



## **Comune di Montecarlo**

Provincia di Lucca

# **VARIANTE GENERALE AL PIANO STRUTTURALE**

*con i contenuti dell'art. 92 della L.R. 65/2014*

## **DISPOSIZIONI NORMATIVE**

**Elaborato modificato a seguito dell'accoglimento delle osservazioni**

### **Il Sindaco**

*Vittorio Fantozzi*

### **L'Assessore all'Assetto e Gestione del Territorio**

*Angelita Paciscopi*

### **Il consigliere con delega all'Urbanistica**

*Livio Carrara*

### **Responsabile del procedimento**

*Arch. Paolo Anzilotti*

### **Progettisti**

**ReP** Rocco e Puccetti Architetti

*con l'apporto consultivo di:*

Studio INGEO

Dott.Agr. Mario Petrocchi

**Marzo 2017**

**Testo introdotto**  
~~**Testo eliminato**~~

## INDICE

<b>Parte Prima – Norme Introduttive</b>	<b>5</b>
<b>Titolo I - Disposizioni generali</b>	5
Art. 1 - Oggetto, finalità, contenuto e ambito di applicazione del piano strutturale	5
Art. 2 - Elaborati costitutivi del P.S.	6
Art. 3 - Elementi di coerenza e conformità al PIT/PPR e al PTC	7
Art. 4 - Ambiti di applicazione e validità temporale del PS	7
Art. 5 - Monitoraggio del PS	8
<b>Parte II - Statuto del Territorio</b>	<b>9</b>
<b>TITOLO I – ARTICOLAZIONE E CONTENUTI</b>	9
Art. 6 – Statuto del territorio	9
Art. 7 – Patrimonio territoriale	9
Art. 8 – Invarianti strutturali	10
Art. 9 – Territorio urbanizzato	11
Art. 10 – Territorio rurale	11
Art.11 - Disciplina dei beni paesaggistici	12
<b>TITOLO II – DISCIPLINA INVARIANTI STRUTTURALI</b>	13
Capo I - Struttura Idrogeomorfologica	13
Art.12 - FON_ Sistema Morfogenetico Fondovalle	13
Art.13 - BES_ Sistema Morfogenetico Bacini di Esondazione	13
Art.14 - ALP_ Sistema Morfogenetico dell' Alta Pianura	14
Art.15 - MARI_ Sistema Morfogenetico Margine Inferiore	14
Art.16 - MAR_ Sistema Morfogenetico Margine	15
Capo II – Struttura Ecosistemica	16
Art.17 - Nodo forestale secondario - Nuclei di connessione ed elementi forestali isolati- Agroecosistema frammentato in abbandono con ricolonizzazione arborea/ arbustiva	16
Art.18 - Matrice agroecosistemica di pianura urbanizzata - Agroecosistema intensivo	16
Art.19 - Ambiti di conservazione del sistema dei corsi d'acqua ( <i>Corridoio ecologico</i> )	17
Art.20 - Gli specchi d'acqua ( <i>Zone umide</i> )	17
Art.21 - Morfotipo insediativo policentrico a maglia del paesaggio storico collinare	18
Art.22 - Morfotipo del mosaico collinare a oliveto e vigneto prevalenti (18)	19
Art.23 - Morfotipo del mosaico colturale complesso a maglia fitta di pianura e delle prime pendici collinari (20)	21
Art.24 - Morfotipo dell'ortoflorovivaismo (22)	22
<b>TITOLO III - DISCIPLINA DELLE CONDIZIONI DI FRAGILITÀ AMBIENTALE E ALL'INTEGRITÀ FISICA DEL TERRITORIO</b>	24
Art. 25 - Disposizioni applicative	24
Art. 26 - La fragilità geologica, idraulica e sismica: disposizioni applicative	24
Art. 27 - Corsi d'acqua oggetto di tutela	24
Art. 28 - Le classi di pericolosità geomorfologica ai sensi del DPGR 53/R	25
Art. 29 - Le classi di pericolosità idraulica ai sensi del DPGR 53/R	27
Art. 30 - Le classi di pericolosità sismica ai sensi del DPGR 53/R	30
Art. 31 - Disposizione per la tutela degli acquiferi e delle fonti di approvvigionamento idropotabile	32
Art. 31bis – Attingimento sotterraneo	32
Art. 32 - Prescrizioni per la definizione della fattibilità in sede di P.O. ai sensi del DPGR 53/R 32	32
Art.33 - Indirizzi generale per l'assetto geomorfologico dell'Autorità di bacino dell'Arno	33
Art. 34 - Indirizzi generale per l'assetto idrogeologico e idraulico dell'Autorità di bacino dell'Arno (PGRA)	34
Art. 35 - Contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo	35
<b>Parte III - Strategia dello Sviluppo Sostenibile</b>	<b>37</b>
<b>TITOLO I - STRATEGIE DI GOVERNO DEL TERRITORIO</b>	37

Art. 36 – Obiettivi di governo del territorio	37
Art.37 - Le strategie progettuali	39
<b>TITOLO II - DIMENSIONAMENTO PS</b>	<b>41</b>
Art.38 - Articolazione del dimensionamento	41
Art.39 - Dimensioni massime ammissibili	41
Art.40 - Dotazione minima di standard urbanistici	43
Art.41 - Criteri qualitativi per gli standard urbanistici	44
- economicità di gestione.	44
<b>TITOLO III – UTOE</b>	<b>45</b>
Art.42 - L'articolazione delle UTOE	45
Art.43 - UTOE 1, Unità territoriale organica elementare di Montecarlo, San Giuseppe, Fornace - Mencarini	45
Art.44 - UTOE 2 - unità territoriale organica elementare di Turchetto, Corte Micheloni; Gossi	46
Art.45 - UTOE 3 - Unità territoriale organica elementare di San Salvatore, Luciani	48
Art.46 - Articolazione del territorio urbanizzato	50
Art.47 - Il centro storico di Montecarlo e la cortina muraria	50
Art.48 - Edificato puntuale di pregio storico	50
Art.49 - I tessuti urbani recenti a prevalente funzione residenziale	51
Art.50 - I tessuti urbani recenti a prevalente funzione produttivo, commerciale, direzionale	51
Art.51 - I servizi e le attrezzature	52
Art.52 - Articolazione del territorio rurale	54
Art.53 - I territori coperti da boschi	54
Art.54 - Aree agricole	54
<b>54.1 - Aree con sistemazioni a vigneto</b>	<b>55</b>
<b>54.2 - Aree con sistemazioni a olivo</b>	<b>55</b>
<b>54.3 - Aree con sistemazioni orto florovivaistiche</b>	<b>56</b>
<b>54.4 - Area di recupero a fini agro-ambientali</b>	<b>56</b>
<b>54.5 - Area destinata alla trasformazione di prodotti agricoli (FRANTOIO)</b>	<b>56</b>
<b>54.6 - Area di risanamento e riqualificazione ambientale (Ex-Cava Fornacetta)</b>	<b>57</b>
Art.55 - Ambiti periurbani	57
Art.56 - L'edificato sparso	57
Art.57 - Insediamenti con funzioni non agricole (Interventi di riqualificazione)	58
Art.58 - La rete della viabilità storica, le strade poderali e i sentieri	59
Art.59 - Le infrastrutture per la mobilità	59
Art.60 - Aree di sosta e parcheggi	60
<b>TITOLO VII - ATTUAZIONE</b>	<b>61</b>
Art.61 - Disposizioni generali per gli atti di governo del territorio	61
Art.62 - Criteri generali di sostenibilità per le trasformazioni	61
Art.63 - Perequazione e compensazione urbanistica	62
<b>TITOLO VIII - NORME TRANSITORIE</b>	<b>64</b>
Art.64 - Salvaguardie	64
Art.65 - Aggiornamento quadro conoscitivo	64

## Parte Prima – Norme Introduttive

### TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

#### Art. 1 - Oggetto, finalità, contenuto e ambito di applicazione del piano strutturale

1. La Variante Generale al Piano Strutturale del Comune di Montecarlo redatta con i contenuti dell'art.92 della L.R. 65/2014 indicata di seguito come P.S., è lo strumento di pianificazione territoriale comunale, che assume i principi generali contenuti nella legge urbanistica regionale e ne sviluppa i diversi temi, promuovendo un insieme di azioni finalizzate a perseguire obiettivi di salvaguardia e sviluppo territoriale.
2. Il P.S., definisce le indicazioni strategiche per il governo del territorio e ne individua le specifiche vocazioni, avendo come riferimento gli obiettivi di pianificazione e gli indirizzi urbanistici regionali e provinciali espressi dal Piano di Indirizzo Territoriale (P.I.T.) con valenza di Piano Paesaggistico (P.P.) della Regione Toscana e dal Piano Territoriale di Coordinamento (P.T.C.) della Provincia di Lucca.
3. Il P.S. è redatto con il fine di consentire lo sviluppo sostenibile del territorio comunale e in tal senso orienta l'azione dell'amministrazioni pubblica; formula indirizzi per gli interventi pubblici e privati; salvaguarda la fruizione delle risorse del territorio.
4. In conformità ai contenuti dell'art. 92, L.R. n. 65/2014 e s.m.i., il P.S. è composto da:
  - il **“quadro conoscitivo”**, ossia l'insieme delle analisi necessarie a qualificare lo statuto del territorio e a supportare la strategia dello sviluppo sostenibile;
  - lo **“statuto del territorio”** che individua e definisce:
    - a) il patrimonio territoriale comunale, e le relative invarianti strutturali;
    - b) la perimetrazione del territorio urbanizzato;
    - c) la perimetrazione dei centri e dei nuclei storici e dei relativi ambiti di pertinenza;
    - d) la ricognizione delle prescrizioni del PIT e del PTC;
    - e) le regole di tutela e disciplina del patrimonio territoriale, comprensive dell'adeguamento alla disciplina paesaggistica del PIT;
    - f) i riferimenti statuari per l'individuazione delle UTOE e per le relative strategie.
  - la **“strategia dello sviluppo sostenibile”** mediante la definizione:
    - a) l'individuazione delle UTOE;
    - b) gli obiettivi da perseguire nel governo del territorio comunale e gli obiettivi specifici per le diverse UTOE;
    - c) le dimensioni massime sostenibili dei nuovi insediamenti e delle nuove funzioni previste all'interno del territorio urbanizzato, articolate per UTOE;
    - d) i servizi e le dotazioni territoriali pubbliche necessarie per garantire l'efficienza e la qualità degli insediamenti e delle reti infrastrutturali, nel rispetto degli standard di cui al d.m. 1444/1968, articolati per UTOE;
    - e) gli indirizzi e le prescrizioni da rispettare nella definizione degli assetti territoriali e per la qualità degli insediamenti, compresi quelli diretti a migliorare il grado di accessibilità delle strutture di uso pubblico e degli spazi comuni delle città;
    - f) gli obiettivi specifici per gli interventi di recupero paesaggistico - ambientale, o per azioni di riqualificazione e rigenerazione urbana degli ambiti caratterizzati da condizioni di degrado;
    - g) l'individuazione degli ambiti territoriali per la localizzazione di interventi sul territorio di competenza regionale e provinciale e delle relative prescrizioni.
5. Il piano strutturale contiene altresì:
  - a) le analisi che evidenziano la coerenza interna ed esterna delle previsioni del piano;
  - b) la valutazione degli effetti attesi a livello paesaggistico, territoriale, economico e sociale;
  - c) l'individuazione degli ambiti caratterizzati da condizioni di degrado;
  - d) la mappatura dei percorsi accessibili fondamentali per la fruizione delle funzioni pubbliche urbane;
  - e) le misure di salvaguardia.

6. La disciplina di P.S. trova attuazione nel P.O. e negli altri strumenti della pianificazione urbanistica e in questo quadro:
- lo "Statuto del territorio" costituisce l'insieme delle disposizioni per la verifica di coerenza e conformità al PS delle previsioni di trasformazione del PO e degli altri strumenti della pianificazione urbanistica, con specifico riferimento agli aspetti paesaggistici, territoriali, economici e sociali, comprensive del recepimento delle disposizioni concernenti la disciplina dei beni paesaggistici del PIT/PPR;
  - la "Strategia dello sviluppo sostenibile" costituisce l'insieme delle disposizioni per la definizione, nel PO e negli altri strumenti della pianificazione urbanistica, della disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti e della disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali e edilizi del territorio.

#### Art. 2 - Elaborati costitutivi del P.S.

1. Il P.S. del Comune di Montecarlo è costituito dai seguenti elaborati:

##### **QUADRO CONOSCITIVO**

- 01 Inquadramento territoriale
- 02 Quadro di riferimento PIT-PP
- 03 Sintesi PS vigente

##### **SISTEMA AGRO - AMBIENTALE**

- 04 **Caratteri del paesaggio**
  - 4.1 Aspetti morfometrici
  - 4.2 Componenti naturali/ecosistemiche
  - 4.3 Uso del suolo
  - 4.4 Il paesaggio del vino

##### **SISTEMA INSEDIATIVO**

- 05 **Caratteri insediativi**
  - 5.1 Componenti storico culturali
  - 5.2 Periodizzazione
  - 5.3 Analisi dei morfotipi

##### **SISTEMA INFRASTRUTTURALE**

- 06 **Infrastrutture sul territorio**
  - 6.1 Rete viaria, autostradale e ferroviaria
  - 6.2 Servizi e attrezzature
  - 6.3 Reti tecnologiche (Acquedotto, gas, energia elettrica, Fognatura)
  - 6.4 Vincoli infrastrutturali

##### **STATUTO DEL TERRITORIO**

- 07 **Patrimonio territoriale**
- 08 **Invarianti strutturali**
  - 8.1 INVARIANTE I: i caratteri idro-geo-morfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici
  - 8.2 INVARIANTE II: i caratteri ecosistemici dei paesaggi
  - 8.3 INVARIANTE III: il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali
  - 8.4 INVARIANTE IV: i caratteri morfotipologici dei sistemi agro ambientali dei paesaggi rurali
- 09 **Perimetrazione del territorio urbanizzato**
- 10 **Il territorio rurale**
- 11 **Beni Paesaggistici**
  - 11.1 Vincoli Paesaggistici e architettonici diretti
  - 11.2 Vincoli Paesaggistici indiretti

##### **STRATEGIA DELLO SVILUPPO**

- 12 **Strategie**
- 13 **UTOE**
- 14 **Disciplina di piano**
- 15 **Relazione illustrativa**

## All. A Master Plan – Progetto Mura

### INDAGINI GEOLOGICHE IDRAULICHE E SISMICHE

RELAZIONE SULLE INDAGINI GEOLOGICHE (AI SENSI DELL'ALLEGATO A DEL D.P.G.R. N.53R/11)

ALL.1 – STUDI IDRAULICI

ALL.2 - RELAZIONE SULLE MISURE DI RUMORE (HVSR)

ALL.3 - SCHEDE DI VALUTAZIONE DELLA QUALITA' DELLO STUDIO DI MICROZONAZIONE

TAV. Geo_01	Carta geologica
TAV. Geo_02	Carta litotecnica
TAV. Geo_03	Carta geomorfologica
TAV. Geo_04a	Carta degli elementi idrogeologici
TAV. Geo_04b	Carta delle aree con problematiche idrogeologiche
TAV. Geo_05	Carta della pericolosità geomorfologica
TAV. Geo_06	Carta della pericolosità idraulica
TAV. Geo_07	Carta dei dati di base
TAV. Geo_08	Carta geologica - tecnica
TAV. Geo_09	Carta delle frequenze fondamentali dei depositi
TAV. Geo_10	Carta delle microzone omogenee in prospettiva sismica (MOPS)
TAV. Geo_11	Carta della pericolosità sismica
TAV. Geo_12	Sezione geologico-geotecnica

### Art. 3 - Elementi di coerenza e conformità al PIT/PPR e al PTC

1. Il PS è redatto in coerenza con i quadri conoscitivi e in conformità con i quadri propositivi del Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) con valenza di Piano Paesaggistico (PPR) della Regione Toscana.
2. Il PS, reso conforme e adeguato alla disciplina del PIT/PPR, concorre alla tutela del paesaggio ai sensi dell'articolo 58 della L.R. 65/2014.
3. Lo Statuto del territorio del PS è redatto in conformità e adeguamento alla disciplina statutaria dello stesso PIT/PPR. In particolare:
  - a. applica, persegue e declina a scala di maggiore dettaglio, nell'ambito della disciplina del Patrimonio Territoriale e delle Invarianti Strutturali, quanto indicato negli *Abachi delle invarianti*, nonché quanto ulteriormente dettagliato nella *Scheda d'ambito di paesaggio 04 "Lucchesia"* del PIT/PPR;
  - b. applica in sede di individuazione del Perimetro del territorio urbanizzato le *Indicazioni metodologiche per l'applicazione della carta della perimetrazione del territorio urbanizzato alla scala comunale* di cui all'Abaco dell'invariante strutturale *Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi urbani e infrastrutturali* del PIT/PPR e persegue gli obiettivi specifici di ogni morfotipo indicato nell'apposita cartografia della *Scheda d'ambito di paesaggio 04 "Lucchesia"*;
  - c. persegue e declina, gli "Obiettivi di qualità" e le corrispondenti "Direttive correlate" disciplinati dalla *Scheda d'ambito di paesaggio 04 "Lucchesia"* del PIT/PPR;
  - d. recepisce all'articolo 10 delle presenti norme di piano le "Direttive", le "Prescrizioni" e le "Prescrizioni d'uso" concernenti la disciplina dei *Beni paesaggistici*, contenuta negli allegati al PIT/PPR (allegati 1, 3 e 8b).
4. La Strategia di sviluppo sostenibile del P.S. è redatta in coerenza con la Strategia dello sviluppo territoriale del PIT/PPR.
5. Il P.S. è redatto in coerenza con le disposizioni del PTC della Provincia di Lucca, se compatibili con la disciplina della L.R. 65/2015 e del PIT/PPR, del quale recepisce e declina le indicazioni concernenti il più ampio *Ambito territoriale della Piana di Lucca* e quelle concernenti la tutela dell'integrità fisica del territorio, dell'ambiente e dell'identità culturale.

### Art. 4 - Ambiti di applicazione e validità temporale del PS

1. Il Piano Strutturale trova applicazione sull'intero territorio comunale e ha validità temporale indeterminata.
2. Le salvaguardie espresse, tese a non compromettere gli obiettivi e le previsioni del Piano Strutturale, hanno natura transitoria, mantengono efficacia fino all'adozione del Piano Operativo e comunque per un periodo non superiore a tre anni.

**Art. 5 - Monitoraggio del PS**

1. Il quadro conoscitivo conseguente alla lettura ed interpretazione del territorio comunale, sia in termini territoriali che socio-economici, è parte costitutiva del P.S. e pertanto ne determina le scelte e ne condiziona gli orientamenti.
2. Gli uffici tecnici comunali, oltre a seguire l'attuazione del P.S., mediante un'azione di verifica e di controllo delle disposizioni ivi contenute, riportate e attuate dal Piano Operativo, sono tenuti a mantenere sotto controllo le variazioni del quadro conoscitivo stesso, con il monitoraggio e conseguente aggiornamento e segnalazione all'Amministrazione Comunale delle variazioni di tale quadro, nonché delle risorse essenziali e/o la modifica o l'integrazione dell'insieme degli obiettivi che possono comportare varianti al P. S. vigente.
3. In sede di P.O. potranno essere apportate modifiche non sostanziali alla delimitazione del territorio urbanizzato e delle UTOE, esclusivamente in conseguenza del passaggio ad una scala di maggior dettaglio ed alla migliore definizione dello stato di fatto.



## Parte II - Statuto del Territorio

### TITOLO I – ARTICOLAZIONE E CONTENUTI

#### Art. 6 – Statuto del territorio

1. Lo statuto del territorio costituisce l'atto di riconoscimento identitario mediante il quale la comunità locale riconosce il proprio patrimonio territoriale e ne individua le regole di tutela, riproduzione e trasformazione.
2. Lo statuto del territorio comprende gli elementi che costituiscono il patrimonio territoriale e le invarianti strutturali, e costituisce il quadro di riferimento prescrittivo per le previsioni di trasformazione contenute negli atti di governo del territorio; concorre inoltre alla tutela e alla valorizzazione del paesaggio.
3. La disciplina dello Statuto del territorio è riferita all'intero territorio comunale e trova corrispondenza nei seguenti elaborati del quadro propositivo:
  - 07 Patrimonio territoriale
  - 08 Invarianti strutturali
  - 14 Disciplina di piano
4. I contenuti dello Statuto del territorio non ha valore conformativo ma identificativo per la verifica di compatibilità e il controllo di coerenza e conformità del P.O. e degli altri strumenti di pianificazione urbanistica alla disciplina di PS.

#### Art. 7 – Patrimonio territoriale

1. Il patrimonio territoriale è definito come *“l'insieme delle strutture di lunga durata prodotte dalla coevoluzione fra ambiente naturale e insediamenti umani, di cui è riconosciuto il valore per le generazioni presenti e future. Il riconoscimento di tale valore richiede la garanzia di esistenza del patrimonio territoriale quale risorsa per la produzione di ricchezza per la comunità.”*
2. Il patrimonio territoriale, come identificato nella tavola 07 del Quadro propositivo, è riferito all'intero territorio comunale ed è costituito da:
  - a) la struttura idro-geomorfologica, che comprende i caratteri geologici, morfologici, pedologici, idrologici e idraulici; in particolare:
    - RETE IDROGRAFICA
    - corsi d'acqua e rete idrografica secondaria;
    - ELEMENTI GEOMORFOLOGICI
    - il sistema dei crinali di Montechiari – Montecarlo e i rilievi collinari;
  - b) la struttura ecosistemica, che comprende le risorse naturali aria, acqua, suolo ed ecosistemi della fauna e della flora; in particolare:
    - ASSETTI VEGETAZIONALI
    - i territori coperti da boschi;
    - ELEMENTI DI VALORE ECOSISTEMICO
    - ambiti di conservazione del sistema dei corsi d'acqua (corridoi ecologici)
    - specchi d'acqua;
    - varchi ineditati;
  - c) la struttura insediativa, che comprende città e insediamenti minori, sistemi infrastrutturali, artigianali, industriali e tecnologici; in particolare:
    - ASSETTI STORICI
    - centro storico di Montecarlo e cortina muraria;
    - aree urbane e nuclei storici;
    - edifici di pregio storico;
    - ASSETTI RECENTI
    - tessuti urbani recenti a prevalente funzione residenziale;
    - tessuti urbani recenti a prevalente funzione produttivo commerciale direzionale;
    - edificato sparso;
    - attrezzature pubbliche;
    - SPAZI VERDI
    - parchi, giardini e viali alberati;
    - BENI ARCHITETTONICI E STORICO CULTURALI

- edifici e manufatti di carattere religioso;
  - palazzi e palazzetti;
  - fortezza del Cerruglio;
  - elementi della cortina muraria (porte, camminamenti, passaggi);
  - immobili soggetti a vincolo diretto (ex L.1089/39);
- RETE INFRASTRUTTURALE
- direttrici storiche e/o di valore paesaggistico;
  - viabilità principale;
  - reticolo stradale urbano e periurbano;
  - ferrovia;
- COMPONENTI DI VALORE PAESAGGISTICO PERCETTIVO
- percorsi escursionistici esistenti (Montecarlo Walking);
  - punti di vista panoramici;
- d) la struttura agro- forestale, che comprende boschi, pascoli, campi e relative sistemazioni nonché i manufatti dell'edilizia rurale; in particolare:
- COLTURE AGRARIE
- vigneti;
  - oliveti;
  - frutteti;
  - ortoflorovivaismo;
- ELEMENTI
- alberi monumentali;
  - uccelliere;
  - aziende agricole.
3. Il patrimonio territoriale ha un *valore di esistenza* che riguarda la sua fruizione da parte delle generazioni attuali e future e un *valore d'uso* in quanto *risorsa*, che riguarda la produzione di ricchezza a condizione che ne sia garantito il valore di esistenza. In questa prospettiva, le azioni di trasformazione del territorio devono essere valutate mediante un bilancio complessivo dei loro effetti su tutti gli elementi costitutivi del patrimonio territoriale, in modo che nessuno di questi possa essere ridotto o pregiudicato in modo irreversibile.
4. Il patrimonio territoriale comprende il patrimonio culturale costituito dai beni culturali e paesaggistici (decreto legislativo 22 gennaio 2004, n.42 Codice dei beni culturali e del paesaggio).

#### **Art. 8 – Invarianti strutturali**

1. Per invarianti strutturali si intendono i caratteri specifici, i principi generativi e le regole che assicurano la tutela e la riproduzione delle componenti identitarie qualificative del patrimonio territoriale.
2. Caratteri, principi e regole di invarianza riguardano:
  - a) gli aspetti morfotipologici e paesaggistici del patrimonio territoriale;
  - b) le relazioni tra gli elementi costitutivi del patrimonio territoriale;
  - c) le regole generative, di utilizzazione, di manutenzione e di trasformazione del patrimonio territoriale che ne assicurano la persistenza.
3. L'individuazione delle invarianti strutturali riguarda l'intero territorio, comprese le sue parti degradate. Salvo espressa disciplina, l'individuazione delle invarianti strutturali non costituisce un vincolo di non modificabilità del bene ma il riferimento per definire le condizioni di trasformabilità.
4. Il riconoscimento delle invarianti strutturali e la loro disciplina richiedono:
  - a) la rappresentazione dei caratteri che qualificano gli elementi e le relazioni costitutive di ciascuna invariante;
  - b) l'individuazione dei principi generativi e delle regole che ne hanno consentito la riproduzione nel tempo;
  - c) la valutazione dello stato di conservazione dell'invariante, la definizione delle azioni per mitigare o superare le criticità e per valorizzare le potenzialità d'uso e prestazionali.
5. In conformità e adeguamento al PIT/PPR, il PS individua negli elaborati cartografici (8.1-8.2-8.3-8.4) le seguenti quattro Invarianti Strutturali di cui agli *Abachi regionali delle invarianti*:

- **Invariante I - I caratteri idrogeomorfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici**, definita dall'insieme dei caratteri geologici, morfologici, pedologici, idrologici e idraulici del territorio;
  - **Invariante II - I caratteri ecosistemici del paesaggio**, definita dall'insieme degli elementi di valore ecologico e naturalistico presenti negli ambiti naturali, seminaturali e antropici, costitutivi della rete ecologica ed ambientale comunale;
  - **Invariante III - Il carattere policentrico dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali**, definita dall'insieme della città e insediamenti minori, dei sistemi infrastrutturali, produttivi e tecnologici presenti sul territorio;
  - **Invariante IV - I caratteri morfotipologici dei sistemi agroambientali dei paesaggi rurali**, definita dall'insieme degli elementi che strutturano i sistemi agro ambientali.
6. La disciplina delle Invarianti strutturali è contenuta al Titolo II delle presenti norme.

#### **Art. 9 – Territorio urbanizzato**

1. Il Piano Strutturale individua il perimetro del Territorio urbanizzato ai sensi di quanto disposto all'art. 4 della L.R. 65/2014.
2. Il territorio urbanizzato è costituito dai centri storici, le aree edificate con continuità dei lotti a destinazione residenziale, industriale e artigianale, commerciale, direzionale, di servizio, turistico - ricettiva, le attrezzature e i servizi, i parchi urbani, gli impianti tecnologici, i lotti e gli spazi ineditati interclusi dotati di opere di urbanizzazione primaria.
3. Non costituiscono territorio urbanizzato:
  - a) le aree rurali intercluse, che qualificano il contesto paesaggistico degli insediamenti di valore storico e artistico, o che presentano potenziale continuità ambientale e paesaggistica con le aree rurali periurbane;
  - b) l'edificato sparso o discontinuo e le relative aree di pertinenza.
4. L'individuazione del perimetro del territorio urbanizzato tiene inoltre conto, delle strategie di riqualificazione e rigenerazione urbana, ivi inclusi gli obiettivi di soddisfacimento del fabbisogno di edilizia residenziale pubblica, laddove ciò contribuisca a qualificare il disegno dei margini urbani.
5. Il sistema degli insediamenti del Comune di Montecarlo è costituito da una rete di centri urbani, nuclei ed edifici diffusi, che strutturano complesse relazioni territoriali, basate sulla centralità del Capoluogo e delle frazioni principali, aventi ciascuna una peculiare qualità ambientale e storico – paesaggistica e funzionale.
6. Il perimetro del territorio urbanizzato è identificato nell'elaborato 09 dello Statuto del territorio ed è oggetto di riscontro e definizione nell'ambito del P.O. in relazione al passaggio di scala e all'utilizzo di differenti basi cartografiche.
7. La disciplina del Territorio urbanizzato è contenuta nella Parte III – Strategia dello sviluppo al Titolo II della presente disciplina.

#### **Art. 10 – Territorio rurale**

1. Il territorio rurale è costituito:
  - a) dalle aree agricole e forestali;
  - b) dai nuclei ed insediamenti anche sparsi in stretta relazione morfologica, insediativa e funzionale con il contesto rurale;
  - c) dalle aree ad elevato grado di naturalità;
  - d) dalle ulteriori aree che, pur ospitando funzioni non agricole, non costituiscono territorio urbanizzato.
2. E' comunque considerato territorio rurale tutto ciò che è esterno al territorio urbanizzato.
3. Il P.S. riconosce e disciplina il territorio rurale, promuovendo politiche attive di tutela e di valorizzazione delle attività agricole, dell'economia rurale in genere e del paesaggio agrario, riconoscendoli come fondamento su cui basare lo sviluppo durevole di tutto il territorio di Montecarlo.
4. Il perimetro del territorio rurale è identificato nell'elaborato 10 dello Statuto del territorio ed è oggetto di riscontro e definizione nell'ambito del P.O. in relazione al passaggio di scala e all'utilizzo di differenti basi cartografiche.
5. La disciplina del Territorio rurale è contenuta nella Parte III – Strategia dello sviluppo al Titolo III della presente disciplina.

## Art.11 - Disciplina dei beni paesaggistici

1. Sono beni paesaggistici:
  - gli immobili e le aree di notevole interesse pubblico (art. n. 136 del D.Lgs. 42/2000);
  - le aree tutelate per legge (art. n. 142 del D.Lgs. 42/2000).
2. Il P.S. in conformità con quanto stabilito dalla disciplina del PIT/PP, salvaguarda i beni paesaggistici soggetti a tutela ai sensi dell'art. n. 136 del D.Lgs. 42/2000, così come individuati nell'elaborato 11.1.
3. Nel territorio comunale si riconoscono in particolare due aree dichiarate di notevole interesse pubblico:
  - a. Territorio delle colline e delle ville lucchesi, sito nei comuni di Lucca, San Giuliano Terme, Massarosa, Montecarlo, Altopascio e Porcari e rettifica (D.M. 190/1985).
  - b. Abitato di Montecarlo e area circostante per l'interesse artistico e naturalistico dato dal castello dalle antiche mura la campagna e i boschi di pini e per la visuale sulla val di Nievole e Lucca (D.M. 226/1964).
4. Per le aree dichiarate di notevole interesse pubblico di cui al precedente comma, il PS, al fine di tutelare il paesaggio nel suo complesso e le componenti che lo identificano, fa proprie le prescrizioni indicate nelle schede del PIT/PP, relative al vincolo di cui al punto C) Obiettivi per la tutela e l'valorizzazione – Disciplina d'uso (art.143 c.1 lett.b, art.138 c.1).
5. Il P.S. in conformità con quanto stabilito dalla disciplina del PIT/PP, salvaguarda inoltre i beni paesaggistici soggetti a tutela ai sensi dell'art. n. 142 del D.Lgs. 42/2000, così come individuati nell'elaborato 11.2.
6. Nel territorio comunale si riconoscono in particolare due tipologie di aree tutelate per legge:
  - i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna;
  - i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227.
7. Per le aree tutelate per legge di cui al precedente comma, il PS, al fine di tutelare il paesaggio nel suo complesso e le componenti che lo identificano, fa proprie le prescrizioni indicate nella Disciplina dei beni paesaggistici (artt.134 e 157 del Codice) del PIT/PP.
8. Il Piano Strutturale dà atto che, ai sensi dell'articolo 5, comma 3, dell'Elaborato 8B del PIT/PPR, la rappresentazione cartografica delle aree di cui all'articolo 142 lettere c) e g) del D.Lgs. 42/2004 contenuta negli elaborati cartografici allegati al PIT/PPR e riportati nell'elaborato 11.2 del P.S., ha valore meramente ricognitivo e che l'individuazione dei suddetti beni deve essere effettuata a fronte della verifica dei requisiti indicati all'Elaborato 7B del PIT/PPR.

## TITOLO II – DISCIPLINA INVARIANTI STRUTTURALI

### Capo I - Struttura Idrogeomorfologica

#### Art.12 - FON\_ Sistema Morfogenetico Fondovalle

##### **Descrizione**

I Fondovalle sono strutture primarie del paesaggio, e in particolare della territorializzazione, in ragione della loro funzione comunicativa e della disposizione storica degli insediamenti. Il sistema fornisce elevate potenzialità produttive, agricole, e risorse idriche importanti.

La pianura di Lucca nasce dal frazionamento del più ampio bacino di Lucca – Montecarlo – Vinci, compreso tra i Monti Pisani e il Monte Albano. In una fase di deposizione tra il Pliocene ed il Quaternario, sul bordo settentrionale del bacino si sono formati apparati di conoide, mentre una estesa pianura alluvionale occupava la parte centro-meridionale. Successivi movimenti di sollevamento hanno determinato il parziale smantellamento di questi depositi. In questa fase, i predecessori del Serchio e della Pescia – Nievole hanno inciso l'antica conoide in modo divergente, e la parte centrale si è conservata andando a formare gli odierni rilievi di Montecarlo. La separazione si è propagata anche nell'incisione dell'antica pianura alluvionale, la cui parte centrale, conservata, forma oggi i rilievi delle Cerbaie e la sella di Altopascio, completando così la formazione di uno spartiacque e suddividendo il bacino in due bacini minori, entrambi tributari dell'Arno o dei suoi predecessori.

Il reticolo idrografico significativo è costituito da:

- Torrente Tazzera
- Rio San Gallo
- Rio Tassinai
- Rio Lama

##### **Stato conservazione**

In seguito alle acquisite capacità di difesa idraulica, la pressione insediativa è molto cresciuta in tempi recenti, le strutture insediative comprende talvolta situazioni locali esposte al rischio idraulico.

##### **Azioni (mitigazione criticità/valorizzazione)**

Limitare il consumo di suolo per ridurre l'esposizione al rischio idraulico di persone e cose, salvaguardare i caratteri qualitativi e quantitativi delle risorse idriche anche limitando l'impermeabilizzazione del suolo e l'espansione degli insediamenti.

##### **Regole**

Le regole e i principi di utilizzazione fanno riferimento alla Parte II - Statuto del Territorio Titolo III - *Disciplina delle condizioni di fragilità ambientale e all'integrità fisica del territorio* delle presenti norme.

#### Art.13 - BES\_ Sistema Morfogenetico Bacini di Esondazione

##### **Descrizione**

Si tratta dell'area depressa della pianura alluvionale del Torrente Pescia, interessata naturalmente da esondazioni, con ristagno di acqua dovute alle pendenze minime e non percepibili direttamente. Gli insediamenti sono concentrati lungo le principali vie di comunicazione.

I suoli sono costituiti da sedimenti prevalentemente sabbiosi con intercalazioni limo-argillose e ghiaiose di origine alluvionale, di colmata, e alluvio-colluviale. Si tratta di depositi recenti e attuali rinvenibili a Sud lungo gli alvei del Rio Tazzera, del Rio Gallo e del Rio di Tassinai e sul margine orientale del Comune lungo l'alveo del Rio Puzzola e del Torrente Pescia.

I Bacini di Esondazione, insieme alle aree di Alta Pianura, hanno svolto il ruolo storico di campagna prossimale ai centri urbani; in questo ruolo, il sistema offre un'elevata produttività agricola potenziale. Si concentrano in questa zona le colture florovivaistiche con numerose serre fisse e stagionali.

Il reticolo idrografico significativo è costituito da:

- Torrente Pescia di Collodi;
- Fosso di Montecarlo;
- Fosso Puzzola;

▫ Fosso Puzzolina.

#### **Stato conservazione**

Le superfici dei Bacini di esondazione dovrebbero essere intese come interamente esposte a un rischio idraulico, che non può essere considerato come interamente eliminabile. Le attuali procedure per la "messa in sicurezza" idraulica mostrano evidenti limitazioni di efficacia. La concentrazione di acque di varie provenienze tende a caricare il sistema di drenaggio artificiale di inquinanti potenziali.

#### **Azioni (mitigazione criticità/valorizzazione)**

Limitare il consumo di suolo per ridurre l'esposizione al rischio idraulico e mantenere la permeabilità dei suoli; mantenere e ove possibile ripristinare le reti di smaltimento delle acque superficiali; regolamentare gli scarichi e l'uso di sostanze chimiche ad effetto eutrofizzante.

#### **Regole**

Le regole e i principi di utilizzazione fanno riferimento alla Parte II - Statuto del Territorio Titolo III - *Disciplina delle condizioni di fragilità ambientale e all'integrità fisica del territorio* delle presenti norme.

### **Art.14 - ALP\_ Sistema Morfogenetico dell' Alta Pianura**

#### **Descrizione**

Le zone di Alta pianura si trovano in corrispondenza delle conoidi e delle alluvioni terrazzate, coinvolte a meno di opere di arginatura e protezione, da eventi alluvionali rari.

Prevalentemente ciottolosi, con alternanze sabbiose grossolane. Sono ricollegabili all'evoluzione morfologica del bacino delle Pescie. Si rinvengono sul lato orientale del territorio comunale (area di San Salvatore) e spesso determinano scarpate morfologiche.

L'Alta Pianura è un punto nodale dal punto di vista idrologico; si tratta di uno dei principali serbatoi di acque dolci sotterranee, per di più posto in immediata vicinanza di zone fortemente insediate.

L'Alta Pianura, insieme ai Bacini di Esondazione, svolge il ruolo storico di campagna prossimale dei grandi centri urbani.

#### **Stato conservazione**

Le aree di Alta Pianura sono storicamente luogo sia di agricoltura specializzata che di insediamento urbano. Fin dall'epoca classica, l'insediamento è stato accompagnato da importanti interventi di sicurezza idraulica, aventi lo scopo di arrestare la naturale dinamica di esondazione e sedimentazione. Tecnicamente, la riuscita arginatura trasforma l'Alta Pianura in Margine, ma l'effetto non si manifesta per i tempi molto brevi, rispetto ai tempi geomorfologici, e per la conservazione della connessione idraulica sotterranea con il fiume, che invece è perduta nel Margine. I depositi e i suoli dell'Alta Pianura offrono scarsa protezione alle falde acquifere; la presenza di importanti insediamenti crea quindi situazioni di rischio; perdite di risorse idriche in seguito a inquinamento di falde di Alta Pianura si sono già verificate.

Gli insediamenti e le infrastrutture di Alta Pianura sono comunque esposti agli eventi idrologici rari e di particolare intensità.

#### **Azioni (mitigazione criticità/valorizzazione)**

Limitare il consumo di suolo per ridurre l'esposizione al rischio idraulico e salvaguardare i caratteri qualitativi e quantitativi delle risorse idriche.

#### **Regole**

Le regole e i principi di utilizzazione fanno riferimento alla Parte II - Statuto del Territorio Titolo III - *Disciplina delle condizioni di fragilità ambientale e all'integrità fisica del territorio* delle presenti norme.

### **Art.15 - MARI\_ Sistema Morfogenetico Margine Inferiore**

#### **Descrizione**

Depositi alluvionali appartenenti al Ciclo fluviale delle "Cerbaie-Altopascio" costituiti da "sabbie arrossate, conglomerati e depositi ciottolosi in terrazzi" (Qt). Tale ciclo forma un ampio terrazzo inciso da torrenti che drenano verso Sud-Ovest, a testimonianza di un parziale sollevamento rispetto ai depositi alluvionali attuali e recenti di fondo valle (all).

Ampie superfici pianeggianti e semi pianeggianti, delimitate verso valle da modeste scarpate erosive, generalmente aderenti ai rilievi o al Margine verso monte.

Il drenaggio è frequentemente imperfetto. Questi suoli hanno buone riserve di nutrienti; sono suscettibili alla compattazione e, in caso di pendenze anche modeste, all'erosione.

Il Margine Inferiore offre suoli potenzialmente molto fertili, anche se non sempre atti alle colture di pregio; rappresenta anche un'area logica di espansione degli insediamenti, costituendo quindi un'area di importanza strategica che, per la limitata criticità idrogeologica, potrebbe essere resa disponibile in preferenza rispetto ad aree più critiche.

#### **Stato conservazione**

Le aree di Margine Inferiore sono storicamente luogo di agricoltura specializzata. In tempi attuali sono interessate dalle pressioni per l'espansione degli insediamenti. Il Margine Inferiore è idrologicamente meno sensibile del Margine, per la minore permeabilità. La vulnerabilità dei suoli alla compattazione complica l'utilizzazione ma può portare a forme di uso altamente specializzato. La vulnerabilità all'erosione rappresenta una seria limitazione in caso di superfici in pendenza.

#### **Azioni (mitigazione criticità/valorizzazione)**

Contenere i rischi di erosione sulle superfici in pendenza e i rischi di compattazione del suolo su tutte le altre superfici.

#### **Regole**

Le regole e i principi di utilizzazione fanno riferimento alla Parte II - Statuto del Territorio Titolo III - *Disciplina delle condizioni di fragilità ambientale e all'integrità fisica del territorio* delle presenti norme.

### **Art.16 - MAR\_ Sistema Morfogenetico Margine**

#### **Descrizione**

I sedimenti che hanno riempito la depressione di Lucca - Montecatini - Vinci appartenenti ad un primo ciclo lacustre e costituiti da "argille grige lignitifere, argille sabbiose e sabbie con livelli di ciottoli ad elementi prevalenti di Verrucano" (Ql). Al di sopra di tali sedimenti, e a chiusura del ciclo lacustre si sono depositi sedimenti di un ciclo fluviale e fluvio-lacustre comprendente la formazione dei "conglomerati e ciottoli arrossati ad elementi prevalenti di Verrucano, in scarsa matrice sabbiosa; nella parte bassa ciottoli in abbondante matrice argillosa" (Qfl).

Questi terreni occupano buona parte del territorio comunale interessando tutte le aree collinari del territorio.

Per la sua posizione e per la natura dei terreni il margine non è sede di una falda acquifera importante ma da esso si sviluppa tutto, o quasi, il reticolo idrografico del territorio che si estende sia verso N-E che verso S-W.

La condizione del Margine come terra scarsamente utilizzata, punteggiata da insediamenti importanti ma ben distanziati, è strutturale al paesaggio toscano, mentre la funzione di assorbimento dei deflussi e alimentazione delle falde acquifere utilizzati dagli abitanti di "piani" inferiori è pressoché universale. In tempi moderni, le aree di Margine sono considerate appetibili per l'insediamento e offrono superfici adatte alle colture di pregio, quando sostenute dalla tecnologia.

#### **Stato conservazione**

Le aree di Margine hanno visto storicamente insediamenti limitati, a causa della scarsa fertilità dei suoli; dinamiche recenti e molto attive sono l'espansione della coltura del vigneto e la "risalita" degli insediamenti, in espansione dalle sottostanti aree di pianura. Per la sua natura di raccordo strutturale e per la superficie limitata, l'occupazione del Margine con insediamenti e infrastrutture altera in modo radicale i rapporti strutturali tra rilievi e pianure. Il rischio concreto di occupazione dell'intera fascia definisce un caso di completa obliterazione di una componente strutturale del paesaggio. Il ruolo idrologico del Margine è soggetto ad essere compromesso dagli insediamenti residenziali e produttivi, che impediscono l'infiltrazione dell'acqua, e da colture intensive che, se non condotte correttamente, rischiano di rilasciare inquinanti verso le falde acquifere. L'impianto di colture intensive è talvolta accompagnato da significativi interventi sulla topografia, dannosi per il ruolo paesaggistico del Margine.

#### **Azioni (mitigazione criticità/valorizzazione)**

Limitare il consumo di suolo per salvaguardare i caratteri qualitativi e quantitativi delle risorse idriche; evitare estesi rimodellamenti delle morfologie; favorire una gestione agricola che tenga conto dello scarso potenziale naturale dei suoli e della necessità di tutela delle falde acquifere; limitare i rimodellamenti della topografia associati agli impianti di colture intensive.

#### **Regole**

Le regole e i principi di utilizzazione fanno riferimento alla Parte II - Statuto del Territorio Titolo III - *Disciplina delle condizioni di fragilità ambientale e all'integrità fisica del territorio* delle presenti norme.

## Capo II – Struttura Ecosistemica

### Art.17 - Nodo forestale secondario - Nuclei di connessione ed elementi forestali isolati-Agroecosistema frammentato in abbandono con ricolonizzazione arborea/ arbustiva

#### Descrizione

Comprende tutti i soprassuoli occupati da superfici a bosco secondo la perimetrazione della carta dell'uso del suolo. Le aree boschive, si estendono prevalentemente a nord-est e a sud-ovest del crinale collinare.

#### Stato conservazione

Il territorio comunale di Montecarlo si trova in un'area fortemente antropizzata, interamente messa a coltura ormai da diversi secoli; ciò nondimeno in questo comprensorio si ritrovano ancora alcune fitocenosi boschive che compaiono oggi frequentemente solo sulle vicine Cerbaie o sui Monti Pisani. Si tratta di pinete, robinieti, boschi misti di caducifoglie e boschi di sclerofille sempreverdi spesso intimamente commisti<sup>1</sup>.

#### Azioni (mitigazione criticità/valorizzazione)

Il P.S. persegue:

- a) la difesa del suolo dai rischi di natura geomorfologica;
- b) la valorizzazione del bosco quale elemento di valore eminentemente naturalistico, paesaggistico e ricreativo, specialmente laddove il bosco può essere reso fruibile per la vicinanza degli abitati e dei nuclei poderali, per la presenza di strade o sentieri che ne consentono l'accessibilità;
- c) la tutela e valorizzazione delle aree boscate incluse nel contesto ambientale dei crinali collinari di Montechiari e Montecarlo che costituiscono una sorta di parco naturale strettamente connesso al sistema insediativo del centro antico;
- d) la riduzione e mitigazione degli impatti legati alla diffusione di fitopatologie e degli incendi.
- e) il mantenimento e/o miglioramento degli assetti idraulici ottimali per la conservazione dei nodi forestali planiziali.
- f) il miglioramento della gestione selvicolturale dei boschi suscettibili alla invasione di specie aliene (robinia), con particolare riferimento alle cerrete, alle pinete di pino marittimo e alle foreste planiziali e ripariali.

#### Regole

Le regole e i principi di utilizzazione fanno riferimento alla Parte III – Strategia dello Sviluppo Titolo III - *Disciplina del territorio rurale* – art.52 delle presenti norme.

### Art.18 - Matrice agroecosistemica di pianura urbanizzata - Agroecosistema intensivo

#### Descrizione

Aree agricole interessate dalla presenza di vigneti specializzati estesi su superfici continue, di vivai e serre, e da frutteti. Si tratta di un paesaggio agricolo ad elevata antropizzazione che vede la massima intensità nell'ambito del settore vivaistico. La parte di pianura, posta a oriente della linea ferroviaria Viareggio-Firenze, è prevalentemente interessata da colture florovivaistiche, con numerose serre fisse e stagionali, che costituisce spesso la matrice dominante e monospecifica del paesaggio agricolo. Altre aree vedono la dominanza di monoculture legate ai vigneti, oliveti o in misura inferiore ai frutteti.

Gli agroecosistemi intensivi costituiscono un elemento detrattore del valore ecosistemico del paesaggio agricolo, la cui diffusione avviene a discapito di altre tipologie agricole di pianura o collinari di maggiore valenza naturalistica. Vigneti e frutteti di ridotte estensioni e situati all'interno di più complesse matrici agricole acquisiscono il valore della complessiva matrice.

Nelle aree di pianura gli agroecosistemi si trovano frammentati, con relittuali zone agricole immerse in aree mediamente urbanizzate.

#### Stato conservazione

Nelle aree di pianura gli agroecosistemi si trovano frammentati, con relittuali zone agricole immerse in aree mediamente urbanizzate.

A livello regionale le matrici agricole di pianura urbanizzata costituiscono rilevanti elementi di barriera ecologica con effetto cumulativo dell'urbanizzato concentrato, di quello diffuso e della rete infrastrutturale.

<sup>1</sup> Cfr. ARRIGNONI P. V., *La vegetazione forestale, Boschi e macchie di Toscana*, Edizioni Regione Toscana, Firenze 1998 e TOMEI P. E., BERTACCHI A., *Carta della natura*, Provincia di Lucca, in corso di stampa.



### **Azioni (mitigazione criticità/valorizzazione)**

- Aumento dei livelli di sostenibilità ambientale delle attività agricole intensive, miglioramento della loro infrastrutturazione ecosistemica e mantenimento dei relittuali elementi agricoli tradizionali, attraverso lo sviluppo di un'agricoltura innovativa che coniughi vitalità economica con ambiente e paesaggio.
- Tutela del reticolo idrografico di pianura e dei livelli qualitativi delle acque superficiali e sotterranee.
- Riduzione degli impatti dell'agricoltura intensiva sul reticolo idrografico, promuovendo attività agricole con minore consumo di risorse idriche e minore utilizzo di fertilizzanti e prodotti fitosanitari, anche facilitando e promuovendo l'agricoltura biologica.
- Riduzione dei processi di consumo di suolo agricolo a opera dell'urbanizzato residenziale e industriale/ commerciale, e delle infrastrutture lineari (strade, autostrade, ferrovie, elettrodotti, ecc.), evitando la saldatura delle aree urbanizzate, conservando i varchi inedificati, e mantenendo la superficie delle aree agricole e la loro continuità.
- Mantenimento degli elementi di connessione tra le aree agricole di pianura e tra queste e il paesaggio collinare circostante, con particolare riferimento alle Diretrici di connettività da riqualificare/ricostituire.
- Mantenimento delle attività agricole e pascolive relittuali, favorendo lo sviluppo di un'agricoltura innovativa che coniughi vitalità economica con ambiente e paesaggio.
- Forti limitazioni alle trasformazioni di aree agricole in vivai o arboricoltura intensiva, ad eccezione delle aree a forte vocazione vivaistica.
- Mantenimento delle relittuali zone umide interne alla matrice agricola urbanizzata e miglioramento dei loro livelli di qualità ecosistemica e di connessione ecologica.

### **Regole**

Le regole e i principi di utilizzazione fanno riferimento alla Parte III – Strategia dello Sviluppo Titolo III - *Disciplina del territorio rurale* – art. 53 delle presenti norme.

### **Art.19 - Ambiti di conservazione del sistema dei corsi d'acqua (Corridoio ecologico)**

#### **Descrizione**

Il P.S. definisce le aree di conservazione del contesto fluviale (corridoio ecologico), come quelle che risultano ecologicamente collegate alle dinamiche del corso d'acqua. Sono fasce di consistenza variabile e garantiscono la funzione di corridoio fisico-biologico svolta dal corso d'acqua e dalla vegetazione igrofila continua.

#### **Stato conservazione**

Il reticolo idrografico e i diversi ecosistemi dei corsi d'acqua presenti sul territorio, costituiscono un elemento di elevato valore naturalistico e paesaggistico per la rete ecologica in grado di svolgere un ruolo importante di connessione.

#### **Azioni (mitigazione criticità/valorizzazione)**

All'interno degli ambiti di cui sopra, il P.O. ne verifica e precisa il limite, definendo la disciplina urbanistica, coerente con gli indirizzi per quanto attiene la tutela del paesaggio, al fine di garantire il miglioramento delle condizioni ecologiche e paesaggistiche, in particolare:

- limitare al minimo gli interventi che possano danneggiare gli eventuali fattori caratterizzanti il corso d'acqua ed i connessi assetti vegetazionali;
- assicurare la riqualificazione della vegetazione arborea e arbustiva ripariale;
- favorire il mantenimento degli ecosistemi più integri sotto il profilo naturalistico, con la rimozione la mitigazione dei fattori di frammentazione e di isolamento;
- migliorare l'accessibilità e la percorribilità pedonale, ciclabile, a cavallo, nonché la fruibilità degli spazi di sosta con attrezzature ed impianti a basso impatto ambientale.

### **Regole**

Le regole e i principi di utilizzazione fanno riferimento alla Parte II - Statuto del Territorio Titolo III - *Disciplina delle condizioni di fragilità ambientale e all'integrità fisica del territorio* delle presenti norme.

### **Art.20 - Gli specchi d'acqua (Zone umide)**

#### **Descrizione**

Le zone umide comprendono gli specchi d'acqua e i laghetti che hanno una distribuzione puntiforme e frammentata sul territorio e sono prevalentemente di origine antropica.

### **Stato conservazione**

Tali ecosistemi, per quanto di modesta estensione, sono caratterizzati da un'elevata vulnerabilità e dalla loro natura relittuale. L'interrimento e l'evoluzione della vegetazione possono alterare le condizioni ecologiche locali consentendo una chiusura degli specchi d'acqua.

### **Azioni (mitigazione criticità/valorizzazione)**

Il P.S. riconosce la valenza ecologica di tali ecosistemi e pertanto persegue:

- il mantenimento dell'attuale superficie degli habitat umidi;
- la riqualificazione e valorizzazione di tali ecosistemi anche in chiave di fruizione turistica e di tempo libero.

### **Regole**

Il P.O. disciplina le zone umide secondo i seguenti criteri:

- tutelare l'integrità della risorsa e delle componenti costitutive;
- salvaguardia degli usi compatibili e delle funzioni agricole esistenti;
- organizzare il sistema della mobilità lenta (pedonale, ciclabile, equestre) che comprenda gli spechi d'acqua negli itinerari e nei sistemi di fruizione integrata tra le componenti storico – culturali e paesaggistiche.

## **Capo III – Struttura Insediativa**

### **Art.21 Morfotipo insediativo policentrico a maglia del paesaggio storico collinare**

#### **Descrizione**

Il sistema insediativo policentrico a maglia del paesaggio storico collinare, si articola in due figure componenti:

- il sistema radiocentrico collinare (Montecarlo); costituito da insediamenti collinari di origine medievale che si posizionano lungo la viabilità di crinale longitudinale che segue l'andamento morfologico nord-ovest/sud-est delle colline plioceniche. Questi centri sono relazionati tra loro da una viabilità trasversale principale e da rapporti reciproci di interscambio (San Giuseppe, San Salvatore). Le relazioni con il sistema agrario circostante sono assicurate dal sistema delle corti e la viabilità di crinale è collegata alle principali aste fluviali e alle strade di fondovalle da una viabilità secondaria disposta lungo i contro crinali, con ulteriori ramificazioni che scendono verso le piccole valli intercluse (Vettori-Caporale, Micheloni, Luciani).
- il sistema a pettine dei centri sulla via Romana (Turchetto, Gossi), costituito da insediamenti collocati in posizione dominante lungo la viabilità storica di fondovalle che hanno subito un processo di espansione del nucleo storico originario all'inizio dell'epoca industriale moderna (fine XVIII sec.– inizio XIX sec.)

#### **Stato conservazione**

Sono riconoscibili i seguenti valori:

- il centro storico di Montecarlo e la cortina muraria;
- il nucleo storico di San Giuseppe e il complesso architettonico di S.Piero in Campo;
- gli edifici storici di pregio (architetture religiose, ville isolate, corti e relativi annessi);
- la rete della viabilità storica e la fitta rete di viabilità minore e podereale;
- i nuclei lineari di origine storica, sorti generalmente lungo la viabilità principale.

Si evidenziano le seguenti criticità:

- la presenza di espansioni ai margini degli aggregati storici con tipologie riferibili alle lottizzazioni urbane (con particolare riferimento al centro di Montecarlo);
- lo sviluppo di aree industriali e artigianali, generalmente di scarsa qualità urbanistica e architettonica (Turchetto e Gossi);
- riguardo il sistema delle corti e nuclei rurali, pur nella permanenza dell'impianto territoriale storico, si sono verificati processi di deruralizzazione e di conversione che in alcuni casi hanno trasformato in tutto o in parte l'originale organismo edilizio;
- l'impatto paesaggistico causato dagli elettrodotti aerei sono fattori di criticità visuale, con effetti di fuori scala difficilmente mitigabili quando sono inseriti nel paesaggio collinare dalla forte impronta storica.

#### **Azioni (mitigazione criticità/valorizzazione)**

Il P.O. specifica una disciplina atta a:

- salvaguardare e valorizzare il carattere policentrico reticolare del sistema insediativo collinare, e l'identità culturale, urbana e sociale dei centri principali, delle frazioni minori e dei nodi periferici e marginali e le peculiarità dei relativi giacimenti patrimoniali;
- tutelare l'integrità morfologica dei centri, nuclei, aggregati storici ed emergenze storiche, dei loro intorni agricoli e degli scenari da essi percepiti nonché delle visuali panoramiche da e verso tali insediamenti; in particolare evitando intrusioni visuali sul profilo collinare di valore storico architettonico (Montecarlo);
- mitigare l'impatto paesaggistico delle urbanizzazioni recenti;
- prevedere specifiche misure per il corretto inserimento progettuale dei nuovi interventi nel contesto insediativo e paesaggistico esistente, dal punto di vista urbanistico, architettonico e visuale;
- riqualificare la maglia e la struttura insediativa storica caratteristica del sistema delle corti, con azioni di riuso e riqualificazione, che ne rispettino i tipi edilizi e i caratteri architettonici;
- tutelare le relazioni funzionali e paesaggistiche fra edilizia rurale e sistemi produttivi agrari, privilegiandone il riuso in funzione di attività connesse all'agricoltura;
- mantenere e valorizzare la fitta rete di viabilità minore e interpodereale di matrice storica, ivi comprese le relative alberature e siepi e i manufatti di valenza storico-testimoniale.

### **Regole**

Le regole e i principi di utilizzazione fanno riferimento alla Parte III – Strategia dello Sviluppo Titolo II - *Disciplina del territorio urbanizzato* delle presenti norme.

## **Capo IV – Struttura Agroforestale**

### **Art.22 Morfotipo del mosaico collinare a oliveto e vigneto prevalenti (18)**

#### **Descrizione**

##### *aspetti strutturali*

L'ambito collinare è caratterizzato dalle aree boschive che si estendono prevalentemente a nord-est e a sud-ovest del crinale collinare; le aree agricole vitivinicole e olivicole che, in superfici più dilatate, si collocano sul versante meridionale, favorite dalla migliore esposizione solare, e si allungano, solcate dal Rio Tazzera, fino al Turchetto.

L'ampiezza della maglia agraria è fitta, con appezzamenti di dimensione contenuta e si struttura secondo una particolare relazione tra forme del suolo e colture, che vuole l'oliveto disposto a corredo del sistema insediativo, il vigneto lungo le pendici dei versanti, il bosco a coprire le zone più acclivi lungo le vallecole secondarie e i seminativi in basso nelle zone pianeggianti. I confini tra gli appezzamenti sono in genere articolati e morbidi e seguono le sinuosità del terreno. Sono presenti sia appezzamenti condotti in maniera tradizionale che sistemi colturali moderni. Il grado di infrastrutturazione ecologica è medio-alto. La relazione con l'insediamento è molto stretta e resta, nei contesti collinari, incardinata sulla regola storica di crinale che dispone i nuclei insediativi su poggi e sommità delle dorsali, che appaiono tipicamente circondati dagli oliveti, mentre i versanti sono di frequente punteggiati di case sparse ed episodi edilizi minori.

##### *aspetti funzionali*

La presenza del vigneto e dell'oliveto, assume valore come elemento caratterizzante il panorama agricolo del Comune oltre a rappresentare l'asse attorno al quale promuovere la crescita di un'economia agricola tradizionale, perciò la tutela dei caratteri storici del paesaggio qui riveste un'importanza fondamentale ai fini della promozione economica del territorio. In tal senso non solo le imprese agricole ma anche altri settori produttivi (es. turismo) possono, potenzialmente, trarre vantaggio dalla sua conservazione/valorizzazione. Il morfotipo è legato alle produzioni di qualità tipiche della Toscana che, spesso, si fregiano di marchi di indicazione di origine (DOP, IGP).

##### *aspetti gestionali*

È un morfotipo al cui interno operano molte delle imprese agricole di eccellenza della produzione del vino e anche dell'ospitalità rurale. Si tratta di imprese ben strutturate sia per quanto riguarda i capitali che il lavoro, che, in molti casi, hanno investito ingenti risorse finanziarie sia nella ristrutturazione del capitale fondiario (es. vigneti, oliveti, cantine, frantoi, ecc.) che nella promozione e commercializzazione dei prodotti.

#### **Stato conservazione**

Sono riconoscibili i seguenti valori:

- la permanenza del sistema insediativo e dell'infrastruttura rurale storica;

- l'articolazione e complessità della maglia agraria;
- la relazione morfologico-percettiva e, storicamente, funzionale tra sistema insediativo e tessuto dei coltivi che, in questo contesto di paesaggio, appare densamente punteggiato di piccoli nuclei e case sparse;
- l'elevato livello di diversificazione e infrastrutturazione ecologica dato dalle colture arboree e dalla presenza di vegetazione non colturale di corredo della maglia agraria;
- la redditività, legata all'olivicoltura moderna intensiva e viticoltura specializzata;
- il buon grado di biodiversità e naturalità idoneo anche alle produzioni biologiche;
- la presenza di sistemazioni idraulico-agrarie di valore testimoniale e con funzione di presidio dell'assetto idrogeologico.

Si evidenzia il rischio di semplificazione e allargamento della maglia agraria nel caso in cui vengano realizzati grandi vigneti specializzati che, se disposti a rittochino, comportano anche fenomeni di erosione e dilavamento dei versanti.

#### **Azioni (mitigazione criticità/valorizzazione)**

Fermo restando il mantenimento di un'agricoltura innovativa che coniughi vitalità economica con ambiente e paesaggio, tre le principali indicazioni per questo morfotipo:

1) Preservare la leggibilità della relazione morfologica, dimensionale, percettiva e - quando possibile - funzionale tra sistema insediativo storico e tessuto dei coltivi mediante:

- la tutela dell'integrità morfologica dei nuclei storici evitando espansioni che ne alterino la struttura d'impianto;
- la limitazione e il contrasto di fenomeni di dispersione insediativa nel paesaggio agrario. In particolare è necessario preservare la leggibilità della struttura insediativa storica (corti);
- la conservazione degli oliveti o di altri coltivi che contornano e sottolineano viabilità di crinale e insediamenti storici, in modo da definire almeno una corona o una fascia di transizione rispetto alla copertura boschiva.

2) Preservare, ove possibile, i caratteri di complessità, articolazione e diversificazione tipici della maglia agraria d'impronta tradizionale attraverso le seguenti azioni:

- nelle ristrutturazioni agricole, la conservazione degli elementi dell'infrastruttura rurale storica (con particolare riferimento alle sistemazioni idraulico-agrarie e alla viabilità podereale e interpodereale) o la realizzazione di nuovi percorsi e manufatti che preservino la continuità e l'integrità della rete;
- favorire la permanenza della diversificazione colturale data dall'alternanza tra oliveti, vigneti e seminativi;
- il mantenimento della funzionalità e dell'efficienza del sistema di regimazione idraulico-agraria e della stabilità dei versanti;
- per i vigneti di nuova realizzazione o reimpianti, l'interruzione della continuità della pendenza nelle sistemazioni a rittochino tramite l'introduzione di scarpate, muri a secco o altre sistemazioni di versante, valutando ove possibile l'orientamento dei filari secondo giaciture che assecondano le curve di livello o minimizzano la pendenza;
- una gestione delle aree boscate finalizzata a preservare i boschi di valore patrimoniale e a contenere l'espansione della boscaglia sui terreni scarsamente mantenuti;
- la conservazione - o la creazione ex novo nei punti della maglia che risultano maggiormente carenti - di una rete di infrastrutturazione paesaggistica ed ecologica data da siepi, alberature, filari, lingue e macchie di vegetazione non colturale poste a corredo dei confini dei campi e della viabilità;
- la manutenzione della viabilità secondaria podereale e interpodereale e della sua vegetazione di corredo per finalità sia di tipo funzionale che paesaggistico.

3) Un ulteriore obiettivo riguarda la progettazione di cantine e altre infrastrutture e manufatti di servizio alla produzione agricola, per i quali è necessario perseguire la migliore integrazione paesaggistica valutando la compatibilità con la morfologia dei luoghi e con gli assetti idrogeologici ed evitando soluzioni progettuali che interferiscano visivamente con gli elementi del sistema insediativo storico anche ricorrendo, ove possibile, all'impiego di edilizia eco-compatibile.

#### **Regole**

Le regole e i principi di utilizzazione fanno riferimento alla Parte III – Strategia dello Sviluppo Titolo III - *Disciplina del territorio rurale* delle presenti norme.

## **Art.23 - Morfotipo del mosaico colturale complesso a maglia fitta di pianura e delle prime pendici collinari (20)**

### **Descrizione**

#### *aspetti strutturali*

Il morfotipo è caratterizzato dall'associazione di oliveti, vigneti e seminativi in appezzamenti di piccola o media dimensione che configurano situazioni di mosaico agricolo in ambiti periurbani, trovandosi spesso associati a insediamenti a carattere sparso e diffuso ramificati nel territorio rurale e ad aree di frangia. Il grado di diversificazione e infrastrutturazione ecologica è generalmente elevato e dipende dalla compresenza di diverse colture agricole inframmezzate da lingue di vegetazione riparia, da siepi e filari alberati che sottolineano la maglia agraria.

#### *aspetti funzionali*

L'attività agricola che caratterizza il morfotipo assolve prioritariamente alla funzione produttiva tradizionale. Una valenza che si esplica sia nell'accogliere forme di agricoltura part-time e/o hobbistica, sia nell'assolvere funzioni diverse come quella residenziale, turistica, ricreativa e/o culturale. L'elevato livello di infrastrutturazione ecologica conferisce una significativa valenza sia paesaggistica che ambientale. La frequente vicinanza con i centri abitati rende necessario lo sviluppo di azioni specifiche di tutela, al fine di evitare l'erosione spaziale del suolo agricolo e di garantire un'efficiente attività agricola (favorendo anche la compresenza di aziende professionali e aziende semi-professionali).

#### *aspetti gestionali*

Il modello di gestione è riconducibile alla presenza di aziende di medie e piccole dimensioni, soprattutto in vicinanza dei nuclei insediativi prevale l'attività agricola svolta in forma hobbistica o come integrazione al reddito.

### **Stato conservazione**

Sono riconoscibili i seguenti valori:

- permanenza del sistema insediativo e dell'infrastruttura rurale storica;
- buon grado di diversificazione colturale e di infrastrutturazione ecologica;
- prossimità alle infrastrutture e ai grandi nodi delle reti commerciali.

Collocato in ambito periurbano, questo morfotipo assume un valore:

- paesaggistico, per il ruolo di discontinuità morfologica rispetto al tessuto costruito;
- ambientale degli spazi agricoli che contribuiscono ad aumentare il grado di biodiversità e a connettere le reti ecologiche presenti;
- sociale, legato al possibile sviluppo di forme di conduzione agricola anche di tipo hobbistico.

Si evidenzia il rischio di una tendenza all'erosione dello spazio agricolo da parte del tessuto urbanizzato e una potenziale scarsa redditività dei terreni dovuta all'elevata frammentazione fondiaria tipica di questi ambiti (talvolta legata all'innescio di processi di abbandono).

### **Azioni (mitigazione criticità/valorizzazione)**

Fermo restando il mantenimento e lo sviluppo di una agricoltura innovativa che coniughi vitalità economica con ambiente e paesaggio, l'indicazione principale è la conservazione degli spazi agricoli che, in quanto periurbani, sono particolarmente minacciati da dinamiche di espansione urbana e dispersione insediativa. In particolare occorre:

- contrastare l'erosione dello spazio agricolo avviando politiche di pianificazione orientate al riordino degli insediamenti e delle aree di pertinenza, della viabilità e degli annessi;
- evitare la frammentazione delle superfici agricole a opera di infrastrutture o di altri interventi di urbanizzazione che ne possono compromettere la funzionalità e la produttività;
- sostenere l'agricoltura anche potenziandone la multifunzionalità nell'ottica di una riqualificazione complessiva del paesaggio periurbano e delle aree agricole intercluse;
- rafforzare le relazioni di scambio e di reciprocità tra ambiente urbano e rurale valorizzando l'attività agricola come esternalità positiva anche per la città e potenziando il legame tra mercato urbano e produzione agricola della cintura periurbana.

Obiettivi a carattere specificamente morfologico-paesaggistico per questo morfotipo sono:

- la tutela del sistema insediativo e dell'infrastruttura rurale storica in termini di integrità e continuità;
- la tutela e la conservazione, ove possibile, della maglia agraria fitta o medio-fitta che è particolarmente idonea a forme di conduzione agricola anche di tipo hobbistico, adatte agli ambiti periurbani (orti urbani, agricoltura di prossimità ecc.);
- la tutela e la manutenzione delle permanenze di paesaggio agrario storico;

- la conservazione, ove possibile, della diversificazione colturale data dalla compresenza di colture arboree ed erbacee;
- la preservazione delle aree di naturalità presenti (come boschi e vegetazione riparia) e dell'equipaggiamento vegetale della maglia agraria (siepi e filari alberati) incrementandone, dove possibile, la consistenza.

### **Regole**

Le regole e i principi di utilizzazione fanno riferimento alla Parte III – Strategia dello Sviluppo Titolo III - *Disciplina del territorio rurale* delle presenti norme.

## **Art.24 - Morfotipo dell'ortoflorovivaismo (22)**

### **Descrizione**

#### *aspetti strutturali*

Il morfotipo descrive un paesaggio fortemente artificializzato che, pur essendo costituito da spazi aperti, ha modificato il carattere agricolo e rurale tradizionale. Si tratta, infatti delle estese aree dedicate alle colture vivaistiche che si trovano principalmente nella piana del Pescia (specializzata in colture floristiche). I vivai, sia in vasetteria che in pieno campo, occupano buona parte del territorio agricolo nel quale sopravvivono solo alcuni appezzamenti a seminativo e a prato stabile. Sul piano percettivo questo tipo di territorio può essere assimilato a un vasto giardino del quale possono apparire gradevoli alcuni aspetti di regolarità e ricchezza vegetazionale. Dal punto di vista produttivo, l'ortoflorovivaismo rappresenta un comparto economicamente molto vitale e di elevata redditività. Tuttavia aspetti di criticità sono rappresentati dalla impermeabilizzazione di parte dei suoli (in particolare per alcuni residui impianti in vaso obsoleti), dalla mancanza di formazioni vegetali non colturali e dunque dal basso livello di infrastrutturazione ecologica, dalla semplificazione in alcuni contesti della rete scolante, dalla diffusione delle colture vivaistiche stesse che il più delle volte si spingono fino a toccare i corsi d'acqua con relativa eliminazione delle fasce di vegetazione riparia, dai rischi di inquinamento che possono derivare dall'uso dei mezzi chimici. Tale rischio è rilevante laddove vi è una forte interconnessione tra attività vivaistiche e tessuto insediativo.

#### *aspetti funzionali*

Il morfotipo è espressione di un'agricoltura intensiva destinata alla produzione di elevati volumi per unità di superficie sia di ortaggi, di fiori e fronde recise (segmento in riduzione), sia di piante ornamentali in vaso o in zolla e di materiale di propagazione di varia natura (sementi e sementali, talee radicate, piante innestate, plantule ex vitro, bulbi, tuberi ecc.). Tale attività produttiva, alla quale si lega la riconoscibilità e la promozione dei territori interessati, spesso si sviluppa riducendo le altre funzioni ambientali (equilibrio idrogeologico, biodiversità, tutela delle risorse idriche e della fertilità dei suoli, ecc.).

#### *aspetti gestionali*

Il morfotipo è espressione dell'attività produttiva di comparti molto specializzati e a elevato contenuto tecnologico, caratterizzati per alcune colture da un'organizzazione di tipo industriale basata su cicli produttivi brevi e ripetuti più volte durante l'anno sulla stessa superficie, soprattutto per quanto riguarda le colture ortive e floricole protette (in serra e tunnel). Il settore è caratterizzato dalla continua ricerca di tecniche colturali, di metodi e strutture produttive volte a una sempre maggiore sostenibilità ambientale e al risparmio energetico. Il morfotipo è espressione di un settore produttivo estremamente variegato, dove particolare attenzione va rivolta all'introduzione di tecniche meno invasive e meno impattanti dal punto di vista energetico, ambientale (inquinamento per largo impiego di prodotti chimici) e idrogeologico (permeabilità del suolo).

### **Stato conservazione**

Sono riconoscibili alcuni valori:

- valore estetico-percettivo legato all'aspetto curato del territorio coltivato a vivai;
- elevata redditività dell'attività ortoflorovivaistica.

Le criticità possibili sono individuabili come segue:

- rischi di inquinamento dell'aria, del suolo, e della falda acquifera;
- rischi di impermeabilizzazione di parte dei suoli agricoli;
- basso livello di infrastrutturazione ecologica provocato dalla rimozione delle formazioni di vegetazione spontanea poste a corredo dei corsi d'acqua o della maglia agraria;
- forte riduzione della rete scolante delle acque superficiali;
- disordine morfologico dovuto alla eterogeneità di sistemazioni, arredi, soluzioni logistico-infrastrutturali impiegate nelle aree contigue ai vivai.

### **Azioni (mitigazione criticità/valorizzazione)**

L'indicazione principale per questo morfotipo è il miglioramento della qualità ambientale e paesaggistica dell'ortoflorovivaismo, fermo restando il mantenimento della dinamicità e competitività economica del settore.

Tale obiettivo può essere articolato nei seguenti obiettivi specifici:

- tutela e conservazione degli spazi non costruiti e non impermeabilizzati agricoli e naturali per il loro valore paesaggistico e ambientale;
- tutela degli elementi di valore della rete di infrastrutturazione rurale storica ancora presenti (viabilità secondaria, rete scolante storica, vegetazione di corredo) e promozione di forme di incentivo finalizzate alla ricomposizione della sua continuità;
- messa a rete degli spazi aperti e non impermeabilizzati presenti, mediante la realizzazione di fasce di vegetazione non colturale con finalità ecologiche e paesaggistiche e di percorsi di fruizione lenta (pedonali, ciclabili) che ne potenzino l'accessibilità;
- realizzazione di aree o fasce di rinaturalizzazione, soprattutto nei contesti più altamente artificializzati o a corredo dei corsi d'acqua, che possono rappresentare elementi strategici per la ricostituzione della rete ecologica;
- riqualificazione morfologica delle aree contigue ai vivai anche con finalità di miglioramento delle attività logistiche;
- consolidamento e definizione dei margini dell'edificato soprattutto in corrispondenza delle espansioni recenti, mediante interventi che mirino alla ricomposizione morfologica dei tessuti.

### **Regole**

Le regole e i principi di utilizzazione fanno riferimento alla Parte III – Strategia dello Sviluppo Titolo III - *Disciplina del territorio rurale* delle presenti norme.

## TITOLO III - DISCIPLINA DELLE CONDIZIONI DI FRAGILITÀ AMBIENTALE E ALL'INTEGRITÀ FISICA DEL TERRITORIO

### Art. 25 - Disposizioni applicative

1. Il presente documento inquadra il territorio comunale sotto il profilo della pericolosità geologica, idraulica, sismica e idrogeologica definendo le condizioni e le limitazioni alla disciplina delle trasformazioni e delle utilizzazioni del territorio da applicarsi nell'ambito della stesura del Piano Operativo
2. Tali disposizioni integrano le norme concernenti le Invarianti Strutturali, con specifico riferimento alle *Regole e principi di utilizzazione, manutenzione e trasformazione dei morfotipi costitutivi dell'Invariante strutturale - Caratteri idrogeomorfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici*, secondo quanto riportato nell'articolo 104 della L.R. 65/2014 e dell'articolo 16 del PIT/PPR.

### Art. 26 - La fragilità geologica, idraulica e sismica: disposizioni applicative

1. Le condizioni di fragilità geomorfologica sono evidenziate nelle seguenti carte:
  - TAV. GEO 01 - Carta geologica
  - TAV. GEO 02 - Carta Litotecnica
  - TAV. GEO 03 - Carta Geomorfologica
  - TAV. GEO 05 - Carta della Pericolosità Geomorfologica
2. Il Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) del fiume Arno risulta sovraordinato e per esso valgono le relative prescrizioni e limitazioni più recenti.
3. All'art. 28, per le diverse classi di pericolosità vengono riportate le prescrizioni e le limitazioni alle trasformazioni ai sensi del DPGR 53/R. All'art. 33 sono riportati gli indirizzi generali per l'assetto geomorfologico ai sensi del PAI del fiume Arno.
4. Le condizioni di fragilità idraulica sono evidenziate nelle seguenti carte:
  - TAV. GEO 04a - Carta degli elementi idrogeologici
  - TAV. GEO 04b - Carta delle aree con problematiche idrogeologiche
  - TAV. GEO 06 - Carta della Pericolosità Idraulica
5. Il Piano Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA) per il bacino del fiume Arno risulta sovraordinato e per esso valgono le relative prescrizioni e limitazioni più recenti. All'art. 29, per le diverse classi di pericolosità vengono riportate le prescrizioni e le limitazioni alle trasformazioni ai sensi del DPGR 53/R. All'art. 34 sono riportati gli indirizzi generali per l'assetto idraulico ai sensi delle norme del PGRA del bacino dell'Arno.
6. Le condizioni di fragilità sismica derivanti dallo studio di microzonazione sismica sono evidenziate nelle seguenti carte:
  - TAV. GEO 07 - Carta dei dati di base
  - TAV. GEO 08 - Carta geologico-tecnica
  - TAV. GEO 09 - Carta delle frequenze fondamentali dei depositi
  - TAV. GEO 10 - Carta delle Microzone Omogenee in Prospettiva Sismica (MOPS)
  - TAV. GEO 11 - Carta della pericolosità sismica
  - TAV. GEO 12 - Sezione geologico-geotecnica
7. All'art. 30, per le diverse classi di pericolosità vengono riportate le prescrizioni e le limitazioni alle trasformazioni ai sensi del DPGR 53/R.
8. Per tutti gli edifici, esistenti o di progetto, che ricadono in due (o più) classi di pericolosità, si applica il principio di maggior sicurezza per cui dovranno essere considerate le prescrizioni dettate dalla pericolosità più alta.

### Art. 27 - Corsi d'acqua oggetto di tutela

1. I corsi d'acqua riportati nella Carta della Pericolosità Idraulica sono stati individuati sulla base del reticolo significativo e di gestione della regione Toscana (DCRT 9/2015 aggiornamento della L.R. 79/2012).
2. Le disposizioni del presente articolo costituiscono prescrizioni per il P.O. e relativi piani attuativi, che potranno essere modificate o superate solo in seguito a studi di dettaglio.



3. Per i sopraelencati corsi d'acqua valgono le prescrizioni riportate nell'art. 1 della L.R. 21/2012 "Disposizioni urgenti in materia di difesa dal rischio idraulico e tutela dei corsi d'acqua" e ss.mm.ii..

#### **Art. 28 - Le classi di pericolosità geomorfologica ai sensi del DPGR 53/R**

1. Le disposizioni del presente articolo costituiscono prescrizioni per il P.O. e relativi piani attuativi. L'aggiornamento conseguente al verificarsi di nuovi eventi franosi, eseguito a supporto degli strumenti di governo del territorio, potrà modificare le perimetrazioni della classificazione di pericolosità geomorfologica effettuata nel P.S., secondo le classi definite dal DPGR 53/R. Gli studi di dettaglio eseguiti a supporto degli atti di governo del territorio, potranno modificare le perimetrazioni della classificazione di pericolosità geomorfologica effettuata nel P.S., secondo la classificazione definita dal DPGR 53/R.
2. Per ogni classe di pericolosità, le indagini geologiche e geotecniche sono comunque richieste a supporto della progettazione edilizia ai sensi del D.M. 11/03/1988 e del T.U. 14/01/2008 e del DPGR 36/R.
3. Le aree classificate in **classe G1** (pericolosità geomorfologica bassa) corrispondono alle aree pianeggianti o subpianeggianti in cui i processi geomorfologici e le caratteristiche litologiche, giacaturali non costituiscono fattori predisponenti al verificarsi di movimenti di massa.  
Per tali aree non sono previste particolari prescrizioni, ma a livello di P.O. potranno essere dettate le condizioni di fattibilità dei singoli interventi.
4. Le aree classificate in **classe G2** (pericolosità geomorfologica media) aree in cui sono presenti fenomeni franosi inattivi e stabilizzati (naturalmente o artificialmente); aree con elementi geomorfologici, litologici e giacaturali dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto; corpi detritici su versanti con pendenze inferiori al 25%.  
Per tali aree non sono previste particolari prescrizioni, ma a livello di P.O. dovranno comunque essere dettate le condizioni di fattibilità in funzione di specifiche indagini da eseguirsi a livello edificatorio al fine di non modificare negativamente le condizioni ed i processi geomorfologici presenti nell'area d'intervento.
5. Le aree classificate in **classe G3** (pericolosità geomorfologica elevata) aree in cui sono presenti fenomeni quiescenti; aree con potenziale instabilità connessa alla giacitura, all'acclività, alla litologia, alla presenza di acque superficiali e sotterranee, nonché a processi di degrado di carattere antropico; aree interessate da intensi fenomeni erosivi e da subsidenza; aree caratterizzate da terreni con scadenti caratteristiche geotecniche; corpi detritici su versanti con pendenze superiori al 25%.  
Per tali aree è necessario che in sede di P.O. vengano rispettati i seguenti principi generali:
  - a. l'attuazione di interventi di nuova edificazione o nuove infrastrutture è subordinata all'esito di idonei studi geologici, idrogeologici e geotecnici finalizzati alla verifica delle effettive condizioni di stabilità ed alla preventiva realizzazione degli eventuali interventi di messa in sicurezza;
  - b. gli eventuali interventi di messa in sicurezza, definiti sulla base di studi geologici, idrogeologici e geotecnici, devono essere comunque tali da:
    - i. non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti;
    - ii. da non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione e prevenzione dei fenomeni;
    - iii. da consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza;
  - c. in presenza di interventi di messa in sicurezza sono predisposti ed attivati gli opportuni sistemi di monitoraggio in relazione alla tipologia del dissesto;
  - d. l'avvenuta messa in sicurezza conseguente la realizzazione ed il collaudo delle opere di consolidamento, gli esiti positivi del sistema di monitoraggio attivato e la delimitazione delle aree risultanti in sicurezza, sono certificati;
  - e. possono essere realizzati quegli interventi per i quali sia dimostrato che non determinano condizioni di instabilità e che non modificano negativamente i processi geomorfologici presenti nell'area; della sussistenza di tali condizioni deve essere dato atto nel titolo abilitativo all'attività edilizia.
  - f. sono consentiti, oltre agli interventi di cui al successivo comma 6 e con le modalità ivi previste, gli ampliamenti volumetrici degli edifici esistenti esclusivamente finalizzati alla

realizzazione di servizi igienici, volumi tecnici, autorimesse pertinenziali, rialzamento del sottotetto al fine di renderlo abitabile senza che si costituiscano nuove unità immobiliari, nonché manufatti che non siano qualificabili quali volumi edilizi, purché corredati da un adeguato studio geotecnico da cui risulti la compatibilità con le condizioni di pericolosità che gravano sull'area.

- g. I nuovi interventi, gli interventi di ristrutturazione urbanistica nonché gli interventi di ristrutturazione edilizia diversi da quelli di cui al comma 6 sono consentiti a condizione che siano preventivamente realizzate le opere di consolidamento e di messa in sicurezza, con superamento delle condizioni di instabilità, relative al sito interessato dal nuovo intervento, previo parere favorevole dell'Autorità di Bacino sulla compatibilità di tali opere rispetto alle previsioni generali di sistemazione dell'area. Nel caso di frane quiescenti, qualora le opere di consolidamento e messa in sicurezza siano elemento strutturale sostanziale della nuova edificazione, è ammessa la contestualità.

Per tali aree a livello di P.O. dovranno essere dettate le condizioni di fattibilità in funzione di specifiche indagini da eseguirsi a livello edificatorio, da discriminare in base alle diverse tipologie di intervento.

6. Le aree classificate in **classe G4** (pericolosità geomorfologica molto elevata) corrispondono alle aree in cui sono presenti fenomeni attivi e relative aree di influenza, aree interessate da soliflussi.

Per tali aree è necessario che in sede di P.O. vengano rispettati i seguenti principi generali:

- a. non sono da prevedersi interventi di nuova edificazione o nuove infrastrutture che non siano subordinati alla preventiva esecuzione di interventi di consolidamento, bonifica, protezione e sistemazione;
- b. gli interventi di messa in sicurezza, definiti sulla base di studi geologici, idrogeologici e geotecnici, devono essere comunque tali da:
  - i. non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti;
  - ii. non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione dei fenomeni franosi;
  - iii. consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza.
- c. in presenza di interventi di messa in sicurezza devono essere predisposti ed attivati gli opportuni sistemi di monitoraggio in relazione alla tipologia del dissesto;
- d. l'avvenuta messa in sicurezza conseguente la realizzazione ed il collaudo delle opere di consolidamento, gli esiti positivi del sistema di monitoraggio attivato e la delimitazione delle aree risultanti in sicurezza, sono da certificare.
- e. relativamente agli interventi per i quali sia dimostrato il non aggravio delle condizioni di instabilità dell'area, nel titolo abilitativo all'attività edilizia è dato atto della sussistenza dei seguenti criteri:
  - i. previsione, ove necessario, di interventi mirati a tutelare la pubblica incolumità, a ridurre la vulnerabilità delle opere esposte mediante consolidamento o misure di protezione delle strutture per ridurre l'entità di danneggiamento;
  - ii. installazione di sistemi di monitoraggio per tenere sotto controllo l'evoluzione del fenomeno.
- f. interventi di consolidamento, sistemazione e mitigazione dei fenomeni franosi, nonché quelli atti a indagare e monitorare i processi geomorfologici che determinano le condizioni di pericolosità molto elevata, previo parere favorevole dell'Autorità di Bacino sulla conformità degli interventi con gli indirizzi dalla stessa fissati;
- g. interventi necessari per la manutenzione di opere pubbliche o di interesse pubblico;
- h. interventi di ristrutturazione delle opere e infrastrutture pubbliche nonché della viabilità e della rete dei servizi privati esistenti non delocalizzabili, purché siano realizzati senza aggravare le condizioni di instabilità e non compromettano la possibilità di realizzare il consolidamento dell'area e la manutenzione delle opere di consolidamento;
- i. interventi di demolizione senza ricostruzione, di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro, di risanamento conservativo, così come definiti alle lettere a), b) e c) dell'art. 3 del D.P.R. n.380/2001 e successive modifiche e integrazioni e nelle leggi regionali vigenti in materia;

- j. adeguamenti necessari alla messa a norma delle strutture, degli edifici e degli impianti relativamente a quanto previsto dalle norme in materia igienico-sanitaria, sismica, di sicurezza ed igiene sul lavoro, di superamento delle barriere architettoniche;
  - k. interventi di ristrutturazione edilizia, così come definiti alla lettera d) dell'art. 3 del D.P.R. n.380/2001 e successive modifiche e integrazioni e nelle leggi regionali vigenti in materia, che non comportino aumento di superficie o di volume né aumento del carico urbanistico, purché siano realizzati senza aggravare le condizioni di instabilità e non compromettano la possibilità di realizzare il consolidamento del movimento franoso e la manutenzione delle opere di consolidamento;
  - l. interventi sugli edifici esistenti, finalizzati a ridurre la vulnerabilità, a migliorare la tutela della pubblica incolumità, che non comportino aumenti di superficie, di volume e di carico urbanistico. h. nuovi interventi relativi a opere pubbliche o di interesse pubblico, non diversamente localizzabili, a condizione che siano preventivamente realizzate le opere funzionali al consolidamento e alla bonifica del movimento franoso previo parere favorevole dell'Autorità di Bacino sulla conformità di tali interventi con gli indirizzi dalla stessa fissati.
7. Per qualsiasi classe di pericolosità deve comunque essere prescritto che i piani attuativi e/o gli interventi diretti relativi ad opere edilizie e/o infrastrutturali adibibili ad utilizzazioni comportanti presenza continuativa, ovvero temporanea ma frequente di persone, siano corredati da indagini e/o valutazioni estese all'ambito geomorfologico "significativo", finalizzate in particolare ad evidenziare l'assenza di rischi connessi a fenomeni di espansione o retrogressione di movimenti franosi.
8. I manufatti, esistenti o di progetto, attraversati dal limite tra due classi di pericolosità devono attenersi alle prescrizioni più restrittive delle due.

Per tali aree a livello di P.O. dovranno essere dettate le condizioni di fattibilità in funzione di specifiche indagini da eseguirsi a livello edificatorio, da discriminare in base alle diverse tipologie di intervento.

#### **Art. 29 - Le classi di pericolosità idraulica ai sensi del DPGR 53/R**

1. Le disposizioni del presente articolo costituiscono prescrizioni per il P.O. e relativi piani attuativi. L'aggiornamento conseguente al verificarsi di nuovi eventi alluvionali eseguito a supporto degli atti di governo del territorio potrà modificare le perimetrazioni della classificazione di pericolosità idraulica effettuata nel PS, secondo le classi definite dal DPGR 53/R.
2. Gli studi di dettaglio eseguiti a supporto degli atti di governo del territorio, potranno modificare le perimetrazioni della classificazione di pericolosità idraulica effettuata nel P.S., secondo la classificazione definita dal DPGR 53/R.
3. Le aree classificate in **classe I.1** (pericolosità idraulica bassa) corrispondono ad aree collinari o montane prossime ai corsi d'acqua per le quali ricorrono le seguenti condizioni:
  - a. non vi sono notizie storiche di inondazioni;
  - b. sono in situazioni favorevoli di alto morfologico, di norma a quote altimetriche superiori a metri 2 rispetto al piede esterno dell'argine o, in mancanza, al ciglio di sponda.

Per tali aree non sono previste particolari prescrizioni, ma a livello di P.O. potranno essere dettate le condizioni di fattibilità dei singoli interventi.

4. Le aree classificate in **classe I.2** (pericolosità idraulica media) corrispondono ad aree interessate da allagamenti per eventi compresi tra  $200 < TR < 500$  anni. Fuori dalle aree potenzialmente interessate da previsioni insediative e infrastrutturali (territorio urbanizzato), in presenza di aree non riconducibili agli ambiti di applicazione degli atti di pianificazione di bacino e in assenza di studi idrologici e idraulici rientrano in classe di pericolosità media le aree di fondovalle per le quali ricorrano le seguenti condizioni:
  - a. non vi sono notizie storiche di inondazioni;
  - b. sono in situazione di alto morfologico rispetto alla piana alluvionale adiacente, di norma a quote altimetriche superiori a metri 2 rispetto al piede esterno dell'argine o, in mancanza, al ciglio di sponda.

Per tali aree non sono previste particolari prescrizioni, ma a livello di P.O. potranno comunque essere dettate le condizioni di fattibilità dovute al limitazioni di carattere idraulico. In particolare potranno essere indicati i necessari accorgimenti costruttivi per la riduzione della vulnerabilità

delle opere previste o individuati gli interventi da realizzare per la messa in sicurezza per eventi con tempo di ritorno superiore a 200 anni, tenendo conto comunque della necessità di non determinare aggravii di pericolosità in altre aree.

5. Le aree classificate in **classe I.3** (pericolosità idraulica elevata) corrispondono ad aree interessate da allagamenti per eventi compresi tra  $30 < TR < 200$  anni. Fuori dalle aree potenzialmente interessate da previsioni insediative e infrastrutturali (territorio urbanizzato), in presenza di aree non riconducibili agli ambiti di applicazione degli atti di pianificazione di bacino e in assenza di studi idrologici e idraulici, rientrano in classe di pericolosità elevata le aree di fondovalle per le quali ricorra almeno una delle seguenti condizioni:
- vi sono notizie storiche di inondazioni;
  - sono morfologicamente in condizione sfavorevole di norma a quote altimetriche inferiori rispetto alla quota posta a metri 2 sopra il piede esterno dell'argine o, in mancanza, sopra il ciglio di sponda.

Per tali aree è necessario che in sede di P.O. vengano rispettati i seguenti principi generali:

- sono da consentire la realizzazione di brevi tratti viari di collegamento tra viabilità esistenti, con sviluppo comunque non superiore a 200 ml, assicurandone comunque la trasparenza idraulica ed il non aumento del rischio nelle aree contermini;
- relativamente agli interventi di nuova edificazione, di sostituzione edilizia, di ristrutturazione urbanistica e/o di addizione volumetrica che siano previsti all'interno delle aree edificate, la messa in sicurezza rispetto ad eventi con tempo di ritorno di 200 anni può essere conseguita anche tramite adeguati sistemi di autosicurezza (porte o finestre a tenuta stagna, parti a comune, locali accessori e/o vani tecnici isolati idraulicamente, ecc), nel rispetto delle seguenti condizioni:
  - sia dimostrata l'assenza o l'eliminazione di pericolo per le persone e i beni, fatto salvo quanto specificato alla lettera;
  - sia dimostrato che gli interventi non determinano aumento delle pericolosità in altre aree.
- La sussistenza delle condizioni di cui sopra deve essere dato atto anche nel titolo abilitativo all'attività edilizia;
- fino alla certificazione dell'avvenuta messa in sicurezza conseguente la realizzazione ed il collaudo delle opere idrauliche, accompagnata dalla delimitazione delle aree risultanti in sicurezza, non può essere certificata l'abitabilità o l'agibilità;
- fuori dalle aree edificate sono da consentire gli aumenti di superficie coperta inferiori a 50 metri quadri per edificio, previa messa in sicurezza rispetto ad eventi con tempo di ritorno di 200 anni conseguita tramite sistemi di auto sicurezza;
- deve essere garantita la gestione del patrimonio edilizio e infrastrutturale esistente e di tutte le funzioni connesse, tenendo conto della necessità di raggiungimento anche graduale di condizioni di sicurezza idraulica fino a tempi di ritorno di 200 anni;
- devono essere vietati i tombamenti dei corsi d'acqua, fatta esclusione per la realizzazione di attraversamenti per ragioni di tutela igienico-sanitaria e comunque a seguito di parere favorevole dell'autorità idraulica competente;
- possono essere previsti ulteriori interventi, diversi da quelli sopra indicati per i quali sia dimostrato che la loro natura è tale da non determinare pericolo per persone e beni, da non aumentare la pericolosità in altre aree e purché siano adottate, ove necessario, idonee misure atte a ridurre la vulnerabilità;
- all'interno del perimetro del territorio urbanizzato individuato ai sensi dell'art. 4 della LR 65/2014, non sono necessari interventi di messa in sicurezza per le infrastrutture a rete (quali sedi viarie, fognature e sotto servizi in genere) purché sia assicurata la trasparenza idraulica ed il non aumento del rischio nelle aree contermini;
- non sono da prevedersi interventi di nuova edificazione o nuove infrastrutture, compresi i parcheggi con dimensioni superiori a 500 metri quadri e/o i parcheggi in fregio ai corsi d'acqua, per i quali non sia dimostrabile il rispetto di condizioni di sicurezza o non sia prevista la preventiva o contestuale realizzazione di interventi di messa in sicurezza per eventi con tempo di ritorno di 200 anni. Fanno eccezione i parcheggi a raso con dimensioni inferiori a 500 mq e/o i parcheggi a raso per i quali non sono necessari interventi di messa in sicurezza e i parcheggi pertinenziali privati non eccedenti le dotazioni minime obbligatorie di legge;

- k. gli interventi di messa in sicurezza, definiti sulla base di studi idrologici e idraulici, non devono aumentare il livello di rischio in altre aree con riferimento anche agli effetti dell'eventuale incremento dei picchi di piena a valle. Ai fini dell'incremento del livello di rischio, laddove non siano attuabili interventi strutturali di messa in sicurezza, possono non essere considerati gli interventi urbanistico-edilizi comportanti volumetrie totali sottratte all'esondazione o al ristagno inferiori a 200 metri cubi in caso di bacino sotteso dalla previsione di dimensioni fino ad 1 chilometro quadrato, volumetrie totali sottratte all'esondazione o al ristagno inferiori a 500 metri cubi in caso di bacino sotteso di dimensioni comprese tra 1 e 10 kmq, o volumetrie totali sottratte all'esondazione o al ristagno inferiori a 1000 metri cubi in caso di bacino sotteso di dimensioni superiori a 10 kmq;
  - l. in caso di nuove previsioni che, singolarmente o complessivamente comportino la sottrazione di estese aree alla dinamica delle acque di esondazione o ristagno non possono essere realizzati interventi di semplice compensazione volumetrica ma, in relazione anche a quanto contenuto nella lettera g) del paragrafo 3.2.2.1 dell'allegato A al D.P.G.R 53/R, sono realizzati interventi strutturali sui corsi d'acqua o sulle cause dell'insufficiente drenaggio. In presenza di progetti definitivi, approvati e finanziati, delle opere di messa in sicurezza strutturali possono essere attivate forme di gestione del rischio residuo, ad esempio mediante la predisposizione di piani di protezione civile comunali;
  - m. per gli ampliamenti di superficie coperta per volumi tecnici di estensione inferiore a 50 mq per edificio non sono necessari interventi di messa in sicurezza.
6. Le aree classificate in **classe I.4** (pericolosità idraulica molto elevata) corrispondono ad aree interessate da allagamenti per eventi con  $Tr \leq 30$  anni. Fuori dalle aree potenzialmente interessate da previsioni insediative e infrastrutturali (territorio urbanizzato), in presenza di aree non riconducibili agli ambiti di applicazione degli atti di pianificazione di bacino e in assenza di studi idrologici e idraulici, rientrano in classe di pericolosità molto elevata le aree di fondovalle non protette da opere idrauliche per le quali ricorrano contestualmente le seguenti condizioni:
- a. vi sono notizie storiche di inondazioni;
  - b. sono morfologicamente in situazione sfavorevole di norma a quote altimetriche inferiori rispetto alla quota posta a metri 2 sopra il piede esterno dell'argine o, in mancanza, sopra il ciglio di sponda.

Per tali aree è necessario che in sede di PO vengano rispettati i principi generali riportati di seguito:

- a. E' consentita la realizzazione di opere di difesa e regimazione idraulica;
- b. E' consentita la realizzazione di infrastrutture di tipo lineare non diversamente localizzabili, a condizione che siano preventivamente o contestualmente realizzate le opere per la loro messa in sicurezza idraulica per tempo di ritorno duecentennale, senza aggravare la pericolosità idraulica al contorno.
- c. a condizione che siano preventivamente realizzate, ove necessarie, le opere per la loro messa in sicurezza per tempo di ritorno duecentennale, comprensive degli interventi necessari per non aggravare la pericolosità idraulica al contorno è consentita la realizzazione dei seguenti interventi:
  - 1. ampliamento e adeguamento di opere pubbliche;
  - 2. nuovi impianti e relative opere per la raccolta e la distribuzione della risorsa idrica, il convogliamento e la depurazione degli scarichi idrici, lo stoccaggio, il trattamento, lo smaltimento ed il recupero dei rifiuti, la produzione ed il trasporto di energia da fonti rinnovabili o, comunque, al servizio di aziende e insediamenti produttivi previsti dagli strumenti e atti di pianificazione e programmazione regionali, provinciali e comunali vigenti al momento di entrata in vigore della presente legge, non diversamente localizzabili, oppure ampliamento o adeguamento di quelli esistenti;
  - 3. nuovi edifici rurali ubicati nelle zone con esclusiva o prevalente funzione agricola, oppure ampliamento o modificazione di quelli esistenti, salvo quanto previsto alla lettera e) del presente comma;
  - 4. gli interventi di cui all'art.134 comma 1 lett. g) ed h) punti 2,3,4, lett.l) della L.R. 65/2014 e ss.mm.ii.;

5. agli interventi di cui all'art.134 comma 1 lett. h) punto 1 e lett. m), agli interventi di cui all'art. 135 e agli interventi di cui all'art. 136 comma 2 lett. a) della L.R. 65/2014 e ss.mm.ii..
- d. A condizione che: sia assicurata l'assenza o l'eliminazione di pericolo per le persone e i beni, anche tramite sistemi di riduzione della vulnerabilità, non si determini l'aumento dei rischi e della pericolosità idraulica al contorno, non si creino nuove unità immobiliari con destinazione d'uso residenziale o che comunque consenta il pernottamento e non si realizzi aumento della superficie coperta dell'edificio oggetto di intervento, sono realizzabili gli interventi elencati all'art. 135 comma 2 lett. a), b), c) e d), art. 136 comma 2 lett. a) della L.R. 65/2014 e ss.mm.ii. e gli interventi comportanti frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari.
- e. Il presente articolo non si applica:
  1. agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, alla demolizione senza ricostruzione di edifici e manufatti esistenti, nonché alla sostituzione delle coperture in cemento amianto;
  2. agli interventi previsti dai piani attuativi di iniziativa pubblica, privata, o pubblico-privata, con le relative opere di messa in sicurezza idraulica, approvati prima della data di entrata in vigore della presente legge;
  3. agli interventi previsti dai piani attuativi di iniziativa pubblica, privata o pubblico-privata, per i quali è già stata stipulata convenzione o accordo preliminare, ai sensi del regolamento urbanistico, prima della data di entrata in vigore della L.R. n.21/2012, a condizione che siano realizzati preventivamente, o contestualmente alle opere di urbanizzazione primaria, gli interventi di messa in sicurezza idraulica per tempo di ritorno duecentennale, senza aggravare le condizioni di pericolosità idraulica al contorno;
  4. ai progetti di opere pubbliche, previsti negli strumenti urbanistici vigenti, con le relative opere di messa in sicurezza idraulica, approvati prima della data di entrata in vigore della L.R. n.21/2012;
  5. agli interventi per i quali sia stato rilasciato il permesso di costruire, o sia stata presentata la SCIA, completa della documentazione necessaria, prima della data di entrata in vigore della L.R. n.21/2012;
  6. alla realizzazione di annessi agricoli, che non costituiscono ostacolo al deflusso delle acque e non sottraggono volume di laminazione in relazione a inondazioni aventi tempo di ritorno duecentennale, funzionali alla gestione dell'azienda agricola e situati nelle zone con esclusiva o prevalente funzione agricola, purché, tramite convenzione o atto d'obbligo unilaterale di cui all'articolo 74, comma 6, della L.R. n.65/2014 e ss.mm.ii., sia stabilito di non modificare la destinazione d'uso degli stessi annessi agricoli.

#### **Art. 30 - Le classi di pericolosità sismica ai sensi del DPGR 53/R**

1. Le disposizioni del presente articolo si attuano alle aree per cui è stata redatta la cartografia di MS di livello 1.
2. Le disposizioni del presente articolo costituiscono prescrizioni per il P.O. e relativi piani attuativi. Gli studi di dettaglio eseguiti a supporto degli atti di governo del territorio, potranno modificare le perimetrazioni della classificazione di pericolosità sismica effettuata nel P.S., secondo la classificazione definita dal DPGR 53/R.
3. Le aree classificate in **classe S.1** (pericolosità sismica bassa) corrispondono a zone stabili caratterizzate dalla presenza di litotipi assimilabili al substrato rigido in affioramento con morfologia pianeggiante o poco inclinata e dove non si ritengono probabili fenomeni di amplificazione o instabilità indotta dalla sollecitazione sismica.  
Per tali aree non sono previste particolari prescrizioni, ma a livello di P.O. potranno essere dettate le condizioni di fattibilità dei singoli interventi.
4. Le aree classificate in **classe S.2** (pericolosità sismica media) corrispondono a zone suscettibili di instabilità di versante inattiva e che pertanto potrebbero subire una riattivazione dovuta ad effetti dinamici quali possono verificarsi in occasione di eventi sismici; zone stabili suscettibili di amplificazioni locali (che non rientrano tra quelli previsti per la classe di pericolosità sismica S.3).

Per tali aree non sono previste particolari prescrizioni, ma a livello di P.O. potranno essere dettate le condizioni di fattibilità dei singoli interventi.

5. Le aree classificate in **classe S.3** (pericolosità sismica elevata) sono caratterizzate da zone suscettibili di instabilità di versante quiescente che pertanto potrebbero subire una riattivazione dovuta ad effetti dinamici quali possono verificarsi in occasione di eventi sismici; zone con terreni di fondazione particolarmente scadenti che possono dar luogo a cedimenti diffusi; terreni suscettibili di liquefazione dinamica; zone di contatto tra litotipi con caratteristiche fisico-meccaniche significativamente diverse; aree interessate da deformazioni legate alla presenza di faglie attive e faglie capaci (faglie che potenzialmente possono creare deformazione in superficie); zone stabili suscettibili di amplificazioni locali caratterizzati da un alto contrasto di impedenza sismica atteso tra copertura e substrato rigido entro alcune decine di metri.
- Per tali aree è necessario che in sede di P.O. vengano definite le norme di fattibilità tenendo in conto i seguenti aspetti:
- nel caso di zone suscettibili di instabilità di versante quiescente, oltre a rispettare le prescrizioni riportate nelle condizioni di fattibilità geomorfologica, sono realizzate indagini geofisiche e geotecniche per le opportune verifiche di sicurezza e per la corretta definizione dell'azione sismica. Si consiglia l'utilizzo di metodologie geofisiche di superficie capaci di restituire un modello 2D del sottosuolo al fine di ricostruire l'assetto sepolto del fenomeno gravitativo. E' opportuno che tali indagini siano tarate mediante prove geognostiche dirette con prelievo di campioni su cui effettuare la determinazione dei parametri di rottura anche in condizioni dinamiche e cicliche. Tali indagini sono in ogni caso da riportare al tipo di verifica (analisi pseudostatica o analisi dinamica), all'importanza dell'opera e al meccanismo del movimento del corpo franoso;
  - nel caso di terreni di fondazione particolarmente scadenti, sono realizzate adeguate indagini geognostiche e geotecniche finalizzate alle verifiche dei cedimenti;
  - per i terreni soggetti a liquefazione dinamica sono realizzate adeguate indagini geognostiche e geotecniche finalizzate al calcolo del coefficiente di sicurezza relativo alla liquefazione dei terreni;
  - in presenza di zone di contatto tra litotipi con caratteristiche fisico-meccaniche significativamente diverse e in presenza di aree interessate da deformazioni legate alla presenza di faglie attive e capaci, è realizzata una campagna di indagini geofisiche di superficie che definisca geometrie e velocità sismiche dei litotipi posti a contatto al fine di valutare l'entità del contrasto di rigidità sismica; è opportuno che tale ricostruzione sia tarata mediante indagini geognostiche dirette;
  - nelle zone stabili suscettibili di amplificazione locali caratterizzate da un alto contrasto di impedenza sismica tra copertura e substrato rigido entro alcune decine di metri, è realizzata una campagna di indagini geofisiche e geotecniche che definisca spessori, geometrie e velocità sismiche dei litotipi sepolti al fine di valutare l'entità del contrasto di rigidità sismica dei terreni tra coperture e bedrock sismico. Nelle zone di bordo della valle, per quanto attiene alla caratterizzazione geofisica, è preferibile l'utilizzo di prove geofisiche di superficie capaci di effettuare una ricostruzione bidimensionale del sottosuolo (sismica a rifrazione/riflessione) orientate in direzione del maggior approfondimento del substrato geologico e/o sismico.
6. Le aree classificate in **classe S.4** (pericolosità sismica molto elevata) sono caratterizzate da zone suscettibili di instabilità di versante attiva che pertanto potrebbero subire una accentuazione dovuta ad effetti dinamici quali possono verificarsi in occasione di eventi sismici.
- Per tali aree è necessario che in sede di P.O. vengano definite le norme di fattibilità tenendo in conto dei seguenti aspetti:
- nel caso di zone suscettibili di instabilità di versante attiva, oltre a rispettare le prescrizioni riportate nelle condizioni di fattibilità geomorfologica, devono essere realizzate indagini geofisiche e geotecniche per le opportune verifiche di sicurezza e per la corretta definizione dell'azione sismica. Si consiglia l'utilizzo di metodologie geofisiche di superficie capaci di restituire un modello 2D del sottosuolo al fine di ricostruire l'assetto sepolto del fenomeno gravitativo. E' opportuno che tali indagini siano tarate mediante prove geognostiche dirette con prelievo di campioni su cui effettuare la determinazione dei parametri di rottura anche in condizioni dinamiche e cicliche. Tali indagini sono tuttavia

da rapportare al tipo di verifica (analisi pseudostatica o analisi dinamica), all'importanza dell'opera e al meccanismo del movimento del corpo franoso.

**Art. 31 - Disposizione per la tutela degli acquiferi e delle fonti di approvvigionamento idropotabile**

1. Le condizioni di vulnerabilità idrogeologica del territorio comunale sono rappresentate nella *Tavola GEO – 04b – Carta delle aree con problematiche idrogeologiche* nella quale si individuano tre gradi di vulnerabilità:
  - a. Elevatissimo
  - b. Medio
  - c. Basso e bassissimo
2. Le disposizioni del presente articolo costituiscono prescrizioni per il P.O. e relativi piani attuativi. Gli studi di dettaglio eseguiti a supporto degli atti di governo del territorio, potranno modificare le perimetrazioni della vulnerabilità secondo metodi scientifici;
3. Nelle aree con vulnerabilità estremamente elevata non sono ammissibili le trasformazioni comportanti impianti e/o attività potenzialmente molto inquinanti, quali impianti per zootecnia di carattere industriale; impianti di itticoltura intensiva; manifatture potenzialmente a forte capacità di inquinamento; centrali termoelettriche; depositi a cielo aperto ed altri stoccaggi di materiali inquinanti idroveicolabili. Limitazioni e prescrizioni da osservare per cave, collettori fognari, strade di grande o media comunicazione, pascolo e stazzo di bestiame, colture utilizzando pesticidi, diserbanti e fertilizzanti.
4. Nelle aree a media vulnerabilità i piani attuativi e gli interventi diretti concernenti impianti e/o attività inquinanti rispettivamente approvabili ed abilitabili soltanto se corredati della valutazione della vulnerabilità reale locale e dal progetto delle opere volte alla mitigazione del rischio potenziale specifico eventualmente necessarie. Rischio definito attraverso valutazioni incrociate tra vulnerabilità intrinseca, tipologia del centro di pericolo, caratteristiche idrogeologiche ed idrodinamiche dell'acquifero, valore della risorsa da tutelare (quantità, qualità ed utilizzo).
5. Su tutto il territorio comunale le superfici pertinentziali, coperte e scoperte, adibibili alla produzione o allo stoccaggio di qualsiasi merce suscettibile di provocare scolo di liquidi inquinanti, devono essere osservate le seguenti disposizioni:
  - a) tutte le superfici devono essere adeguatamente impermeabilizzate, e munite di un sistema di raccolta e smaltimento dei liquidi di scolo dimensionato in funzione anche delle acque di prima pioggia
  - c) le acque di prima pioggia devono essere convogliate nella rete fognante per le acque nere con o senza pretrattamento secondo quanto concordato con il soggetto gestore della medesima rete fognante, oppure smaltite in corpi idrici superficiali previo adeguato trattamento;
  - d) le acque meteoriche eccedenti quelle di prima pioggia possono essere smaltite in corpi idrici superficiali, ove ammissibile in relazione alle caratteristiche degli stessi, o in fognatura o in impianti consortili appositamente previsti.
6. Per quanto riguarda i criteri per l'utilizzazione agronomica degli effluenti di allevamento e l'utilizzo dei concimi azotati e degli ammendanti organici si rimanda alla specifica normativa ed in particolare all'art. 36 quater del DPGR 46R/2008 così come modificato dal DPGR 76r/2012.
7. Per quanto riguarda la gestione della fertilizzazione azotata di sintesi si rimanda alla specifica normativa ed in particolare all'art. 36 septies del DPGR 46R/2008 così come modificato dal DPGR 76r/2012.

**Art. 31bis – Attingimento sotterraneo**

1. Ogni nuovo attingimento sotterraneo deve rispettare le Misure di Piano redatte dall'Autorità di Bacino dell'Arno nell'ambito del Progetto di Piano Bacino Stralcio "Bilancio Idrico".

**Art. 32 - Prescrizioni per la definizione della fattibilità in sede di P.O. ai sensi del DPGR 53/R**

1. In sede di P.O. dovrà essere definita la fattibilità geologica, geomorfologica, idrogeologica, idraulica e sismica delle trasformazioni di previsione.
2. Tale definizione, in applicazione del DPGR 53/R, dovrà scaturire da una valutazione delle tipologie di intervento che caratterizzano le trasformazioni previste dal regolamento urbanistico



comunale, in rapporto alle indicazioni fornite dalle carte di pericolosità geologica e geomorfologica, di pericolosità idraulica e di pericolosità sismica, redatte ai sensi del DPGR 53/R.

3. Le classi di fattibilità previste dal DPGR 53/R sono le seguenti:
  - a. **Fattibilità senza particolari limitazioni (F1):** si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali per le quali non sono necessarie prescrizioni specifiche ai fini della valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia.
  - b. **Fattibilità con normali vincoli (F2):** si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali per le quali è necessario indicare la tipologia di indagini e/o specifiche prescrizioni ai fini della valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia.
  - c. **Fattibilità condizionata (F3):** si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali per le quali, ai fini della individuazione delle condizioni di compatibilità degli interventi con le situazioni di pericolosità riscontrate, è necessario definire la tipologia degli approfondimenti di indagine da svolgersi in sede di predisposizione dei piani complessi di intervento o dei piani attuativi o, in loro assenza, in sede di predisposizione dei progetti edilizi.
  - d. **Fattibilità limitata (F4):** si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali la cui attuazione è subordinata alla realizzazione di interventi di messa in sicurezza che vanno individuati e definiti in sede di redazione del medesimo regolamento urbanistico, sulla base di studi, dati da attività di monitoraggio e verifiche atte a determinare gli elementi di base utili per la predisposizione della relativa progettazione.
4. L'attribuzione del grado di fattibilità dovrà comprendere l'individuazione delle prescrizioni e delle indagini di approfondimento necessarie a raggiungere l'annullamento o la mitigazione del rischio derivante dalle pericolosità geomorfologica, idraulica e sismica individuata dal quadro conoscitivo.
5. La fattibilità geomorfologica e idraulica degli interventi come sopra definita dovrà essere verificata oltre che sulla base delle classi di fattibilità ai sensi del DPGR 53/R anche ai sensi delle Norme di Piano del PAI del F. Arno e della disciplina di Piano del Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA) del Distretto dell'Appennino Settentrionale (UOM Arno) come specificato nei successivi art.li 33 e 34.

### **Art.33 - Indirizzi generale per l'assetto geomorfologico dell'Autorità di bacino dell'Arno**

1. La Carta della pericolosità geomorfologica è stata redatta conformemente a quanto riportato nelle carte del PAI dell'Autorità di bacino del Fiume Arno.
2. Le disposizioni riportate nell'art. 28 del presente Titolo sono conformi a quanto riportato nelle Norme di Attuazione del PAI (art.10 e 11);
  1. Nell'ambito del Bacino del fiume Arno si pone i seguenti obiettivi generali:
    - a. la sistemazione, la conservazione ed il recupero del suolo nei bacini idrografici, con interventi idrogeologici, idraulici, idraulico-forestali, idraulico-agrari, silvo-pastorali, di forestazione, di bonifica, di consolidamento e messa in sicurezza;
    - b. la difesa ed il consolidamento dei versanti e delle aree instabili nonché la difesa degli abitati e delle infrastrutture da fenomeni franosi e altri fenomeni di dissesto;
    - c. la difesa, la sistemazione e la regolazione dei corsi d'acqua;
    - d. la moderazione delle piene mediante interventi anche di carattere strutturale, tra i quali serbatoi d'invaso, vasche di laminazione, casse di espansione, scaricatori, scolmatori, diversivi o altro, per la difesa dalle inondazioni e dagli allagamenti;
    - e. il supporto all'attività di prevenzione svolta dagli enti operanti sul territorio.
  2. Costituisce obiettivo primario il raggiungimento, nelle aree P.F.4 e P.F.3, di condizioni di stabilità tese a preservare le porzioni dell'area in frana interessate dal tessuto insediativo esistente, a condizione che non vengano aggravate le condizioni di stabilità delle aree contermini e non venga compromessa la possibilità di realizzare il consolidamento dell'intera porzione in frana. Le azioni del PAI perseguono altresì l'obiettivo del raggiungimento delle condizioni di stabilità delle aree P.F.4 e P.F.3, qualora ciò concorra al raggiungimento di maggiori condizioni di sicurezza idrogeologica del territorio contermini interessato da tessuto insediativo. Nelle aree P.F.2 e P.F.1, così come individuate nel precedente art. 9, le azioni del PAI sono dirette a non aggravare le condizioni esistenti.

**Art. 34 - Indirizzi generale per l'assetto idrogeologico e idraulico dell'Autorità di bacino dell'Arno (PGRA)**

1. La Carta della pericolosità idraulica è stata redatta conformemente a quanto riportato nelle carte del PGRA del Fiume Arno.
2. Le disposizioni riportate nell'art. 29 del presente Titolo non devono contrastare con quanto riportato nella Disciplina di Piano relativa al Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni (PGRA).
3. Il Piano di gestione del rischio di alluvioni (PGRA) delle Units of management (U.O.M.) Arno, Toscana Nord, Toscana Costa e Ombrone, è redatto ai sensi della direttiva 2007/60/CE e del decreto legislativo 23 febbraio 2010, n. 49 ed è finalizzato alla gestione del rischio di alluvioni nel territorio delle U.O.M. Arno, Toscana Nord, Toscana Costa e Ombrone.
4. Il PGRA delle U.O.M. Arno, Toscana Nord, Toscana Costa e Ombrone ha valore di piano territoriale di settore ed è lo strumento conoscitivo, normativo e tecnico-operativo mediante il quale sono pianificate e programmate, tenendo conto delle caratteristiche fisiche e ambientali del territorio interessato e sulla base delle mappe della pericolosità e del rischio di alluvioni di cui all'art. 6, le misure di prevenzione, di protezione, di preparazione e di risposta e ripristino finalizzate alla gestione del rischio di alluvioni nel territorio delle U.O.M. Arno, Toscana Nord, Toscana Costa e Ombrone.
5. In coerenza con le finalità generali della direttiva 2007/60/CE e del decreto legislativo n. 49/2010, il PGRA delle U.O.M. Arno, Toscana Nord, Toscana Costa e Ombrone persegue i seguenti obiettivi generali che sono stati definiti alla scala del distretto idrografico dell'Appennino Settentrionale:
  - a. Obiettivi per la salute umana
    - i. riduzione del rischio per la vita delle persone e la salute umana;
    - ii. mitigazione dei danni ai sistemi che assicurano la sussistenza e l'operatività delle strutture strategiche.
  - b. Obiettivi per l'ambiente
    - i. riduzione del rischio per le aree protette derivante dagli effetti negativi dovuti a possibile inquinamento in caso di eventi alluvionali;
    - ii. mitigazione degli effetti negativi per lo stato ambientale dei corpi idrici dovuti a possibile inquinamento in caso di eventi alluvionali, con riguardo al raggiungimento degli obiettivi ambientali di cui alla direttiva 2000/60/CE.
  - c. Obiettivi per il patrimonio culturale
    - i. Riduzione del rischio per il patrimonio culturale, costituito dai beni culturali, storici ed architettonici esistenti;
    - ii. mitigazione dei possibili danni dovuti ad eventi alluvionali sul sistema del paesaggio.
  - d. Obiettivi per le attività economiche
    - i. mitigazione dei danni alla rete infrastrutturale primaria;
    - ii. mitigazione dei danni al sistema economico e produttivo pubblico e privato;
    - iii. mitigazione dei danni alle proprietà immobiliari;
    - iv. mitigazione dei danni ai sistemi che consentono il mantenimento delle attività economiche.
6. Le aree con pericolosità da alluvione fluviale sono rappresentate su tre classi, secondo la seguente gradazione:
  - a. pericolosità da alluvione elevata (P3), corrispondenti ad aree inondabili da eventi con tempo di ritorno minore/uguale a 30 anni, corrispondente alla P4 del DPGR 53/R;
  - b. pericolosità da alluvione media (P2), corrispondenti ad aree inondabili da eventi con tempo di ritorno maggiore di 30 anni e minore/uguale a 200 anni, corrispondente alla P3 del DPGR 53/R;
  - c. pericolosità da alluvione bassa (P1) corrispondenti ad aree inondabili da eventi con tempo di ritorno superiore a 200 anni e comunque corrispondenti al fondovalle alluvionale corrispondente alla P2 del DPGR 53/R;
7. Nelle aree a pericolosità da alluvione elevata (P3), gli strumenti di governo del territorio devono attenersi ai seguenti indirizzi:

- a. sono da privilegiare le trasformazioni urbanistiche tese al recupero della funzionalità idraulica, alla riqualificazione e allo sviluppo degli ecosistemi fluviali esistenti, nonché le destinazioni ad uso agricolo, a parco e ricreativo – sportive;
  - b. sono da evitare le previsioni e le realizzazioni di nuove edificazioni, salvo che non siano possibili localizzazioni alternative. In ogni caso, le previsioni di nuova edificazione non diversamente localizzabili sono da subordinare al rispetto delle condizioni di gestione del rischio idraulico.
  - c. le previsioni e realizzazioni di interventi di ristrutturazione urbanistica sono da subordinare al rispetto delle condizioni di gestione del rischio idraulico.
8. Nelle aree a pericolosità da alluvione media (P2), gli strumenti di governo del territorio devono attenersi ai seguenti indirizzi:
- a. sono da privilegiare le trasformazioni urbanistiche tese al recupero della funzionalità idraulica;
  - b. le previsioni di nuova edificazione sono da subordinare al rispetto delle condizioni di gestione del rischio idraulico;
  - c. sono da evitare le previsioni che comportano la realizzazione di sottopassi, se non diversamente localizzabili;
  - d. le previsioni di volumi interrati sono da subordinare al rispetto delle condizioni di gestione del rischio idraulico.
9. Nelle aree a pericolosità da alluvione bassa (P1), gli strumenti di governo del territorio devono attenersi ai seguenti indirizzi:
- a. Nelle aree P1 sono consentiti gli interventi previsti dagli strumenti urbanistici garantendo il rispetto delle condizioni di mitigazione e gestione del rischio idraulico.
10. Salvo quanto previsto dalle normative di settore, al fine di coniugare la prevenzione del rischio idraulico con la tutela degli ecosistemi fluviali e per le finalità di cui all'art. 1, l'asportazione e la movimentazione dei materiali all'interno dell'alveo attivo, così come indicata all'art. 185, comma 3 del d. lgs 152/2006, dovranno essere attuate previa analisi e valutazioni tese a:
- a. definire le condizioni locali ed areali di trasporto solido, la tendenza evolutiva ai fini del raggiungimento del profilo di equilibrio e le condizioni che determinano il deposito o l'erosione;
  - b. valutare gli effetti, sia locali che a scala di area, che l'intervento di asportazione o movimentazione determina a breve e medio/lungo termine rispetto alle condizioni morfometriche e di dinamica fluviale;
  - c. valutare le conseguenze che le operazioni possono determinare rispetto all'ecosistema, alle matrici esistenti e allo stato di qualità del corso d'acqua.

#### **Art. 35 - Contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo**

1. Le disposizioni del presente articolo costituiscono prescrizioni per il P.O. e relativi piani attuativi.
2. Ogni trasformazione comportante nuova edificazione, deve rispettare le disposizioni dell'art. 25 del P.T.C. e dell'Art. 16 del DPRG 9/2/07 n. 2/R al fine di contenere gli effetti di impermeabilizzazione dei suoli. In particolare ogni trasformazione di nuove edificazione deve garantire il mantenimento di una superficie permeabile, cioè tale da consentire l'assorbimento anche parziale delle acque meteoriche, pari ad almeno il 25% della superficie fondiaria di pertinenza del nuovo edificio.
3. In occasione di ogni trasformazione che comporti la realizzazione o l'adeguamento di piazzali, parcheggi, elementi di viabilità pedonale o meccanizzata, devono essere adottate modalità costruttive che consentano l'infiltrazione o la ritenzione, anche temporanea delle acque meteoriche. Può essere fatta eccezione soltanto per dimostrati motivi di sicurezza o di tutela storico-ambientale.
4. I piani attuativi e i progetti delle trasformazioni comportanti la realizzazione di superfici non permeabili o parzialmente permeabili superiori a 1000 mq devono prevedere il totale smaltimento delle acque meteoriche provenienti dai manti di copertura degli edifici e dalle altre superfici totalmente impermeabilizzate o semipermeabili nel suolo degli spazi scoperti pertinenziali o autonomi dell'area interessata, o in subordine, nel reticolo idrografico superficiale, comunque contenendo l'entità delle portate scaricate nel reticolo idrografico superficiale, con eventuale realizzazione di vasche volano o di altri idonei accorgimenti, entro

un limite massimo indicativo di 50 litri al secondo per ogni ettaro di superficie scolante dell'intervento, valutati tenendo conto di una pioggia oraria con tempo di ritorno ventennale. Soltanto nel caso di comprovata impossibilità di rispettare tali disposizioni o nel caso che vi sia pericolo di contaminazione delle acque superficiali per l'utilizzazione delle superfici trasformate, può essere previsto lo smaltimento delle acque meteoriche tramite fognatura, contenendo comunque il loro contributo (mediante l'eventuale realizzazione di vasche volano o altri accorgimenti) entro il limite massimo di 50 litri al secondo per ogni ettaro di superficie scolante dell'intervento e comunque entro limiti massimi da concordare con il gestore della rete fognaria.

5. I progetti delle trasformazioni comportanti la realizzazione di superfici impermeabili o parzialmente permeabili comprese tra cento e mille metri quadrati, devono prevedere il totale smaltimento delle acque meteoriche provenienti dai manti di copertura degli edifici e dalle altre superfici totalmente impermeabilizzate o semipermeabili, ove queste ultime non siano suscettibili, in ragione delle utilizzazioni in atto o previste, di contaminare tali acque, nel suolo degli spazi scoperti, pertinenziali o autonomi, dell'area interessata, ovvero, in subordine, nel reticolo idrografico superficiale o in pubblica fognatura, comunque contenendo l'entità media delle portate scaricate, se del caso con la previsione e la realizzazione di vasche volano, o di altri idonei accorgimenti, entro il limite massimo coincidente con quello fornito dall'area nella situazione pre-intervento, valutato tenendo conto di una pioggia oraria con tempo di ritorno ventennale. Può essere fatta eccezione soltanto per dimostrati motivi di sicurezza e di stabilità dei pendii, ovvero di tutela di interessi storici.
6. In sede di P.O. potranno essere specificate le metodologie di calcolo da applicare per la definizione del surplus idrico e l'invarianza idraulica.

## Parte III - Strategia dello Sviluppo Sostenibile

### TITOLO I - STRATEGIE DI GOVERNO DEL TERRITORIO

#### Art. 36 – Obiettivi di governo del territorio

1. Il Piano Strutturale muove dal principio di perseguire la tutela e promuovere la valorizzazione e la razionalizzazione dell'uso delle risorse fisiche, naturali, ed economiche del territorio, per il raggiungimento del quale, sono fondamentali le regole di sostenibilità che risultano indispensabili per preservare il paesaggio, le risorse non riproducibili, ridurre gli sprechi, aumentare l'efficienza energetica e l'utilizzo di fonti rinnovabili e nello stesso tempo conservare i tratti/connotati distintivi e caratteristici, migliorando al tempo stesso i tratti qualitativi della vita attuale delle comunità.
2. I temi fondamentali sono i seguenti:

#### A - Il paesaggio

Il Piano Strutturale, coerentemente con il P.I.T./P.P., deve concorrere a definire le trasformazioni compatibili con i valori paesaggistici, ad individuare le azioni di recupero e riqualificazione degli elementi sottoposti a tutela, nonché a promuovere - in relazione alle prospettive di sviluppo sostenibile - gli interventi di valorizzazione del paesaggio; che complessivamente andranno a caratterizzare di contenuti strategici dello Statuto del Territorio comunale.

#### B - Le risorse e l'ambiente

- a. ***Riconoscere il ruolo dell'agricoltura nella costruzione dell'identità locale e del paesaggio nonché del suolo agrario quale risorsa collettiva strategica.***
  1. Il sistema dello "spazio rurale aperto", costituito non solo dalla parte coltivata ma da tutti gli elementi concorrenti alla sua definizione (boschi, orditura storica, corsi d'acqua con le rispettive aree di pertinenza e protezione), quale bene comune non negoziabile.
  2. Le coltivazioni agrarie ed in particolare il comparto vitivinicolo, olivicolo e florovivaistico quali elementi importanti e rilevanti dello spazio rurale di Montecarlo e al contempo risorsa economica strategica.
  3. Integrazione tra struttura produttiva agricola e paesaggio circostante (regole d'uso dei suoli).
  4. Valorizzazione della produzione agroalimentare di qualità (incentivare la crescita qualitativa dell'agricoltura).
- b. ***Gestione e attivazione delle fonti energetiche alternative nel rispetto delle valenze storico - paesaggistiche.***
  1. Criteri incentivanti l'uso di tecnologie materiali e impianti finalizzati al risparmio energetico attraverso l'utilizzo di energie e fonti rinnovabili.
- c. ***Individuazione di una serie di parametri di qualità urbana, ambientale, edilizia e di accessibilità al territorio.***
  1. Fruizione del paesaggio urbano (borgo storico) e rurale.
  2. Valorizzazione dello spazio pubblico (piazza, verde urbano e di connessione).
  3. Definizione di percorsi di accessibilità e promozione dell'escursionismo (pedonali, ciclabili).

#### C - Il sistema infrastrutturale

- a. ***Integrazione e risoluzione delle problematiche relative alla viabilità provinciale.***
  1. Garantire le condizioni ottimali per la realizzazione dell'adeguamento funzionale dell'intersezione della Strada Provinciale n. 3 "Lucchese-Romana" e la s.p. n. 61 "di Porcari", in località Turchetto.
- b. ***Riordino funzionale e riqualificazione del sistema viario locale.***
  1. Miglioramento e razionalizzazione delle viabilità esistente, con attenzione per l'adeguamento delle intersezioni maggiormente critiche.

- c. Creazione di una rete di percorsi pedonali e cicloturistici.**
1. Definizione di una rete di mobilità lenta (ciclabile, pedonale, ecc.) da realizzarsi mediante il prioritario riconoscimento dei percorsi esistenti (strade vicinali e comunali) e l'efficace utilizzazione degli elementi infrastrutturali esistenti (argini, ferrovia, ecc.) a garanzia di una capillare percorribilità del territorio agricolo e boschivo.
- d. Riqualificazione del tracciato ferroviario**
1. Garantire le condizioni ottimali per la realizzazione del raddoppio del tracciato ferroviario Firenze-Lucca-Viareggio/Pisa nella tratta Pistoia - Lucca nel quadro del miglioramento dei collegamenti regionali e intercomunali.
  2. Mantenimento della fermata - stazione di San Salvatore, con opere di riqualificazione delle strutture e degli ambienti finalizzati alla migliore fruibilità dell'utenza, all'incentivazione del trasporto ferroviario ed alla promozione turistica del territorio, anche mediante il collegamento con il sistema del trasporto pubblico su gomma.

#### D - Il sistema degli insediamenti

- a. La ricerca di un equilibrato rapporto tra centri abitati e campagna, attraverso il controllo dei limiti dell'espansione urbana evitando la saldatura tra gli insediamenti attraverso il mantenimento di varchi con funzioni rurali e ambientali.**
1. Il monitoraggio dello stato di attuazione del piano vigente con particolare attenzione per il controllo del dimensionamento insediativo residuo e la verifica delle previsioni non attuate.
  2. Il ridisegno delle previsioni in un'ottica di innalzamento della qualità degli insediamenti attraverso la dotazione di standard, con particolare attenzione per la ricerca di un equilibrio tra spazio privato e attrezzature pubbliche.
- b. Consolidamento della vocazione prevalentemente residenziale dei centri di Montecarlo, San Giuseppe e San Salvatore, individuando le carenze infrastrutturali e le necessarie integrazioni in termini di servizi e attrezzature. In particolare:**
1. Ridefinizione del ruolo del centro storico di Montecarlo quale polo storico, culturale, turistico e di servizi al cittadino.
    - L'importanza della Rocca del Cerruglio e della cinta muraria
    - La valorizzazione e promozione del Teatro dei Rassicurati e dell'Ex Fondazione Pellegrini Carmignani
    - Il rafforzamento dei servizi al cittadino e il mantenimento e valorizzazione degli esercizi di vicinato
    - L'accessibilità al centro e il sistema della sosta
    - Il consolidamento dell'offerta in termini di accoglienza dei locali presenti (ristoranti, bar, enoteche, ecc)
  2. Rafforzamento del carattere residenziale della frazione di San Giuseppe attraverso la riorganizzazione della viabilità di attraversamento e la creazione di un luogo centrale.
    - Adeguamento del sistema viario interno e di attraversamento.
    - Spazi di relazione anche come verde attrezzato.
    - Valorizzazione del polo scolastico attraverso la ridefinizione della viabilità e delle aree a parcheggio nonché la riqualificazione del collegamento con l'area sportiva della Fornace.
  3. Riqualificazione del centro di San Salvatore
    - La stazione come elemento primario per il collegamento con il borgo e la promozione turistica del territorio.
    - Definizione della pedonalizzazione lungo la via Provinciale Mammianese con particolare attenzione al sottopassaggio ferroviario ed i percorsi vita lungo i corsi d'acqua.
    - Rilettura degli spazi pubblici con particolare attenzione al centro del paese.
    - Valorizzazione della ex scuola elementare come centro per servizi alla comunità.
    - Nuove aree a parcheggio.
- c. Sviluppo delle frazioni di Turchetto e Gossi attraverso il rafforzamento della loro identità urbana residenziale e artigianale produttiva. In particolare:**

1. Individuando luoghi e centralità che conferiscano attraverso un progetto urbano di riorganizzazione e completamento la caratteristica di centro abitato non di attraversamento.
2. Dando nuove qualità e funzioni a parti già costruite e conferendo appetibilità anche a giovani coppie in attuazione di adeguate politiche per la casa e in considerazione della collocazione delle due frazioni strettamente connesse ad aree di produzione e lavoro.
3. Qualificazione dei servizi e delle aziende produttive presenti offrendo adeguate condizioni per lo sviluppo dei settori presenti anche in relazione ai confinanti comuni di Porcari e Altopascio.

**d. Integrazione e sviluppo del sistema turistico ricettivo. In particolare:**

1. Strutture complementari di accoglienza (attrezzature turistiche);
2. Possibilità di implementare le attrezzature sportive private di uso pubblico (maneggio, campi da tennis, ecc.).

**Art.37 - Le strategie progettuali**

1. Il P.S. struttura le politiche di valorizzazione del territorio che hanno, nel paesaggio, nell'agricoltura e nel turismo il motore principale e che sono definite in modo sintetico nell'elaborato 12 – Strategie per lo sviluppo del territorio e nel Master Plan – Progetto Mura (Allegato A).
2. Il *Master Plan – Progetto Mura*, si configura come strumento di programmazione strategica, che contestualmente alla pianificazione territoriale e urbanistica, precisa al suo interno un insieme di azioni finalizzate a definire l'assetto al futuro del monumento, del centro storico e più in generale al contesto territoriale.
3. Il *Master Plan* si articola in:
  - una fase analitico – interpretativa;
  - una fase più propriamente progettuale.Nella fase analitico – interpretativa si analizzano tutti quegli aspetti rilevanti e finalizzati a evidenziare lo stato dei luoghi, i valori, le criticità e le potenzialità, il contesto e le caratteristiche storico-culturali-ambientali. Costituisce un dettaglio di quello che nel P.S. sono le elaborazioni effettuate per la costruzione del quadro conoscitivo.  
La fase propositiva - progettuale, affronta i temi legati alla fruizione del monumento e dei percorsi, la salvaguardia della percezione da e verso le Mura, la valorizzazione in generale del centro storico, la dotazione di infrastrutture e spazi per la sosta, ma anche l'accessibilità e la fruizione del territorio in una concezione più ampia, che troveranno piena applicazione nelle previsioni del P.O..
4. Il P.S., riconoscendo al centro storico di Montecarlo (fulcro centrale del territorio), e ai centri costituenti gli accessi territoriali (Turchetto, Marginone, San Piero in Campo) e gli accessi al centro (Mencarini, Fornace, San Salvatore) il ruolo nodale per lo sviluppo della fruibilità del territorio e per l'accessibilità ai luoghi con particolare riferimento alla valorizzazione turistica, indica i criteri per la redazione del P.O., che dovrà definire:
  - le regole per riqualificare gli accessi territoriali, attraverso la costituzione di "porte", in un'accezione di accoglienza turistica per l'accesso al sistema territoriale comunale (parcheggi, info point, cartellonistica, itinerari);
  - operazioni di riordino del tessuto esistente, anche con il potenziamento della ricettività turistica;
  - la costituzione di nuove polarità in corrispondenza dei principali accessi al centro storico (vendita prodotti eno-gastronomici, percorrenze);
  - le regole finalizzate a riqualificare, potenziare e differenziare il sistema dei parcheggi e del verde urbano e introdurre percorsi protetti pedonali e ciclabili, favorendo l'accessibilità alternativa in termini di percorsi e mezzi, in una più attuale modalità di spostamento nell'ambito urbano;
  - il recupero e valorizzazione della cortina muraria, anche in termini di fruizione e godibilità;
  - le regole per favorire la progressiva pedonalizzazione del centro storico e la valorizzazione delle attività esistenti.
5. Il P.S. promuove inoltre:
  - la valorizzazione turistica del patrimonio culturale e paesaggistico, con particolare riferimento al territorio rurale (itinerari eno-gastronomici), alle produzioni (vino e olio), alla

distribuzione e al consumo dei prodotti di qualità dell'agricoltura (agriturismo e cantine), alle strutture per l'ospitalità, nella prospettiva di un loro sviluppo integrato;

- la conservazione e tutela dei caratteri percettivi del paesaggio con particolare riferimento alla salvaguardia degli elementi caratteristici e strutturanti posti sulle linee di crinale, anche nel rapporto che instaurano con il contesto;
- la salvaguardia dei varchi inedificati tra un nucleo e l'altro che aprono scenari verso il territorio agricole e ambienti naturali e ne garantiscono i rapporti di visibilità tra campagna e insediamenti.



## TITOLO II - DIMENSIONAMENTO PS

### Art.38 - Articolazione del dimensionamento

1. In attuazione delle disposizioni di cui all'articolo 92 comma 4 lettera c) della L.R. 65/2014, il dimensionamento complessivo indicato dal P.S., ossia le dimensioni massime sostenibili degli insediamenti tali da garantire la compatibilità complessiva delle trasformazioni territoriali – da attuarsi con più P.O. e strumenti della pianificazione urbanistica - è verificato nell'ambito del procedimento di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) in riferimento al grado di vulnerabilità e riproducibilità delle risorse, delle strutture e delle componenti costitutive del Patrimonio territoriale.
2. Il dimensionamento dei nuovi insediamenti e del recupero (nuove funzioni) previste all'interno del Perimetro del territorio urbanizzato è espresso dal P.S. in metri quadrati (mq) di "Superficie utile lorda" (Sul), ed è determinato nelle Tabelle successive.
3. Il P.S., articola il dimensionamento per ogni singola U.T.O.E. con riferimento alle seguenti categorie funzionali:
  - residenziale;
  - produttivo (industriale e artigianale);
  - commerciale al dettaglio;
  - direzionale e di servizio;
  - commerciale all'ingrosso e depositi;
  - turistico-ricettiva.

Il dimensionamento dell'edilizia residenziale sociale di cui all'articolo 63 della L.R. 65/2014 è compreso nel dimensionamento della funzione residenziale.
4. Secondo le categorie funzionali sopra indicate, il dimensionamento del P.S. è quantificato separatamente con riferimento a:
  - **Nuovi Insediamenti**, ovvero agli interventi di nuova edificazione da attuare attraverso le trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi di cui all'articolo 95, comma 3, lett. a) c) d) e) della L.R. 65/2014; **articolati in:**
    - *nuovi insediamenti all'interno del perimetro del territorio urbanizzato;*
    - *nuovi insediamenti nelle aree identificate in sede di conferenza di copianificazione.*
  - **Recupero (Nuove Funzioni)**, ovvero agli interventi sul patrimonio edilizio esistente da attuare attraverso le trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi di cui all'articolo 95, comma 3, lett. a), b), c), e) della L.R. 65/2014.
5. Nel dimensionamento del P.S., definito secondo quanto indicato al precedente comma, non sono computati e, conseguentemente, non sono comunque da computare nel P.O. e negli altri strumenti della pianificazione urbanistica comunale ai fini delle verifiche della loro coerenza, conformità e compatibilità al P.S., le previsioni e gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui all'articolo 95, comma 2, della L.R. 65/2014 in quanto tali interventi, anche laddove comportino il cambio di destinazione d'uso, il frazionamento delle unità immobiliari e/o l'ampliamento degli edifici esistenti, rientrano nelle dinamiche evolutive connesse con l'ordinario mutamento della struttura economica locale e della composizione sociale della comunità e non hanno carattere strategico e strutturale.

### Art.39 - Dimensioni massime ammissibili

1. Il dimensionamento del P.S., relativo agli insediamenti ricadenti nel perimetro del territorio urbanizzato, è articolato per UTOE e suddiviso tra previsioni per i "Nuovi insediamenti" e previsioni di "Recupero" (nuove funzioni), secondo quanto indicato all'art.37 comma 4 delle presenti norme.
2. La determinazione Nuovi Insediamenti, ovvero agli interventi di nuova edificazione da attuare attraverso le trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi, sono determinati nel modo seguente:

#### NUOVI INSEDIAMENTI

(articolo 95, comma 3, lett. a) c) d) e) della L.R. 65/2014)

funzioni	RESIDENZIALE	PRODUTTIVO (INDUSTRIALE E ARTIGIANALE)	COMMERCIALE AL DETTAGLIO	DIREZIONALE E DI SERVIZIO	COMMERCIALE ALL'INGROSSO E DEPOSITI	TURISTICO-RICETTIVA
UTOE	Sul (mq)	Sul (mq)	Sul (mq)	Sul (mq)	Sul (mq)	Sul (mq)
N.1 – Montecarlo – San Giuseppe - Fornace	2.400	0	0	0	0	0
N.2 – Turchetto – Caporale – Micheloni - Gossi	7.500	10000	5000	1500	0	0
N.3 – San Salvatore – Luciani	5.500	15000	2500	0	0	0
<b>TOTALE</b>	<b>15.400</b>	<b>25000</b>	<b>7500</b>	<b>1500</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

NUOVI INSEDIAMENTI ALL'INTERNO DEL PERIMETRO DEL TERRITORIO URBANIZZATO (articolo 95, comma 3, lett. a) c) d) e) della L.R. 65/2014)						
funzioni	RESIDENZIALE	PRODUTTIVO (INDUSTRIALE E ARTIGIANALE)	COMMERCIALE AL DETTAGLIO	DIREZIONALE E DI SERVIZIO	COMMERCIALE ALL'INGROSSO E DEPOSITI	TURISTICO-RICETTIVA
UTOE	Sul (mq)	Sul (mq)	Sul (mq)	Sul (mq)	Sul (mq)	Sul (mq)
N.1 – Montecarlo – San Giuseppe - Fornace	1.800	0	0	0	0	0
N.2 – Turchetto – Caporale – Micheloni - Gossi	2.160	5.000	1.000	1.000	0	0
N.3 – San Salvatore – Luciani	2.040	15.000	1.000	0	0	0
<b>TOTALE</b>	<b>6.000</b>	<b>20.000</b>	<b>2.000</b>	<b>1.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

NUOVI INSEDIAMENTI NELLE AREE IDENTIFICATE IN SEDE DI CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE (articolo 95, comma 3, lett. a) c) d) e) della L.R. 65/2014)						
funzioni	RESIDENZIALE	PRODUTTIVO (INDUSTRIALE E ARTIGIANALE)	COMMERCIALE AL DETTAGLIO	DIREZIONALE E DI SERVIZIO	COMMERCIALE ALL'INGROSSO E DEPOSITI	TURISTICO-RICETTIVA
UTOE	Sul (mq)	Sul (mq)	Sul (mq)	Sul (mq)	Sul (mq)	Sul (mq)
N.1 – Montecarlo – San Giuseppe - Fornace	480	0	0	0	0	0
N.2 – Turchetto – Caporale – Micheloni - Gossi	1.920	5.000	2.000	500	0	0
N.3 – San Salvatore – Luciani	1.200	0	0	0	0	0
<b>TOTALE</b>	<b>3.600</b>	<b>5.000</b>	<b>2.000</b>	<b>500</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

3. Il dimensionamento del Recupero, ovvero degli interventi sul patrimonio edilizio esistente da attuare attraverso le trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi, sono determinati nel modo seguente:

RECUPERO (nuove funzioni articolo 95, comma 3, lett. a), b), c), e) della L.R. 65/2014)						
funzioni	RESIDENZIALE	PRODUTTIVO (INDUSTRIALE E ARTIGIANALE)**	COMMERCIALE AL DETTAGLIO	DIREZIONALE E DI SERVIZIO	COMMERCIALE ALL'INGROSSO E DEPOSITI	TURISTICO-RICETTIVA
UTOE	Sul (mq)	Sul (mq)	Sul (mq)	Sul (mq)	Sul (mq)	Sul (mq)
N.1 – Montecarlo – San Giuseppe – Fornace	1700	500	1.000	500	0	3.000
N.2 – Turchetto – Caporale – Micheloni – Gossi	1700	500	500	1.500	4.000	1.500
N.3 – San Salvatore – Luciani	700	500	500	1.500	4.000	1.500
Fabbricati – oggetto – di riqualificazione urbanistica*	2.500	1.000	0	500	0	1.500
<b>TOTALE</b>	<b>6.600</b>	<b>2.500</b>	<b>2.000</b>	<b>4.000</b>	<b>8.000</b>	<b>7.500</b>

\* – contenitori con funzioni non agricole che necessitano di interventi di conversione e riqualificazione

\*\* – le quantità previste per le nuove funzioni di tipo produttivo, sono riferibili al solo artigianato di servizio

<b>RECUPERO</b>						
(nuove funzioni articolo 95, comma 3, lett. a), b), c), e) della L.R. 65/2014)						
funzioni	RESIDENZIALE	PRODUTTIVO (INDUSTRIALE E ARTIGIANALE)*	COMMERCIALE AL DETTAGLIO	DIREZIONALE E DI SERVIZIO	COMMERCIALE ALL'INGROSSO E DEPOSITI	TURISTICO- RICETTIVA
UTOE	Sul (mq)	Sul (mq)	Sul (mq)	Sul (mq)	Sul (mq)	Sul (mq)
<b>N.1 – Montecarlo – San Giuseppe – Fornace</b>	1.500	500	1.000	500	0	3.000
<b>N.2 – Turchetto – Caporale – Micheloni – Gossi</b>	1.500	500	1.500	1.500	4.000	1.500
<b>N.3 – San Salvatore – Luciani</b>	1.000	500	1.000	1.500	4.000	1.500
<b>Territorio rurale</b>	2.000	-	-	-	-	-
<b>Fabbricati oggetto di riqualificazione urbanistica</b>	3.600	1.000	0	500	0	1.500
<b>TOTALE</b>	<b>9.600</b>	<b>2.500</b>	<b>3.500</b>	<b>4.000</b>	<b>8.000</b>	<b>7.500</b>

\*le quantità previste per le nuove funzioni di tipo produttivo, sono riferibili al solo artigianato di servizio, laboratori e attività di ricerca.

- In relazione alle previsioni di nuova edificazione residenziale, il primo P.O. attuerà il 30% di sul senza limitazioni al prelievo di quantità relativamente alle nuove funzioni (recupero).
- E' consentito, raggiunto l'esaurimento delle previsioni nel dimensionamento di riferimento, il trasferimento delle quantità fino al massimo del 20%, dall'una all'altra UTOE e dal dimensionamento previsto per i nuovi insediamenti al dimensionamento finalizzato al recupero. Non è consentito il trasferimento di dimensionamento tra funzioni diverse.
- Le quantità previste nel dimensionamento relativo al commerciale al dettaglio sia per i nuovi insediamenti che per il recupero, non sono riferibili a previsioni relative a grandi strutture di vendita.

#### Art.40 - Dotazione minima di standard urbanistici

- La verifica della dotazione di standard urbanistici è effettuata dal P.S. su base comunale. Specifiche disposizioni applicative sono individuate a livello delle singole UTOE (Titolo III artt.43, 44, 45 delle presenti norme).
- Alla data di adozione del P.S. la dotazione di aree per spazi pubblici e/o ad uso pubblico del Comune di Montecarlo è di 115.911 mq, corrispondenti a circa 24 mq per abitante (4.428 abitanti al 31.12. 2015) e risulta pertanto positivamente verificata.
- È obiettivo del P.S., in ragione della accertata dotazione pro-capite per abitante superiore ai minimi di cui al DM 1444/1968, quello di assicurare il consolidamento, il mantenimento e l'incremento di tale dotazione, perseguendo prioritariamente la riqualificazione e il miglioramento prestazionale delle attrezzature esistenti.
- Ai fini della definizione dei servizi e delle dotazioni territoriali pubbliche necessarie a garantire l'efficienza e la qualità degli insediamenti il P.S., nel rispetto degli standard urbanistici e sulla base delle indicazioni e dei dati desumibili dal quadro conoscitivo, assume i seguenti parametri generali di riferimento:
  - Numero medio dei componenti il nucleo familiare: 2,58
  - Dimensione media delle unità immobiliari residenziali: 137.5 mq di Sul;
  - Incremento potenziale massimo di abitanti dovuto ai nuovi insediamenti: 415 abitanti;
  - Incremento massimo di *Sul residenziale* da nuovi insediamenti: 15.400 mq.
- Tenuto conto delle dimensioni massime sostenibili degli insediamenti, il P.S. con riferimento all'intero territorio comunale, individua i servizi e le dotazioni territoriali pubbliche ritenuti in grado di garantire lo sviluppo sostenibile e di assicurare la compatibilità delle previsioni di trasformazione territoriale, nel seguente modo:

<b>STANDARD DI PROGETTO</b>					
	ISTRUZIONE	ATTREZZATURE	VERDE	PARCHEGGI	TOTALE
UTOE	mq	mq	mq	mq	mq
<b>N.1 – Montecarlo – San</b>	12.830	23.970	11.000	12.600	60.400

Giuseppe - Fornace					
N 2 – Turchetto – Caporale – Micheloni - Gossi	0	11.650	8.500	6.250	26.400
N 3 – San Salvatore – Luciani	0	1.000	14.500	3.000	18.500
<b>TOTALE</b>	<b>12.830</b>	<b>36.620</b>	<b>34.000</b>	<b>21.850</b>	<b>105.300</b>

<b>RIEPILOGO STANDARD</b>					
	DM 1444/1968 18 MQ/AB	ESISTENTI 24 MQ/AB	DI PROGETTO	TOTALI 44.5 MQ/AB	SALDO
UTOE	mq	mq	mq	mq	mq
N.1 – Montecarlo – San Giuseppe - Fornace	36.612	64.760	60.400	125.160	+88.548
N 2 – Turchetto – Caporale – Micheloni - Gossi	25.362	21.076	26.400	47.476	+22.114
N 3 – San Salvatore – Luciani	25.200	30.075	18.500	48.575	+23.375
<b>TOTALE</b>	<b>87.174</b>	<b>115.911</b>	<b>105.300</b>	<b>221.211</b>	<b>+134.037</b>

6. Il P.O., in coerenza con gli obiettivi espressi nelle singole UTOE, provvede alla localizzazione degli standard urbanistici destinati all'istruzione, alle attrezzature, al verde e ai parcheggi.

#### **Art.41 - Criteri qualitativi per gli standard urbanistici**

1. Il P.S. individua una serie di criteri attraverso cui il soddisfacimento dei fabbisogni di standard debba realizzarsi non solo in termini dimensionali ma anche secondo requisiti prestazionali delle attrezzature e dei servizi.
2. Tali criteri sono sintetizzati come segue:
  - accessibilità;
  - fruibilità e sicurezza per i cittadini di ogni età e condizione;
  - distribuzione territoriale;
  - funzionalità ed adeguatezza tecnologica;
  - economicità di gestione.

## TITOLO III – UTOE

### Art.42 - L'articolazione delle UTOE

1. Le Unità Territoriali Organiche Elementari sono definite con riferimento a riconoscibili parti del territorio comunale aventi organiche relazioni territoriali e funzionali e dotate di una loro relativa autonomia, allo scopo di garantire una equilibrata distribuzione dei servizi necessari alla qualità della vita e dello sviluppo urbano.
2. Le UTOE di Montecarlo sono individuate in base ai consolidati usi del territorio da parte degli abitanti, alla dislocazione dei nuclei e delle case sparse ed in considerazione delle relazioni tra questi ed i centri urbani, ai collegamenti interni, alle caratteristiche dei tracciati viari e dei caratteri fisici del comune, nel seguente modo:  
**UTOE N.1 – Montecarlo – San Giuseppe – Fornace - Mencarini**  
**UTOE N 2 – Turchetto – Micheloni - Gossi**  
**UTOE N 3 – San Salvatore - Luciani**
3. Le Unità Territoriali Organiche Elementari sono identificate per il raggiungimento di un equilibrio fra il numero delle persone stabilmente insediate e la dotazione di servizi e attrezzature di cui necessitano e che devono ritrovare nella parte di territorio che il PS identifica.
4. Il P.S. stabilisce per ogni singola U.T.O.E., oltre alle dimensioni massime ammissibili, di cui ai precedenti articoli, le condizioni poste per la trasformabilità, in relazione alle criticità del territorio.
5. I valori relativi alle previsioni insediative possono variare, in più o in meno, tra una UTOE e l'altra nella misura massima del 10% rispetto alle indicazioni quantitative stabilite per ciascuna UTOE, verificando comunque il totale complessivo delle previsioni insediative stesse.
6. Il P.O. definisce nel dettaglio, secondo confini verificati su elementi topografici a scala inferiore e in riferimento ai limiti catastali, il perimetro delle UTOE indicato nella tavola grafica 13 del P.S..

### Art.43 - UTOE 1, Unità territoriale organica elementare di Montecarlo, San Giuseppe, Fornace - Mencarini

#### Descrizione

1. L'UTOE è individuata:
  - dalla sommità del colle di Montecarlo caratterizzato dall'insediamento antico, fortificato, e dalle espansioni edilizie, datate e recenti, costituite da alcuni fabbricati di matrice agricola, posti sul versante sud-orientale del centro storico, e da una serie di edifici di tipo residenziale (villini), che si susseguono, senza soluzione di continuità, sul versante opposto interessando la dorsale collinare per circa 500m. Elemento storico rilevante è la villa Mimosa (edificio di tipo *decò*, corredato da un parco di piante esotiche);
  - dal nucleo di San Giuseppe e dalle aree edificate di epoca recente, principalmente dovute alle previsioni del Programma di Fabbricazione della metà degli anni Settanta del XX secolo, che si sono sovrapposte alla matrice insediativa antica di cui si riconoscono: il complesso della chiesa di S. Giuseppe; alcuni edifici all'incrocio della via provinciale per Montecarlo con la via comunale; pochi edifici dei primi anni del Novecento. La vecchia fornace, che genera il toponimo della località poste a monte di S. Giuseppe, fu demolita per la realizzazione, sull'area stessa, di un intervento di edilizia residenziale pubblica. Le aree residue della antica attività di escavazione, annesse al complesso produttivo, fanno parte del demanio comunale;
  - dal nucleo di Mencarini, collocato nel settore nord-orientale e sviluppatosi lungo la viabilità (S.P.n.31) che si connette con il territorio confinante di Capannori, si caratterizza per un'edificato di origine recente con funzioni prevalentemente residenziali e di accoglienza turistico ricettiva.

#### Obiettivi

2. Il P.S. ha come obiettivo specifico, il consolidamento della vocazione prevalentemente residenziale dei centri di Montecarlo e San Giuseppe, individuando le carenze infrastrutturali e le necessarie integrazioni in termini di servizi e attrezzature. In particolare:

- valorizzazione del ruolo del centro storico di Montecarlo quale polo storico, culturale, turistico e di servizi al cittadino (vedi allegato A Master Plan – Progetto Mura e art.46 delle presenti norme):
  - valorizzazione e fruibilità della Rocca del Cerruglio e della cinta muraria;
  - promozione del Teatro dei Rassicurati e dell'Ex Fondazione Pellegrini Carmignani;
  - rafforzamento dei servizi al cittadino e il mantenimento e valorizzazione degli esercizi di vicinato;
  - riorganizzazione dell'accessibilità al centro - anche attraverso la parziale pedonalizzazione - e implementazione del sistema della sosta per residenti e fruitori;
  - sviluppo dell'offerta in termini di accoglienza turistica;
- rafforzamento del carattere residenziale della frazione di San Giuseppe attraverso la riorganizzazione della viabilità di attraversamento e la creazione di un luogo centrale. In particolare:
  - l'adeguamento del sistema viario interno;
  - creazione di spazi di relazione anche come verde attrezzato (valorizzazione e fruibilità degli argini del corso d'acqua quale parco urbano);
  - valorizzazione del polo scolastico attraverso la ridefinizione della viabilità e delle aree a parcheggio nonché la riqualificazione del collegamento con l'area sportiva della Fornace;
  - implementazione delle attrezzature sportive e scolastiche.

### Dimensionamento

3. Il P.S. in coerenza con le disposizioni di cui all'art. 39 delle presenti disposizioni, definisce il seguente dimensionamento previsto all'interno del perimetro del territorio urbanizzato dell'UTOE:

funzioni	nuovi insediamenti (sul)	recupero (sul)
Residenziale (pubblico – privato)	2.280 <del>2.400</del>	1.500 <del>1.700</del>
<i>di cui nel perimetro del territorio urbanizzato</i>	1.800	--
<i>di cui nelle aree identificate in sede di conferenza di copianificazione</i>	480	--
Produttivo (industriale - artigianale)	0	500
Commerciale al dettaglio	0	1.000
Direzionale e di servizio	0	500
Commerciale all'ingrosso e depositi	0	0
Turistico ricettivo	0	3.000
<b>totale</b>	<b>2.280 <del>2.400</del></b>	<b>6.500 <del>6.700</del></b>

standard	esistenti (mq)	di progetto (mq)	totale
istruzione	16.890	12.830	29.720
attrezzature	19.850	23.970	43.820
verde	21.250	11.000	32.250
parcheggi	6.770	12.600	19.370
<b>totale</b>	<b>64.760</b>	<b>60.400</b>	<b>125.160</b>

### Art.44 - UTOE 2 - unità territoriale organica elementare di Turchetto, Corte Micheloni; Gossi

#### Descrizione

1. L'UTOE comprende la porzione di territorio prospiciente la Via Romana, che dalla frazione di Turchetto arriva fino alla frazione di Gossi, e trova definizione verso nord, negli insediamenti di Micheloni e Corte Caporale, nonché lungo l'asse viario di Via Traversa del Marginone.
2. L'UTOE è individuata :
  - dalle aree urbane del Turchetto, sono caratterizzate da alcuni edifici di antico impianto inglobati all'interno di uno sviluppo urbano, formatosi posteriormente agli anni Cinquanta del XX secolo, caratterizzato da un insieme di villini e case a schiera, abitazioni in linea ed altri edifici ad uso produttivo, integrati dalla presenza di attrezzature e servizi di interesse comunale (quali il parco pubblico di Turchetto, le attrezzature collettive di corte Micheloni) e

di gravitazione intercomunale, come il centro socio-sanitario della ASL n. 5. A questi si aggiungono alcune attività commerciali;

- dalla frazione di Gossi, collocata al limite sud-orientale del territorio comunale è costituita da un aggregato urbano di edifici ad uso residenziale di variata tipologia (edifici condominiali pluripiano, villini unifamiliari, case a schiera frammiste a residui di insediamenti di matrice agricola del tipo a corte) e di fabbricati ad uso produttivo artigianale e commerciale.

L'aggregato urbano si è consolidato posteriormente agli anni Cinquanta del XX secolo e si è sviluppato in seguito alla approvazione del programma di fabbricazione degli anni Settanta; è caratterizzato da un tessuto urbano scarsamente caratterizzato, senza connotazioni qualitative, con un impianto stradale sostenuto da "traverse" che si immettono, a pettine, sulla via provinciale "romana", e con sezioni stradali di ridotta dimensione che limitano la circolazione promiscua delle auto dei residenti, di autocarri e mezzi agricoli.

- dai nuclei urbani di Micheloni e Vettori-Caporale.

Permangono, nell'ambito della UTOE alcune attività connesse alla agricoltura con economia debole tipica delle aree ai margini degli aggregati urbani.

### **Obiettivi**

3. Il PS definisce i seguenti obiettivi:

- lo sviluppo delle frazioni di Turchetto e Gossi attraverso il rafforzamento della loro identità urbana definita dall'attuale destinazione mista residenziale e produttiva e commerciale;
- il superamento della condizione di aggregato urbano lineare, sorto lungo la via Romana ed esclusivamente con essa rapportata, attraverso l'individuazione di luoghi e centralità che conferiscano attraverso un progetto urbano di riorganizzazione e completamento, l'identità all'insediamento, qualificando le frazioni per il raggiungimento di migliori livelli qualitativi di vita;
- innalzamento e concentrazione degli standard urbanistici al fine di realizzare le centralità urbane necessarie mediante la perequazione anche a distanza in modo da ricreare le condizioni ottimali e qualificanti anche delle parti già costruite;
- attuazione di adeguate politiche per la casa in considerazione della collocazione territoriale che è strettamente connesse ad aree di produzione e lavoro con particolare attenzione alle categorie sociali più deboli (giovani coppie ed anziani);
- qualificazione dei servizi e delle aziende produttive presenti con previsioni capaci di accogliere nuove attività che si potranno collocare nei diversi contenitori produttivi e artigianali attualmente dismessi offrendo adeguate condizioni per lo sviluppo dei settori presenti anche in relazione ai confinanti comuni di Porcari e Altopascio;
- garantire le condizioni ottimali per la realizzazione dell'adeguamento funzionale dell'intersezione della Strada Provinciale n. 3 "Lucchese-Romana" e la s.p. n. 61 "di Porcari", in località Turchetto;
- definizione di una percorrenza di mobilità lenta (ciclabile, pedonale, ecc.) da realizzarsi mediante il prioritario riconoscimento dei percorsi esistenti nell'ambito della zona identificata come ambito periurbano, finalizzata al collegamento e alla percorrenza interna tra i due nuclei del Turchetto e di Gossi, in modo da garantire servizi diversi tra le due frazioni ma collegati in modo autonomo dalla viabilità carrabile pur mantenendo la discontinuità tra le due frazioni;
- garantire le condizioni per la creazione di una infrastruttura di interscambio e accoglienza al territorio di Montecarlo che in località Turchetto si qualifichi quale "porta" di accesso ai percorsi "vigneti e cantine" e una fruizione del territorio alternativa legata al tempo libero e al turismo;
- la chiusura dei margini urbani per i nuclei di Micheloni e Vettori-Caporale e la dotazione di servizi minimi.

### **Dimensionamento**

4. Il P.S. in coerenza con le disposizioni di cui all'art. 39 delle presenti disposizioni, definisce il seguente dimensionamento previsto all'interno del perimetro del territorio urbanizzato dell'UTOE:

funzioni	nuovi insediamenti (sul)	recupero (sul)
Residenziale (pubblico – privato)	4.080 7.500	1.500 4.700
<i>di cui nel perimetro del territorio urbanizzato</i>	2.160	--
<i>di cui nelle aree identificate in sede di conferenza di copianificazione</i>	1.920	--
Produttivo (industriale - artigianale)	10.000	500
<i>di cui nel perimetro del territorio urbanizzato</i>	5.000	--
<i>di cui nelle aree identificate in sede di conferenza di copianificazione</i>	5.000	--
Commerciale al dettaglio	3.000 5.000	1.500 500
<i>di cui nel perimetro del territorio urbanizzato</i>	1.000	--
<i>di cui nelle aree identificate in sede di conferenza di copianificazione</i>	2.000	--
Direzionale e di servizio	1.500	1.500
<i>di cui nel perimetro del territorio urbanizzato</i>	1.000	--
<i>di cui nelle aree identificate in sede di conferenza di copianificazione</i>	500	--
Commerciale all'ingrosso e depositi	0	4.000
Turistico ricettivo	0	1.500
<b>totale</b>	<b>18.580 24.000</b>	<b>10.500 9.700</b>

standard	esistenti (mq)	di progetto (mq)	totale
istruzione	760	0	760
attrezzature	3.510	11.650	15.160
verde	11.525	8.500	20.025
parcheggi	5.281	6.250	11.531
<b>totale</b>	<b>21.076</b>	<b>26.400</b>	<b>47.476</b>

#### Art.45 - UTOE 3 - Unità territoriale organica elementare di San Salvatore, Luciani

##### Descrizione

1. Il territorio dell'UTOE comprende le aree urbane di S. Salvatore (che si è originata sul crocevia delle infrastrutture: via Mammianese, via di Ponte in Canneto, la linea ferroviaria Firenze-Viareggio) e l'insediamento di Luciani sviluppatosi dall'aggregazione di corti rurali sulla via di S. Piero. Tra i due nuclei si sono localizzate, in seguito alla approvazione del P.d.F., una serie di attività produttive di tipo artigianale e industriale.
2. L'UTOE è individuata:
  - dal nucleo urbano di S. Salvatore, cresciuto intorno ai due edifici religiosi della chiesa e dell'antico oratorio, per l'incentivo fornito dalla presenza della stazione ferroviaria, è caratterizzato da una consistente presenza di costruzioni recenti e da servizi ed attrezzature di interesse pubblico che possono incontrare problemi in considerazione del labile assetto idraulico dell'area. L'abitato è stato recentemente sottoposto ad interventi di razionalizzazione della viabilità principale con soppressione di passaggi a livello e con formazione di parcheggi pubblici nel centro della frazione. Alla periferia dell'abitato si trovano la villa Lari e la villa Bianucci, di interesse storico artistico, con i terreni di pertinenza, a parco.
  - dal nucleo di Luciani caratterizzato da pochi edifici, di recente ristrutturati a cui si sono aggiunti i manufatti previsti dagli ultimi interventi pianificatori.

##### Obiettivi

3. Il PS ha come obiettivi specifici:
  - la riqualificazione del centro di San Salvatore;
  - la valorizzazione della infrastruttura ferroviaria e in particolare della stazione, quale "porta" di accoglienza turistica;
  - la riorganizzazione della viabilità in termini di sicurezza;
  - dotazione di spazi per la sosta;
  - mantenimento e consolidamento delle attività produttive esistenti.
4. Il P.O. dovrà individuare una serie di azioni finalizzate a:



- garantire le condizioni ottimali per la realizzazione del raddoppio del tracciato ferroviario Firenze-Lucca-Viareggio/Pisa nella tratta Pistoia - Lucca nel quadro del miglioramento dei collegamenti regionali e intercomunali.
- mantenimento e rafforzamento della fermata – “stazione di San Salvatore”, mediante tutte quelle iniziative necessarie a migliorare la funzionalità della stazione con opere di riqualificazione delle strutture e degli ambienti finalizzati alla migliore fruibilità dell'utenza, all'incentivazione del trasporto ferroviario ed alla promozione turistica del territorio, valorizzare la stazione come elemento primario per il collegamento con il borgo, individuazione di parcheggi scambiatori capaci di attrarre una utenza che giornalmente usa il treno come mezzo per recarsi al lavoro;
- definire gli interventi necessari alla ristrutturazione del sottopassaggio stradale della linea ferroviaria Firenze-Lucca-Viareggio, tale da consentire l'allargamento della sezione stradale e al fine della realizzazione di un agevole e sicuro collegamento ciclabile e pedonale tra il centro abitato e le nuove attrezzature sportive e a verde di uso pubblico, realizzate lungo la via provinciale Mammianese Sud;
- riorganizzare gli spazi pubblici con particolare attenzione al centro del paese;
- valorizzare la ex scuola elementare come centro per servizi alla comunità;
- individuare nuove aree a parcheggio;
- localizza le aree a destinazione residenziale, nel rispetto delle quantità fissate, in relazione alla fragilità idraulica dell'area e alla possibile riqualificazione dell'edificato esistente, dettando disposizioni normative di dettaglio in merito alle tipologie edilizie.

#### Dimensionamento

5. Il P.S. in coerenza con le disposizioni di cui all'art. 39 delle presenti disposizioni, definisce il seguente dimensionamento previsto all'interno del perimetro del territorio urbanizzato dell'UTOE:

funzioni	nuovi insediamenti (sul)	recupero (sul)
Residenziale (pubblico – privato)	3.240 5.500	1.000 700
<i>di cui nel perimetro del territorio urbanizzato</i>	2.040	--
<i>di cui nelle aree identificate in sede di conferenza di copianificazione</i>	1.200	--
Produttivo (industriale - artigianale)	15.000	500
<i>di cui nel perimetro del territorio urbanizzato</i>	15.000	--
<i>di cui nelle aree identificate in sede di conferenza di copianificazione</i>	0	--
Commerciale al dettaglio	1.000 2.500	1.000 500
<i>di cui nel perimetro del territorio urbanizzato</i>	1.000	--
<i>di cui nelle aree identificate in sede di conferenza di copianificazione</i>	0	--
Direzionale e di servizio	0	1.500
Commerciale all'ingrosso e depositi	0	4.000
Turistico ricettivo	0	1.500
<b>totale</b>	<b>19.240 23.000</b>	<b>9.500 8.700</b>

standard	esistenti (mq)	di progetto (mq)	totale
istruzione	0	0	0
attrezzature	14.055	1.000	15.055
verde	10.200	14.500	24.700
parcheggi	5.820	3.000	8.820
<b>totale</b>	<b>30.075</b>	<b>18.500</b>	<b>48.575</b>

## TITOLO IV – DISCIPLINA DEL TERRITORIO URBANIZZATO

### Art.46 - Articolazione del territorio urbanizzato

1. Il territorio urbanizzato è articolato nel modo seguente:
  - Il centro storico di Montecarlo e la cortina muraria.
  - Edificato puntuale di pregio storico.
  - I tessuti urbani recenti a prevalente funzione residenziale.
  - I tessuti urbani recenti a prevalente funzione produttivo, commerciale, direzionale.
  - I servizi e le attrezzature.

### Art.47 - Il centro storico di Montecarlo e la cortina muraria

1. Il centro antico di Montecarlo sorto in continuità con la fortezza del Cerruglio, è posto sulla sommità del poggio, alla fine del lungo crinale che divide la Piana di Lucca dalla Valdinievole ed è l'elemento di maggiore evidenza e di identità del territorio per la presenza del sistema fortificato, della torre campanaria, della chiesa e di tutto l'abitato di Montecarlo. Dal punto di vista percettivo, è avvertibile dai percorsi di avvicinamento sia del versante pesciatino che di quello lucchese e da tutte le vie secondarie, costituendo un riferimento visivo eccezionale ed unico.
2. Il centro storico di Montecarlo ha inoltre il ruolo di centro dei servizi e delle attività terziarie, culturali e rappresentative (attività amministrative pubbliche, banche, uffici pubblici e privati, biblioteche, associazionismo, ecc.) nonché commerciali e turistiche (negozi, ristoranti, attività ricettive, ecc.), per l'intero territorio.
3. Il P.S. in coerenza con il Master Plan – Progetto Mura (Allegato A) identifica i seguenti obiettivi prioritari:
  - tutela attiva e valorizzazione del centro, garantendo funzioni e destinazioni che connotano il suo ruolo:
    - residenziale, promuovendo il mantenimento e il consolidamento della residenza stabile e l'insediamento di nuove forme di residenzialità per specifiche categorie sociali;
    - direzionale e di servizio pubblico e privato,
    - commerciale al dettaglio di vicinato;
    - turistico ricettivo, promuovendo quello organizzato in strutture alberghiere anche di qualità, comunque compatibili con gli aspetti tipologici e architettonici del centro storico;
  - tutela della percezione del paesaggio da e verso il bene, quale complesso urbano e architettonico unico;
  - recupero e messa in sicurezza della cortina muraria, procedendo con gli studi e approfondimenti necessari in merito a rilievi (geometrici, topografici, fotografici e strutturali), indagini geologiche e idrauliche;
  - valorizzazione e fruibilità del monumento e del centro storico nel suo complesso (godibilità, percorribilità, accessibilità);
  - costruzione di un sistema culturale e museale in un tessuto urbano vitale anche per quanto riguarda la fruizione e l'accoglienza turistica.
4. Il P.O. fa propri gli indirizzi progettuali espressi nell'Allegato A – Master Plan – Progetto Mura, disciplinando nel dettaglio le azioni necessarie alla sua attuazione, con particolare riferimento:
  - individuazione di nuovi spazi a parcheggio;
  - individuazione di percorrenze pedonali di collegamento;
  - destinazioni compatibili;
  - gestione del verde e delle alberature nelle aree di pertinenza della cortina;
  - indicazioni riguardo a spazi pertinenziali, recinzioni, illuminazione, regimazione delle acque.

### Art.48 - Edificato puntuale di pregio storico

1. L'edificato puntuale di pregio storico comprende le architetture religiose, le corti e le ville, oggetto di schedatura, al quale è riconosciuto un valore storico – architettonico – testimoniale, e identificate da apposito simbolo sugli elaborati di piano.

2. Il P.S. ha come obiettivo la tutela e la conservazione dei valori espressi da tali beni, in considerazione anche degli spazi di pertinenza e di fruizione.
3. Il P.O. procede alla verifica della schedatura di tali immobili ed eventuale implementazione, assicurando per gli immobili non vincolati, la definizione di una disciplina che ne garantisca la conservazione, valorizzazione ed eventuale recupero, nell'osservanza dei seguenti indirizzi:
  - a) individuazione degli elementi caratterizzanti le tipologie (impianto planimetrico, organizzazione volumetrica, scale, coperture, aperture di porte e finestre, portici e tettoie, organizzazione delle aree di pertinenza, ecc.)
  - b) analisi delle funzioni e degli usi possibili;
  - c) conservazione degli elementi architettonici e decorativi (gronde, modanature, portali, ecc);
  - d) uso dei materiali tradizionali;
  - e) cura dell'arredo urbano e degli spazi pertinenziali;
  - f) consentire usi diversi dalla residenza, ma compatibili con le strutture e tipologie edilizie esistenti anche finalizzati alla promozione della ricettività turistica.

#### **Art.49 - I tessuti urbani recenti a prevalente funzione residenziale**

1. Il tessuto insediativo recente e in formazione, ha un prevalente uso residenziale commisto ad attività terziarie; è costituito principalmente da interventi edilizi attuati nel XX secolo, la cui configurazione urbanistica segue molteplici modelli aggregativi: da quello lineare lungo le principali direttrici di collegamento, a quello delle lottizzazioni più recenti, spesso caratterizzate da tipologie edilizie e disegno urbano estranei alla preesistente cultura architettonica e urbanistica. Nei nuclei minori la componente si manifesta con sporadici edifici isolati contermini al patrimonio storico. Negli interventi più recenti, si organizza in disegni senza una propria connotazione urbana caratterizzata da saturazioni casuali e da aggregazioni lineari lungo le principali vie di collegamento.
2. Il P.S. dispone che alla funzione abitativa si potranno affiancare e integrare attività terziarie e commerciali, attrezzature di livello decentrato e servizi.
3. Oltre a quanto specificato nelle UTOE, il P.O. deve prevedere:
  - a) assetti normativi specifici atti alla riqualificazione formale e funzionale del tessuto urbano dove questo si manifesta frammentato e senza una propria connotazione;
  - b) attività integrative e complementari alla residenza; dotazione di attrezzature collettive, servizi e parcheggi utili al progressivo recupero dei centri abitati, come luogo a prevalente uso residenziale, per attività culturali e della pubblica amministrazione;
  - c) interventi di ampliamento e ristrutturazione edilizia, con disciplina variata a seconda delle aree di intervento e secondo la tipologia edilizia, con particolare attenzione e prescrizioni relative all'uso dei materiali e delle componenti relative all'arredo urbano e alla sistemazioni a verde;
  - d) interventi di ristrutturazione urbanistica con opere di demolizione e ricostruzione, al fine di adeguare alle normative vigenti (sismica, risparmio energetico, requisiti acustici passivi) al fine di creare le condizioni ottimali all'innalzamento della qualità architettonica, all'inserimento paesaggistico dei manufatti, prevedendo per quelli con assenza di storicizzazione, un recupero mediante demolizione e fedele ricostruzione in adeguamento alle moderne esigenze del vivere;
  - e) interventi di completamento edilizio, da attuarsi previo studio di apposite tipologie, coerenti con il contesto territoriale;
  - f) individuazione di nuove aree destinate al prevalente uso residenziale, per garantire risposte adeguate al fabbisogno abitativo;
  - g) l'attuazione degli standard urbanistici attraverso il reperimento di aree necessarie al loro soddisfacimento, con particolare riguardo:
    - alla dotazione e localizzazione di parcheggi, anche attraverso la realizzazione di parcheggi privati di uso pubblico;
    - alla realizzazione di piazze e parchi pubblici attraverso lo strumento della perequazione urbanistica anche a distanza.

#### **Art.50 - I tessuti urbani recenti a prevalente funzione produttivo, commerciale, direzionale**

1. I tessuti urbani recenti a prevalente funzione produttivo, commerciale e direzionale sono localizzati sul territorio comunale secondo le seguenti caratteristiche: le aree ad uso

prevalentemente industriale nelle frazioni di San Salvatore e Turchetto; le aree ad uso prevalentemente artigianale nella frazione di Gossi; altre attività produttive di tipo artigianale, e industriale sono variamente localizzate nel contesto del territorio rurale e sono disciplinate al successivo Titolo III all'art.59 - Insediamenti con funzioni non agricole.

2. Gli obiettivi del P.S. sono i seguenti:
  - garantire la permanenza e il consolidamento delle attività produttive industriali artigianali e commerciali esistenti determinanti per l'assetto economico del territorio;
  - promuovere la riqualificazione delle aree caratterizzate da scarsa qualità architettonica e formale, nonché decontestualizzate o con criticità connesse alle infrastrutture viarie;
  - favorire la riorganizzazione delle aree esistenti e il riutilizzo del patrimonio edilizio esistente con particolare riferimento ai contenitori inutilizzati, anche favorendo lo sviluppo di nuove forme di impresa.
3. Nelle aree e negli edifici esistenti a prevalente uso produttivo, alla funzione manifatturiera si potranno generalmente affiancare e integrare attività terziarie e commerciali, attrezzature di livello decentrato e servizi, salvo le specifiche delle UTOE.
4. Nei tessuti urbani recenti a prevalente funzione produttivo, commerciale e direzionale il P.O. dovrà:
  - a. schedare e classificare i manufatti e le aree con prevalente destinazione produttiva (tipologia, consistenza, dotazione di piazzali, parcheggi, aree di deposito esposizione e movimentazione, verde)
  - b. disciplinare gli interventi ammissibili nel rispetto dei i seguenti criteri:
    1. incremento delle dotazioni funzionali e prestazionali degli immobili attraverso interventi di manutenzione, ristrutturazione, sostituzione e ampliamento (messa a norma di impianti tecnici, miglioramento delle condizioni di lavoro degli addetti e dei cicli produttivi; adeguamento alle norme per la sicurezza nei luoghi di lavoro, ecc.);
    2. prevedere la possibilità di realizzazione degli interventi pertinenziali in relazione a volumi tecnici, strutture e manufatti temporanei, impianti e tecnologie specializzate, logistica e quant'altro necessario allo svolgimento delle attività di impresa;
    3. prescrivere schermature con alberi di alto fusto al fine di mitigare l'impatto visivo dalle zone collinari circostanti;
  - c. disciplinare la possibilità di rilocalizzazione di eventuali attività esistenti in zone non congrue o incompatibili in rapporto ai tessuti contermini, o comunque non adeguabili in termini di funzionalità produttiva;
5. Nell'ambito del territorio urbanizzato il P.O. dovrà:
  - a. individuare previsioni e interventi di completamento e addizione insediativa ai tessuti produttivi esistenti, con l'intento di una riqualificazione dell'assetto urbano complessivo in termini di accessibilità alle aree e riconfigurazione dei margini;
  - b. disciplinare le nuove localizzazioni destinate ad attività produttive indicando le caratteristiche architettoniche, le destinazioni d'uso ammissibili, la configurazione degli spazi pertinenziali in relazione all'inserimento paesaggistico dei manufatti;
  - c. individuare le misure di compensazione e mitigazione orientate all'incremento degli standard urbanistici.

#### **Art.51 - I servizi e le attrezzature**

1. Sono le attrezzature e le infrastrutture puntuali esistenti che costituiscono elementi di particolare valore per l'equilibrio funzionale del territorio comunale. In particolare:

PRINCIPALI ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNALE:

- le sedi dell'amministrazione comunale;
- le aree destinate alla istruzione;
- le sedi di biblioteche pubbliche;
- le aree destinate alle attrezzature parrocchiali e alla vita spirituale;
- l'area cimiteriale;
- le aree a verde pubblico e per impianti sportivi;
- le aree degli impianti dell'acquedotto;
- le aree degli impianti di depurazione.

PRINCIPALI ATTREZZATURE DI INTERESSE SOVRACOMUNALE:

- il centro sociosanitario di Turchetto;

- la stazione ferroviaria di S. Salvatore.
2. Sono obiettivi prioritari del P.S. :
    - il mantenimento dei servizi e l'ampliamento delle attrezzature collettive esistenti;
    - la dotazione di nuovi impianti sportivi e zone a verde pubblico nella frazione di S.Giuseppe in stretta relazione con le attrezzature esistenti e il polo scolastico;
    - la riorganizzazione ed implementazione delle attrezzature scolastiche in ordine non solo agli edifici ma anche agli spazi dedicati ad attività didattiche polifunzionali all'aperto che possono essere utilizzate per attività extrascolastiche, nonché alla dotazione di parcheggi;
    - l'uso di aree e di edifici di proprietà comunale per il riequilibrio funzionale e l'integrazione dei servizi e delle attrezzature di interesse collettivo.
  3. Il P.O., in coerenza con il dimensionamento delle singole UTOE, individua gli ambiti finalizzati alla realizzazione di servizi e attrezzature collettive, in particolare:
    - attrezzature scolastiche;
    - attrezzature sportive;
    - servizi di interesse generale;
    - spazi aperti con funzioni pubbliche o di uso pubblico;
    - parchi e giardini.
  4. Il P.O., definisce inoltre le indicazioni per l'adeguamento di edifici di proprietà comunale finalizzati alla valorizzazione, razionalizzazione e incremento della consistenza dimensionale delle dotazioni.

## TITOLO V – DISCIPLINA DEL TERRITORIO RURALE

### Art.52 - Articolazione del territorio rurale

1. Il territorio rurale è articolato nel modo seguente:
  - I territori coperti da boschi
  - Aree agricole
  - Aree agricole periurbane
  - L'edificato sparso
  - Insediamenti con funzioni non agricole

### Art.53 - I territori coperti da boschi

1. Sono le aree riconosciute e interpretate delle categorie di uso del suolo definite dal quadro conoscitivo elaborato sulla base degli studi forniti dalla Provincia, tenendo conto degli elementi costitutivi e dell'articolazione degli assetti paesistici attuali. L'individuazione e la gestione delle aree boscate è assoggettata comunque alle disposizioni della Legge Forestale della Toscana (LR 39/2000).
2. Il P.S. relativamente a questi territori, persegue:
  - la difesa del suolo;
  - la valorizzazione del bosco per i suoi caratteri naturalistici, paesaggistici e ricreativi.
3. Il P.O., individua e precisa nel dettaglio le aree boscate, e le disciplina in modo da:
  - garantire la costituzione di un bosco misto in grado di rinnovarsi naturalmente e capace di ammettere periodiche utilizzazioni proporzionate alla sua capacità rigeneratrice;
  - preservare le zone interessate da fenomeni di instabilità geomorfologica attraverso interventi volti alla manutenzione, all'adeguamento, alla realizzazione di opere di difesa idrogeologica e idraulica;
  - garantire che tutti gli interventi tengano conto della eventuale presenza di frane attive e quiescenti: tali aree dovranno essere sottoposte a perizia geologica e regolamentate caso per caso. Tale attenzione dovrà essere rivolta in prima istanza a tutte quelle frane minaccianti manufatti, infrastrutture e corsi d'acqua.
4. In particolare dovranno essere seguiti i seguenti indirizzi e criteri di intervento:
  - i boschi a prevalenza di pini mediterranei dovranno essere conservati o, dove possibile, essere sostituiti con la vegetazione pregressa (cerrete, sugherete, etc.);
  - i boschi misti di latifoglie dovranno essere potenziati con l'eliminazione, se presente, della robinia;
  - i robinieti dovranno essere eventualmente sostituiti con latifoglie;
  - le cerrete e le suherete dovranno essere assolutamente protette;
  - nei robinieti con latifoglie dovranno essere privilegiate le latifoglie;
  - nel caso di pendenze elevate dei suoli, al fine di contenere l'azione erosiva delle acque meteoriche, il rimboschimento dovrà essere preceduto da opportuni interventi di ingegneria naturalistica che, interrompendo la continuità del pendio, limitino la velocità di ruscellamento delle acque superficiali.

### Art.54 - Aree agricole

1. Sono le aree riconosciute e interpretate delle categorie di uso del suolo definite dal quadro conoscitivo elaborato sulla base degli studi forniti dalla Provincia, tenendo conto degli elementi costitutivi e dell'articolazione degli assetti paesistici attuali.
2. E' obiettivo di P.S. la valorizzazione dell'agricoltura vista in una prospettiva multisettoriale che la vede coinvolta in processi integrati e alla quale attribuisce funzioni complesse e articolate e dove le produzioni di qualità contribuiscano allo sviluppo del paesaggio storico, che, nel cuore del sistema collinare toscano, rappresenta esso stesso un'opera d'arte da salvaguardare e promuovere.
3. In particolare il P.S. ha come obiettivi prioritari:
  - la tutela e la valorizzazione dell'attività agricola con particolare riferimento alla esclusività e alla qualità della produzione del vino di Montecarlo;

- l'innalzamento di standard qualitativi territoriali (di prodotto, di paesaggio, di servizi), attraverso le attività agricole intese come elemento di valorizzazione dello spazio rurale, anche a fini ricreativi e turistici con ricadute positive su tutta l'economia locale;
  - favorire e sostenere le aziende agricole che si qualificano per il mantenimento delle diversificazioni colturali e paesaggistiche. In considerazione della qualificante presenza delle produzioni vinicole di alta qualità, il P.S. promuove anche politiche di tutela e valorizzazione delle altre attività tradizionali e storicamente consolidate, quali la coltivazione dell'olivo, le produzioni cerealicole e ortoflorovivaistiche;
  - il mantenimento delle forme di produzione agricola amatoriale o per piccole produzioni, che svolgono un ruolo fondamentale di presidio di importanti parti del territorio e la per conservazione del paesaggio tradizionale;
  - lo sviluppo di economie a base locale (agriturismo, enoturismo, trasformazione e commercializzazione dei prodotti e promozione del territorio), anche attraverso l'incremento delle possibilità di accoglienza turistica.
4. In dette aree il P.O., verifica e precisa nel dettaglio la classificazione delle aree agricole e disciplina gli interventi di natura urbanistico – edilizia, in coerenza con le disposizioni regionali riguardo a:
- l'installazione di manufatti aziendali temporanei per lo svolgimento dell'attività agricola, ovvero di ulteriori manufatti ad uso agricolo, da parte dell'imprenditore agricolo e in assenza di PMAA;
  - la costruzione di nuovi edifici rurali da parte dell'imprenditore agricolo, ovvero di nuovi annessi agricoli e nuovi edifici ad uso abitativo, necessari alla conduzione del fondo e all'esercizio dell'attività agricola e di quelle connesse, nonché di nuovi annessi agricoli minimi;
  - la realizzazione di manufatti per l'attività agricola e amatoriale e per il ricovero di animali domestici, da parte di soggetti diversi dall'imprenditore agricolo;
  - l'efficientizzazione energetica nel rispetto degli aspetti paesaggistici.

#### **54.1 - Aree con sistemazioni a vigneto**

1. Il P.S., in linea con gli indirizzi dei piani delle Città del Vino promuove la conoscenza approfondita delle caratteristiche del territorio vitivinicolo e del complesso delle strutture edilizie connesse alla produzione, commercializzazione e diffusione della cultura in ambito enologico e vitivinicolo, dai paesaggi prodotti dalle forme delle coltivazioni, all'agriturismo e alle cantine.
2. Il P.S. ha inoltre i seguenti obiettivi:
  - creare le condizioni ottimali alla creazione di protocolli di produzioni e di tutte le azioni capaci di migliorare le condizioni di penetrazione del mercato vinicolo;
  - assicurare un equilibrio tra le esigenze derivanti dalla meccanizzazione e la protezione del suolo;
  - promuovere la qualità degli interventi relativi alla eventuale realizzazione di cantine (rapporto tra qualità prodotto-architettura) e una diversificazione di usi (promozionale/didattico/turistico).
3. Il P.O. dovrà:
  - approfondire gli studi sulla natura e le caratteristiche dei suoli agricoli e sulle colture esistenti;
  - riconoscere i terreni più vocati alla viticoltura (zonazione vitivinicola) al fine di ottimizzare e creare le condizioni ottimali alla crescita delle produzioni vitivinicole consentendo di esercitare un'attività più efficace in termini di programmazione;
  - salvaguardare l'integrità fisica, la continuità territoriale, la percezione visiva dei vigneti e tutelare e valorizzare la cultura, la storia e il turismo del vino;
  - gestire le trasformazioni delle strutture edilizie connesse all'economia e alla cultura del vino;
  - dettare regole per la gestione del rapporto tra le zone di interesse vitivinicolo e il territorio, con particolare riferimento alla tutela dell'equilibrio idrogeologico, ecosistemico e paesistico.

#### **54.2 - Aree con sistemazioni a olivo**

1. Il P.S., in coerenza con gli obiettivi espressi per le aree agricole riconosce gli oliveti come elementi caratterizzanti il territorio agricolo, ha come obiettivi:
  - creare le condizioni per uno sviluppo più organico della coltivazione dell'olivo, finalizzate alla produzione di olio di qualità;

- promuovere un'economia agricola tradizionale;
  - salvaguardia dell'integrità fisica, della continuità territoriale, della percezione visiva.
2. Il P.O. dovrà individuare ed assicurare un equilibrio tra le esigenze derivanti dalla meccanizzazione e la protezione del suolo evitando, pertanto, sistemazioni agrarie dei terreni che possono favorire l'erosione del suolo.

#### **54.3 - Aree con sistemazioni orto florovivaistiche**

1. Il P.S., in coerenza con gli obiettivi espressi per le aree agricole, riconosce le sistemazioni orto florovivaistiche, caratterizzate da numerose serre fisse e stagionali, che organizzano in modo univoco il paesaggio conferendogli un particolare aspetto "tecnologico" del tutto diverso dal resto del territorio comunale, realtà cresciuta per sconfinamento del confine comunale della attigua realtà florovivaistica di Pescia, come elementi caratterizzanti il territorio agricolo della pianura alluvionale del torrente Pescia.
2. Il P.S., ha come obiettivi:
- recupero della realtà produttiva agricola, favorendo l'ammodernamento delle strutture e degli impianti aziendali;
  - diffusione di metodi di produzione a basso impatto ambientale delle coltivazioni, in ordine al consumo di risorse idriche e utilizzo di fertilizzanti e prodotti fitosanitari, nonché implementazione dell'eco-efficienza.

#### **54.4 - Area di recupero a fini agro-ambientali**

1. Il P.S., in coerenza con gli obiettivi espressi per le aree agricole, riconosce una particolare zona collocata all'estremo nord del confine comunale e provinciale, in un contesto fortemente trasformato dalla presenza di attività florovivaistiche e in adiacenza ad aree produttive di una certa consistenza, nonché lambita per tutto il perimetro ad est dalla linea ferroviaria Lucca-Pistoia-Firenze, per la quale si prevede un intervento di recupero a fini agro-ambientale.
2. Il P.S., nella volontà di riqualificare l'area, oggetto di abbandono da anni, prevede un recupero a fini agro-ambientali, coniugando le attività agricole già presenti, alla fornitura di servizi connessi alla didattica e alla fruizione dell'ambiente sia in un'ottica ricreativa che sportiva.
3. Il P.O. dovrà disciplinare gli interventi sull'area secondo i seguenti criteri:
- l'attività agricola esercitata da aziende può essere integrata da funzioni sussidiarie compatibili con la tutela e la salvaguardia paesaggistica e ambientale e coerente con le caratteristiche e le vocazioni del territorio rurale;
  - è ammesso il recupero delle superfici utili lorde dei manufatti esistenti;
  - è ammessa la realizzazione di attrezzature sportive, ricreative e didattiche, a condizione che sia garantita la sostenibilità delle azioni di trasformazione del paesaggio e il mantenimento delle risorse essenziali del territorio: aria, terra, acqua. Ogni trasformazione deve garantire la permanenza degli indicatori sensibili all'ambiente, ai valori umani, al benessere collettivo;
  - i progetti sull'area contengono l'analisi delle componenti (naturalistiche, storico-insediative, percettive ed estetiche) che definiscono il valore di insieme del paesaggio, che sono interessate dall'intervento in forma diretta o indiretta nonché l'analisi degli effetti dell'intervento e le soluzioni per non alterare il valore paesaggistico d'insieme;
  - è vietato introdurre modelli insediativi estranei e non congrui; frammentare la tessitura rurale e diminuire la percezione del paesaggio di insieme incrementando l'artificialità o alterando gli equipaggiamenti vegetali, le permanenze storiche e i caratteri identificativi degli spazi e delle relazioni, anche visuali, fra di essi;
  - in relazione alle particolari esigenze delle attività turistico ricettive sono comunque sempre ammesse strutture coperte (quali gazebo, tensostrutture e simili) per attività ludico-ricreative e di intrattenimento.

#### **54.5 - Area destinata alla trasformazione di prodotti agricoli (FRANTOIO)**

1. Il P.S., in coerenza con gli obiettivi espressi per le aree agricole, riconosce una particolare zona sul proprio territorio, destinata alla trasformazione dei prodotti agricoli, con particolare riferimento all'attività di frantoio esistente.
2. Il P.O. definirà indici e modalità di intervento nell'ambito dell'area.



**54.6 - Area di risanamento e riqualificazione ambientale (Ex-Cava Fornacetta)**

1. Il P.S., in coerenza con gli obiettivi espressi per le aree agricole, riconosce una particolare zona sul proprio territorio identificata come Ex-Cava Fornacetta loc. San Giuseppe, oggetto di bonifica, nel quale è prescritto il ripristino delle superfici ad uso agricolo e/o per attività connesse al tempo libero ed integrative di attività turistico ricettive.
2. Il P.O. definirà l'eventuale presenza di attrezzature e le modalità di intervento nell'ambito dell'area.

**Art.55 - Ambiti periurbani**

1. Il P.S. individua gli ambiti periurbani, quali aree caratterizzate dalla prossimità con il territorio urbanizzato, nelle quali si identificano gli elementi del paesaggio rurale ancora presenti da salvaguardare e valorizzare, nonché le connessioni ecologiche e fruibili di valenza territoriale da creare.
2. Nel territorio comunale sono identificati tre ambiti periurbani con caratteristiche proprie:
  - l'ambito collocato tra la frazione di Turchetto e quella di Gossi, con valenza di connessione per la mobilità lenta in funzione del raggiungimento in sicurezza dei servizi e dotazioni presenti nei due centri e valenza dal punto di vista paesaggistico;
  - l'ambito collocato in adiacenza del centro storico di Montecarlo, nella parte sud dell'abitato, con valenza di preservarne le caratteristiche paesaggistiche e percettive;
  - l'ambito collocato al margine dell'insediamento di San Salvatore, con funzione di collegamento con il nucleo di Luciani e Ponte in Canneto.
3. Obiettivi del P.S sono:
  - mantenimento e salvaguardia degli elementi e delle componenti del paesaggio rurale ancora presenti, anche in un'ottica di salvaguardia della funzione percettiva;
  - valorizzazione degli ambiti in quanto realtà di collegamento ecologico e fruitivo tra l'urbano e la parte agricola;
  - creazione di percorsi di mobilità lenta o pedonali.
4. Nell'ambito periurbano il P.O. dovrà:
  - dettagliare e articolare gli ambiti individuati dal P.S. in relazione alle diverse funzioni agricole e in rapporto alla caratterizzazione storico-culturale, ambientale e paesaggistica dei paesaggi interessati (Turchetto/Gossi, San Salvatore);
  - individuare eventuali aree di particolare valore paesistico percettivo, in relazione a specifiche visuali, a punti di vista rilevanti o ad elementi in particolare emergenza visiva, sulle quali vietare e/o limitare la realizzazione di nuovi edifici rurali e di manufatti temporanei ad uso agricolo, favorendo al contempo gli usi agricoli che assicurino il mantenimento e lo sviluppo qualitativo delle aree, sia in termini di superficie che in termini di valore paesaggistico, ambientale ed ecologico funzionale (Montecarlo);
  - individuare percorrenze ciclo-pedonali per la fruizione lenta del territorio.

**Art.56 - L'edificato sparso**

1. Il territorio rurale è caratterizzato da piccoli nuclei e case sparse talvolta di notevole interesse (che hanno la loro matrice storica negli antichi poderi e corti lucchesi) che sono diffusi su tutto il territorio comunale.
2. Obiettivi del P.S. sono:
  - il presidio del territorio attraverso il recupero, riuso funzionale e ristrutturazione degli edifici esistenti;
  - assicurare il miglioramento qualitativo e prestazionale degli edifici;
  - il mantenimento dei caratteri di valenza paesaggistica, attraverso la corretta ambientazione tra insediamento e territorio rurale.
3. Il P.O. dovrà verificare la schedatura del patrimonio edilizio esistente (recente e storicizzato) e in funzione di questa specificare:
  - le funzioni compatibili, anche diverse dalla residenza, articolate nel rispetto dei caratteri tipologici degli edifici;
  - le modalità di intervento;

- la consistenza degli eventuali interventi di ampliamento e ristrutturazione edilizia in grado di favorire il riuso e l'adeguamento funzionale prevedendo per quelli con assenza di storicizzazione, un recupero ~~mediante demolizione e fedele ricostruzione~~ **anche mediante sostituzione edilizia**, in adeguamento alle moderne esigenze del vivere;
- gli interventi di ristrutturazione urbanistica con opere di demolizione e ricostruzione, al fine di adeguare i manufatti alle normative vigenti (sismica, risparmio energetico, requisiti acustici passivi) creando le condizioni ottimali all'innalzamento della qualità architettonica e all'inserimento paesaggistico, nonché alla sostituzione di quelli ritenuti incongrui.

**Art.57 - Insediamenti con funzioni non agricole (Interventi di riqualificazione)**

1. Sono insediamenti variamente localizzati sul territorio, che risultano dismessi o utilizzati con funzioni diverse da quelle agricole.
2. Gli obiettivi del P.S. per queste aree, individuate in cartografia con apposita campitura, sono:
  - recupero ambientale e riconfigurazione degli edifici non utilizzati o degradati anche con sostituzione e riqualificazione degli spazi pertinenziali;
  - rimozione e ricollocazione nell'ambito del territorio urbanizzato - anche attraverso metodi di compensazione e perequazione a distanza - di immobili e attività con il contestuale ripristino degli ambiti in territorio rurale;
  - **sviluppo di economie legate alla dotazione di attrezzature di accoglienza turistica.**
3. Il P.O. previa ricognizione e schedatura di tali aree, dovrà indicare la disciplina degli interventi di riqualificazione secondo i seguenti criteri:
  - individuare le funzioni compatibili con possibilità di cambio di destinazione d'uso di edifici esistenti;
  - modulare le modalità di intervento, anche con possibilità di ampliamento ove si applichino tecnologie di bioedilizia e qualificazione energetica a fronte di misure di compensazione e mitigazione;
  - prevedere la ristrutturazione urbanistica, anche favorendo processi di delocalizzazione nell'ambito del territorio urbanizzato.
4. **In particolare nelle aree identificate con il codice alfanumerico:**
  - **ASC**, si prevede la realizzazione di "area di sosta attrezzata per l'accoglienza di camper, caravan e autocaravan". Il P.O. disciplina gli interventi di natura urbanistico-edilizia.
  - **ARR**, si prevede il mantenimento di "attività di deposito di materiali inerti". Il P.O. disciplina gli interventi di natura urbanistico-edilizia.

## TITOLO VI – DISCIPLINA DELLA RETE INFRASTRUTTURALE E DELLA MOBILITA'

### **Art.58 - La rete della viabilità storica, le strade poderali e i sentieri**

1. Il P.S. individua la rete della viabilità esistente con particolare attenzione alla rete storica, il cui reticolo è costituito principalmente dalla "permanenza" dei tracciati principali presenti nel catasto Leopodino e dalle strade vicinali.
2. La viabilità storica è costituita dalla rete di sentieri e dalle strade vicinali e comunali, che sono permanenze dei collegamenti antichi fra i poderi tra di loro e tra questi e il centro di Montecarlo. La configurazione tortuosa dei tracciati, la pendenza accentuata in alcuni tratti, la presenza delle marginette quali simboli della religiosità e della devozione della popolazione e quali elementi di arredo e di accentuazione qualificativa dei percorsi, ecc., sono le caratteristiche principali di questa componente.
3. Il P.S. individua i seguenti obiettivi:
  - il mantenimento dei collegamenti tra i diversi nuclei storici, nonché con le risorse naturali e le relative emergenze, a garanzia della capillare percorribilità del territorio agricolo e boschivo;
  - la creazione di una rete escursionistica per la fruibilità turistica del territorio attraverso sentieri-natura, itinerari di valore storico e ambientale, piste per cavalli e mountain bikes.
4. Il P.O. dovrà disciplinare:
  - gli interventi di riqualificazione, ripristino e miglioramento, anche con modesti adeguamenti del tracciato e della sezione, prevedendo se necessario la realizzazione di nuovi tratti, di limitata estensione, quando finalizzati alla connessione con la viabilità principale;
    - a. conservare e riqualificare i tracciati viari esistenti, nel rispetto delle peculiarità originarie, in vista di uno sviluppo della fruizione turistico escursionistica del territorio e delle attività agricole;
    - b. ripristinare, dove necessario, gli elementi costitutivi mancanti, nel rispetto delle originarie caratteristiche costruttive (mantenimento delle caratteristiche tipologiche storiche quali, ad esempio, le finiture sterrate, i muretti di sostegno realizzati con pietre a secco, le siepi, le recinzioni in legno e tutti i manufatti a corredo della viabilità);
    - c. definire la disciplina per gli interventi che mirano ad aumentare la fruibilità turistica (punti panoramici, aree di sosta attrezzate, totem informativi, ecc.).

### **Art.59 - Le infrastrutture per la mobilità**

1. La maglia viaria esistente, conserva la sua matrice storica e, sostanzialmente, il suo assetto antico integrato da pochi interventi moderni. Si articola in varie tratte stradali che dalle pendici collinari più alte scendono verso le zone pianeggianti e si connettono con i collegamenti viari di livello regionale e nazionale e con il sistema autostradale.
2. Le tratte viarie di ordine superiore al livello comunale che interessano il territorio di Montecarlo sono costituite dalla viabilità provinciale (S.P. n° 3 - 4 - 31 - 33) e dalla viabilità comunale principale.
3. Fa parte delle infrastrutture per la mobilità la rete ferroviaria (linea Firenze-Lucca-Viareggio), le aree e gli edifici a suo corredo.
4. Il P.S. ha come obiettivo il miglioramento della funzionalità e dell'efficienza delle reti di comunicazione viarie, è ritenuto fondamentale l'apporto delle infrastrutture per la mobilità che dovranno trovare un assetto generale più funzionale e organico, con l'obiettivo di migliorare la fruibilità complessiva del territorio e risolvendo i problemi di accessibilità ai centri urbani, in relazione alla loro gerarchizzazione e alla loro connessione con gli insediamenti e con le attività produttive e commerciali esistenti o previste.
5. In particolare il P.S. indica le seguenti priorità:
  - migliorare e razionalizzare la viabilità esistente con particolare attenzione all'adeguamento delle intersezioni maggiormente critiche (S.P. n. 3 "Lucchese-Romana" - S.P. n. 61 "di Porcari", in località Turchetto);
  - migliorare la funzionalità della viabilità di attraversamento della frazione di San Giuseppe attraverso l'adeguamento della strada comunale esistente;

- riorganizzare la viabilità interna alla frazione di Gossi, in particolare con il collegamento tra la strada provinciale e la realtà produttiva presente sulla via traversa del Marginone;
  - migliorare l'accessibilità alle aree industriali e artigianali, di San Salvatore e Luciani attraverso il collegamento diretto con la via di Colmata;
  - verificare con gli uffici competenti la possibilità di realizzare un attraversamento esterno al centro urbano di San Salvatore, per favorire i collegamenti con i poli produttivi e il miglioramento dell'accessibilità in genere.
  - definire una rete di mobilità lenta (ciclabile, pedonale, ecc.) da realizzarsi mediante il prioritario riconoscimento dei percorsi esistenti (strade vicinali e comunali) e l'efficace utilizzazione degli elementi infrastrutturali esistenti (argini, ferrovia, ecc.);
  - conservare i tracciati e delle attrezzature ferroviarie, garantendo le condizioni ottimali per la realizzazione del raddoppio del tracciato ferroviario Firenze-Lucca-Viareggio/Pisa nella tratta Pistoia - Lucca nel quadro del miglioramento dei collegamenti regionali e intercomunali;
  - mantenere la fermata - stazione di San Salvatore, con opere di riqualificazione delle strutture e degli ambienti finalizzati alla migliore fruibilità dell'utenza, all'incentivazione del trasporto ferroviario ed alla promozione turistica del territorio, anche mediante il collegamento con il sistema del trasporto pubblico su gomma.
6. Il P.O. dovrà precisare:
- le previsioni di tratti di viabilità interni ai centri e alle frazioni per una migliore funzionalità degli stessi e per collegamenti interni agli abitati, con particolare attenzione al riordino degli accessi e alla riduzione degli innesti diretti, al fine di garantire una maggiore funzionalità e sicurezza delle infrastrutture (con rettifiche di tracciato, ampliamenti delle sedi stradali e modifiche dei raggi di curvatura più limitati);
  - la disciplina delle aree a corredo delle strade esistenti in materia di: pubblicità e segnaletica; aree di servizio; aree di parcheggio e di sosta per servizi di linea; piantagioni e siepi; muri e opere di sostegno; illuminazione; secondo il criterio della minima interferenza con il paesaggio urbano e rurale;
  - l'uso di materiali congrui con la storia e la qualità architettonica dei luoghi mantenendo, ove possibile, i manti di finitura tradizionali, non bitumati.

#### **Art.60 - Aree di sosta e parcheggi**

1. Il P.S. al fine di migliorare, qualificare ed implementare la rete infrastrutturale, individua nelle aree di sosta l'elemento nodale per l'accessibilità e fruibilità del territorio comunale.
2. In coerenza con le strategie dello sviluppo sostenibile, il P.S. persegue i seguenti obiettivi:
  - l'implementazione degli spazi di sosta per l'accesso e fruizione del centro storico di Montecarlo;
  - l'implementazione degli spazi di sosta a servizio delle attrezzature scolastiche e sportive;
  - l'implementazione degli spazi di sosta a servizio del territorio urbanizzato;
  - la dotazione degli spazi di sosta nelle aree alle quali è stata attribuita la valenza di "porta" di accesso al territorio (rif. Master Plan –Progetto Mura tav.32).
3. Il P.O. dovrà:
  - individuare previsioni ed interventi relativi alla dotazione degli spazi di sosta;
  - indicare modalità attuative e di programmazione pubblica e/o privata anche attraverso principi di compensazione e perequazione urbanistica;
  - declinare la disciplina per il miglioramento qualitativo in termini di dotazioni vegetazionali e inserimento nel contesto.

## TITOLO VII - ATTUAZIONE

### Art.61 - Disposizioni generali per gli atti di governo del territorio

1. Lo strumento di pianificazione urbanistica per l'attuazione delle previsioni del PS, direttamente precettivo, operativo e conformativo del regime dei suoli, è il piano operativo (PO) di cui all'articolo 95 della L.R. 65/2014. Ai sensi dell'articolo 10 della L.R. 65/2014 costituiscono ulteriori strumenti della pianificazione urbanistica, formati nel rispetto e in declinazione delle disposizioni del PS i piani attuativi (PA) comunque denominati, i progetti unitari convenzionati (PUC), di cui al Titolo V Capo II della L.R. 65/2014, i piani e i programmi di settore e gli atti di programmazione comunali comunque denominati qualora producano effetti territoriali o comportino variazioni agli stessi strumenti della pianificazione urbanistica.
2. Il comune, ai sensi dell'articolo 98 della L.R. 65/2015, può dotarsi di un'apposita disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni, costituente contenuto integrativo del PO oppure specifico piano di settore ad esso correlato. Tale disciplina tiene conto degli obiettivi definiti dal PS per le diverse UTOE e definisce i mutamenti di destinazione d'uso secondo quanto indicato dalla stessa legge regionale.
3. Il PO, in conformità al PS, disciplina l'attività urbanistica ed edilizia per l'intero territorio comunale e si compone di due parti:
  - a) la disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti, valida a tempo indeterminato;
  - b) la disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio, con valenza quinquennale.
 secondo quanto disposto e disciplinato, in termini di forma, contenuti, efficacia e validità, dallo stesso articolo 95 della L.R. 65/2014.
4. Il P.O. declina, dettaglia e articola in particolare, in applicazione di quanto disposto all'articolo 1 della presente Disciplina di piano, i contenuti e la disciplina concernente la Strategia dello sviluppo sostenibile del PS, garantendo al contempo il rispetto, la coerenza e la conformità con la disciplina concernente lo Statuto del territorio.
5. Oltre a quanto previsto dai precedenti commi, il PO contiene le disposizioni per la programmazione degli interventi volti all'abbattimento delle barriere architettoniche nell'ambito urbano, finalizzati a garantire un'adeguata accessibilità delle strutture di uso pubblico, degli spazi comuni delle città e delle infrastrutture per la mobilità.
6. Nella redazione e formazione del primo PO possono essere individuate previsioni urbanistiche destinate alla realizzazione di interventi di "nuova edificazione" comportanti il prelievo di dimensionamento concernente i "nuovi insediamenti", secondo quanto indicato all'articolo \_\_\_\_ della presente Disciplina di piano, nella misura complessivamente non superiore al 50% della superficie utile lorda individuata dallo stesso P.S. per le diverse categorie funzionali.

### Art.62 - Criteri generali di sostenibilità per le trasformazioni

1. Il P.O. e gli altri strumenti della pianificazione urbanistica sono tenuti, ai sensi dell'articolo 62 della L.R. 65/2014, a perseguire la qualità degli insediamenti e delle trasformazioni previste dal P.S. con riferimento a:
  - a) *La riqualificazione dei margini urbani* con riferimento alla qualità sia dei fronti costruiti che delle aree agricole periurbane, con particolare riferimento ai tessuti urbani ed extraurbani e ai morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee.
  - b) *La dotazione e continuità degli spazi pubblici, del verde urbano e del verde di connessione ecologica, dei percorsi pedonali e ciclabili e della connessione anche intermodale alle infrastrutture per la mobilità e il trasporto pubblico.*
  - c) *La funzionalità, il decoro e il comfort delle opere di urbanizzazione e dell'arredo urbano.*
  - d) *La dotazione di attrezzature e servizi* con particolare attenzione alle attività commerciali di vicinato e ai servizi essenziali.
  - e) *La qualità degli interventi realizzati per il contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo, il risparmio idrico, la salvaguardia e la ricostituzione delle riserve idriche anche potenziali.*
  - f) *La dotazione di reti differenziate per lo smaltimento e per l'adduzione idrica e per il riutilizzo delle acque reflue.*
  - g) *La dotazione di attrezzature per la raccolta differenziata.*

h) *Le prestazioni di contenimento energetico degli edifici e degli isolati urbani* in riferimento al contenimento energetico, alla resilienza ai cambiamenti climatici, alla fruibilità e sicurezza.

Il P.O. dovrà promuovere l'eco-sostenibilità degli interventi, prevedendo e disciplinando gli interventi di ristrutturazione urbanistica, sostituzione edilizia e comunque gli interventi con aumento del carico urbanistico e gli interventi di nuova costruzione, attraverso l'applicazione delle "Linee guida per la valutazione della qualità energetica ambientale degli edifici" di cui alla DGR n. 322/2005 e successive modificazioni, delle disposizioni in materia di installazione di impianti di produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili di cui alla LR 39/2005 e successive modificazioni acquisendo e facendo proprie le indicazioni contenute nelle "Norme comuni energie rinnovabili impianti di produzione di energia elettrica da biomasse e impianti eolici – Aree non idonee e prescrizioni per il corretto inserimento nel paesaggio e sul territorio" di cui agli allegati 1a e 1b del PIT/PPR, nonché di quelle ulteriormente contenute nel Piano Ambientale e Energetico regionale (PAER) di cui alla DCR n. 10/2015.

Il P.O. dovrà inoltre disciplinare, nel caso di interventi di trasformazione del territorio con *Sul* rilevante, idonee installazioni di impianti da FER proporzionali ai consumi derivanti dall'attuazione dell'intervento.

Relativamente alla installazione di impianti da FER si fa riferimento ai seguenti documenti allegati al PIT/PPR:

- Allegato 1a - Norme comuni energie rinnovabili impianti di produzione di energia elettrica da biomasse – Aree non idonee e prescrizioni per il corretto inserimento nel paesaggio e sul territorio
- Allegato 1b - Norme comuni energie rinnovabili impianti eolici – Aree non idonee e prescrizioni per il corretto inserimento nel paesaggio e sul territorio

e si elencano i principali riferimenti normativi:

- a) **le Linee Guida nazionali sulle fonti rinnovabili** (DM 10 settembre 2010) applicate direttamente anche in Toscana a partire dal 2 gennaio 2011;
- b) **la Legge regionale 21 marzo 2011, n. 11** "Disposizioni in materia di installazione di impianti di produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili di energia. Modifiche alla legge regionale 24 febbraio 2005, n.39 (Disposizioni in materia di energia) e alla legge regionale 3 gennaio 2005, n.1 (Norme per il governo del territorio)", entrata in vigore il 24/03/2011;
- c) **il Decreto Legislativo 3 marzo 2011, n. 28** "Attuazione della direttiva 2009/28/CE sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili, recante modifica e successiva abrogazione delle direttive 2001/77/CE e 2003/30/CE", entrato in vigore il 29/03/2011;
- d) **la LR 69/2012** "Legge di semplificazione dell'ordinamento regionale 2012" con cui è stata aggiornata la LR 39/2005 "Disposizioni in materia di energia" alle norme statali succitate, nonché è stata preso atto della sostituzione dell'istituto della Dia con la Scia (Segnalazione Certificata di Inizio Attività).
- e) **la LR 22/2015 e la LR 13/2016** con cui la Regione ha riassunto dal 1° gennaio 2016 le competenze in materia di autorizzazioni energetiche che erano state assegnate alle Province.

Inoltre:

PIANO AMBIENTALE ED ENERGETICO REGIONALE

**Allegato 3 alla Scheda A.3 - Aree non idonee agli impianti fotovoltaici a terra - Approvate già con Legge Regionale 21 marzo 2011, n. 11**

- i) *L'eliminazione delle barriere architettoniche e urbanistiche* in conformità con quanto previsto dalla legge regionale 9 settembre 1991, n. 47 (Norme sull'eliminazione delle barriere architettoniche), e in riferimento all'accessibilità delle strutture di uso pubblico e degli spazi comuni delle città.
- j) *La qualità dell'architettura* con particolare riferimento agli spazi d'uso collettivo e alle opere pubbliche.
- k) *Le prestazioni omogenee adeguate delle reti di trasferimento dati sull'intero territorio regionale.*

#### **Art.63 - Perequazione e compensazione urbanistica**

1. Il PS persegue l'applicazione dei principi di perequazione urbanistica e compensazione urbanistica secondo quanto disposto agli articoli 100 e 101 della L.R. 65/2014 cui il PO è tenuto a dare attuazione. In particolare:

- la perequazione urbanistica è finalizzata al perseguimento degli obiettivi di interesse generale definiti dal PS per i diversi ambiti e contesti del territorio urbanizzato e di quello rurale, mediante l'equa distribuzione delle facoltà edificatorie e degli oneri tra le diverse proprietà immobiliari ricomprese in ambiti, anche discontinui purché all'interno della stessa UTOE, oggetto di trasformazione degli assetti insediativi ed infrastrutturali del territorio, diretta al superamento della diversità di condizione giuridico-economica che si determina tra le proprietà immobiliari per effetto delle previsioni della pianificazione urbanistica. Gli ambiti interessati dalla perequazione urbanistica possono essere anche relativi ad UTOE diverse, a condizione che le previsioni oggetto di perequazione siano contestuali e risultino reciprocamente vincolate.
  - la compensazione urbanistica si realizza con l'attribuzione, nel rispetto delle previsioni del PO o degli altri strumenti della pianificazione urbanistica, di facoltà edificatorie o di aree in permuta ai proprietari degli immobili sui quali, a seguito di accordo convenzionale tra il comune e l'avente titolo, sono realizzati interventi pubblici o di interesse pubblico. Le facoltà edificatorie attribuite per compensazione urbanistica, compresi i crediti edilizi, sono esercitabili solo all'interno del perimetro del territorio urbanizzato e sono ricomprese nell'ambito degli interventi soggetti a piano attuativo o a progetto unitario convenzionato. Tali facoltà edificatorie sono soggette alla decadenza quinquennale ai sensi dell'articolo 95, comma 9 della L.R. 65/2014.
2. Il P.O. e gli strumenti della pianificazione urbanistica comunale sono tenuti ad individuare previsioni urbanistiche ove la perequazione e/o la compensazione urbanistica possono trovare prioritaria applicazione, con particolare riferimento agli obiettivi specifici e all'attuazione di disposizioni applicative concernenti le *Unità Territoriali Organiche Elementari (UTOE)*.
  3. Costituiscono contenuto essenziale (non esaustivo) della disciplina della perequazione e/o compensazione urbanistica delle previsioni urbanistiche di trasformazione del PO:
    - **misure di perequazione**, rappresentate da previsioni urbanistiche che vincolino gli interventi di trasformazione alla realizzazione e/o cessione di aree, spazi e immobili a destinazione pubblica, di uso pubblico e di interesse generale, strettamente funzionali ai medesimi, mediante l'equa distribuzione delle facoltà edificatorie tra i proprietari degli immobili interessati e reciprocamente vincolati;
    - **misure di compensazione**, rappresentate da previsioni urbanistiche che attribuiscono facoltà edificatorie ai proprietari degli immobili che si impegnano a realizzare e/o cedere aree, spazi e immobili a destinazione pubblica, di uso pubblico e di interesse generale;
    - **misure di mitigazione**, rappresentate da eventuali obblighi e oneri da porre a carico degli aventi titolo alle trasformazioni, relativi al recupero e/o al ripristino e successiva manutenzione e gestione di spazi aperti pertinenziali, ovvero di stretta relazione (funzionale, tipologica, ambientale, ecc.), ritenuti essenziali a garantire la qualità degli insediamenti, la sostenibilità e la compatibilità paesistico – ambientale delle medesime trasformazioni.
  4. Il PO e gli altri strumenti della pianificazione urbanistica comunale attribuiscono capacità edificatorie e/o di trasformazione urbanistica premiali ed aggiuntive rispetto a quelle esistenti e/o conseguenti all'applicazione della perequazione urbanistica, nel caso di previsioni (anche ricadenti in UTOE diverse) che assicurino al contempo:
    - la demolizione di manufatti, edifici e complessi edilizi, anche abbandonati e/o degradati, di attività e funzioni produttive ritenute incompatibili e/o decontestualizzate per l'Ambito entro cui ricadono;
    - la contestuale realizzazione in sito di interventi volti alla prevalente realizzazione di spazi, dotazioni territoriali e servizi pubblici, ovvero al ripristino e/o rigenerazione di originari assetti territoriali.
  5. Qualora i soggetti aventi la titolarità delle aree oggetto della disciplina della perequazione e/o compensazione urbanistica non assumano le iniziative idonee alla realizzazione previsioni individuate dal PO e delle relative misure (compensazione, perequazione, mitigazione, ecc.), il Comune può sempre procedere all'attuazione delle stesse previsioni o delle relative misure, attraverso gli strumenti di programmazione comunale e/o con la formazione di strumenti della pianificazione urbanistica di iniziativa pubblica.

## TITOLO VIII - NORME TRANSITORIE

### **Art.64 - Salvaguardie**

1. Sono ammesse le Varianti parziali al vigente R.U. solo se coerenti e conformi alla disciplina del PS adottato.
2. Ai sensi di quanto prescritto dall'articolo 92 comma 6 della L.R. 65/2014, dalla data di adozione del P.S. si applicano le seguenti norme di salvaguardia:
  - fuori dal perimetro del territorio urbanizzato sono vietati interventi di nuova edificazione e di ristrutturazione urbanistica, ancorché previsti dal R.U. vigente, qualora in contrasto con obiettivi specifici, indirizzi e prescrizioni contenuti nella disciplina di PS;
  - è ammessa l'adozione e l'approvazione di piani attuativi qualora rispondenti a obiettivi specifici, indirizzi e prescrizioni contenuti nella disciplina di PS.
3. In deroga al comma 2, sono ammessi gli interventi di costruzione di nuovi edifici rurali di cui all'articolo 73 della legge regionale 65/2014, sulla base dei programmi aziendali di miglioramento agricolo ambientale (PAMAA) da redigersi in conformità ai parametri del PTC vigente.
4. Su tutto il territorio comunale non sono ammesse trasformazioni edilizie e urbanistiche in contrasto con le disposizioni di cui alla Parte II – Statuto del Territorio, Titolo III riguardanti la *Disciplina delle condizioni di fragilità ambientale e all'integrità fisica del territorio*, di cui agli articoli 26,27,28,29,30,31,32,33 e 34 della presente disciplina di piano.

### **Art.65 - Aggiornamento quadro conoscitivo**

1. Il quadro conoscitivo realizzato per la redazione del Piano Strutturale, dovrà essere approfondito e aggiornato alla luce delle eventuali modifiche intervenute, in sede di redazione del Piano Operativo, senza che questo comporti variante allo strumento.