

# **Piano Strutturale**

## **Norme Tecniche di Attuazione**

### **Indirizzi normativi e criteri per la disciplina e la gestione del territorio**

---

#### **Indice**

##### **Titolo I – Disposizioni Generali**

- Art. 1 Finalità, Obiettivi e Criteri del Piano Regolatore Generale
- Art. 2 Finalità, Obiettivi e Criteri del Piano Strutturale
- Art. 3 Contenuti del Piano Strutturale contiene (art. 24 L.R. 5/1995)
- Art. 4 Definizioni e parametri di riferimento
- Art. 5 Categorie d'intervento nei sistemi
- Art. 6 Prescrizioni
- Art. 7 Modalità e procedure di attuazione
- Art. 8 Salvaguardie

##### **Titolo II – Contenuti del Piano Strutturale**

Capo I: Elaborati, Invarianti, Luoghi con Statuto Speciale, Luoghi Caratterizzanti

- Art. 9 Elaborati del Piano Strutturale
- Art. 10 Individuazione dei Sistemi Territoriali e Funzionali
- Art. 11 Invarianti e Luoghi con Statuto Speciale nei Sistemi

Capo II: Sistemi Territoriali

- Art. 12 Sistema Territoriale di Collina N. 1
- Art. 13 Subsistema Territoriale di Aree Prevalentemente Boscate N. 1A
- Art. 14 Subsistema Territoriale Ambientale di Tutela del Paesaggio N. 1B
- Art. 15 Subsistema Territoriale Insediativo di Collina N. 1 C
- Art. 16 Subsistema Territoriale di Pianura N. 2
- Art. 17 Subsistema Territoriale Insediativo di Pianura N. 2A
- Art. 18 Subsistema Territoriale Ambientale Fluviale di Pianura N. 2B
- Art. 19 Subsistema Territoriale Produttivo di Ponticelli N. 2C
- Art. 20 Usi Civici

Capo III: Sistemi Funzionali e di Servizio

- Art. 21 Sistema Funzionale n° 3 Luoghi Caratterizzanti
- Art. 22 Sistema Infrastrutturale N. 4

### **Titolo III – Quantità e Dimensionamenti del Piano Strutturale**

- Art. 23 Dimensioni massime ammissibili degli insediamenti, delle funzioni, nonché dei servizi necessari
- Art. 24 Valutazione degli effetti ambientali
- Art. 25 Indirizzi per i piani di settore di competenza comunale

#### **Allegati:**

##### **A) Quadro Conoscitivo:**

- A<sub>1</sub>) Relazione Storica;
- A<sub>2</sub>) Carta del Catasto Leopoldino;
- A<sub>3</sub>) Carte Storiche;
- A<sub>4</sub>) Analisi Territoriale e verifica dello stato di attuazione del P.D.F.;
- A<sub>5</sub>) Analisi demografica;
- A<sub>6</sub>) Schede di censimento delle unità edilizie per la progettazione del nuovo P.R.G.C.;
- A<sub>7</sub>) Elaborati delle richieste di inserimento nel nuovo P.R.G.C.;
- A<sub>8</sub>) Documentazione fotografica;
- A<sub>9</sub>) Studio Geologico Tecnico;

##### **B) Progetto del Piano Strutturale:**

- B<sub>1</sub>) Relazione;
- B<sub>2</sub>) Norme Tecniche di Attuazione composte da ventidue articoli;
- B<sub>3</sub>) Tavola n° 1 “Sistemi Territoriali e Funzionali, Invarianti, Luoghi con Statuto Speciale, Luoghi Caratterizzanti”;
- B<sub>4</sub>) Tavola n° 2 “Unità Territoriali Organiche Elementari”;
- B<sub>5</sub>) Tavola n° 3 “Sistema Funzionale Infrastrutturale”.

## **Titolo I** **Disposizioni Generali**

---

### **Art. 1 Finalità, Obiettivi e Criteri del Piano Regolatore Generale**

---

1. Il Piano Regolatore Generale (P.R.G.) costituisce il complesso degli atti di pianificazione territoriali con i quali il Comune disciplina l'utilizzazione e la trasformazione del territorio comunale e delle relative risorse.
2. Il Piano Regolatore Generale è composto da:
  - a) PIANO STRUTTURALE di cui all'art. 24 della L.R. n° 05 del 16/01/1995
  - b) REGOLAMENTO URBANISTICO di cui all'art. 28 L.R. n° 05 del 16/01/1995
  - c) PROGRAMMA INTEGRATO D'INTERVENTO di cui all'art. 29 L.R. n° 5 del 16/01/95
3. Sono direttamente precettivi ed operativi
  - a) il Regolamento Urbanistico e il Programma Integrato d'intervento,
  - b) le disposizioni di cui all'art. 27 II comma.

### **Art. 2 Finalità, Obiettivi e Criteri del Piano Strutturale**

---

1. Il Piano Strutturale così come è definito dalla Legge Regionale n° 5 del 16/01/1995 fa parte integrante dei P.R.G. e definisce le strategie e gli obiettivi necessari per il governo del territorio al fine di garantire lo sviluppo sostenibile, avendo come finalità le indicazioni della L.R. 5/95. Si applica all'intero territorio comunale concordemente al programma di pianificazione regionale e provinciale.

### **Art. 3 Contenuti del Piano Strutturale (art. 24 L.R.5/1995)**

---

1. a) Il quadro conoscitivo dettagliato a livello comunale, delle risorse individuate dall'Amministrazione Provinciale in fase di formazione dei P.T.C..
2. b) Gli obiettivi da perseguire nel governo del territorio comunale in funzione delle esigenze dell'organizzazione programmata dei tempi di vita, di lavoro e di mobilità dei cittadini, nel perseguimento delle finalità indicate dall'art. 5 comma 5 bis.
3. c) La individuazione dei sistemi e dei subsistemi ambientali, insediativi, infrastrutturali, di servizio e funzionali da realizzare per conseguire gli obiettivi.
4. d) Gli elementi per la valutazione degli effetti ambientali di cui all'art. 32 e gli indirizzi e i parametri da rispettare nella predisposizione della parte gestionale del P.R.G..
5. e) Gli indirizzi programmatici per la sua attuazione:
  - e.1 nella individuazione delle invariati ai sensi dell'art. 5 L.R. n° 5/1995, Vi comma, attraverso la definizione: - dei criteri della disciplina da seguire per la definizione degli assetti territoriali anche in riferimento a ciascuna delle unità territoriali suddette o a parti di esse; - delle specificazioni della disciplina degli aspetti paesistici e ambientali 1/bis Legge 431/1985.

- e.2 nella divisione del territorio comunale in Unità Territoriali Organiche Elementari corrispondenti a subsistemi ambientali, insediativi, infrastrutturali e funzionali;
  - e.3 nella definizione delle dimensioni massime ammissibili degli insediamenti e delle funzioni, nonché delle infrastrutture e dei servizi necessari in ciascuna Unità Territoriale Organica Elementare.
- 6. 9 Le salvaguardie, di durata non superiore a tre anni, da rispettare sino all'approvazione dei Regolamento Urbanistico.
  - 7. g) Lo Statuto dei Luoghi, che raccoglie gli elementi dell'inquadramento previsto al comma 6 dell'art.5 nell'ambito dei sistemi ambientali con particolare riferimento ai bacini idrografici, dei sistemi territoriali, urbani, rurali e collinari.
  - 8. h) Il Quadro Conoscitivo delle attività svolte sul territorio al fine del riequilibrio e della riorganizzazione dei tempi, degli orari e delle necessità di mobilità.
  - 9. Il Piano Strutturale contiene inoltre i criteri per la definizione e la valutazione dei piani e programmi di settore di competenza comunale, previsti dalla legge aventi effetti sull'uso per la tutela delle risorse del territorio.

## **Art. 4 Definizioni e parametri di riferimento**

---

In applicazione del precedente articolo 3 si fa riferimento alle seguenti definizioni.

1. **1) Sistema**

parte dei territorio comunale individuato nel Piano Strutturale sulla base delle conoscenze relative all'ambiente, alla storia, alla cultura, ai caratteri insediativi e alle attività presenti o previste sul territorio. All'interno del sistema sono precisati gli obiettivi nel governo del territorio, le prescrizioni precettive e quelle vincolanti, gli indirizzi e i parametri da applicare nella predisposizione della parte gestionale del P.R.G., le salvaguardie da rispettare fino all'approvazione del Regolamento Urbanistico.

2. **2) Subsistema**

articolazione del sistema al cui interno sono precisati ulteriormente, in relazione alle diverse situazioni presenti sul territorio, gli obiettivi e le finalità, le prescrizioni, i parametri e le dimensioni massime ammissibili.

3. **3) Unità Territoriale Organica Elementare**

area corrispondente a parte di subsistema individuata al fine di attuare operativamente gli obiettivi e le finalità del Piano Strutturale. Nel caso che le categorie d'intervento ristrutturazione-trasformazione-completamento (art. 5d,5f) consentano modifiche sostanziali all'U.T.O.E., il Piano Strutturale fornisce le dimensioni massime degli insediamenti nonché delle infrastrutture e dei servizi.

4. **4) Ambito**

parte del territorio graficamente individuata sottoposta ad intervento di trasformazione (art. 59 con le procedure del piano attuativo).

5. **5) Invariante**

condizione di invariabilità attribuita a parte del territorio con specifico riferimento agli assetti paesistici, ambientali e storico-ambientali che il Piano Strutturale intende tutelare e valorizzare.

6. **7) Luoghi con Statuto Speciale**

parti del territorio che hanno assunto un valore di centralità nella memoria collettiva e specificità culturali e ambientali che il Piano Strutturale intende tramandare attraverso una particolare disciplina delle trasformazioni sia degli spazi, sia degli immobili.

7. **8) Luoghi Caratterizzanti**

luoghi di identificazione collettiva all'interno del sistema territoriale. Sono caratterizzati dalla presenza di funzioni aggregative (commercio, servizi, tempo libero) con capacità di attrazione e di riconoscimento dell'identità culturale rispetto a un intorno di dimensioni variabili.

---

## **Art.5 Categorie d'intervento nei sistemi**

---

1. Al fine di conseguire gli obiettivi per la disciplina del territorio a livello di sistema, subsistema, unità territoriale organica elementare si applicano le seguenti categorie d'intervento.

2. **a) Conservazione:**

complesso di prescrizioni e previsioni finalizzate:

- 1) alla tutela conservativa dei caratteri del paesaggio naturale, agrario e delle caratteristiche di valore storico-ambientale nel tessuto edificato - conservazione dei tracciati e delle pavimentazioni stradali storici;
- 2) alla manutenzione e al ripristino della difesa ambientale di quelle parti dell'area in cui sono evidenti i segni di manomissioni e alterazioni apportate da trasformazioni e da dissesti naturali;
- 3) alla ricostruzione e al ripristino di sistemi ambientali e con valore storico ambientale compromessi; alla ricostruzione e ripristino degli aspetti architettonici degli edifici e dei manufatti storici esistenti;
- 4) interventi di salvaguardia idraulica, interventi idraulico-forestali;
- 5) conservazione dei perimetri coltivati definiti dal Catasto Leopoldino;

3. **b) Recupero:**

complesso di prescrizioni e previsioni finalizzate:

- 1) al miglioramento e al ripristino della qualità urbana, architettonica e funzionale nel caso di manufatti isolati, e ambientale nel rispetto della capacità insediativa e degli insediamenti esistenti;
- 2) al ripristino e alla ricostruzione di organismi edilizi fatiscenti per incuria o abbandono di cui sia possibile documentare la configuarazione originaria;
- 3) scavi archeologici;

4. **c) Riqualificazione:**

complesso di prescrizioni e previsioni finalizzate;

- 1) al miglioramento della residenzialità, con adeguamento agli standard di legge, degli spazi pubblici;
- 2) alla creazione di nuovi servizi e infrastrutture;
- 3) al recupero degli insediamenti degradati, alla introduzione nei sistemi costruiti di funzioni miste complementari che non siano inquinanti, rumorose, malsane, e comunque compatibili con gli obbiettivi delle U.T.O.E. relative;

5. d) Completamento:

complesso di prescrizioni e previsioni finalizzate alla riqualificazione degli spazi liberi e ai completamenti e alla riqualificazione degli insediamenti esistenti e delle attività. Gli interventi sono rivolti alla realizzazione di nuove opere, su porzioni di territorio già parzialmente edificate, da disciplinare con specifiche prescrizioni relative agli allineamenti, alle altezze massime, nonché alla tipologia e alle caratteristiche planivolumetriche degli edifici.

6. e) Ristrutturazione all'interno degli insediamenti consolidati:

complesso di prescrizioni e previsioni finalizzate alla riqualificazione dell'impianto edilizio e urbanistico (esempio adeguamento degli standard di legge) attraverso la demolizione e successiva riedificazione, anche con modificazioni dell'impianto urbanistico preesistente.

7. f) Trasformazione:

- 1) complesso di prescrizioni e previsioni finalizzate a creare nuovi insediamenti e servizi nelle UTOE di tipo urbano.
- 2) nelle aree agricole di collina e di pianura a prevalente uso agricolo sono consentite le sole trasformazioni previste dalla L.R. 64/95 e successive modificazioni *fino all'approvazione del Regolamento Urbanistico*.

8. g) Ampliamento:

1) Complesso di prescrizioni e previsioni finalizzate a rendere gli edifici esistenti più funzionali e rispondenti alle attuali esigenze igienico-sanitarie distributive. L'ampliamento dovrà avvenire nel rispetto della L.R. 64/95 e successive modificazioni *fino all'approvazione del Regolamento Urbanistico*.

---

## **Art. 6 Prescrizioni**

1. Per l'attuazione delle proprie finalità, esplicitate al precedente articolo 2, il Piano Strutturale individua:

- a) le prescrizioni direttamente precettive e operative;
- b) le prescrizioni vincolanti per gli atti costituenti la parte gestionale dei P.R. G.;
- c) gli indirizzi;
- d) le salvaguardie.

2. a) Sono prescrizioni direttamente precettive ed operative, così come previsto dall'articolo 27 secondo comma Legge 5/95, le localizzazioni sul territorio degli interventi derivanti da leggi, piani e programmi di settore di livello sovracomunale.

Le prescrizioni direttamente precettive prevalgono sulle disposizioni degli strumenti urbanistici vigenti e sono cogenti nei confronti dei soggetti pubblici e privati.

3. b) Sono prescrizioni vincolanti per gli atti costituenti la parte gestionale del P.R.G. (art. 27, primo comma L.R. 5/95):

- l'individuazione sul territorio delle Invarianti e dei luoghi con Statuto Speciale definite al precedente articolo 4 ed elencate per ogni sistema al successivo articolo 11.
- le categorie d'intervento di cui al precedente articolo 5 attribuite secondo le finalità del Piano Strutturale ad ogni sistema, subsistema, unità territoriale organica elementare;
- le dimensioni massime ammissibili degli insediamenti e delle funzioni;

- i criteri prescrittivi per il Regolamento Urbanistico circa l'attivazione delle direttive sul rischio idraulico (D.C.R. 23011994) per gli interventi riconducibili alle nuove previsioni, così come specificato al successivo capoverso e nel rispetto degli studi e delle indicazioni contenute negli studi geologici e allegati al presente piano. In fase di redazione del Regolamento urbanistico si dovrà tenere conto di quanto previsto dalla Delibera Regionale n.230/1994 e in particolare di quanto espresso nell'art.7 e di quanto previsto dalla Delibera n.107 del 15/07/1997, misure di salvaguardia per garantire l'attuazione del progetto di piano per l'individuazione del rischio idraulico nel bacino dell'Arno.

4. c) Sono indirizzi le disposizioni di orientamento per la parte gestionale del P.R.G.
5. d) Le salvaguardie sono prescrizioni direttamente operative stabilite al fine di impedire l'attuazione degli interventi in contrasto con le previsioni del Piano Strutturale sino all'approvazione del Regolamento Urbanistico.  
Sono definite a livello di sistema e quando necessario ulteriormente specificato a livello di subsistema e di Unità Territoriale Organica Elementare.

## **Articolo 7 Modalità e procedure di attuazione**

---

1. Il Piano Strutturale riferisce le modalità di attuazione delle seguenti tipologie d'intervento:
  - A) Attuazione diretta
  - B) Piani Attuativi
  - C) Progetto di opera pubblica
  - D) Piano di Riqualificazione Ambientale
2. A.) L'attuazione diretta comprende gli interventi riconducibili alla Concessione Edilizia, Autorizzazione, Concessione Convenzionata e altre tipologie d'intervento assentite secondo le procedure delle leggi vigenti.
3. B.) I Piani Attuativi sono gli strumenti urbanistici di dettaglio così come definiti all'articolo 31 della Legge Regionale 5/95 e successive modificazioni e integrazioni, in particolare.
  - a) Piani Particolareggiati
  - b) Piani per l'Edilizia Economica e Popolare
  - c) Piani per gli Insediamenti Produttivi
  - d) Piani di Recupero del Patrimonio Edilizio Esistente
  - e) Piani di Lottizzazione
  - f) Programmi di Recupero Urbano
4. C.) I progetti di opera pubblica sono i progetti promossi dall'Amministrazione Pubblica ed attuati anche da privati per la realizzazione dei servizi.
5. D.) Per Piani di Riqualificazione Ambientale si intendono tutti quei programmi complessi o piani progetti ancorché derivanti da disposizioni di legge riguardanti il recupero e riqualificazione degli insediamenti. L'obiettivo da perseguire consiste nel migliorare la qualità ambientale attraverso la disciplina e il coordinamento degli interventi pubblici e privati.
6. Le modalità e le procedure di attuazione sono da considerarsi "indirizzi" così come definiti al precedente articolo 6 punto (c).

## Articolo 8 Salvaguardie

---

1. Sino all'approvazione del Regolamento Urbanistico e comunque non oltre tre anni dalla data di approvazione del Piano Strutturale il Sindaco, sentito il parere della Commissione Edilizia e i consulenti estensori del Piano Strutturale sospende ogni determinazione sulle domande di concessione edilizia, quando riconosca che tali domande siano in contrasto con il progetto di atto di pianificazione adottato dal Comune.
2. Fino all'approvazione del Regolamento Urbanistico si applicano le prescrizioni e i vincoli elencati agli articoli 2,3, 4 del D.C.R. n° 230/94.
3. Valgono inoltre le salvaguardie prescritte nelle presenti norme, subsistema, unità territoriale organica elementare.
4. Nelle aree denominate “Aree Agricole di Collina” e “Aree Agricole di Pianura” a prevalente uso agricolo del P.S., quale che sia la disciplina per esse dettata dallo strumento urbanistico in vigore previgente il presente piano, e comunque in tutte le aree classificate come zone omogenee “E” ai sensi del D.M. 2 Aprile 1968, trovano applicazione le disposizioni di cui alla L.R. n° 64/95, come modificata per effetto della L.R. 25/97.  
Fino all'entrata in vigore del Regolamento Urbanistico, il programma di miglioramento agricolo ambientale di cui all'articolo 4 della L.R. 25/97 ha in tutti i casi valore di piano attuativo ai sensi e per gli effetti di cui agli articoli 31, 40 e 32 della L.R. 5/95.  
Fino all'entrata in vigore del Regolamento Urbanistico in tali aree, sul patrimonio edilizio esistente, sono consentite esclusivamente:
  - trasformazioni di cui alle lettere a) e b) del comma 2 dell'articolo 5 della L.R. 64/95, comma sostituito per effetto dell'articolo 5 L.R. 25/97, non potendo le trasformazioni comportare aumento del preesistente numero di U.I.;
  - e in dette aree, fino all'entrata in vigore del Regolamento Urbanistico, non possono essere rilasciate concessioni per nuove edificazioni;
  - in dette aree, fino all'entrata in vigore del Regolamento Urbanistico, possono essere effettuate trasformazioni e cambi di destinazioni d'uso ai soli fini abitativi nonché opere che non deturpino l'aspetto architettonico dell'edificio, ma che siano utili a rendere l'organismo edilizio utilizzabile, migliorandone le condizioni igienico sanitarie;
  - per quanto riguarda nuove costruzioni e/o ampliamenti miranti ad aumentare il numero delle unità abitative, si provvederà a definirne le procedure, gli indici e tutti i parametri urbanistici in sede di stesura del Regolamento Urbanistico.
  - e comunque il P.S. recepisce per le zone agricole le prescrizioni contenute nelle norme specifiche di queste zone del P.T.C. Provinciale adottato con delibera C.P. n° 345 del 22/12/97.

## **Titolo II**

### **Contenuti del Piano Strutturale**

---

#### **CAPO I**

##### **Elaborati, Invarianti, Luoghi con Statuto Speciale, Luoghi Caratterizzanti.**

---

#### **Articolo 9 Elaborati del Piano Strutturale**

---

##### **1. Relazione illustrativa e conoscitiva**

Matrice storica

Sistema ambientale

Sistemi insediativi e infrastrutturali

Risorse territoriali ed economiche

Obiettivi da perseguire del Piano Strutturale

Contenuti del Piano Strutturale

Elenco degli elaborati grafici

Norme Tecniche di Attuazione

##### **2. Piano Strutturale - Tavole di Progetto**

Tav. 1 "Sistemi Territoriali e funzionali, Invarianti, Luoghi con Statuto Speciale, Luoghi Caratterizzanti"  
(Scala 1 - 1 0. 000).

Tav. 2 "Subsistemi e Unità Territoriali Organiche Elementari"  
(Scala 1-10.000).

Tav. 3 "Sistema Funzionale Infrastrutturale"  
(Scala 1-10.000).

##### **3. Norme Tecniche di Attuazione**

Titolo I - Disposizioni Generali;

Titolo II - Contenuti del Piano Strutturale;

Capo I - Elaborati, Invarianti, Luoghi con Statuto Speciale, Luoghi Caratterizzanti;

Capo II - Sistemi Territoriali;

Capo III - Sistemi Funzionali e di Servizio;

Titolo III - Quantità e Dimensionamenti del Piano Strutturale;

Art.10 Individuazione dei Sistemi Territoriali e Funzionali

##### **1. Il Piano Strutturale individua sul territorio Comunale due Sistemi Territoriali Sistemi Funzionali.**

Sistema Territoriale Collinare N. 1.

Sistema Territoriale di Pianura N. 2.

Sistema Funzionale dei Luoghi Caratterizzanti N. 3.

Sistema Funzionale Infrastrutturale N. 4.

#### **Art.11 Invarianti e Luoghi con Statuto Speciale nei Sistemi.**

---

##### **1. Il Piano Strutturale individua all'interno dei Sistemi Territoriali e Funzionali le Invarianti e i Luoghi con Statuto Speciale.**

Inaviganti e Luoghi con Statuto Speciale sono individuati nella Tavola 1 "Sistemi Territoriali e

Funzionali, Invarianti, Luoghi con Statuto Speciale, Luoghi Caratterizzanti" e sono di seguito specificati all'interno dei singoli Sistemi.

## 2. SISTEMI TERRITORIALI

### 3. Sistema Territoriale di Collina N. 1

#### 4. a) Invarianti:

- Corsi di acqua individuati in base al D.C. R. 230/1994.
- Perimetrazione delle aree coltivate definite dalla Carta Storica Leopoldina.

#### 5. b) Luoghi a Statuto Speciale:

- Boschi
- Ville e giardini e emergenze storiche riconosciute di particolare pregio.
- Area archeologica.
- Viabilità Storica Leopoldina.

### 6. Sistema Territoriale di Pianura N. 2

#### 7. Invarianti.

- Corsi di acqua individuati in base al D.C.R. 230/1994.

#### 8. b) Luoghi a Statuto Speciale

- Ville e giardini, emergenze storiche riconosciute di particolare pregio.
- Viabilità Storica Leopoldina.

## 9. SISTEMI FUNZIONALI.

### 10. Sistema Funzionale dei Luoghi Caratterizzanti N. 3.

### 11. Sistema Funzionale Infrastrutturale N. 4.

#### b) Luoghi a Statuto Speciale

- Viabilità Storica Leopoldina.

## **CAPO II** **Il Sistemi Territoriali**

Per i sistemi ambientali ed insediativi il presente P.S. stabilisce che il Regolamento Urbanistico dovrà tenere conto dell'atlante dei Sistemi Ambientali ed Insediativi del P.T.C. (Tav. n° 5) e le relative prescrizioni contenute nelle norme tecniche adottate con delibera C.P. n° 345 del 22/12/1997 eventualmente modificate a seguito dell'approvazione definitiva.

### **Art.12 Sistema Territoriale di Collina (n°1)**

---

#### 1. a) **Definizione.**

Il Sistema Territoriale di Collina comprende una parte del territorio delle Cerbaie, caratterizzato da vaste estensioni di Boschi di rilevanza paesaggistica da tutelare, da territorio agricolo coltivato, da una tipologia insediativa caratterizzata da edilizia residenziale sparsa posizionata prevalentemente in posizione di crinale, da aree poderali storicizzate e da insediamenti nucleati di tipo storico.

2. All'interno del sistema sono individuati i seguenti subsistemi.  
1 A Subsistema Territoriale di Aree Prevalentemente Boscate (art. 13). 1 B Subsistema Territoriale Ambientale di Tutela del Paesaggio (art. 14). 1 C Subsistema Territoriale Insediativo di Collina (art. 15).
3. **b) Obiettivi generali del sistema.**
  - messa in sicurezza dei territorio con azioni preventive e collettive;
  - recupero delle aree degradate e degli edifici abbandonati;
  - interventi volti a prevenire eventi catastrofici;
  - conseguimento di condizioni di stabilità ecologica;
  - recupero delle aree percorse dal fuoco;
  - tutela dell'ambiente naturale e delle aree boscate;
  - promozione dell'uso pubblico;
  - valorizzazione degli edifici e dei manufatti storici;
  - incentivazione dell'uso turistico e per il tempo libero, anche attraverso l'agriturismo;
  - incremento della dotazione dei servizi;
  - valorizzazione delle strutture insediative;
  - conferma delle colture tradizionali in atto con sviluppo delle condizioni poderali ancora presenti;
4. **c) Prescrizioni vincolanti (art.6b).**
  - aree incluse nel sistema regionale delle aree protette D.C. R. 296/1988
  - Subsistema 1A conservazione (art. 5.a); recupero (art. 5.b.1, 5. b. 2);
  - riqualificazione (art. 5.c); completamente (art. 5.d); ristrutturazione all'interno degli insediamenti consolidati (art. 5.e); trasformazione (art. 5.f); Subsistema 1B conservazione (art.5.a); recupero (art.5.b.1, 5.b.2); Subsistema 1C; conservazione (art.5.a); recupero (art.5.b.1, 5.b.2); riqualificazione (art.5.c); completamente (art.5.d); ristrutturazione (art.5.e); trasformazione (art.5.f.).
5. **a) Invarianti**
  - Ambiti dei corsi di acqua come riconosciuti in base al D.C. R. 230/1994  
Categoria d'intervento:  
conservazione (art.5.a.4): interventi di salvaguardia idraulica, interventi idraulico forestali.
6. **b) Luoghi con Statuto Speciale**
  - Viabilità Storica Leopoldina.  
Categorie d'intervento:  
conservazione (art.5.a.1); mantenimento dei tracciati e loro conservazione senza alterazioni delle pavimentazioni originarie.
  - boschi  
Categorie d'intervento:  
conservazione (art.5.a.); sono ammessi anche interventi finalizzati al ripristino ambientale, alla salvaguardia, al miglioramento del patrimonio forestale e dell'agricoltura.
  - Ville e giardini ed emergenze storiche riconosciute di particolare pregio.  
Categorie d'intervento:  
conservazione: art.5.a.3 e recupero art.5.b.1 e 5.b.2 - interventi di conservazione e di recupero finalizzati al riutilizzo anche ai fini della fruizione pubblica.
7. **d) Indirizzi di attuazione (art.6.c)**

Piano di riqualificazione ambientale (art.7.D), nel rispetto degli studi idrogeologici e geomorfologici allegati al Piano Strutturale. In assenza di piano di riqualificazione ambientale

esteso a tutto il sistema o ai subsistemi, è consentito redigere piani di riqualificazione ambientale d'iniziativa pubblica o privata circoscritti alle aree comprese nelle Unità Territoriale Organiche Elementari e nei Luoghi a Statuto Speciale.

#### 8. e) Salvaguardie (art.8)

Fino all'approvazione dei Regolamento Urbanistico, sono consentiti unicamente interventi di manutenzione e recupero degli edifici e dei manufatti esistenti, il miglioramento delle colture e le opere di sistemazione del suolo (art. 6.a).

Sono comunque consentiti tutti gli interventi previsti dalla Legge Regionale n° 64/95 e n° 25/97 e successive modifiche in zona agricola.

---

### Art.13 Subsistema Territoriale di Aree Prevalentemente Boscate N.1A

---

#### 1. a) Definizione

Il subsistema si estende su una parte dell'area collinare caratterizzata da vaste macchie boscate da tutelare e da mantenere nella loro forma e dimensione. Il subsistema presenta in alcune parti situazioni di degrado come le aree percorse da incendi gli insediamenti presenti nel suo interno sono di limitata entità ad eccezione dell'edificato consolidato di Tavolaia. Vi sono comprese quelle aree agricole che mantengono inalterate le caratteristiche poderali dell'epoca Leopoldina di particolare valore paesistico ed ambientale da tutelare e valorizzare. Sono presenti edifici storici di pregio architettonico Complesso della Villa delle Pianore, Villa Chirichelia, nonché edifici colonici che mantengono le caratteristiche tradizionali dell'architettura rurale toscana, che il Piano Strutturale intende conservare e valorizzare.

Le Unità Territoriali Organiche Elementari del subsistema sono denominate:

- 1-A-1 Aree poderali storizzate con ville storiche;
- 1-A-2 Insediamento consolidato di Tavolaia;
- 1-A-3 Aree agricole con edifici sparsi;

#### 2. b) Obiettivi

- tutela e valorizzazione dell'ambiente naturale;
- messa in sicurezza della struttura fisica del territorio;
- recupero dell'edilizia esistente anche verso usi turistico ricettivi e di agriturismo;
- allevamento e allenamento cavalli previa valutazione di effetti ambientali e purché non comporti alterazione della copertura boschiva;
- conservazione e recupero delle condizioni ambientali conformi agli interessi fondamentali della comunità e alla qualità della vita;
- tutela degli edifici e dei manufatti definiti all'epoca del Catasto Leopoldino (che abbiano mantenuto le caratteristiche originarie);
- incremento della dotazione dei servizi;
- recupero di edifici in parte crollati con tipologie e materiali dei luoghi;
- valorizzazione delle strutture insediative;
- recupero della viabilità storica e dell'area dove i documenti storici individuano il porto delle Pianore;
- recupero dei segni di arredo urbano storici (immaginette, simboli della via Crucis. Etc. ).
- Individuazione di aree di pertinenza degli edifici sparsi in zona agricola in cui potrà avvenire l'ampliamento e/o la trasformazione;
- promozione dell'uso pubblico;

### 3. c) Prescrizioni vincolanti (art.6.b)

Le prescrizioni vincolanti sono così localizzate nel Subsistema:

- 1) Viabilità tracciati presenti al Catasto Leopoldino, individuati con segno rosso continuo nella Tavola n° 1 e nella Tavola rappresentante le infrastrutture.

Categorie d'intervento:

- conservazione (art.5.a.1): l'intervento è finalizzato a mantenere i tracciati che corrispondono a quelli presenti nel Catasto Leopoldino con la possibilità di migliorarne l'uso e la pavimentazione; le strade cosiddette bianche che hanno conservato tali caratteristiche dovranno rimanere tali.:

- 2) Unità Territoriale Organica Elementare 1-A-1 Aree Poderali Storicizzate

Categorie d'intervento:

- conservazione (art.5.a); recupero (art.5.b.1-2); al fine di garantire il recupero del patrimonio edilizio esistente. Per la parte di U.T.O.E. ricadente in zona in vincolo fluviale le categorie di intervento sono:

- conservazione (art. 5.a.2), e recupero (art. 5.b.3);

- 3) Unità Territoriale Organica Elementare 1-A-2 Insediamento di Tavolaia

Categorie d'intervento:

Conservazione (art.5.a.1, 5.a.2, 5.a.3, 5.a.4), recupero (art.5.b.1, 5.b.2); riqualificazione (art.5.c); completamento (art.5.d), ristrutturazione all'interno degli insediamenti consolidati (art.5.e), trasformazione (art.5.f.);

- 4) Unità Territoriale Organica Elementare 1 -A-3 Aree agricole con edifici sparsi

Categorie d'intervento:

conservazione (art.5.a); recupero (art.5.b.1, 5.b.2); Ampliamento (art. 5g); Trasformazione (art. 5f); Per la parte di U.T.O.E. ricadente in zona in vincolo fluviale le categorie di intervento sono:

- conservazione (art. 5.a.2), e recupero (art. 5.b.3);

*Nelle aree boscate localizzate in questo Subsistema si prevede di realizzare un sentiero segnalato a scopo didattico ed un percorso vita con installate strutture non permanenti e senza apportare alcuna alterazione al manto boschivo di copertura.*

### 4. d) Indirizzi di attuazione (art.7.c)

- Attuazione diretta (art.7.A).
- Piano Attuativo (art. 7. B. d, 7. B.f, 7.B.e)
- Progetto di Opera Pubblica (art.7.C).
- Piani di Riqualificazione Ambientale (art.7.D);

### 5. e) Salvaguardie (art.8)

Fino all'approvazione dei Regolamento Urbanistico valgono le seguenti indicazioni:

non sono ammessi interventi di nuova edificazione, sono comunque ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia e restauro ai fini dei miglioramenti igienico sanitari.

---

## Art.14 Subsistema Territoriale Ambientale di Tutela dei Paesaggio N.1B

---

### 1. a) Definizione

Il subsistema comprende quella parte di territorio collinare che si affaccia sulla pianura del fiume Arno, ha in se i nuclei storici del capoluogo di S. Maria a Monte e della frazione di Montecalvoli ed è caratterizzato da una immagine paesaggistica di grande pregio anche in virtù

della presenza di numerose case coloniche e complessi architettonici di valore storico-ambientale quali la Villa di Pozzo, il complesso di Villa Mori. Le Unità Territoriali Organiche Elementari del subsistema sono denominate.

- 1-B-1 Via Bindone Pregiuntino;
- 1-B-2 S. Maria a Monte;
- 1-B-3 Montecalvoli;
- 1-B-4 Aree Agricole con edifici sparsi;

2. b) **Obiettivi**

- tutela e valorizzazione dell'ambiente naturale;
- messa in sicurezza della struttura fisica del territorio;
- recupero dell'edilizia esistente anche verso usi turistico ricettivi;
- promozione della conservazione e il recupero delle condizioni ambientali;
- conformi agli interessi fondamentali della comunità e alla qualità della vita;
- tutela e valorizzazione degli edifici e dei centri storici dei Capoluogo e di Montecalvoli;
- incremento della dotazione dei servizi;
- valorizzazione delle strutture insediative;
- recupero della viabilità storica;
- recupero delle aree in dissesto e delle cave dismesse;
- recupero dei segni di arredo urbano storici (immaginette, simboli della via Crucis. Etc.);
- valorizzazione degli scavi archeologia;
- valorizzazione del patrimonio storico ambientale;
- tutela dell'impianto urbanistico storico;
- riorganizzazione degli edifici esistenti con ampliamento di volumetrie;
- consentire la sostituzione degli edifici recenti, privi di valore storico;
- consentire il completamente nell'ambito degli insediamenti consolidati;
- Individuazione di aree di pertinenza degli edifici sparsi in zona agricola in cui potrà avvenire l'ampliamento e/o la trasformazione;
- Per l'attività esistente, già individuata dal P.D.F. vigente, per allevamento e allenamento cavalli, si conferma tale previsione.

3. c) **Prescrizioni Vincolanti (art.6.b)**

Le prescrizioni vincolanti sono così localizzate nel Subsistema:

1) Viabilità: tracciati presenti al Catasto Leopoldino, individuati con segno continuo nella Tavola n°1 e nella Tavola rappresentante le infrastrutture.

Categorie d'intervento:

conservazione (art.5.a.1) l'intervento è finalizzato a mantenere i tracciati che corrispondono ai vecchi tracciati Leopoldini con la possibilità di migliorare l'uso e la pavimentazione, le strade così dette "bianche" che hanno conservato tali caratteristiche dovranno rimanere tali.

2) Unità Territoriale Organica Elementare 1-B-1 Via Bindone, Pregiuntino

Categorie d'intervento:

conservazione (art.5.a.1, 5.a.2, 5.a.3, 5.a.4); recupero (art.5.b.1, 5.b.2); riqualificazione (art.5.c.); completamente (art.5.d.); ristrutturazione all'interno degli insediamenti consolidati (art.5.e).

3) Unità Territoriale Organica Elementare 1-B-2 Santa Maria a Monte

Categorie d'intervento:

conservazione (art.5.al, 5.a.2, 5.a.3, 5.a.4) e recupero (art.5.b) con le prescrizioni che seguono: valorizzazione dell'immagine urbana verso lo spazio pubblico definendo l'immagine pubblica da mantenere, valorizzazione degli edifici storici, anche attraverso un piano del colore, valorizzazione degli spazi aperti e delle vedute, valorizzazione dell'uso dello spazio pubblico migliorandone le qualità ambientali, riqualificazione (art.5.c); completamente (art.5.d);

ristrutturazione all'interno degli insediamenti consolidati (art.5.e); trasformazione (art.5.f).

4) Unità Territoriale Organica Elementare 1-B-3 Montecalvoli

Categorie d'intervento:

conservazione (art.5.al, 5.a.2, 5.a.3, 5.a.4); recupero (art.5.b.1, 5.b.2) con le prescrizioni che seguono: valorizzazione dell'immagine urbana verso lo spazio pubblico definendo l'immagine pubblica da mantenere, valorizzazione degli edifici storici caratterizzare l'ambiente storico attraverso un piano dei colori; valorizzazione degli spazi aperti e delle vedute, non che valorizzazione dell'uso dello spazio pubblico migliorando le qualità ambientali, riqualificazione (art.5.c); completamente (art.5.d), ristrutturazione all'interno dell'insediamento consolidato (art. 5. e), Trasformazione (art. 5.gf.).

5) Unità Territoriale Organica Elementare 1-B-4 Aree agricole con edifici sparsi Categorie d'intervento:

conservazione (art.5.a); recupero (art.5.b.1, 5.b.2); Riqualificazione (art. 5c); Ampliamento (art. 5g); Trasformazione (art. 5f).

Per la parte di U.T.O.E. ricadente in zona in vincolo fluviale e paesaggistico le categorie di intervento sono:

conservazione (art. 5.a.2), e recupero (art. 5.b.3);

4. **d) Indirizzi di attuazione (art.7)**

- Attuazione diretta (art.7.A);
- Piano Attuativo (art.7. B.a, 7. B.d, 7. B.f, 7.b.f);
- Progetto di Opera Pubblica (art.7.C);
- Piani di Riqualificazione Ambientale (art.7.D);

5. **e) Salvaguardie (art.8)**

Fino all'approvazione del Regolamento Urbanistico valgono le seguenti indicazioni:

non sono ammessi interventi di nuova edificazione, sono comunque ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia e restauro ai fini dei miglioramenti igienico-sanitari.

---

## **Art.15 Subsistema Territoriale Insediativo di Collina N.1C**

---

1. **a) Definizione**

Il subsistema è caratterizzato da vasti insediamenti urbani consolidati sia in forma aggregata, sia in forma sparsa, che, nel loro insieme, costituiscono una struttura urbana omogenea. Anche questa parte di territorio è definita da aree boscate (luoghi a statuto speciale) che si concentrano lungo i rii nel fondovalle e da aree coltivate di piccole dimensioni, legate ad un sistema economico non intensivo e in prevalenza complementare ad altre attività. Anche questa parte di territorio deve essere tutelata e riqualificata nelle sue caratteristiche ambientali, quale funzione determinante degli altri subsistemi territoriali di collina. Gli edifici presenti al Catasto Leopoldino e le Ville storiche verranno conservati e valorizzate: articolati tipi di intervento saranno definiti in maniera puntuale e meglio rispondenti ai luoghi in fase di R.U.

Le Unità Territoriali Organiche Elementari del subsistema sono denominate come segue:

1-C-1 Casini, Cerretti, Fontine, Falorni e le Lezze, Via Paniaccio, Pregiuntino, San Sebastiano, , Via di Melone, Montecalvoli;

1-C-2 Via del Bruno;

1-C-3 Via di Bientina

1-C- 4 Aree agricole con edifici sparsi;

2. **b) Obiettivi**

- tutela e valorizzazione dell'ambiente naturale;
- messa in sicurezza della struttura fisica dei territorio;

- recupero dell'edilizia esistente anche attraverso formule agrituristiche;
- conservazione e recupero delle condizioni ambientali conformemente agli interessi fondamentali della comunità e alla qualità della vita;
- tutela degli edifici e dei manufatti storici risalenti all'epoca del Catasto Leopoldino;
- incremento della dotazione e della qualità dei servizi;
- valorizzazione delle strutture insediative;
- miglioramento della qualità urbana degli insediamenti recenti;
- recupero della viabilità storica;
- recupero dei segni di arredo urbano quali immaginette, simboli della via Crucis ecc;
- completamento dei piani attuativi vigenti;
- completamento degli insediamenti consolidati;
- individuazione di aree per la nuova edificazione che dovrà essere realizzata con particolare attenzione alla qualità ambientale ed urbana;
- Individuazione di aree di pertinenza degli edifici sparsi in zona agricola in cui potrà avvenire l'ampliamento e/o la trasformazione;

### 3. c) Prescrizioni vincolanti (art.6.b)

Le prescrizioni vincolanti sono così localizzate nel Subsistema:

- 1) Viabilità: tracciati presenti al Catasto Leopoldino individuati con segno continuo nella Tavola n°1 e nella Tavola rappresentante le infrastrutture Categorie d'intervento:

conservazione (art.5.a.1) l'intervento è finalizzato a mantenere i tracciati che corrispondono ai vecchi tracciati Leopoldini con la possibilità di migliorare l'uso e la pavimentazione; le strade cosiddette bianche che hanno conservato tali caratteristiche dovranno rimanere tali;

- 2) Unità Territoriale Organica Elementare 1-C-1 Casini, Cerretti, Fontine, Falorni e le Lezze, Via Paniaccio, Pregiuntino, San Sebastiano, Via di Melone, Montecalvoli;

Categorie d'intervento:

conservazione (art.5.al, 5.a.2, 5.a.3, 5.a.4); recupero (art.5.b.1, 5.b.2); riqualificazione (art. 5c); completamente (art. 5d); ristrutturazione all'interno degli insediamenti consolidati (art. 5e); trasformazione (art. 5.f.);

Per la parte di U.T.O.E. ricadente in zona in vincolo fluviale e paesaggistico le categorie di intervento sono:

- conservazione (art. 5.a.2), e recupero (art. 5.b.3);

- 3) Unità Territoriale Organica Elementare 1-C-2 Via dei Bruno

Categorie d'intervento:

conservazione (art 5.al, 5.a.2, 5.a.3, 5.a.4); recupero (art.5.b.1, 5.b.2); riqualificazione (art.5.c); completamente (art.5.d); ristrutturazione all'interno degli insediamenti consolidati (art. 5.e);

- 4) Unità Territoriale Organica Elementare 1-C-3 Via di Bientina

Categorie d'intervento:

conservazione (art 5.al, 5.a.2, 5.a.3, 5.a.4); recupero (art.5.b.1, 5.b.2); riqualificazione (art.5.c); completamente (art.5.d); ristrutturazione all'interno degli insediamenti consolidati (art. 5.e); trasformazione (art.5.f); al fine di garantire la costituzione di un asse di servizi di supporto al subsistema.

- 5) Unità Territoriale Organica Elementare 1-C-4 Aree agricole con edifici sparsi

Categorie d'intervento:

conservazione (art.5.a); recupero (art.5.bl. 5.b.2); riqualificazione (art.5.c); Ampliamento (art. 5g);

Per la parte di U.T.O.E. ricadente in zona in vincolo fluviale le categorie di intervento sono:

- conservazione (art. 5.a.2), e recupero (art. 5.b.3);

#### 4. **d) Indirizzi di attuazione (art.7)**

- Attuazione diretta (art.7.A);
- Piano Attuativo (art.7.B.a, 7.B.b, 7.B.d, 7.B.e, 7.B.b.f);
- Progetto di Opera Pubblica (art.7.C);
- Piani di Riqualificazione Ambientale (art.7.D);

#### 5. **e) Salvaguardie (art.8)**

Fino all'approvazione dei Regolamento Urbanistico valgono le seguenti indicazioni:

non sono ammessi interventi di nuova edificazione; sono comunque ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia e restauro ai fini dei miglioramenti igienico sanitari.

---

### **Art.16 Sistema Territoriale di Pianura (n°2)**

---

#### 1. **a) Definizione**

Il sistema territoriale di pianura è costituito dalla parte di territorio compresa tra la strada pedecollinare e l'argine dei fiume Arno: è una vasta piana agricola coltivata in maniera estensiva percorsa in direzione est-ovest dal Canale Usciana e dai canali Collettore e Antifosso, di rilevanza paesaggistica, e costituisce il ruolo produttivo per le aziende agricole presenti. Il disegno della tessitura dei campi è caratterizzato dal paleoalveo del fiume Arno e da uno specchio d'acqua la cui identità paesaggistica è consolidata da tempo. Questo sistema di pianura comprende grossi insediamenti di epoca recente quali Montecalvoli Basso, Ponticelli e l'Area Industriale di Ponticelli, nonché insediamenti consolidati che costituiscono delle vere e proprie frazioni come S.Donato e Cinque case nonché insediamenti sparsi, storici e recenti, di tipologia agricola.

All'interno dei sistemi sono individuati i seguenti subsistemi:

2. 2A Subsistema Territoriale Insediativo di Pianura art. 17
3. 2B Subsistema Territoriale Ambientale Fluviale di Pianura art. 18
4. 2C Subsistema Territoriale Produttivo di Ponticelli art. 19

#### 5. **b) Obiettivi generali del sistema**

- messa in sicurezza del territorio con azioni preventive e collettive;
- recupero delle aree degradate e degli edifici abbandonati;
- interventi volti a prevenire eventi catastrofici;
- conseguire condizioni di stabilità ecologica;
- recupero delle aree compromesse da discariche e da deposito di materiali di rottamazione;
- promozione dell'uso pubblico;
- valorizzazione degli edifici o dei manufatti storici;
- incentivazione dell'uso turistico e del tempo libero anche attraverso l'agriturismo;
- incremento della dotazione dei servizi;
- valorizzazione delle strutture insediative;
- conferma della coltura tradizionale in atto con sviluppo delle condizioni polderali ancora presenti;

#### 6. **c) Prescrizioni vincolanti (art.6.b)**

- aree incluse nel sistema regionale delle aree protette D.C.R. 296/1988;

- aree definite dalla D.C.R. 230/94 e le salvaguardie previste con D. 107/97 dell'Autorità di Bacino del fiume Arno;
- subsistema 2A conservazione (art.5.a); recupero (art.5.b.1, 5.b.2) riqualificazione (art.5.c); completamente (art.5.a); ristrutturazione all'interno degli insediamenti del sistema insediativo consolidati (art.5.e); trasformazioni (art.5.f); subsistema 2B conservazione (art.5.a.1, 5.a.2, 5.a.3, 5.a.4); recupero (art.5.b.1, 5.b.2); subsistema 2C conservazione (art.5.a.1, 5.a.2, 5.a.3, 5.a.4); recupero (art.5.b.1, 5.b.2); riqualificazione (art. 5.c); completamente (art.5.d); ristrutturazione all'interno del sistema (art.5.e); trasformazioni (art.5.f);

## 7. Invarianti

- Ambiti dei corsi di acqua come riconosciuti in base al D.C.R. 230/1994 Categorie d'intervento;  
conservazione: art.5.a.4 interventi di salvaguardia idraulica, interventi idraulico forestali;

## 8. Luoghi con Statuto Speciale

- Viabilità Storica Leopoldina.

### Categorie d'intervento:

conservazione (art.5.a.1) mantenimento dei tracciati e loro conservazione senza alterazioni delle pavimentazioni originarie.

- Ville e giardini e emergenze storiche riconosciute di particolare pregio. Categorie d'intervento:

conservazione: art.5.a.3 e recupero art.5.b.1 - interventi di conservazione e di recupero finalizzati al riutilizzo.

## 9. d) Indirizzi di attuazione (art.6.c)

Piano di Riqualificazione Ambientale (art.7.D) nel rispetto degli studi idrogeologici e geomorfologici allegati al Piano Strutturale. In assenza di Piano di Riqualificazione Ambientale esteso a tutto il sistema o ai subsistemi è consentito redigere Piani di Riqualificazione Ambientale d'iniziativa pubblica o privata circoscritti alle aree comprese nelle unità territoriale organiche elementari 2-A-3, 2B2, 2-B-3, 2-B-4.

## 10. e) Salvaguardie (art.8)

Fino all'approvazione del Regolamento Urbanistico, sono consentiti unicamente interventi di manutenzione e recupero degli edifici e manufatti esistenti, il miglioramento delle colture e le opere di sistemazione del suolo (art. 6.a).

Sono comunque consentiti tutti gli interventi previsti dalla legge Regionale n° 64/95 e n° 25/97 e successive modifiche.

## **Art.17 Subsistema Territoriale Insediativo di Pianura 2A**

---

### 1.a) Definizione

Il subsistema insediativo di pianura comprende quella parte di territorio caratterizzata dalla vasta piana coltivata con edilizia residenziale sparsa storica e recente, dai nuclei residenziali di Montecalvoli Basso e Ponticelli e dalle frazioni di S.Donato, Firenzuola e Cinque Case. Percorso in direzione est-ovest dalla Strada Provinciale Francesca mantiene la tessitura poderale dell'epoca Leopoldina rimasta in prevalenza inalterata, all'interno vi sono inoltre edifici e poderi storici di particolare pregio architettonico come il complesso di Villa Fantoni che il Piano Strutturale intende conservare e valorizzare.

Le unità territoriali organiche elementari del subsistema sono denominate.

2-A-1 Via di Lungomonte, Ponticelli, Montecalvoli basso, S. Donato-Firenzuola, Cinque Case;

2-A-2; Ponticelli via Francesca, Via Francesca (Ponticelli), Via Francesca (Montecalvoli);  
2-A-3 Aree Agricole con edifici sparsi;

## 2.b) Obiettivi

- messa in sicurezza del territorio con azioni preventive e collettive;
- recupero delle aree degradate e degli edifici abbandonati;
- conservazione e recupero delle condizioni ambientali conformi agli interessi fondamentali della comunità e alla qualità della vita;
- interventi volti a prevenire interventi catastrofici;
- ricerca delle condizioni di stabilità ecologica;
- recupero delle aree compromesse da discariche e da deposito di materiali di rottamazione;
- attività ortoflorovivaistica;
- incentivazione dell'uso pubblico;
- valorizzazione degli edifici e dei manufatti storici;
- incremento della dotazione dei servizi e miglioramento della loro qualità;
- valorizzazione delle strutture insediative;
- completamente dei piani attuativi vigenti;
- individuazione delle aree per la nuova edificazione che dovrà essere realizzata con particolare attenzione alla qualità ambientale ed urbana;
- individuazione di aree di pertinenza degli edifici sparsi in zona agricola in cui potrà avvenire l'ampliamento e/o la trasformazione;
- *riconoscimento delle aree di rottamazione esistenti nelle UTOE 2A<sub>3</sub>, a seguito di atti amministrativi di carattere sovracomunale siglati con gli Enti competenti in materia.*

## 3.c) Prescrizioni vincolanti (art.6.b)

Le prescrizioni vincolanti sono così localizzate nel Subsistema:

4.1) Viabilità tracciati presenti al Catasto Leopoldino individuate con segno continuo nella Tavola n°1 e nella Tavola rappresentante le infrastrutture Categorie d'intervento:

conservazione (art.5.a.1) l'intervento è finalizzato a mantenere i tracciati che corrispondono ai vecchi tracciati Leopoldini con la possibilità di migliorare l'uso e la pavimentazione; le strade cosiddette bianche che hanno conservato tali caratteristiche dovranno rimanere tali;

5.2) Unità Territoriale Organica Elementare 2-A-1 Via di Lungomonte, Ponticelli, Montecalvoli basso, S. Donato-Fírenzuola, Cinque Case;

Categorie d'intervento:

conservazione (art.5.a.1, 5.a.2, 5.a.3, 5.a.4); recupero (art.5.b.1, 5.b.2); riqualificazione (art.5.c); completamente (art.5.d); ristrutturazione all'interno degli insediamenti consolidati (art. 5.e); trasformazione (art.5.f).

Per la parte di U.T.O.E. ricadente in zona in vincolo fluviale e paesaggistico le categorie di intervento sono:

- conservazione (art. 5.a.2), e recupero (art. 5.b.3);

6. 4) Unità Territoriale Organica Elementare 2-A-2 Ponticelli via Francesca Via Francesca (Ponticelli), Via Francesca (Montecalvoli);

Categorie d'intervento:

conservazione (art. 5.a.1, 5.a.2, 5.a.3, 5.a.4); recupero (art. 5.b.1, 5.b.2); riqualificazione (art. 5.c); completamente (art. 5.d); ristrutturazione all'interno degli insediamenti consolidati (art. 5.e);

7. 10) Unità Territoriale Organica Elementare 2-A-3 Aree agricole con edifici sparsi Categorie d'intervento:

conservazione (art.5.a.1); recupero (art. 5.b.1, 5.b.2); riqualificazione (art. 5.c.1); ampliamento (art. 5.g); Trasformazione (art. 5f).

Per la parte di U.T.O.E. ricadente in zona in vincolo fluviale e paesaggistico le categorie di intervento sono:

- conservazione (art. 5.a.2), e recupero (art. 5.b.3);
- la destinazione urbanistica relativa all'area ex sede di discarica è subordinata all'accertamento dell'avvenuta bonifica secondo le disposizioni regionali vigenti.

#### **14.d) Indirizzi di attuazione (art.7)**

- 15.- Attuazione diretta (art.7.A);
- 16.- Piani attuativi (art.7.B);
- 17.- Progetto di opera pubblica (art.7.C);
- 18.- Piani di Riqualificazione ambientale (art.7.D);

#### **19.e) Salvaguardie**

Fino all'approvazione dei Regolamento Urbanistico valgono le seguenti indicazioni: non sono ammessi interventi di nuova edificazione; sono comunque ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia e restauro ai fini del miglioramento igienico sanitario.

---

### **Art. 18 Subsistema Territoriale Ambientale Fluviale di Pianura 2-B**

---

#### **1.a) Definizione**

Detto subsistema comprende le aree strettamente pertinenti ai Canali Usciana, Antifosso e Collettore nonché alle golene del fiume Arno. Presenta particolari situazioni di degrado che il Piano Strutturale intende recuperare e riqualificare ai fini di interessi territoriali sovracomunali e come dotazione di standard a livello strettamente comunale. All'interno di quest'area verranno realizzate attrezzature per il tempo libero quali piste ciclabili, percorsi pedonali, aree di sosta, attrezzature sportive, nonché la riorganizzazione della vegetazione per il mantenimento della fauna acquatica e non.

Le Unità Territoriali Organiche Elementari del subsistema sono denominate:

- 2-B-1 insediamento di Ponticelli;
- 2-B-2 Area per il tempo libero di Montecalvoli basso;
- 2-B-3 Paleoalveo del Fiume Arno;
- 2-B-4 Ambiti Fluviali;

#### **2.b) Obiettivi**

- messa in sicurezza della struttura idraulica;
- conservazione e il recupero delle condizioni ambientali conformi agli interessi fondamentali della comunità e alla qualità della vita;
- i interventi volti a prevenire eventi catastrofici;
- ricerca di condizioni di stabilità ecologica;
- incentivazione dell'uso pubblico;
- incremento della qualità dei servizi;

#### **3.c) Prescrizioni vincolanti (art.6.b)**

Le prescrizioni vincolanti sono così localizzate nel Subsistema:

- 4.1) Unità Territoriale Organica Elementare 2-B-1 Insediamento di Ponticelli Categorie d'intervento: conservazione (art. 5.a.1, 5.a.2, 5.a.3, 5.a.4); recupero (art. 5.b.1, 5.b.2), riqualificazione (art. 5.c); ristrutturazione all'interno degli insediamenti consolidati (art. 5.e); ampliamento (art. 5.g).

5.2) Unità Territoriale Organica Elementare 2-B-2 Area per il tempo libero di Montecalvoli conservazione (art. 5.a.1, 5.a.2, 5.a.3, 5.a.4); recupero (art. 5.b.1, 5.b.2), riqualificazione (art.5.c); per i fabbricati presenti, in analogia agli edifici sparsi in zona agricola si applicherà l'art. 5.g.; attività previste dalle specifiche delibere consiliari vigenti.

Per la parte di U.T.O.E. ricadente in zona in vincolo paesaggistico le categorie di intervento sono:

- conservazione (art. 5.a.2), e recupero (art. 5.b.3);

#### 6.3) Unità Territoriale Organica Elementare 2-B-3 Paleoalveo del Fiume Arno

Categorie d'intervento:

conservazione (art.5.a.1, 5.a.2, 5.a.3, 5.a.4); recupero (art.5.b.1, 5.b.2); riqualificazione (art.5.c); ampliamento (art. 5.g); trasformazione volta alla realizzazione di strutture ricettive e servizi esclusivamente di supporto all'attività dei tempo libero da definire in fase di redazione dei Regolamento Urbanistico.

Per la parte di U.T.O.E. ricadente in zona in vincolo fluviale di intervento sono:

- conservazione (art. 5.a.2), e recupero (art. 5.b.3);

#### 7.4) Unità Territoriale Organica Elementare 2-B-4 Ambiti Fluviali

Categorie d'intervento:

conservazione (art.5.a.1, 5.a.2, 5.a.3, 5.a.4); riqualificazione (art.5.c); attività previste dalle specifiche delibere consiliari vigenti.

Per la parte di U.T.O.E. ricadente in zona in vincolo fluviale di intervento sono:

- conservazione (art. 5.a.2), e recupero (art. 5.b.3);
- la destinazione urbanistica relativa all'area ex sede di discarica è subordinata all'accertamento dell'avvenuta bonifica secondo le disposizioni regionali vigenti.

### 8.d) Indirizzi di attuazione (art.7)

- Attuazione diretta (art.7.A);
- Piano Attuativo (art.7.B.a);
- Progetto di opera Pubblica (art.7.C);
- Piano di Riqualificazione Ambientale (art.7.D);

### 9.e) Salvaguardie (art.8)

Fino all'approvazione dei Regolamento Urbanistico valgono le seguenti indicazioni: sono ammessi interventi di salvaguardia intesi alla messa in sicurezza dei luoghi.

---

## Art.19 Subsistema Territoriale Produttivo di Ponticelli 2-C

---

### 1.a) Definizione

Il subsistema comprende le aree produttive e le aree libere che il Piano Strutturale intende destinare al completamente del polo produttivo, aree occupate da insediamenti industriali o artigianali non recenti, aree adibite a servizi e aree libere che il Piano Strutturale destina a tali usi.

### 2.b) Obiettivi

- messa in sicurezza del territorio con azioni preventive e collettive;
- recupero delle aree degradate al fine dell'equilibrio ambientale;
- riconversione di edifici non più utilizzati a fini produttivi;
- interventi volti a prevenire eventi catastrofici;
- conseguire condizioni di stabilità ecologica;
- dotazione degli standard urbanistici e inserimento dell'indice di piantumazione definiti dal R.U.;

- incentivazione della localizzazione di nuove attività produttive e commerciali;
- incentivazione della localizzazione di servizi a tali attività;
- incentivazione per la rilocalizzazione di aziende trasferite da aree a prevalente utilizzazione residenziale e/o agricola, per perseguire la riqualificazione ambientale;

### **3.c) Prescrizioni vincolanti (art.6.b)**

Categorie d'intervento prevalenti nel subsistema:

conservazione (art.5.a.1, 5.a.2, 5.a.3, 5.a.4); recupero (art.5.b.1, 5.b.2); riqualificazione (art.5.c),- completamente (art.5.d); ristrutturazione all'interno degli insediamenti consolidati (art.5.e), trasformazione (art.5.f);

Localizzazione degli standard (verde, parcheggi, viabilità), nella fascia di rispetto fluviale definita dalla legge n° 431/85.

Per la parte di U.T.O.E. ricadente in zona in vincolo fluviale le categorie di intervento sono:

- conservazione (art. 5.a.2), e recupero (art. 5.b.3);

### **4.d) Indirizzi di attuazione (art.7)**

- Attuazione Diretta (art.7.A);
- Piani Attuativi (art.7.B.a, 7.B.c, 7.B.d., 7.B.e, 7.B.f);
- Progetti di opera pubblica (art. 7.C);

### **5.e) Salvaguardie**

Fino all'approvazione dei Regolamento Urbanistico valgono le seguenti indicazioni non sono ammessi interventi di nuova edificazione; sono comunque ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia e restauro ai fini del miglioramento igienico sanitario.

---

## **Art. 20 USI CIVICI**

L'ambito di applicazione del presente articolo riguarda gli usi civici così come individuati nel quadro conoscitivo del P.T.C. della Provincia di Pisa.

### **1.a) Definizione**

Sono diritti di godimento che si concentrano in varie forme (caccia, pascolo, legnatico, semina), spettante ai membri di una collettività su terreni di proprietà Comunale o anche di terzi.

### **2.b) Obiettivi**

- alienazione ai cittadini che ne faranno richiesta.( l'A.C. ha provveduto a completare l'indagine tramite perito e ne ha effettuato la pubblicazione in data 28/05/97);

### **3.c) Prescrizioni vincolanti (art.6.b)**

Cessato il vincolo per la alienazione delle aree soggette ad uso civico, le prescrizioni vincolanti saranno quelle tipiche delle U.T.O.E. interessate, e comunque dovranno essere rispettate le categorie d'intervento previste nella legge n° 431/85;

### **4.d) Indirizzi di attuazione (art.7)**

Qualora cessi il vincolo, l'attuazione dei programmi urbanistici o edilizi seguiranno gli indirizzi di attuazione predisposti per le U.T.O.E.;

##### **5.e) Salvaguardie**

In attesa che il vincolo di uso civico venga definito dall'Amministrazione Comunale gli interventi previsti e consentiti saranno quelli del recupero edilizio e della riqualificazione definiti nelle presenti norme;

#### **CAPO III**

##### **Sistemi Funzionali e di Servizio**

---

##### **Art.21 Sistema Funzionale n°3 - Luoghi Caratterizzanti**

---

###### **1.a) Descrizione**

Il Sistema Funzionale N. 3 è costituito dall'insieme dei Luoghi Caratterizzanti che il Piano Strutturale localizza all'interno dei perimetri edificati, - essi sono i luoghi dove attualmente esistono ed in futuro saranno localizzate o ripristinate funzioni d'interesse urbano e territoriale.

Il Sistema Funzionale è articolato:

- L 1 Piazza della Vittoria Santa Maria a Monte;
- L 2 Piazza di Montecalvo Alto;
- L 3 Piazza di Cerretti;
- L 4 Piazza di San Donato;
- L 5 Piazza di Ponticelli;

###### **2.b) Obiettivi generali del sistema**

- conferma della centralità urbana;
- riqualificazione urbana dei subsistemi;
- sviluppare la fruizione pubblica;
- valorizzazione delle strutture esistenti;

###### **3.c) Prescrizioni vincolanti-interventi da attuare (art.6.b)**

###### **4.d) Indirizzi di attuazione (art.7)**

- Progetto di Opera Pubblica (art. 7.C); conservazione (art.5.a.1, 1 5.a.2., 5.a.3.); riqualificazione (art.5.c.2);

##### **Art.22 Sistema Infrastrutturale n° 4**

---

###### **1.a) Descrizione**

Il Sistema Infrastrutturale è costituito dalla rete stradale d'interesse provinciale e sovracomunale e da quella d'interesse comunale.

###### **2.b) Obiettivi generali del sistema**

- Attuazione di programmi sovracomunali;
- Miglioramento della mobilità all'interno del territorio comunale;
- Potenziamento del sistema dei parcheggi;
- Riqualificazione delle strade storiche urbane;
- Sviluppo delle infrastrutture;

### **3.c) Prescrizioni vincolanti -interventi da attuare (art.6.b)**

Realizzazione dei collegamento con la superstrada Firenze-Pisa-Livorno, realizzazione di parcheggi, potenziamento delle infrastrutture di servizio, realizzazione degli attraversamenti dell'Usciana, dei Collettore e dei Canale Antifosso per la creazione dei percorsi di collegamento previsti nel sistema ambientale, della viabilità di interquartiere, della viabilità primaria urbana da riqualificare come asse dei servizi, della viabilità per il tempo libero (piste ciclabili e pedonali per la valorizzazione degli itinerari storici e paesaggistici)

### **4.d) Indirizzi di attuazione (art.7)**

- Progetto di Opera Pubblica (art. 7.c);

---

## **Titolo III**

### **Quantità**

---

## **Art.23 Dimensioni massime ammissibili degli insediamenti, delle funzioni, nonché dei servizi necessari**

---

1. Le dimensioni massime ammissibili sono esplicitate all'interno dei sistemi, ulteriormente suddivisi in subsistemi e in Unità Territoriali Organiche Elementari, in presenza di categorie d'intervento che consentono incrementi significativi degli insediamenti e dei servizi e sono riportate nelle Aree di cui alla Tav. 2 allegate.
2. Il dimensionamento previsto nella tabella allegata è suscettibile di variazione in più o in meno del 10% per ogni singola U.T.O.E. pertanto i dati riportati non si intendono fissi ma variabili in base a studi di dettaglio che saranno effettuati in fase di stesura del R.U.; fermo restando il dimensionamento massimo previsto nelle tabelle allegate.
3. Per quanto attiene alla residenza il dimensionamento complessivo comprende:
  - a. la ristrutturazione urbanistica, il recupero e la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente;
  - b. il completamento;
  - c. l'espansione.
4. Le funzioni delle U.T.O.E., definite nella tabella allegata, devono essere corrispondenti a quelle definite dal subsistema di appartenenza. Per le U.T.O.E. di tipo urbano come individuate dal quadro conoscitivo saranno consentite tutte quelle funzioni di servizio compatibili con la residenza.

---

## **Art. 24 Valutazione degli effetti ambientali**

---

Per la valutazione degli effetti ambientali il Piano Strutturale ha tenuto presente quanto definito dall'articolo 32 della Legge Regionale n.5; impostando uno studio che è organizzato secondo i seguenti punti:

### **A) INDIVIDUAZIONE DEI BENI E DELLE AREE DI RILEVANZA AMBIENTALE**

Servendosi delle conoscenze storico territoriali che hanno portato alla definizione dello Statuto dei Luoghi e delle Invarianti, è stata prevista una divisione del territorio comunale in due sistemi territoriali e in subsistemi, nei quali sono precisati gli elementi del territorio da tutelare,

ripristinare e valorizzare. Sono state individuate aree con particolari caratteri naturalistici nelle quali l'obiettivo prioritario è stato il divieto dell'edificazione e la conservazione dell'aspetto naturalistico rimasto.

Questo risultato si è concentrato soprattutto nell'area delle Pianore e di Tavolaia (subsistema 1A), dove il perimetro delle aree agricole e i contorni delle aree boscate sono ancora quelli risalenti al Catasto Leopoldino; questi perimetri sono stati considerati invarianti e riportati nella tavola n.1.

Il Piano Strutturale ha considerato storici anche tutti gli edifici, con le relative pertinenze, che risultano dalla cartografia del Catasto Leopoldino; sono stati indicati anch'essi nella tavola n.1. Con lo stesso concetto si sono valutati quali elementi immodificabili i tracciati stradali anch'essi individuati nella tavola n.1, che peraltro, possono essere attraversati da una eventuale nuova viabilità.

Particolare attenzione è stata rivolta al sistema 1B che individua una parte di area collinare compresa tra la strade di Lungomonte e la Via del Crinale, avente rilevante importanza paesaggistica e che il Piano Strutturale intende tutelare anche introducendo sulla Via del Crinale dei luoghi di sosta e osservazione panoramica.

## B) INDICAZIONE DELLE FINALITÀ DEGLI INTERVENTI PREVISTI E DEI MOTIVI DELLE SCELTE RISPETTO AD ALTRE ALTERNATIVE

Le finalità degli interventi previsti e delle scelte progettuali attuate, sono il risultato di una combinazione tra gli obiettivi prefissati e il quadro conoscitivo territoriale.

I concetti ispiratori delle scelte hanno tenuto conto sia delle caratteristiche territoriali, intese come storia, ambiente, risorse e società, sia degli obiettivi fissati per garantire lo sviluppo del comune di Santa Maria a Monte.

La finalità del Piano Strutturale quindi, è quella di garantire comunque uno sviluppo insediativo, economico e sociale che permetta la salvaguardia delle risorse essenziali presenti sul territorio comunale.

Il Piano Strutturale vuole essere pertanto uno strumento di sviluppo compatibile, cioè uno strumento di crescita nel rispetto delle potenzialità che il territorio può offrire.

Sistemi, subsistemi e Unità Territoriali Organiche Elementari hanno tutti indirizzi normativi precisi, che dettano condizioni di salvaguardia ambientale pur garantendo, comunque, uno sviluppo sociale ed economico.

E' nella normativa tecnica di attuazione quindi, che si ritrovano le finalità degli interventi previsti per sistema, subsistema e Unità Territoriali Organiche Elementari.

## C) DESCRIZIONE DELLE AZIONI PREVISTE E DEI LORO PREVEDIBILI IMPATTI SULL'AMBIENTE

I punti presi in considerazione sono:

**Suolo** - valutato nella sua interezza, come parametro fondamentale, è stato preso in considerazione il consumo che è stato fatto fino alla data odierna in modo da avere indicazioni precise sul dimensionamento del piano per determinare in fase finale quanto sviluppo il territorio può sopportare senza che questo venga stravolto nelle sue costanti essenziali. L'obiettivo relativo alle nuove edificazioni tiene conto del rapporto esistente tra queste e la dotazione di servizi ed infrastrutture in modo da attuare il concetto di riordino della tutela ambientale e dei programmi di ripristino.

E' stato inoltre verificato, nei punti d'insediamento, il rispetto della Delibera D.C.R. 230/94 e della Delibera n° 107 del 15 luglio 1997 dell'Autorità del Bacino (Art. 12, Terzo comma del Decreto Legge 5 ottobre 1993, n° 398 convertito con modificazioni in Legge 4 dicembre 1993, n° 493).

Già in precedenza l'Amministrazione Comunale scelse di non far installare nel proprio territorio nuovi insediamenti produttivi con scarichi a rischio. Il Piano Strutturale prevede il cambio di destinazione dell'unica azienda conciaria esistente sul territorio e si prefigge l'obiettivo di normare le attività di deposito, stoccaggio e rottamazione nel successivo Regolamento Urbanistico.

**Acqua** - La presenza delle grandi costanti dei corsi d'acqua sul territorio ha assunto una parte fondamentale nella tutela del sistema ambientale.

Lo sforzo che il Piano Strutturale compie per il ridisegno del limite dell'edificato ha preso in considerazione anche il futuro della rete idrica e fognante per possibili integrazioni e completamento.

Le risorse di acqua presenti nel territorio sono di interesse sovracomunale, in particolar modo i pozzi delle Cerbaie, che alimentano gli acquedotti sia locali che di altri comuni (vedi Relazione Geologica).

**Aria** - Tra gli obiettivi del Piano Strutturale non compare assolutamente l'incremento delle "zone miste", in cui convivono l'attività produttiva e la residenza; il Piano Strutturale tende ad isolare le aree produttive dalle zone agricole ed urbane con fasce a verde ed aree direzionali e commerciali, che non comportino aumenti di traffico.

Per ciò che riguarda l'area produttiva di Montecalvoli Basso (posta tra Via Pié di Monte e la Provinciale Francesca), si prevede di incentivare il trasferimento di quelle aziende nel Subsistema 2C, in quanto tali edifici industriali e/o artigianali sono in strettissimo contatto con l'abitato circostante e, essendo ubicati sotto il centro storico di Montecalvoli Alto, si viene a creare l' "effetto anfiteatro", che amplifica estremamente i rumori.

#### D) INDIRIZZI PER LA REDAZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO.

Qualsiasi intervento di trasformazione dovrà essere subordinato alla preventiva valutazione degli effetti che produce sull'ambiente tenendo conto dei principi stabiliti dall'art. 5 della L.R. 5/95 e sulla base degli elementi di conoscenza di cui ai precedenti punti.

La localizzazione di nuovi insediamenti è subordinata alla verifica delle potenzialità di riuso e riqualificazione degli insediamenti preesistenti.

I nuovi insediamenti e gli interventi di potenziamento dei tessuti insediativi esistenti dovranno essere accompagnati dalla contemporanea previsione di tutti i servizi e infrastrutture che consentono la tutela delle risorse essenziali del territorio in maniera tale da non incidere negativamente e irreversibilmente rispetto agli equilibri degli ecosistemi ambientali. Sarà inoltre necessario garantire norme di R.U. che prevedano espressamente l'approvvigionamento idrico, la depurazione, la difesa del suolo, lo smaltimento dei rifiuti solidi, la disponibilità di energia e la mobilità.

*Per gli insediamenti produttivi attualmente esistenti in zone diverse dal Subsistema 2C, il Regolamento Urbanistico disciplinerà la riconversione, riqualificazione, la possibilità di procedere alla ricostruzione ed ampliamento in caso di attività compatibili con la residenza nel rispetto degli obiettivi specifici delle singole UTUE e comunque in linea con gli indirizzi generali del piano.*

#### **Art. 25 Indirizzi per i piani di settore di competenza comunale**

Le indagini derivanti dal quadro conoscitivo di cui all'art. 9 nonché i criteri e gli indirizzi definiti nel precedente art. 24, dovranno essere assunti quali elementi di riferimento per la definizione e la

valutazione dei piani e programmi di settore di competenza comunale aventi effetti sull'uso e la tutela delle risorse del territorio.