. 7)

- SISTEMA COLLINARE
- SISTEMA DI FONDOVALLE

RIFERIMENTI CARTOGRAFICI DI BASE

- EDIFICIO ESISTENTE
- VIABILITA'
- RETICOLO IDROGRAFICO

CARTOGRAFIA DI RIFERIMENTO C.T.R. Scala: 10.000

		ESISTENTI (Mq)	**PREVISTI P.S.** (Mq)
SERVIZI COLLETTIVI	IG8 – Circolo ricreativo	5447	
Totale Mq		***5447***	
AREE A PARCHEGGIO			
Totale Mq		***0***	***177***
AREE A VERDE			
Totale Mq		***0***	***423***
TOTALE		***5447***	***600***