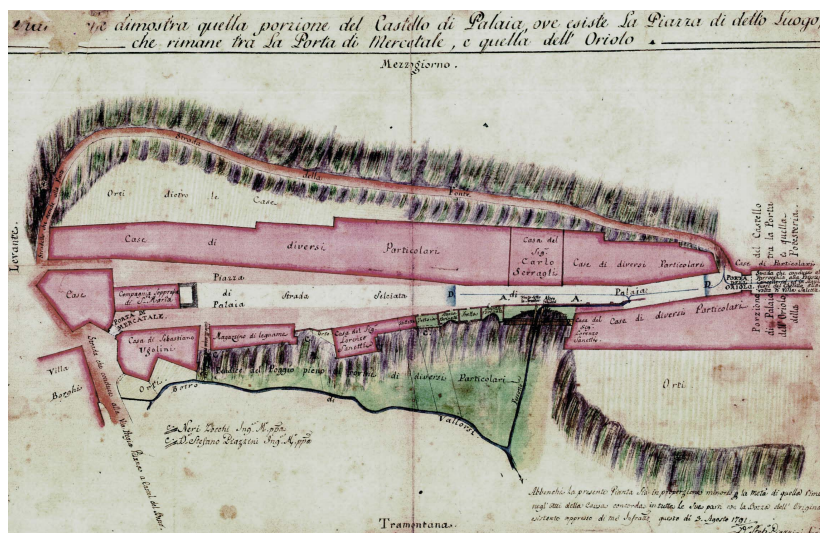




**COMUNE DI PALAIA**  
**Provincia di Pisa**

Servizio Urbanistica



**VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO  
AI SENSI DEGLI ARTT. 17-18-19  
DELLA L.R.T. N° 65/2014**

**VERIFICA DI ADEGUAMENTO DELLA VARIANTE  
AL PIT/PPR  
ART. 21 DEL PIT/PPR  
ART. 31 DELLA L.R.T. N. 65/2014**

**Progettista e Responsabile del Procedimento**  
Arch. Michele Borsacchi

**V° IL SINDACO**  
Marco Gherardini

**Ottobre 2017**

## ***INDICE***

***1 - PREMESSA***

***2 - DESCRIZIONE DELLA VARIANTE E DEL CONTESTO TERRITORIALE***

***3 - ELEMENTI DI VALORE PAESAGGISTICO PRESENTI (PIT-PPR), NONCHÉ LE EVENTUALI PRESENZE DI BENI CULTURALI TUTELATI DALLA PARTE II DEL CODICE***

***4 - DISCIPLINA DEI BENI PAESAGGISTICI DELLE AREE TUTELATE PER LEGGE***

***5 – CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE***

***6 - ALLEGATI***

## **1 - PREMESSA**

Il Comune di Palaia è dotato di Piano Strutturale (P.S.) approvato, a seguito della conferenza tra le strutture tecniche del Comune, della Provincia e della Regione, con delibera di Consiglio Comunale n° 86 del 29/12/2004 efficace dalla data di pubblicazione sul BURT, avvenuta il 02/02/2005 nonché di Regolamento Urbanistico (R.U.), approvato dal Consiglio Comunale con delibera n° 46 del 07/08/2006 pubblicato sul BURT il 06/09/2006.

Ad oggi sono state effettuate le seguenti varianti parziali al Regolamento Urbanistico:

- 1) Variante di assestamento Frazione di Forcoli (Rif. delibera di approvazione n. 65 del 18/12/2007;
- 2) Variante di assestamento Frazione Palaia/Gello (Rif. delibera di approvazione n. 12 del 10/03/2009);
- 3) Variante puntuale Frazione Montefoscoli per inserimento piano di recupero (Rif. delibera di approvazione n. 19 del 30/03/2009);
- 4) Variante puntuale Frazione Forcoli Via Marconi per inserimento area edificabile (Rif. delibera di approvazione n. 43 del 30/09/2010);
- 5) Variante di ripermimetrazione Frazione Forcoli area Ex-Tabaccaia (Rif. delibera di adozione n. 64 del 22/12/2010 - Annullata);
- 6) Variante di ripermimetrazione NE13 "Le Serre" – U.T.O.E. Forcoli/Baccanella (Rif. delibera di approvazione n. 27 del 26/06/2012);
- 7) Variante di ripermimetrazione NE8/R3 "via Dante/via Verdi/via Mascagni" – U.T.O.E. Forcoli/Baccanella (Rif. delibera di approvazione n. 33 del 14/08/2013);
- 8) 8. Variante puntuale Frazione Forcoli Via Geri per inserimento ambito unitario di progetto a recupero (Rif. delibera di approvazione n. 11 del 19/04/2013);
- 9) Variante puntuale Frazione Colleoli Piazza San Bartolomeo per inserimento ambito unitario di progetto a recupero (Rif. delibera di approvazione n. 6 del 7/03/2014).
- 10) Variante puntuale U.T.O.E. Montefoscoli – Via Vaccà/Vicolo del Fratino (Rif. delibera di approvazione n. 11 del 36/03/2015).
- 11) Variante puntuale U.T.O.E. Alica – Via A. De Gasperi (Rif. delibera di adozione n. 5 del 12/02/2015 attualmente in istruttoria per osservazioni pervenute).
- 12) Variante puntuale U.T.O.E. Partino – Via Provinciale Palaiese/Via dello Scasso (approvata ai sensi dell'art. 32 comma 3 della L.R.T. n. 65/2014).
- 13) 13. Variante eliminazione aree edificabili U.T.O.E. Forcoli/Baccanella-Montanelli-Palaia/Gello (Rif. delibera di approvazione n. 37 del 29/07/2015).
- 14) Variante U.T.O.E. Forcoli 2° assestamento (Rif. Delibera di approvazione n. 50 del 30/11/2016).
- 15) Variante al Regolamento Urbanistico ai sensi dell'art. 30 della L.R.T. n. 65/2014 – U.T.O.E. Montefoscoli – Ambito Unitario di Progetto R4 – Via San Sebastiano" (Rif. delibera di adozione n. 8 del 30/07/2017).

*16) Variante normativa al Regolamento Urbanistico - "Art. 16 N.T.A. - Inquinamento Acustico" (Rif. delibera di adozione n. 29 del 18/07/2017).*

Con delibera di G.M. n. 57 del 18/11/2014 è stato avviato il procedimento di revisione e aggiornamento quinquennale del Regolamento Urbanistico, in corso di redazione, mentre con delibera di Giunta dell'Unione Valdera n. 86 del 29/09/2017 è stato approvato il documento di avvio del procedimento del Piano Strutturale Intercomunale (PSI).

L'azienda agricola Villa Saletta s.r.l. ha fatto pervenire all'Amministrazione Comunale una richiesta di variante al Regolamento Urbanistico vigente con la quale viene proposta la modifica alla disciplina dell'art. 44 delle N.T.A. dell'Unità Territoriale Ambientale (U.T.A.) delle Colline di Villa Saletta e la modifica alla disciplina del recupero edilizio degli edifici del Podere San Michele al fine di consentire, previa la presentazione del P.A.P.M.A.A., la realizzazione di una nuova cantina vinicola con relative funzioni complementari.

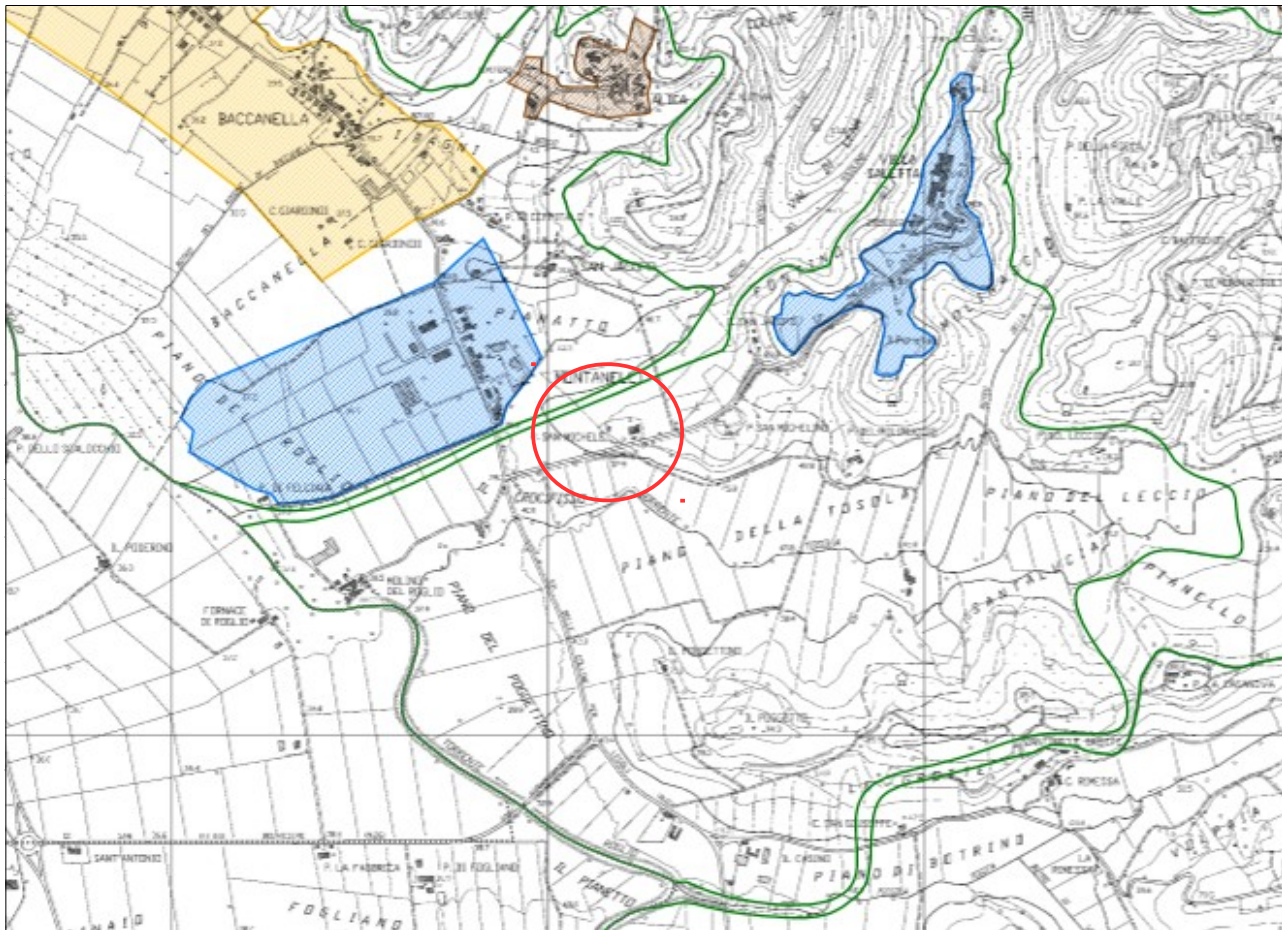
La suddetta istanza è stata recepita con parere favorevole dalla Giunta Municipale in data 09/02/2017.

Successivamente con delibera di G.M. n° 27 del 23/05/2017 è stato dato avvio al procedimento ai sensi dell'art. 17 della l.r.t. n. 65/2014, corredato dal documento preliminare di cui all'art. 22 della l.r.t. n. 10/2010 e approvando altresì il quadro conoscitivo.

La variante, per la parte di territorio interessata, viene adeguata al PIT-PPR ai sensi dell'art. 20 della Disciplina di Piano del PIT approvato con D.C.R. n. 37/2015 e dell'art. 4 comma 3 lett. e) dell'Accordo tra Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo e Regione Toscana del 16 dicembre 2016.

La presente relazione costituisce elaborato per la verifica di adeguamento della variante al PIT-PPR. Sono illustrati criteri e modalità d'inserimento paesaggistico degli interventi previsti dalla variante con puntuale riferimento a direttive e prescrizioni contenute nella Disciplina dei Beni Paesaggistici.

## ***2 - DESCRIZIONE DELLA VARIANTE E DEL CONTESTO TERRITORIALE***



Il podere San Michele è posto in zona pedecollinare prossima al fondovalle del Roglio e all'abitato di Montanelli, lungo la Strada Provinciale delle Colline Palaiesi, strada di crinale che porta a Palaia. La variante interessa il complesso degli edifici che costituiscono il podere, storicamente appartenente alla tenuta del borgo-fattoria di Villa Saletta e il cui valore è legato al rapporto con l'intorno che si realizza attraverso l'edificio principale con torre colombaia (Fig.1-3).



**Fig. 1** vista dalla località Montanelli



**Fig. 2** vista dalla strada provinciale delle Colline Palaiesi



**Fig. 3** vista dalla strada provinciale delle Colline per Legoli

Il complesso si trova in situazione di forte degrado edilizio ed urbanistico. Gli edifici, fortemente compromessi, sono privi di elementi o caratteristiche architettoniche di pregio (vedi QUADRO CONOSCITIVO allegato fotografico).

Attraverso la variante sono attesi i seguenti effetti territoriali e paesaggistici:

- *il perseguimento degli obiettivi di valorizzazione del territorio agricolo ed in particolare della struttura agricola, che comprende vigneti, pascoli, campi e relative sistemazioni;*
- *il rafforzamento dei legami non materiali con il contesto territoriale attraverso l'insediamento di funzioni produttive di pregio con effetti di rilancio dell'economia locale non solo agricola ma anche del turismo e ricadute positive dal punto di vista occupazionale;*
- *il superamento delle condizioni di degrado urbanistico e la valorizzazione dell'insediamento;*
- *il mantenimento dei caratteri di identità del luogo, dei suoi rapporti visuali e di gerarchia con l'intorno, attraverso la riproduzione dei caratteri morfo-tipologici dell'edificio principale e la realizzazione dei nuovi volumi destinati a cantina a livello interrato;*

### **3 - ELEMENTI DI VALORE PAESAGGISTICO PRESENTI (PIT-PPR), NONCHÉ LE EVENTUALI PRESENZE DI BENI CULTURALI TUTELATI DALLA PARTE II DEL CODICE**

Il podere e i suoi edifici ricadono parzialmente in zona soggetta a vincolo paesaggistico ex art. 142 comma 1, in parte lett. c (fiumi torrenti e corsi d'acqua e relative sponde per una fascia di 150 m), e in parte lett. g (territori coperti da foreste e da boschi) del D.Lgs 42/2004 secondo la delimitazione contenuta nel Documento del Piano relativo alla "Ricognizione, delimitazione e rappresentazione delle aree tutelate ai

sensi dell'art. 142 del Codice" Elaborato 7B .(vedi QUADRO CONOSCITIVO -vincoli)

**Gli edifici interessati non appartengono ai Beni Culturali soggetti a vincolo di tutela ai sensi della parte II titolo I del D.Lgs 42/2004.**

Il Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di piano paesistico è stato approvato con D.C.R. n. 37/2015. La variante interessa un' ambito limitato con ricadute di tipo locale e non rileva ai fini della strategia di sviluppo territoriale regionale del PIT-PPR. Ai fini delle verifiche di adeguamento della variante al PIT-PPR sono stati pertanto presi in esame i contenuti riguardanti lo Statuto del territorio costituenti integrazione paesaggistica del PIT articolati in:

- indicazioni per le azioni a livello di ambito con riferimento agli **abachi delle invariati strutturali**; (Scheda di Ambito - Abaco delle Invarianti Strutturali)
- **disciplina dei beni paesaggistici** (elaborato 8) in relazione alle parti soggette a vincolo paesaggistico.

Il Comune di Palaia rientra nell'ambito di paesaggio **Ambito 8 Piana Livorno-Pisa- Pontedera** - fascicolo 8 che dal punto di vista territoriale trova corrispondenza nella sezione pisana del bacino idrografico dell'Arno che comprende la pianura alluvionale del basso Val d'Arno fino alla costa e i suoi sistemi collinari. Più in particolare il podere San Michele è posto a valle delle colline Palaiesi che si innestano nella Valdera con i loro crinali arrotondati e il loro reticolo idrografico collegato a pettine al corso d'acqua principale.

Ai fini della descrizione e dell'individuazione dei valori paesaggistici, sono stati presi in considerazione gli **abachi delle invariati strutturali** con riferimento alla zona (vedi QUADRO CONOSCITIVO- PIT/PPR) che, nel tipizzare i caratteri e le componenti del paesaggio, ne definiscono valori, criticità e indicazioni per le azioni.

Nel contesto, il sistema collinare presenta rilievi poco pronunciati con presenza di ripiani sommitali o crinali arrotondati, versanti semplici, a media pendenza (***invariante I: i caratteri idro-geo-morfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici*** - zona classificata nel *sistema morfogenetico della collina dei bacini neo quaternari cbsa*).

Nell'area collinare permangono i valori del paesaggio storico della mezzadria caratterizzato da articolati mosaici agro-silvo-pastorali, mentre in pianura predominano i seminativi originati dallo sviluppo dell'agricoltura a carattere intensivo (***invariante II: i caratteri ecosistemici dei paesaggi*** – zona classificata nella rete degli ecosistemi agropastorali quale *matrice agrosistemica di pianura*). Il reticolo minore non presenta nel contesto territoriale caratteristiche ecologiche e paesaggistiche emergenti per l'impoverimento delle sponde che presentano solo a tratti vegetazione ripariale.

La struttura insediativa (**Invariante III: il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali**: zona classificata come *morfortipo insediativo policentrico a maglia del paesaggio storico collinare della val d'era 5.3*), propria del sistema della villa-fattoria, è caratterizzata dalla presenza sul crinale dell'antico borgo-fattoria di Villa Saletta, con i suoi poderi tra cui il podere San Michele, e dal sistema di viabilità costituito dalla strada di crinale delle Colline Palaiesi, che seguendo l'andamento delle colline si collega a pettine alla strada principale di fondovalle. Il sistema storico della viabilità, attraverso il quale si realizzava il collegamento tra antichi insediamenti e, nel contesto, tra il borgo-fattoria e il podere, risulta in parte alterato dagli ammodernamenti apportati per esigenze di traffico. Nell'ambito del podere, fortemente compromesso dal degrado edilizio e urbanistico, gli elementi di valore sono da ricondurre all'edificio principale i cui caratteri morfo-tipologici (casa con torre) definiscono l'identità del luogo e i suoi rapporti con l'intorno.

Dal punto di vista dei sistemi agro-ambientali (**Invariante IV: i caratteri morfotipologici dei sistemi agro-ambientali dei paesaggi rurali** - zona classificata nei morfortipi delle colture erbacee *6 morfortipo dei seminativi semplificati di pianura o fondovalle*), il contesto più generale in cui si trovano gli edifici presenta le caratteristiche delle zone agricole di pianura interessate dallo sviluppo dell'agricoltura a carattere intensivo, con una maglia agraria ampia, semplificata e allargata rispetto alla maglia agricola tradizionale. In relazione alla variante, il valore nel contesto è da individuarsi nella prossimità alle infrastrutture, ai nodi delle reti commerciali e produttivi e alla rete idrica.

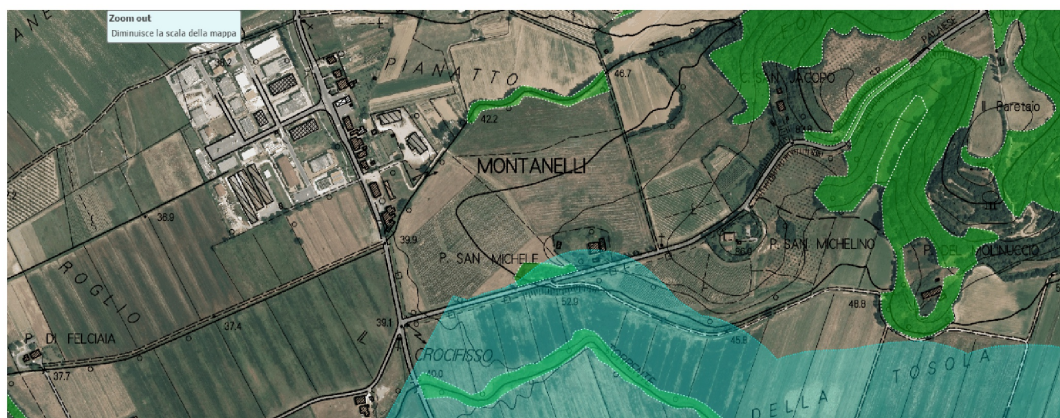
Nel complesso la variante non presenta motivi di contrasto con le indicazioni per le azioni riferite agli **abachi delle invarianti strutturali** a livello di ambito. Più in particolare:

- la realizzazione della cantina vinicola e gli interventi agronomici ad essa correlati nell'ambito del PAPMAA garantiscono la presenza dell'impresa agricola sul territorio e il mantenimento e lo sviluppo delle attività agricole. La realizzazione delle relative sistemazioni ambientali in coerenza con la struttura agricola del territorio contribuiscono alla riqualificazione del territorio agricolo. (invarianti I e II) .
- Il riuso dell'insediamento esistente, vicino al fondovalle e al sistema delle infrastrutture e ai nodi delle reti commerciali e produttive (invarianti I e IV) consente di evitare nuovi processi di consumo di suolo agricolo a opera dell'urbanizzato e delle infrastrutture. La posizione della cantina a livello interrato consente di mitigarne l'impatto paesaggistico.
- il recupero volumetrico, da realizzare **riproducendo le caratteristiche morfo-tipologiche del fabbricato principale** (casa con torre colombaia) e salvaguardandone la lettura d'insieme, garantisce il mantenimento della funzione di memoria storica del territorio espressa dall'edificio con torre colombaia di valore storico-testimoniale dell'ambito rurale di riferimento (invariante III); in fase di progettazione, ai fini del corretto inserimento del progetto e al fine di garantire il mantenimento



relazioni visive e di gerarchia con l'intorno dovranno essere verificate e tutelate le visuali da e verso l'edificio che non dovranno essere compromesse dagli eventuali accorpamenti (Inv. III).

#### **4 - DISCIPLINA DEI BENI PAESAGGISTICI DELLE AREE TUTELATE PER LEGGE**



##### Legenda:

Aree tutelate per legge (D.Lgs 42/2004 art. 142)

Let. c) i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua

Let. g) I territori coperti da foreste e da boschi

In attuazione dell'art. 143, comma 1, lettera c) del Codice, il PIT con valore di Piano Paesaggistico comprende la ricognizione delle aree tutelate per legge di cui al comma 1 dell'art.142 del Codice, la loro delimitazione e rappresentazione cartografica in scala 1.10.000, nonché la determinazione di prescrizioni d'uso (*CAPO III Disciplina dei Beni paesaggistici - elaborato 8*) intese ad assicurare la conservazione dei caratteri distintivi di dette aeree e, compatibilmente con essi, la valorizzazione.

L'area in cui insiste il podere oggetto di variante è interessata dal **vincolo paesaggistico ex art. 142 comma 1, in parte lett. c** (fiumi torrenti e corsi d'acqua e relative sponde per una fascia di 150 m con riferimento al torrente Tosola), in parte **lett. g** (territori coperti da foreste e da boschi).

In relazione a tali vincoli si fa presente quanto segue:

*Vincolo paesaggistico ex art. 142 comma 1 lett. c I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n.1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna. (art. 8 Disciplina dei Beni Paesaggistici):*

In relazione alla proposta di variante, si rileva che :

La proposta di variante interessa la parte più esterna della zona di vincolo del torrente Tosola, affluente del Roglio, e non interessa il corso d'acqua, le sue sponde e la vegetazione ripariale; non interferisce direttamente sulla qualità ecosistemica dell'ambiente fluviale e i suoi corridoi ecologici. Non interessa visuali

di elevato valore estetico-percettivo da e verso il torrente il quale non presenta sponde accessibili al pubblico. Il podere e i suoi edifici risultano interessati parzialmente dalla fascia di vincolo.

L'intervento di trasformazione si colloca all'**esterno del territorio urbanizzato**. Introduce nuove previsioni (volumi SUL aggiuntivi) limitatamente alla realizzazione della cantina vinicola; **non rientra pertanto nei casi di esclusione di cui all'art. 8 comma 3 lett. g** in base al quale non sono ammessi, fuori dal territorio urbanizzato, nuove previsioni di edifici a carattere permanente ad eccezione degli annessi rurali.

Più in particolare la variante prevede la realizzazione della cantina in posizione interrata e la demolizione degli edifici esistenti con recupero delle volumetrie nell'ambito del podere. La demolizione degli edifici è proposta in ragione della situazione di avanzato degrado edilizio e urbanistico che non ne rende praticabile la conservazione. Gli edifici non presentano caratteristiche costruttive o architettoniche di valore. Il recupero delle volumetrie, da realizzare **riproducendo le caratteristiche morfo-tipologiche del fabbricato principale** di valore storico-identitario (casa con torre colombaia) e garantendone la lettura d'insieme, indirizza l'intervento di trasformazione coerentemente con il sistema delle prescrizioni individuate per gli interventi di trasformazione riportato in estratto a seguire :

**“Gli interventi di trasformazione**, compresi gli adeguamenti e gli ampliamenti di edifici o infrastrutture esistenti, ove consentiti, e fatti salvi gli interventi necessari alla sicurezza idraulica, **sono ammessi a condizione che:**

1 - mantengano la relazione funzionale e quindi le dinamiche naturali tra il corpo idrico e il territorio di pertinenza fluviale;

2 - **siano coerenti con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto e garantiscano l'integrazione paesaggistica, il mantenimento dei caratteri e dei valori paesaggistici, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico;**

3 - non compromettano le visuali connotate da elevato valore estetico percettivo;

4 - **non modifichino i caratteri tipologici e architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario;**

5 - non occludano i varchi e le visuali panoramiche, da e verso il corso d'acqua, che si aprono lungo le rive e dai tracciati accessibili al pubblico e non concorrano alla formazione di fronti urbani continui.”

*Vincolo paesaggistico ex art. 142 comma 1 lett. g I territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227.(art. 12 Disciplina dei Beni Paesaggistici)*

La proposta di variante è parzialmente interessata da una zona di vincolo ex art. 142 comma 1 lett. g per la presenza di vegetazione assimilabile a bosco attorno all'edificio posto più a valle lungo la provinciale palaiese. La presenza attorno all'edificio di albertaure, ancorché con estensione più limitata è riscontrabile

nelle foto aeree già dal 1954 ed è riscontrabile nell'attuale consistenza negli anni '90 con vegetazione, per lo più di tipo arbustiva, che si è estesa per l'abbandono dell'area. La superficie boscata è delimitata a sud dal filare di cipressi presenti lungo la provinciale.

L'area boscata, di dimensioni limitate e in posizione isolata, non presenta valori ecosistemici, storico-culturali, estetico-percettivi e paesaggistici emergenti; non costituisce nodo della rete ecologica forestale riconosciuto tale dalle elaborazioni del Piano Paesaggistico.

Nell'ambito della stessa, viene proposto la demolizione dell'edificio esistente, che si trova allo stato di rudere con recupero volumetrico nell'ambito dell'intervento descritto al punto precedente.

Si ritiene pertanto non vi siano motivi di contrasto con il sistema delle prescrizioni, individuate per gli interventi di trasformazione riportato in estratto a seguire:

**“Gli interventi di trasformazione, compresi quelli urbanistici ed edilizi, ove consentiti, sono ammessi a condizione che:**

1 - non comportino l'alterazione significativa permanente, in termini qualitativi e quantitativi, dei valori ecosistemici e paesaggistici (con particolare riferimento alle aree di prevalente interesse naturalistico e delle formazioni boschive che “caratterizzano figurativamente” il territorio), e culturali e del rapporto storico e percettivo tra ecosistemi forestali, agroecosistemi e insediamenti storici. Sono comunque fatti salvi i manufatti funzionali alla manutenzione e coltivazione del patrimonio boschivo o alle attività antincendio, nonché gli interventi di recupero degli edifici esistenti e le strutture rimovibili funzionali alla fruizione pubblica dei boschi;

2 - non modifichino i caratteri tipologici-architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario, mantenendo la gerarchia tra gli edifici (quali ville, fattorie, cascine, fienili, stalle);

3 - garantiscano il mantenimento, il recupero e il ripristino dei valori paesaggistici dei luoghi, anche tramite l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie compatibili con i caratteri del contesto paesaggistico.

**(...)”**

#### **5 – CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE**

In conclusione, relativamente alla verifica dell'adeguamento della variante al PIT-PPR, la proposta di variante, si evidenziano i seguenti elementi che rappresentano la sintesi delle considerazioni emerse nei paragrafi precedenti:

La proposta di variante propone interventi che consentono la riqualificazione del contesto territoriale e il superamento delle condizioni di abbandono e degrado. La disciplina contiene gli elementi per garantire la riproduzione dei caratteri di identità del luoghi e per consentire un corretto inserimento nel contesto paesaggistico.

Risulta coerente con i contenuti del PIT-PPR relativamente alle **invarianti strutturali** e risulta conforme alla **disciplina dei beni paesaggistici** delle aree tutelate per legge ex art. 142 comma 1, lett. c (fiumi torrenti e corsi d'acqua e relative sponde per una fascia di 150 m con riferimento al torrente Tosola), lett. g (territori coperti da foreste e da boschi).

Considerate le valutazioni sopra esposte si ritiene la variante adeguata al PIT-PPR approvato con con D.C.R. n. 37/2015.

## **6 - ALLEGATI**

Elaborati allegati alla presente relazione:

- ***Scheda di Ambito di paesaggio 08 – Estratti***

*Fig. 1 : Carta dei caratteri dei paesaggio*

*Fig. 2 : Carta dei sistemi morfogenetici: **Invariante I***

*Fig. 3 : Rete degli ecosistemi: **Invariante II***

*Fig. 4 : Carta dei morfotipi insediativi: **Invariante III***

*Fig. 5 : Carta del territorio urbanizzato*

**IL RESPONSABILE SERVIZIO URBANISTICA**

Arch. Michele Borsacchi

***ALLEGATI***

***SCHEDA***  
***DI AMBITO***  
***DI PAESAGGIO 08***

**PIT-PPR**  
**approvato con D.C.R. n. 37/2015**

Scheda di Ambito di Ambito di paesaggio 08 - Estratti:

Fig. 1 : Carta dei caratteri dei paesaggi

Fig. 2: *Invariante I: i caratteri idro-geo-morfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici* - Carta dei sistemi morfogenetici

Fig. 3 *Invariante II: i caratteri ecosistemici dei paesaggi* - Rete degli ecosistemi

Fig. 4: *Invariante III: il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali* - Carta dei morfotipi insediativi

Fig. 5 Carta del territorio urbanizzato

Fig. 6 *Invariante IV: i caratteri morfotipologici dei sistemi agro ambientali dei paesaggi rurali* - Carta dei morfotipi rurali

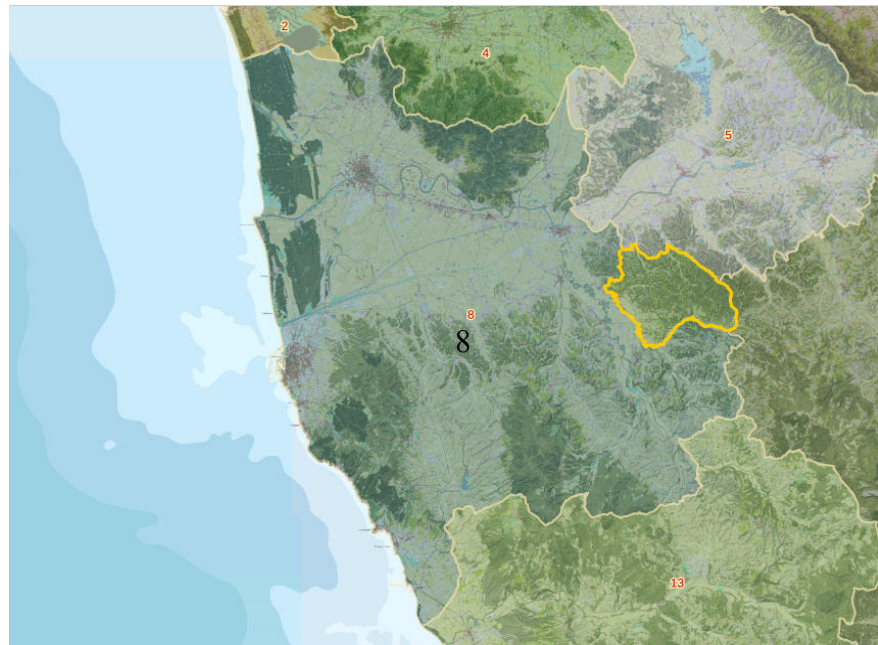
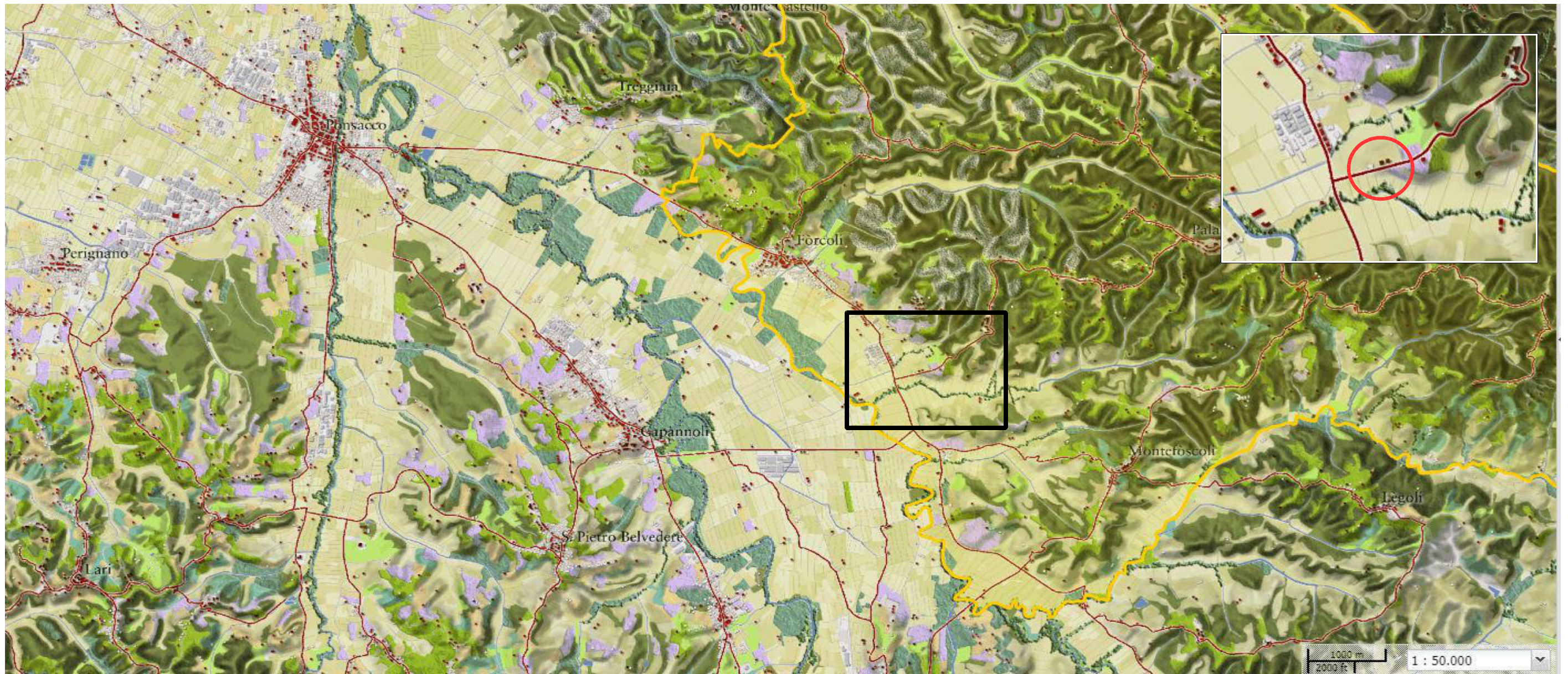
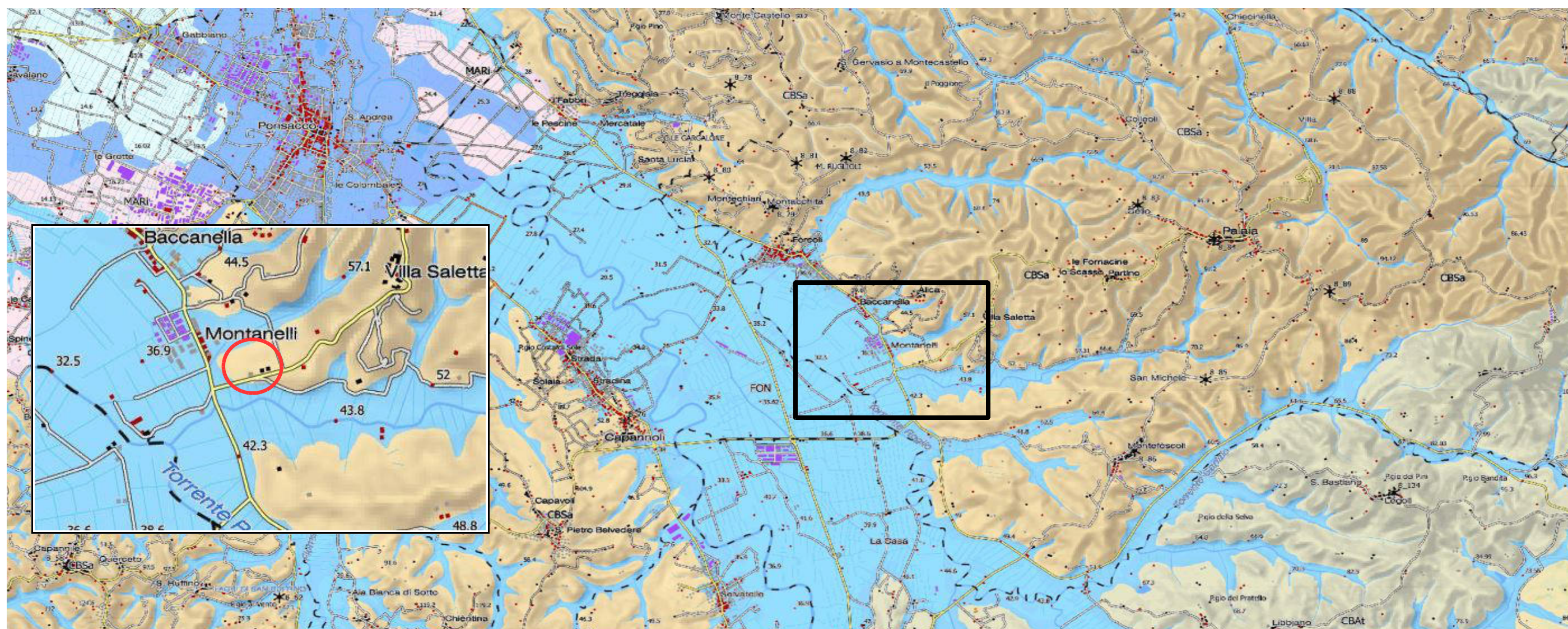


Fig. 1 : Carta dei caratteri dei paesaggi – estratti fuori scala scala originale 1: 50.000

— Limite comunale

8 Ambito 8



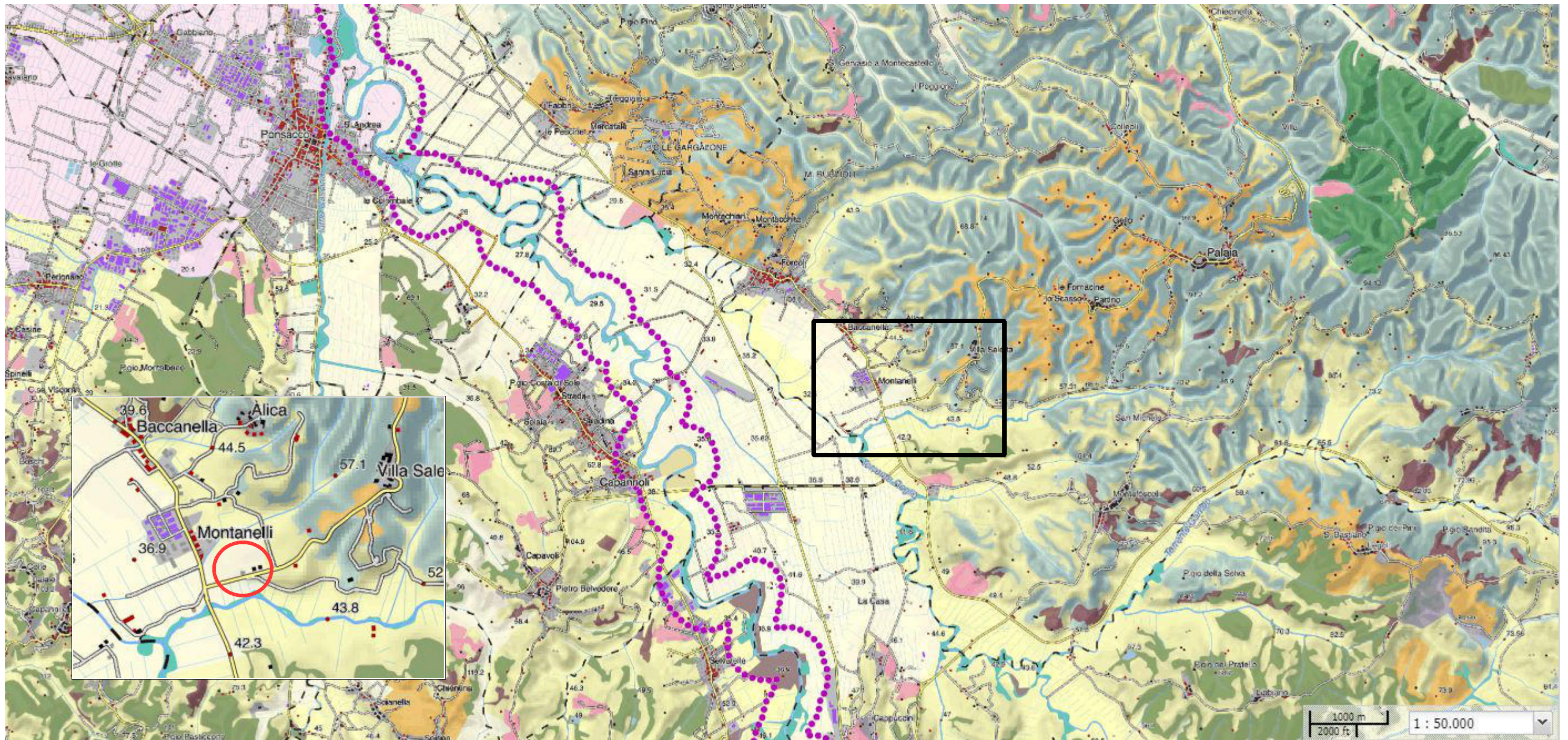


Cbsa : Collina dei bacini neoquaternari, sabbie dominanti

*Invariante I: i caratteri idro-geo-morfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici*

Fig. 2 Carta dei sistemi morfogenetici - Estratti scala originale 1: 50.000

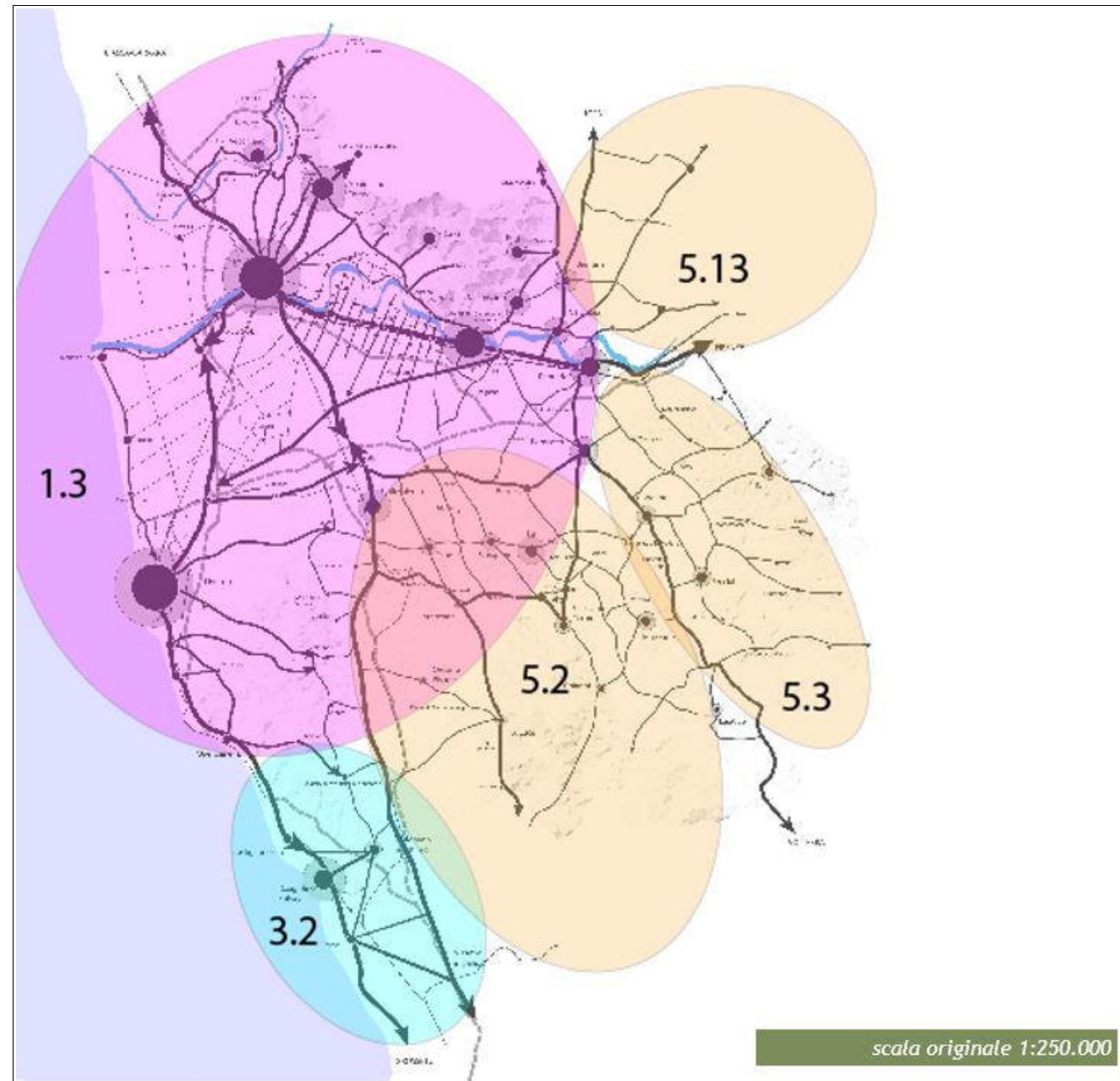




 rete degli ecosistemi agropastorali - matrice agrosistemica di pianura

*Invariante II: i caratteri ecosistemici dei paesaggi*

Fig. 3 Rete degli ecosistemi - Estratti scala originale 1: 50.000

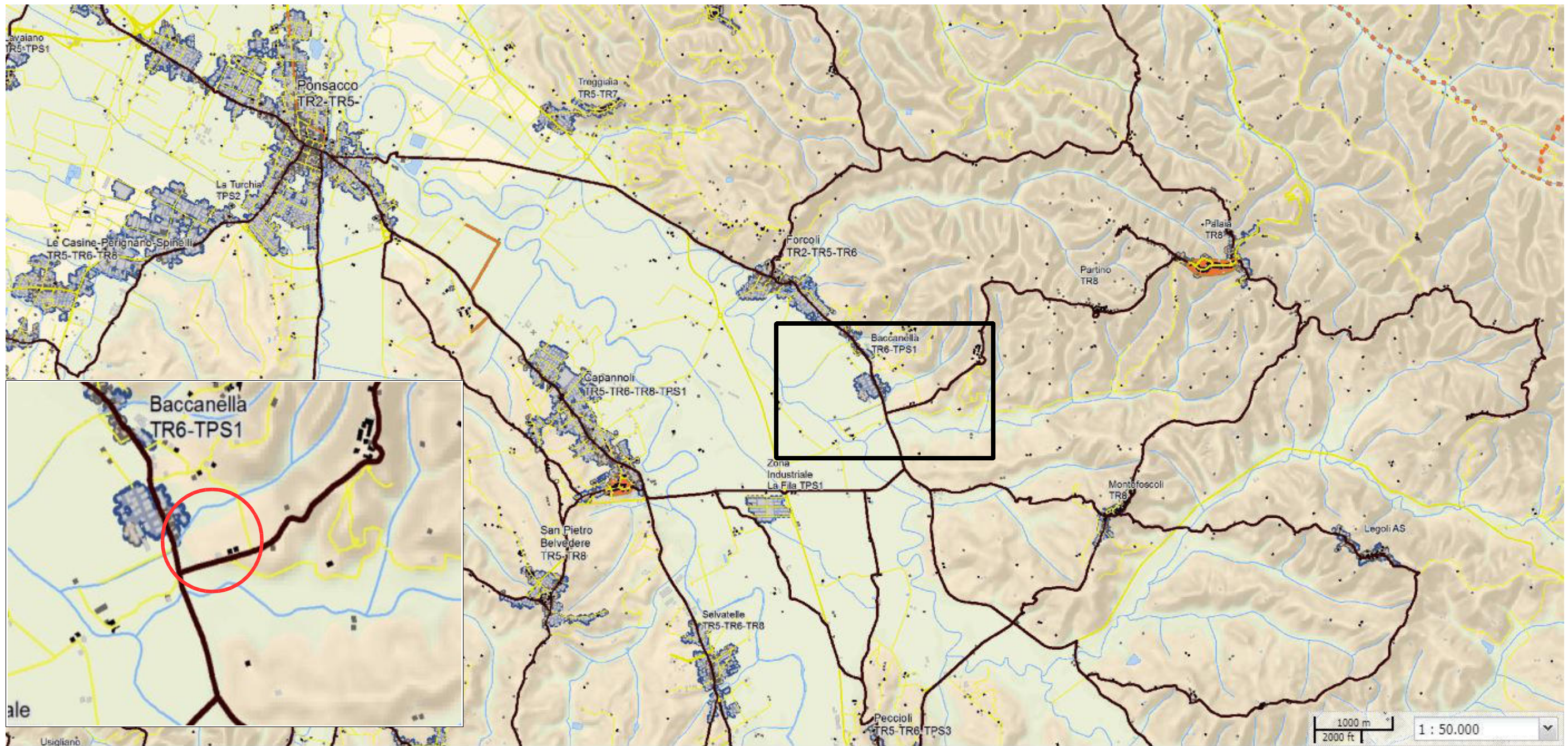


**5: MORFOTIPO INSEDIATIVO POLICENTRICO A MAGLIA DEL PAESAGGIO STORICO COLLINARE**

Articolazioni territoriali del morfotipo: (...) **5.3 La val d’Era**

*Invariante III: il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali*

Fig. 4 Carta dei morfotipi insediativi fuori scala



### Carta del Territorio Urbanizzato

#### edifici

- edifici presenti al 1830
- edifici presenti al 1954
- edifici presenti al 2012

#### confini dell'urbanizzato

- aree ad edificato continuo al 1830
- aree ad edificato continuo al 1954
- aree ad edificato continuo al 2012

#### infrastrutture viarie

- viabilità al 1954 di prima classe (> 8 m)
- viabilità al 1954 di seconda classe (< 8 m, > 6 m)
- viabilità al 1954 di terza classe (< 6 m)
- tracciati viarii fondativi (sec. XIX)
- ferrovia
- ferrovia dismessa
- Autostrade - Strade a Grande Comunicazione
- viabilità principale al 2012

### Classificazione dei morfotipi urbani: i tessuti della città contemporanea

#### TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA

- T.R.1. Tessuto ad isolati chiusi o semichiusi
- T.R.2. Tessuto ad isolati aperti e lotti residenziali isolati
- T.R.3. Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali
- T.R.4. Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali di edilizia pianificata
- T.R.5. Tessuto puntiforme
- T.R.6. Tessuto a tipologie miste
- T.R.7. Tessuto sfrangiato di margine

#### TESSUTI URBANI o EXTRAURBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA - Frangie periurbane e città diffusa

- T.R.8 Tessuto lineare (a pettine o ramificato) aggregazioni
- T.R.9 Tessuto reticolare o diffuso

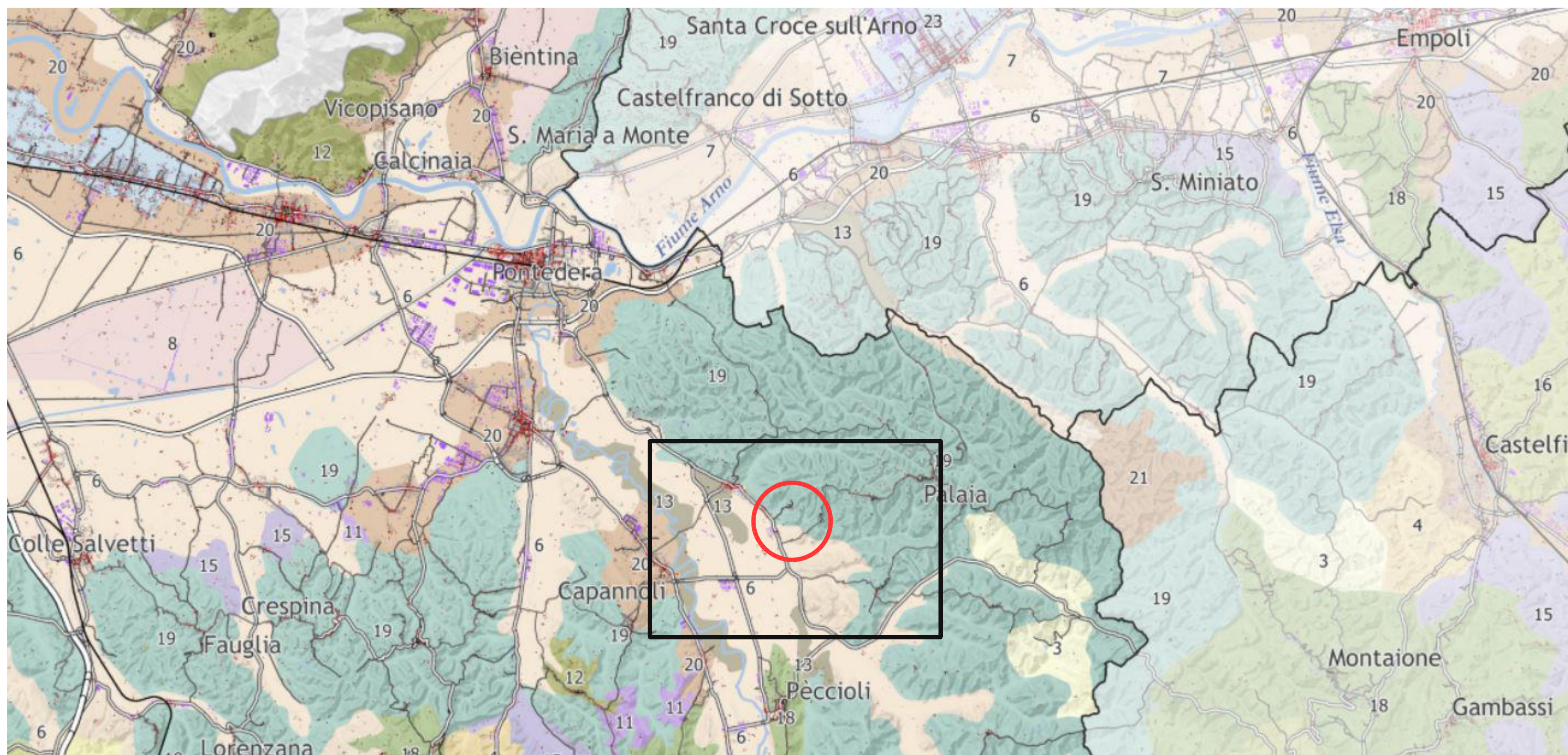
#### TESSUTI EXTRAURBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA

- T.R.10 Campagna abitata
- T.R.11. Campagna urbanizzata
- T.R.12 Piccoli agglomerati extraurbani

#### TESSUTI DELLA CITTÀ' PRODUTTIVA E SPECIALISTICA

- T.P.S.1. Tessuto a proliferazione produttiva lineare
- T.P.S.2 Tessuto a piattaforme produttive – commerciali – direzionali
- T.P.S.3. Insule specializzate
- T.P.S.4 Tessuto a piattaforme residenziale e turistico-ricettiva

Fig. 5 Carta del territorio urbanizzato – Estratti scala originale 1:50.000



**06 morfotipo dei seminativi semplificati di pianura e di fondovalle**

*Invariante IV: i caratteri morfotipologici dei sistemi agro ambientali dei paesaggi rurali*

Fig. 6 Carta dei morfotipi rurali - Estratto scala originale 1: 50.000