



Comune di Santa Maria a Monte
(Provincia di Pisa)



Sindaco
Manuela Del Grande

Assessore Urbanistica
Elena Trovatelli

Responsabile del procedimento
Ing. Alessandro Veracini

Ufficio Urbanistica
Arch. Francesca Ringressi

Garante dell'informazione e partecipazione
Arch. Ilaria Mannucci

G R U P P O D I P R O G E T T A Z I O N E

Pianificazione Urbanistica e Coordinamento

Architetti Associati Ciampa

Arch. Mauro Ciampa

Arch. Chiara Ciampa

Arch. Giovanni Giusti

Restituzione digitale degli elaborati

Pianificatore. Junior Anita Pieroni

Processo Partecipativo

Arch. Chiara Ciampa

Valutazioni ambientali (VAS - Vinca)

Dott. Agr. Federico Martinelli - *PFM Srl Società tra professionisti*

Studi geologici

Dott. Geol. Alessandra Giannetti - *Comune di Santa Maria a Monte*

Studi Idraulici

Ing. Gesualdo Bavecchi

NTA
Norme Tecniche di Attuazione

ADOZIONE

COMUNE DI SANTA MARIA A MONTE
Provincia di Pisa

PIANO STRUTTURALE
Norme

Aprile 2025

PROGETTO DI PIANO STRUTTURALE

URBANISTICA

ARCHITETTI ASSOCIATI CIAMPA

Arch. Mauro Ciampa -Arch. Chiara Ciampa- Arch. Giovanni Giusti

PROCESSO PARTECIPATIVO

Arch. Chiara Ciampa

RESTITUZIONE DIGITALE DEGLI ELABORATI

Pianificatore Junior Anita Pieroni

**VALUTAZIONI AMBIENTALI VAS_Vinca
E TERRITORIO RURALE**

Dott. Agr. Federico Martinelli

**STUDI GEOLOGICI DI SUPPORTO
ALLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA**

Dott. Geol. Alessandra Gianetti

**STUDI IDRAULICI DI SUPPORTO
ALLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA**

Dott. Ing. Gesualdo Bavecchi

SINDACO

Manuela Del Grande

ASSESSORE ALL'URBANISTICA

Elena Trovatelli

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Ing. Alessandro Veracini

UFFICIO URBANISTICA

Arch. Francesca Ringressi

GARANTE DELL'INFORMAZIONE E DELLA PARTECIPAZIONE

Arch. Ilaria Mannucci

AUTORITA' COMPETENTE VAS_Vinca:

Commissione del Paesaggio

Sommario

TITOLO I – NORME GENERALI	5
Art. 1 – Finalità e contenuti	5
Art. 2 - Validità ed operatività	6
Art. 3 - Elaborati.....	6
Art. 4 - Articolazione del Piano Strutturale	9
Art. 5 – Obiettivi e Azioni del Piano Strutturale	10
TITOLO II – QUADRO CONOSCITIVO	14
Art.6 – Quadro Conoscitivo	14
TITOLO II – STATUTO DEL TERRITORIO.....	15
Art. 7 – Patrimonio Territoriale e Invarianti Strutturali.....	15
Art. 8 – La struttura idro-geomorfologica	17
Art. 9 – La struttura ecosistemica.....	17
Art. 10 - La struttura insediativa.....	24
Art. 11 - La struttura agro-forestale	36
Art. 12 – Disciplina dei Beni Culturali e Paesaggistici	39
TITOLO III - STRATEGIA TERRITORIALE	51
Art. 13 – Strategie: direttive ed indirizzi per il Piano Operativo.....	51
Art. 14 –Unità Territoriali Organiche Elementari	59
UTOE 1 – S.M.M. ED ESPANSIONI LINEARI.....	61
UTOE 2 – COLLINE SETTENTRIONALI	65
UTOE 3 – INSEDIAMENTI DELLE COLLINE CENTRALI	69
UTOE 4 – CERRETTI.....	73
UTOE 5 - FASCIA PEDECOLLINARE USCIANA.....	77
UTOE 6 – MONTECALVOLI	78
UTOE 7 – PONTICELLI.....	82
UTOE 8 – PONTICELLI PRODUTTIVA	85
UTOE 9 – PIANURA DELL’ARNO	88
Art. 15 – Dimensionamento	92

TITOLO IV – DISPOSIZIONI PER LA TUTELA DELL’AMBIENTE	95
Art. 16 – Indicazioni e prescrizioni derivanti dal Rapporto Ambientale della VAS e dallo Studio di Incidenza Ambientale (VINCA)	95
Art. 17 – Condizionamenti e prescrizioni per la redazione del piano operativo in relazione agli aspetti geologici, sismici, idraulici e idrogeologici.....	96
Art. 17.1 – Condizionamenti e prescrizioni in relazione agli aspetti geologici.....	97
Art. 17.2 – Condizionamenti e prescrizioni in relazione al rischio alluvione.....	98
Art. 17.3 – Condizionamenti e prescrizioni in relazione a problematiche connesse alla risorsa idrica	99
Art. 17.4 – Condizionamenti e prescrizioni in relazione agli aspetti sismici.....	100
TITOLO IV – SALVAGUARDIE E NORME TRANSITORIE	101
Art. 18 – Misure di salvaguardia e disposizioni transitorie	101

TITOLO I – NORME GENERALI

Art. 1 – Finalità e contenuti

1. Il Piano Strutturale (PS) è lo strumento della pianificazione territoriale di cui all'art. 10 comma 2 lettera d) della L.R. 65/2014. Il PS definisce gli obiettivi, gli indirizzi e le regole per il governo del territorio, nonché le procedure ed i livelli prestazionali da rispettare nei successivi atti, regolamenti e programmi di settore che incidono sugli assetti e sulle trasformazioni fisiche e funzionali del territorio comunale.
2. In conformità con le disposizioni di cui all'art. 92 della citata legge regionale, il PS si compone del Quadro Conoscitivo, dello Statuto del territorio e della Strategia dello sviluppo sostenibile.
3. Il Quadro Conoscitivo individua e analizza le risorse che costituiscono e che qualificano lo Statuto del territorio e supporta le strategie per il governo del territorio comunale derivanti dagli obiettivi espressi dalla comunità locale, in coerenza con gli indirizzi e le disposizioni contenuti negli strumenti di pianificazione regionali e provinciali (PIT-PPR e PTCP).
4. Lo Statuto comprende gli elementi che costituiscono il patrimonio territoriale e le relative invarianti strutturali, individuandone le regole di tutela, riproduzione e trasformazione ai sensi dell'art. 6 della L.R. 65/2014.
5. La Strategia dello sviluppo sostenibile definisce gli obiettivi da perseguire nel governo del territorio comunale attraverso l'individuazione delle UTOE e dei relativi dimensionamenti, nonché degli indirizzi e delle prescrizioni da rispettare in sede di formazione del Piano Operativo e/o degli altri atti di governo del territorio a livello comunale.
6. La finalità del Piano è di individuare e di guidare i processi di valorizzazione delle risorse, di riqualificazione e di trasformazione coerenti con lo sviluppo sostenibile relativi all'ambito territoriale del Comune, nel rispetto dei principi di cui all'art. 1 della L.R. 65/2014, secondo una programmazione strategica di lungo periodo. L'utilizzo delle risorse territoriali ed ambientali deve avvenire garantendo la salvaguardia ed il mantenimento dei beni comuni e l'uguaglianza di diritti all'uso ed al godimento degli stessi, e il loro utilizzo, nel rispetto di esigenze legate alla migliore qualità di vita per le generazioni presenti e future.
7. Il PS, attraverso indirizzi, direttive e prescrizioni, definisce i principi, i criteri e le regole per il governo del territorio, nonché le procedure ed i livelli prestazionali da rispettare nei successivi atti, regolamenti e strumenti di settore che incidono sugli assetti e sulle trasformazioni, fisiche e funzionali, del territorio e degli immobili.

Art. 2 - Validità ed operatività

1. Il PS si applica all'intero territorio comunale ed ha validità a tempo indeterminato. Il PS non ha valenza conformativa della disciplina dell'uso del suolo, ad eccezione delle misure di salvaguardia di cui all'art. 19 delle presenti norme.
2. Le previsioni del PS si attuano mediante gli strumenti della pianificazione urbanistica di cui all'art. 10 comma 3 della L.R. 65/2014 (Piano Operativo e Piani Attuativi). Le suddette previsioni costituiscono inoltre quadro di indirizzo per la formazione dei programmi e dei piani di settore comunali, oltre che riferimento generale per la definizione dell'azione amministrativa.
3. Le Varianti al Piano Strutturale sono adottate ed approvate con le procedure di cui agli artt. 20 e 32 della L.R. 65/2014. Non costituiscono variante al Piano Strutturale gli aggiornamenti relativi al quadro conoscitivo e le rettifiche di errori materiali ai sensi dell'art. 21 della L.R. 65/2014 e s.m.i.

Art. 3 - Elaborati

1. Il Piano Strutturale di Santa Maria a Monte è costituito da:
 - Quadro Conoscitivo, di cui al comma 2;
 - Progetto di Piano Strutturale, di cui al comma 3.
2. Il Quadro Conoscitivo è composto dai seguenti documenti:
 - 2.1 Elaborati cartografici:**
 - Tav. QC1a - Beni culturali e paesaggistici (1: 10 000)
 - Tav. QC1b - Vincoli urbanistici e sovraordinati (1: 10 000)
 - Tav. QC2 - Struttura Insediativa di matrice storica (1: 10 000)
 - Tav. QC3 - Stato di attuazione del Regolamento Urbanistico (1: 5 000)
 - Tav. QC4 - I servizi, le reti infrastrutturali e la mobilità (1: 10 000)
 - Tav. QC5 - Reti e impianti tecnologici (1: 10 000)
 - Tav. QC6 - Carta dell'uso del suolo agroforestale (1: 10 000)
 - Tav. QC7 - Carta delle conduzioni agricole e delle attività connesse (1: 10 000)
 - Tav. QC8 - Valori e criticità (1: 10 000)
3. Il Progetto di PS è composto dai seguenti documenti:
 - 3.1. Elaborati descrittivi/normativi**
 - Relazione Generale
 - Relazione Agronomica
 - Documento di coerenza al PIT_PPR
 - Norme Tecniche di Attuazione (NTA) con Schede Norma UTOE
 - 3.2 Elaborati cartografici**
 - Statuto del Territorio*
 - PR1 - Patrimonio territoriale: La struttura idrogeomorfologica

- PR2 - Patrimonio territoriale: La struttura ecosistemica
 - PR3.a - Patrimonio territoriale: La struttura insediativa
 - PR3.b - Patrimonio territoriale: Morfotipi insediativi (*Scala 1:5.000*)
 - PR3.c - Patrimonio territoriale: Territorio Urbanizzato (*Scala 1:5.000*)
 - PR4 - Patrimonio territoriale: la struttura agroforestale
- Strategia del Territorio*
- PR5 - U.T.O.E
 - PR6 - Sintesi delle strategie

3.2 Studi geologici di supporto alla pianificazione urbanistica

3.2.1 Elaborati descrittivi

- Rel.1– Relazione geologica;
 - Rel.2– Studio di microzonazione sismica livelli 1 e 2;
 - Rel.3– Studio dei fenomeni a pericolosità geologica molto elevata prossimi ai contesti urbanizzati;
- Dati di base – indagini geotecniche, sismiche e relazioni sulle indagini svolte in attuazione del presente PS.

3.2.2 Elaborati cartografici

- Tav. 1 – Carta geologica;
- Tav. 2 – Sezioni geologiche;
- Tav. 3 – Carta geomorfologica;
- Tav. 4 – Carta delle pendenze;
- Tav. 5 – Carta dell'esposizione dei versanti;
- Tav. 6 – Carta delle aree presidiate da sistemi arginali e delle aree di tutela e contesto fluviale;
- Tav. 7 – Carta della vulnerabilità idrogeologica;
- Tav. 8 – Carta idrogeologica;
- Tav. 9 – Carta applicazione degli indirizzi del PGA alle acque sotterranee;
- Tav. 10 – Carta dei battenti idraulici TR 200 fondovalle Arno;
- Tav. 11 – Carta della velocità idraulica fondovalle Arno;
- Tav. 12 – Carta della magnitudo idraulica fondovalle Arno;
- Tav. 13 – Carta dati di base nord;
- Tav. 14 – Carta dati di base centro;
- Tav. 15 – Carta dati di base sud;
- Tav. 16 – Carta delle frequenze fondamentali dei depositi;
- Tav. 17 – Carta geotecnica;
- Tav. 18 – Carta delle Microzone Omogenee in Prospettiva Sismica (MOPS);
- Tav. 19 – Sezioni geotecniche e colonne stratigrafiche della carta MOPS;
- Tav. 20 – Carta MS2 FA 01-05s;
- Tav. 21 – Carta MS2 FA 04-08s;
- Tav. 22 – Carta MS2 FA 07-11s;
- Tav. 23 – Carta pericolosità geologica;

- Tav. 24 – Carta pericolosità sismica;
- Tav. 25 – Carta della pericolosità da alluvione.

3.3 Indagini Idrologiche idrauliche

Relazione Idrologico - idraulica
Verifiche idrauliche
Documentazione fotografica

3.4 Valutazione Ambientale Strategica e Vinca

Rapporto Ambientale
Sintesi non Tecnica
Valutazione di Incidenza
Tav. VAS 1.a – Evoluzione del Consumo di suolo dal 2007 al 2023
Tav. VAS 1.b – Criticità territoriali
Tav. VAS 1.c – Valori territoriali

Art. 4 - Articolazione del Piano Strutturale

1. Il Piano Strutturale è costituito da una **componente statutaria** e da una **strategica** che, in modo unitario e coerente, assicurano che i processi di trasformazione del territorio avvengano nel rispetto e nella tutela dei beni e delle risorse costitutive dei luoghi e della comunità, corrispondenti al Patrimonio Territoriale di cui all'art. 3 della L.R. 65/2014.
2. In conformità con le disposizioni di cui all'art. 92 della L.R. 65/2014, il PS è così articolato:
 - a. Quadro Conoscitivo, comprendente l'insieme delle analisi necessarie a qualificare lo statuto del territorio e a supportare la strategia dello sviluppo sostenibile;
 - b. Statuto del Territorio, contenente, in riferimento al PIT ed al PTCP:
 - a. il patrimonio territoriale dei territori comunali interessati, e le relative invarianti strutturali;
 - b. la perimetrazione del territorio urbanizzato;
 - c. la perimetrazione dei centri e dei nuclei storici e dei relativi ambiti di pertinenza;
 - d. la ricognizione delle prescrizioni del PIT e del PTCP;
 - e. le regole di tutela e disciplina del patrimonio territoriale, comprensive dell'adeguamento alla disciplina paesaggistica del PIT_PPR;
 - f. i riferimenti statuari per l'individuazione delle UTOE e per le relative strategie.
 - c. Strategia dello sviluppo sostenibile, che definisce:
 - a. l'individuazione delle UTOE;
 - b. gli obiettivi da perseguire nel governo del territorio comunale e gli obiettivi specifici per le diverse UTOE;
 - c. le dimensioni massime sostenibili dei nuovi insediamenti e delle nuove funzioni previste all'interno del territorio urbanizzato, articolate per UTOE;
 - d. i servizi e le dotazioni territoriali pubbliche necessarie per garantire l'efficienza e la qualità degli insediamenti e delle reti infrastrutturali, nel rispetto degli standard di cui al DM 1444/1968, articolati per UTOE;
 - e. gli indirizzi e le prescrizioni da rispettare nella definizione degli assetti territoriali e per la qualità degli insediamenti, compresi quelli diretti a migliorare il grado di accessibilità delle strutture di uso pubblico e degli spazi comuni delle città;
 - f. gli obiettivi specifici per gli interventi di recupero paesaggistico-ambientale, o per azioni di riqualificazione e rigenerazione urbana degli ambiti caratterizzati da condizioni di degrado di cui all'articolo 123 della L.R. 65/2014;
 - g. gli eventuali ambiti per la localizzazione sul territorio di interventi di competenza regionale o provinciale, e le relative prescrizioni.
 - h. la razionalizzazione del sistema infrastrutturale e della mobilità, al fine di migliorare il livello di accessibilità dei territori interessati, anche attraverso la promozione dell'intermodalità;
 - i. l'attivazione di sinergie per il recupero e la riqualificazione dei sistemi insediativi e per la valorizzazione del territorio rurale;
 - j. la razionalizzazione e riqualificazione del sistema artigianale e industriale;
 - k. la previsione di forme di perequazione territoriale.

3. Nel Titolo II delle presenti norme sono contenute le disposizioni ed i riferimenti relativi al Quadro Conoscitivo del Piano Strutturale.
4. Nel Titolo III delle presenti norme sono contenute le disposizioni relative allo Statuto del Territorio, comprensive della ricognizione delle prescrizioni del PTCP, delle regole di tutela e disciplina del patrimonio territoriale, dell'adeguamento alla disciplina paesaggistica del PIT-PPR, nonché dei riferimenti statuari per l'individuazione delle UTOE e per le relative strategie.
5. Nel Titolo IV delle presenti norme sono contenute le disposizioni relative alla strategia territoriale, comprendenti la definizione degli obiettivi generali e specifici del Piano Strutturale e delle relative azioni, l'individuazione delle UTOE e la definizione del dimensionamento massimo sostenibile degli insediamenti ad esse riferiti.

Art. 5 – Obiettivi e Azioni del Piano Strutturale

1. Il Piano Strutturale, in continuità con il precedente Piano Strutturale ed in coerenza con gli obiettivi contenuti nell'Atto di avvio del procedimento approvato con Del. C.C. n. 54/2019 e con le indicazioni programmatiche dell'Amministrazione Comunale, nonché sulla scorta degli elementi emersi dal processo partecipativo, definisce una pluralità di obiettivi generali, obiettivi specifici ed azioni che costituiscono indirizzo per la definizione dei suoi contenuti statuari e strategici, nonché riferimento prioritario per lo svolgimento delle verifiche di coerenza interna ed esterna e della valutazione degli effetti attesi a livello paesaggistico, territoriale, economico, sociale e per la salute umana, comprese nel procedimento di Valutazione Ambientale Strategica.
2. Tali obiettivi generali e specifici e le relative azioni sono sintetizzati nella tabella seguente:

Obiettivi generali	Obiettivi specifici	Azioni
A. Sviluppare una visione di sistema in relazione alla continuità paesaggistica, infrastrutturale ed insediativa tra il territorio comunale di Santa Maria a Monte ed il contesto d'area.	A1. Le scelte e le strategie di Piano dovranno inserirsi armonicamente nel comprensorio territoriale di riferimento, ricercando le opportune intese con i Comuni limitrofi e con gli Enti interessati, nel quadro territoriale del Basso Valdarno ("comprensorio del cuoio") e della Valdera.	A1.1 Coordinamento rispetto alle strategie di mitigazione del rischio idraulico, anche attraverso l'individuazione di corridoi "ecologici" e paesaggistici con ruolo complementare di "polmone" idraulico di autosicurezza locale, ad esempio attraverso l'ipotesi di parco lineare lungo il canale Collettore dell'Usciana
		A1.2 Coordinamento rispetto al tema della mobilità: -ipotesi di riconfigurazione viabilità nel nodo di Ponticelli; - ipotesi collegamento SP66 con via di Lungomonte; -qualificazione nodo Ponte alla Navetta come collegamento di mobilità dolce con Pontedera e la Valdera; -sviluppo rete territoriale di mobilità "dolce" pedonale/ciclabile;
		A1.3 Coordinamento rispetto allo sviluppo delle aree produttive con riferimento al ruolo del polo artigianale di Ponticelli ed ai temi della ricerca/formazione/innovazione tecnologica e d'impresa;
		A1.4 Coordinamento rispetto alla tutela e valorizzazione delle aree di interesse ambientale e paesaggistico, in particolare del SIR Cerbaie (confronto con lo specifico Piano di Gestione del SIR-SIC ai sensi dell'art. 3 della L.R. 56/2000); Sviluppo di percorsi di interesse ambientale compreso il tema delle vie d'acqua.

		A1.5 Coordinamento con Servizi e Polarità di interesse sovracomunale (sedi istituzionali, servizi d'area, centri di formazione, ecc.).
B. Sviluppare il sistema delle relazioni di natura ambientale, ecologica, storica, culturale, sociale, rurale e produttiva al fine individuare strategie per la valorizzazione del patrimonio territoriale, nonché per la promozione sociale ed economica del territorio, con particolare attenzione ai temi della valorizzazione turistica.	B.1. Valorizzare la rete dei percorsi di interesse ambientale compreso il tema delle vie d'acqua, nonché lo sviluppo di circuiti e servizi integrati (turismo diffuso, itinerari tematici a carattere naturalistico-culturale, recupero dei percorsi e delle emergenze storico-culturali, ecc.);	B.1.1. Promozione di una rete complessiva di percorsi di carattere paesaggistico ed ambientale, con funzione di collegamento delle principali emergenze naturalistiche (zona collinare delle Cerbaie, aree umide, ambiti perfluviali, ecc.) e storico-culturali (ville, siti archeologici, percorsi storici, ecc.) del territorio; B.1.2. Favorire progetti connessi alla navigabilità dell'Arno ed alla valorizzazione degli ambiti perfluviali (punti di approdo connessi al territorio ed ai comuni contermini attraverso il sistema della mobilità dolce, es. ciclovie dell'Arno, ecc.)
	B.2. Incentivare la fruizione turistica compatibile e coerente con i valori storici, paesaggisti ed ambientali	B2.1. Sviluppo di circuiti e reti di servizi collegati ai valori ed alle peculiarità del territorio (polarità di interesse culturale e sociale, itinerari tematici a carattere naturalistico e culturale, ecc.); B2.2. Promozione di forme di accoglienza diffusa nei nuclei storici (albergo diffuso) e negli spazi aperti (campeggio, aree per la sosta camper, ecc.), secondo modalità compatibili e coerenti con i valori paesaggistici ed ambientali.
C. Tutelare e valorizzare il territorio rurale ed il paesaggio	C.1. Favorire le attività agricole come forma di presidio del territorio e risorsa economica sostenibile. C.2. Sviluppare le potenzialità multifunzionali del territorio rurale C.3. Tutelare e valorizzare i caratteri peculiari del territorio rurale e del paesaggio agrario tradizionale	C.1.1. Disciplina delle attività e degli interventi funzionali all'attività agricola a carattere imprenditoriale e/o amatoriale; C.2.1. Individuazione ed incentivazione di attività compatibili (agricole, ricreative, turistiche) quali forme di promozione economica del territorio collinare; C.3.1 Promuovere il recupero del patrimonio edilizio rurale, anche a scopo residenziale e/o di accoglienza turistica, nel rispetto dei suoi valori storici, tipologici ed architettonici, attraverso l'aggiornamento della schedatura conoscitiva e della relativa disciplina; C.3.2 Tutela delle visuali e percorsi di interesse paesaggistico, anche attraverso la definizione di criteri di inserimento paesaggistico degli interventi; C.3.3 Criteri ed indirizzi per la localizzazione di infrastrutture, impianti e servizi nel rispetto dei caratteri paesaggistici del territorio, con particolare riferimento agli impianti per la produzione di energia rinnovabile, favorendo la formazione di Comunità di energetiche.
D. Tutelare e valorizzare le qualità ambientali, ecologiche e naturalistiche del territorio	D.1 Favorire la tutela della biodiversità e la continuità ambientale della rete ecologica.	D.1.1. Conservazione e valorizzazione dell'area naturalistica delle Cerbaie (SIR) attraverso politiche di tutela e gestione coordinate con gli Enti competenti; D.1.2. Individuazione di ambiti di connessione ecologica e paesaggistica lungo il reticolo idraulico di pianura, con funzione anche di mitigazione del rischio idraulico, attraverso la formazione di un parco lineare fruibile dai cittadini; D.1.3 Favorire interventi di forestazione urbana e territoriale, anche attraverso strumenti perequativi e compensativi
E. Promuovere la qualità insediativa e l'integrazione del tessuto nel contesto paesaggistico	E.1 Favorire l'integrazione e la contestualizzazione degli insediamenti nel contesto paesaggistico, tutelando e potenziando le reciproche relazioni di tipo ecologico, ambientale e percettivo	E.1.1 Salvaguardare le aree libere residue interagenti con gli ambiti di pertinenza paesaggistica dei nuclei storici di Santa Maria a Monte e Montecalvoli;
		E.1.2 Tutelare i varchi, le visuali, le direttrici libere negli ambiti di trasformazione per conservare le relazioni percettive tra insediamenti e spazi non edificati; promuovere connessioni ecologiche e paesaggistiche; E.1.3. Tutela e valorizzazione del paesaggio con riferimento ai caratteri di eccellenza ed alla qualificazione del paesaggio degradato, incrementando il sistema del verde, della rete ecologica urbana, nonché definendo regole per l'integrazione

		costruito-natura, anche attraverso l'individuazione di specifici ambiti di connessione ecologica e paesaggistica interagenti con la struttura insediativa.
F. Valorizzare il ruolo dei centri storici e delle emergenze di carattere archeologico-storico-architettonico	F.1 Promuovere politiche di valorizzazione e rivitalizzazione dei centri storici di Santa Maria a Monte e di Montecalvoli in considerazione del loro ruolo di riferimento per la comunità locale e polo di servizio per la vita associata, attraverso il consolidamento ed il potenziamento della rete dei servizi pubblici, della rete minuta del commercio e dell'artigianato di servizio (centro commerciale naturale, ecc.), nonché favorendo l'introduzione di funzioni attrattive ed innovative complementari e compatibili (arte, cultura, turismo, servizi, terziario avanzato).	<p>F.1.1. Valorizzazione dei siti e delle aree di interesse culturale con particolare riferimento al parco archeologico della Rocca, alle strutture museali del capoluogo ed al sistema della città sotterranea, come polarità culturale di interesse sovracomunale, anche coinvolgendo in modo attivo cittadini, associazioni, attività produttive;</p> <p>F.1.2. Incentivazione di forme di ricettività diffusa attraverso il recupero e la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente (p. es. albergo diffuso);</p> <p>F.1.3. Recupero e riqualificazione dei nuclei storici consolidati sia dal punto di vista dei bisogni e della qualità dell'abitare sia attraverso il rafforzamento della rete degli spazi pubblici di prossimità, in grado di assumere il ruolo di micro centralità urbane a servizio delle comunità residente, che per qualificare l'immagine urbana ed incentivare il turismo;</p> <p>F.1.4. Tutelare e valorizzare il patrimonio architettonico e urbanistico dei centri storici di Santa Maria a Monte e di Montecalvoli, anche attraverso la formazione di specifici strumenti e programmi che ne promuovano il recupero attraverso interventi e funzioni compatibili.</p>
G. Riqualificare la struttura insediativa di recente formazione	G.1 Riequilibrio funzionale e urbanistico degli insediamenti di formazione recente attraverso il contenimento del consumo di suolo e la riqualificazione dei margini urbani, la riqualificazione del tessuto urbano mediante attivazione del processo di crescita tipologica per il patrimonio edilizio esistente, il recupero e la riqualificazione funzionale degli ambiti degradati, nonché il miglioramento della dotazione di servizi, degli spazi pubblici, l'implementazione di un sistema connettivo del verde	<p>G.1.1. Potenziamento e miglioramento qualitativo del sistema degli spazi pubblici e degli standard urbanistici, con particolare attenzione alle strutture scolastiche, ai servizi sociali ed agli spazi sportivi ed a verde, anche attraverso la rifunzionalizzazione del patrimonio pubblico dismesso (p. es. ex scuola a Cinque Case);</p> <p>G.1.2. Riqualificazione tipologica e funzionale dell'edificato esistente, anche in risposta alle esigenze abitative dei residenti</p> <p>G.1.3. Predisporre regole per gli interventi di trasformazione territoriale basate sulla massima sostenibilità ambientale ed energetica (energie rinnovabili, bioedilizia, ecc.),</p> <p>G.1.4. Definizione di appropriate regole di crescita e di completamento dei tessuti esistenti coerenti con la struttura e l'identità del territorio, finalizzati alla qualificazione e ricucitura del margine urbano;</p> <p>G.1.5. Individuazione di modelli insediativi in grado di rispondere alla domanda di alloggi a basso costo, anche attraverso la sperimentazione di modelli innovativi dal punto di vista sociale ed ambientale, da realizzare attraverso il recupero e la ristrutturazione del tessuto esistente, nonché attraverso l'individuazione di specifiche aree per edilizia residenziale sociale (area di S. Sebastiano a Santa Maria a Monte);</p> <p>G.1.6. Individuazione di interventi di rigenerazione urbana quale elemento strategico per la riqualificazione e rivitalizzazione dei tessuti degradati e di incremento della qualità ambientale degli interventi, anche attraverso l'attivazione di strumenti perequativi e/o compensativi;</p> <p>G.1.7. Favorire gli interventi basati sulla massima sostenibilità ambientale ed energetica (energie rinnovabili, bioedilizia, ecc.), sia riferiti alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente che agli interventi di trasformazione territoriale;</p> <p>G.1.8. Garantire il controllo pubblico delle trasformazioni, favorendo la formazione di un patrimonio collettivo di standard e servizi, anche attraverso l'utilizzo della perequazione urbanistica.</p>

<p>H. Individuare strategie di riqualificazione, valorizzazione e sviluppo del polo produttivo di Ponticelli</p>	<p>H.1. Riqualificazione funzionale ed urbanistica degli insediamenti produttivi esistenti, promuovendo lo sviluppo di attività e settori con elevato grado di innovazione tecnologica e produttiva</p>	<p>H.1.1 Completamento e riqualificazione degli insediamenti esistenti, anche attraverso l'integrazione del settore manifatturiero con interventi polifunzionali in grado di conferire valore aggiunto (commerciali, direzionali, servizi), con particolare riferimento al comparto PIP di Ponticelli; H.1.2. Rilancio dell'area produttiva di Ponticelli come polarità di ambito comprensoriale Individuare strategie di riqualificazione e rivitalizzazione del comparto produttivo, promuovendo lo sviluppo di attività e settori con elevato grado di innovazione tecnologica e produttiva, nonché l'introduzione di funzioni integrative e complementari in grado di conferire valore aggiunto (commerciale, servizi); H.1.3. Valorizzare e potenziare le connessioni ecologiche ed ambientali tra il sistema produttivo e l'ambito rurale circostante, anche con eventuale funzione di sicurezza idraulica.</p>
<p>I. Promuovere modalità sostenibili di mobilità ed accessibilità</p>	<p>I.1 Riqualificazione e valorizzazione dei nodi infrastrutturali di connessione con la viabilità territoriale ed urbana, anche mediante interventi di qualificazione funzionale ed integrazione paesaggistica. I.2. Promuovere modalità sostenibili di mobilità ed accessibilità, con particolare riferimento alla rete di mobilità dolce, che dovrà essere sviluppata in stretta connessione con il sistema dei servizi a scala urbana (la scuola, gli impianti sportivi, le attrezzature culturali, ecc.).</p>	<p>I.1.1. Riqualificazione dei nodi infrastrutturali di accesso al capoluogo ed agli insediamenti di Montecalvoli e Ponticelli, migliorandone l'efficienza nonché l'immagine urbana e paesaggistica; I.1.2 Riqualificazione del sistema della viabilità urbana riducendo l'impatto del traffico veicolare sugli insediamenti esistenti e privilegiando sistemi di mobilità "dolce"; I.2.1. Potenziamento della rete dei percorsi ciclo-pedonali in ambito urbano, territoriale, fluviale; I.2.2. Agire sulla struttura urbana esistente per stabilire relazioni tra i servizi e le funzioni urbane, attraverso l'attivazione di connessioni e percorsi accessibili a tutti (PEBA).</p>
<p>L. Promuovere la sicurezza del territorio Prevenzione e mitigazione del rischio idraulico e idrogeologico</p>	<p>L.1 Strategie per la prevenzione e la mitigazione del rischio idraulico nel territorio di pianura</p> <p>L.2 Difesa idrogeologica del territorio collinare</p>	<p>L.1.1 Promuovere la sicurezza del territorio attraverso opportune strategie di prevenzione e mitigazione del rischio idraulico nel territorio di pianura, nonché di difesa idrogeologica del territorio collinare, anche attraverso la programmazione di corridoi "ecologici" e paesaggistici con ruolo complementare di "polmone" idraulico di autosicurezza locale, ad esempio attraverso l'ipotesi di parco lineare lungo il canale Collettore dell'Usciana; L.1.2. Individuazione di specifiche condizioni alla trasformazione per il non aggravamento delle condizioni di rischio idraulico nelle aree a pericolosità idraulica elevata; L.2.1. Individuazione di specifiche condizioni alla trasformazione nelle aree a pericolosità geomorfologica elevata; L.2.2. Contenimento del consumo di suolo nel territorio collinare; L.2.3. Promozione di forme di presidio del territorio nelle aree collinari interessate da incendi, anche valorizzandone la fruizione pubblica (percorsi, attività compatibili, ecc.);</p>
<p>M. Partecipazione pubblica alle scelte urbanistiche</p>	<p>M.1. Attivazione di un articolato percorso partecipativo di supporto al processo di pianificazione</p>	<p>M.1.1. Ascolto e confronto con la popolazione e le categorie sociali, economiche e professionali per la costruzione condivisa delle scelte di pianificazione del territorio; M.1.2. Coinvolgimento attivo del tessuto associativo e della cittadinanza anche attraverso progetti mirati ed iniziative sul territorio.</p>

TITOLO II – QUADRO CONOSCITIVO

Art.6 – Quadro Conoscitivo

1. Ai sensi dell'art. 92 comma 2 della L.R. 65/2014, il Quadro Conoscitivo comprende l'insieme delle analisi necessarie a qualificare lo statuto del territorio e a supportare la strategia dello sviluppo sostenibile.
2. Il Quadro Conoscitivo di riferimento del PS è costituito da:
 - a) il complesso degli studi e degli elaborati che formano il PIT con valore di Piano Paesaggistico approvato con D.C.R. 37/2015;
 - b) il quadro conoscitivo di supporto al PTCP della Provincia di Pisa;
 - c) gli studi già effettuati da parte della Amministrazione comunale o da altri Enti pubblici, nell'ambito dei precedenti strumenti urbanistici.
 - d) gli elaborati di cui al precedente art. 3 comma 1.
3. Il Quadro Conoscitivo del Piano Strutturale costituisce un patrimonio liberamente accessibile e consultabile, dinamico, implementabile ed aggiornabile su iniziativa dell'Amministrazione Comunale e/o su segnalazione di Enti, Associazioni e cittadini.
4. Gli aggiornamenti del Quadro Conoscitivo sono effettuati con le procedure semplificate di cui all'art. 21 della L.R. 65/2014.

TITOLO II – STATUTO DEL TERRITORIO

Art. 7 – Patrimonio Territoriale e Invarianti Strutturali

1. Ai sensi dell'art. 6 della L.R. 65/2014, lo Statuto del Territorio costituisce l'atto di riconoscimento identitario mediante il quale la comunità locale riconosce il proprio patrimonio territoriale e ne individua le regole di tutela, riproduzione e trasformazione. Lo Statuto del Territorio comprende gli elementi che costituiscono il Patrimonio Territoriale e le Invarianti Strutturali (Art. 6 comma 2 L.R. 65/2014).
2. Le Invarianti Strutturali rappresentano l'insieme delle risorse, dei beni e delle relative regole d'uso da sottoporre a tutela in quanto costituiscono l'identità territoriale e culturale dei luoghi, tanto da essere riconosciuti quali elementi cardine della struttura territoriale. Sono individuate dallo Statuto del Territorio come beni comuni non negoziabili nel processo di gestione e trasformazione del territorio.
Il Piano Strutturale, in relazione alle analisi del Quadro Conoscitivo ed agli obiettivi di governo del territorio, individua gli elementi territoriali areali, puntuali e prestazionali, di valore culturale, ambientale, sociale, funzionale che garantiscono lo sviluppo sostenibile per le generazioni presenti e future.
3. Il Piano Strutturale individua il Patrimonio Territoriale, in relazione all'articolazione di cui all'Art. 3 comma 2 della L.R. 65/2014, in coerenza e in riferimento ai contenuti ed alle indicazioni del Piano d'Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico approvato con DCR 37/2015, con particolare riferimento a:
 - *Scheda Ambito di Paesaggio n. 5 Val di Nievole e Val d'Arno inferiore;*
 - *Schede identificative dei beni paesaggistici tutelati ai sensi art. 136 del D.Lgs 42/2004_Parte II: DM 17/05/1958 GU 127 del 1958_Zona del Parco della Rimembranza e del centro storico, sita nel territorio del Comune di Santa Maria a Monte.*
4. Le Invarianti Strutturali, individuate quale Patrimonio Territoriale, sono articolate in:
 - a. **Struttura idro-geomorfologica**, che comprende i caratteri geologici, morfologici, pedologici, idrologici, idraulici (Cfr Tav. PR 1- Patrimonio Territoriale: la struttura idro-geomorfologica);
 - b. **Struttura ecosistemica**, che comprende gli elementi strutturali della rete ecologica, ecosistemi forestali, agropastorali, ecosistemi palustri, fluviali e costieri (Cfr Tav PR 2 - Patrimonio Territoriale: la struttura ecosistemica);
 - c. **Struttura insediativa** che comprende il sistema degli insediamenti urbani, i sistemi infrastrutturali, produttivi e tecnologici, che si articola in: (Cfr Tavv. PR 3a - Patrimonio Territoriale: la struttura insediativa; PR 3b - Patrimonio territoriale: Morfotipi insediativi; PR 3c - Patrimonio territoriale: Territorio Urbanizzato);
 - d. **Struttura agro-forestale**, comprendente boschi, pascoli, campi e relative sistemazioni, nonché i manufatti dell'edilizia rurale (Cfr Tav. PR4 - Patrimonio Territoriale: la struttura agro-forestale).

Il Patrimonio Territoriale comprende altresì il patrimonio culturale costituito dai beni culturali e paesaggistici, di cui all'articolo 2 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio), e il paesaggio così come definito all'articolo 131 del Codice.

5. In coerenza con l'art. 4 della L.R. 65/2014, il Piano associa ad ogni componente del Patrimonio Territoriale di cui al precedente comma le relative **Invarianti Strutturali**, intese come i caratteri specifici, i principi generativi ed il sistema di regole rivolte ad assicurare la tutela e la riproduzione delle componenti identitarie qualificative del patrimonio territoriale, con particolare riferimento a:
 - a) gli aspetti morfotipologici e paesaggistici del patrimonio territoriale;
 - b) le relazioni tra gli elementi costitutivi del patrimonio territoriale;
 - c) le regole generative, di utilizzazione, di manutenzione e di trasformazione del patrimonio territoriale che ne assicurano la persistenza.L'individuazione delle Invarianti Strutturali riguarda l'intero territorio, comprese le sue parti degradate. Le Invarianti Strutturali non sono riconducibili a un vincolo di non modificabilità del bene ma sono rivolte a definirne le condizioni di trasformabilità per la tutela e la valorizzazione. In tal senso le invarianti si intendono prestazionali.
6. A sensi dell'art. 7 della L.R. 65/2014, l'individuazione, nell'ambito dello Statuto del Territorio, delle Invarianti Strutturali, costituisce accertamento delle caratteristiche intrinseche e connaturali dei beni immobili in esso ricompresi. Le conseguenti limitazioni alla facoltà di godimento dei beni immobili, individuati sulla base dei principi stabiliti dalla legge statale, contenute nello statuto di cui al presente capo, non danno luogo ad alcun indennizzo.
7. La disciplina relativa alle componenti del Patrimonio Territoriale ed alle relative Invarianti è contenuta agli artt. 8, 9, 10 e 11 delle presenti Norme.
8. La disciplina dei Beni Paesaggistici tutelati ai sensi del D.Lgs 42/2004 è contenuta all'art. 12 delle presenti Norme.

Art. 8 – La struttura idro-geomorfologica

1. I caratteri idrogeomorfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici costituiscono la struttura fisica fondativa dei caratteri identitari che stanno alla base dell'evoluzione territoriale e storica del paesaggio. I principali elementi che caratterizzano l'invariante sono la struttura geologica, geomorfologica e idrogeologica, oltre a quella pedologica, nonché la loro evoluzione nel tempo.
2. Obiettivo generale dell'invariante, indicato anche dal PIT-PPR, è la tutela del sistema idrogeomorfologico che si esplica attraverso la tutela del "patrimonio" geologico, geomorfologico e idrogeologico, nonché dei geositi.
3. Nel territorio comunale di Santa Maria a Monte il PS individua i sistemi morfogenetici rappresentati nella Tav. **PR1 – Patrimonio Territoriale: la struttura idro-geomorfologica**, in conformità alle classificazioni ed indicazioni dell'Abaco dell'invariante I del PIT-PPR.
4. Il PS, sulla base delle caratteristiche, dei valori e delle criticità indicati per i sistemi morfogenetici nell'Abaco dell'invariante I e nella Scheda d'Ambito n 5 Val di Nievole e Val d'Arno inferiore del PIT-PPR indica le azioni, distinte per ciascun sistema morfogenetico, da declinare nei successivi atti di governo del territorio.

Art. 9 – La struttura ecosistemica

1. I caratteri ecosistemici rappresentano la struttura biotica del paesaggio comunale e definiscono un ricco ecomosaico con prevalenti matrici agricole e forestali, con buoni livelli di biodiversità e localizzati, rilevanti, valori naturalistici.
Obiettivo generale dell'invariante, indicato dalla disciplina del PIT-PPR, è elevare la qualità ecosistemica del territorio attraverso l'efficienza della rete ecologica, l'alta permeabilità ecologica, l'equilibrio delle relazioni tra le componenti naturali, seminaturali e antropiche dell'ecosistema.
A livello di Piano Strutturale sono stati individuati gli elementi di rilevanza ambientale, paesaggistica e sociale, per i quali vengono fornite indicazioni generali per la loro conservazione e conseguente trasferimento alle generazioni future.
- a) Sistemazioni idraulico agrarie: (ciglioni e terrazzamenti), anche qualora non cartografati, sono da considerarsi quali elementi di interesse ambientale, storico e paesaggistico. Tali sistemazioni idraulico agrarie dovranno essere oggetto di specifiche norme di tutela e finalizzate alla manutenzione sia per il valore storico testimoniale che rivestono, che per la funzione che svolgono. Sono elementi di invarianza: le caratteristiche planoaltimetriche delle sistemazioni; le opere di contenimento (muri a secco, terrazzamenti, ciglioni, lunette, etc.) nel loro stato di consistenza formale e funzionale; le caratteristiche planoaltimetriche della viabilità e dei percorsi interni a dette aree; le alberature segnaletiche; il microreticolo idrografico, le opere e le sistemazioni idraulico-agrarie.
In tali aree non sono consentite:
 - le trasformazioni delle sistemazioni agrarie esistenti;

- la costruzione di nuove strade, fatti salvi gli interventi a scala comunale e provinciale giustificati da pubblica necessità inderogabile;
- le trasformazioni morfologiche e ambientali;
- le discariche e gli ammassi di materiale di qualsiasi genere e natura.

In tali aree sono consentite:

- il ripristino, la manutenzione e il recupero della rete sentieristica e delle strade vicinali e di servizio;
- le opere di consolidamento dei terreni attraverso interventi di ingegneria naturalistica a basso impatto ambientale;
- le infrastrutture ed impianti di pubblico interesse, purchè interrati, quali: le reti di trasporto energetico, le reti di acque potabili ed irrigue, le reti di acque luride, ecc.; gli impianti di irrigazione e di accumulo dell'acqua per uso agricolo, naturalistico e antincendio;
- il recupero del patrimonio edilizio esistente;
- la costruzione di fabbricati agricoli, nel rispetto delle disposizioni di cui al Titolo II delle presenti norme.

b) Aree boscate: è una tra le risorse ambientali e paesaggistiche maggiormente estese in termini di superficie territoriale. Sono ammessi interventi in coerenza con quanto disposto dalla L.R.T. 39/2000 (Legge Forestale della Toscana) e dal relativo regolamento di attuazione finalizzati alla tutela ed alla valorizzazione attraverso politiche di gestione in grado di conciliare la conservazione dell'ecosistema forestale con gli obiettivi di sviluppo selvicolturale, fruizione turistica, salvaguardia degli incendi boschivi. Sono inoltre ammessi interventi di recupero produttivo delle aree di abbandono anche se evoluto a soprassuolo boschivo in coerenza con quanto disposto dalla Legge Forestale della Toscana. Sono elementi di invarianza:

- la destinazione forestale del suolo;
- l'assetto delle sistemazioni idraulico-forestali;
- la rete dei sentieri e della viabilità forestale interna alle aree.

c) Alberi monumentali e filari alberati, anche qualora non cartografati, rappresentano sia un valore di carattere puntuale, di segno territoriale. Fino alla definizione di una specifica individuazione di dettaglio di tali elementi, sono oggetto di tutela:

- Alberi di alto fusto disposti in filare lungo percorsi pubblici o privati, corsi d'acqua o confini di proprietà, il cui impianto originario sia storicizzato;
- Alberi di alto fusto isolati aventi valore di segno paesaggistico e territoriale, in particolare se disposti in corrispondenza di crocevia, confini di proprietà, manufatti di interesse storico testimoniale;
- Alberi di alto fusto all'interno di parchi e giardini di interesse storico - culturale (ville, complessi storici, parchi pubblici, ecc).

Qualora per i filari alberati si verificano problemi di carattere fitosanitario, tali da comportare l'abbattimento, anche rispetto ad un solo esemplare, si dovrà procedere al rimpianto; se tale disposizione non può essere rispettata, si dovrà documentare l'impossibilità. Eventuali ulteriori

reperimenti riguardanti gli alberi monumentali, individuati, a titolo esemplificativo nella Tav. 1, dovranno essere recepiti senza che ciò comporti variante agli atti del governo. Tali piante saranno segnalate per l'inserimento negli elenchi di cui alla D.C.R. n. 8 del 12/02/2019 e s.m.i.

- d) Reticolo idrografico: per quanto concerne il reticolo idrografico di riferimento della Regione Toscana si rimanda a quanto previsto dalla L.R. 41/2018 e s.m.i., mentre per il reticolo drenante esterno a quello di riferimento della Regione Toscana è vietata l'alterazione del tracciato, la copertura o l'artificializzazione dell'alveo e delle sponde, se non per comprovate esigenze, comunque soggette ad autorizzazione degli Enti competenti. Per i predetti elementi è fatto obbligo di manutenzione da parte degli Enti competenti nonché dei proprietari dei fondi interessati. Gli interventi di manutenzione dovranno essere condotti in relazione alle modalità e tecniche finalizzate a mantenere le caratteristiche funzionali, morfologiche e materiali della rete di drenaggio o a ripristinare tali caratteristiche, qualora esse siano state perse in seguito a mancata manutenzione od a interventi alterativi. Sono consentiti interventi finalizzati alla messa in sicurezza, purché attuati con tecniche e procedimenti compatibili con le caratteristiche dei luoghi. Tale Invariante, oltre ad assicurare la funzione ecologica ed il mantenimento degli equilibri idrogeologici, rappresenta anche un arricchimento percettivo del paesaggio urbano e rurale.
- e) Zona Speciale di Conservazione – ZSC “Cerbaie” (Codice Natura 2000: IT5170003): area di rilevante interesse ambientale e paesaggistico caratterizzata dalla presenza di boschi, “vallini” e di porzioni di territorio coltivate, che rivestono anche un valore di carattere percettivo. La ZSC possiede un'elevata diversità ecologica da preservare ed implementare. Gli interventi consentiti sono definiti all'interno del Piano di Gestione approvato con Deliberazione di Consiglio Provinciale di Pisa n. 9 del 20/01/2014.
- f) Habitat Natura 2000: sono da considerarsi risorse naturalistiche di elevato valore, con particolare riferimento a quelli individuati come prioritari; di conseguenza, in coerenza con le indicazioni del Piano di Gestione provinciale, dovranno essere salvaguardate e protette, anche attraverso azioni coordinate. Non sono ammessi interventi che alterino gli equilibri ecologici dei siti.
- g) Le torbiere a sfagno delle colline delle Cerbaie: costituiscono una risorsa ambientale da conservare e valorizzare, definita dalla Direttiva Habitat 92/43/CEE, in quanto assumono un carattere di rilevante significato anche per gli elementi floristici e vegetazionali presenti. In particolare viene segnalata l'importanza, legata alla sua estensione e diversità biologica, della sfagneta delle Pianore.
2. Nel territorio comunale di Santa Maria a Monte il Piano Strutturale individua i seguenti morfotipi ecosistemici ed i connessi elementi strutturali e funzionali della rete ecologica e rappresentati nella **tavola Tav. PR 2 – la struttura ecosistemica**, a partire dalle classificazioni ed indicazioni dell'Abaco dell'Invariante II del PIT-PPR, tenendo conto dei quadri conoscitivi di maggior dettaglio del Piano di Gestione della ZSC Cerbaie, dell'aggiornamento della Carta dell'Uso e Copertura del Suolo e della bibliografia di settore.

3. La struttura ecosistemica è costituita dagli elementi strutturali e funzionali della Rete Ecologica riportati di seguito:

Elementi strutturali della Rete Ecologica

Rete degli ecosistemi forestali

- Matrice forestale ad elevata connettività
- Corridoio ripariale

Rete degli ecosistemi agropastorali

- Nodo degli agroecosistemi
- Matrice agroecosistemica di pianura
- Agroecosistema frammentato attivo
- Matrice agroecosistemica di pianura urbanizzata

Superficie artificiale

- Superficie artificiale

Elementi funzionali della Rete Ecologica

- Direttrice di connettività
- Ambiti di connessione ecologica e paesaggistica dell'Usciana
- Parco lineare del Canale Collettore

4. Il Piano Strutturale sulla base delle caratteristiche territoriali, dei valori e delle criticità indicati nell'Abaco dell'Invariante II e nella Scheda d'Ambito di Paesaggio n. 5 – "Val di Nievole e Val d'Arno inferiore" del PIT-PPR, indica le azioni distinte per ciascun elemento, da declinare nei successivi atti di governo del territorio.

Vengono definiti i seguenti obiettivi da declinare nel Piano Operativo:

- a) mantenere l'equilibrio idrogeologico e la stabilità dei versanti favorendo il mantenimento e lo sviluppo di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio, garantendo presidio idrogeologico e conservazione dei suoli;
- b) promuovere una gestione forestale sostenibile mirata al controllo delle specie alloctone e al mantenimento delle condizioni microclimatiche necessarie alla conservazione delle entità floristiche di maggior pregio;
- c) favorire l'attuazione del Piano di Gestione della ZSC "Cerbaie" (Codice IT5170003), approvato con Deliberazione di Consiglio Provinciale di Pisa n. 9 del 20/01/2014;
- d) favorire il mantenimento dei coltivi di impronta tradizionale, con priorità per le aree contigue alla viabilità di crinale e ai relativi insediamenti storici, rispetto ai quali tali colture costituiscono un'unità morfologica e percettiva;
- e) favorire il recupero delle sistemazioni idraulico agrarie esistenti;
- f) nelle aree di pianura ricomprese tra il Fiume Arno e il Canale Usciana, favorire l'implementazione delle dotazioni ecologiche (siepi, filari alberati, alberature camporili) in grado di migliorarne i livelli di permeabilità ecologica;

- g) favorire lo sviluppo del Parco lineare del Canale Collettore nel Sistema della Pianura, nell'ambito di connessione ecologica e paesaggistica del Canale Usciana, in modo da promuovere la realizzazione di nuovi nuclei di boschi planiziali mediante utilizzo di specie vegetali autoctone ed ecotipi locali;
- h) preservare gli elevati valori naturalistici e paesistici rappresentati dal sistema idrografico e dalle aree umide delle Cerbaie, mediante azioni volte a tutelare e valorizzare le residuali aree umide presenti, con particolare riferimento ai vallini delle Cerbaie;
- i) contrastare l'abbandono degli ambienti agrosilvopastorali e dei fenomeni di degrado correlati e favorire il recupero produttivo agricolo ai sensi della normativa di settore vigente;
- j) favorire e valorizzare il ruolo dell'azienda agricola per la tutela del territorio con specifici progetti, programmi e disposizioni tesi al potenziamento delle condizioni di redditività delle attività rurali anche attraverso gli strumenti legati al turismo rurale e ambientale (attività connesse all'agricoltura).

Matrice Forestale ad elevata connettività:

- miglioramento della qualità degli ecosistemi forestali e dei loro livelli di maturità e complessità strutturale;
- applicazione di tecniche selvicolturali secondo i principi della gestione forestale sostenibile;
- miglioramento delle funzioni connettive della matrice forestale;
- recupero della gestione attiva delle formazioni forestali la cui perpetuazione è strettamente legata all'utilizzo antropico (ad esempio pinete costiere);
- riduzione del carico di ungulati;
- riduzione e mitigazione degli impatti legati alla diffusione di fitopatologie e incendi;
- tutela dei nuclei forestali a maggiore maturità (futuri nodi della rete) e delle stazioni forestali eterotopiche";
- controllo/limitazione della diffusione di specie aliene o di specie invasive nelle comunità vegetali forestali (in particolare dei robinieti).

Corridoio ripariale:

- Miglioramento della qualità ecosistemica complessiva degli ambienti fluviali, degli ecosistemi ripariali e dei loro livelli di maturità, complessità strutturale e continuità longitudinale e trasversale ai corsi d'acqua.
- Riduzione dei processi di artificializzazione degli alvei, delle sponde e delle aree di pertinenza fluviale.
- Miglioramento della compatibilità ambientale della gestione idraulica e delle attività di pulizia delle sponde.
- Miglioramento della qualità delle acque.

Nodo degli agroecosistemi:

- Riduzione dei processi di consumo di suolo agricolo a opera dell'urbanizzato nelle aree agricole collinari e nelle pianure interne.

- Mantenimento e miglioramento delle dotazioni ecologiche degli agroecosistemi con particolare riferimento agli elementi vegetali lineari e puntuali (siepi, filari alberati, boschetti, alberi camporili).
- Mantenimento delle sistemazioni idraulico-agrarie di versante (terrazzamenti, ciglionamenti, ecc.) e della tessitura agraria.
- Riduzione del carico di ungulati e dei relativi impatti sugli ecosistemi agropastorali.
- Mantenimento degli assetti idraulici e del reticolo idrografico minore per i nodi delle pianure alluvionali.
- Mantenimento e valorizzazione dell'agrobiodiversità.

Matrice agroecosistemica di pianura:

- Riduzione dei processi di consumo di suolo agricolo a opera dell'urbanizzato e delle infrastrutture, e mantenimento dei bassi livelli di urbanizzazione e di impermeabilizzazione del suolo;
- Mitigazione degli impatti dell'agricoltura intensiva sul reticolo idrografico e sugli ecosistemi fluviali, lacustri e palustri, promuovendo attività agricole con minore consumo di risorse idriche e minore utilizzo di fertilizzanti e prodotti fitosanitari (con particolare riferimento alle aree critiche per la funzionalità della rete ecologica e comunque in prossimità di ecosistemi fluviali e aree umide di interesse conservazionistico);
- Mantenimento del caratteristico reticolo idrografico minore e di bonifica delle pianure agricole alluvionali che degradano verso il Padule di Bientina.

Agroecosistema frammentato attivo:

- Mantenimento e recupero delle tradizionali attività agricole anche attraverso la sperimentazione di pratiche innovative che coniughino vitalità economica con ambiente e paesaggio;
- Riduzione dei processi di consumo di suolo agricolo a opera dell'urbanizzato nelle aree agricole periurbane delle frazioni collinari di Santa Maria a Monte;
- Mantenimento delle sistemazioni tradizionali idraulico agrarie di versante (terrazzamenti, ciglionamenti, ecc.) e della tessitura agraria;
- Riduzione del carico di ungulati e dei relativi impatti sulle attività agricole.

Matrice agroecosistemica di pianura urbanizzata:

- Riduzione dei processi di consumo di suolo agricolo a opera dell'urbanizzato residenziale e industriale/commerciale, e delle infrastrutture lineari (strade, elettrodotti, ecc.), evitando la saldatura delle aree urbanizzate, conservando i varchi inedificati, e mantenendo la superficie delle aree agricole e la loro continuità, nelle frazioni di Montecalvoli e Ponticelli;
- Mantenimento degli elementi di connessione tra le aree agricole di pianura e tra queste e il paesaggio collinare circostante, con particolare riferimento alle Direttrici di connettività da riqualificare/ricostituire;

- Miglioramento della permeabilità ecologica delle aree agricole di pianura tra il Canale Usciana e il Fiume Arno anche attraverso la ricostituzione degli elementi vegetali lineari, puntuali e areali e la creazione di fasce tampone lungo gli impluvi, mediante la creazione del Parco Lineare del Canale Collettore;
- Mitigazione degli impatti dell'agricoltura intensiva sul reticolo idrografico e sugli ecosistemi fluviali, lacustri e palustri, promuovendo attività agricole con minore consumo di risorse idriche e minore utilizzo di fertilizzanti e prodotti fitosanitari (con particolare riferimento alle aree critiche per la funzionalità della rete ecologica e comunque in prossimità di ecosistemi fluviali e aree umide di interesse conservazionistico);
- Mantenimento del caratteristico reticolo idrografico minore e di bonifica delle pianure agricole alluvionali.

Art. 10 - La struttura insediativa

1. Il Piano Strutturale definisce le regole di tutela e disciplina della struttura insediativa del patrimonio territoriale, in coerenza ed in applicazione della disciplina del PIT con valore di Piano Paesaggistico, con particolare riferimento ai contenuti di cui alla *Scheda d'ambito n 5 Val di Nievole e Val d'Arno*, nonché alla disciplina dei Beni Paesaggistici di cui all'allegato 8B. Gli indirizzi e le disposizioni di cui ai successivi commi sono finalizzate al riconoscimento dei caratteri specifici, dei principi generativi e delle regole che assicurano la tutela e la riproduzione delle componenti del patrimonio territoriale, e rivestono valore prescrittivo per l'individuazione degli indirizzi strategici di cui al Titolo IV, nonché per la definizione della disciplina di Piano Operativo e dei Piani di settore comunali.
2. Il Piano Strutturale recepisce e fa proprie le indicazioni per le azioni relative al MORFOTIPO INSEDIATIVO LINEARE A DOMINANZA INFRASTRUTTURALE MULTIMODALE (Articolazione territoriale 2.2 Medio Valdarno) ed in parte al MORFOTIPO INSEDIATIVO POLICENTRICO A MAGLIA DEL PAESAGGIO STORICO COLLINARE (Articolazione territoriale 5.13 Le Cerbaie) contenute nell'Abaco regionale delle Invarianti Strutturali del PIT-PPR, ed in particolare individua come azioni generali da perseguire:
 - tutelare l'integrità morfologica dei centri, nuclei, aggregati storici e degli scenari da essi percepiti nonché delle visuali panoramiche che riguardano tali insediamenti, evitando nuove lottizzazioni ai margini dei centri e dei nuclei collinari di sommità, di crinale e di mezzacosta;
 - salvaguardare e assicurare la permanenza dei valori e dei caratteri storico-architettonici della rete delle Pievi, dei borghi e delle fortificazioni, del sistema delle ville-fattoria con gli antichi manufatti agricoli e la persistenza delle relazioni tra questi e le loro pertinenze;
 - tutelare e valorizzare la rete dei percorsi e delle infrastrutture storiche;
 - evitare nuovo consumo di suolo e riqualificare il carattere policentrico del sistema insediativo della piana, ricostruendo relazioni territoriali tra i centri urbani principali e i sistemi agro-ambientali e preservare gli spazi agricoli residui, potenziandone la multifunzionalità e valorizzandone la prossimità alla città;
 - tutelare i varchi ineditati di fondovalle evitando la formazione di sistemi insediativi lineari continui lungo la viabilità di livello interregionale o regionale e la marginalizzazione degli spazi rurali residui
 - riqualificare le espansioni periferiche e le conurbazioni lineari cresciute attorno ai centri urbani favorendo la dismissione o l'allontanamento delle attività incongrue con i tessuti residenziali nonché la promozione di progetti di ricostituzione dei varchi e delle relazioni visuali e territoriali con i contesti contermini, laddove totalmente assenti;
 - evitare ulteriori diffusioni delle aree a carattere produttivo e dei tessuti misti in territorio rurale, definire e riqualificare i margini urbani e i contenitori produttivi esistenti in disuso;
 - evitare ulteriori frammentazioni e inserimenti di infrastrutture, volumi e attrezzature fuori scala rispetto alla maglia territoriale e al sistema insediativo e mitigare l'effetto barriera visuale ed ecologica causato dai grandi corridoi infrastrutturali e dalle strade di grande comunicazione;
 - assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva.

3. La **struttura insediativa**, come individuata nelle Tavv. PR3.a – *Patrimonio Territoriale: struttura insediativa* e PR3.b – *Patrimonio Territoriale: morfotipi insediativi*, è costituita dalle seguenti componenti:

a) **Sistema insediativo storico** che comprende:

- I. *Nuclei urbani storici e relativi ambiti di pertinenza paesaggistica*
- II. *Nuclei rurali*
- III. *Aggregazioni edilizie di matrice rurale/storica*
- IV. *Patrimonio edilizio di interesse storico testimoniale*

b) **Emergenze archeologiche, storiche e culturali** che comprendono:

- I. *Aree di interesse archeologico*
- II. *Emergenze storiche e culturali*

c) **Urbanizzazioni contemporanee**

- I. *Tessuto ad isolati aperti ed edifici residenziali isolati su lotto (TR2)*
- II. *Tessuto ad isolati aperti e blocchi residenziali di edilizia pianificata (TR4)*
- III. *Tessuto puntiforme in aggregazione diffusa (TR5)*
- IV. *Tessuto a tipologie miste (TR6)*
- V. *Tessuto sfrangiato di margine (TR7)*
- VI. *Tessuto lineare (TR8)*
- VII. *Tessuto reticolare o diffuso (TR9)*
- VIII. *Tessuto a proliferazione produttiva lineare (TPS1)*
- IX. *Infrastrutture e impianti tecnologici (IT)*
- X. *Servizi e/o attrezzature di interesse pubblico*

d) **Sistema infrastrutturale**

- I. *Viabilità primaria*
- II. *Viabilità urbana e di interesse locale*
- III. *Percorsi di matrice storica*
- IV. *Mobilità dolce e rete escursionistica*

4. Il Piano Strutturale assicura la tutela e la riproduzione delle componenti identitarie qualificative del patrimonio territoriale, attraverso regole di gestione e trasformazione che favoriscano la riproduzione, la qualificazione, la valorizzazione delle potenzialità d'uso e di prestazione, nonché di superamento delle criticità esistenti. Le disposizioni di cui ai successivi commi, relative alle componenti richiamate, sono da intendersi quali Invarianti Strutturali, ai sensi dell'art. 7 delle presenti Norme.

1. **Sistema insediativo storico**

Il PS definisce indirizzi di tutela e valorizzazione per il sistema insediativo storico, quale sintesi dei valori storici, artistici, tipologici e testimoniali del territorio, nonché dei valori sociali e culturali delle comunità. Per i **nuclei urbani storici** di Santa Maria e Monte e Montecalvoli le azioni da perseguire sono rivolte alla tutela e conservazione attiva della struttura urbana e delle emergenze architettoniche, nonché alla rivitalizzazione funzionale del tessuto insediativo, sostenendo la presenza residenziale, valorizzandone la rete commerciale di vicinato (centro commerciale naturale), potenziandone le funzioni culturali e di servizio, quali fattori di attrazione e rilancio dell'intero territorio.

Le significative potenzialità rappresentate dal complesso degli spazi connessi alla struttura urbana, dal patrimonio archeologico e culturale presente in particolare nel capoluogo, dalla rete degli spazi pubblici e delle aree verdi da connettere organicamente in una logica di continuità con il paesaggio rurale circostante, costituiscono i presupposti per la definizione di coerenti azioni di riqualificazione che

potranno, nella successiva pianificazione operativa, essere concretizzate attraverso dettagliati strumenti di disciplina e programmazione estesi anche al tessuto consolidato esterno al nucleo storico vero e proprio (p. es. Piano del Colore, Piano del Verde, Piano delle Funzioni e dell'accessibilità urbana, ecc.).

La disciplina di PO dovrà prioritariamente prevedere interventi volti alla conservazione ed alla valorizzazione dei caratteri storici, tipologici ed architettonici del patrimonio edilizio, individuando destinazioni con questi compatibili e strategie finalizzate al miglioramento della qualità urbana ed al superamento del degrado, in particolare sociale ed economico. In tal senso il PO dovrà favorire gli interventi di riqualificazione dello spazio pubblico e dei luoghi di centralità urbana, attraverso la valorizzazione dell'identità storica, incentivando funzioni di interesse pubblico, culturali, commerciali di vicinato e la fruizione turistica.

Le strategie di rivitalizzazione funzionale dei tessuti storici, oltre ad agire sui servizi e sulla rete commerciale/artigianale minuta e compatibile con la residenza, potranno prevedere modalità di promozione, fruizione ed accoglienza turistica che preservino l'identità culturale e sociale dei centri (ad esempio nella forma dell'albergo diffuso), evitando dinamiche di omologazione turistica e commerciale, anche attraverso una specifica disciplina degli usi e delle funzioni.

In tal senso il Piano Operativo dovrà individuare e disciplinare azioni di valorizzazione funzionale e sociale attraverso il recupero del patrimonio edilizio esistente, la riqualificazione dei sistemi di accesso e di mobilità, la differenziazione funzionale del tessuto, in forme compatibili con i caratteri storici e tipologici degli edifici. In particolare deve essere privilegiato ed incentivato il mantenimento di funzioni pubbliche e/o di interesse pubblico nei luoghi di centralità (luoghi identitari, piazze, verde, scuole, servizi).

In sede di adeguamento del PO potrà essere aggiornata la disciplina di dettaglio inerente il recupero e la riqualificazione del tessuto storico, la conservazione dei caratteri morfologici, architettonici, cromatici e tipologici del patrimonio edilizio esistente, promuovendo la qualificazione degli elementi degradati ed il soddisfacimento delle esigenze abitative; a tale fine, la disciplina di cui sopra potrà anche definire i casi e le modalità in cui è possibile l'attivazione di un controllato processo tipologico per i singoli organismi edilizi.

Al fine di incrementare la sostenibilità ambientale del tessuto edificato storico e rispondere ai fabbisogni energetici della popolazione residente, dovranno essere programmati strumenti ed azioni per favorire l'utilizzazione delle energie rinnovabili in forme compatibili con i valori paesaggistici e culturali dell'insediamento esistente, nel rispetto del quadro normativo vigente. In tale potrà essere promossa l'attivazione di *Comunità Energetiche Rinnovabili*, mediante impianti da individuare preferibilmente in ambiti oggetto di rigenerazione e/o in ambiti produttivi, che potranno, in un sistema a rete, concorrere al fabbisogno energetico delle parti del patrimonio storico consolidato.

All'interno del processo di recupero e riqualificazione, dovrà essere conservata e valorizzata la conformazione degli spazi urbani nel rapporto tra edificato ed aree libere e perseguita la valorizzazione dello spazio pubblico mediante una disciplina di dettaglio che riguardi i materiali, le finiture, gli impianti e gli elementi di arredo. Dovrà inoltre essere assicurato il mantenimento delle aree libere e a verde che qualificano il tessuto storico conservandone i caratteri tradizionali, la consistenza e la qualità urbana (auspicabilmente attraverso strumenti specifici quali il Piano del Verde) nonché degli spazi non edificati situati a margine del tessuto edificato in stretta relazione funzionale e percettiva con lo stesso.

A tal fine, il PS individua specifici **ambiti di pertinenza paesaggistica dei nuclei storici** di Santa Maria a Monte e Montecalvoli, da salvaguardare come elementi di integrazione e di connessione tra l'insediamento e il contesto ambientale e paesaggistico. Tali ambiti assolvono ad un indispensabile ruolo

di complementarità paesaggistica e funzionale rispetto alla struttura urbana storica e contribuiscono al raggiungimento degli obiettivi di PS in quanto elemento di continuità e di valorizzazione reciproca tra il nucleo urbano e il paesaggio rurale e quindi luogo dinamico di relazioni funzionali, ambientali, ecologiche, percettive e visive. La disciplina di PO dovrà orientare gli interventi verso la conservazione dei caratteri di matrice storica e delle relazioni percettive tra i nuclei e l'intorno territoriale, garantendo coerenza e continuità con i valori espressi dal contesto paesaggistico, anche attraverso la riqualificazione e la valorizzazione del sistema dei percorsi storici e della rete di mobilità dolce. In presenza di eventuali zone di compromissione relative ad addizioni ed espansioni edilizie non correttamente inserite nel contesto e a elementi di disturbo delle visuali "da e verso" il nucleo storico gli interventi dovranno essere finalizzati alla riqualificazione dell'immagine della città e degli elementi significativi del paesaggio circostante.

Per l'ambito di pertinenza paesaggistica del nucleo storico di Santa Maria a Monte, che costituisce bene paesaggistico tutelato ai sensi dell'art. 136 del Codice, si rinvia anche alle disposizioni di cui al successivo art. 12.

Nell'ambito del territorio rurale, il PS individua i **nuclei rurali** ai sensi dell'art. 65 della L.R. 65/2014, per i quali in sede di PO deve essere definita una specifica disciplina volta non solo ad assicurare il rispetto della morfologia insediativa originaria e dei tipi edilizi originari di interesse storico testimoniale, garantendo il mantenimento e il recupero dei caratteri di ruralità e la salvaguardia dei valori paesaggistici, ma anche la realizzazione dei servizi e delle infrastrutture necessarie alle popolazioni residenti.

Il PS individua inoltre le **aggregazioni edilizie di matrice rurale e/o storica** le quali, pur non costituendo nuclei rurali ai sensi di quanto sopra, rivestono un valore testimoniale del processo insediativo del territorio, particolarmente significativo per quanto riguarda il sistema delle corti rurali diffuse nella piana dell'Arno che, sebbene in gran parte interessate da alterazioni ed addizioni successive, mantengono la loro riconoscibilità.

Per il **patrimonio edilizio di interesse storico testimoniale** presente in ambito urbano e rurale, il PS prescrive interventi rivolti alla tutela dei valori tipologici e testimoniali ed alla riqualificazione delle parti degradate in coerenza con i predetti valori. Il PO dovrà definire una specifica disciplina del patrimonio edilizio in oggetto, anche attraverso integrazione ed aggiornamento dell'analisi conoscitiva di dettaglio già contenuta negli strumenti di pianificazione previgenti, nonché in coerenza con l'effettivo stato di degrado strutturale e tipologico sopravvenuto e/o indotto da interventi che hanno determinato la perdita dei caratteri da tutelare e/o da ripristinare.

2. Sistema delle emergenze archeologiche, storiche e culturali

Il sistema delle emergenze archeologiche, storiche e culturali rappresenta un elemento fondamentale quale testimonianza del processo insediativo territoriale e componente dell'identità collettiva. Il Piano Strutturale ne prevede la tutela e la valorizzazione, anche quale importante veicolo di promozione sociale ed economica per uno sviluppo basato sull'affermazione di un turismo naturalistico e culturale sostenibile.

Gli elaborati del PS individuano i **beni e le aree di interesse archeologico** (comprensivi sia delle aree vincolate che delle aree di interesse potenziale), le **emergenze storiche e culturali** di valore architettonico e paesaggistico. In particolare, le aree archeologiche rivestono un ruolo primario non solo per l'intrinseco valore storico ma anche per il loro potenziale ruolo strategico nella promozione culturale e turistica del territorio.

Per tutti questi elementi il PS prescrive conservazione, restauro e riqualificazione dei beni, comprensivi del relativo ambito di pertinenza, nel rispetto del loro valore storico, artistico e culturale. Il PS promuove inoltre interventi di valorizzazione dei beni e del relativo contesto volti a promuoverne la conoscenza e la fruizione pubblica.

Il PO dovrà definire una specifica e puntuale disciplina relativa al sistema delle emergenze storiche e culturali del territorio, favorendo il mantenimento delle relazioni, al fine di salvaguardare l'integrità estetico percettiva, storico-culturale e la valenza identitaria delle permanenze archeologiche e del contesto territoriale di giacenza, nonché tutelare i potenziali siti e le potenziali aree indiziate della presenza di beni archeologici al fine di preservarne l'integrità.

Inoltre il PO dovrà disciplinare con particolare attenzione anche agli elementi non oggetto di tutela diretta ai sensi del D.Lgs 42/04, tra i quali segnaliamo:

- Architetture religiose e cimiteriali, per le quali sono ammessi interventi di tutela e valorizzazione dei caratteri storici, artistici, testimoniali, rispetto ai quali eventuali interventi di ampliamento e/o adeguamento funzionale dovranno dimostrarsi compatibili e coerenti;

- Ville e palazzi storici: rappresentano un patrimonio storico architettonico da tutelare e conservare, per il quale sono ammissibili esclusivamente gli interventi di restauro finalizzati alla tutela ed alla valorizzazione degli organismi architettonici e del relativo contesto territoriale. Sulla base di puntuali e dettagliati approfondimenti conoscitivi, il PO potrà individuare gli eventuali manufatti e/o elementi privi di interesse storico architettonico, definendo gli interventi compatibili per il loro recupero, anche in relazione allo stato di degrado. Il PO dovrà inoltre disciplinare le funzioni compatibili nel rispetto dei caratteri storici, tipologici ed architettonici del patrimonio edilizio.

3. Urbanizzazioni contemporanee

Il PS persegue la riqualificazione ed il rinnovo dei tessuti insediativi di formazione recente, attraverso interventi di qualificazione diffusa, mediante interventi di formazione e/o il rafforzamento di centralità anche subordinate ad eventuali modeste ricuciture del tessuto esistente e riqualificazione del margine urbano, favorendo interventi, quantitativi e qualitativi, relativi agli standard (verde, parcheggi), nonché implementando il verde per la qualificazione percettiva, funzionale ed ecologico-ambientale degli insediamenti esistenti. All'interno di questo processo dovrà essere riqualificato e razionalizzato l'impianto urbanistico, qualora non compiuto, e promossa la rigenerazione delle aree dismesse e/o degradate.

Per quanto riguarda l'edificato l'obiettivo è il miglioramento tipologico, strutturale ed energetico in forme e modalità compatibili con i caratteri del tessuto di appartenenza e con il contesto urbanistico e paesaggistico.

Le analisi dei tessuti urbanizzati della città contemporanea (morfotipi), condotte in coerenza con le indicazioni di cui all'Allegato 2 del PIT_PPR, sono rivolte ad individuare le connotazioni del tessuto insediativo, inteso quali sintesi leggibile rispetto alla morfologia, tipologia, infrastrutture e specificità formali. La comprensione dei "tessuti" e delle loro relazioni che concorrono a definire gli ambiti omogenei, è fondamentale per attivare azioni di riqualificazioni non generiche ma puntuali. L'elaborato PR3b "Patrimonio Territoriale – Morfotipi insediativi" individua i morfotipi che connotano gli insediamenti urbani di formazione recente, secondo la seguente classificazione:

Tessuto ad isolati aperti ed edifici residenziali isolati su lotto (TR2)

Sono tessuti a densità media, tipici delle espansioni degli anni '50-'70, organizzati in isolati aperti, circondati da spazi di pertinenza prevalentemente privati e recintati, talvolta semiprivati ed in relazione con la strada. Gli spazi di pertinenza dei singoli lotti contribuiscono mediamente ad una sufficiente dotazione quantitativa di spazi aperti, ma la qualità è talvolta scarsa, e spesso tali spazi sono pavimentati o adibiti a parcheggio. Tali tessuti sono posizionati a margine dei tessuti consolidati o in corrispondenza di espansioni lineari e in aree periurbane (Ponticelli e Montecalvoli basso, a nord del Canale Usciana).

Gli obiettivi specifici da perseguire con la disciplina di PO sono finalizzati a:

- ridefinire la struttura "ordinatrice" ed il ruolo dello spazio pubblico e del connettivo aumentandone la dotazione e la funzionalità;
- favorire interventi di riqualificazione minuta (percorsi, parcheggi, verde), per migliorare le condizioni di mobilità locale senza alterare le specificità di organizzazione della maglia consolidata dei percorsi in quanto strettamente connessa con l'edificato.
- riqualificare il tessuto insediativo anche intervenendo sulle tipologie edilizie, che potranno essere anche oggetto di mirati ampliamenti per far fronte alle esigenze abitative e di miglioramento tipologico, nel rispetto delle relazioni con le aree rurali circostanti.
- riqualificare i fronti urbani verso l'esterno definendo altresì un margine urbano-rurale capace di dare luogo a nuove relazioni con il territorio rurale.

Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali di edilizia pianificata (TR4)

Questo tessuto corrisponde ad insediamenti derivanti da interventi pianificati (lottizzazioni private, piani di edilizia economica popolare, ecc.) prevalentemente realizzati a partire dagli anni settanta-ottanta del secolo scorso, che costituiscono in molti casi parti distinte del tessuto urbano, caratterizzate da una propria organizzazione degli spazi pubblici e delle relative dotazioni di standard, anche se spesso carente sotto il profilo qualitativo e delle relazioni paesaggistiche. Il patrimonio edilizio è prevalentemente connotato da blocchi residenziali con tipologie in linea e a schiera caratterizzato da edifici a bassa densità e di altezza contenuta (due-tre piani fuori terra). Gli insediamenti realizzati mediante i piani PEEP di Santa Maria a Monte e Montecalvoli presentano generalmente tipologie a maggiore densità e numero di piani, mentre gli insediamenti più recenti, formati a seguito di interventi di iniziativa privata, evidenziano, specie in ambito collinare, tipologie residenziali plurifamiliari a bassa densità.

Le azioni di riqualificazione da programmare e disciplinare nel PO dovranno perseguire i seguenti obiettivi:

- favorire la possibilità di ristrutturazione urbanistica ed edilizia nei linguaggi della contemporaneità e promuovere la riqualificazione/rigenerazione del patrimonio edilizio sotto il profilo architettonico, ambientale, sismico ed energetico;
- potenziare e qualificare il sistema delle aree attrezzate per standard, spazi pubblici e servizi, con un possibile ruolo di nuove centralità urbane, rafforzando il sistema del verde urbano;
- favorire interventi di riqualificazione minuta (percorsi, parcheggi, verde), per migliorare le condizioni di mobilità locale senza alterare le specificità di organizzazione della maglia consolidata dei percorsi in quanto strettamente connessa con l'edificato.
- riprogettare il margine urbano con interventi di qualificazione paesaggistica (ridisegnare i fronti urbani verso lo spazio rurale, progettare percorsi di connessione/attraversamento, fasce verdi anche alberate, giardini periurbani).

Tessuto urbano puntiforme (TR5):

Sono tessuti residenziali puntiformi, a bassa densità, presenti in particolare nell'ambito periferico di Santa Maria a Monte.

Si riscontrano criticità dovute alla carenza di relazioni con la struttura urbana, per cui l'obiettivo è quello di potenziare e qualificare il sistema delle relazioni tra le diverse parti dell'insediamento, incrementando ove possibile la dotazione di standard urbanistici e di spazi pubblici.

Le azioni di riqualificazione da programmare e disciplinare nel PO dovranno perseguire i seguenti obiettivi:

- qualificare il margine con azioni di mitigazione paesaggistica, implementazione, mantenimento e valorizzazione dei varchi visivi e ridefinizione dei retri urbani, senza ulteriore consumo di suolo, nonché qualificare il sistema del verde;
- creare connessioni funzionali e percettive tra gli insediamenti e il territorio rurale;
- promuovere interventi di riqualificazione energetica, sismica e funzionale degli organismi edilizi esistenti, anche attraverso operazioni di sostituzione edilizia, al fine di elevare la qualità sia dell'insediamento che del rapporto tra questo e gli spazi pertinenziali;
- riqualificare il tessuto insediativo anche intervenendo sulle tipologie edilizie, che potranno essere anche oggetto di mirati ampliamenti per far fronte alle esigenze abitative e di miglioramento tipologico, nel rispetto dei valori ambientali e delle relazioni con le aree rurali circostanti.
- favorire interventi di riqualificazione minuta (percorsi, parcheggi, verde), per migliorare le condizioni di mobilità locale senza alterare le specificità di organizzazione della maglia consolidata dei percorsi in quanto strettamente connessa con l'edificato.

Tessuto a tipologie miste (TR6)

Morfotipo costituito da tessuto edificato disomogeneo e frammentario, con commistione di edifici artigianali e commerciali, in taluni casi dismessi o sottoutilizzati, frammisti ad edifici residenziali, complessi di matrice storica, attrezzature di interesse pubblico, residue aree libere interstiziali. Le principali criticità sono rappresentate dalla presenza di aree dismesse e/o degradate e dall'assenza di un'immagine urbana definita e qualificata. E' presente soprattutto lungo i principali assi viari (SP Francesca, via di Bientina).

Le azioni di riqualificazione da programmare e disciplinare nel PO dovranno perseguire i seguenti obiettivi:

- attivare operazioni di recupero/rigenerazione urbana per il superamento dei fenomeni di degrado urbanistico, privilegiando interventi unitari capaci di incidere sulla forma e la qualità urbana, indirizzandoli alla sostenibilità architettonica, sociale, energetica e ambientale, e connotandoli dal punto di vista dell'architettura e del disegno urbanistico complessivo.
- attuare strategie di rilocalizzazione della attività produttive incompatibili in aree dedicate alla produzione, prevedendo anche la sostituzione o la riconversione funzionale verso attività compatibili, funzioni civiche o di interesse collettivo;
- ridefinire l'organizzazione ed il ruolo dello spazio pubblico e del connettivo aumentando la dotazione e la qualità dei servizi di interesse pubblico in una prospettiva di "asse urbano attrezzato";

- riprogettare il margine urbano con interventi di mitigazione paesaggistica (salvaguardare e valorizzare i residui spazi liberi, migliorare i fronti edilizi verso il tessuto urbano e la viabilità, progettare percorsi di connessione/attraversamento, collocare fasce a verde, anche alberate).

Tessuto sfrangiato di margine (TR7)

Morfotipo molto ricorrente nel tessuto insediativo comunale, frammentario e pressoché privo di funzioni diverse dalla residenza, è presente a margine della struttura urbana degli insediamenti lungo alcuni assi viari del territorio collinare. Per questi ambiti le criticità consistono prevalentemente nella frammentarietà dell'edificato, nella carenza di standard urbanistici, nell'assenza di relazioni rispetto al contesto.

Gli obiettivi del PS recepiscono e rafforzano le indicazioni del PIT relativi al morfotipo, indirizzando verso la riqualificazione del margine urbano e la riprogettazione del bordo costruito mediante azioni di riqualificazione paesaggistica ed insediativa.

Le azioni di riqualificazione da programmare e disciplinare nel PO dovranno perseguire i seguenti obiettivi:

- bloccare i processi di dispersione insediativa;
- migliorare i fronti urbani verso lo spazio rurale, anche attraverso il reperimento di spazi per standard e la previsione di percorsi di relazione;
- promuovere la riqualificazione del patrimonio edilizio con la programmazione di interventi di sostituzione, accorpamento e rifusione, nonché attivazione del processo tipologico.

Tessuto lineare (TR8)

Morfotipo anche in questo caso molto diffuso nel tessuto insediativo comunale, costituito da filamenti residenziali, pressoché privi di funzioni diverse dalla residenza, formati per crescita progressiva lungo i principali tracciati viari, talvolta incorporando preesistenze di matrice rurale. Per questi ambiti le criticità consistono prevalentemente nella carenza di standard urbanistici, nell'assenza di relazioni rispetto al contesto (percorsi anche pedonali).

Le azioni di riqualificazione da programmare e disciplinare nel PO dovranno perseguire i seguenti obiettivi:

- qualificazione paesaggistica, attraverso il miglioramento dei fronti verso lo spazio rurale;
- progettare le modeste trasformazioni lasciando varchi, spazi in continuità e connessioni in chiave paesaggistica con gli spazi verdi dell'aperta campagna;
- dotare il tessuto di spazi di servizio e dotazioni alla scala di quartiere.

Tessuti della città produttiva e specialistica (TPS1)

I tessuti urbanizzati con prevalente destinazione produttiva, commerciale e specialistica, costituiscono una significativa componente della struttura insediativa territoriale, sia per la loro estensione che per la rilevanza socio economica delle attività artigianali insediate, prevalentemente collegate al settore manifatturiero e calzaturiero.

Le aree artigianali di Ponticelli e Montecalvoli (riconducibili al morfotipo TPS1), consolidatesi già dagli anni ottanta del secolo scorso nell'attuale configurazione, appaiono in parte sature, in parte degradate, in parte in attesa di completamento (area PIP di Ponticelli) e necessitano dell'attivazione di processi di riqualificazione urbanistica e funzionale.

L'impianto urbanistico ricorrente è tipico delle lottizzazioni industriali pianificate, contraddistinto da una suddivisione di lotti su cui si ritrovano capannoni industriali artigianali, prevalentemente prefabbricati.

Le criticità rilevate nel morfotipo sono prevalentemente derivanti dalla scarsa efficienza dell'organizzazione della maglia di impianto, che evidenzia carenza di servizi e di aree a standard quali parcheggi e verde, nonché l'assenza di qualificazione del margine sia verso il territorio rurale che rispetto al contesto urbano. La notevole estensione delle superfici interessate dalle aree produttive determina anche criticità collegate alla impermeabilizzazione dei suoli, alla regimazione delle acque superficiali ed alla sicurezza rispetto al rischio idraulico, alla cesura delle relazioni di tipo ecologico e paesaggistico con il territorio circostante.

Per tali ambiti il PS promuove azioni di riqualificazione, adeguamento e potenziamento degli insediamenti produttivi esistenti in forme compatibili con i caratteri del territorio e nel rispetto del dimensionamento complessivo di cui all'art. 15 delle presenti norme.

Per il completamento e la riqualificazione dell'area PIP di Ponticelli potrà essere prevista anche l'apertura all'insediamento di funzioni di tipo commerciale e di servizio, in modalità compatibili ed integrate con il carattere produttivo dell'insediamento.

In sede di PO dovranno essere definiti e disciplinati i programmi di riqualificazione sia funzionale che urbanistica degli insediamenti esistenti ed il loro eventuale completamento, assicurando il potenziamento degli standard e dei servizi, anche sotto l'aspetto della qualità paesaggistica. In particolare, il PO dovrà prevedere azioni di riqualificazione complessiva degli insediamenti produttivi sotto l'aspetto:

- *ambientale e paesaggistico*, promuovendo il perseguimento dei criteri APEA per la realizzazione dei nuovi interventi e/o per la riqualificazione degli insediamenti esistenti, la realizzazione di interventi di integrazione ambientale e paesaggistica rispetto al contesto urbano e territoriale, il potenziamento delle connessioni ecologiche attraverso la salvaguardia e la valorizzazione dei residui spazi liberi/permeabili, la realizzazione di impianti di energia da fonti rinnovabili, anche attraverso la realizzazione di comunità energetiche (CER);
- *funzionale*, favorendo interventi per il miglioramento della sostenibilità ambientale ed energetica degli insediamenti e delle relative infrastrutture, promuovendo lo sviluppo e l'innovazione tecnologica di processo e di prodotto, anche attraverso il miglioramento dei livelli di compatibilità ambientale dei processi produttivi, la formazione e la ricerca; dovranno inoltre essere individuate e disciplinate le funzioni compatibili all'interno del tessuto produttivo, nell'ottica di favorire la massima apertura e flessibilità rispetto alle esigenze ed alle necessità del tessuto economico locale e d'area.
- *urbanistico*, mediante interventi di riqualificazione e riorganizzazione degli insediamenti esistenti, con particolare attenzione alla dotazione di standard e servizi che favoriscano un utilizzo multifunzionale delle aree esistenti, alla razionalizzazione ed al miglioramento dell'impianto viario e delle connessioni con il sistema infrastrutturale, all'integrazione dei nuovi interventi nel contesto urbanistico e paesaggistico, contribuendo alla definizione ed alla qualificazione dei suoi margini, anche alla valorizzazione delle relazioni con le aree rurali circostanti.

Per l'area di Ponticelli, in presenza di effettive necessità di espansione e/o potenziamento del tessuto produttivo e qualora non vi siano alternative di riuso e/o riorganizzazione degli spazi esistenti, il PO potrà localizzare eventuali nuove previsioni al margine e all'esterno del territorio urbanizzato, purché a questo funzionalmente collegate ed integrate. Tali ipotesi di trasformazione sono comunque subordinate alla preventiva valutazione delle compatibilità idrauliche, ambientali e paesaggistiche, nonché al rispetto delle procedure di copianificazione di cui all'art. 25 della L.R. 65/2014.

In tal senso il PS individua specifiche azioni da promuovere per la mitigazione del rischio idraulico delle

aree di pianura (p.es. parco lineare del collettore) finalizzate anche a consentire ipotesi di sviluppo e potenziamento puntuale delle aree produttive esistenti.

Tessuto produttivo di impianto consolidato prevalentemente dismesso (TPS1*)

Questo morfotipo identifica le parti di tessuto produttivo di impianto consolidato, presenti soprattutto ai margini del tessuto urbano di Montecalvoli, oggi prevalentemente caratterizzate da situazioni di disuso e/o sottoutilizzo, con conseguenti fenomeni di degrado urbanistico e socioeconomico in atto. Per tali parti sono da perseguire azioni di recupero e riqualificazione funzionale, prioritariamente attraverso azioni di rigenerazione urbana.

Servizi ed attrezzature di interesse pubblico

Il PS individua il sistema delle aree e le attrezzature pubbliche o di interesse pubblico esistenti all'interno del territorio urbanizzato, prevedendone la riqualificazione ed il potenziamento in una logica di sistema. Il PO dovrà individuare nel dettaglio il livello di qualità/efficienza degli standard urbanistici a scala urbana e di zona, nonché l'eventuale fabbisogno insoddisfatto quale elemento prioritario e vincolante per la programmazione degli interventi pubblici e privati all'interno delle Unità Territoriali Organiche Elementari. In tal senso, il PO potrà individuare, all'interno delle UTOE, nuove aree a standard e a servizi che favoriscano e riqualifichino le relazioni urbane, sociali e territoriali, nonché promuovano il superamento del degrado anche attraverso la qualificazione degli spazi pubblici e delle relative opere di arredo.

Per le strutture esistenti sono da prevedere interventi di riqualificazione ed adeguamento funzionale, energetico, sismico e prestazionale, anche attraverso eventuale ampliamento e/o potenziamento degli stessi. Per i complessi e le strutture di valore storico architettonico, come individuati negli elaborati del PS, tutti gli interventi dovranno assicurare il rispetto dei caratteri tipologici, architettonici e formali degli organismi edilizi.

Infrastrutture ed impianti tecnologici

Il PS individua le infrastrutture e gli impianti tecnologici di interesse collettivo, quali infrastrutture esistenti di rilevanza sovra comunale realizzate a seguito di specifici procedimenti autorizzativi, per le quali si prescrivono adeguati interventi di contestualizzazione e mitigazione rispetto al contesto ambientale e paesaggistico. Qualora siano necessarie opere di ampliamento e/o adeguamento di tali attrezzature, il PO dovrà prevedere specifiche disposizioni e condizioni in merito alla fattibilità degli interventi.

4. Rete infrastrutturale

Il PS si propone come obiettivo strategico l'adeguamento e riqualificazione della rete infrastrutturale quale elemento prioritario per la valorizzazione del territorio e per svilupparne le diversificate opportunità, anche in relazione agli aspetti di carattere paesaggistico-ambientale. Il Piano Strutturale definisce pertanto gli indirizzi ed i criteri da rispettare nella formazione dei Piani Operativi e degli altri di governo del territorio previsti dalla L.R. 65/14, assumendo come criterio preferenziale il miglioramento e l'adeguamento funzionale, anche in modo capillare, della viabilità esistente, rispetto alla programmazione di nuove arterie viarie.

La riqualificazione delle criticità infrastrutturali costituisce anche occasione e opportunità per l'attuazione di operazioni di riqualificazione paesaggistica e rafforzamento dell'immagine territoriale attraverso il miglioramento percettivo dei nodi e dei corridoi viari, da vedere come elemento di relazione dello spazio urbano e rurale anziché corridoio di percorrenza o attraversamento.

In particolare il Piano Strutturale considera obiettivi da perseguire:

- La riqualificazione della direttrice S.P. Francesca n°5 come asse di distribuzione e di raccordo rispetto ai sistemi insediativi;
- La riqualificazione dei nodi infrastrutturali di accesso al territorio comunale ed ai principali centri urbani, con particolare riferimento alla zona di Ponticelli, quale porta del Comune;
- Il miglioramento della fruibilità dei luoghi e degli spazi urbani;
- Il potenziamento della rete dei percorsi di interesse storico paesaggistico e di mobilità dolce per garantire una migliore connettività e fruizione anche turistica, anche in relazione alle strategie di valorizzazione ambientale ed ecologica del territorio (ciclovía dell'Arno, parco lineare del Collettore, area naturalistica delle Cerbaie, ecc.);
- La realizzazione di interventi per migliorare la sicurezza della mobilità, nonché implementare le diverse modalità di trasporto in particolare ciclo-pedonale;
- Il potenziamento del trasporto pubblico per assicurare l'accessibilità, la fruizione ed il presidio del territorio.

Il Piano Strutturale riconosce la **rete dei percorsi di matrice storica e della viabilità minore** quale elemento strutturale del paesaggio e indirizza il Piano Operativo a tutelarne i caratteri ed a implementarne gli elementi caratterizzanti quali alberature, siepi ed essenze arbustive presenti al margine della viabilità, limitando e contenendo ove possibile la realizzazione e/o l'ampliamento di eventuali recinzioni in modo da garantire idonei spazi di rispetto, percorrenza e fruizione. Deve essere evitata qualsiasi interruzione, deviazione o alterazione dei tracciati storici, se non per prioritarie ragioni di sicurezza ed incolumità pubblica. Dovrà essere predisposta in sede di PO una specifica disciplina che definisca le sistemazioni ammissibili delle strade bianche, prevedendo materiali e tecniche a basso impatto ambientale e/o altre innovative pavimentazioni drenanti che non alterino l'effetto cromatico originario coerenti con il contesto paesaggistico e vietandone l'asfaltatura ove non vi siano situazioni già alterate o compromesse.

Un importante obiettivo del PS è il potenziamento del sistema delle **reti di mobilità "dolce"** (percorsi paesaggistici, rete escursionistica connessa al patrimonio storico ambientale, ciclovie), finalizzate ad una valorizzazione e maggiore fruibilità di luoghi di particolare pregio e dell'ambiente in generale.

Il PO dovrà programmare e sviluppare una rete di percorsi pedonali e ciclabili a scala urbana e territoriale, funzionalmente integrata con il sistema degli insediamenti e dei servizi di interesse collettivo. Tale rete di percorsi dovrà essere realizzata prioritariamente attraverso il recupero e la valorizzazione dei percorsi esistenti di carattere storico, naturalistico e rurale (con particolare attenzione a quelli di matrice storica), anche attraverso la promozione di programmi e progetti tematici non solo collegati alla valorizzazione turistica e naturalistica del territorio, ma anche finalizzati ad azioni strategiche di implementazione ecologica e messa in sicurezza del territorio (parco lineare del Collettore, ecc.).

All'interno del territorio urbanizzato, il Piano Strutturale promuove la riorganizzazione del **sistema della mobilità urbana**, attraverso la razionalizzazione della circolazione e della sosta e la differenziazione dei flussi di attraversamento da quelli di carattere urbano, da promuovere anche attraverso un eventuale Piano della mobilità protetta con percorsi a traffico limitato e, nelle aree di maggiore densità, a carattere prevalentemente ciclopedonale. In particolare, in sede di PO la futura rete viaria urbana e/o di quartiere prevista nel quadro di interventi di trasformazione urbanistica a destinazione residenziale deve essere caratterizzata da criteri progettuali che evidenzino il carattere di servizio alla residenza, privilegiando la

fruizione pedonale rispetto a quella veicolare.

Dovrà inoltre essere oggetto di specifica disciplina il programma delle azioni volte ad elevare i livelli complessivi di accessibilità quale elemento prioritario della qualità degli insediamenti, anche attraverso l'adeguamento degli specifici piani e programmi (PEBA).

Ulteriori indirizzi ed azioni di riqualificazioni sono contenuti al successivo art. 14 "Schede UTOE".

5. Sostenibilità degli insediamenti

La riqualificazione della struttura insediativa nel suo complesso include anche l'adeguamento della rete idrica e fognaria, nonché della gestione dei rifiuti. Costituiscono infatti componente della struttura insediativa anche le reti e gli impianti di urbanizzazione primaria (approvvigionamento idrico, depurazione, reti energetiche e telematiche). Il Piano Strutturale considera azione prioritaria l'adeguamento e/o la realizzazione preventiva o contestuale di tali reti al fine di una corretta programmazione insediativa; l'estensione e il miglioramento delle reti costituisce un intervento migliorativo rispetto degli standard e delle dotazioni pubbliche, nonché specifica condizione alla trasformazione nei casi individuati in sede di PO.

In tal senso, ai fini della valutazione della sostenibilità delle scelte insediative dal punto di vista dello smaltimento e della depurazione, le previsioni di interventi di trasformazione urbanistica sono subordinate alla verifica dell'esistenza delle infrastrutture e dei servizi necessari a soddisfare il fabbisogno energetico, idrico e depurativo indotto dalle previsioni stesse, o all'individuazione degli interventi necessari al loro adeguamento, compatibilmente con l'uso sostenibile della risorsa.

Per quanto riguarda il tema della sostenibilità energetica, il PS indica la preferenza per metodi e soluzioni capaci di ottimizzare già in fase di progettazione l'efficienza energetica degli insediamenti e degli edifici (soluzioni passive), piuttosto che il ricorso a soluzioni tecnologiche a posteriori. A tali fini, le scelte insediative dovranno essere preventivamente valutate tenendo conto dei caratteri dei siti, delle condizioni di microclimatiche, in modo che sia possibile utilizzare al meglio le risorse in relazione agli effetti attesi. Lo sviluppo e la diffusione delle fonti energetiche rinnovabili devono essere utilizzati ai fini del miglioramento, in termini di sostenibilità ambientale, del tessuto insediativo esistente, nel rispetto dei suoi caratteri storici ed insediativi. Il PO potrà prevedere una specifica disciplina atta a promuovere ed incentivare l'adozione di criteri e soluzioni progettuali volte alla qualificazione ambientale ed energetica del patrimonio edilizio esistente e delle nuove costruzioni, anche attraverso la definizione di specifici requisiti prestazionali, nonché attraverso azioni di sensibilizzazione individuale e collettiva rispetto ai temi del risparmio delle risorse.

Sono parte integrante della disciplina del PS le indicazioni contenute nel successivo Titolo IV "Disposizioni generali di tutela dell'ambiente".

- 6.** Il Piano Strutturale individua il **perimetro del territorio urbanizzato** ai sensi dell' art. 4 della L.R. 65/14, in considerazione della struttura insediativa esistente, costituita dai centri storici, le aree edificate con continuità dei lotti a destinazione residenziale, industriale e artigianale, commerciale, direzionale, di servizio, turistico-ricettiva, le attrezzature e i servizi, i parchi urbani, gli impianti tecnologici, i lotti e gli spazi inedificati interclusi dotati di opere di urbanizzazione primaria.

Ai sensi dell'art. 4 comma 4 della L.R. 65/14, l'individuazione del territorio urbanizzato tiene conto delle strategie di riqualificazione e rigenerazione urbana, ivi inclusi gli obiettivi di soddisfacimento del bisogno di edilizia residenziale pubblica, laddove ciò contribuisca a qualificare il disegno dei margini urbani. A tal fine, il PS include nel territorio urbanizzato specifici ambiti funzionali all'attuazione di strategie di

riqualificazione insediativa e di ridisegno dei margini urbani, per i quali sono definiti indirizzi ed orientamenti normativi nell'ambito della disciplina delle UTOE di cui al successivo art. 14.

L'individuazione del territorio urbanizzato del comune di Santa Maria a Monte è stata condotta nel rispetto delle citate disposizioni, nonché in coerenza con le indicazioni contenute nel PIT con valore di Piano Paesaggistico approvato con DCR 37/2015, con particolare riferimento alla Carta del Territorio Urbanizzato ed attraverso la lettura dei morfotipi insediativi di cui alla III Invariante.

Nel caso specifico, la perimetrazione del territorio urbanizzato ha tenuto inoltre di conto degli interventi edilizi di recente attuazione non ancora rappresentati nella cartografia regionale, delle aree interessate da Piani Attuativi e/o PUC convenzionati, delle aree inedificate intercluse.

In sede di redazione del Piano Operativo potranno essere apportate minime rettifiche alla perimetrazione del Territorio Urbanizzato, conseguenti alla lettura del tessuto a scala di maggior dettaglio, anche tenendo conto dell'assetto catastale e morfologico delle aree interessate, senza che tali rettifiche costituiscano Variante al Piano Strutturale, purché le aree interessate non siano derivanti da frazionamenti successivi all'avvio del procedimento del presente PS e non determinino impegno di suolo non edificato.

7. Per le componenti territoriali che costituiscono Beni paesaggistici ai sensi del D. Lgs 42/04 le disposizioni di cui al presente articolo si applicano in modo congiunto ed integrato alle disposizioni di cui al successivo art. 12.

Art. 11 - La struttura agro-forestale

1. Il Piano Strutturale definisce le regole di tutela, riproduzione e trasformazione della struttura agroforestale quale componente del patrimonio territoriale di cui all'art. 4 della L.R. 65/14, in coerenza ed in applicazione delle disposizioni e della disciplina PIT-PPR), con particolare riferimento ai contenuti di cui alla Scheda d'Ambito di Paesaggio n. 5 – "Val di Nievole e Val d'Arno Inferiore", nonché alla disciplina dei Beni Paesaggistici di cui all'allegato 8B.

La struttura agroforestale definita nella **Tav. PR 4 – la struttura agroforestale**, in conformità alle classificazioni ed indicazioni dell'Abaco dell'invariante IV del PIT-PPR, è stata definita in base all'aggiornamento dell'Uso e Copertura del Suolo (Tavola QC 6_Carta dell'uso del suolo agroforestale).

La struttura agroforestale del Comune di Santa Maria a Monte è costituita dai seguenti morfotipi rurali:

a) Morfotipo dei seminativi semplificati di pianura o fondovalle:

L'obiettivo di coniugare un'attività agricola multifunzionale con il mantenimento o la ricostituzione di tessuti colturali, strutturati e ben equipaggiati dal punto di vista ecologico, viene attuato mediante:

- conservazione degli elementi e delle parti dell'infrastruttura rurale storica ancora presenti (siepi, filari arborei e arbustivi, alberi isolati e altri elementi di corredo della maglia agraria; viabilità podereale e interpodereale; sistemazioni idraulico-agrarie di piano);
- realizzazione di appezzamenti morfologicamente coerenti con il contesto paesaggistico (in termini di forma, dimensione, orientamento) ed efficienti sul piano della funzionalità idraulica dei coltivi e della rete scolante;

- miglioramento del livello di infrastrutturazione paesaggistica ed ecologica della maglia dei coltivi attraverso l'introduzione di siepi, filari di alberi, a corredo dei confini dei campi, della viabilità podereale, delle sistemazioni idraulico-agrarie di piano; in particolare lo sviluppo del Parco lineare del Canale Collettore;
- ricostituzione di fasce o aree di rinaturalizzazione lungo i corsi d'acqua (per es. di vegetazione riparia) con funzioni di strutturazione morfologico-percettiva del paesaggio agrario e di miglioramento del livello di connettività ecologica;
- contrastare i fenomeni di dispersione insediativa, urbanizzazione a macchia d'olio e nastriformi, la tendenza alla saldatura lineare dei centri abitati e all'erosione del territorio rurale avviando politiche di pianificazione orientate al riordino degli insediamenti e delle aree di pertinenza, della viabilità e degli annessi, soprattutto per le frazioni di Montecalvoli e Ponticelli;
- preservare gli spazi agricoli residui presenti come varchi ineditati nelle parti di territorio a maggiore pressione insediativa valorizzandone e potenziandone la multifunzionalità nell'ottica di una riqualificazione complessiva del paesaggio periurbano e delle aree agricole intercluse;
- evitare la frammentazione delle superfici agricole a opera di infrastrutture o di altri interventi di urbanizzazione (grandi insediamenti a carattere produttivo-artigianale e commerciale) che ne possono compromettere la funzionalità e indurre effetti di marginalizzazione e abbandono colturale;
- rafforzare le relazioni di scambio e di reciprocità tra ambiente urbano e rurale valorizzando l'attività agricola come servizio/funzione fondamentale per la città e potenziando il legame tra mercato urbano e produzione agricola della cintura periurbana;
- favorire l'aggregazione tra aziende agricole in modo da poter valorizzare la produzione rispetto al consumatore finale anche con l'obiettivo di implementare la "filiera corta";
- favorire il mantenimento della fertilità agronomica dei suoli;
- favorire lo sviluppo sostenibile dell'attività imprenditoriale agricola con particolare riguardo alla creazione di nuovi posti di lavoro e di nuove aziende;
- favorire tutti i servizi ecosistemici emergenti sul territorio e i Pagamenti dei Servizi Ecosistemici (PSE) ad essi correlati.

b) Morfotipo dei seminativi delle aree di bonifica:

L'obiettivo di coniugare un'attività agricola innovativa e redditizia con una efficace regimazione delle acque e mantenimento della struttura della maglia agraria, viene attuato mediante:

- il mantenimento e il ripristino della funzionalità del reticolo idraulico collegato al Padule di Bientina, anche attraverso la realizzazione di nuove sistemazioni di pari efficienza coerenti con il contesto paesaggistico quanto a dimensioni, materiali, finiture impiegate e, ove possibile, la conservazione dei manufatti idraulico-agrari esistenti (canali, fossi, drenaggi, scoline);
- il mantenimento delle caratteristiche di regolarità della maglia agraria da conseguire mediante la conservazione e la manutenzione della viabilità podereale e interpodereale o, nei casi di ristrutturazione agricola/fondiarie, la realizzazione di nuovi percorsi di servizio ai coltivi morfologicamente coerenti con il disegno generale e le linee direttrici della pianura bonificata;
- la realizzazione, nelle nuove e/o eventuali riorganizzazioni della maglia agraria, di appezzamenti che si inseriscano coerentemente per forma e orientamento nel disegno generale della pianura bonificata, seguendone le linee direttrici principali anche in relazione al conseguimento di obiettivi di equilibrio idrogeologico;

- la manutenzione della vegetazione di corredo della maglia agraria, che svolge una funzione di strutturazione morfologico-percettiva, di diversificazione ecologica e di barriera frangivento;
- la tutela delle aree boscate presenti nelle aree contermini a carattere di naturalità (zone umide, vegetazione riparia, boschetti planiziali) per il significativo ruolo di diversificazione paesaggistica e di connettività ecologica che svolgono in contesti fortemente antropizzati come quelli della bonifica;
- favorire tutti i servizi ecosistemici emergenti sul territorio e i Pagamenti dei Servizi Ecosistemici (PSE) ad essi correlati;
- mantenimento, anche attraverso forme di incentivazione e promozione, delle forme agricole estensive.

c) Morfotipo del mosaico colturale e boscato:

L'obiettivo di coniugare un'attività agricola innovativa con una qualità ambientale e paesaggistica viene attuato con due indicazioni che puntano da un alto a:

1) preservare la leggibilità della relazione morfologica, dimensionale, percettiva e - quando possibile – funzionale tra sistema insediativo storico dell'abitato di Santa Maria a Monte e delle frazioni abitate collinari e il tessuto dei coltivi adiacenti mediante:

- la tutela dell'integrità morfologica dei nuclei storici evitando espansioni che ne alterino la struttura d'impianto;
- la limitazione e il contrasto di fenomeni di dispersione insediativa nel paesaggio agrario. In particolare è necessario preservare la leggibilità della struttura insediativa storica spesso d'impronta mezzadrile che lega strettamente edilizia rurale e coltivi;
- la conservazione delle colture legnose per lo più d'impronta tradizionale (oliveti, piccoli vigneti, appezzamenti a coltura promiscua) che contornano e sottolineano la viabilità di crinale e gli insediamenti storici.

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

- il mantenimento della diversificazione colturale data dall'alternanza tra oliveti, vigneti, seminativi semplici o arborati e pioppete nelle aree di fondovalle;
- la preservazione degli elementi vegetazionali non colturali presenti nel mosaico agrario e l'introduzione di siepi, filari, alberature nei punti della maglia agraria che risultano maggiormente carenti con finalità di strutturazione morfologica e percettiva del paesaggio e di connettività ecologica;
- la tutela dell'infrastruttura rurale storica (viabilità poderale e interpoderale, sistemazioni idraulico-agrarie) in termini di integrità e continuità. Nelle ristrutturazioni agricole, si raccomanda di realizzare nuovi percorsi e manufatti che preservino la continuità e l'integrità della rete di infrastrutturazione rurale;
- il mantenimento della funzionalità e dell'efficienza del sistema di regimazione idraulico-agraria e della stabilità dei versanti, da conseguire sia mediante la conservazione e manutenzione delle opere esistenti, sia mediante la realizzazione di nuovi manufatti di pari efficienza, coerenti con il contesto paesaggistico quanto a dimensioni, materiali, finiture impiegate
- una corretta attuazione della gestione forestale sostenibile, che tuteli le porzioni di territorio strutturalmente coperte dal bosco per fattori di acclività, esposizione, composizione dei suoli, e il contenimento dell'espansione del bosco sui terreni scarsamente mantenuti;

- favorire tutti i servizi ecosistemici emergenti sul territorio e i Pagamenti dei Servizi Ecosistemici (PSE) ad essi correlati.

Art. 12 – Disciplina dei Beni Culturali e Paesaggistici

1. Il Piano Strutturale, in conformità con la disciplina del Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico (PIT_PPR), recepisce:
 - a) la disciplina d'uso contenuta nella "Scheda d'Ambito 5 Val di Nievole e Val d'Arno" comprendente obiettivi di qualità e direttive;
 - b) la disciplina dei beni paesaggistici di cui all'Elaborato 8B e relativi allegati, recante, oltre agli obiettivi ed alle direttive:
 - le specifiche prescrizioni d'uso intese ad assicurare la conservazione dei valori espressi dagli immobili e dalle aree di notevole interesse pubblico di cui all'articolo 136 del Codice come formulate nelle relative Schede di cui all'Elaborato 3B e comprensive delle cartografie recanti l'individuazione, delimitazione e rappresentazione degli immobili e delle aree dichiarate di notevole interesse pubblico, ai sensi dell'articolo 143, comma 1, lettera b) del Codice;
 - le prescrizioni d'uso intese ad assicurare la conservazione dei caratteri distintivi delle aree tutelate per legge ai sensi dell'articolo 142 del Codice, comprensive delle cartografie recanti l'individuazione, delimitazione e rappresentazione delle aree tutelate per legge ai sensi dell'articolo 143, comma 1, lettera c) del Codice;Ai sensi dell'art.18 della Disciplina di Piano del PIT_PPR:
 - a) le prescrizioni, e le prescrizioni d'uso e le direttive contenute nella disciplina relativa allo Statuto del territorio prevalgono sulle disposizioni difformi contenute negli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica, negli atti di pianificazione degli enti gestori delle aree naturali protette, nei piani e programmi di settore qualificabili come atti di governo del territorio ai sensi della normativa regionale;
 - b) le direttive contenute nella disciplina dello Statuto del territorio relativa ai beni paesaggistici, in conformità con le disposizioni del comma 3 dell'articolo 145 del Codice, integrano la disciplina dello statuto del territorio contenuta negli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica, e prevalgono sulle eventuali disposizioni difformi.
2. Ai sensi dell'art. 20 della Disciplina del PIT, i contenuti degli strumenti di pianificazione comunale assicurano il rispetto delle prescrizioni e delle prescrizioni d'uso, e la coerenza con le direttive della disciplina statutaria del PIT, secondo le procedure di cui all'art. 21 della Disciplina citata.
3. Il Piano Strutturale fa proprie le direttive, le prescrizioni, le prescrizioni d'uso contenute nelle schede di cui all'Elaborato 3B relative ai beni paesaggistici ai sensi del D.Lgs 42/2004 e riportati nella Tav. QC 1a_Beni culturali e paesaggistici. Tali disposizioni sono efficaci e prevalenti rispetto alla disciplina degli strumenti urbanistici comunali, e dovranno essere puntualmente recepite in sede di Piano Operativo.
4. Il PS individua nei propri elaborati, in conformità con il PIT_PPR, i Beni Culturali tutelati ai sensi della Parte II del D.Lgs 42/2004. Il PS per tali beni recepisce e integra nella propria disciplina gli obiettivi, le direttive e le prescrizioni contenute negli specifici provvedimenti di vincolo prevedendo la

conservazione e la valorizzazione dei beni e dei relativi ambiti, e ne promuove la messa a sistema in una visione territoriale, anche al fine della loro valorizzazione e fruizione sostenibile.

5. Il Piano Strutturale, in conformità con la disciplina del Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico (PIT_PPR), recepisce gli obiettivi, le direttive e le prescrizioni di cui alla Sezione 4 della Scheda contenuta nell'elaborato 3B del Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico, riferiti alle zone vincolate con DM 127 del 1958 "Zona del Parco della Rimembranza e del centro storico, sita nel territorio del Comune di Santa Maria a Monte". Al successivo comma sono richiamate le prescrizioni relative ai beni oggetto di vincolo.

6. Per l'**ambito tutelato con DM 127 del 1958 del 17/05/1958 GU Zona del Parco della Rimembranza e del centro storico, sita nel territorio del Comune di Santa Maria a Monte** costituiscono parte integrante della disciplina di PS le seguenti disposizioni:

2.c.1. Non sono ammessi interventi sulla vegetazione ripariale e sugli eco-sistemi fluviali in contrasto con le specifiche norme in materia. Eventuali interventi in tale contesto dovranno porsi l'obiettivo della salvaguardia della vegetazione ripariale, della continuità longitudinale e trasversale degli ecosistemi fluviali valorizzando le tecniche di ingegneria naturalistica, fatti salvi gli interventi per la messa in sicurezza idraulica delle sponde. Detti interventi dovranno garantire la conservazione degli habitat faunistici presenti.

2.c.2. Non sono ammessi interventi in ambito agricolo che compromettano l'integrità complessiva degli agroecosistemi e degli elementi vegetali lineari (siepi, siepi alberate, vegetazione ripariale) e puntuali (piccoli nuclei forestali, grandi alberi camporili, piccoli laghetti e pozze) del paesaggio agricolo.

3.c.1. Sono ammessi interventi di trasformazione del patrimonio edilizio del centro storico di Santa Maria a Monte e dell'intorno territoriale, ovvero ambito di pertinenza paesaggistica, ad esso adiacente, a condizione che:

- siano garantiti la coerenza con l'assetto morfologico urbano di impianto storico, il mantenimento dei caratteri tipologici e architettonici di fisionomia storica degli edifici e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie, coerenti e compatibili con il contesto urbano e con i caratteri originali;*
- sia garantito il mantenimento del carattere distintivo del rapporto di gerarchia tra edifici principali e di pertinenza attraverso la conservazione dei caratteri estetico-percettivi che contraddistinguono tale sistema;*
- in presenza di un resede originario o comunque storicizzato, sia mantenuta l'unitarietà percettiva delle aree e degli spazi pertinenziali comuni evitandone la frammentazione con delimitazioni strutturali, con pavimentazioni non omogenee, e l'introduzione di elementi di finitura e di arredo in contrasto con la leggibilità del carattere strutturante del sistema;*
- sia garantita la tutela e la conservazione dei caratteri storici e morfologici degli spazi aperti di impianto storico evitandone la frammentazione e l'introduzione di elementi di finitura e di arredo in contrasto con il contesto paesaggistico;*
- in presenza di parchi, di giardini storici o di particolari sistemazioni delle pertinenze, sia garantito il mantenimento dei percorsi interni sia nel loro andamento che nel trattamento del sottofondo, dei manufatti presenti e del sistema del verde (vegetazione arborea ed arbustiva, aiuole, giardini) e dei viali di accesso alla città storica;*

- siano conservati e riqualificati gli spazi e le aree libere e quelle a verde a margine degli edifici o intercluse nel tessuto storico, mantenendone i caratteri e le qualità distintive (arredi, corredi vegetazionali, pavimentazioni, percorsi);
- siano mantenuti i percorsi i camminamenti, i passaggi, gli accessi di interesse storico alla Rocca di Santa Maria a Monte e le relative opere di arredo;
- sia conservato il valore identitario dello skyline dell'insediamento storico;
- le nuove aree di sosta e parcheggio, elaborate sulla base di progetti di integrazione paesaggistica, non compromettano l'integrità della percezione visiva da e verso il nucleo storico di Santa Maria a Monte e le emergenze, garantendo il mantenimento di ampie superfici permeabili;
- sia evitata l'installazione di impianti solari termici e di elementi tecnologici in genere in posizioni tali da alterare la percezione di unitarietà delle coperture del centro/nucleo storico.

3.c.2. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che:

- garantiscano la compatibilità tra tipi edilizi del patrimonio insediativo e forme del riuso per una maggiore conservazione della forma architettonica degli elementi più significativi delle tipologie edilizie;
- siano armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale;
- siano caratterizzati da una qualità progettuale adeguata ai valori paesaggistici di riferimento;
- sia garantita la qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva;
- siano mantenuti i cono e i bersagli visivi (fondali e panorami, skylines) in particolare l'ambito dell'area di Ponticelli di Sotto, dove si trovava il vecchio ponte sull'Usciana, e all'area a Nord – Est, lungo la viabilità principale, ai margini di una piccola valletta adiacente all'abitato, poiché tali aree rappresentano punti di vista salienti verso il borgo;
- siano mitigati gli effetti di frattura indotti dagli interventi infrastrutturali sul paesaggio.
- siano mantenuti i caratteri connotativi della trama viaria storica, manufatti che costituiscono valore storico-culturale;

3.c.3. Non sono ammessi:

- previsioni di nuova edificazione che costituiscano nuclei isolati rispetto al territorio urbanizzato;
- l'inserimento di pannelli solari sulle falde maggiormente esposte.

3.c.4. Gli interventi che interessano i percorsi della viabilità storica, sono ammessi a condizione che:

- non alterino o compromettano l'intorno territoriale, i tracciati di collegamento nella loro configurazione attuale (fatta eccezione per gli interventi necessari per la messa in sicurezza idraulica), e non modifichino gli andamenti altimetrici delle sezioni stradali e degli sviluppi longitudinali e che per l'eventuale messa in sicurezza, i cui interventi sono fatti salvi, sia privilegiato l'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica nel rispetto dei caratteri tipologici, storici e paesaggistici;
- la realizzazione di aree di sosta e di belvedere non comprometta i caratteri naturali dei luoghi, i caratteri strutturali/tipologici della viabilità storica e non comporti significativo aumento della superficie impermeabile.
- siano conservate le opere d'arte e i manufatti di corredo di valore storico-tradizionale;
- sia conservato l'assetto figurativo delle dotazioni vegetazionali di corredo di valore storico-tradizionale;

- per la viabilità non asfaltata sia mantenuta l'attuale finitura del manto stradale; nella necessità di inserire nuove pavimentazioni stradali dovranno essere utilizzati materiali e tecniche coerenti con il carattere di ruralità del contesto.

3.c.5. Gli interventi incidenti sull'assetto idrogeologico che comportano trasformazioni della maglia agraria e dei suoli agricoli sono ammessi a condizione che:

- garantiscano l'assetto idrogeologico e la salvaguardia delle opere di sistemazione idraulico-agraria di particolare interesse storico e/o paesaggistico riconosciute e si inseriscano nel contesto paesaggistico agrario secondo principi di coerenza (forma, proporzioni e orientamento);
- sia tutelata l'efficienza dell'infrastrutturazione ecologica, ove presente, costituita da elementi vegetali lineari, (siepi, siepi alberate, vegetazione ripariale) e puntuali (piccoli nuclei forestali, grandi alberi camporili, piccoli laghetti e pozze);
- sia garantita la continuità della viabilità interpodere sia per finalità di servizio allo svolgimento delle attività agricole sia per finalità di fruizione del paesaggio rurale. Gli eventuali nuovi percorsi dovranno essere coerenti con le prioritarie esigenze di preservare gli assetti paesaggistici;
- siano evitati i rimodellamenti orografici che possono provocare il danneggiamento delle opere di sistemazione e regimazione dei suoli.

3.c.6. Gli interventi di trasformazione del patrimonio edilizio rurale e delle relative aree pertinenziali sono ammessi a condizione che:

- venga mantenuta la relazione spaziale funzionale e percettiva tra insediamento e paesaggio agrario circostante, storicamente strutturante il contesto territoriale;
- sia mantenuta l'unitarietà percettiva delle aree e degli spazi pertinenziali comuni evitandone la frammentazione con delimitazioni strutturali, con pavimentazioni non omogenee;
- nella realizzazione di tettoie, recinzioni, garages e schermature, viabilità di servizio, corredi vegetazionali, elementi di arredo nelle aree pertinenziali, sia garantito il mantenimento dei caratteri di ruralità, delle relazioni spaziali, funzionali e percettive con l'edificato e con il contesto;
- siano conservati gli aspetti esteriori, utilizzando soluzioni formali, materiali e cromie compatibili e coerenti e mantenendo l'unitarietà delle aree libere; inoltre siano preservate le opere complementari, compresi gli annessi e quant'altro concorre a definirne il valore identitario);
- l'installazione di nuovi impianti, l'adeguamento e/o rifacimento di quelli preesistenti siano previsti secondo soluzioni di adeguata qualità progettuale, con l'adozione di soluzioni tecnologiche compatibili con i valori paesaggistici, privilegiando i sistemi di tipo centralizzato.

3.c.7. Per gli interventi relativi a edifici di valore storico, tipologico e architettonico appartenenti ad un sistema storicamente consolidato è prescritto il mantenimento del carattere distintivo del rapporto di gerarchia tra edifici principali e di pertinenza attraverso la conservazione dei caratteri estetico-percettivi che contraddistinguono tale sistema; non sono ammesse demolizioni e relativi accorpamenti dei volumi costituenti il sistema storicamente consolidato che ne comportino la destrutturazione.

3.c.8. I nuovi edifici rurali a carattere residenziale siano realizzati:

- in coerenza con le modalità insediative storicamente consolidate lette nelle componenti e relazioni principali (allineamenti, gerarchie dei percorsi, relazioni tra percorsi, edificato e spazi aperti) e con le tipologie edilizie appartenenti alla tradizione dei luoghi;

- privilegiando la semplicità delle soluzioni d'impianto, l'utilizzo della viabilità esistente, le proporzioni degli edifici tradizionali riferibili a modelli locali, assecondando la morfologia del terreno limitando gli interventi di sbancamento.

3.c.9. I nuovi annessi agricoli, compresi i manufatti temporanei e prefabbricati, siano realizzati:

- assecondando la morfologia del terreno e limitando gli interventi di sbancamento;
- non interferendo visivamente con i manufatti di valore storico e architettonico e loro aree di pertinenza;
- con il ricorso a soluzioni tecnologiche e materiali che assicurino la migliore integrazione paesaggistica privilegiando edilizia eco-compatibile e favorendo la reversibilità dell'installazione, la riciclabilità delle componenti riutilizzabili e il risparmio energetico relativo all'intero ciclo di vita.

3.c.10. Non sono ammessi gli interventi che trasformino le serre esistenti e i manufatti temporanei in volumetrie edificate.

4.c.1. Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occultandole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio.

4.c.2. E' da escludere l'inserimento di manufatti (ivi incluse le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabile per la sicurezza stradale) che possano interferire o limitare negativamente le visuali panoramiche.

4.c.3. Non sono consentiti interventi che comportino la privatizzazione dei punti di vista (belvedere) accessibili al pubblico.

7. Il PS recepisce e integra nella propria disciplina gli obiettivi, le direttive e le prescrizioni relative alle **Aree Tutelate per Legge ai sensi dell'art. 142 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio**, di cui ai seguenti articoli della disciplina dei Beni Paesaggistici definita nell'Allegato 8B del PIT:

- **Articolo 7 – Territori contermini ai laghi** compresi in una fascia della profondità di 300 m dalla linea di battigia, anche con riferimento ai territori elevati sui laghi. (lett. b)
- **Articolo 8 - 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.142. c.1, lett. c, Codice);
- **Articolo 12 - 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.142. c.1, lett. g, Codice);

In particolare sono recepite le seguenti disposizioni:

Articolo 7 - Territori contermini ai laghi compresi in una fascia di profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche con riferimento ai territori elevati sui laghi (art. 142 c.1, lett. b, Codice);

7.1. Obiettivi - Gli strumenti della pianificazione territoriale, gli atti di governo del territorio, i piani di settore e gli interventi devono perseguire i seguenti obiettivi:

- a** - tutelare la permanenza e la riconoscibilità dei caratteri naturalistici, storico-identitari ed estetico percettivi dei territori contermini ai laghi salvaguardando la varietà e la tipicità dei paesaggi lacustri;
- b** - salvaguardare la continuità ecologica, le relazioni ecosistemiche, funzionali e percettive dei territori contermini ai laghi;

- c - evitare i processi di artificializzazione dei territori contermini ai laghi e garantire che gli interventi di trasformazione non compromettano gli ecosistemi, e non alterino i rapporti figurativi consolidati dei paesaggi lacustri;*
- d - garantire l'accessibilità e la fruibilità sostenibile dei territori perilacuali anche attraverso la creazione o il mantenimento di adeguati accessi pubblici e varchi visuali verso il lago;*
- e - favorire la ricostituzione della conformazione naturale dei territori perilacuali interessati da processi di antropizzazione ed il recupero e la riqualificazione delle aree compromesse o degradate.*

7.2. Direttive - *Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti di governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per la propria competenza, provvedono a:*

- a - individuare, tra i laghi rappresentati sulla CTR in scala 1:10.000, gli invasi artificiali realizzati per finalità aziendali agricole;*
- b - individuare gli ecosistemi lacustri di rilevante valore paesaggistico e naturalistico (con particolare riferimento alle aree interessate dalla presenza di habitat di interesse comunitario e/o regionale e di specie vegetali e animali di interesse conservazionistico);*
- c - Individuare le aree contermini ai laghi soggette a pressioni e criticità paesaggisti che e ambientali prevedere interventi di riqualificazione paesaggistica e ambientale al fine di recuperare i caratteri propri dello specifico ambiente lacuale anche attraverso il recupero dei manufatti esistenti o la loro eventuale delocalizzazione.*
- d - Definire strategie, misure e regole/discipline volte a:*
 - 1 - Garantire la conservazione dei territori perilacuali nelle loro componenti geomorfologiche, vegetazionali, ecosistemiche e paesaggistiche;*
 - 2 - Riconoscere e conservare le aree caratterizzate dalla presenza di testimonianze storico-culturali, di valori paesaggistici e di valori ecosistemici, nelle quali escludere interventi di trasformazione edilizia ed infrastrutturale;*
 - 3 - Conservare le formazioni vegetali autoctone e le loro funzioni di collegamento ecologico e paesaggistico tra l'ambiente lacustre e il territorio contermini, contrastando la diffusione di specie aliene invasive;*
 - 4 - Contenere i nuovi carichi insediativi entro i limiti del territorio urbanizzato e garantire che gli interventi di trasformazione urbanistico ed edilizia non compromettano le visuali connotate da un elevato valore estetico-percettivo;*
 - 5 - Promuovere la realizzazione, manutenzione, adeguamento di percorsi pedonali e per mezzi di trasporto non motorizzati, lungo le rive dei laghi.*

7.3. Prescrizioni

- a - Gli interventi di trasformazione, compresi quelli urbanistici ed edilizi, ove consentiti, fatti comunque salvi quelli necessari alla sicurezza idraulica, sono ammessi a condizione che:*
 - 1 - non alterino l'assetto idrogeologico e garantiscano la conservazione dei valori ecosistemici paesaggistici, la salvaguardia delle opere di sistemazione idraulico agraria con particolare riferimento a quelle di interesse storico e/o paesaggistico testimoniale;*
 - 2 - si inseriscano nel contesto perilacuale secondo principi di coerenza paesaggistica, ne rispettino le caratteristiche morfologiche e le regole insediative storiche preservandone il valore, anche attraverso l'uso di materiali e tecnologie con esso compatibili;*

- 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, che si aprono lungo le rive e dai tracciati accessibili al pubblico verso i laghi e non concorrano alla formazione di fronti urbani continui;
 - 6 - non riducano l'accessibilità alle rive dei laghi.
- b** - Le opere e gli interventi relativi alle infrastrutture viarie, ferroviarie ed a rete (pubbliche o di interesse pubblico) sono ammesse a condizione che il tracciato dell'infrastruttura non comprometta i caratteri morfologici, ecosistemici dell'area perilacuale e garantisca, attraverso la qualità progettuale e le più moderne tecnologie di realizzazione, il minor impatto visivo possibile.
- c** - La realizzazione di nuove strutture a carattere temporaneo e rimovibile, ivi incluse quelle connesse all'attività agricola e turistico-ricreativa, è ammessa a condizione che gli interventi non alterino negativamente la qualità percettiva dei luoghi, l'accessibilità e la fruibilità delle rive e prevedano altresì il ricorso a tecniche e materiali ecocompatibili, garantendo il ripristino dei luoghi e la riciclabilità o il recupero delle componenti utilizzate.
- d** - Gli interventi che interessano l'assetto geomorfologico ed idraulico devono garantire il migliore inserimento paesaggistico privilegiando, ove possibile, l'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica.
- e** - Fatti salvi gli adeguamenti e gli ampliamenti di edifici o infrastrutture esistenti alle condizioni di cui alla lettera a) del presente articolo, non sono ammesse nuove previsioni, fuori dal territorio urbanizzato, di:
- attività produttive industriali/artigianali;
 - medie e grandi strutture di vendita;
 - depositi a cielo aperto di qualunque natura che non adottino soluzioni atte a minimizzare l'impatto visivo e di quelli riconducibili ad attività di cantiere;
 - discariche e impianti di incenerimento dei rifiuti autorizzati come impianti di smaltimento (All.B parte IV del D.Lgs. 152/2006);
- f** - Non sono ammessi interventi che possano compromettere la conservazione degli ecosistemi lacustri di rilevante valore paesaggistico e naturalistico (con particolare riferimento alle aree interessate dalla presenza di habitat di interesse comunitario e/o regionale e di specie vegetali e animali di interesse conservazionistico). All'interno di tali formazioni non sono ammessi nuovi interventi che possano comportare l'impermeabilizzazione del suolo e l'aumento dei livelli di artificializzazione.

Articolo 8 - 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.142. c.1, lett. c, Codice);

8.1. Obiettivi - Gli strumenti della pianificazione territoriale, gli atti di governo del territorio, i piani di settore e gli interventi, fatti salvi quelli necessari alla messa in sicurezza idraulica, devono perseguire i seguenti obiettivi:

- a** - tutelare la permanenza e la riconoscibilità dei caratteri naturalistici, storico-identitari ed estetico percettivi delle sponde e delle relative fasce di tutela salvaguardando la varietà e la

tipicità dei paesaggi fluviali, le visuali panoramiche che si aprono dalle sponde ed in particolare dai ponti quali luoghi privilegiati per l'ampia percezione che offrono verso il paesaggio fluviale;

- b** - evitare i processi di artificializzazione degli alvei e delle fasce fluviali e garantire che gli interventi di trasformazione non compromettano i rapporti figurativi consolidati dei paesaggi fluviali, la qualità delle acque e degli ecosistemi;*
- c** - limitare i processi di antropizzazione e favorire il ripristino della morfologia naturale dei corsi d'acqua e delle relative sponde, con particolare riferimento alla vegetazione ripariale;*
- d** - migliorare la qualità ecosistemica dell'ambiente fluviale con particolare riferimento ai corridoi ecologici indicati come "direttrici di connessione fluviali da riqualificare" nelle elaborazioni del Piano Paesaggistico;*
- e** - riqualificare e recuperare i paesaggi fluviali degradati;*
- f** - promuovere forme di fruizione sostenibile del fiume e delle fasce fluviali.*

8.2. Direttive - *Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti di governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per la propria competenza, fatti salvi gli interventi necessari alla sicurezza idraulica privilegiando quelli coerenti con il contesto paesaggistico, provvedono a:*

- a** - individuare i corsi d'acqua caratterizzati dalla presenza di rilevanti valori ecosistemici e paesaggistici, con particolare riferimento alla presenza di habitat fluviali di interesse comunitario e/o regionale;*
- b** - riconoscere il sistema storico delle opere idrauliche di valore testimoniale e dei manufatti edilizi connessi con la presenza del corso d'acqua, promuovendone altresì il mantenimento, la conservazione e la valorizzazione;*
- c** - riconoscere i principali punti di vista e le visuali percepibili anche dagli attraversamenti, connotati da un elevato valore estetico-percettivo;*
- d** - individuare i tratti fluviali che presentano potenziale di navigabilità e le sponde accessibili al pubblico con i relativi punti di vista e percorsi pedonali e ciclabili;*
- e** - tutelare e riqualificare i caratteri morfologici e figurativi dei fiumi e torrenti anche in relazione alle loro aree di pertinenza;*
- f** - garantire che gli interventi volti a mantenere e ripristinare la funzionalità del reticolo idraulico, con particolare riferimento al fondovalle e alle aree di pianura, rispettino i caratteri ecosistemici, identitari e percettivi propri del contesto fluviale;*
- g** - tutelare e valorizzare i caratteri geomorfologici tipici dei corsi d'acqua quali ad esempio cascate, forre, orridi, meandri, golene, terrazzi alluvionali;*
- h** - tutelare le formazioni vegetali autoctone (ripariali e planiziali) e individuare le fasce ripariali da sottoporre a progetti di riqualificazione, con particolare riferimento ai corridoi ecologici da riqualificare come individuati dagli elaborati del Piano Paesaggistico;*
- i** - promuovere, anche attraverso sistemi perequativi, la delocalizzazione, all'esterno delle fasce di pertinenza fluviale, degli insediamenti produttivi non compatibili con la tutela paesaggistica, idraulica ed ecosistemica degli ambiti fluviali, anche sulla base delle criticità individuate dal Piano Paesaggistico;*

- l - contenere nuovi carichi insediativi entro i limiti del territorio urbanizzato e garantire che gli interventi di trasformazione urbanistico ed edilizia non compromettano il contesto paesaggistico e le visuali connotate da un elevato valore estetico-percettivo;*
- m - favorire la creazione di punti di sosta, itinerari, percorsi di mobilità dolce, e incentivare iniziative volte al recupero di manufatti e opere di valore storicoculturale, comprese le opere idrauliche storicamente legate al corso d'acqua (mulini, chiuse, ponti, briglie, vasche), al fine di valorizzare e ricostituire le relazioni tra comunità e fiume;*
- n - realizzare una gestione sostenibile delle periodiche attività di taglio della vegetazione ripariale, evitando alterazioni significative degli ecosistemi fluviali e della continuità e qualità delle fasce ripariali;*
- o - promuovere interventi che assicurino l'incremento delle superfici permeabili e degli spazi aperti incentivandone la fruizione collettiva anche attraverso interventi finalizzati alla rimozione di elementi artificiali che compromettono le visuali connotate da un elevato valore estetico-percettivo.*

8.3. Prescrizioni

- a - Fermo restando il rispetto dei requisiti tecnici derivanti da obblighi di legge relativi alla sicurezza idraulica, gli interventi di trasformazione dello stato dei luoghi sono ammessi a condizione che:*
 - 1 - non compromettano la vegetazione ripariale, i caratteri ecosistemici caratterizzanti il paesaggio fluviale e i loro livelli di continuità ecologica;*
 - 2 - non impediscano l'accessibilità al corso d'acqua, la sua manutenzione e la possibilità di fruire delle fasce fluviali;*
 - 3 - non impediscano la possibilità di divagazione dell'alveo, al fine di consentire il perseguimento di condizioni di equilibrio dinamico e di configurazioni morfologiche meno vincolate e più stabili;*
 - 4 - non compromettano la permanenza e la riconoscibilità dei caratteri e dei valori paesaggistici e storico- identitari dei luoghi, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico.*
- b - Le trasformazioni sul sistema idrografico, conseguenti alla realizzazione di interventi per la mitigazione del rischio idraulico, necessari per la sicurezza degli insediamenti e delle infrastrutture e non diversamente localizzabili, sono ammesse a condizione che sia garantito, compatibilmente con le esigenze di funzionalità idraulica, il mantenimento dei caratteri e dei valori paesaggistici, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico.*
- c - 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.

d - Le opere e gli interventi relativi alle infrastrutture viarie, ferroviarie ed a rete (pubbliche e di interesse pubblico), anche finalizzate all'attraversamento del corpo idrico, sono ammesse a condizione che il tracciato dell'infrastruttura non comprometta i caratteri morfologici, idrodinamici ed ecosistemici del corpo idrico e garantiscano l'integrazione paesaggistica, il mantenimento dei valori identificati dal Piano Paesaggistico e il minor impatto visivo possibile.

e - Le nuove aree destinate a parcheggio fuori dalle aree urbanizzate sono ammesse a condizione che gli interventi non comportino aumento dell'impermeabilizzazione del suolo e siano realizzati con tecniche e materiali ecocompatibili evitando l'utilizzo di nuove strutture in muratura.

f - La realizzazione di nuove strutture a carattere temporaneo e rimovibili, ivi incluse quelle connesse alle attività turistico-ricreative e agricole, è ammessa a condizione che gli interventi non alterino negativamente la qualità percettiva, dei luoghi, l'accessibilità e la fruibilità delle rive, e prevedano altresì il ricorso a tecniche e materiali ecocompatibili, garantendo il ripristino dei luoghi e la riciclabilità o il recupero delle componenti utilizzate.

g - Non sono ammesse nuove previsioni, fuori dal territorio urbanizzato, di:

- edifici di carattere permanente ad eccezione degli annessi rurali;
- depositi a cielo aperto di qualunque natura che non adottino soluzioni atte a minimizzare l'impatto visivo o che non siano riconducibili ad attività di cantiere;
- discariche e impianti di incenerimento dei rifiuti autorizzati come impianti di smaltimento (All.B parte IV del D.Lgs. 152/2006).

Sono ammessi alle condizioni di cui alla precedente lett c) punti 2, 3, 4 e 5:

- gli impianti per la depurazione delle acque reflue;
- impianti per la produzione di energia;
- gli interventi di rilocalizzazione di strutture esistenti funzionali al loro allontanamento dalle aree di pertinenza fluviale e alla riqualificazione di queste ultime come individuato dagli atti di pianificazione.

h - Non è ammesso l'inserimento di manufatti (ivi incluse le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale) che possano interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche.

Articolo 12 - 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.142. c.1, lett. g, Codice);

12.1. Obiettivi - Gli strumenti della pianificazione territoriale, gli atti di governo del territorio, i piani di settore e gli interventi devono perseguire i seguenti obiettivi:

a - migliorare l'efficacia dei sistemi forestali ai fini della tutela degli equilibri idrogeologici del territorio e della protezione dei rischi derivanti da valanghe e caduta massi;

- b - tutelare la permanenza e la riconoscibilità dei caratteri e dei valori paesaggistici e storico-identitari dei territori coperti da boschi salvaguardando la varietà e la tipicità degli ambienti forestali;*
- c - tutelare e conservare gli elementi forestali periurbani e planiziali per le loro funzioni di continuità paesaggistica tra questi e le matrici forestali collinari e montane;*
- d - salvaguardare la varietà e la qualità degli ecosistemi forestali, con particolare riferimento alle specie e agli habitat forestali di interesse comunitario e regionale e ai nodi primari e secondari della rete ecologica forestale riconosciuti tali dalle elaborazioni del Piano Paesaggistico;*
- e - garantire che gli interventi di trasformazione non alterino i rapporti figurativi consolidati dei paesaggi forestali e non ne compromettano i valori ecosistemici, storico -culturali ed estetico- percettivi;*
- f - recuperare i paesaggi agrari e pastorali di interesse storico, soggetti a ricolonizzazione forestale;*
- g - contrastare la perdita delle aree agricole ad alto valore naturale e preservare le radure identificabili come prati-pascoli, ancorchè arborati, mediante la salvaguardia delle tradizionali attività agro-silvo-pastorali;*
- h - promuovere la valorizzazione e la fruizione delle risorse del patrimonio storicoartistico, ambientale e paesaggistico rappresentato dal bosco, con particolare riferimento alle zone montane e a quelle a rischio di abbandono;*
- i - valorizzare le produzioni locali legate alla presenza del bosco e promuoverne forme di fruizione sostenibile, anche al fine di ricostituire le relazioni tra il bosco e le comunità.*

12.2. Direttive - Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti di governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per la propria competenza, provvedono a:

a - Riconoscere, anche sulla base delle elaborazioni del Piano Paesaggistico:

- 1 - le aree di prevalente interesse naturalistico, con particolare riferimento ai nodi primari e secondari forestali della Rete Ecologica Regionale di cui all'Abaco regionale della Invariante "I caratteri ecosistemici dei paesaggi "del Piano Paesaggistico e alle aree interne ai sistemi di Aree protette e Natura 2000;*
- 2 - le formazioni boschive che "caratterizzano figurativamente" il territorio quali:*
 - boschi di latifoglie mesofile a prevalenza di faggio e/o abetine;*
 - boschi di latifoglie a prevalenza di specie quercine;*
 - castagneti da frutto;*
 - boschi di alto fusto di castagno;*
 - pinete costiere;*
 - boschi planiziari e ripariali;*
 - leccete e sugherete;*
 - macchie e garighe costiere;*
 - elementi forestali isolati e paesaggisticamente emergenti e caratterizzanti;*
- 3 - i paesaggi rurali e forestali storici (come riconosciuti dalle elaborazioni del Piano Paesaggistico e dalla legislazione nazionale e regionale vigente in materia).*

b - Definire strategie, misure e regole /discipline volte a:

- 1 - promuovere la gestione forestale sostenibile finalizzata alla tutela degli ecosistemi forestali di valore paesaggistico e naturalistico nonché della loro funzione di presidio idrogeologico e delle emergenze vegetazionali;*
- 2 - promuovere tecniche selvicolturali volte a contenere e/o contrastare la diffusione di specie aliene invasive soprattutto nelle zone di elevato valore paesaggistico e naturalistico;*
- 3 - evitare che gli interventi di trasformazione e artificializzazione delle aree e delle formazioni boschive, di cui al presente comma lettera a, riducano i livelli e qualità e naturalità degli ecosistemi e alterino i rapporti figurativi consolidati dei paesaggi forestali e ne compromettano i valori, storicoculturali ed estetico percettivi;*
- 4 - favorire il recupero delle attività agro-silvo-pastorali, al fine della conservazione dei caratteri storico identitari e dei valori paesaggistici da esso espressi;*
- 5 - tutelare i caratteri tipologici e morfologici degli insediamenti, degli edifici e dei manufatti di valore storico e architettonico, con particolare riferimento alle testimonianze della cultura agro -silvo-pastorale favorendone il recupero e il riuso compatibile con i valori del contesto paesaggistico;*
- 6 - potenziare e valorizzare le attività economiche tradizionali nel campo della selvicoltura, e delle attività connesse, in particolar modo nelle zone montane e nelle aree economicamente svantaggiate;*
- 7 - incentivare, laddove possibile anche mediante idonee misure contrattuali, il mantenimento e/o recupero:*
 - dei castagneti da frutto;*
 - dei boschi di alto fusto di castagno;*
 - delle pinete costiere;*
 - delle sugherete;*
 - delle sistemazioni idraulico-agrarie e forestali quali ciglionamenti, lunette, terrazzamenti, acquidocci, scoline, fossi;*
- 8 - promuovere il recupero e la manutenzione della sentieristica, garantendone, ove possibile, l'accessibilità e la fruizione pubblica;*
- 9 - perseguire la tutela, il miglioramento e la valorizzazione paesaggistica e naturalistica, delle proprietà pubbliche forestali, con particolare riferimento al patrimonio agricolo forestale regionale e alle proprietà comunali.*

12.3. Prescrizioni

a - *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.

b - Non sono ammessi:

1 - nuove previsioni edificatorie che comportino consumo di suolo all'interno delle formazioni boschive costiere che "caratterizzano figurativamente" il territorio, e in quelle planiziarie, così come riconosciuti dal Piano Paesaggistico nella "Carta dei boschi planiziarie e costiere" di cui all'Abaco regionale della Invariante "I caratteri ecosistemici dei paesaggi", ad eccezione delle infrastrutture per la mobilità non diversamente localizzabili e di strutture a carattere temporaneo e rimovibile; 2 - l'inserimento di manufatti (ivi incluse le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale) che possano interferire o limitare negativamente le visuali panoramiche.

8. L'individuazione, negli elaborati di PS, delle aree tutelate per legge di cui all'art. 12 dell'Elaborato 8B del PIT-PPR (boschi), costituisce elemento ricognitivo ai sensi dell'Elaborato 7B, art. 8, comma 8.2 e 8.4. Il perimetro rappresentato potrà essere oggetto di revisione derivante da approfondimenti condotti in sede dei successivi atti della strumentazione urbanistica, fermo restando, preventivamente a qualsiasi intervento, l'obbligo di verifica dell'effettiva sussistenza dell'area boscata ai termini di legge.

TITOLO III - STRATEGIA TERRITORIALE

Art. 13 – Strategie: direttive ed indirizzi per il Piano Operativo

1. Il PS definisce ai commi seguenti le direttive e gli indirizzi da rispettare nella formazione degli atti di governo del territorio previsti dalla L.R. 65/2014, in coerenza con gli obiettivi e le azioni definite all'art. 5 delle presenti Norme, nonché con le disposizioni specifiche relative alle singole UTOE di cui al successivo art. 14.
2. Le tavole Tav. 3c, 5 e 6 di PS individuano, all'interno delle UTOE e/o in modo interagente con esse, indicazioni strategiche relative a specifiche azioni di riqualificazione insediativa, infrastrutturale, ambientale e paesaggistica, che dovranno essere oggetto di specifico approfondimento e programmazione in sede di PO tenendo conto anche del perimetro del territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 4 L.R. 65/14. Tali azioni dovranno essere programmate nel rispetto degli indirizzi e delle direttive di cui al presente articolo e del successivo art. 14, che costituiscono riferimento per la disciplina urbanistica del Piano Operativo e degli altri strumenti urbanistici di governo del territorio di cui alla L.R. n. 65/14.

3. Il Piano Strutturale definisce prioritari gli interventi di riqualificazione, riorganizzazione e riutilizzazione del patrimonio insediativo esistente rispetto a nuovi interventi che comportino impegno di suolo non edificato. Gli interventi di trasformazioni interni al territorio urbanizzato dovranno promuovere la qualità insediativa attraverso concreti interventi di riqualificazione del tessuto esistente, anche attraverso l'implementazione della dotazione di standard urbanistici.

In generale il Piano Operativo dovrà indirizzare la progettazione degli interventi pubblici e privati a più elevati livelli tecnici e qualitativi, privilegiando interventi in grado di incrementare la qualità degli assetti insediativi e dello spazio pubblico sotto il profilo urbanistico, architettonico, funzionale, paesaggistico e ambientale. In tal senso il PO dovrà individuare specifiche misure di incentivazione e promozione dell'edilizia sostenibile, nonché dettare criteri puntuali rispetto all'inserimento paesaggistico degli interventi, in coerenza con la morfologia ed i caratteri storici, urbanistici ed ambientali del territorio.

Particolare attenzione dovrà essere rivolta alla qualificazione delle componenti degli spazi pubblici e delle aree a verde, delle aree a parcheggio, dell'arredo urbano, orientando le previsioni e disposizioni all'obiettivo del miglioramento ambientale, funzionale, sociale e dell'aspetto percettivo dei tessuti edilizi e degli spazi pubblici e di relazione. All'interno delle singole UTOE il Piano Strutturale persegue, in via prioritaria, la qualificazione e/o il potenziamento delle centralità esistenti e di programma. In tal senso il PO dovrà valorizzare e tutelare le componenti urbane portatrici di identità collettiva quali: piazze, verde, servizi di interesse pubblico ed ad uso pubblico, privilegiandone una collocazione baricentrica ed integrata rispetto ai tessuti insediativi.

4. Il PS favorisce e incentiva la qualità e sostenibilità degli insediamenti anche attraverso il ricorso a tecniche di edilizia sostenibile quale fondamentale strumento di riqualificazione del patrimonio edilizio e di promozione di modi di abitare compatibili con il territorio. Il Piano Operativo ed il Regolamento Edilizio dovranno favorire interventi che rispondano a esigenze di sostenibilità ed ecocompatibilità dell'edilizia (bioarchitettura, bioclimatica, ecc.), prevedendo anche opportuni incentivi ed agevolazioni graduati in relazione al livello di ecoefficienza raggiunto nella progettazione, nel rispetto del Titolo VIII Capo I della L.R. 65/2014.

Gli strumenti urbanistici dovranno inoltre prescrivere l'utilizzo di impianti idonei ad assicurare il risparmio dell'acqua potabile, nonché soluzioni tecnologiche volte a favorire l'uso razionale dell'energia e l'uso di fonti energetiche rinnovabili, nel rispetto dei valori paesaggistici, storici ed architettonici del territorio. A tal fine potranno essere formulate indicazioni anche in riferimento all'orientamento e alla conformazione degli edifici da realizzare, per consentire il massimo sfruttamento della radiazione solare attraverso l'adozione di soluzioni progettuali e costruttive coerenti con il contesto storico e paesaggistico.

5. Il PO dovrà perseguire la riqualificazione insediativa assicurando la ricomposizione del margine urbano, stabilendo interrelazioni tra costruito e aree periurbane, controllando le trasformazioni in rapporto all'incidenza sul paesaggio, garantendo il mantenimento e la riscoperta delle visuali libere e delle relazioni con il paesaggio rurale, sia elementi visivi, che funzionali quali: varchi, visuali, connessioni ecologiche e paesaggistiche. Dovranno essere evitati i processi di saldatura e salvaguardare i varchi ineditati tra le aree urbanizzate.

Nelle aree di margine urbano, anche esterne al perimetro del territorio urbanizzato individuato dal PS, i PO potranno prevedere, nel rispetto delle procedure previste dalla L.R. 65/2014, interventi di

adeguamento e/o potenziamento degli standard e dei servizi di interesse pubblico nonché interventi di riqualificazione e completamento urbanistico e funzionale del patrimonio edilizio esistente, in coerenza con gli indirizzi di qualità paesaggistica definiti dalle presenti norme.

6. Il PO potrà programmare interventi di riorganizzazione e potenziamento dei servizi di interesse pubblico, favorendo localizzazioni strategiche rispetto alle centralità esistenti e da potenziare, con particolare riferimento a piazze, verde, percorsi ciclo-pedonali, nonché centri associativi e servizi scolastici. Il PO potrà demandare a specifici Piani di Settore la disciplina per l'organizzazione dei servizi e delle funzioni.
7. Il Piano Strutturale individua il principio della **perequazione urbanistica**, quale strumento operativo per attribuire una equa distribuzione dei diritti edificatori per tutte le proprietà immobiliari ricomprese negli ambiti di trasformazione, nonché per garantire una adeguata dotazione di servizi ed attrezzature pubbliche. In tal senso l'A.C. potrà ricorrere, per la programmazione degli interventi di trasformazione urbanistica negli atti di governo del territorio, anche all'attivazione di processi partecipativi ed avvisi pubblici, in funzione dell'efficacia quinquennale delle previsioni di PO ed oggetto di specifico monitoraggio.
8. Per gli **ambiti interni al territorio urbanizzato e funzionali all'attuazione di strategie di riqualificazione insediativa e di ridisegno dei margini urbani**, individuati nella Tav. PR3.c - *Territorio Urbanizzato* e nella Tav. PR6 – *Sintesi delle strategie*, oltre a quanto stabilito nelle singole schede UTOE di cui al successivo art. 14, le eventuali trasformazioni urbanistiche previste dal PO dovranno concorrere a:
 - salvaguardare e riqualificare le relazioni funzionali, visive e paesaggistiche tra territorio urbanizzato, territorio rurale ed ambiti fluviali, evitando fenomeni di saturazione edilizia degli spazi aperti interclusi;
 - riprogettare e migliorare i fronti urbani verso lo spazio rurale, anche chiudendo alcune maglie per dare unitarietà all'edificato;
 - tener conto delle relazioni percettive tra i vari elementi naturali e antropici al fine di valutare le opere complessivamente e nei loro rapporti generali e puntuali con il territorio per ciascun intervento di trasformazione;
 - contribuire a qualificare e/o potenziare il sistema dei luoghi di centralità urbana, quale riferimento identitario della vita sociale.
9. In relazione agli **obiettivi di rigenerazione urbana**, potranno essere attivati, in sede di formazione e/o adeguamento del Piano Operativo, specifici processi e strumenti che possano facilitare e promuovere l'avvio delle operazioni di rigenerazione urbana, prioritariamente attraverso:
 - a. la regia pubblica del processo di rigenerazione urbana, che potrà assumere un ruolo di coordinamento e di indirizzo rispetto ai diversi soggetti pubblici e privati;
 - b. il coinvolgimento nella formazione dei programmi di rigenerazione di Enti, istituzioni, cittadinanza e organismi rappresentativi delle realtà economiche, sociali e culturali locali per individuare le esigenze collettive cui dare risposta e le concrete condizioni di fattibilità delle operazioni;
 - c. l'utilizzo dei meccanismi della perequazione e della compensazione urbanistica, nonché l'eventuale ricorso ad ipotesi di perequazione territoriale ai sensi dell'articolo 102 della legge regionale n. 65/2014; gli strumenti della perequazione urbanistica e territoriale potranno essere utilizzati anche per il miglioramento delle condizioni di sicurezza idraulica del territorio di pianura, collegano specifici

ambiti/comparti di trasformazione ad azioni di qualificazione e valorizzazione ambientale e paesaggistica individuate con il progetto di parco lineare del Canale Collettore (cfr art.xxx delle presenti NTA).

- d. lo snellimento delle procedure attuative, ricorrendo ove possibile a strumenti semplificati e flessibili, anche rispetto all'articolazione delle funzioni insediabili, nel rispetto di linee di indirizzo di iniziativa pubblica.
10. Al fine di un corretto inserimento nel **contesto paesaggistico** tutti gli interventi dovranno essere attuati ponendo particolare attenzione alle relazioni paesaggistiche da e verso il territorio collinare ed il sistema fluviale. In particolare il PS prescrive che debbano essere rispettate, tutelate e valorizzate:
- le *relazioni percettive tra nuclei storici e territorio circostante*, con particolare attenzione al sistema delle emergenze storiche puntuali, ai panorami ed ai punti di vista significativi;
 - le *relazioni di continuità ambientale* tra versanti, formazioni vegetazionali, corsi d'acqua disposti a monte e a valle dell'insediamento urbano, anche al fine della sicurezza e stabilità degli assetti idrogeologici e del mantenimento degli equilibri ecologici ed ambientali;
 - le *relazioni di tipo storico e funzionale* derivanti dall'evoluzione storica del processo insediativo territoriale, con particolare attenzione al mantenimento dei percorsi di interesse storico ed alla programmazione di corridoi ecologici integrati al sistema del verde urbano.
 - la *funzionalità e l'efficienza del sistema di regimazione idraulico-agraria e di contenimento dei versanti*, mediante la conservazione e manutenzione delle opere esistenti o la realizzazione di nuove sistemazioni di pari efficienza idraulica coerenti con il contesto paesaggistico.
11. Il PS favorisce la **valorizzazione e lo sviluppo dell'offerta turistico ricettiva** attraverso la qualificazione e l'adeguamento funzionale delle strutture ricettive esistenti, sia in ambito urbano che rurale; in tal senso il PO potrà anche stabilire premialità ed incentivi per interventi rivolti ad elevare il livello dei servizi, la qualità insediativa e architettonica, ambientale-energetica, nonché delle aree a verde. Il PO potrà inoltre prevedere e favorire la possibilità di ampliamento, riqualificazione ed innovazione delle strutture ricettive esistenti, sia in termini di posti letto, che di servizi offerti, nel rispetto del dimensionamento del PS di cui al successivo art. 15; in tal senso gli eventuali interventi di incremento potranno essere programmati e regolamentati in funzione della dotazione di standard (anche attraverso eventuali meccanismi perequativi), del contesto urbanistico, dei livelli prestazionali da raggiungere in termini di qualità progettuale, sostenibilità energetica ed ambientale, servizi offerti. Il PO potrà promuovere la valorizzazione sinergica del patrimonio edilizio ai fini di integrare la consolidata ricettività turistica con forme di ospitalità diffusa anche attraverso il recupero di percorsi di interesse culturale, paesaggistico, escursionistico che potranno essere integrati con servizi ed attrezzature di supporto.
12. Il Piano Strutturale indirizza il PO e/o gli eventuali specifici Piani di settore a promuovere azioni puntuali e di sistema per riqualificare il **sistema della mobilità** mediante la riqualificazione della rete infrastrutturale esistente, con particolare riferimento ai nodi infrastrutturali individuati cartograficamente nella Tav. 6.
- Il PO dovrà prevedere la riqualificazione dei nodi suddetti sotto l'aspetto funzionale, urbanistico e paesaggistico, in relazione alle polarità dei servizi e al sistema insediativo, favorendo la diversificazione dei sistemi di accesso e privilegiando la mobilità dolce pedonale e ciclabile, integrata con il sistema funzionale del verde.

Le azioni di riqualificazione della rete infrastrutturale e del sistema di mobilità dovranno essere individuate e disciplinate dal PO in accordo con gli eventuali enti e soggetti competenti, nel rispetto delle direttive e degli indirizzi di cui al precedente art. 10 comma 4.

- 13.** In sede di PO dovrà essere definita una specifica disciplina relativa al **territorio rurale** in attuazione della L.R. 65/2014 e del relativo regolamento di attuazione DPGR 63/R/2016, nel rispetto delle seguenti direttive:
- a)** Gli indirizzi normativi del Piano Strutturale per il Piano Operativo dovranno rispondere in particolar modo alle esigenze degli imprenditori agricoli, professionali e non, oltre che dei soggetti diversi dall'imprenditore agricolo ai fini di una tutela del territorio dal punto di vista geomorfologico, idraulico, ecologico, di salvaguardia della biodiversità e produttivo;
 - b)** Gli indirizzi per il Piano Operativo sono rivolti a declinare la Legge 65/2014 e smi relativamente al territorio rurale con riferimento alle disposizioni del Capo III, dettagliando quanto richiesto dagli artt. 70 fino all'84 compreso, cercando di coniugare al meglio le necessità delle aziende agricole e degli imprenditori agricoli con la presenza di differenti forme di tutela;
 - c)** Il Piano Operativo comunale dovrà declinare la legge 65/2014 e smi ed il Regolamento di attuazione 63/R, definendo in dettaglio la disciplina delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie da parte dell'imprenditore agricolo, professionale e non, e dei soggetti diversi dall'imprenditore agricolo, disciplinando anche quelle da parte di aziende agricole che non raggiungono i requisiti minimi per la presentazione del programma aziendale o la costruzione di annessi non collegabili alle superfici fondiarie minime, per come definite dal P.T.C.P della Provincia di Pisa;
 - d)** Il Piano Operativo dovrà riconoscere la permanenza del valore dei nuclei rurali e del patrimonio edilizio rurale sparso o di valore storico, tipologico e architettonico e disciplinare nel rispetto dei valori e delle tipologie aggiornando le schedature esistenti.
- 14.** In riferimento alla funzione di tutela degli equilibri ecologici ed ambientali, il PS riconosce come indirizzo prioritario la tutela dei valori ambientali, naturalistici e di biodiversità presenti nel territorio collinare ed in modo particolarmente significativo all'interno della ZSC "Cerbaie", regolamentata dalla L.R. 30/2015. In particolare il PO dovrà dettare norme in coerenza con:
- a)** La tutela degli equilibri ecologici degli habitat Natura 2000 di cui al Piano di Gestione del SIR/SIC Cerbaie della Provincia di Pisa, anche esterni al sito, attraverso la predisposizione di idonee misure di protezione;
 - b)** La conservazione ed il rafforzamento dei corridoi ecologici di connessione tra pianura fluviale e aree collinari, in particolare degli ecosistemi fluviali (vallini) e della loro continuità, come habitat da conservare ai fini del mantenimento delle biodiversità, e con ripristino delle aree degradate, a cui possono essere associati percorsi per la mobilità ciclo-pedonale.
 - c)** La valorizzazione ed il potenziamento delle connessioni ecologiche e dei corridoi ambientali che svolgono funzione di elementi connettivi del sistema delle aree protette e di interesse naturalistico di area vasta che va dal Monte Pisano alle Cerbaie passando per il Padule di Bientina;
 - d)** L'adozione di specifiche misure per il miglioramento dell'assetto geomorfologico ed idraulico complessivo, prevedendo interventi tesi al miglioramento della stabilità dei versanti ed alla regimazione delle acque, anche attraverso l'individuazione di specifici condizionamenti alla fattibilità degli interventi.
- 15.** Il Piano Strutturale individua come obiettivo strategico la formazione di un esteso **Parco lineare lungo il corso del canale Collettore**, esteso alle aree rurali a questi connesse, quale progetto di valenza

territoriale capace di coniugare in modo organico e sinergico le finalità di riduzione del rischio idraulico con azioni integrate di valorizzazione ambientale, paesaggistica, sociale, ricreativa e turistica.

Per caratteristiche morfologiche ed idrografiche, l'ambito costituito dai canali citati è potenzialmente idoneo ad assolvere a funzioni di protezione dal rischio idraulico mediante un insieme di interventi coordinati da una progettazione unitaria di carattere paesaggistico, in modo da superare definitivamente la consolidata prassi degli interventi puntuali di autosicurezza locale, che oltre ad essere poco efficienti dal punto di vista idraulico sono spesso causa di ulteriore consumo di territorio e rappresentano un degrado dal punto di vista paesaggistico-percettivo.

Alle funzioni di mitigazione del rischio, dovranno essere associate azioni di qualificazione e valorizzazione dell'intero ambito sotto il profilo ecologico, paesaggistico, della fruizione collettiva per finalità ricreative e turistiche (es. percorsi ciclopeditoni, aree per il tempo libero, ecc.), attraverso uno specifico progetto/masterplan che potrà essere attuato per parti funzionali collegate con strumenti perequativi alla messa in sicurezza di specifici ambiti/comparti di trasformazione (vedi ad esempio gli insediamenti produttivi di Ponticelli).

Attraverso il progetto di parco lineare dovranno essere perseguiti gli obiettivi di implementazione della rete ecologica degli ambiti fluviali e del territorio rurale, anche attraverso interventi di forestazione collegati ad azioni di rimboschimento compensativo.

Il Piano Strutturale individua la possibilità di attivare lo strumento del Progetto di Paesaggio per la pianificazione e la gestione del parco, auspicabilmente da programmare anche in accordo e in coordinamento con gli altri Comuni d'ambito (Castelfranco, Santa Croce sull'Arno, Fucecchio), così da mettere a sistema le risorse territoriali in una visione strategica di sistema, mettendo a sintesi gli obiettivi di tutela degli habitat fluviali e della rete ecologica, di valorizzazione paesaggistica, di sicurezza idraulica del territorio di pianura, con gli obiettivi di valorizzazione urbanistica, sociale ed economica, turistica dell'intero ambito territoriale.

- 16.** In riferimento alla funzione di conservazione attiva dei valori paesaggistici, storici ed identitari, il PS riconosce come indirizzo prioritario la tutela e la valorizzazione dell'insieme dei beni antropici ed ambientali che costituisce l'immagine paesaggistica dei luoghi, quale patrimonio identitario collettivo da salvaguardare e recuperare, con particolare riferimento ad elementi, ricompresi nella disciplina dei Beni culturali e paesaggistici, nonché indicazioni di PS quali sistemazioni idraulico agrarie, percorsi storici, patrimonio edilizio rurale, beni storico architettonici, alberature monumentali, percorsi e visuali panoramiche da tutelare. Il PS recepisce le prescrizioni e i criteri di tutela del paesaggio agrario contenuti nella disciplina del P.T.C. aggiornando la lettura delle tavole allegate allo strumento della pianificazione provinciale. In tal senso il PO. dovrà prevedere, attraverso specifica disciplina di dettaglio:
- a)** La tutela, valorizzazione e riqualificazione degli elementi strutturanti il paesaggio agrario collinare, attraverso la definizione di idonee regole di tutela e manutenzione delle sistemazioni idraulico agrarie tradizionali (ciglioni), degli oliveti terrazzati, degli elementi vegetazionali tipici, della viabilità minore, nel rispetto delle disposizioni di cui al vigente PTC, dei segni e dei manufatti di interesse testimoniale, anche attraverso la promozione di forme di conduzione dei fondi agricoli non direttamente finalizzate alla produzione agricola.
 - b)** La tutela dei corridoi ecologici esistenti e la promozione della loro ricostituzione ed implementazione attraverso l'impianto di fasce alberate, la sistemazione delle strade e dei corsi d'acqua con i criteri

dell'architettura paesaggistica, nonché alla salvaguardia dei residui varchi ambientali tra i nuclei insediati, in particolare limitando l'espansione edilizia lineare lungo le viabilità esistenti.

- c) La definizione di regole e criteri per la realizzazione di infrastrutture, impianti e manufatti suscettibili di apportare alterazioni significative dei valori ambientali e paesaggistici del territorio collinare, al fine di impedirne o mitigare gli impatti visivi, acustici e luminosi (con particolare riferimento a nuove viabilità, linee elettriche, antenne e ripetitori, impianti di produzione di energia).
 - d) La disciplina delle sistemazioni esterne quali recinzioni, staccionate, marciapiedi, pavimentazioni dei resedi, muretti di recinzione, volumi tecnici a protezione di impianti tecnologici in coerenza con gli obiettivi di tutela perseguiti dal PS e gli altri ulteriori vincoli ove sussistenti.
 - e) La disciplina delle recinzioni a servizio delle attività non residenziali sottesa ad escludere eccessiva frammentazione del territorio rurale privilegiando, dove consentite, modalità di realizzazione delle stesse non di carattere invasivo.
17. In riferimento alla funzione di promozione di forme d'uso e di economie sostenibili il PS individua anche nell'agricoltura una forma essenziale di presidio del territorio nonché di promozione di economie sostenibili "di filiera corta", così come incentiva lo sviluppo di attività e forme di fruizione improntate al turismo culturale e naturalistico ed al tempo libero, anche al fine di sostenere lo sviluppo di attività economiche locali. In tal senso il PO dovrà prevedere, attraverso specifica disciplina di dettaglio:
- a) La valorizzazione dell'economia rurale attraverso il consolidamento del ruolo multifunzionale dell'agricoltura, anche integrata con la fruizione del territorio rurale per il tempo libero e la produzione per autoconsumo, nel rispetto delle risorse ambientali e paesaggistiche del territorio, in applicazione dei criteri, degli indirizzi e delle prescrizioni di cui al Territorio rurale.
 - b) La realizzazione di percorsi ad aree attrezzate per la fruizione del territorio rurale con finalità turistiche, naturalistiche, ricreative e di educazione ambientale, anche attraverso l'individuazione di itinerari tematici a carattere locale e territoriale e nel rispetto delle esigenze di tutela dei valori ambientali e paesaggistici.
18. Il Piano Strutturale promuove il ricorso alle energie rinnovabili, nel rispetto dei preminenti valori ambientali e paesaggistici del territorio ed incentivando la formazione di Comunità Energetiche. In tal senso il PO dovrà definire una specifica disciplina per la realizzazione di **impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili**, in conformità al vigente quadro normativo e previa verifica del loro inserimento nel contesto ambientale.
- L'installazione di impianti fotovoltaici ed eolici dovrà essere disciplinata dal PO in relazione ai valori ambientali, naturalistici e paesaggistici dei diversi ambiti territoriali. I siti interessati da beni paesaggistici e culturali, nonché le aree ricomprese nella ZSC "Cerbaie", sono esclusi dalla localizzazione degli interventi per la produzione di energia da fonte rinnovabile, mentre sono ammissibili soluzioni per il soddisfacimento dei consumi degli insediamenti ivi esistenti.
- Dovrà essere evitata la collocazione di impianti negli ambiti di connessione ambientale e paesaggistica, nelle aree di pertinenza paesaggistica dei nuclei storici, nelle aree di elevata visibilità.
- L'utilizzo delle biomasse dovrà essere disciplinato in ordine alla possibilità di individuare il sito per la centrale di produzione in ambito ove sia al contempo facilmente reperibile la materia prima necessaria all'alimentazione, tenuto conto della sua capacità rigenerativa e delle condizioni riferibili alla cosiddetta filiera corta, nonché alle ripercussioni sulle infrastrutture e sul traffico.
- Il PO, in applicazione della legislazione vigente ed in relazione all'evoluzione tecnologica del settore, potrà fornire indicazioni in merito alle caratteristiche tipologiche, funzionali e dimensionali degli

impianti da realizzare, nonché specificare le condizioni per la loro installazione. Gli impianti non destinati al soddisfacimento del fabbisogno energetico degli insediamenti esistenti e/o non connessi all'attività agricola, dovranno essere preferibilmente ubicati in zone a destinazione produttiva, e/o siti degradati e/o bonificati, al fine della loro riqualificazione.

Gli impianti dovranno essere installati prevedendo soluzioni progettuali che garantiscano un corretto inserimento paesaggistico, anche in considerazione dei valori storici ed architettonici presenti.

In tal senso, i punti di vista e i tracciati, i belvedere, le visuali e le percezioni dalle viabilità devono costituire delle componenti da considerare e valutare in ogni intervento sul territorio.

- 19. Previsioni esterne al territorio urbanizzato:** in coerenza con la disciplina statutaria e gli indirizzi strategici del PS, il PO potrà individuare eventuali previsioni all'esterno del territorio urbanizzato che comportino anche impegno di suolo non edificato, secondo quanto previsto dall'art. 25 della L.R. 65/14 e dal relativo Regolamento di attuazione.

In particolare in coerenza con gli obiettivi strategici di PS, il PO potrà individuare eventuali previsioni finalizzate alla realizzazione di servizi ed attrezzature di interesse pubblico, opere infrastrutturali e servizi per la mobilità, ampliamenti delle aree produttive esistenti, attività a carattere ricettivo ubicate in spazi aperti (es. campeggi, aree per la sosta camper, etc).

- 20.** Per l'attuazione degli obiettivi di PS ed in coordinamento con la disciplina di PO, l'Amministrazione Comunale potrà attivare specifici Piani di Settore (PUMS, Piano del Verde, Piano del Colore e dell'arredo urbano, ecc.) nonché uno specifico Piano della distribuzione e della localizzazione delle funzioni.

Art. 14 –Unità Territoriali Organiche Elementari

1. Il Piano Strutturale, per l'attuazione dei propri indirizzi strategici, articola il territorio comunale in UTOE (Unità Territoriali Organiche Elementari), corrispondenti ad ambiti specifici e riconoscibili del territorio, caratterizzati da omogeneità morfologica, insediativa, paesaggistica, all'interno dei quali deve essere assicurata un'equilibrata distribuzione delle dotazioni di standard e servizi necessarie a garantire la qualità socio-territoriale. Gli indirizzi e le azioni previste nelle UTOE nonché il relativo dimensionamento delle funzioni e dei servizi, costituiscono, unitamente alle indicazioni programmatiche di cui al precedente articolo, la componente di strategia territoriale del PS.
2. La Tav. PR5 – UTOE individua la suddivisione dell'ambito territoriale comunale nelle singole UTOE, per ciascuna della quale sono definite le prestazioni e gli obiettivi di qualità, attraverso le Schede Norma di cui al successivo comma 4. Le UTOE sono riconnesse in una struttura di relazioni unitaria attraverso una visione sistemica (ecosistemica, paesaggistica, infrastrutturale e di mobilità, insediativa, dei servizi, socioeconomica) fondata sugli elementi del patrimonio territoriale e sugli obiettivi generali di cui al precedente art. 5.
3. Il PS individua le seguenti UTOE, rappresentate nella Tav. PR5 - UTOE:
 - **UTOE 1 – S.M.M. ED ESPANSIONI LINEARI**
 - **UTOE 2 – COLLINE SETTENTRIONALI**
 - **UTOE 3 - INSEDIAMENTI DELLE COLLINE CENTRALI**
 - **UTOE 4 - CERRETTI**
 - **UTOE 5 – FASCIA PEDECOLLINARE USCIANA**
 - **UTOE 6 – MONTECALVOLI**
 - **UTOE 7 - PONTICELLI**
 - **UTOE 8 - PONTICELLI PRODUTTIVA**
 - **UTOE 9 –PIANURA DELL'ARNO**
4. Il Piano Strutturale predispone per ognuna delle UTOE di cui al precedente comma una specifica Scheda Norma. Le indicazioni delle Schede costituiscono parte integrante della disciplina di Piano hanno carattere prescrittivo per la redazione del PO e degli altri atti di governo del territorio.
5. La disciplina di cui al precedente comma persegue la riqualificazione e la valorizzazione della struttura insediativa esistente, dando priorità al reperimento degli standard e dei servizi necessari alla popolazione ed individuando successivamente, anche in funzione dello stato di efficienza e/o delle potenzialità di adeguamento delle reti di urbanizzazione, gli spazi, i criteri, le modalità per il potenziale completamento del tessuto urbano, in coerenza con il dimensionamento di PS di cui al successivo art. 15. Le azioni di riqualificazione insediativa dovranno essere programmate ed attuate nel rispetto delle risorse essenziali del territorio, in coerenza con le indicazioni derivanti dal Rapporto Ambientale e contribuendo al superamento delle situazioni di criticità in esso evidenziate, nonché alla prevenzione ed al superamento del rischio idraulico, geomorfologico e sismico.
6. Nell'ambito del dimensionamento della funzione residenziale, il PS definisce gli obiettivi da raggiungere per la realizzazione di **edilizia residenziale sociale**, attraverso:
 - la programmazione di interventi ad opera di Enti pubblici in aree disponibili all'Amministrazione Comunale o da acquisire allo scopo;

- la previsione di quote di edilizia residenziale sociale nell'ambito degli interventi di rigenerazione urbana ad opera di soggetti privati.

All'interno delle schede norma delle UTOE sono indicati gli eventuali dimensionamenti da rispettare in fase di Piano Operativo.

7. Per alcune UTOE il PS individua, all'interno del territorio urbanizzato, gli **ambiti funzionali all'attuazione di strategie di riqualificazione insediativa e di ridisegno dei margini urbani**, definendo per ciascun ambito gli specifici obiettivi da perseguire in coerenza con le disposizioni dell'art. 4 comma 4 della L.R. 65/2014. Tali ambiti sono individuati cartograficamente nella Tav. PR3.3 - Territorio Urbanizzato e nella Tav. PR6 – Sintesi delle strategie. In sede di Piano Operativo, le eventuali previsioni di trasformazione finalizzate al raggiungimento delle strategie saranno disciplinate all'interno di specifiche schede normative di dettaglio dove siano definiti parametri, funzioni, dimensionamento, condizioni alla trasformazione, schemi direttori di orientamento alla progettazione, nonché, ove necessario, prescrizioni di carattere paesaggistico, in coerenza con le indicazioni di cui all'art. 13 comma 12 delle presenti Norme.
8. Le azioni di riqualificazione insediativa e paesaggistica dovranno essere programmate ed attuate nel rispetto delle risorse essenziali del territorio, in coerenza con le indicazioni statutarie relative al Patrimonio Territoriale nonché alle disposizioni generali di tutela dell'ambiente di cui al Titolo IV delle presenti Norme, contribuendo al superamento delle situazioni di criticità in esso evidenziate, nonché alla prevenzione ed al superamento del rischio idraulico, geomorfologico e sismico.
9. Nell'ambito delle UTOE, il PO potrà definire eventuali previsioni di trasformazione esterne al territorio urbanizzato, in attuazione degli obiettivi e delle azioni di cui al precedente art. 5 e nel rispetto delle disposizioni dell'art. 25 della L.R. 65/2014.
10. In relazione al carattere generale delle indicazioni di PS ed al fine di consentire approfondimenti di dettaglio a scala adeguata, in sede di Piano Operativo potranno essere apportate lievi modifiche ed eventuali rettifiche alle delimitazioni delle UTOE di cui alla Tav. PR5, purché non superiori al 10% della superficie della singola UTOE e ferme restando le quantità insediative previste dalle relative Schede Norma.
11. Di seguito sono riportate le Schede normative riferite alle singole UTOE.

UTOE 1 – S.M.M. ED ESPANSIONI LINEARI

Superficie Territoriale: 4,40 Km²

Popolazione: 3.169 abitanti¹

Dotazione standard urbanistici:

UTOE1	Dotazione attuale (mq)	Dotazione attuale (mq/ab)	DM 1444/68 (18 mq/ab)	Dotazione DM 1444/68 (18mq/ab)	Verifica
INTERESSE COLLETTIVO	23.130	7,30	2,00	6.338	16.792
ISTRUZIONI	10.646	3,36	4,50	14.261	- 3.614
VERDE	10.217	3,22	9,00	28.521	- 18.304
PARCHEGGI	7.139	2,25	2,50	7.923	- 784
tot	51.133	16,14	18,00	57.042	- 5.909

Descrizione:

L'ambito, individuato cartograficamente alla Tav. PR5 del PS, comprende la parte del territorio collinare connotata dalla presenza del nucleo storico di Santa Maria a Monte, attorno al quale si è progressivamente affermato (soprattutto in tempi recenti) un sistema insediativo prevalentemente disposto lungo le viabilità di crinale privo di una vera e propria connotazione urbana.

Il PS, in relazione alla lettura delle componenti morfologiche, ambientali, paesaggistiche, insediative ed infrastrutturali del territorio collinare, individua questo ambito caratterizzato, oltre che dall'emergenza del centro storico, da valori paesaggistici ed ambientali di notevole interesse. Da segnalare in particolare le visuali da e verso la valle dell'Arno ed i profili collinari delle Cerbaie. L'ambito intorno al centro storico di Santa Maria a Monte è tutelato come bene paesaggistico ai sensi dell'art. 136 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio.

Le aree urbane consolidate risultato della progressiva espansione della struttura insediativa storica evidenziamo generalmente carenze di organicità e qualità rispetto al tessuto, ed in alcuni casi appare carente la dotazione di servizi ed infrastrutture.

Per quanto riguarda le aggregazioni urbane diffuse formatesi attraverso la progressiva crescita lineare lungo le viabilità, sono prevalentemente connotate dalla scarsità di qualità edilizia e di polarità identitarie, dalla insufficiente dotazione di spazi pubblici e servizi, in particolare parcheggi, verde ed istruzione, nonché da criticità nelle relazioni con il contesto paesaggistico collinare.

Indirizzi specifici per il Piano Operativo

Nel rispetto della disciplina statutaria e fermi restando gli indirizzi di carattere generale definiti dal PS nell'articolo precedente, per l'ambito territoriale in oggetto il Piano Operativo dovrà promuovere le seguenti azioni:

¹ Dato Anagrafe comunale 01/01/2025

Territorio urbanizzato

- a) Promuovere per il centro storico di Santa Maria a Monte indirizzi di tutela e valorizzazione del tessuto urbanistico-edilizio quale patrimonio di valore storico, tipologico, testimoniale e stabilire indirizzi e regole mirate alla tutela dei valori storici, architettonici e tipologici, nonché alla salvaguardia dei rapporti visivi “da” e “verso” il centro storico.
- b) Perseguire obiettivi di riqualificazione funzionale ed insediativa implementando gli standard in particolare rispetto alle attrezzature scolastiche (potenziamento della struttura scolastica in termini di servizi connessi), ai servizi sociali, al verde e ai parcheggi.
- c) Prevedere per le aree urbane consolidate, corrispondenti al tessuto urbano formatosi a seguito dei processi di espansione residenziale degli ultimi decenni, interventi mirati alla riqualificazione del tessuto urbanistico ed edilizio, al recupero del patrimonio edilizio esistente, nonché alla valorizzazione degli spazi pubblici e dell’immagine urbana, attraverso la programmazione e l’implementazione della dotazione di standard e di funzioni di interesse collettivo.
- d) Promuovere azioni volte al recupero del carattere di polifunzionalità e rivitalizzazione sociale e abitativa del centro storico, mediante mirate politiche di diversificazione funzionale, miglioramento dell’accessibilità e della mobilità, riqualificazione edilizia diffusa; dovranno essere favoriti, all’interno del patrimonio edilizio, la residenza, i servizi e le funzioni di interesse collettivo, le attività commerciali al dettaglio, culturali e ricettive.
- e) Individuare regole per la conservazione attiva di edifici di antica formazione che mantengono elementi di pregio architettonico testimoniale; predisporre una organica disciplina di dettaglio che assicuri la tutela del patrimonio edilizio esistente e ne promuova azioni volte alla riqualificazione tipologica e funzionale, nel rispetto dei valori riconosciuti (anche attraverso l’eventuale formazione di strumenti di dettaglio, ad es. Piano del Centro Storico). In tal senso il PS demanda al PO di prevedere una disciplina, puntuale, volta al mantenimento dei caratteri storici tipologici e testimoniali. Dovranno essere consentite, in coerenza con i valori riconosciuti, le utilizzazioni compatibili con la tipologia e l’eventuale crescita, *una tantum*, in riferimento alla tipologia, specificando gli interventi ammessi rispetto ad ogni edificio e relative pertinenze. La conservazione è estesa alle pertinenze ed agli intorni territoriali rispetto ai quali detti valori stabiliscono rapporti percettivi e morfologici.
- f) Superamento di criticità riscontrate nelle aggregazioni lineari di recente formazione la presenza in termini di mancanza di tessuto urbanistico, di centralità, di insufficienza di dotazioni di standard e servizi. Vi sono inoltre, in particolare nel sistema collinare, relazioni inadeguate con il contesto rurale che devono essere affrontate e riqualificate, anche attraverso il ridisegno dei margini degli insediamenti negli ambiti strategici indicati con la sigla SMM 2, 3, 4, 5 e 6 nelle Tavv. PR3c, PR5 e PR6. In tal senso il PO dovrà intervenire con operazioni di riqualificazione del tessuto, che assicurino il rinnovamento del patrimonio edilizio, in termini di qualità architettonica, tipologica, nonché, ambientale ed energetica. Dovranno pertanto essere definite norme per controllare la qualità progettuale dei nuovi insediamenti, in rapporto al paesaggio rurale, alla storia del territorio, senza esclusione di linguaggi architettonici contemporanei di qualità.
Inoltre in sede di PO si dovranno stabilire prioritariamente regole che permettano la più ampia riqualificazione dell’insediamento, impedendo la saldatura degli spazi rurali residui, prevedendo

la formazione di nuove centralità (spazi pubblici, servizi, attività commerciali al dettaglio, etc) al fine di migliorare la vita sociale e l'immagine urbana.

- g) Riorganizzazione del tessuto esistente attraverso azioni di riqualificazione urbanistica ed edilizia, all'interno delle quali potranno eventualmente essere previsti modesti interventi di completamento e consolidamento del tessuto edilizio nel rispetto dei caratteri paesaggistici ed ambientali del contesto. In linea generale, dovranno essere evitati processi di ulteriore espansione lineare di tali tessuti. Attivazione del processo tipologico nel tessuto consolidato quale strumento di riqualificazione ed adeguamento evolutivo alle esigenze abitative della comunità residente.
- h) Rispondere al fabbisogno abitativo sia attraverso l'ampliamento e la qualificazione del patrimonio di edilizia residenziale esistente, che intervenendo su aree ed immobili di proprietà pubblica per la realizzazione di interventi di edilizia residenziale sociale (es. centro storico, San Sebastiano - vedi ambito strategico indicata con la sigla SMM 1 nelle Tavv. PR3c e PR5), anche attraverso la promozione di modelli abitativi innovativi (cohousing, ecc.).
- i) Promuovere il miglioramento e l'adeguamento dell'offerta turistica, valorizzando e favorendo lo sviluppo di forme di accoglienza diffusa in particolare nel patrimonio storico urbano e negli spazi aperti ad esso funzionalmente connessi (cfr strategia indicata con la sigla SMM 1 nelle Tavv. PR3c e PR5 quale potenzialità per un'area sosta camper).
- j) Valorizzare l'area de "La Fonte" sia quale elemento di valore storico testimoniale per la presenza dei lavatoi di comunità, ma anche in relazione all'attrattività a fini turistici e ricreativi; pertanto oltre al recupero del manufatto sarà da favorire la riqualificazione del tracciato quale percorso pedonale e la riqualificazione del vicino impianto sportivo.
- k) Promuovere la rete dei percorsi urbani, con particolare riferimento alla rete di mobilità dolce, in stretta connessione con il sistema di relazioni territoriale.
- l) Migliorare le connessioni funzionali tra Santa Maria a Monte e la pianura valutando la possibile realizzazione di un bypass di collegamento tra la via di Lungomonte e la SP Francesca bis.
- m) Tutelare e valorizzare *l'ambito paesaggistico interagente con il nucleo storico* di Santa Maria a Monte, al fine di salvaguardarne l'integrità percettiva ed i valori riconosciuti con lo specifico vincolo di cui all'art. 136 del D.Lgs 42/2004, in coerenza con le disposizioni, di cui al precedente art. 12.
- n) Conservare e valorizzare le visuali paesaggistiche percepite da e verso i rilievi collinari, con particolare riferimento a quelle percepite dai percorsi panoramici e di interesse paesaggistico anche se non cartografate.
- o) Favorire il miglioramento e la razionalizzazione del sistema infrastrutturale, attraverso la riqualificazione e l'adeguamento della rete viaria esistente, con particolare riferimento alle criticità presenti in corrispondenza delle intersezioni viarie lungo la SP25.

Territorio rurale

- a) Il Piano Strutturale promuove la tutela, il recupero e la riqualificazione del patrimonio edilizio di matrice storica in territorio rurale, demandando al PO, attraverso la ricognizione e l'aggiornamento del quadro conoscitivo già disponibile, la definizione di una specifica disciplina per gli interventi edilizi, nel rispetto dei valori storici, tipologici e formali ancora presenti.

Per gli edifici privi di valore tipologico testimoniale, o per i quali è possibile attivare il processo tipologico, il PO disciplinerà gli interventi ammissibili, ivi compresa la possibilità di limitati *ampliamenti una tantum* del patrimonio edilizio esistente finalizzati all'adeguamento delle esigenze abitative dei residenti nel rispetto degli eventuali caratteri di pregio.

b) Incremento e valorizzazione delle connessioni ecologiche, promuovendone la tutela e l'implementazione attraverso azioni che migliorino la biodiversità e la continuità ambientale della rete ecologica.

c) mantenere l'equilibrio idrogeologico e la stabilità dei versanti favorendo il mantenimento e lo sviluppo di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio, garantendo presidio idrogeologico e conservazione dei suoli;

d) favorire il mantenimento dei coltivi di impronta tradizionale, con priorità per le aree contigue alla viabilità di crinale e ai relativi insediamenti storici, rispetto ai quali tali colture costituiscono un'unità morfologica e percettiva;

e) favorire il recupero delle sistemazioni idraulico agrarie esistenti;

f) Rafforzare il sistema delle relazioni promuovendo la rete dei percorsi, con particolare riferimento alla rete di mobilità dolce, in stretta connessione con i margini del sistema insediativo, estesi fino all'ambito territoriale.

Dimensionamento sostenibile delle trasformazioni interne al T.U.

UTOE 1 - SMM E ESPANSIONI LINEARI	PREVISIONI INTERNE AL TU (mq SE)		
Categorie Funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/14	NE - Nuova edificazione	R - Riuso	Totale
Residenziale	9 000	4 500	13 500
Industriale - artigianale	0	0	0
Commerciale al dettaglio	1 500	1 500	3 000
Turistico- ricettiva	0	500	500
Direzionale e di servizio	1 500	1 500	3 000
Commerciale all'ingrosso e depositi***	0	0	
TOTALI	12 000	8 000	20 000

UTOE 2 – COLLINE SETTENTRIONALI

Superficie Territoriale: 10.96 Km²

Popolazione: 274 abitanti²

Dotazione standard urbanistici:

UTOE 2	Dotazione attuale (mq)	Dotazione attuale (mq/ab)	DM 1444/68 (18 mq/ab)	Dotazione DM 1444/68 (18 mq/ab)	Verifica
INTERESSE COLLETTIVO	927	3,38	2,00	548	379
ISTRUZIONI	-	0	4,50	1.233	- 1.233
VERDE	-	0	9,00	2.466	- 2.466
PARCHEGGI	331	1,21	2,50	685	- 354
tot	1.258	4,59	18,00	4.932	- 3.674

Descrizione:

L'ambito individuato cartograficamente alla Tav. PR5 del PS, comprende la parte del territorio comunale interessata dai rilievi che formano l'estremità occidentale del più ampio complesso collinare delle Cerbaie, arrivando fino al confine amministrativo. All'interno dell'UTOE è presente il nucleo insediativo di Tavolaia, individuato quale territorio urbanizzato dal PS. A livello morfologico, il sistema è caratterizzato da una dorsale principale (il "crinale") disposta parallelamente alla fascia pedecollinare (il "lungomonte"), dalla quale dipartono una serie di crinali secondari che, con andamento a pettine ed orientamento nordovest-sudest, si estendono fino ai margini dell'ex lago di Sesto (ora padule di Bientina).

L'intero sistema è caratterizzato da elevati valori ambientali e paesaggistici, sia per la presenza di caratteri naturalistici di significativo interesse (l'area è in gran parte interessata dal Sito di Interesse Comunitario S.I.R. 63 – Cerbaie) che per la permanenza di colture e sistemazioni idraulico agrarie tradizionali.

L'UTOE è caratterizzata dalla presenza di estese superfici boscate ed insediamenti rurali di cui è ancora leggibile l'organizzazione secondo un modello storico di azienda – fattoria che costituisce uno specifico elemento identitario da tutelare (fattoria medicea delle Pianore). L'area con minore densità insediativa, è inoltre interessata da emergenze di notevole interesse naturalistico ed ambientale (Sfagneta delle Pianore, Habitat Natura 2000).

Indirizzi specifici per il Piano Operativo

Nel rispetto della disciplina statutaria e fermi restando gli indirizzi strategici di carattere generale definiti dal PS, nell'articolo precedente, per l'ambito territoriale in oggetto il Piano Operativo dovrà promuovere le seguenti azioni:

² Dato Anagrafe comunale 01/01/2025

Territorio urbanizzato

- a) Rispondere alle esigenze abitative della popolazione residente attraverso l'ampliamento e la qualificazione del patrimonio di edilizia residenziale di Tavolaia. Il PO potrà attivare una disciplina in continuità del processo tipologico nel tessuto consolidato quale strumento di riqualificazione ed adeguamento evolutivo alle esigenze abitative della comunità residente.
- b) Individuare regole per la conservazione attiva di edifici di antica formazione che mantengono elementi di pregio architettonico testimoniale, promuovendone azioni volte alla riqualificazione tipologica e funzionale, nel rispetto dei valori riconosciuti.
- c) Potenziamento degli standard urbanistici (verde, parcheggi).
- d) Favorire all'interno del tessuto la pluralità funzionale privilegiando attività quali commercio di vicinato e servizi.
- e) Promuovere l'offerta turistica, valorizzando e favorendo lo sviluppo di forme di accoglienza diffusa nel patrimonio edilizio.
- f) Qualificare e potenziare la rete dei percorsi urbani, con particolare riferimento alla rete di mobilità dolce, in stretta connessione con il sistema di relazioni territoriali, con particolare riferimento al SIR-SIC.

Territorio rurale

- a) Tutela dei valori ambientali, naturalistici e di biodiversità presenti nel territorio collinare ed in modo particolarmente significativo all'interno dell'area SIR/SIC Cerbaie istituita ai sensi della L.R. 56/00. Applicazione, per quanto di propria competenza, delle misure di conservazione, di cui alla DGR 644/04, relativa al SIR/SIC Cerbaie, assicurando un equilibrato rapporto tra le esigenze di tutela degli habitat naturali e quelle collegate alla presenza di attività agricole ed insediamenti residenziali consolidati;
- b) Tutela degli equilibri ecologici degli habitat Natura 2000 di cui al Piano di Gestione del SIR/SIC Cerbaie della Provincia di Pisa, anche esterni al sito, attraverso la predisposizione di idonee misure di protezione;
- c) Conservazione e rafforzamento dei corridoi ecologici come habitat da conservare ai fini del mantenimento delle biodiversità. Valorizzazione e potenziamento delle connessioni ecologiche e dei corridoi ambientali che svolgono funzione di elementi connettivi del sistema delle aree protette e di interesse naturalistico di area vasta che va dal Monte Pisano alle Cerbaie passando per il Padule di Bientina;
- d) Conservazione dei caratteri di ruralità e naturalità delle aree ancora inedificate;
- e) Tutela e valorizzazione dell'insieme dei beni antropici ed ambientali che costituisce l'immagine paesaggistica dei luoghi, quale patrimonio identitario collettivo da salvaguardare e recuperare, con particolare riferimento ad elementi, quali sistemazioni idraulico agrarie, percorsi storici, patrimonio edilizio rurale, beni storico architettonici, alberature monumentali, percorsi e visuali panoramiche da tutelare.
- f) Conservazione degli elementi vegetazionali tipici, quali siepi e filari alberati da sottoporre a tutela ai sensi e per gli effetti della L.R. 39/2000 e del suo regolamento di attuazione n°48/R/2003, nonché degli alberi monumentali ai sensi della L.R. 60/98 e s.m.i.

- g)** Promuovere per i nuclei rurali la conservazione, la valorizzazione e il ripristino delle caratteristiche di matrice storica e rurale. Il PO dovrà procedere analizzando nel dettaglio la permanenza di eventuali elementi di valore sia rispetto al costruito, che in relazione alle pertinenze e all'intorno territoriale; dovranno essere riconosciute le eventuali criticità e in tal senso superate attraverso regole e criteri volte alla riqualificazione dell'edificato e del sistema insediativo e di relazione esistente, anche attraverso l'individuazione di usi e destinazioni compatibili.
- h)** Adozione di specifiche misure per il miglioramento dell'assetto geomorfologico ed idraulico complessivo, prevedendo interventi tesi al miglioramento della stabilità dei versanti ed alla regimazione delle acque, anche attraverso l'individuazione di specifici condizionamenti alla fattibilità degli interventi nel rispetto delle indicazioni di cui all'art. 18 delle presenti norme.
- i)** Definizione di regole e criteri per la realizzazione di infrastrutture, impianti e manufatti suscettibili di apportare alterazioni significative dei valori ambientali e paesaggistici del territorio collinare, al fine di impedirne o mitigare gli impatti visivi, acustici e luminosi (con particolare riferimento a nuove viabilità, linee elettriche, antenne e ripetitori, impianti di produzione di energia).
- j)** Disciplina delle sistemazioni esterne quali recinzioni, staccionate, marciapiedi, pavimentazioni dei resedi, muretti di recinzione, volumi tecnici a protezione di impianti tecnologici in coerenza con gli obiettivi di tutela perseguiti dal PS e gli altri ulteriori vincoli ove sussistenti.
- k)** Valorizzazione dell'economia rurale attraverso il consolidamento del ruolo multifunzionale dell'agricoltura, anche integrata con la fruizione del territorio rurale per il tempo libero e la produzione per autoconsumo, nel rispetto delle risorse ambientali e paesaggistiche del territorio, in coerenza con la disciplina del Territorio rurale.
- l)** Valorizzazione e realizzazione di percorsi ad aree attrezzate per la fruizione del territorio rurale anche con finalità turistiche, naturalistiche, ricreative e di educazione ambientale, anche attraverso l'individuazione di itinerari tematici a carattere locale e territoriale e nel rispetto delle esigenze di tutela dei valori ambientali e paesaggistici.
- m)** Valutare la possibilità/opportunità di nuovi impegni di suolo per usi commerciali, per servizi, per la formazione, per la ricerca, per il turismo (es. campeggio) e per il tempo libero, a condizione che siano parte integrante di quelli agricolo-forestali. Detti nuovi impegni potranno aver luogo solamente previa verifica di compatibilità con gli elementi strutturali dei paesaggi collinari all'uopo previamente individuati e previa definizione negli stessi della relativa disciplina paesaggistica, anche ai fini del corretto inserimento paesistico di un'architettura di qualità, secondo le direttive del PIT-PPR e in conformità con le prescrizioni paesaggistiche del medesimo, nonché a norma di quanto prevedono i piani di bacino ed in particolare di quelli relativi all'assetto idrogeologico con riferimento a nuovi impegni di suolo. Tali interventi, qualora previsti dal PO, dovranno essere subordinati alla procedura di Conferenza di Copianificazione ai sensi art. 25 L.R. 65/14.

Dimensionamento sostenibile delle trasformazioni interne al T.U.

UTOE 2 - COLLINE SETTENTRIONALI	PREVISIONI INTERNE AL TU (mq SE)		
Categorie Funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/14	NE - Nuova edificazione	R - Riuso	Totale
Residenziale	250	500	750
Industriale - artigianale	0	0	0
Commerciale al dettaglio - Medie strutture	0	0	0
Turistico- ricettiva	0	250	250
Direzionale e di servizio	250	250	500
Commerciale all'ingrosso e depositi***	0	0	
TOTALI	500	1 000	1 500

UTOE 3 – INSEDIAMENTI DELLE COLLINE CENTRALI

Superficie Territoriale: 3,45 Km²

Popolazione: 1.729 abitanti³

Dotazione standard urbanistici:

UTOE 3	Dotazione attuale (mq)	Dotazione attuale (mq/ab)	DM 1444/68 (18 mq/ab)	Dotazione DM 1444/68 (18mq/ab)	Verifica
INTERESSE COLLETTIVO	909	0,53	2,00	.458	- 2.549
ISTRUZIONI	-	0	4,50	1.233	- 1.233
VERDE	390	1	9,00	2.466	- 2.076
PARCHEGGI	1.263	4,61	2,50	685	578
tot	2.561	9,35	18,00	4.932	- 2.371

Descrizione:

L'ambito individuato cartograficamente alla Tav. PR3 del PS, comprende il sistema collinare corrispondente alla fascia centrale del territorio collinare, compresa tra la dorsale affacciata sul Valdarno ed il confine con il comune di Bientina; caratterizzata morfologicamente da una successione di crinali e vallini umidi disposti parallelamente in direzione nordovest-sudest, è contraddistinta da una diffusa presenza insediativa, consolidatasi soprattutto negli ultimi decenni con la proliferazione di aggregazioni edilizie lineari lungo le viabilità di crinale. All'interno dell'UTOE sono presenti aggregazioni edilizie disposte prevalentemente lungo gli assi stradali di crinale, che il PS ha individuato come tessuto urbanizzato in quanto riconosciute anche dalla comunità quali frazioni/località: Le Fontine, Falorni, Pregiuntino, Paniaccio, Via del Bruno. Questi insediamenti sono costituiti prevalentemente da tessuti edilizi di recente formazione formati attraverso un disordinato processo di crescita lineare lungo le viabilità esistenti, e sono prevalentemente connotati dalla scarsità di centralità identitarie, dalla insufficiente dotazione di spazi pubblici e servizi, in particolare servizi, verde ed istruzione, nonché da criticità nelle relazioni con il contesto paesaggistico collinare.

Il territorio rurale conserva tuttavia caratteri ambientali e paesaggistici di interesse, soprattutto in relazione agli ecosistemi umidi dei vallini ed alla permanenza di sistemazioni idraulico agrarie tradizionali (cigionamenti).

Indirizzi specifici per il Piano Operativo

Nel rispetto della disciplina statutaria e fermi restando gli indirizzi strategici di carattere generale definiti dal PS, nell'articolo precedente, per l'ambito territoriale in oggetto il Piano Operativo dovrà promuovere le seguenti azioni:

³ Dato Anagrafe comunale 01/01/2025

Territorio urbanizzato

- a) Perseguire obiettivi di riqualificazione funzionale ed insediativa implementando gli standard in particolare rispetto alle attrezzature scolastiche, al verde e ai servizi, ma anche ai parcheggi (soddisfatti solo rispetto ai parametri minimi del DM 1444/68). Pertanto prevedere interventi mirati alla riqualificazione del tessuto urbanistico ed edilizio, al recupero del patrimonio edilizio esistente, nonché alla valorizzazione degli spazi pubblici e dell'immagine urbana, attraverso la programmazione e l'implementazione della dotazione di standard e di funzioni di interesse collettivo.
- b) Individuare regole per la conservazione attiva di edifici di antica formazione che conservano elementi di pregio architettonico testimoniale; predisporre una organica disciplina di dettaglio che assicuri la tutela del patrimonio edilizio esistente e ne promuova azioni volte alla riqualificazione tipologica e funzionale, nel rispetto dei valori riconosciuti. In tal senso il PS demanda al PO di prevedere una disciplina puntuale, volta al mantenimento dei caratteri storici tipologici e testimoniali. Dovranno essere consentite, in coerenza con i valori riconosciuti, le utilizzazioni compatibili con la tipologia e l'eventuale crescita, una tantum, in coerenza alla tipologia, specificando gli interventi ammessi rispetto ad ogni edificio e relative pertinenze.
- c) Superamento delle criticità riscontrate in termini di mancanza di centralità pubbliche nonché insufficienza di dotazioni di standard (servizi, attrezzature scolastiche, verde, ma anche ai parcheggi). In sede di PO si dovranno stabilire prioritariamente regole che permettano la più ampia riqualificazione dell'insediamento prevedendo la formazione di nuove centralità (spazi pubblici, servizi, attività commerciali al dettaglio, etc) al fine di migliorare la vita sociale e l'immagine urbana. Tali criticità dovranno essere affrontate anche attraverso il ridisegno dei margini degli insediamenti, con riferimento alle strategie indicate con la sigla F1, F2, F3 nella Tav. PR3c. Dovranno essere definite norme per controllare la qualità progettuale dei nuovi interventi, in rapporto al paesaggio collinare, impedendo la saldatura degli spazi rurali residui e promuovendo linguaggi architettonici contemporanei di qualità.
- d) Riorganizzazione del tessuto esistente attraverso azioni di riqualificazione urbanistica ed edilizia, all'interno delle quali potranno eventualmente essere previsti modesti interventi di completamento e consolidamento del tessuto edilizio nel rispetto dei caratteri paesaggistici ed ambientali del contesto. In linea generale, dovranno essere evitati processi di ulteriore espansione lineare di tali tessuti. Attivazione del processo tipologico nel tessuto consolidato quale strumento di riqualificazione ed adeguamento evolutivo alle esigenze abitative della comunità residente.
- e) Promuovere la rete dei percorsi urbani, con particolare riferimento alla rete di mobilità dolce, in stretta connessione con il sistema di relazioni territoriale.
- f) Conservare e valorizzare le visuali paesaggistiche percepite da e verso i rilievi collinari, con particolare riferimento a quelle percepite dai percorsi panoramici e di interesse paesaggistico anche se non cartografate.

Territorio rurale

- a) Il Piano Strutturale promuove la tutela, il recupero e la riqualificazione del patrimonio edilizio di matrice storica in territorio rurale, demandando al PO, attraverso la ricognizione e

l'aggiornamento del quadro conoscitivo già disponibile, la definizione di una specifica disciplina per gli interventi edilizi, nel rispetto dei valori storici, tipologici e formali ancora presenti. Per gli edifici privi di valore tipologico testimoniale, o per i quali è possibile attivare il processo tipologico, il PO disciplinerà gli interventi ammissibili, ivi compresa la possibilità di limitati *ampliamenti una tantum* del patrimonio edilizio esistente finalizzati all'adeguamento delle esigenze abitative dei residenti nel rispetto degli eventuali caratteri di pregio.

- a) Incrementare e valorizzare la rete del verde nelle aree interne ed esterne agli insediamenti (rete ecologica urbana, integrazione costruito-natura), nonché incrementare la tutela della biodiversità e la continuità ambientale della rete ecologica.
- b) Rafforzare il sistema di relazioni ai margini del sistema insediativo e promuovere la rete dei percorsi di relazione con le aree urbanizzate, con particolare riferimento alla rete di mobilità dolce, in stretta connessione con il sistema di relazioni territoriale.
- c) Adozione di specifiche misure per il miglioramento dell'assetto geomorfologico ed idraulico complessivo, prevedendo interventi tesi al miglioramento della stabilità dei versanti ed alla regimazione delle acque, anche attraverso l'individuazione di specifici condizionamenti alla fattibilità degli interventi nel rispetto delle indicazioni di cui all'art. 17 delle presenti norme.
- d) Favorire il mantenimento dei coltivi di impronta tradizionale, con priorità per le aree contigue alla viabilità di crinale e ai relativi insediamenti storici, rispetto ai quali tali colture costituiscono un'unità morfologica e percettiva;
- e) Favorire il recupero delle sistemazioni idraulico agrarie esistenti;
- f) Definizione di regole e criteri per la realizzazione di infrastrutture, impianti e manufatti suscettibili di apportare alterazioni significative dei valori ambientali e paesaggistici del territorio collinare, al fine di impedirne o mitigare gli impatti visivi, acustici e luminosi (con particolare riferimento a nuove viabilità, linee elettriche, antenne e ripetitori, impianti di produzione di energia).
- g) Disciplina delle sistemazioni esterne quali recinzioni, staccionate, marciapiedi, pavimentazioni dei resedi, muretti di recinzione, volumi tecnici a protezione di impianti tecnologici in coerenza con gli obiettivi di tutela perseguiti dal PS e gli altri ulteriori vincoli ove sussistenti.
- h) Valorizzazione dell'economia rurale attraverso il consolidamento del ruolo multifunzionale dell'agricoltura, anche integrata con la fruizione del territorio rurale per il tempo libero e la produzione per autoconsumo, nel rispetto delle risorse ambientali e paesaggistiche del territorio, in coerenza con la disciplina del Territorio rurale.
- i) Valorizzazione e realizzazione di percorsi ad aree attrezzate per la fruizione del territorio rurale anche con finalità turistiche, naturalistiche, ricreative e di educazione ambientale, anche attraverso l'individuazione di itinerari tematici a carattere locale e territoriale e nel rispetto delle esigenze di tutela dei valori ambientali e paesaggistici.

Dimensionamento sostenibile delle trasformazioni interne al T.U.

UTOE 3 - INSEDIAMENTI DELLE COLLINE CENTRALI	PREVISIONI INTERNE AL TU (mq SE)		
	NE - Nuova edificazione	R - Riuso	Totale
Categorie Funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/14			
Residenziale	750	1 500	2 250
Industriale - artigianale	0	0	0
Commerciale al dettaglio	0	0	0
Turistico- ricettiva	0	250	250
Direzionale e di servizio	250	250	500
Commerciale all'ingrosso e depositi***			
TOTALI	1 000	2 000	3 000

UTOE 4 – CERRETTI

Superficie Territoriale: 2,59 Kmq

Popolazione: 964 abitanti⁴

Dotazione standard urbanistici:

UTOE 4	Dotazione attuale (mq)	Dotazione attuale (mq/ab)	DM 1444/68 (18 mq/ab)	Dotazione DM 1444/68 (18mq/ab)	Verifica
INTERESSE COLLETTIVO	3.545	3,68	2,00	1.928	1.617
ISTRUZIONI	4.250	4,41	4,50	4.338	- 88
VERDE	1.969	2	9,00	8.676	- 6.707
PARCHEGGI	1.224	1,27	2,50	2.410	- 1.186
tot	10.988	11,40	18,00	17.352	- 6.364

Descrizione:

L'ambito individuato cartograficamente alla Tav. PR5 del PS, si colloca in posizione centrale rispetto al sistema collinare delle Cerbaie per la parte che interessa il territorio comunale. E' articolato in una serie di crinali e vallini disposti con andamento a pettine. Sul principale percorso di collegamento con la Valdinievole si è consolidato l'abitato di Cerretti (con ramificazione parallela si via Mariani), dove è presente una significativa centralità pubblica attorno alla quale si sono aggregate la Chiesa, le strutture scolastiche e gli spazi di comunità.

Il resto dell'insediamento urbano è prevalentemente costituito da tessuti edilizi di recente formazione formati attraverso un disordinato processo di crescita lineare lungo le viabilità esistenti, prevalentemente connotati da scarsa qualità urbana nonché da criticità nelle relazioni con il contesto paesaggistico collinare. Il territorio rurale conserva tuttavia caratteri ambientali e paesaggistici di interesse, soprattutto in relazione agli ecosistemi umidi dei vallini ed alla permanenza di sistemazioni idraulico agrarie tradizionali (ciglionamenti).

Indirizzi specifici per il Piano Operativo

Nel rispetto della disciplina statutaria e fermi restando gli indirizzi strategici di carattere generale definiti dal PS, nell'articolo precedente, per l'ambito territoriale in oggetto il Piano Operativo dovrà promuovere le seguenti azioni:

Territorio urbanizzato

- a) Perseguire obiettivi di riqualificazione funzionale ed insediativa implementando gli standard in particolare rispetto al potenziamento dei servizi riferito alle attrezzature scolastiche (mensa, palestra),

⁴ Dato Anagrafe comunale 01/01/2025

al verde e ai servizi, ma anche ai parcheggi (soddisfatti solo rispetto ai parametri minimi del DM 1444/68). Pertanto prevedere interventi mirati alla riqualificazione del tessuto urbanistico ed edilizio, al recupero del patrimonio edilizio esistente, nonché alla valorizzazione degli spazi pubblici e dell'immagine urbana, attraverso la programmazione e l'implementazione della dotazione di standard e di funzioni di interesse collettivo.

- b)** Promuovere azioni volte al recupero del carattere di polifunzionalità e rivitalizzazione sociale mediante l'opportunità di diversificazione funzionale, miglioramento dell'accessibilità e della mobilità, riqualificazione edilizia diffusa; dovranno essere favoriti, all'interno del patrimonio edilizio, la residenza, i servizi e le funzioni di interesse collettivo, le attività commerciali al dettaglio, culturali e ricettive.
- c)** Individuare regole per la conservazione attiva di edifici di antica formazione che conservano elementi di pregio architettonico testimoniale; predisporre una organica disciplina di dettaglio che assicuri la tutela del patrimonio edilizio esistente e ne promuova azioni volte alla riqualificazione tipologica e funzionale, nel rispetto dei valori riconosciuti. In tal senso il PS demanda al PO di prevedere una disciplina puntuale, volta al mantenimento dei caratteri storici tipologici e testimoniali. Dovranno essere consentite, in coerenza con i valori riconosciuti, le utilizzazioni compatibili con la tipologia e l'eventuale crescita, una tantum, in coerenza alla tipologia, specificando gli interventi ammessi rispetto ad ogni edificio e relative pertinenze.
- d)** Superamento delle criticità riscontrate in termini di mancanza di centralità pubbliche nonché insufficienza di dotazioni di standard (servizi, attrezzature scolastiche, verde, ma anche ai parcheggi). In sede di PO si dovranno stabilire prioritariamente regole che permettano la più ampia riqualificazione dell'insediamento prevedendo la formazione di nuove centralità (spazi pubblici, servizi, attività commerciali al dettaglio, etc) al fine di migliorare la vita sociale e l'immagine urbana. Tali criticità dovranno essere affrontate anche attraverso il ridisegno dei margini degli insediamenti, con riferimento alle strategie indicate con la sigla C1, C2, C3, C4 e C5 nella Tav. PR3c. Dovranno essere definite norme per controllare la qualità progettuale dei nuovi interventi, in rapporto al paesaggio collinare, impedendo la saldatura degli spazi rurali residui e promuovendo linguaggi architettonici contemporanei di qualità.
- e)** Riorganizzazione del tessuto esistente attraverso azioni di riqualificazione urbanistica ed edilizia, all'interno delle quali potranno eventualmente essere previsti modesti interventi di completamento e consolidamento del tessuto edilizio nel rispetto dei caratteri paesaggistici ed ambientali del contesto. In linea generale, dovranno essere evitati processi di ulteriore espansione lineare di tali tessuti. Attivazione del processo tipologico nel tessuto consolidato quale strumento di riqualificazione ed adeguamento evolutivo alle esigenze abitative della comunità residente.
- f)** Promuovere la rete dei percorsi urbani, con particolare riferimento alla rete di mobilità dolce, in stretta connessione con il sistema di relazioni territoriale.
- g)** Conservare e valorizzare le visuali paesaggistiche percepite da e verso i rilievi collinari, con particolare riferimento a quelle percepite dai percorsi panoramici e di interesse paesaggistico anche se non cartografate.

Territorio rurale

- a) Il Piano Strutturale promuove la tutela, il recupero e la riqualificazione del patrimonio edilizio di matrice storica in territorio rurale, demandando al PO, attraverso la ricognizione e l'aggiornamento del quadro conoscitivo già disponibile, la definizione di una specifica disciplina per gli interventi edilizi, nel rispetto dei valori storici, tipologici e formali ancora presenti. Per gli edifici privi di valore tipologico testimoniale, o per i quali è possibile attivare il processo tipologico, il PO disciplinerà gli interventi ammissibili, ivi compresa la possibilità di limitati *ampliamenti una tantum* del patrimonio edilizio esistente finalizzati all'adeguamento delle esigenze abitative dei residenti nel rispetto degli eventuali caratteri di pregio.
- b) Incrementare e valorizzare la rete del verde nelle aree interne ed esterne agli insediamenti (rete ecologica urbana, integrazione costruito-natura), nonché incrementare la tutela della biodiversità e la continuità ambientale della rete ecologica.
- c) Rafforzare il sistema di relazioni ai margini del sistema insediativo e promuovere la rete dei percorsi di relazione con le aree urbanizzate, con particolare riferimento alla rete di mobilità dolce, in stretta connessione con il sistema di relazioni territoriale.
- d) Adozione di specifiche misure per il miglioramento dell'assetto geomorfologico ed idraulico complessivo, prevedendo interventi tesi al miglioramento della stabilità dei versanti ed alla regimazione delle acque, anche attraverso l'individuazione di specifici condizionamenti alla fattibilità degli interventi nel rispetto delle indicazioni di cui all'art. 17 delle presenti norme.
- e) Favorire il mantenimento dei coltivi di impronta tradizionale, con priorità per le aree contigue alla viabilità di crinale e ai relativi insediamenti storici, rispetto ai quali tali colture costituiscono un'unità morfologica e percettiva;
- f) Favorire il recupero delle sistemazioni idraulico agrarie esistenti;
- g) Definizione di regole e criteri per la realizzazione di infrastrutture, impianti e manufatti suscettibili di apportare alterazioni significative dei valori ambientali e paesaggistici del territorio collinare, al fine di impedirne o mitigare gli impatti visivi, acustici e luminosi (con particolare riferimento a nuove viabilità, linee elettriche, antenne e ripetitori, impianti di produzione di energia).
- h) Disciplina delle sistemazioni esterne quali recinzioni, staccionate, marciapiedi, pavimentazioni dei resedi, muretti di recinzione, volumi tecnici a protezione di impianti tecnologici in coerenza con gli obiettivi di tutela perseguiti dal PS e gli altri ulteriori vincoli ove sussistenti.
- i) Valorizzazione dell'economia rurale attraverso il consolidamento del ruolo multifunzionale dell'agricoltura, anche integrata con la fruizione del territorio rurale per il tempo libero e la produzione per autoconsumo, nel rispetto delle risorse ambientali e paesaggistiche del territorio, in coerenza con la disciplina del Territorio rurale.
- j) Valorizzazione e realizzazione di percorsi ad aree attrezzate per la fruizione del territorio rurale anche con finalità turistiche, naturalistiche, ricreative e di educazione ambientale, anche attraverso l'individuazione di itinerari tematici a carattere locale e territoriale e nel rispetto delle esigenze di tutela dei valori ambientali e paesaggistici.

Dimensionamento sostenibile delle trasformazioni interne al T.U.

UTOE 4 - CERRETTI		PREVISIONI INTERNE AL TU (mq SE)	
Categorie Funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/14	NE - Nuova edificazione	R - Riuso	Totale
Residenziale	1 250	2 500	3 750
Industriale - artigianale	0	0	0
Commerciale al dettaglio	0	250	0
Turistico- ricettiva		250	250
Direzionale e di servizio	500	500	1 000
Commerciale all'ingrosso e depositi***			
TOTALI	1 750	1 000	5 000

UTOE 5 - FASCIA PEDECOLLINARE USCIANA

Superficie Territoriale: 0,77 Km²

Popolazione: 9 abitanti⁵

Dotazione standard urbanistici:

UTOE 5	Dotazione attuale (mq)	Dotazione attuale (mq/ab)	DM 1444/68 (18 mq/ab)	Dotazione DM 1444/68 (18mq/ab)	Verifica
INTERESSE COLLETTIVO	0	0	2,00	18	- 18
ISTRUZIONI	0	0	4,50	41	- 41
VERDE	0	0	9,00	81	- 81
PARCHEGGI	0	0	2,50	23	- 23
tot	0	0	18,00	162	- 162

Descrizione:

L'ambito individuato cartograficamente alla Tav. PR5 del PS, comprende una ristretta fascia del territorio comunale, di morfologia pianeggiante, ricompresa tra il Canale Usciana e la viabilità di lungomonte ad est del capoluogo. Il sistema è connotato dalla struttura idrografica formatasi a seguito degli storici interventi di bonifica. L'ambito, prevalentemente ineditato e privo di aree urbanizzate, riveste particolare interesse per il suo ruolo di corridoio ecologico ed ambientale di connessione tra il complesso collinare delle Cerbaie e la piana dell'Arno.

Indirizzi specifici per il Piano Operativo

Nel rispetto della disciplina statutaria e fermi restando gli indirizzi strategici di carattere generale definiti dal PS, nell'articolo precedente, per l'ambito territoriale in oggetto il Piano Operativo dovrà promuovere le seguenti azioni:

- Tutela, recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio di matrice storica in territorio rurale, demandando al PO, attraverso la ricognizione e l'aggiornamento del quadro conoscitivo già disponibile, la definizione di una specifica disciplina per gli interventi edilizi, nel rispetto dei valori storici, tipologici e formali ancora presenti.
- Incremento e valorizzazione delle connessioni ecologiche, promuovendone la tutela e l'implementazione attraverso azioni che migliorino la biodiversità e la continuità ambientale della rete ecologica, favorendo l'implementazione delle dotazioni (siepi, filari alberati, alberature camporili) in grado di migliorarne i livelli di permeabilità ecologica.
- Rafforzare il sistema delle relazioni promuovendo la rete dei percorsi, con particolare riferimento alla rete di mobilità dolce esteso al sistema territoriale.

⁵ Dato Anagrafe comunale 01/01/2025

UTOE 6 – MONTECALVOLI

Superficie Territoriale: 5,26 Km²

Popolazione: 3.730 abitanti⁶

Dotazione standard urbanistici:

UTOE 6	Dotazione attuale (mq)	Dotazione attuale (mq/ab)	DM 1444/68 (18 mq/ab)	Dotazione DM 1444/68 (18mq/ab)	Verifica
INTERESSE COLLETTIVO	16.150	4,33	2,00	7.460	8.690
ISTRUZIONI	6.949	1,86	4,50	16.785	- 9.836
VERDE	25.765	6,81	9,00	33.570	- 7.805
PARCHEGGI	17.639	4,73	2,50	9.325	8.314
tot	65.503	17,83	18,00	67.140	- 637

Descrizione:

L'ambito individuato cartograficamente alla Tav. PR5 del PS, comprende il centro urbano di Montecalvoli ed il suo intorno territoriale, articolato in una parte collinare, costituita dal crinale principale dove sorge il nucleo storico della frazione e dai vallini secondari con sbocco nel territorio di Bientina, ed in una parte di fondovalle, attraversata trasversalmente dal canale Usciana.

La struttura insediativa è articolata nel nucleo storico di Montecalvoli, collocato sul promontorio che guarda la piana sottostante, di impianto medievale e di significativo valore storico architettonico, e nell'area urbana sviluppatasi al piede dell'insediamento storico, sulle due sponde dell'Usciana in relazione all'asse della lungomonte e della via Francesca.

Il tessuto urbano di formazione recente evidenzia prevalentemente caratteri di scarsa qualità a scala urbana ed edilizia, ed è connotato da aree degradate e dismesse e criticità infrastrutturali da riqualificare.

Indirizzi specifici per il Piano Operativo

Nel rispetto della disciplina statutaria e fermi restando gli indirizzi strategici di carattere generale definiti dal PS nell'articolo precedente, per l'ambito territoriale in oggetto il Piano Operativo dovrà promuovere le seguenti azioni:

Territorio urbanizzato

- Promuovere per il centro storico di Montecalvoli indirizzi di tutela e valorizzazione del tessuto urbanistico-edilizio quale patrimonio di valore storico, tipologico, testimoniale e stabilire indirizzi e regole mirate alla tutela dei valori storici, architettonici e tipologici, alla salvaguardia dei rapporti visivi "da" e "verso" il centro storico.
- Individuare regole per la conservazione attiva di edifici di antica formazione che mantengono elementi di pregio architettonico testimoniale; predisporre una organica disciplina di dettaglio che assicuri la

⁶ Dato Anagrafe comunale 01/01/2025

tutela del patrimonio edilizio esistente e ne promuova azioni volte alla riqualificazione tipologica e funzionale, nel rispetto dei valori riconosciuti (anche attraverso l'eventuale formazione di strumenti di dettaglio, ad es. Piano del Centro Storico). In tal senso il PS demanda al PO di prevedere una disciplina, puntuale, volta al mantenimento dei caratteri storici tipologici e testimoniali. Dovranno essere consentite, in coerenza con i valori riconosciuti, le utilizzazioni compatibili con la tipologia e l'eventuale crescita, una tantum, in riferimento alla tipologia, specificando gli interventi ammessi rispetto ad ogni edificio e relative pertinenze. La conservazione è estesa alle pertinenze ed agli intorni territoriali rispetto ai quali detti valori stabiliscono rapporti percettivi e morfologici.

- c) Tutelare e valorizzare *l'ambito paesaggistico interagente con il nucleo storico* di Montecalvoli, al fine di salvaguardarne l'integrità percettiva ed i valori riconosciuti.
- d) Perseguire obiettivi di riqualificazione funzionale ed insediativa implementando gli standard in particolare rispetto al verde e ai parcheggi, nonché potenziare l'impianto sportivo e servizi relativi all'istruzione (asilo).
- e) Prevedere per le aree urbane consolidate, corrispondenti al tessuto urbano consolidatosi a seguito dei processi di espansione residenziale degli ultimi decenni, interventi mirati alla riqualificazione del tessuto urbanistico ed edilizio, al recupero del patrimonio edilizio esistente, nonché alla valorizzazione degli spazi pubblici e dell'immagine urbana, attraverso la programmazione e l'implementazione della dotazione di standard e di funzioni di interesse collettivo.
- f) Il PO dovrà definire azioni volte al superamento del degrado urbano e del patrimonio edilizio esistente, in particolare per gli edifici abbandonati e/o sottoutilizzati a prevalente destinazione non residenziale, per i quali potranno essere previsti interventi di ristrutturazione urbanistica e riconversione funzionale, anche attraverso processi di rigenerazione urbana e strumenti perequativi.
- g) Il PO dovrà stabilire una disciplina di dettaglio rispetto alle potenziali trasformazioni degli assetti urbani ed edilizi nel territorio urbanizzato, esplicitando i criteri, gli indirizzi e gli orientamenti per una corretta progettazione, nel rispetto del contesto territoriale, delle condizioni ambientali e geomorfologiche, delle Invarianti strutturali, del paesaggio e dell'assetto insediativo. Detti interventi dovranno essere prioritariamente individuati in modo da riqualificare l'assetto insediativo, contenendo e ridefinendo i margini urbani, anche attraverso sistemazioni di carattere paesaggistico.
- h) Superamento di criticità riscontrate nei tessuti di recente formazione in termini di mancanza di qualità, di centralità, di insufficienza di dotazioni di standard e servizi, anche attraverso il ridisegno dei margini degli insediamenti e/o delle aree inedificate interne al tessuto urbano, attraverso le strategie indicate con la sigla M3-M5 nelle Tavv. PR3c e PR5. In tal senso dovranno essere definite norme per controllare la qualità progettuale dei nuovi insediamenti, in rapporto al paesaggio rurale, alla storia del territorio, senza esclusione di linguaggi architettonici contemporanei di qualità.
- i) Conservare e valorizzare le visuali paesaggistiche percepite da e verso i rilievi collinari, con particolare riferimento a quelle percepite dai percorsi panoramici e di interesse paesaggistico anche se non cartografate.
- j) Stabilire prioritariamente regole che permettano la più ampia riqualificazione dell'insediamento, impedendo la saldatura degli spazi rurali residui, prevedendo la formazione di nuove centralità (spazi pubblici, servizi, attività commerciali al dettaglio, etc) al fine di migliorare la vita sociale e l'immagine urbana.

- k) Promuovere la rete dei percorsi urbani, con particolare riferimento alla rete di mobilità dolce, in stretta connessione con il sistema di relazioni territoriale e con il Parco lineare del canale Collettore.
- l) Valorizzazione e riqualificazione della struttura socioeconomica intervenendo sugli Insediamenti a prevalente funzione produttiva, localizzati nell'ambito di pianura, che rappresentano un elemento strategico. Il Piano Strutturale promuove la riqualificazione ed il completamento degli insediamenti produttivi esistenti, nel rispetto del dimensionamento di cui all'art. 15, le potenzialità di consolidamento e sviluppo individuate nel Piano Strutturale previgente.

Il PO dovrà prevedere azioni di riqualificazione complessiva degli insediamenti sotto l'aspetto:

- funzionale*, mediante interventi per la sostenibilità ambientale ed energetica delle infrastrutture e degli edifici;
- paesaggistico*, attraverso l'ausilio delle sistemazioni a verde, la definizione del margine e degli spazi interstiziali al tessuto urbanizzato, assicurando le connessioni ecologiche;
- *urbanistico*, mediante interventi di riqualificazione e razionalizzazione del tessuto urbanistico, con particolare attenzione alla formazione di spazi pubblici e centralità con caratteri urbanistici ed architettonici di riconoscibilità e qualità in grado di rafforzare positivamente l'immagine identitaria dell'area produttiva.

Il PO, in applicazione della legislazione vigente ed in relazione all'evoluzione tecnologica del settore, potrà fornire indicazioni in merito alle caratteristiche tipologiche, funzionali e dimensionali dei comparti produttivi da realizzare. Dovranno essere favorite tutte le funzioni che si configurano quale innovazione tecnologica e differenziazione funzionale delle attività produttive, terziarie e di servizio, ammettendo anche funzioni di *co-working*.

- m) Favorire il miglioramento della mobilità, attraverso la riqualificazione e l'adeguamento della rete viaria esistente, con particolare riferimento ai nodi infrastrutturali più critici lungo la Sp Francesca.

Territorio rurale

- a) Il Piano Strutturale promuove la tutela, il recupero e la riqualificazione del patrimonio edilizio di matrice storica in territorio rurale, demandando al PO, attraverso la ricognizione e l'aggiornamento del quadro conoscitivo già disponibile, la definizione di una specifica disciplina per gli interventi edilizi, nel rispetto dei valori storici, tipologici e formali ancora presenti.
Per gli edifici privi di valore tipologico testimoniale, o per i quali è possibile attivare il processo tipologico, il PO disciplinerà gli interventi ammissibili, ivi compresa la possibilità di limitati *ampliamenti una tantum* del patrimonio edilizio esistente finalizzati all'adeguamento delle esigenze abitative dei residenti nel rispetto degli eventuali caratteri di pregio.
- b) Incremento e valorizzazione delle connessioni ecologiche, promuovendone la tutela e l'implementazione attraverso azioni che migliorino la biodiversità e la continuità ambientale della rete ecologica, favorendo l'implementazione delle dotazioni (siepi, filari alberati, alberature camporili) in grado di migliorarne i livelli di permeabilità ecologica.
- c) favorire lo sviluppo del Parco lineare del Canale Collettore, nell'ambito di connessione ecologica e paesaggistica del Canale Usciana, in modo da promuovere la realizzazione di nuovi nuclei di boschi planiziali mediante utilizzo di specie vegetali autoctone ed ecotipi locali;

- d) Rafforzare il sistema delle relazioni promuovendo la rete dei percorsi, con particolare riferimento alla rete di mobilità dolce, in stretta connessione con i margini del sistema insediativo, estesi fino all' ambito territoriale e con il Parco lineare del canale Collettore.

Dimensionamento sostenibile delle trasformazioni interne al T.U.

UTOE 6 - MONTECALVOLI	PREVISIONI INTERNE AL TU (mq SE)		
	NE - Nuova edificazione	R - Riuso	Totale
Categorie Funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/14			
Residenziale	4 500	15 000	19 500
Industriale - artigianale	12 000	2 500	14 500
Commerciale al dettaglio	2 500	3 500	6 000
Turistico- ricettiva	0	500	500
Direzionale e di servizio	500	1 750	2 250
Commerciale all'ingrosso e depositi***			
TOTALI	15 000	23 250	42 750

UTOE 7 – PONTICELLI

Superficie Territoriale: 1,45 Km²

Popolazione: 1.757 abitanti⁷

Dotazione standard urbanistici:

UTOE 7	Dotazione attuale (mq)	Dotazione attuale (mq/ab)	DM 1444/68 (18 mq/ab)	Dotazione DM 1444/68 (18mq/ab)	Verifica
INTERESSE COLLETTIVO	1.0674	6,08	2,00	3.514	7.160
ISTRUZIONI	6307	3,59	4,50	7.907	- 1.599
VERDE	111.912	63,70	9,00	15.813	96.099
PARCHEGGI	1.6375	9,32	2,50	4.393	11.983
tot	145268	82,68	18,00	31.626	113.642

Descrizione:

L'ambito individuato cartograficamente alla Tav. PR5 del PS, comprende la fascia pianeggiante sottostante il promontorio di Santa Maria a Monte, fisicamente ricompresa tra il Canale Usciana ed il Canale Collettore, fino alla rotatoria di raccordo con la SP66, oltre la quale si estende l'area produttiva. L'insediamento urbano di Ponticelli, il cui impianto si è progressivamente consolidato rispetto alle direttrici viarie della SP Francesca e della SP25 per Santa Maria a Monte, è generalmente caratterizzato da tessuto urbano di scarsa qualità, in cui gli spazi e le attrezzature pubbliche, pur presenti in quantità apprezzabile, non concorrono alla formazione di uno spazio urbano articolato e riconoscibile. Si riscontra anche la presenza di alcune aree degradate e criticità infrastrutturali da riqualificare.

Indirizzi specifici per il Piano Operativo

Nel rispetto della disciplina statutaria e fermi restando gli indirizzi strategici di carattere generale definiti dal PS, nell'articolo precedente, per l'ambito territoriale in oggetto il Piano Operativo dovrà promuovere le seguenti azioni:

Territorio urbanizzato

- Perseguire obiettivi di riqualificazione funzionale ed insediativa implementando gli standard in particolare rispetto alla dotazione di verde e di parcheggi. Potenziare e valorizzare la polarità sportiva esistente.
- Prevedere interventi di riqualificazione del tessuto urbanistico ed edilizio, finalizzati alla valorizzazione degli spazi pubblici e dell'immagine urbana, attraverso la programmazione e l'implementazione della dotazione di standard e di funzioni di interesse collettivo. Il PO dovrà stabilire regole volte al superamento del degrado urbano e del patrimonio edilizio esistente, in particolare per gli edifici

⁷ Dato Anagrafe comunale 01/01/2025

abbandonati e/o sottoutilizzati a prevalente destinazione non residenziale, per i quali potranno essere previsti interventi di ristrutturazione urbanistica, anche attraverso processi di rigenerazione urbana e strumenti perequativi.

- c) Riorganizzazione del tessuto esistente attraverso azioni di riqualificazione urbanistica ed edilizia, attraverso interventi volti anche alla sua rigenerazione funzionale e formale. Il PO dovrà stabilire una disciplina di dettaglio rispetto alle potenziali trasformazioni degli assetti urbani ed edilizi del territorio, esplicitando i criteri, gli indirizzi e gli orientamenti per una corretta progettazione, nel rispetto del territorio, delle condizioni ambientali e geomorfologiche, del paesaggio e dell'assetto insediativo. Detti interventi dovranno essere prioritariamente individuati in modo da riqualificare l'assetto insediativo, contenendo e ridefinendo i margini urbani, anche attraverso sistemazioni di carattere paesaggistico.
- d) Individuare regole per la conservazione attiva di edifici di antica formazione che conservano elementi di pregio architettonico testimoniale; predisporre una organica disciplina di dettaglio che assicuri la tutela del patrimonio edilizio esistente e ne promuova azioni volte alla riqualificazione tipologica e funzionale, nel rispetto dei valori riconosciuti.
- e) Favorire il miglioramento della mobilità, attraverso la riqualificazione della rete viaria esistente, in particolare riqualificare i nodi infrastrutturali critici, con particolare riferimento alla doppia rotatoria di collegamento tra la SP5 e la SP66.
- f) Promuovere la rete dei percorsi urbani, ed in particolare la rete di mobilità dolce, in stretta connessione con il sistema di relazioni territoriale in particolare con il Parco lineare del canale Collettore.

Territorio rurale

- a) Il Piano Strutturale promuove la tutela, il recupero e la riqualificazione del patrimonio edilizio di matrice storica in territorio rurale, demandando al PO, attraverso la ricognizione e l'aggiornamento del quadro conoscitivo già disponibile, la definizione di una specifica disciplina per gli interventi edilizi, nel rispetto dei valori storici, tipologici e formali ancora presenti.
Per gli edifici privi di valore tipologico testimoniale, o per i quali è possibile attivare il processo tipologico, il PO disciplinerà gli interventi ammissibili, ivi compresa la possibilità di limitati *ampliamenti una tantum* del patrimonio edilizio esistente finalizzati all'adeguamento delle esigenze abitative dei residenti nel rispetto degli eventuali caratteri di pregio.
- b) Incremento e valorizzazione delle connessioni ecologiche, promuovendone la tutela e l'implementazione attraverso azioni che migliorino la biodiversità e la continuità ambientale della rete ecologica, favorendo l'implementazione delle dotazioni (siepi, filari alberati, alberature camporili) in grado di migliorarne i livelli di permeabilità ecologica.
- c) favorire lo sviluppo del Parco lineare del Canale Collettore, nell'ambito di connessione ecologica e paesaggistica del Canale Usciana, in modo da promuovere la realizzazione di nuovi nuclei di boschi planiziali mediante utilizzo di specie vegetali autoctone ed ecotipi locali;
- d) Rafforzare il sistema delle relazioni promuovendo la rete dei percorsi, con particolare riferimento alla rete di mobilità dolce, in stretta connessione con i margini del sistema insediativo, estesi fino all'ambito territoriale e con il Parco lineare del canale Collettore.
- e) Migliorare le connessioni funzionali tra Santa Maria a Monte e la pianura valutando la possibile realizzazione di un bypass di collegamento tra la via di Lungomonte e la SP Francesca bis.

Dimensionamento sostenibile delle trasformazioni interne al T.U.

UTOE 7 - PONTICELLI		PREVISIONI INTERNE AL TU (mq SE)	
Categorie Funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/14	NE - Nuova edificazione	R - Riuso	Totale
Residenziale	1 500	750	2 250
Industriale - artigianale	0	500	500
Commerciale al dettaglio	2 500	500	3 000
Turistico- ricettiva	750	250	1 000
Direzionale e di servizio	2 000	1 000	3 000
Commerciale all'ingrosso e depositi***			
TOTALI	6 750	3 000	9 750

UTOE 8 – PONTICELLI PRODUTTIVA

Superficie Territoriale: 1,28 Km²

Popolazione: 348 abitanti⁸

Dotazione standard urbanistici:

UTOE 8	Dotazione attuale (mq)	Dotazione attuale (mq/ab)	DM 1444/68 (18 mq/ab)	Dotazione DM 1444/68 (18mq/ab)	Verifica
INTERESSE COLLETTIVO	4.231	12,16	2,00	696	3.535
ISTRUZIONI	-	0,00	4,50	1.566	- 1.566
VERDE	-	0,00	9,00	3.132	- 3.132
PARCHEGGI	9.910	28,48	2,50	870	9.040
tot	14.142	40,64	18,00	6.264	7.878

Descrizione:

L'ambito individuato cartograficamente alla Tav. PR5 del PS, comprende l'esteso insediamento produttivo di Ponticelli e le aree con esso interagenti, ricomprese tra il Canale Collettore, la SP66, l'Arno ed il confine comunale con Castelfranco di Sotto. L'insediamento è caratterizzato da attività prevalentemente artigianali, con sporadica presenza di edifici residenziali isolati e/o interclusi. L'intero ambito ricade in pericolosità idraulica e questo ha determinato anche la mancata espansione del tessuto produttivo nella zona centrale a cavallo della SP Francesca. Da evidenziare la presenza, in prossimità del confine comunale, dell'insediamento PIP, di cui sono state da tempo realizzate le opere di urbanizzazione, ma ancora in attesa di completamento.

Indirizzi specifici per il Piano Operativo

Nel rispetto della disciplina statutaria e fermi restando gli indirizzi strategici di carattere generale definiti dal PS, nell'articolo precedente, per l'ambito territoriale in oggetto il Piano Operativo dovrà promuovere le seguenti azioni:

Territorio urbanizzato

- a) Valorizzazione e riqualificazione della struttura socioeconomica intervenendo sugli *Insedimenti a prevalente funzione produttiva*, localizzati nell'ambito di pianura, che rappresentano un elemento strategico. Il Piano Strutturale promuove la riqualificazione ed il completamento degli insediamenti produttivi esistenti, confermandone, nel rispetto del dimensionamento di cui all'art. 15, le potenzialità di consolidamento e sviluppo individuate nel Piano Strutturale previgente.

Il PO dovrà prevedere azioni di riqualificazione complessiva degli insediamenti sotto l'aspetto:

- *ambientale e paesaggistico*, promuovendo il perseguimento dei criteri APEA per la realizzazione dei nuovi interventi e/o per la riqualificazione degli insediamenti esistenti, la realizzazione di interventi di integrazione ambientale e paesaggistica rispetto al contesto urbano e territoriale, il potenziamento

⁸ Dato Anagrafe comunale 01/01/2025

delle connessioni ecologiche attraverso la salvaguardia e la valorizzazione dei residui spazi liberi/permeabili, la realizzazione di impianti di energia da fonti rinnovabili, anche attraverso la realizzazione di comunità energetiche (CER);

- *funzionale*, favorendo interventi per il miglioramento della sostenibilità ambientale ed energetica degli insediamenti e delle relative infrastrutture, promuovendo lo sviluppo e l'innovazione tecnologica di processo e di prodotto, anche attraverso il miglioramento dei livelli di compatibilità ambientale dei processi produttivi, la formazione e la ricerca; dovranno inoltre essere individuate e disciplinate le funzioni compatibili all'interno del tessuto produttivo, nell'ottica di favorire la massima apertura e flessibilità rispetto alle esigenze ed alle necessità del tessuto economico locale e d'area.
 - *paesaggistico*, attraverso l'ausilio delle sistemazioni a verde, la definizione del margine e degli spazi interstiziali al tessuto urbanizzato, assicurando le connessioni ecologiche;
 - *urbanistico*, mediante interventi di riqualificazione e razionalizzazione del tessuto urbanistico, con particolare attenzione alla formazione di spazi e centralità a carattere pubblico con caratteri urbanistici ed architettonici di riconoscibilità e qualità in grado di rafforzare positivamente l'immagine identitaria dell'area produttiva.
- b)** Il PO, in applicazione della legislazione vigente ed in relazione all'evoluzione tecnologica del settore, potrà fornire indicazioni in merito alle caratteristiche tipologiche, funzionali e dimensionali degli insediamenti produttivi da realizzare. Inoltre il PO dovrà prevedere la disciplina di gestione, incentivando la riqualificazione degli insediamenti, soprattutto dal punto di vista energetico-ambientale (con riferimento ai criteri APEA), e consentire azioni di trasformazione, nel rispetto del contesto urbano e territoriale. Dovranno essere favorite tutte le funzioni che si configurano quale innovazione tecnologica e differenziazione funzionale delle attività produttive, terziarie e di servizio, ammettendo anche funzioni di co-working.
- In particolare potrà essere valutata la localizzazione di attività commerciali, direzionali e di servizio anche all'interno del comparto PIP, anche al fine del completamento e della valorizzazione dell'area, per le quali il PO stabilirà regole e criteri per garantire la necessaria qualità urbanistica, architettonica, ambientale, in coerenza con il contesto territoriale. Le eventuali previsioni di nuove aree e/o ampliamenti di insediamenti commerciali o produttive dovranno essere valutate sotto il profilo effetti indotti sulle componenti ambientali e paesaggistiche.
- c)** Al fine di garantire la sicurezza degli insediamenti esistenti e dei nuovi interventi, il Piano Operativo dovrà definire regole volte alla compensazione e perequazione idraulica, tenendo conto della strategia del Parco lineare del canale Collettore;
- d)** Realizzazione di aree a verde (fasce alberate e/o arbustive) al fine di garantire la permeabilità dei suoli, assicurare la continuità e/o il ripristino della rete ecologica, mitigare l'impatto percettivo dei nuovi insediamenti ed integrare gli interventi nel contesto paesaggistico.

Territorio rurale

- a)** Incrementare e valorizzare la rete ecologica, promuovendo la tutela e l'implementazione di azioni che migliorino la biodiversità e la continuità ambientale della rete ecologica.

- b) Promuovere la rete dei percorsi, con particolare riferimento alla rete di mobilità dolce, in stretta connessione con il sistema di relazioni con il Parco fluviale dell'Arno e con il Parco lineare del canale Collettore.
- c) Valorizzazione dell'area di interesse archeologico di S. Ippolito in Aniano.

Dimensionamento sostenibile delle trasformazioni interne al T.U.

UTOE 8 - PONTICELLI PRODUTTIVA	PREVISIONI INTERNE AL TU (mq SE)		
Categorie Funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/14	NE - Nuova edificazione	R - Riuso	Totale
Residenziale	0	250	250
Industriale - artigianale	50 000	5 000	55 000
Commerciale al dettaglio	12 500	5 000	17 500
Turistico- ricettiva	0	500	500
Direzionale e di servizio	2 500	1 500	4 000
Commerciale all'ingrosso e depositi***			
TOTALI	65 000	12 250	77 250

UTOE 9 – PIANURA DELL'ARNO

Superficie Territoriale: 8,08 Km²

Popolazione: 1.395⁹ abitanti

Dotazione standard urbanistici:

UTOE 9	Dotazione attuale (mq)	Dotazione attuale (mq/ab)	DM 1444/68 (18 mq/ab)	Dotazione DM 1444/68 (18mq/ab)	Verifica
INTERESSE COLLETTIVO	7831	5,61	2,00	2.790	5.041
ISTRUZIONI	3223	2,31	4,50	6.278	- 3.055
VERDE	7691	5,51	9,00	12.555	- 4.864
PARCHEGGI	3416	2,45	2,50	3.488	72
tot	22160	15,89	18,00	25.110	- 2.950

Descrizione:

L'ambito, individuato cartograficamente alla Tav. PR5 del PS, interessa gran parte della pianura alluvionale dell'Arno a sud del Canale Collettore. Gli insediamenti urbani principali, a carattere prevalentemente residenziale, sono San Donato/Firenzuola e Cinque Case.

Il territorio rurale di pianura è caratterizzato prevalentemente da sistemazioni idrauliche ed aree agricole, e riveste particolare interesse per il suo ruolo di corridoio ecologico ed ambito potenziale per attività di fruizione e percorsi di mobilità dolce; inoltre risulta rilevante dal punto di vista paesaggistico anche in relazione alla presenza del lago di San Donato, nonché di numerosi nuclei rurali ed aggregati edilizi di matrice storica.

Indirizzi specifici per il Piano Operativo

Nel rispetto della disciplina statutaria e fermi restando gli indirizzi strategici di carattere generale definiti dal PS, per l'ambito territoriale in oggetto il Piano Operativo dovrà promuovere le seguenti azioni:

Territorio urbanizzato

- Perseguire obiettivi di riqualificazione funzionale ed insediativa implementando gli standard in particolare rispetto alla dotazione di verde, di servizi e di spazi collegati all'istruzione (palestra).
- Prevedere interventi di riqualificazione del tessuto urbanistico ed edilizio, volti al recupero del patrimonio edilizio esistente, nonché alla valorizzazione degli spazi pubblici e dell'immagine urbana, attraverso la programmazione e l'implementazione della dotazione di standard e di funzioni di interesse collettivo (es. qualificazione della centralità a San Donato, Casa di Comunità a Cinque Case). Il PO dovrà stabilire regole volte al superamento del degrado urbano e del patrimonio edilizio esistente, in particolare per gli edifici abbandonati e/o sottoutilizzati a prevalente destinazione non residenziale, per

⁹ Dato Anagrafe comunale 01/01/2025

i quali potranno essere previsti interventi di ristrutturazione urbanistica, anche attraverso processi di rigenerazione urbana e strumenti perequativi.

- c)** Individuare regole per la conservazione attiva di edifici di antica formazione che mantengono elementi di pregio architettonico testimoniale; predisporre una organica disciplina di dettaglio che assicuri la tutela del patrimonio edilizio esistente e ne promuova azioni volte alla riqualificazione tipologica e funzionale, nel rispetto dei valori riconosciuti (anche attraverso l'eventuale formazione di strumenti di dettaglio, ad es. Piano del Centro Storico). In tal senso il PS demanda al PO di prevedere una disciplina, puntuale, volta al mantenimento dei caratteri storici tipologici e testimoniali. Dovranno essere consentite, in coerenza con i valori riconosciuti, le utilizzazioni compatibili con la tipologia e l'eventuale crescita, una tantum, in riferimento alla tipologia, specificando gli interventi ammessi rispetto ad ogni edificio e relative pertinenze. La conservazione è estesa alle pertinenze ed agli intorni territoriali rispetto ai quali detti valori stabiliscono rapporti percettivi e morfologici.
- d)** Attivazione del processo tipologico nel tessuto consolidato quale strumento di riqualificazione ed adeguamento evolutivo alle esigenze abitative della comunità residente.
- e)** Completamento del tessuto edilizio nelle aree già oggetto di piani attuativi e dotate di opere di urbanizzazione primaria.
- f)** Promuovere la rete dei percorsi urbani, con particolare riferimento alla rete di mobilità dolce, in stretta connessione con il sistema di relazioni territoriale in particolare con il Parco lineare del canale Collettore e con il Parco fluviale dell'Arno.

Territorio rurale

- a)** Tutelare i valori ambientali, naturalistici e di biodiversità presenti nel territorio di pianura, con particolare attenzione alle aree di connessione con il fiume. Costituisce inoltre indirizzo fondamentale la difesa degli equilibri idrogeologici del territorio, con particolare riferimento alle condizioni di sicurezza idraulica ed alla rete ecologica. In tal senso il PO dovrà prevedere, attraverso specifica disciplina di dettaglio:
 - a)** la tutela delle aste fluviali e delle fasce verdi intorno ai corsi d'acqua, anche attraverso l'individuazione di appositi corridoi e fasce di rispetto.
 - b)** la conservazione ed il rafforzamento dei corridoi ecologici di connessione tra gli ecosistemi fluviali e golenali e della loro continuità, come habitat da conservare ai fini del mantenimento delle biodiversità, e con ripristino delle aree degradate, a cui possono essere associati percorsi per la mobilità ciclo-pedonale, nonché idonee piantumazioni (Parco lineare del Canale Collettore).
 - c)** la valorizzazione ed il potenziamento delle connessioni ecologiche e dei corridoi ambientali che svolgono funzione di elementi connettivi fra le residue aree naturali, il territorio rurale e la struttura insediativa, con particolare riferimento agli ambiti di connessione ecologica e paesaggistica con il sistema idraulico di pianura.
 - d)** la conservazione dei caratteri di ruralità e naturalità delle aree ancora inedificate.
- b)** Promuovere, in località La Navetta, la realizzazione di un punto di approdo per la navigabilità dell'Arno, quale elemento strategico di connessione ecologica, valorizzazione paesaggistica, nonché di fruizione per l'uso pubblico e per il tempo libero.

- c) Rafforzare il sistema delle relazioni promuovendo la rete dei percorsi, con particolare riferimento alla rete di mobilità dolce, in stretta connessione con i margini del sistema insediativo, estesi fino all'ambito territoriale e con il Parco lineare del canale Collettore e al Parco fluviale dell'Arno, valorizzando anche il paleoalveo.
- d) Tutelare, valorizzare e riqualificare gli elementi strutturanti il paesaggio agrario della pianura, attraverso la definizione di idonee regole di tutela e manutenzione delle sistemazioni idraulico agrarie tradizionali (fossi e scoline), degli elementi vegetazionali tipici (siepi e filari alberati), della viabilità minore, dei segni e dei manufatti di interesse testimoniale, anche attraverso la promozione di forme di conduzione dei fondi agricoli non direttamente finalizzate alla produzione agricola.
- e) Tutelare i corridoi ecologici esistenti e la promozione della loro ricostituzione ed implementazione attraverso l'impianto di fasce alberate e la sistemazione delle strade e dei corsi d'acqua con i criteri dell'architettura paesaggistica, nonché alla salvaguardia dei residui varchi ambientali tra i nuclei insediati, in particolare limitando l'espansione edilizia lineare lungo le viabilità esistenti.
- f) Conservare e valorizzare le visuali paesaggistiche percepite da e verso i rilievi collinari, con particolare riferimento a quelle percepite dai percorsi panoramici e di interesse paesaggistico riconosciuti tra le Invarianti Strutturali di cui all'art. 6 delle presenti norme.
- g) Definizione di regole e criteri per la realizzazione di infrastrutture, impianti e manufatti suscettibili di apportare alterazioni significative dei valori ambientali e paesaggistici del territorio di pianura, al fine di impedirne o mitigare gli impatti visivi, acustici e luminosi (con particolare riferimento a nuove viabilità, linee elettriche, antenne e ripetitori, impianti di produzione di energia, attrezzature tecnologiche).
- h) Il Piano Strutturale promuove la tutela, il recupero e la riqualificazione del patrimonio edilizio di matrice storica in territorio rurale, demandando al PO, attraverso la ricognizione e l'aggiornamento del quadro conoscitivo già disponibile, la definizione di una specifica disciplina per gli interventi edilizi, nel rispetto dei valori storici, tipologici e formali ancora presenti. Per gli edifici privi di valore tipologico testimoniale, o per i quali è possibile attivare il processo tipologico, il PO disciplinerà gli interventi ammissibili, ivi compresa la possibilità di limitati ampliamenti a tantum del patrimonio edilizio esistente finalizzati all'adeguamento delle esigenze abitative dei residenti nel rispetto degli eventuali caratteri di pregio.
- i) Disciplinare le sistemazioni esterne quali recinzioni, staccionate, marciapiedi, pavimentazioni delle pertinenze, muretti di recinzione, opere e sistemazioni a verde, volumi tecnici a protezione di impianti tecnologici in coerenza con gli obiettivi di tutela perseguiti dal PS e gli altri ulteriori vincoli ove sussistenti. La disciplina delle recinzioni a servizio delle attività non residenziali sottesa ad escludere eccessiva frammentazione del territorio rurale privilegiando, dove consentite, modalità di realizzazione non invasive.
- j) Valorizzazione dell'economia rurale attraverso il consolidamento del ruolo multifunzionale dell'agricoltura, anche integrata con la fruizione del territorio rurale per il tempo libero e la produzione per autoconsumo, nel rispetto delle risorse ambientali e paesaggistiche del territorio.
- k) Realizzazione di percorsi ad aree attrezzate per la fruizione del territorio rurale per finalità turistiche, naturalistiche, ricreative e di educazione ambientale, anche attraverso l'individuazione di itinerari tematici a carattere locale e territoriale e nel rispetto delle esigenze di tutela dei valori ambientali e paesaggistici; in particolare prevedendo l'integrazione e lo sviluppo del sistema ciclo pedonale della pianura.

Dimensionamento sostenibile delle trasformazioni interne al T.U.

UTOE 9 - PIANURA DELL'ARNO		PREVISIONI INTERNE AL TU (mq SE)		
Categorie Funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/14	NE - Nuova edificazione	R - Riuso	Totale	
Residenziale	1 250	2 500	3 750	
Industriale - artigianale	0	0	0	
Commerciale al dettaglio	0	250	250	
Turistico- ricettiva	0	250	250	
Direzionale e di servizio	500	250	750	
Commerciale all'ingrosso e depositi***				
TOTALI	1 750	3 250	5 000	

Art. 15 – Dimensionamento

1. Il Piano Strutturale di Santa Maria a Monte, in attuazione delle disposizioni della L.R. n. 65/14, art. 92 comma 4 lettera c) e del relativo Regolamento d'attuazione, definisce "le dimensioni massime sostenibili dei nuovi insediamenti e delle nuove funzioni collegate agli interventi di trasformazione urbana (...) previste all'interno del territorio urbanizzato, articolate per UTOE e categorie funzionali", nonché i servizi e le dotazioni territoriali pubbliche necessarie per garantire l'efficienza e la qualità degli insediamenti e delle reti infrastrutturali nel rispetto degli standard di cui al DM 1444/1968, articolati per UTOE".
2. Il dimensionamento massimo sostenibile dei nuovi insediamenti è individuato in relazione alle categorie funzionali definite all'art. 6 comma 1 del D.P.G.R. n. 32/R/2017:
 - Residenziale
 - Industriale e artigianale
 - Commerciale al dettaglio
 - Turistico ricettiva
 - Direzionale e di servizio
 - Commerciale all'ingrosso e depositi.

Il dimensionamento della categoria funzionale "industriale e artigianale" ricomprende anche quello della categoria funzionale "commerciale all'ingrosso e depositi", in quanto assimilabile.

Le dimensioni massime di cui sopra sono espresse in metri quadrati di superficie edificabile lorda (SE) come definita all'art. 10 del DPGR 39R/2018.

3. Salvo i casi per i quali sia diversamente specificato nelle presenti norme, il dimensionamento di PS è riferito agli interventi di trasformazione interni al territorio urbanizzato comprensivi degli interventi di nuova edificazione e degli interventi di trasformazione del patrimonio edilizio esistente da realizzarsi attraverso piani attuativi ed interventi di rigenerazione urbana, nel rispetto della L.R. 65/2014 e del relativo regolamento di attuazione DPGR 32R/2017 e s.m.i.. Il dimensionamento degli interventi esterni al territorio urbanizzato è determinato nell'ambito del Piano Operativo, attraverso la conferenza di copianificazione di cui all'art. 25 della L.R. 65/2014, che ne verifica la coerenza con le strategie di Piano Strutturale.
4. Il dimensionamento costituisce riferimento vincolante per la programmazione degli interventi previsti dagli strumenti di pianificazione urbanistica di cui all'art. 10 comma 3 della L.R. 65/2014 (Piano Operativo e Piani Attuativi). L'utilizzo del dimensionamento deve essere programmato per fasi graduali e progressive, in funzione degli obiettivi quinquennali individuati dal Piano Operativo.
5. Il dimensionamento è articolato rispetto alle singole UTOE. In sede di redazione del POC potranno tuttavia essere previsti trasferimenti tra UTOE nell'ambito della medesima categoria funzionale entro un tetto massimo del 10% del dimensionamento delle UTOE interessate, fermo restando il dimensionamento massimo complessivo e nel rispetto degli obiettivi generali del PS, senza che tali trasferimenti costituiscano variante.
6. Il Piano Strutturale individua, per le UTOE residenziali, come obiettivo da perseguire una dotazione di standard urbanistici non inferiore a 30 mq/ab, a cui deve essere aggiunta la quota di standard afferente alla riqualificazione delle aree produttive esistenti e quella derivante dai nuovi insediamenti.

- 7.** La programmazione degli interventi dovrà essere necessariamente articolata e graduata in relazione alle differenti tipologie di standard, nonché alle modalità di programmazione/attuazione degli interventi di trasformazione urbanistica e territoriale in sede di PO.

In particolare, la dotazione pro capite di standard urbanistici è distinta in:

- a. servizi di interesse generale ed attrezzature scolastiche;*
- b. spazi pubblici attrezzati (aree e verde ed a parcheggio pubblico).*

I servizi di cui al punto a) devono essere valutati rispetto alle esigenze complessive della struttura insediativa locale, spesso da riferire ad ambiti territoriali più estesi rispetto alle singole UTOE, ed oggetto di specifiche programmazioni di settore.

I servizi e gli spazi di cui al punto b) costituiscono invece dotazioni di quartiere/vicinato la cui presenza diffusa è strettamente correlata ai livelli di qualità del tessuto insediativo, con particolare riferimento alla rete degli spazi pubblici ed a verde.

Pertanto, il Piano Operativo dovrà definire criteri differenziati per il dimensionamento e l'attuazione delle due tipologie di standard urbanistico, destinando l'incremento di standard rispetto ai minimi del DM 1444/1968 prioritariamente alla realizzazione di spazi pubblici attrezzati per la riqualificazione urbana (a verde o a parcheggio).

- 8.** In sede di Piano Operativo potranno essere individuati i casi in cui consentire anche una parziale riduzione di standard, in relazione alle caratteristiche ed all'ubicazione degli interventi di trasformazione, fermo restando il soddisfacimento dei minimi di legge. In tal senso, l'obiettivo di PS dovrà essere valutato attraverso un bilancio complessivo delle previsioni di trasformazione, anche al fine di una organica programmazione urbanistica. Il livello prestazionale richiesto dal PS sarà così utilizzato per migliorare la qualità del tessuto insediativo, favorendo la continuità tra gli spazi pubblici e di uso pubblico ed associando alla quantità minima di standard un livello soddisfacente di qualità attraverso progetti organici di riqualificazione urbana. Il parametro di cui al precedente comma 6 è prescrittivo per gli interventi di nuovo insediamento, mentre per la programmazione di servizi ed attrezzature pubbliche nonché per gli interventi di riqualificazione degli insediamenti esistenti dovrà essere valutato e calibrato in sede di PO in relazione alle esigenze di recupero e riqualificazione del tessuto urbanistico esistente nonché al quadro programmatico quinquennale, considerandolo obiettivo tendenziale e non prescrittivo e fermo restando il rispetto delle dotazioni minime di cui al DM 1444/1968.
- 9.** Al dimensionamento degli standard urbanistici relativi agli insediamenti residenziali, vanno inoltre aggiunti quelli previsti per gli insediamenti produttivi e di servizi, e quelli territoriali collegati ai parchi territoriali previsti negli ambiti di connessione ambientale e paesaggistica individuate dal Piano Strutturale.
- 10.** Il Piano Operativo, nel recepire le disposizioni del Piano Strutturale, può motivatamente prevedere dotazioni di standard superiori, sia qualitativamente che quantitativamente, alla dotazione ivi prevista, in relazione a particolari livelli di criticità del tessuto e/o a livelli prestazionali richiesti per determinati interventi.
- 11.** Si riporta di seguito tabella riepilogativa del dimensionamento per categorie funzionali. Le tabelle relative alle singole UTOE sono contenute nelle schede UTOE di cui al precedente art. 14.

TABELLA RIEPILOGATIVA DEL DIMENSIONAMENTO DEL PIANO STRUTTURALE

Sintesi PS – Territorio Urbanizzato		PREVISIONI INTERNE AL TU (mq SE)		
Categorie Funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/14	NE - Nuova edificazione	R - Riuso	Totale	
Residenziale	18 500	27 500	46 000	
Industriale - artigianale	62 000	8 000	70 000	
Commerciale al dettaglio	19 000	11 000	30 000	
Turistico- ricettiva	750	2 750	3 500	
Direzionale e di servizio	8 000	7 000	15 000	
Commerciale all'ingrosso e depositi***				
TOTALI	108 250	56 250	164 500	

TITOLO IV – DISPOSIZIONI PER LA TUTELA DELL’AMBIENTE

Art. 16 – Indicazioni e prescrizioni derivanti dal Rapporto Ambientale della VAS e dallo Studio di Incidenza Ambientale (VINCA)

- 1.** Il quadro valutativo del PS è costituito dalla Valutazione Ambientale Strategica (VAS), comprendente il Rapporto Ambientale (RA) e i relativi allegati tecnici e dallo Studio di Incidenza Ambientale (VINCA), nonché dalla Sintesi non Tecnica.
- 2.** Il RA integra il Quadro Conoscitivo e valuta il quadro propositivo in riferimento agli aspetti ambientali e contiene in particolare una prima parte, dove sono riportati i dati di base e il quadro ambientale di riferimento e una seconda parte, contenente le verifiche che evidenziano la coerenza interna ed esterna e la sostenibilità del quadro propositivo e la valutazione degli effetti attesi dal PS a livello paesaggistico, territoriale ed economico-sociale.
- 3.** Lo Studio di incidenza ha analizzato invece le interazioni tra le azioni/obiettivi/strategie adottate del PS in rapporto alle risorse ambientali quali vegetazione, fauna ed habitat.
- 4.** Le valutazioni contengono criteri di compatibilità ambientale, le misure per impedire e/o ridurre gli eventuali impatti negativi sull’ambiente oltre che gli scenari alternativi, gli indicatori ambientali di riferimento e le modalità per il monitoraggio ambientale.

Il Rapporto Ambientale e lo Studio di Incidenza costituiscono elemento condizionante e di riferimento per i contenuti del PS, oltre che per il Piano Operativo e gli altri strumenti della pianificazione urbanistica comunale di dettaglio.

Art. 17 – Condizionamenti e prescrizioni per la redazione del piano operativo in relazione agli aspetti geologici, sismici, idraulici e idrogeologici

1. La trasformabilità del territorio è strettamente legata alle situazioni di pericolosità e di criticità rispetto agli specifici fenomeni che le generano. In sede di Piano Strutturale, ai sensi del DPGR 5/R/2020, si è ritenuto di inserire delle misure di protezione, al fine di rendere compatibili le funzioni con le caratteristiche di pericolosità del territorio.

Misure che valgono quali disposizioni prescrittive per la formulazione del Piano Operativo (PO), rappresentano dei condizionamenti alla trasformabilità del territorio e perseguono i seguenti obiettivi:

- Non incremento della pericolosità e contenimento del rischio;
 - Adeguamento del patrimonio edilizio e infrastrutturale esistente alla necessità di protezione di persone e beni rispetto ai fattori geologici-geomorfologici, idraulici e sismici.
2. L'individuazione delle aree a pericolosità secondo i diversi fattori geologici, idraulici, sismici, nonché delle aree che presentano problematiche idrogeologiche, ha permesso di individuare le criticità sulle quali porre attenzione, al fine di una corretta pianificazione, le stesse dovranno essere disciplinate in maniera specifica nel PO, in relazione alle destinazioni d'uso previste e secondo quanto meglio specificato di seguito.

Le stesse carte della pericolosità geologica, idraulica e sismica, descrivono la sintesi e l'interpretazione, in chiave di rischio (reale e potenziale) delle caratteristiche fisiche e delle dinamiche dei luoghi; in tal senso esse rappresentano un "quadro normativo", nei confronti del quale ciascun intervento sul territorio dovrà trovare, in sede di PO, le corrette modalità di attuazione.

Ogni modifica e/o integrazione alle disposizioni di cui agli strumenti sovraordinati approvati successivamente all'entrata in vigore del presente Piano Strutturale dovrà essere oggetto di adeguamento e/o presa d'atto approvata dall'amministrazione comunale.

- Gli interventi sul territorio dovranno essere accompagnati, secondo le normative vigenti, da appositi studi geologici-tecnici che analizzino l'interazione tra le trasformazioni previste e il contesto geologico, geomorfologico, idraulico, idrogeologico e sismico in cui le stesse trasformazioni s'inseriscono. Tali studi dovranno inoltre dare indicazioni specifiche per la mitigazione e la gestione dello stato di rischio accertato.
3. In generale gli interventi di nuova edificazione, di ristrutturazione urbanistica, di sostituzione o di ristrutturazione edilizia che prevedono variazioni sull'entità e/o della distribuzione dei carichi sul terreno di fondazione, dovranno essere coadiuvati da apposite e adeguate indagini geognostiche, tali da ampliare le conoscenze sulle criticità/pericolosità evidenziate nelle indagini geologiche di supporto al PS.
 4. Il PO dovrà definire le condizioni per la gestione degli insediamenti esistenti, la trasformazione degli assetti insediativi, infrastrutturali e edilizi, secondo quanto previsto:
 - Dal PS (quadro conoscitivo, contenuti statuari e strategici, ecc);
 - Dalle direttive dettate del DPGR 5/R/2020 e s.m.i.;
 - Dalle prescrizioni, norme e salvaguardie dettate dei Piani di Bacino, dal PIT regionale, dal PTC provinciale e dalla normativa vigente in materia.

5. Le condizioni e i criteri di fattibilità da definire e specificare in sede di PO dovranno fornire indicazioni/prescrizioni in merito:
 - Alle limitazioni delle destinazioni d'uso del territorio e/o alla sua trasformabilità;
 - Agli studi, le indagini, le verifiche da compiere a livello attuativo e edilizio e le eventuali opere da realizzare per la mitigazione/gestione del rischio che dovrà essere perseguita attraverso azioni combinate per la riduzione della pericolosità e della vulnerabilità degli elementi esposti. Gli studi, le indagini e le verifiche di cui sopra, dovranno permettere di acquisire tutti gli elementi utili alla predisposizione della relativa progettazione (attuativa e/o edilizia);Nei commi seguenti saranno trattati i condizionamenti e i criteri di fattibilità in funzione delle diverse situazioni di pericolosità riscontrate per i fattori geologici, idraulici e sismici.
6. Il PO, nella definizione della fattibilità delle previsioni e degli interventi consentiti, dovrà tenere di conto della natura dell'intervento, della presenza di beni e persone, del contesto territoriale, della possibilità che le opere comportino incremento del carico urbanistico, del fatto che possano precludere le possibilità di eliminare le cause che determinano le condizioni di rischio e/o che aumentino il livello di rischio nelle aree adiacenti.
7. Ai sensi del DPGR 5/R/2020 e s.m.i. le condizioni di attuazione delle previsioni urbanistiche e infrastrutturali, da adottare in sede di formazione del PO dovranno essere individuate secondo i seguenti criteri generali di fattibilità:
 - Criteri generali di fattibilità in relazione agli aspetti geologici;
 - Criteri generali di fattibilità in relazione al rischio di alluvioni;
 - Criteri generali di fattibilità in relazione a problematiche connesse alla risorsa idrica;
 - Criteri generali di fattibilità in relazione agli aspetti sismici.

Art. 17.1 – Condizionamenti e prescrizioni in relazione agli aspetti geologici

1. Le condizioni di fattibilità in relazione agli aspetti geologici sono indicate secondo i criteri di cui al § 3.2 dell'allegato A del DPGR 5/R/2020 e s.m.i.

Nelle aree di pericolosità geomorfologica individuate nelle cartografie del PAI Dissesti, emanato dall'Autorità di Bacino distrettuale dell'Appennino Settentrionale, si applicano le norme, le salvaguardie e le condizioni di trasformazione disposte dal piano stesso;

In aggiunta, ai criteri sopraindicati, sono da intendersi prescrittivi per la formulazione delle disposizioni del PO, quando più restrittivi o non inclusi, i seguenti condizionamenti:
- a) **In aree caratterizzate da frane attive (G4):**
 - non sono ammissibili previsioni di nuova edificazione o nuove infrastrutture;
 - non sono ammissibili previsioni di trasformazioni/variazioni funzionali e/o necessarie ad altre previsioni edificatorie e/o infrastrutturali;
 - non sono ammissibili impianti irrigui e/o connessi alla gestione della risorsa idrica, a scopo idropotabile o meno;
 - non sono ammissibili interventi sul patrimonio edilizio esistente che determinano incremento del carico urbanistico e/o un conseguente incremento di rischio.

- b) Nelle aree a pericolosità geologica G3 e G2 dell'area collinare** non sono consentiti la realizzazione di sbancamenti e riporti consistenti (non superiori a 2 m per interventi d'iniziativa privata. Il PO potrà disciplinare deroghe alle altezze di riporti e sbancamenti solo in relazione ad interventi comportanti la messa in sicurezza/stabilizzazione definitiva di movimenti gravitativi e/o di erosioni spondali).
- c) Nelle aree di pianura alluvionale dell'Arno** non è consentita la realizzazione di sbancamenti e riporti consistenti (non superiori a 1 m per interventi d'iniziativa privata);
- d) Nelle aree a pericolosità G3 e G2**, al fine di contenere e/o ridurre l'erosione superficiale, gli interventi dovranno essere diretti a mantenere delle linee di drenaggio secondo direttrici a bassa pendenza, in maniera tale da ridurre l'energia delle acque superficiali, il ruscellamento superficiale e il trasporto solido delle acque incanalate.
- e)** Qualsiasi intervento che modifichi l'assetto originale dei luoghi dovrà essere subordinato alla preventiva verifica, eseguita secondo le vigenti normative tecniche in materia, che non aggravi/pregiudichi la stabilità dei terreni e non aggravi il rischio per la pubblica incolumità;
- f)** Sono da favorire la realizzazione o la manutenzione e il ripristino delle opere di sistemazione idraulico agraria di presidio, il mantenimento di una fascia di rispetto a terreno saldo dai cigli di scarpate e dalla rete di regimazione delle acque.
- g)** Sono da favorire le attività/interventi che:
- non compromettano la naturale evoluzione del rilievo;
 - preservano il territorio da ulteriori dissesti di natura geomorfologica;
 - evitano il verificarsi di fenomeni erosivi e aiutino a mantenere in condizioni di equilibrio il trasporto solido nel reticolo idrografico.
- h)** Qualsiasi intervento non deve pregiudicare le condizioni di stabilità e/o di rischio nelle aree adiacenti.

Art. 17.2 – Condizionamenti e prescrizioni in relazione al rischio alluvione

- 1.** Le condizioni di fattibilità in relazione al rischio alluvioni, indicate al § 3.3 dell'allegato A del DPGR 5/R/2020 e s.m.i. dovranno essere subordinate alla gestione del rischio di alluvioni rispetto allo scenario per alluvioni poco frequenti, con opere idrauliche, opere di sopraelevazione, interventi di difesa locale, ai sensi dell'articolo 8, comma 1 della LR 41/2018 e s.m.i. Nelle aree di pericolosità idraulica individuate nelle cartografie del PGRA, si applicano, oltre ai criteri suddetti anche le norme, le salvaguardie e le condizioni di trasformazione disposte dal Piano di Bacino stesso. Nelle aree classificate dal PS o dal PGRA come **aree a pericolosità da alluvione elevata P3 (alluvioni frequenti)** o a pericolosità da alluvione media P2 (alluvioni poco frequenti), valgono, quando più restrittive delle prescrizioni contenute nelle norme del Piano di Bacino stesso, le norme di cui alla LR 41/2018 e s.m.i.
- 2.** In aggiunta ai criteri sopraindicati è da intendersi prescrittivo per la formulazione delle disposizioni del PO, quando più restrittivo o non incluso, i seguenti condizionamenti:
 - a) Nelle aree a pericolosità da alluvione** non è consentita la realizzazione di sbancamenti e riporti consistenti (non superiori a 1 m per interventi d'iniziativa privata);

- b) Nelle aree a pericolosità da alluvione** il PO, in funzione delle destinazioni/interventi previste/i dovrà disciplinare in maniera specifica un opportuno franco di sicurezza rispetto al battente idraulico;
- c) Nelle aree a pericolosità da alluvione** sino all'approvazione del PS, in relazione alle aree a pericolosità da alluvione, ai fini della definizione del franco di sicurezza, di cui alla lett. n) del comma 1 dell'art. 2 della LR 41/18 si deve assumere un valore pari a 15 cm.
- d)** Qualsiasi intervento che modifichi l'assetto originario del reticolo idrografico minore dovrà essere supportato da uno studio idraulico che verifichi la funzionalità del sistema drenante nelle condizioni attuali e con le modifiche previste;
- e)** I tombamenti, di qualsiasi entità, in aree urbane o agricole, dovranno essere opportunamente dimensionati e supportati da apposito progetto e verifica idraulica, che dimostri la funzionalità dell'opera, fermo restando il rispetto della LR 41/2018 e s.m.i.

Art. 17.3 – Condizionamenti e prescrizioni in relazione a problematiche connesse alla risorsa idrica

1. Le condizioni di fattibilità in relazione a problematiche connesse alla risorsa idrica sono indicate secondo i criteri individuati al § 3.5 dell'allegato A del DPGR 5/R/2020 e s.m.i. e a quanto previsto nei piani sovraordinati di bacino (PGA, PAI dissesti, ecc).
2. In aggiunta, ai criteri sopraindicati, sono da intendersi prescrittivi per la formulazione delle disposizioni del PO, quando più restrittivi o non inclusi, i seguenti condizionamenti:
 - a)** Nei casi in cui la destinazione prevista possa incrementare una situazione di squilibrio in atto della risorsa idrica o generare situazioni di criticità, la sua attuazione è subordinata alla preventiva o contestuale esecuzione d'interventi di eliminazione o mitigazione dello stato di rischio accertato o potenziale, tenuto conto della natura della trasformazione e delle attività ivi previste. L'attuazione deve essere condizionata al rispetto di specifiche prescrizioni tese a contenere i possibili rischi d'inquinamento.
 - b)** La tutela della qualità e quantità delle acque deve costituire obiettivo principale e condizione di compatibilità per ogni tipo d'intervento sul territorio, in maniera da prevenire ogni possibile fonte di rischio d'inquinamento/impoverimento di tale risorsa, fondamentale per la qualità della vita.
 - c)** Gli interventi ammessi dovranno perseguire la riduzione all'attingimento della risorsa idrica, favorendo l'incentivazione dei sistemi di raccolta delle acque meteoriche o il riuso di quelle depurate.
 - d)** Mantenimento e/o il miglioramento - potenziamento del micro reticolo per lo scolo delle acque;
 - e)** Valutazione puntuale della vulnerabilità idrogeologica con indicazione dei possibili accorgimenti/interventi da attuare per la mitigazione o l'eliminazione del rischio accertato, in relazione al tipo d'intervento da attuare.
3. Per aree connesse a problematiche per vulnerabilità idrogeologica si applica quanto previsto dall'art. 20 del PTC della Provincia di Pisa. Il PO in funzione delle destinazioni previste dovrà disciplinare in maniera specifica i condizionamenti alla trasformabilità dettati dal PTC.

4. In generale, ai fini della tutela di questa risorsa ambientale si applica, per quanto non espressamente riportato, la normativa europea, nazionale e regionale, vigente in materia, le norme e le salvaguardie disposte dei Piani di Bacino, dal PIT e dal PTC.

Art. 17.4 – Condizionamenti e prescrizioni in relazione agli aspetti sismici

1. Nelle aree per cui è stata effettuata l'individuazione delle differenti situazioni di pericolosità sismica le condizioni di attuazione e i criteri di fattibilità sono quelli individuati nel § 3.6 dell'allegato A del DPRG 5/R/2020 e s.m.i. In generale nel caso di zone suscettibili d'instabilità di versante, oltre a rispettare le prescrizioni riportate nelle condizioni di fattibilità geomorfologica, dell'allegato A del DPRG 5/R/2020 e s.m.i., devono essere realizzate indagini geofisiche e geotecniche per le opportune verifiche di sicurezza e per la corretta definizione dell'azione sismica. Tali indagini saranno tuttavia da rapportare al tipo di verifica, all'importanza dell'opera e al meccanismo del movimento franoso e al contesto geomorfologico esistente.

TITOLO IV – SALVAGUARDIE E NORME TRANSITORIE

Art. 18 – Misure di salvaguardia e disposizioni transitorie

1. Per il perseguimento degli obiettivi del presente Piano Strutturale ed al fine di consentire la corretta applicazione degli indirizzi relativi allo Statuto del Territorio, dalla pubblicazione dell'avviso di adozione del PS sono efficaci le disposizioni di cui ai successivi commi, da rispettare fino all'approvazione del Piano Operativo o comunque per il periodo stabilito all'art. 92 comma 6 della L.R. 65/14.
2. La Disciplina dei Beni Culturali e Paesaggistici di cui all'art. 12 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione costituisce recepimento delle prescrizioni del PIT_PPR, ed è immediatamente efficace e prevalente sulla disciplina urbanistica comunale vigente. Pertanto tutti gli interventi previsti dal vigente RU, per la parte non decaduta ai sensi dell'art. 95 della L.R. 65/14, sono ammessi subordinatamente alla verifica della loro coerenza e conformità alle disposizioni citate.
3. Mantengono la loro efficacia:
 - a) gli interventi previsti da Piani Attuativi e PUC che siano stati convenzionati entro la data di perdita di efficacia delle previsioni di RU, fino alla scadenza dei suddetti piani e progetti nonché delle relative convenzioni;
 - b) gli interventi autorizzati con Permesso di Costruire rilasciato alla data del 27/11/2024, termine dopo il quale sono entrate in vigore le salvaguardie di cui all'art. 93 comma 2 della L.R. 65/14;
 - c) gli interventi diretti consentiti dalla disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti definita dal vigente RU, nel rispetto di quanto disposto al precedente comma 2 e salvo i casi espressamente indicati al successivo comma 4.
4. Essendo decorso il termine di cui al comma 2 dell'art. 93 della L.R. 65/14 come prorogato per effetto della L.R. 31/2020, fino alla data di pubblicazione sul BURT dell'atto di approvazione del presente Piano Strutturale non sono consentiti gli interventi edilizi di cui all'art. 134, comma 1, lettere a), b), b bis) e f) della stessa Legge Regionale, nonché gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti eseguiti con contestuale incremento di volumetria complessiva.
5. Dall'adozione del presente Piano Strutturale e sino all'approvazione definitiva, gli interventi dovranno essere realizzati nel rispetto di quanto previsto:
 - dal DPGR 5/R/2020 e s.m.i., dalla L.R. 41/2018 e s.m.i., dai Piani di Bacino, dal PIT e dal PTC, tenendo conto delle pericolosità geologiche, sismiche e idrauliche-idrogeologiche individuate dal nuovo PS;
 - dalle disposizioni di cui al Cap. 7 della Relazione Geologica “condizionamenti e prescrizioni per la redazione del PO in relazione agli aspetti geologici, sismici, idraulici e idrogeologici” che sono adottate come misure di salvaguardia e trovano immediata applicazione a far data dalla pubblicazione dell'avviso di adozione del PS sul BURT.