

RELAZIONE TECNICA

GRUPPO DI LAVORO

Progetto

- arch. Roberto Montagni

Ufficio Piano Regolatore

- arch. Mara Magnani

- geom. Stefano Falorni

- Maura Cecchi

-

Indagini geologico-tecniche

- dott. Eros Aiello

- dott. Franco Grandini

Indagini e verifiche idrauliche

- ing. Enrico Galigani

novembre 2002

COMUNE DI CAPRAIA E LIMITE

Sindaco

Alessandro Alderighi

INDICE

1. OBIETTIVI, CARATTERISTICHE E FINALITA'

- 1.1. Che cos'è il regolamento urbanistico e qual è il rapporto fra il piano strutturale e il regolamento urbanistico
- 1.2. Il nuovo ufficio di piano
- 1.3. La costruzione del regolamento urbanistico

2. IL QUADRO CONOSCITIVO

- 2.1. L'indagine sulle città e i borghi
- 2.2. La schedatura degli edifici extraurbani
- 2.3. La schedatura dei centri storici
- 2.4. L'indagine del territorio aperto.

3. IL PROGETTO

3.1. Caratteri generali

3.2. La disciplina generale del territorio

- Aree urbane storiche
- Aree urbanizzate di recente formazione
- Aree di nuovo impianto
- Insediamenti per il tempo libero e l'accoglienza turistica
- Insediamenti produttivi
- Progetto di valorizzazione turistica del territorio
- Attrezzature e Parchi urbani
-

3.3. La disciplina particolare del territorio

- Limite sull'Arno.
- Caprai Fiorentina.
- Castra.
- Borghi e aggregati minori.
- Gli ambiti di valorizzazione
-

3.4. Gli spazi pubblici e gli standards urbanistici

3.5. La valutazione degli effetti ambientali

1. OBIETTIVI, CARATTERISTICHE E FINALITA'

1.1. Che cos'è il regolamento urbanistico e qual è il rapporto fra il piano strutturale e il regolamento urbanistico.

Il **Piano strutturale** rappresenta la “costituzione” del territorio di Capraia e Limite. Come tale non può essere modificato e non ha una scadenza temporale. O meglio, può essere modificato solo se cambia il quadro conoscitivo. Solo se fatti socio-economici, territoriali, demografici producono cambiamenti e necessità tali da richiedere la revisione della costituzione e quindi la modifica del piano strutturale. È uno strumento di **governo del territorio**, nel quale si raccolgono in sintesi i diversi aspetti settoriali, i vari temi che influenzano l'assetto del territorio.

Diversamente da quanto succedeva, non tratta esclusivamente il tema edilizio e non pone al centro della propria attenzione l'edificabilità o meno dei suoli. Nuove aree edificabili infatti non sono riportate in cartografia. Sono indicate precisamente solo le quantità massime ammissibili di nuova edificazione, che comporta consumo di territorio, e di aree da salvaguardare.

È uno strumento che può controllare le trasformazioni del paesaggio attraverso politiche attive nei confronti di categorie, per esempio quella degli agricoltori, o, sempre per esempio, collega la possibilità della crescita alle risorse, alla disponibilità di acqua, alla capacità di smaltire i rifiuti, alle potenzialità economiche. È uno strumento strategico, di notevole importanza che può, se ci si crede, produrre un salto di qualità nella gestione del territorio.

Il **Regolamento urbanistico** è la parte del nuovo piano regolatore comunale che, nel rispetto delle indicazioni strategiche del piano strutturale, ne **attua gli indirizzi** con decisioni operative e con una disciplina puntuale per il territorio extraurbano, per gli insediamenti esistenti e le aree di nuova urbanizzazione. È dunque parte finale di un processo coerente in tre capitoli: quadro conoscitivo, piano strutturale, regolamento urbanistico che **insieme** producono il nuovo piano regolatore comunale.

Può essere modificato ogni volta che si ritiene necessario con un atto di solo consiglio comunale. Alcune sue previsioni per esempio le espansioni edilizie **decadono** se non attuate nei cinque anni successivi all'approvazione del Regolamento stesso. Molti regolamenti urbanistici potranno essere fatti senza cambiare il piano strutturale. L'unico vincolo è che siano rispettate le direttive e le prescrizioni del piano strutturale. È più calibrato sul tema edilizio, ma anch'esso, essendo un riflesso dello strutturale, può contenere temi territoriali sui quali

impegnare l'amministrazione per l'attuazione di programmi o progetti specifici.

Siamo di fronte quindi a due strumenti per propria natura diversi, che hanno diversi iter amministrativi di approvazione. Il loro rapporto quindi non è quello che vi poteva essere fra un preliminare o una bozza di piano e la successiva stesura definitiva del piano un rapporto informale ed esclusivo e non autonomo, regolato da aspetti disciplinari e da volontà amministrative. Il rapporto ora è formale, le indicazioni del piano strutturale devono essere rispettate e non è esclusivo. Un preliminare di piano produceva un piano, adesso un piano strutturale può produrre diversi regolamenti urbanistici e un piano strutturale è autonomo dai regolamenti.

Questo Regolamento urbanistico del comune di Capraia e Limite quindi **non contiene decisioni diverse** dal piano strutturale. Ha però i caratteri di un progetto che si esprime ad una scala diversa dalla precedente. Si passa infatti dalla scala 1/5.000 alla scala 1/2.000 fino a parti in scala 1:1000 e/o 1:500.

In urbanistica, sempre, scale diverse producono progetti che possono essere omogenei, ma con caratteri specifici distinti che sono richiesti dal diverso approfondimento.

Approfondimento che presuppone anche un arricchimento delle conoscenze e delle indagini. Contiene anche il passaggio da affermazioni di principio, numerose nelle norme strutturali soprattutto per i temi di interesse territoriale, alla individuazione puntuale degli elementi, delle aree, dei luoghi in cartografia.

Se questi sono i caratteri degli strumenti che abbiamo di fronte è necessario fare uno sforzo creativo. Il piano strutturale e il regolamento urbanistico non possono riproporre il vecchio piano regolatore, perché altrimenti la riforma della legge regionale sarebbe un fallimento e i difetti riscontrati nell'attuale strumentazione urbanistica resterebbero intatti. Il regolamento urbanistico quindi non può essere l'equivalente di un tradizionale azzonamento che poi intangibile per anni produca una gestione paralizzata e inadatta a rispondere alle attese dei cittadini. Né la riforma si può concretizzare come una scappatoia dai tradizionali controlli regionali. Deve essere qualcosa di diverso, anche da scoprire e costruire (la riforma della legge regionale è carente di sperimentazione sul campo) con l'ufficio tecnico, con la discussione con organi comunali e di governo, con il contributo di idee di associazioni e cittadini interessati al miglioramento della qualità ambientale dei caratteri urbani e interessati a fare emergere i valori civili di questa collettività.

1.2. Il nuovo “ufficio di piano”

La prima decisione che è stata proposta e quindi attuata, come nel caso del piano strutturale, è che il Regolamento urbanistico sia progettato direttamente da una struttura comunale, ed è stato costituito un piccolo

“ufficio di piano” composto dalle professionalità presenti, a volte vere memorie storiche dell’attività edilizia del nostro comune, una collaborazione esterna, oltre ai necessari supporti per la redazione dello studio geologico-geotecnico, ed idraulico.

A nostro parere l’ufficio di piano deve diventare una struttura permanente, integrata all’ufficio tecnico, in grado di gestire i nuovi piani e di proporre azioni per il governo del territorio. Per questo ha curato il quadro conoscitivo e dovrà occuparsi del Sit, apportando le modifiche e gli aggiornamenti necessari richiesti dall’evoluzione dei tempi e dei fenomeni.

Inoltre dovrà contribuire alla gestione del territorio producendo rapporti sullo stato della pianificazione nei quali:

- illustrare l’attuazione del piano strutturale, del regolamento urbanistico e le sinergie con il bilancio comunale.

- verificare l’esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e delle infrastrutture e contribuire alla programmazione degli interventi in relazione al programma economico triennale comunale.

- controllare lo stato della progettazione e l’attuazione degli interventi, pubblici o privati, nelle aree urbane di nuovo impianto, residenziali; programmare e selezionare gli interventi nel tempo e precisare le risorse economiche per la realizzazione delle opere.

- fornire al Sindaco gli elementi per invitare i proprietari delle aree di nuovo impianto a proporre i progetti per evitare la decadenza delle previsioni.

- aggiornare il bilancio delle abitazioni in relazione al fabbisogno e in rapporto al dimensionamento previsto nel piano strutturale e in relazione alle previsioni del regolamento urbanistico e alla loro avvenuta realizzazione.

- verificare l’integrazione con i piani e programmi di settore e con l’azione degli enti e aziende, che hanno effetto sull’uso e la tutela delle risorse del territorio.

1.3. I contenuti del Regolamento urbanistico indicati nel Piano strutturale.

Se il regolamento urbanistico attua le indicazioni del piano strutturale è necessario ripercorrere i contenuti di quest’ultimo e, tramite la lettura degli atti, dedurne i criteri per la redazione e i contenuti minimi obbligatori del regolamento urbanistico stesso. Come si potrà notare leggendo questi ultimi, proprio a conferma delle caratteristiche dei nuovi piani come strumenti di governo, alcune delle indicazioni del piano strutturale sono già incorso di attuazione o comunque non si

traducono nel piano tradizionale ma sono piuttosto indicazioni per progetti urbani, progetti comunali esecutivi, per strumenti quindi che si affiancano al regolamento urbanistico.

I primi articoli del piano strutturale contengono norme generali e sono individuati gli obiettivi, per i quali il regolamento urbanistico ha il compito di fornire le necessarie specificazioni, sempre tenendo conto delle invarianti strutturali contenute nello statuto dei luoghi.

Sempre nelle norme si trovano indicazioni per le infrastrutture e per il dimensionamento.

Uno degli aspetti caratteristici dei nuovi Piani strutturali è l'individuazione di un dimensionamento per gli interventi di trasformazione dei suoli. Questo dimensionamento costituisce una specie di dote generale che il Regolamento urbanistico deve localizzare nel territorio secondo tempi, modi e quantità da stabilire.

L'aspetto più importante sono le aree di recupero funzionale all'urbano, necessarie per realizzare parti organiche di città, quindi superfici fondiarie, viabilità, attrezzature, servizi, spazi pubblici, spazi a verde. Nell'articolazione delle diverse UTOE, nel Piano Strutturale è individuata la quantità massima destinabile a nuova edificazione proponendo, tipologie edilizie ed abaco delle caratteristiche formali ed architettoniche, per gli interventi negli aggregati minori, in modo da garantire un corretto inserimento delle nuove edificazioni in rapporto alle caratteristiche degli edifici esistenti.

A questo parametro ne è stato poi affiancato un altro per fornire un ulteriore elemento di specificazione, che è quello del numero di alloggi realizzabili. Il riferimento all'alloggio come termine di paragone che determina il dimensionamento, se può essere chiaro nella discussione politico amministrativa e come rappresentazione immaginaria, diventa più sfumato quando si riconduce ad un fatto tecnico. Vi sono infatti molte variabili che possono entrare in gioco nella determinazione dell'alloggio, così come l'idea dell'alloggio evidentemente non esaurisce le possibilità nelle quali si può articolare un immobile. Vi possono essere variabili legate ai caratteri fisici e dimensionali oppure ad aspetti sociali, culturali, a modifiche delle aspettative degli utenti, tali da rendere il riferimento soggetto ad interpretazioni o correzioni nel tempo.

Come si vede quindi molti numeri sono da rispettare nella progettazione attuativa.

In sintesi per l'intero territorio comunale il consumo di suolo, cioè le aree progettabili come pezzi di città, ammonta a circa Ha 2,9 che rappresentano circa una percentuale del 11,6% del territorio comunale, per una capacità edificatoria fra i 45.000. e i .50.000 metri cubi.

Nel calcolo del dimensionamento sono comunque esclusi tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, quali quelli di ristrutturazione urbanistica, che consentono di recuperare circa 85.000 metri cubi di edifici esistenti, e di ampliamento e piccolo completamento, che non hanno una rilevanza urbanistica, ma possono rispondere ampiamente alle esigenze più immediate dei cittadini.

Anche per questo e per i caratteri di dote generale, come si definiva in precedenza il dimensionamento, per la rapida possibilità di adeguare e integrare il Regolamento urbanistico, è opportuno che il primo piano non esaurisca le potenzialità edificatorie determinate dal Piano strutturale. A questo si aggiunge ancora il fatto che le previsioni, di iniziativa pubblica o privata, che richiedono piani attuativi, quindi tutte quelle più complesse, decadono nei cinque anni successivi all'approvazione del piano se non definite nei minimi particolari e rese pronte per l'immediata attuazione.

Questa scelta di non esaurire il potenziale edificatorio quindi arricchisce il Regolamento urbanistico di una capacità di programmazione che nel mondo della produzione edilizia è necessaria sia per pianificare le risorse (entrate) che gli investimenti sul territorio (uscite) da parte dell'amministrazione pubblica. Inoltre per dare riferimenti al mercato, senza creare posizioni bloccate di rendita come è successo con previsioni che per un trentennio hanno partecipato/influenzato la vita della comunità.

Una buona dote del dimensionamento a disposizione permette inoltre di recepire quelle osservazioni che si dimostrino migliorative del piano e quindi realizzare un piano condiviso e legittimato da un rapporto chiaro e trasparente con la collettività.

Infine si contribuisce anche a fare del Regolamento urbanistico un piano più duttile, capace di rispondere alle reali esigenze dei cittadini e della collettività che si manifestano nel tempo, meno sensibile alle pressioni di interessi fondiari come è naturale che possa essere quando si vanno a delineare strumenti che per decenni congelano un uso del territorio e determinano scelte difficilmente modificabili.

In questa fase non è possibile determinare precisamente quanto e come utilizzare e programmare nel piano questo potenziale. Fra l'altro si è messo in evidenza come il dimensionamento sia fatto di parametri diversi che si integrano fra loro ma possono essere utilizzati percentualmente in modo diverso, senza produrre problemi e progetti incongruenti. Per esempio uno stesso numero di alloggi inseriti in contesti differenti può determinare un maggiore o minore consumo di suolo o avere un diverso peso volumetrico.

Comunque con il regolamento urbanistico si ritiene di potere dare come riferimento generale equilibrato quello di un impegno di circa il 25% delle quantità a disposizione; progettando con criteri di localizzazione legati al contesto edificato e ambientale, tali da garantire che gli interventi stessi non producano peggioramenti.

1.3. La costruzione del Regolamento urbanistico

Sulla base di questi criteri, parametri e indicazioni varie, è stato progettato il regolamento urbanistico. Come già messo in evidenza esso si compone di una parte che affronta gli aspetti territoriali e extraurbani,

e una parte gli aspetti urbani e insediativi. Vediamo allora di tratteggiare i caratteri, diversi, che il regolamento assume secondo i due temi e gli elaborati necessari.

A) Il territorio extraurbano

È essenziale tradurre le indicazioni di principio e gli obiettivi generali del piano strutturale in elementi concreti di piano.

Argini, viabilità podereale, sistema idraulico rii e torrenti, alberature, sistemazioni agrarie tradizionali e struttura podereale di pianura e di collina, edifici di interesse architettonico e tipologico, boschi, elementi significativi del territorio sono quindi individuati e valorizzati nel quadro di un progetto organico.

Un progetto sulla cui base sono state costruite normative in funzione delle attività produttive, di un'azione di presidio paesaggistico, per migliorare la qualità ambientale, condizioni necessarie anche per sviluppare attività agrituristiche e del tempo libero.

Questo progetto si collega ad un metodo, già indicato nel piano strutturale, come dimostrano gli stessi elementi del territorio individuati e per i quali si richiede la valorizzazione e la tutela. Un metodo che fa ricorso alla struttura storica, non come un richiamo culturale, ma come un vero e proprio strumento di pianificazione che incentri i suoi obiettivi anche nel mantenimento e nella valorizzazione della identità culturale del territorio. Se obiettivo è valorizzare il paesaggio della pianura e della collina è allora necessario conoscerne le leggi interne (la natura e la storia) e le regole in esso contenute, per rielaborarle in modo consapevole.

In qualche modo quindi significa realizzare creativamente un progetto che è anche implicito nel territorio stesso. Il progetto in questo caso non può essere inteso solo come un tradizionale intervento di trasformazione, ma è anche un progetto della manutenzione che punta a creare risorse e può essere fortemente trasformativo quando è volto all'obiettivo del restauro e del ripristino o del rinnovo. È anche un programma di governo e azione amministrativa, una prassi ordinaria di organizzazione e gestione del territorio.

La prima operazione ritenuta quindi necessaria è quella di valutare il materiale di ricerca allegato al piano strutturale, in particolare lo Statuto dei Luoghi e di recepire gli elementi necessari per la progettazione. Per esempio, per determinare in modo chiaro e imparziale, in quanto basati su dati più oggettivi, i numerosi perimetri (limiti urbani, limiti delle UTOE, ecc.) che nel piano strutturale, data anche la scala nella quale sono stati individuati, non sempre hanno riferimenti certi. Inoltre è stato necessario completare il quadro conoscitivo con l'**analisi e schedatura** degli edifici ed insediamenti esistenti nel territorio extraurbano.

In questo modo è possibile fornire una disciplina puntuale che consenta il rispetto dei caratteri tipologici, l'individuazione degli insediamenti residenziali estranei all'attività agricola (con la valutazione di interventi appropriati, per esempio ristrutturazione urbanistica, ampliamento),

l'individuazione degli insediamenti produttivi sparsi e di una adeguata normativa di intervento che ne garantiscano l'efficienza e l'inserimento ambientale.

Tutto questo lavoro territoriale si riassume in due tavole, chiamata **Quadro generale delle previsioni del territorio aperto**, in scala 1/5.000, che rappresenta la prima parte del progetto del Regolamento urbanistico.

In essa è riportato ed approfondito prima di tutto, ridisegnandolo ad un'altra scala e quindi specificandolo in relazione alle diverse perimetrazioni e alla disciplina dei suoli, il piano strutturale. Si riafferma così la continuità fra piano strutturale e regolamento urbanistico e si costruisce una sintesi dei due strumenti per una più facile gestione della materia.

Sono riportate, le unità territoriali organiche elementari, le aree agricole di interesse primario, e quelle a prevalente funzione agricola, le aree di protezione paesistica e/o di protezione storico ambientale, le aree "fragili", le aree di recupero e/o restauro ambientale, i limiti urbani, i limiti dei borghi, i corsi d'acqua e la viabilità storica, ed anche nuove perimetrazioni come le aree destinate ad agricoltura amatoriale, aree per il tempo libero e lo sviluppo turistico e ricettivo, gli edifici ed i manufatti, con una scheda di indagine e l'intervento ammesso, riportate in un allegato alle norme di attuazione del piano. Infine, per favorire la lettura del Regolamento, sono individuati i limiti delle tavole in scala 1/2.000, che contengono le previsioni più particolareggiate, alle quali si accenna nel prossimo paragrafo.

B) Il territorio urbano

Il piano strutturale ha suddiviso il sistema insediativo in tre centri abitati principali, e in numerosi borghi, che rappresentano il tentativo di una risposta organica e di un controllo del sistema residenziale. Tutto il lavoro si riassume in quattro tavole 1:2000 chiamata **Quadro generale delle previsioni del territorio urbano** che rappresenta la seconda parte del Regolamento urbanistico. Ogni centro ha una propria identità originaria che deve essere perseguita nel piano, valorizzata e fatta riemergere anche con l'individuazione dei diversi limiti urbani, è stato analizzato e progettato alla giusta scala come un organismo autonomo che ha una sua propria personalità. Per ognuno si è sviluppato partendo dai capisaldi cioè dagli elementi generatori delle varie realtà edificate lo studio del tessuto edilizio, per ogni centro abitato, quindi, il regolamento urbanistico ha individuato:

- una disciplina del tessuto storico e degli edifici individuati come invariante, mediante una schedatura dei fabbricati di interesse storico architettonico, ed una schedatura del tessuto storico di Capraia Fiorentina e Limite sull'Arno di classificazione dell'abitato con l'indicazione degli interventi ammessi;

- le aree di completamento di nuova edificazione, con indicazione della volumetria massima, tipologia edilizia, altezza, superficie permeabile da mantenere;
- le aree di completamento già edificate, con indicazione degli interventi ammissibili, le destinazioni, e la possibilità di ampliamento;
- le aree di ristrutturazione urbanistica, o di recupero, soggette a *Progetto Guida* con indicazione degli allineamenti delle nuove edificazioni, le aree da destinare a spazi pubblici, tipologie e destinazioni, oltre alle volumetrie massime ammissibili;
- le aree di espansione soggette a piano attuativo con indicate le tipologie, le volumetrie massime, altezza, superficie permeabile, quantità di aree da cedere al comune, e delle opere di urbanizzazione da realizzare;
- le aree produttive, industriali, artigianali, commerciali, definite secondo i propri caratteri, per le quali indicare le giuste azioni di riqualificazione e rinnovo. Si punta a razionalizzare e a migliorare la funzionalità dell'esistente e a recuperare spazi attualmente male utilizzati, anche rivedendo gli indici ed i parametri urbanistici. con indicate le destinazioni ammesse ed i criteri di riordino e riqualificazione.
- le attrezzature e i servizi, i parchi e quant'altro previsto nel piano strutturale e necessario per l'organizzazione civile e moderna di questa comunità.
- la nuova viabilità;

2. IL QUADRO CONOSCITIVO

2.1. L'indagine sulle città e i borghi sparsi

La **valutazione analitica di ambiente, paesaggio e insediamenti**, estesa alle aree urbane e ai tessuti edificati interni alle città e ai borghi, così come definiti e individuati dal piano strutturale, consiste nell'analisi della loro formazione e crescita, valutando le tipologie edilizie esistenti e i tipi di tessuti urbani.

Il lavoro di analisi si articola in fasi distinte:

- lettura delle cartografie di base in scala 1: 2000;
- foto - interpretazione;
- allestimento serie storica da fonte catastale;
- rilievo diretto;

La lettura delle cartografie di base ha evidenziato gli elementi strutturanti gli organismi urbani, in accordo con la definizione delle invarianti strutturali, con la finalità di evidenziarne la permanenza e di esprimere forme adeguate di tutela e di valorizzazione. Attraverso la foto interpretazione sono state riportate le parti interne ai borghi e alle città a carattere agricolo, o di rilevanza ambientale e paesaggistica, per disciplinarne la salvaguardia e la valorizzazione mediante interventi di manutenzione e ripristino dei caratteri naturali, anche con la

promozione delle qualità e delle emergenze esistenti come requisito fondamentale per lo sviluppo sostenibile.

In particolare sono stati individuati tipi di **spazi aperti** secondo la seguente articolazione:

- aree libere incolte o naturali;
- coltivi, seminativi, orti e colture specializzate, serre e altri manufatti connessi con le attività agricole,
- frutteti e filari di alberi da frutto, vigneti e filari di vite;
- oliveti e filari di olivi;
- altri elementi del paesaggio storico;

Associati agli spazi aperti sono le infrastrutture e gli elementi lineari ad essi complementari:

- fiumi, fossi, rii;
- viali alberati;
- viabilità e percorsi storici;
- viabilità di recente formazione;

L'ulteriore passaggio di approfondimento è stata la valutazione dell'**evoluzione dell'edificato** esistente basandosi sulla lettura formale e stilistica dei diversi edifici. La finalità è quella di visualizzare l'epoca di formazione dei tessuti urbani e le diverse fasi di crescita, ma anche di individuare gli edifici storici per valutarne attraverso la verifica sul campo lo stato di conservazione. Con il fine di tutelare le strutture storiche del territorio e i caratteri storico - tipologico dell'edilizia di base delle città, ma anche promuovere un rapporto calibrato fra parti edificate e territorio, sono evidenziati in cartografia gli **edifici di particolare valore storico - architettonico**, indicati con la specifica voce.

L'ultima fase, ha verificato le informazioni desunte dai catasti, dalla lettura cartografica e dalla foto - interpretazione, ma soprattutto ha evidenziato le destinazioni d'uso presenti negli edifici, con specifica individuazione di quelle presenti al piano terra, per completare il lavoro di analisi della città senza circoscriverlo alla sola analisi tipologica, ma estenderlo, invece, anche a quella funzionale, che ha poi consentito di meglio interpretare le esigenze e le necessità dei nuclei urbani.

Più specificatamente le **destinazioni d'uso** riportate nelle fasi di rilievo sono state individuate in quattro principali categorie, così denominate:

- edifici a prevalente destinazione residenziale e relativi spazi di pertinenza
- edifici misti a destinazione residenziale e commerciale e/o direzionale turistica e relativi spazi di pertinenza;
- edifici a prevalente destinazione produttiva, artigianale ed industriale e relativi spazi di pertinenza;
- distributori di carburante;
- depositi di materiale, discariche, impianti di rottamazione e altri depositi in genere;
- edifici non utilizzati o abbandonati,
- box, garage, superfetazioni ed edifici precari;

La rilevazione, inoltre, individua e valuta il sistema degli spazi aperti, per individuare le aree libere, nelle quali prevedere prioritariamente **aree pubbliche**, se mancano, in particolare parcheggi e attrezzature, o altrimenti consentire il completamento edilizio dei lotti liberi, in accordo con la definizione e specificazione dei confini della città e del borgo che restituiscono identità all'assetto urbano e circoscrivono l'ambito nel quale si collocano le nuove parti organiche di città.

Per consentire la migliore lettura dell'attuale **dotazione di standard e aree a carattere pubblico** sono state censite le seguenti categorie:

- spazi per le scuole e l'istruzione (A= asili e materne; E= elementari; M=medie;
- spazi per attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative;
- verde pubblico: spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco o lo svago;
- verde sportivo: campi da calcio, tennis, calcetto, ecc.;
- parcheggi pubblici;
- piazze e percorsi pedonali;

Nella valutazione analitica degli insediamenti e del paesaggio le parti storiche, in particolare i singoli manufatti di pregio e il sistema delle invariants, ne costituiscono le parti strutturanti.

E' in tal senso che si è pertanto prestata particolare attenzione alla **maglia urbana** e alle sue caratteristiche, improntata sui segni storici, nel caso di Capraia, e su segni topografici nel caso di Limite sull'Arno, nella quale si collocano le tipologie tradizionali, delle case a schiera, oppure l'edilizia recente con giardino, compreso quelle parti a destinazione monofunzionale delle attrezzature turistiche, scolastiche, produttive. E' infatti fine ultimo del Regolamento Urbanistico è mantenere e valorizzare le parti conservate del tessuto urbano originario e trovare nelle parti recenti il giusto rapporto tra parti edificate e spazi liberi come valore e qualità primaria della città.

2.2 La schedatura degli edifici extraurbani

Per l'indagine sul patrimonio edilizio esistente del territorio aperto è stata predisposta una scheda di rilievo comune ai due sub-sistemi ambientali in cui è articolato il territorio comunale.

Ogni edificio ha una scheda individuata da uno specifico numero di riferimento nella cartografia di piano in scala 1/5000, è costituita dalla raccolta di materiali informativi costituiti dalle cartografie e dalla documentazione fotografica.

La scheda ha sempre come oggetto l'edificio principale, ed individua la localizzazione e gli interventi ammessi. Vediamo ora in particolare i caratteri principali dell'edilizia storica di base extraurbana.

La presenza dell'edificato diffuso rappresenta una costante temporale della realtà territoriale del paesaggio del Montalbano che varia esclusivamente nella sua consistenza e nei modi di distribuirsi sul

territorio. Da un punto di vista insediativo la casa rurale può essere considerata come “un fatto elementare di occupazione di suolo”, in cui poi l’articolazione e lo sviluppo successivo possono determinare forme di insediamento più evolute e complesse (corti, borghi rurali, centri abitati, ecc.).

Ciò premesso, l’abitazione rurale viene quindi considerata come base dell’insediamento rurale configurandosi come forma fisica dipendente da quest’ultimo, mentre, la sua stessa morfologia e l’ubicazione ci informano sull’intorno territoriale in cui ricade, sia per quanto concerne gli usi agrari, sia per quanto concerne l’economia del fondo di appartenenza (vedi ad esempio il podere).

Nelle “**case coloniche**” si individuano generalmente due spazi distinti che caratterizzano l’unità elementare dell’edificio rurale: quello destinato all’abitazione e quello destinato all’attività agricola detto anche “rustico”.

Il “nucleo-centro” dello spazio abitativo è senza dubbio la cucina che presenta generalmente un accesso diretto dall’esterno e non è, salvo rari casi, in comunicazione diretta col rustico. Il nucleo del rustico è invece la stalla a cui si aggregano di norma il fienile, oppure altre funzioni minori (stallino, cantina, porcilaia). Sebbene in tipologie molto elementari la casa rurale possa ridursi alla semplice aggregazione di questi due spazi, nel nostro territorio le forme elementari sono poco frequenti, mentre forme di aggregazione più complessa che vedono il rustico distinto dall’abitazione sono molto più comuni.

La posizione del **rustico** rispetto all’abitazione è un ulteriore elemento caratterizzante le tipologie edilizie, si distinguono generalmente i seguenti, casi:

- case coloniche costituite da un unico corpo di fabbrica, in cui il rustico può essere sovrapposto, continuo e/o giustapposto.
- case coloniche costituite da uno o più edifici separati.

Il rustico, soprattutto in queste aree, è frequentemente articolato in diversi edifici che accolgono quindi solo alcune funzioni specifiche: fienile, carraia, stalla, porcilaia, stallino, cantina. Per quanto la funzione del rustico possa essere specializzata le sue funzioni rimangono sempre intimamente legate alla presenza del corpo principale destinato all’abitazione.

La forma dell’edificio è generalmente a pianta rettangolare, con una prevalenza di una dimensione sull’altra in modo da determinare sempre un lato maggiore (quindi principale) e un lato minore, così da produrre un edificio con il corpo di fabbrica non molto profondo.

Generalmente la posizione del rustico è normale alla casa. La copertura è a due spioventi inclinati “a capanna”, ma non mancano, anche se meno frequenti e probabilmente più recenti, le coperture “a padiglione”. In entrambi i casi il manto di copertura è costituito sempre con embrici e tegole.

Le **tecnologie architettoniche** utilizzate sono omogenee in tutto il territorio. In particolare:

- muri perimetrali e di sostegno in pietra e laterizio, talvolta “rincocciati” (ovvero in cui il laterizio è utilizzato come inerte per “rincalzare le pietre”), altre volte disposti in filari o intorno agli elementi portanti del corpo di fabbrica (aperture, archi, spigoli).

- strutture orizzontali in legno, costituite da un’orditura portante di travi e travicelli e un’assito secondario di tavole e/o laterizio.

- infissi in legno. Le porte sono in prevalenza costituite, nelle forme meno evolute, da assi massicci orizzontali maschiati e, nelle forme relativamente più elaborate da un telaio principale formante due bozze di dimensioni variabili. Le finestre presentano un telaio semplice a due ante con sporto interno per l’oscuramento.

- la presenza dell’intonaco, costituito generalmente da terra locale e calce, e il livello di finitura (semplicemente schizzato, frattazzato a rasopietra, tirato a fino) dipende dalla cura e dall’importanza che riveste il corpo di fabbrica. In generale l’intonaco è utilizzato nelle forme più evolute e negli edifici principali (ad esempio i rustici isolati difficilmente sono intonacati).

Descritto il “modello tipologico” di riferimento, sono tre gli aspetti più strettamente territoriali e geografici che relativamente alla casa rurale condizionano il modo di insediarsi e quindi l’articolazione e la forma stessa dell’edificio:

- la morfologia del territorio in cui gli edifici ricadono;

- la loro distribuzione sul territorio e il livello di aggregazione;

- il tipo di viabilità con cui si relazionano.

Nel territorio del Montalbano, ed in particolare nel nostro Comune, le tipologie risultano omogenee e la variabilità dei tipi dipende generalmente da fattori legati alla struttura economica e dalle forme agrarie di uso del suolo in essi presente, ad esempio il podere e la fattoria, un’economia che prevedeva il soggiorno stagionale, la presenza del bosco, la formazione di terrazzamenti.

Altro elemento condizionante gli aspetti tipologici è la presenza o meno della aggregazione di più edifici rurali in piccoli borghi, oppure dislocati lungo strada, invece che isolati. Come vedremo più avanti l’aggregazione dei corpi di fabbrica è anche connessa con la struttura viaria che è sempre riconoscibile, sia che gli edifici si relazionino con la minuta maglia poderale che con percorsi di valenza territoriale.

La posizione della scala determina in genere le variazioni principali del tipo edilizio prevalente.

La costruzione sul pendio esibisce più spesso la scala esterna, a meno che, sfruttando proprio la naturale pendenza del terreno, non si abbia un accesso in quota.

L’edificio di pianura, qualora sviluppi su due livelli la parte abitativa, non ha scala esterna mentre si serve di una scala interna dalle dimensioni ridotte e nella forma originaria in pietra). Questa, di norma a una sola rampa, è posta in posizione baricentrica appoggiandosi ai muri di spina interni e serve esclusivamente per il raggiungimento delle camere.

La costruzione su pendio ha più frequentemente un maggior sviluppo in

altezza, mentre quella di pianura spesso non supera i due piani fuori terra.

Secondo i modelli di aggregazione delle tipologie elementari si possono inoltre individuare:

- la casa isolata

E' generalmente esposta con la facciata principale verso valle, a meno delle tipologie di pianura che seguono sia fattori espositivi funzionali alle attività agricole, ma anche la maglia poderale. La casa isolata è presente in pianura, dove all'interno di un unico edificio possono anche trovare collocazione più famiglie e il rustico risulta di norma attiguo all'abitazione.

Al contrario nel caso della collina, la casa isolata si presenta anche nelle forme più semplici di alcune stanze a piano terra e di alcune stanze adibite ad usi agrari al piano primo. Nei casi sopracitati il rapporto con la viabilità non dipende dalla tipologia edilizia, né dal tipo di aggregazione, ma dal contesto territoriale in cui esse ricadono.

- la casa raggruppata in casali e corti

Rappresenta il caso di piccoli complessi rurali dove si trovano più unità abitative corredate da annessi agricoli separati da queste ultime. Dal punto di vista dell'assetto tipologico non esistono casi di forme elementari (monocellulari), i tipi hanno sempre un grado di articolazione apprezzabile. Si trovano più frequentemente in collina e sono generalmente individuabili dal toponimo "case". L'aggregazione dei diversi corpi di fabbrica può essere "a schiera" e quindi articolata intorno ad una "corte continua", dove si affacciano eventualmente i corpi separati dei rustici (stalle, fienili, porcilaie, letamaie, ecc.), oppure complessa in cui i diversi corpi di fabbrica si muovono spesso, in funzione delle pendenze, intorno a spazi aperti irregolari e posti a quote diversificate.

- la casa lungo strada

Può essere isolata o raggruppata (generalmente a corte). E' questo il caso in cui il rapporto con la viabilità determina un particolare assetto tipologico, infatti la presenza di un edificio rurale in aderenza alla strada fa sì che gli affacci e le funzioni connesse con l'attività agricola siano distribuite sull'aia e gli spazi aperti retrostanti. Pertanto i corpi di fabbrica che si affacciano sul percorso viario presentano aperture, slarghi, movimenti planimetrici, tali da consentire l'accesso agli spazi aperti retrostanti. Ne consegue una diversa impostazione del prospetto.

Il sistema insediativo del Comune è, come noto, prevalentemente incentrato sulla presenza di due centri principali e di aggregati minori, che sono stati per lungo tempo il baricentro dell'attività umana e della struttura territoriale e agraria.

Attorno a queste "città" principali, dislocati sull'asse viario pedecollinare, si dispongono diversi borghi minori, di origine rurale spesso aggregati intorno ad una corte comune, dove si affacciano le case coloniche, le stalle, i fienili e gli annessi agricoli (porcilaie, letamaie, stalle, cantine, stallini). Questi nuclei di limitate dimensioni (denominati borghi) e l'edificato sparso sono il risultato

dell'organizzazione della comunità e dell'attività agraria presente in questi territori da secoli.

I **borghi rurali** si identificano per il modo di distribuirsi sul territorio e per la loro specifica consistenza e densità edilizia. Sono presenti in tutti i subsistemi territoriali, ma la loro presenza è particolarmente caratteristica delle aree collinari.

La loro conformazione morfologica è sempre molto originale. Nel caso della collina è generalmente determinata dall'andamento orografico e dalla viabilità principale, che li configura come nuclei compatti e accentrati piuttosto che allungati sul crinale e/o distesi sul limitare del rilievo. Nel caso della pianura essi trovano nel sistema viario la loro matrice di riferimento, la loro forma è meno variabile e generalmente appaiono addensati secondo forme di aggregazione a schiera all'incrocio dei principali percorsi vicinali posti ai bordi della maglia podereale. La morfologia del tessuto edilizio dipende anche dall'esposizione e dall'orientamento, soprattutto nella parte della collina. In tutti i casi gli affacci degli edifici e, di conseguenza, la distribuzione delle corti e delle aie si relaziona direttamente con la strada principale: su di essa si localizzano gli accessi alle abitazioni, i prospetti principali, gli eventuali spazi pubblici, mentre gli orti e gli spazi agrari in genere, si trovano sempre alle spalle del borgo stesso, dove il rilievo sale, oppure, dove si apre la campagna.

Le tipologie edilizie dei borghi rurali sono quelle a schiera o in linea, quest'ultima nelle sue forme più semplici. Quindi ne deriva una maggiore consistenza rispetto agli stessi tipi edilizi che si trovano nel caso degli edifici solati. Essi variano di più in altezza e sono più diversificati anche per quello che riguarda gli affacci e le coperture.

Gli spazi aperti comuni e le aree agricole limitrofe ai borghi sono inoltre riconoscibili non solo relativamente all'uso del suolo che vi si rileva (aie, corti, orti, frutteti, vigneti di piccole dimensioni con sistemazioni agrarie tradizionali), ma anche per quanto concerne la maglia stessa dei terreni, che risultano più frazionati e di estensione più ridotta.

L'insediamento diffuso del Comune è inoltre, come noto, caratterizzato dalla presenza **delle ville e fattorie storiche** comprendenti i giardini, i parchi, le relative tenute e dipendenze. La villa-fattoria, si definisce per il suo impianto tipologico ma anche per la sua valenza paesaggistica, espressa quest'ultima dalle pertinenze aperte, quali i giardini e i parchi, gli annessi fortemente specializzati, (scuderie, carraie, cantine, forni, legnaie, ecc.) cortili e aie, fino alla porzione di territorio consistente nella tenuta e nei poderi con cui essa risulta territorialmente organizzata.

Il riconoscimento come unità paesaggistica implica pertanto di considerare oltre agli elementi architettonici più rilevanti anche le forme degli spazi aperti di pertinenza e le sistemazioni della sua parte agraria.

La villa-fattoria è quindi una porzione complessa di territorio in cui devono anche essere compresi:

- i giardini e i parchi intesi nella loro forma originaria, nella qualità e nel numero delle essenze arboree, (ad esempio cipressi sia nella conformazione a filare, sia in quella di boschetto), siepi, alberature (ad esempio platani, pini, palme) ed altre essenze esotiche,
- gli elementi decorativi e le sistemazioni non solo originarie, ma anche di valore testimoniale del gusto di epoche successive, (vasche, conche, fontane, scale, balaustre, grotte, ninfei, padiglioni, limonaie, terrazze panoramiche, muri di contenimento dei dislivelli ecc.);
- le infrastrutture viarie costituite dai viali di accesso alla villa, dalle strade di percorrimto del parco e della tenuta e da tutti i percorsi interni alla proprietà originaria considerati come complementari alle attività agrarie.

2.3 La schedatura dei centri storici

L'indagine relativa ai centri storici è stata realizzata con l'intento di predisporre per ciascun centro una specifica normativa tecnica che disciplini gli interventi ammessi, attraverso la preliminare individuazione di uno specifico perimetro che definisca la forma e la consistenza del centro storico, tenendo anche conto delle relazioni storico – culturali esistenti tra gli insediamenti e il contesto agricolo e naturale. In particolare le indagini sono state il supporto conoscitivo per la definizione:

- degli **interventi ammessi** sul patrimonio edilizio esistente;
- di **norme tecniche e prescrizioni esecutive** di dettaglio che forniscano indicazioni progettuali per una corretta realizzazione degli interventi di restauro e ristrutturazione edilizia;
- di **progetti specifici ed indirizzi di gestione** tali da orientare e indirizzare in modo operativo lo sviluppo e la conservazione del centro storico con la definizione delle destinazioni d'uso ammesse e compatibili;
- di **interventi pubblici di valorizzazione** necessari per la riqualificazione dei servizi di base e per la fruizione turistico – ricettiva del territorio;
- del dimensionamento delle trasformazioni urbanistico – edilizie ammissibili e dei **progetti urbani di valorizzazione**.

L'indagine effettuata si basa sulla schedatura dei singoli centri con un metodo che rispecchia, anche se in modo più direttamente operativo, quello già adottato nel piano strutturale.

Gli elementi strutturali così individuati, siano essi del paesaggio, naturali o appartenenti al sistema insediativo diventano i “caposaldi” per la definizione del progetto di piano complementare alle indagini elencate si è proceduto alla realizzazione della schedatura delle singole unità edilizie effettuata attraverso la verifica sul campo delle partizioni catastali e la lettura tipologica e morfologica dei corpi edilizi. La scheda ha come obiettivo:

- la verifica dello stato di attuazione delle previsioni di piano e dell'efficacia

delle norme tecniche di attuazione: analisi congruità - compatibilità;
- la valutazione della consistenza del centro storico e delle unità edilizie;

- l'individuazione di specifici fenomeni di degrado (fisico e tipologico);
- la classificazione degli edifici in funzione delle ipotesi progettuali.

Nella carta, associate alle risorse, compaiono inoltre le informazioni e i dati relativi agli standard urbanistici e alla dotazione di servizi di uso ed interesse pubblico, come:

- attrezzature e spazi pubblici;

- parcheggi;

- attrezzature scolastiche (con indicazione del grado e dell'utilizzo);

- attività commerciali, ricettive e produttive o quelle ad esse assimilabili.

In base ai criteri di cui sopra si prevede un'articolazione territoriale del centro storico organizzata secondo diverse le "categorie tipologiche", a cui è assegnata una specifica disciplina di interventi e prescrizioni di dettaglio.

La seguente trattazione, restituiscono il particolare rapporto che l'indagine sui centri storici ha con il Piano Strutturale e con i suoi contenuti. Questo va ben oltre lo specifico tema di indagine sull'assetto insediativo, ma affonda le sue radici nella metodologia utilizzata che nel Regolamento Urbanistico si puntualizza e trova maggiore dettaglio, pur conservando lo spirito, la forza creativa, nonché la capacità descrittiva ed evocativa, senza rinunciare a dare operatività agli obiettivi di governo del territorio e a tradurre nella fase attuativa gli indirizzi di gestione.

2.4 L'indagine del territorio aperto.

L'indagine del territorio aperto del Comune di Capraia e Limite è stata realizzata con l'intento di predisporre una specifica normativa tecnica che disciplini gli interventi ammessi tenendo conto delle relazioni storico-culturali esistenti tra il contesto agricolo e gli insediamenti esistenti.

L'indagine ha dunque avuto come riferimento principale la verifica attraverso la foto-interpretazione ed attraverso ricognizioni sul campo, delle caratteristiche principali del territorio:

- terrazzamenti ed andamento orografico del terreno;

- coltivazioni ed uso del suolo;

- aree boscate;

- rete viaria e poderale;

Sono state inoltre verificate le consistenze catastali delle proprietà fondiarie per la verifica del "frazionamento" della proprietà e le relative problematiche che essa comporta;

Gli elementi strutturali così individuati siano essi del paesaggio naturale o appartenenti al sistema insediativo diventano i "caposaldi" per la definizione del progetto di piano, le cui caratteristiche principali sono:

- garantire il mantenimento della funzione agricola sul territorio;

- favorire il riutilizzo degli immobili esistenti per l'agriturismo e altre forme compatibili di accoglienza;
- garantire la percorribilità e la fruizione del paesaggio e del territorio inteso come risorsa essenziale a disposizione dei cittadini;
- favorire per quanto di competenza del Comune la formazione di aree di tutela ambientale;
- disciplinare e regolamentare gli interventi legati alla piccola proprietà fondiaria, riconoscendone l'opera di presidio del territorio, in modo da garantire un più corretto inserimento ambientale.

3 IL PROGETTO

3.1. Caratteri generali

Il regolamento urbanistico, come ricordato nella parte generale, attua le indicazioni strategiche del piano strutturale e disciplina gli insediamenti esistenti sull'intero territorio comunale. È redatto con le modalità indicate all'articolo 28 della L.R.5/95, secondo la L.1150/1942 e successive disposizioni statali e regionali in materia urbanistica, comunque nel rispetto del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale e del Piano di Indirizzo Territoriale regionale.

Il regolamento urbanistico, con i suoi elaborati, garantisce inoltre la coerenza con lo Statuto dei luoghi, e quindi la tutela delle invarianti strutturali del territorio. A questo fine le norme tecniche di attuazione contengono, in allegato, uno specifico documento di raccordo normativo. La normativa di dettaglio e le prescrizioni contenute nelle norme tecniche di attuazione sono complementari e si integrano infine con il regolamento edilizio comunale.

Se si vuole riassumere il regolamento urbanistico con una parola chiave questa è senz'altro: **recupero**.

Recupero inteso come riqualificazione del tessuto urbano esistente, come possibilità di ammodernamento ed ampliamento delle abitazioni in cui viviamo, come sviluppo e possibilità di crescita delle attività produttive, come operazione che vuole dare una nuova identità alle nostre città, ai nostri borghi, alle nostre colline.

Molte delle esigenze degli abitanti di Capraia e Limite e del suo territorio saranno infatti soddisfatte, semplicemente "sbloccando" le limitazioni che – ad esempio – fino ad ora hanno impedito alle famiglie di ricavare un piano in più nelle proprie case, o una stanza in più per i figli. In questo modo è stato possibile inoltre limitare al massimo il consumo di suolo con la costruzione di nuove costruzioni.

Il progetto è stato orientato dalla volontà di **valorizzare i centri storici**, con progetti mirati per interventi di utilità collettiva, di iniziativa sia pubblica che privata.

Nei centri storici attraverso le indagini preliminari si è potuto distinguere con puntualità ciò che fa parte del tessuto edilizio originario, e deve quindi essere conservato, da edifici di minore importanza che possono quindi trasformarsi e rinnovarsi. Per quanto

riguarda l'espansione edilizia, il piano strutturale ha a suo tempo calcolato il fabbisogno abitativo ed il massimo carico insediabile per nuova edificazione con consumo di suolo, escluso gli interventi di recupero in, circa 220.000 mc.

Ora, il regolamento urbanistico assegna circa il 25% del carico massimo.

Si tratta di una scelta importante e significativa: non tutta la "dotazione" di nuove costruzioni prevista dal piano viene sfruttata con il primo regolamento urbanistico, nel duplice obiettivo di limitare il consumo di suolo e di dare inizialmente spazio ad alcuni progetti ritenuti più urgenti. Un altro aspetto cardine che deve essere ben compreso dai cittadini è proprio questo: una volta compiuto il passo fondamentale dell'approvazione del piano strutturale, la pianificazione urbanistica diventa assai più agile che in passato. Modifiche al regolamento urbanistico possono essere approvate in qualsiasi momento direttamente dal Consiglio comunale, senza bisogno del consenso di Provincia, Regione o altri enti. Questo significa che le previsioni di dettaglio del regolamento possono essere facilmente aggiornate e variate, senza dover aspettare decenni per la stesura di un nuovo piano (basti pensare che oggi è ancora in vigore il piano del 1975).

Infine, un ultimo cenno per dire che – a differenza che in passato – la legge prevede scadenze temporali ben precise (cinque anni) per il completamento degli interventi di nuova costruzione, e che dunque non si verificheranno più casi di aree con potenzialità edificatorie lasciate per anni in balia della speculazione.

Il regolamento urbanistico ha infatti validità a tempo indeterminato ma alcune specifiche previsioni **decadono** dopo cinque anni, se nel frattempo non sono stati approvati i piani attuativi o i progetti esecutivi delle infrastrutture. In particolare decadono le seguenti previsioni:

- le aree destinate alle **opere di urbanizzazione primaria e secondaria**, nel rispetto degli standard previsti dal D.M 2 aprile 1968, n°1444;
- le aree urbane di **nuovo impianto residenziali o produttive** per le quali si può intervenire solo mediante i **piani attuativi**;
- le infrastrutture da realizzare all'esterno dei centri abitati.

Tali previsioni possono però essere confermate oppure si possono ricollocare nel rispetto dei parametri generali stabiliti dal piano strutturale purchè, si rimanga all'interno dei limiti urbani e/o dei limiti delle UTOE.

Specifiche varianti o integrazioni al regolamento urbanistico sono inoltre sempre ammesse purchè non siano in contrasto con il piano strutturale. Le modifiche necessarie per rivedere errori materiali relativi alla classificazione degli edifici, dovunque ubicati, sono ammesse, sulla base delle richieste dei privati proprietari che documentino in modo particolareggiato i caratteri dell'edificio. Esse saranno valutate di norma in due provvedimenti annuali da parte dell'Amministrazione, previo parere del responsabile del settore urbanistica, e nei casi più complessi, sentita la Commissione Urbanistica o Edilizia. La procedura, gli

elaborati e i contenuti della domanda di riclassificazione saranno con dettaglio individuate nel Regolamento edilizio comunale.

Il regolamento urbanistico attua inoltre gli obiettivi strategici di governo del territorio stabiliti ed elencati nel piano strutturale.

Con il piano strutturale e il regolamento urbanistico l'ufficio ha dunque il compito e l'incarico di curare il coordinamento interno al Comune e quello con enti e aziende interessate per raggiungere gli obiettivi di governo del territorio.

- Tessuti ed edifici storici (zone A).

Sono le parti del territorio edificate il cui carattere è determinato dalla valenza storica sia puntuale che d'insieme dell'edificio, di norma sono le parti più antiche delle "città", ma comprendono anche edifici sparsi e borghi in territorio aperto, sono individuate dal Piano Strutturale come invariante ed in parte inglobano anche porzioni di più recente edificazione che ormai rappresentano contesti definitivamente formati che è necessario salvaguardare da trasformazioni profonde.

La destinazione è prevalentemente residenziale, con possibilità di attività commerciali, artigianali di servizio, spazi ed attrezzature pubbliche, funzione prioritaria del Regolamento urbanistico è preservare il carattere residenziale, ed il mantenimento e l'incremento ove possibile delle attività legate alla residenza sia commerciali, che culturali e sociali, prevedendo anche modi di integrazione e incentivo per il mantenimento di tali attività, mediante la cura e il rinnovo dello spazio urbano.

Per gli edifici non compresi negli elenchi per miglioramenti igienico-abitativi è prevista la possibilità di ampliamenti "*una tantum*" di mc. 30.00 o in alternativa il rialzamento di mt. 0.50 della copertura.

- Aree urbanizzate di recente formazione (zone B).

Sono le parti di territorio edificate o con lotti liberi il cui carattere è variamente determinato da una edilizia recente. Anche qui la destinazione è prevalentemente residenziale; nei nuovi edifici o nelle ristrutturazioni urbanistiche sono consentite destinazioni non residenziali, con il rispetto degli standard di legge. Sono divise in due sottozone:

• **B1 Residenziale di completamento.** Sono consentiti, con intervento edilizio diretto, gli interventi di manutenzione, ristrutturazione edilizia ed urbanistica a parità di volume esistente, demolizione e ricostruzione, ampliamento, nuova edificazione.

Per i **lotti edificati** è consentito un aumento di 80.00 mc della volumetria per edificio esistente all'approvazione del Piano strutturale, senza aumento di unità immobiliare. Per gli edifici esclusivamente ad un piano è invece ammessa la sopraelevazione di un piano a parità di superficie coperta e con creazione anche di un'altra unità immobiliare.

Sono inoltre perimetrati le **aree di recupero urbano**, per i quali gli interventi di ristrutturazione urbanistica e ampliamento sono ammessi

se inseriti in un progetto unitario o in un piano di recupero, con l'obiettivo del rinnovo del tessuto edilizio.

• **B2 Lotti liberi.** Sono i lotti destinati alla nuova edificazione diretta., perimetrati in cartografia, partecipano al dimensionamento e per questo motivo è indicato il volume e la tipologia, e le aree pubbliche da cedere al comune nel caso di concessione convenzionata. Vi sono consentiti di norma interventi di nuova edificazione con i seguenti parametri: If:2.00 mc./mq, Rc:40% (oppure rapporto di permeabilità del 60%) H. max mt. 9,50.

Aree di nuovo impianto (zone C). Sono le parti di territorio, interne al limite urbano o relative ai borghi di collina, e assimilate alle zone C del D.M.1444/1968, in cui è prevista la realizzazione di piani attuativi e comparti edificatori. Comprendono superfici fondiarie, spazi pubblici, verde, parcheggi, strade, in modo da costituire parti organiche di città. In tali aree devono essere sviluppate le verifiche degli effetti ambientali. Le destinazioni d'uso sono residenziali, ricettive, commerciali, direzionali e amministrative, artigianali di servizio non dannose e compatibili con la residenza. Gli interventi devono rispettare le prescrizioni esecutive (destinazioni, caratteristiche, quantità di standard e parametri, schemi grafici di indirizzo), specificati per ogni UTOE nella disciplina particolare del territorio.

Insedimenti per il tempo libero e l'accoglienza turistica.

Si tratta di un'area al margine settentrionale del territorio del comune che vede già installati alcune attività per il tempo libero e il turismo, impianti della piscina, attività ristorative ed alberghiere, maneggio cavalli, campeggio ecc., che si intende valorizzare proponendo una normativa che nell'ambito della disciplina regionale consenta di ampliare le attività esistenti, e l'inserimento di nuove, in tal caso dovrà essere proposto un piano attuativo che preveda il contestuale adeguamento delle urbanizzazioni e la possibilità della pubblica fruizione di aree verdi, nell'ambito della valorizzazione turistica del territorio è anche previsto un circuito escursionistico collegato con la rete delle piste ciclabili per la visita del territorio, che dovrà essere progettato con piazzole ed aree attrezzate (centro biciclette, foresteria, ristoro, ecc)

- **Insedimenti produttivi (zone D).** Per gli edifici esistenti nelle aree produttive sono consentiti, con intervento edilizio diretto, opere di manutenzione, ristrutturazione edilizia ed urbanistica a parità di volume esistente. Tali aree devono essere circondate da una fascia di alberi di alto fusto in duplice filare alternato, in modo da formare, con l'aiuto di siepi uno schermo visivo.

- **Gli ambiti di valorizzazione.** Nel sistema ambientale della collina e in quello della pianura, si possono individuare ambiti di valorizzazione nei quali sono ammessi progetti e interventi organici convenzionati con l'amministrazione comunale e attuati da soggetti pubblici o privati. Gli obiettivi sono la tutela dell'ambiente naturale, il recupero di antichi percorsi, il restauro di edifici storici e di pregio, ecc.

Per quanto riguarda **i rii e il verde fluviale** di pertinenza e rispetto si dovrà favorire la ri-naturalizzazione delle sponde. Nel verde fluviale di pertinenza è ammessa la realizzazione di percorsi per lo svago, lo sport e il tempo libero, le attività culturali e museali e delle conseguenti attrezzature (panchine, attrezzi sportivi, portarifiuti, osservatori, piccole strutture in materiali naturali, quali legno, pietra, falasco) e l'attività agricola.

Le carte individuano inoltre le aree destinate a **casce di espansione**, nelle quali sono ammesse le opere idrauliche per la salvaguardia del territorio. Sono inoltre ammesse tutte le attività agricole, sportive e per il tempo libero non in contrasto con le finalità della salvaguardia idraulica.

Per la viabilità ordinaria il Regolamento urbanistico conformemente al Piano Strutturale, conferma la previsione del nuovo ponte sull'Arno in località Bibbiani, come fulcro della nuova viabilità di accesso a tutto il territorio comunale. Con un carattere più locale nell'abitato di Limite il Regolamento prevede i due collegamenti trasversali da via Polverosi a via del Colle, mediante la riapertura di via del Paretaio, che può rappresentare un buon diversivo viario alla viabilità attuale, anche se di solo interesse locale e la nuova previsione del collegamento di via Palandri e sempre via del Colle in posizione più a monte rispetto alla prima, che può invece rappresentare un primo tentativo per realizzare un'alternativa viaria completa al centro abitato.

Per la **viabilità di carattere** storico si dovrà favorire la realizzazione di tipiche alberature, tali da rendere riconoscibile la struttura storica del territorio. Non sono ammesse la demolizione delle opere d'arte o degli elementi d'arredo se non finalizzati al consolidamento e al ripristino.

Infine il regolamento urbanistico stabilisce le regole generali per gli interventi sugli **spazi pubblici** (parcheggi, verde attrezzato, piazze, scuole, centri culturali, ecc.). Sono inoltre individuate le zone **per impianti sportivi e parchi pubblici**, regolate da progetti unitari, corrispondenti ad aree pubbliche o private di uso pubblico per le attività quali campi sportivi, piscine, calcetto, tennis, bocce, spazi polisportivi, ecc. I nuovi impianti sportivi possono essere realizzati dalla Pubblica

Amministrazione o da Enti o privati previa convenzione con il Comune. La durata della concessione è determinata dal Comune caso per caso, in relazione al tipo degli impianti, tenendo conto del programma economico del concessionario e dell'ammortamento anche finanziario.

Il concessionario, ferma l'osservanza della L.10/1977, costruisce gli impianti a proprie spese, in base a progetto redatto in conformità con le indicazioni del comune; assume la gestione del servizio e, rispettando i fini sociali, lo esercita per il periodo stabilito dalla convenzione che prevede anche il controllo pubblico del servizio.

Negli impianti esistenti sono ammessi ampliamenti per adeguamenti funzionali nel rispetto dell'indice precedente e comunque per il 50% della superficie utile esistente. Il progetto dovrà riservare uno spazio complessivo non inferiore al 20% dell'area totale per sistemazioni a

verde con alberature e parcheggio e gli edifici di servizio potranno coprire non più del 25% dell'area residua.

Sono individuati in cartografia **parchi urbani di particolare valore urbanistico** per i quali si prevedono interventi unitari e organici da attuarsi con progetti esecutivi di iniziativa pubblica o privata secondo le caratteristiche specificate nelle diverse UTOE. Essi sono:

- A. PARCO FLUVIALE.
- B. MONTEREGGI.
- C. PARCO DEL PARETAIO.

3.3. La disciplina particolare del territorio

La disciplina generale è riferita a parti importanti di territorio, le città, ed i borghi di collina, nelle quali il regolamento urbanistico dettaglia gli interventi di maggiore dimensione e quelli ritenuti strategici. In particolare, secondo l'articolazione in UTOE individuata dal piano strutturale si prevede:

-LIMITE sull'ARNO

Il regolamento urbanistico punta in primo luogo alla riqualificazione della **“città”** con la formazione di un insieme strutturato, continuo ed articolato di **spazi pubblici**, in questo quadro si inserisce il progetto di ristrutturazione completa del lungarno e degli altri spazi pubblici (piazza V.Veneto, piazza Fucini, ex-cantieri di Pisa e Maggini).

Le aree di recupero in particolare sono inoltre individuate con la finalità di creare **una “addizione” alla città esistente** con l'obiettivo di rafforzare le caratteristiche di centro urbano, in particolare per le diverse aree si prevede:

- Area compresa fra piazza VIII Marzo 1944, via Dante via Polverosi via Buozzi, sostituzione dell'edificato con la formazione di spazi pubblici, attività commerciali, e di una piazza tale da costituire un riferimento come luogo centrale e di connessione con gli spazi esistenti.
- Area di via del Colle via Montagni, ex-cantiere Arno sostituzione dell'edificato con un intervento a carattere residenziale e la contestuale realizzazione di parcheggi e spazi pubblici.
- Area di via Che Guevara, via Polverosi, via Bartolini, via Dante, completamento del tessuto edilizio esistente con la demolizione degli immobili produttivi, la razionalizzazione della viabilità e la formazione di parcheggi e verde pubblico.

In posizione più periferica sono presente altre due aree di recupero, la ex-Cosmobil lungo la direttrice di Castra e la ex-Copart sull'asse del viale Gramsci, con funzioni di completamento a nord ed a est del centro abitato in ambedue è prevista la sostituzione del tessuto edilizio con ripristino e salvaguardia delle emergenze naturalistiche esistenti, l'integrazione dei percorsi pedonali e ciclabili, formazione di spazi

verde e parcheggi, con una destinazione residenziale, per la sola area ex.Cosmobil può essere inserita anche una destinazione turistico ricettiva.

Sono previsti, a corona, alcuni parcheggi nell'area immediatamente a monte della via Polverosi, in modo da aumentare l'attuale dotazione di posti macchina nel centro cittadino.

Si prevede infine la formazione di un nuovo **parco urbano**, compreso tra la via del paretaio e via polverosi per il tempo libero e lo svago.

- CAPRAIA FIORENTINA

Il regolamento individua un sistema integrato di **spazi a verde** e di **attrezzature sportive** che potranno essere realizzate anche da privati ai margini dell'abitato e delimitato dall'ansa dell'Arno fino a Castelmartini, in gran parte costituito dalla parte terminale del parco fluviale.

Sono inoltre individuate **due aree di nuovo impianto** collegate alla riqualificazione dell'area 167, al potenziamento degli spazi a verde connessi al campo sportivo, al riordino della viabilità circostante con la creazione di parcheggi pubblici, ed alla previsione di un area da destinare ad edilizia residenziale uni/bifamiliare a bassa densità:

- Area di via Castelmartini, completamento dell'edificato, con la realizzazione del nuovo limite urbano e di spazi pubblici a verde e parcheggio.

- Area di via Valicarda, creazione di un nuovo aggregato a margine del 'abitato di capraia con caratteristiche di edifici ad uno e/o a due piani, nel rispetto delle caratteristiche formali ed architettoniche del borgo, con prevalenza di tipologie isolate con funzione di capisaldo verso il territorio aperto, l'intervento prevede la ristrutturazione delle urbanizzazioni e l'acquisizione e l'ampliamento della dotazione di spazi pubblici.

- Sono confermate le previsioni dell'area di via Tobagi, nell'ambito del piano vigente,

- CASTRA

Il **centro di Castra** è perimetrato come area soggetta a piano particolareggiato, in attesa del quale resta in vigore la disciplina vigente. Il piano dovrà essere metodicamente conseguente alla rilettura dei processi storico/tipologici in modo da codificare, nel progetto stesso e in un'ottica di continuità, le regole edilizie che sono all'origine del carattere dei luoghi di Castra. Il piano dovrà individuare i diversi interventi ammessi, verificando l'attuale disciplina, e potrà prevedere

demolizioni, ripristini e ampliamenti senza tuttavia prescindere dal reperimento di standards urbanistici e dal riordino degli spazi pubblici. Le regole dovranno così scaturire da un confronto equilibrato fra i requisiti maggiormente significativi dell'edilizia tradizionale e gli standard abitativi contemporanei.

Il passaggio dal borgo alla nuova edificazione, non sempre realizzata nel rispetto del buon inserimento ambientale, è segnato dalla creazione di un area verde sul versante est. che cingeranno l'abitato e ne rappresenteranno il limite, le mura verdi del borgo. In particolare l'area a **verde** è costituita dalle olivete nelle immediate vicinanze del borgo.

Le funzioni e gli usi individuati risultano strategici per Castra, ne rappresentano i limiti fisici e una riserva di aree di valore naturale, per il tempo libero, lo svago, lo sport.

Obiettivi dell'intervento sono la valorizzazione delle aree agricole la creazione di una rete di percorsi pedonali, percorsi tematici e didattici, percorsi vita, piste ciclabili, da collegare e connettere con il territorio.

- **La strada pedonale** che comprende il vecchio tracciato della via comunale di Castra, caratterizzate da una struttura di pregio che rappresenta una spina centrale di collegamento tra la parte più bassa, che potrà ospitare anche un piccolo parcheggio, il vecchio borgo, le attrezzature più significative come la chiesa, la ex-scuola, gli spazi pubblici, ed essere il cardine da cui si dipartono i vari percorsi extraurbani di penetrazione nel territorio aperto.

All'interno del centro abitato più recente sono inoltre individuate due aree di nuovo impianto una a nord di Santini, con la previsione di due edifici mono/bifamiliari strettamente in aderenza ai fabbricati esistenti, l'altro a sud dell'abitato con la creazione di un nuovo edificio in ampliamento a quello esistente, collegati ad una richiesta prettamente di interesse locale, e che potrà anche consentire il potenziamento di spazi a verde

TERRITORIO APERTO

- **BORGHI E AGGREGATI MINORI.**

Diversi sono gli interventi e le previsioni nei **borghi** in particolare si prevede la realizzazione di piccole aree a destinazione pubblica per la formazione di parcheggi e aree a verde di servizio alle abitazioni. In particolare sono previsti i seguenti interventi:

-Aggregato Cardini è prevista la creazione di un area di completamento con nuova edificazione con destinazione turistico ricettiva

-Aggregato Forapiaga è prevista la creazione di di un area di completamento con nuova edificazione con destinazione turistico ricettiva.

-Aggregato via Pulignano è previsto un piccolo inserimento di nuova edificazione a destinazione residenziale in addizione all'abitato esistente.

-Aggregato via Valicarda è previsto una nuova edificazione a destinazione residenziale destinata ad abitazioni mono/bi/familiari a bassa densità di riqualificazione dell' esistente ed a completamento dell'abitato di Capraia.

Nei borghi ed aggregati esistenti intesi come organismi a carattere urbano dalla forma definita il regolamento urbanistico detterà tramite un apposito abaco delle caratteristiche tipologiche ed architettoniche le regole da seguire nella costruzione e per l'inserimento ambientale.

Il Regolamento urbanistico individua il nuovo limite, costituito da un insieme di tracciati e di percorsi esistenti da recuperare e riqualificare che possono essere progettati con filari alberati o altre sistemazioni naturali in modo da rendere visibile e riconoscibile il confini del borgo stesso. La definizione dei confini dà riconoscibilità ai tessuti urbani della collina e circoscrive l'ambito nel quale si collocano i progetti di valorizzazione pubblici e privati o quelli di completamento del nucleo abitato.

- GLI AMBITI DI VALORIZZAZIONE

Il regolamento urbanistico individua infine alcune aree di particolare interesse naturalistico soggetta a previsioni speciali da attuarsi con piano attuativo, nell'ambito delle norme, in particolare:

- **L' area di recupero e/o restauro ambientale del Porto Fluviale/ via dell'Esagono**, dove è previsto il recupero architettonico e funzionale delle volumetrie esistenti con destinazione per attività pubbliche e/o private di interesse pubblico (espositivo, biblioteca, museo, ecc.) oppure turistico ricettive, previo ricostituzione del filare arboreo in asse con l'arco dell'Omo, del rondò stradale di incrocio con la strada provinciale, con relativa sistemazione degli spazi verdi anche ad uso pubblico, garantendo la completa fruizione pubblica del percorso in riva all'Arno.

- **L'area di recupero e/o restauro funzionale di Casa San Gallo**, dove è previsto il recupero paesaggistico e morfologico dell'ambito territoriale con ripristino dei profili del terreno della viabilità e dell'architettura vegetazionale mediante l'impianto di filari di alberature.

- **Area naturale protetta di interesse locale del barco reale medico**, si tratta di un area in cui in base alla LR 49/95, l'istituzione del parco è demandata alla Provincia, su cui già in passato è stato elaborato un progetto area protetta, da parte dell'ex-consorzio del Montalbano, l'area peraltro ricade all'interno del territorio di tre provincie, in attesa delle future determinazioni, si propone una individuazione come ANPIL, (area naturale protetta di interesse locale) insieme al comune di Vinci.

Parco fluviale del Fiume Arno.

Si tratta dell'area appositamente individuata che costeggia il fiume Arno da Limite fino a Capraia, nel primo tratto il parco ha una destinazione prevalentemente urbana e coincide con il lungarno di Limite con i principali spazi pubblici adiacenti, esso ingloba la zona scolastica e l'area sportiva con la relativa passeggiata creando un ambito concentrato di funzioni per il tempo libero, in questo punto il Parco fluviale è anche raccordo per i percorsi e le piste ciclabili di penetrazione nell'abitato e mediante il corso dei rii anche verso le colline.

Nella parte centrale il parco è formato dalla previsione della cassa di espansione di Fibbiana 2, prevista dal Piano Stralcio sul rischio idraulico, ed interessa tutto il piano di Bibbiani, l'area ampia e pianeggiante, costituirà il polmone verde del Comune e potrà ospitare ampi spazi con piccole attrezzature per il tempo libero.

Proseguendo verso Capraia e l'aggregato di Castelmartini la piana si trasforma nel parco urbano per Capraia con la progettazione naturalistica di un vero giardino pubblico attrezzato e contiguo al centro abitato. Il tutto collegato da un unico percorso in riva destra che permetterà la fruizione delle emergenze architettoniche, Torre dei Frescobaldi e Villa dell'Ambrogiana nel territorio del Comune di Montelupo.

Parco naturalistico - archeologico di Montereggi

Per il parco naturalistico ed archeologico di Montereggi, per il quale è già stato nel passato effettuato un intervento si tratta di prevedere un restauro ambientale e la destinazione principale ad ambito privilegiato di incontri e manifestazioni culturali, garantendo anche la visita del sito archeologico.

3.5. Gli spazi pubblici e gli standards urbanistici

In base al disposto del decreto ministeriale n° 1444 del 02/05/68, per gli insediamenti i rapporti massimi di cui all'articolo 17 - penultimo comma della L. 765/67, sono fissati in misura tale da assicurare ad ogni abitante insediato o da insediare, la dotazione minima inderogabile di mq 18.00 di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde

pubblico e a parcheggi. Lo stesso decreto prevede specifiche deroghe, applicabili ai sensi dell'articolo 5 capoverso 2, e articolo 6, per le aree classificate A dal piano regolatore vigente.

Il dimensionamento degli spazi pubblici per abitante è già stato verificato con attenzione dal piano strutturale al quale si rimanda per una verifica degli parametri dimensionali in esso contenuti e per la lettura delle indagini di carattere socio-economico e demografico nonché per il calcolo del fabbisogno abitativo. Con il regolamento urbanistico si deve quindi provvedere ad una verifica di maggiore dettaglio tenendo conto delle nuove previsioni insediative infrastrutturali e dei progetti in esso contenuti calcolando ovviamente i nuovi abitanti insediabili.

A questo scopo per ogni singola UTOE sarà predisposta una specifica scheda, che consente di valutare complessivamente i volumi di nuova edificazione, gli alloggi e i nuovi abitanti insediabili e contemporaneamente di controllare la quantità di spazi pubblici presenti e di progetto sia in termini complessivi che per abitante.

Le schede di controllo sono articolate in due sezioni:

- la prima riporta i dati di riepilogo generale mettendo a confronto lo stato attuale, le previsioni del piano strutturale e quelle del regolamento urbanistico. In particolare fornisce le indicazioni sul consumo di suolo, le abitazioni, le famiglie e gli spazi pubblici divisi in scuole, verde, attrezzature e parcheggi;

- la seconda fornisce le indicazioni sulle quantità delle nuove previsioni edificatorie suddivise in progetti urbani residenziali, progetti urbani a destinazione mista, zone di completamento, progetti di recupero e progetti urbani di valorizzazione. In particolare fornisce le quantità relative alla superficie territoriale, superficie fondiaria, parcheggi, verde, attrezzature, alloggi e volumi di ogni intervento elencato.

Tutti i dati confluiscono infine in una scheda di controllo complessiva che riassume i dati a livello comunale. Questa ultima scheda consente la verifica complessiva degli standards urbanistici per abitante, mentre le altre schede di maggiore dettaglio consentono la verifica anche per singole UTOE o parti specifiche di città.

Dalla lettura dei dati complessivi emerge con chiarezza che le previsioni di spazi pubblici per abitante individuate nel regolamento urbanistico eccedono, per alcune categorie in particolare, le quantità minime previste per legge.

Una ulteriore verifica deve essere fatta secondo il tipo di spazio pubblico. Il decreto infatti prevede che, dei 18 mq, che 2,5 siano a parcheggi, 4,5 per le scuole, 2 per l'istruzione e 9 per il verde. In questo caso, con le previsioni del regolamento urbanistico si hanno in tutti i casi standard superiori ai limiti di legge, con eccezione di quello per l'istruzione, il dato relativo alle scuole è dunque di stretta misura dimensionato, ciò è da imputare ad alcuni importanti motivi:

- il primo è legato ad una tendenza di riordino e potenziamento dei poli scolastici che prevede la concentrazione dei servizi e delle strutture in aree specifiche tra loro strettamente integrate; in questo modo si ha una

concentrazione di fabbricati e superficie utile senza ulteriore aggravio del consumo di suolo.

- il secondo è legato alle previsioni ormai antiquate del decreto ministeriale, che essendo stato emanato da più di venti anni, teneva conto delle specifiche condizioni demografiche dell'epoca, dove il saldo naturale e le nascite risultavano costantemente positivo ed in crescita. E' evidente che oggi ci troviamo in una situazione demografica e sociale diversa, anche se nel nostro comune è presente da alcuni anni un costante incremento della popolazione scolastica già emersa con chiarezza nelle indagini del piano strutturale allegate al quadro conoscitivo.

3.5. La valutazione degli effetti ambientali

La valutazione degli effetti ambientali si attua in primo luogo attraverso il rispetto e il controllo della fattibilità geologico tecnica e idraulica degli interventi. Tutte le opere, in rapporto alle caratteristiche dei terreni, dovranno rispettare lo Studio geologico del territorio comunale, allegato come parte integrante e sostanziale, e quanto prescritto dalla carta della fattibilità.

Inoltre per tutti li interventi di ristrutturazione urbanistica e di nuova edificazione contenuti nei piani attuativi e comunque quando ulteriormente previsto nelle norme, deve essere sviluppata la valutazione degli effetti ambientali, come disciplinata nel piano strutturale e con le specificazioni contenute nelle norme stesse.

In particolare per gli interventi nelle **aree di nuovo impianto** è sempre necessario dimostrare e dettagliare, attraverso gli elaborati del piano attuativo:

- le opere di urbanizzazione (primaria e/o secondaria) a supporto della contemporanea edificazione e valutando gli eventuali costi per l'amministrazione comunale degli interventi;
- il riordinamento fondiario per rendere possibile una migliore edificazione o perseguire la ristrutturazione urbanistica della zona;
- la configurare di un corretto assetto planivolumetrico dell'edificazione per soddisfare esigenze d'ordine paesistico-ambientale;
- garantire un'omogeneità architettonica agli interventi.

Nel caso di attuazione con **più piani attuativi**, può essere richiesto uno schema generale unitario, che garantisca l'organicità degli interventi, l'equilibrio fra spazi pubblici e privati in modo da reperire comunque gli standards urbanistici previsti dal D.M. 1444/1968 e dalla L.122/1990, deve essere approvato preventivamente dal Consiglio Comunale.

Le verifiche degli effetti ambientali, previste per i piani attuativi devono comunque contenere:

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

- descrizione delle modifiche qualitative e quantitative indotte sull'ambiente, in particolare relativamente a suolo, acqua, patrimonio culturale, fattori socio-economici;
- eventuale descrizione e quantificazione delle misure previste per ridurre, compensare o eliminare gli eventuali effetti negativi sull'ambiente, durante la realizzazione o la gestione delle opere;
- schema di massima della rete idrica e della rete fognante, con recapito finale dei reflui in impianto di depurazione, alla quale i nuovi interventi devono obbligatoriamente allacciarsi;
- schema di massima delle convenzioni per l'attuazione coordinata di ogni intervento e per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, da effettuarsi anche dai privati a scomputo degli oneri di concessione.

Inoltre nel caso di **nuova edificazione** il rilascio della concessione è sempre subordinato alla preesistenza delle opere di urbanizzazione oppure alla disponibilità dei richiedenti alla loro realizzazione; le opere di urbanizzazione primaria potranno essere realizzate anche a scomputo degli oneri concessori. Dove l'intervento edilizio comporti l'esecuzione di opere di urbanizzazione di interesse pubblico da parte di privati, il rilascio della concessione edilizia è subordinato alle seguenti procedure:

- approvazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione da realizzarsi contestualmente ai fabbricati;
- sottoscrizione da parte dei richiedenti di un atto unilaterale trascritto, o della convenzione nei casi previsti dalla legislazione vigente, in cui si obbligano, entro la data indicata dall'atto stesso all'esecuzione delle opere previste ed alla successiva cessione gratuita al Comune delle opere stesse e dei terreni sui quali insistono;
- prescrizione di una garanzia fidejussoria.

Per gli interventi di **ristrutturazione urbanistica** e di ampliamento degli edifici e nuova edificazione il progetto per ottenere la concessione deve contenere le verifiche degli effetti ambientali attraverso la descrizione dello stato dell'insediamento in relazione all'ambiente fisico, con particolare riguardo per suolo e sottosuolo, acqua e impianti di depurazione, allacci alla rete fognaria, rumore, e le misure previste per eliminare le eventuali condizioni rilevate negative sull'ambiente. Inoltre il progetto deve prevedere la cura e il disegno delle sistemazioni esterne e degli spazi aperti, con schede tecniche sui materiali tecnologie impiegate. Nel caso di edifici produttivi insediati lungo corsi d'acqua individuati in cartografia, con l'intervento di ristrutturazione urbanistica o di ampliamento deve essere mantenuta o ripristinata la distanza di ml 5 dal ciglio del corso d'acqua stesso, e l'area deve essere mantenuto a verde, evitando che gli scoli producano un danno ambientale.