

# PIANO STRUTTURALE ai sensi della L.R.65/14



Comune di Santa Maria a Monte  
(Provincia di Pisa)



**Sindaco**  
Manuela Del Grande

**Responsabile del procedimento**  
Ing. Alessandro Veracini

**Assessore Urbanistica**  
Elena Trovatelli

**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

## RELAZIONE

**ADOZIONE**

**COMUNE DI SANTA MARIA A MONTE**  
**Provincia di Pisa**

**PIANO STRUTTURALE**  
*Relazione*

**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 Rингressi**

**GARANTE DELL'INFORMAZIONE E DELLA PARTECIPAZIONE**

**Arch. Ilaria Mannucci**

**AUTORITA' COMPETENTE VAS\_Vinca:**

**Commissione del Paesaggio**

## Sommario

Premessa .....	4
La legge regionale di governo del territorio e la disciplina paesaggistica del PIT-PPR.....	5
L'Avvio del Procedimento.....	10
Il Quadro Conoscitivo di PS.....	13
Il progetto di Piano Strutturale.....	22
Lo Statuto del Territorio ed il Patrimonio Territoriale .....	24
La struttura idro-geomorfologica .....	25
La struttura ecosistemica .....	25
La struttura insediativa.....	32
La struttura agro-forestale .....	43
I Beni Paesaggistici.....	45
Obiettivi e Strategie del Piano Strutturale .....	46
Le Unità Territoriali Organiche Elementari.....	57
Il dimensionamento delle trasformazioni .....	91
La dotazione di standard urbanistici .....	101

## RELAZIONE

### Premessa

Il Comune di Santa Maria a Monte è dotato di Piano Strutturale approvato con D.C.C n. 49/2014 e di Regolamento Urbanistico (Variante generale) approvato con D.C.C. n. 2/2017. Il Regolamento Urbanistico è stato inoltre conformato al PIT\_PPR mediante la Conferenza Paesaggistica svolta ai sensi dell'art. 21 della Disciplina del Piano suddetto.

Nel rispetto del dettato della legge urbanistica regionale n. 65/14, con D.C.C. n. 54/2019 l'Amministrazione Comunale ha deliberato l'Avvio del Procedimento per la formazione del nuovo Piano Strutturale, definendone gli obiettivi strategici e le conseguenti azioni di tutela, valorizzazione e di trasformazione sostenibile in riferimento alle risorse.

La formazione del nuovo Piano Strutturale si è svolta in una logica di continuità e di coordinamento con gli strumenti di pianificazione comunali vigenti, configurandosi quale fase del percorso di revisione ed aggiornamento complessivo della pianificazione comunale in coerenza con i principi di tutela e valorizzazione del patrimonio territoriale e di sostenibilità delle trasformazioni definiti dalla legislazione regionale e dal PIT-PPR.

Gli orientamenti di governo del territorio del precedente Piano Strutturale già prefiguravano ed anticipavano infatti i capisaldi della nuova legge urbanistica regionale. Si evidenzia inoltre che il Regolamento Urbanistico approvato nel 2017, essendo stato conformato rispetto al Piano Paesaggistico Regionale, già presenta contenuti e struttura coerenti e conformi alla legge regionale e al Piano Paesaggistico.

In generale, la formazione del Piano Strutturale costituisce un passaggio indispensabile per dotare il territorio e la sua comunità di strumenti di programmazione aggiornati ed adeguati alla realtà territoriale, sociale, economica. Attraverso il Piano Strutturale è possibile, entro i limiti propri dello strumento urbanistico, individuare strategie e regole per guidare i processi di sviluppo in essere e per incentivarne l'evolversi di nuovi.

Di conseguenza, la redazione del nuovo Piano Strutturale non può limitarsi a recepire ed aggiornare il nuovo quadro normativo di riferimento, ma costituisce un'occasione fondamentale per operare una riflessione complessiva sullo stato delle risorse del territorio e sulle dinamiche evolutive in essere e potenziali, coinvolgendo tutta la realtà territoriale al fine di un riequilibrio socioeconomico ed ambientale.

Il nuovo Piano Strutturale è indirizzato verso obiettivi integrati di valorizzazione ambientale, paesaggistica, insediativa, sociale ed economica, infrastrutturale, anche in relazione ad ambiti territoriali più estesi dei limiti amministrativi. Ciò significa partire dalle risorse, dalle specificità proprie della realtà locale indagandone i livelli di qualità e di criticità, e, attraverso la loro riorganizzazione per sistemi, delineare le strategie e le azioni più opportune per migliorare la qualità del territorio ed i livelli di vita della comunità.

Ciò implica anche il superamento della dimensione strettamente tecnica del Piano, e la sua apertura verso un'**idea di territorio e di città quale progetto della comunità**.

Attraverso momenti di partecipazione è stato in tal senso possibile acquisire e approfondire degli aspetti di percezione/sensibilità della comunità locale rispetto ai principali temi di interesse collettivo. In tal senso il Piano ha tenuto conto di una pluralità di tematiche indirizzate ad orientare la futura pianificazione operativa.

## **La legge regionale di governo del territorio e la disciplina paesaggistica del PIT-PPR**

Il Piano Regolatore Generale è lo strumento attraverso il quale l'Amministrazione Comunale, in applicazione della legislazione nazionale vigente (L. 1150/1942), traduce la propria politica in scelte (sul e per il territorio).

La Regione Toscana prima con la L.R. 1/05, ad oggi con la L.R. 65/14, ha mantenuto ed ulteriormente approfondito l'impostazione data nella precedente Legge L.R. 5/95, che ha articolato il Piano Regolatore Generale in Piano Strutturale e Regolamento Urbanistico, quest'ultimo oggi sostituito dal Piano Operativo. Tale distinzione risulta fondamentale in quanto il Piano Strutturale traccia le linee generali di pianificazione del territorio attraverso la definizione di obiettivi, indirizzi, azioni progettuali strategiche, l'individuazione delle invarianti strutturali (elementi cardine dell'identità dei luoghi), la enucleazione delle regole, dei vincoli e delle prescrizioni al fine di garantire, in relazione allo stato delle risorse, lo sviluppo sostenibile nel rispetto del patrimonio territoriale in quanto bene comune.

Il PS ha validità a tempo indeterminato, non ha valenza conformativa della disciplina dei suoli, e si attua mediante gli strumenti della pianificazione urbanistica di cui all'art. 10 comma 3 della L.R. 65/2014 (Piano Operativo e Piani Attuativi).

Il Piano Operativo, in particolare, ha lo scopo di individuare e disciplinare in modo puntuale gli assetti insediativi, infrastrutturali, storici, paesaggistici del territorio, coerentemente alla programmazione e ai criteri ed indirizzi definiti dal PS. La disciplina della gestione ha validità temporale indeterminata, mentre la disciplina delle trasformazioni è efficace per cinque anni.

In sintesi il Piano Strutturale, disciplinato all'art. 92 della L.R.65/14, costituisce lo strumento programmatico di definizione complessiva delle strategie di trasformazione, riqualificazione, valorizzazione del territorio comunale; il Piano Operativo è invece l'atto che definisce la disciplina dettagliata ed operativa per il territorio, individua e localizza la gestione delle risorse e delle trasformazioni nell'arco di tempo dei cinque anni di validità, nel rispetto degli indirizzi, dei parametri e delle prescrizioni del Piano Strutturale.

La L.R. 65/14 "Norme per il governo del territorio" pone il principio generale dello sviluppo sostenibile, già introdotto dalle precedenti leggi regionali L.R. 1/05 e L.R. 5/95, a fondamento dell'azione di governo del territorio. In conformità con i rispettivi ruoli e competenze, la Regione e gli Enti Locali programmano e disciplinano, mediante gli strumenti della pianificazione territoriale (PIT-PPR, PTC, PS), l'uso delle risorse a scale diverse, proponendo contenuti ed azioni orientate verso lo sviluppo sostenibile.

Detto obiettivo è perseguitabile attraverso un'attenta e ponderata pianificazione e programmazione territoriale, che consenta un utilizzo delle risorse territoriali ed ambientali in un'ottica di salvaguardia e di mantenimento dei beni comuni, di uguaglianza dei diritti all'uso e al loro godimento, nel rispetto delle esigenze legate alla migliore qualità di vita delle generazioni presenti e future.

La legge urbanistica toscana introduce un ulteriore concetto fondamentale: **tutto il territorio è da considerarsi “patrimonio”**. Pertanto la pianificazione deve promuovere e garantire la “riproduzione del patrimonio territoriale in quanto bene comune costitutivo dell’identità collettiva regionale”.

L’art. 3 della legge recita: “Per patrimonio territoriale si intende l’insieme delle strutture di lunga durata prodotte dalla coevoluzione fra ambiente naturale e insediamenti umani, di cui è riconosciuto il valore per le generazioni presenti e future. Il riconoscimento di tale valore richiede la garanzia di esistenza del patrimonio territoriale quale risorsa per la produzione di ricchezza per la comunità”.

Il **patrimonio territoriale** è costituito da:

- a) *la struttura idro-geomorfologica, che comprende i caratteri geologici, morfologici, pedologici, idrologici e idraulici;*
- b) *la struttura ecosistemica, che comprende le risorse naturali aria, acqua, suolo ed ecosistemi della fauna e della flora;*
- c) *la struttura insediativa, che comprende città e insediamenti minori, sistemi infrastrutturali, artigianali, industriali e tecnologici;*
- d) *la struttura agro-forestale, che comprende boschi, pascoli, campi e relative sistemazioni nonché i manufatti dell’edilizia rurale.*

Altro caposaldo della legge è l’individuazione del **perimetro del territorio urbanizzato**.

Con l’articolo 4 della L.R. 65/2014 viene introdotto il concetto che le trasformazioni che comportano impegno di suolo non edificato a fini insediativi o infrastrutturali sono consentite esclusivamente nell’ambito del territorio urbanizzato. Non sono consentite pertanto nuove edificazioni residenziali fuori del territorio urbanizzato.

Il territorio urbanizzato è costituito dai centri storici, le aree edificate con continuità dei lotti a destinazione residenziale, industriale e artigianale, commerciale, direzionale, di servizio, turistico-ricettiva, le attrezzature e i servizi, i parchi urbani, gli impianti tecnologici, i lotti e gli spazi inedificati interclusi dotati di opere di urbanizzazione primaria. L’individuazione del perimetro del territorio urbanizzato tiene inoltre conto delle strategie di riqualificazione e rigenerazione urbana, ivi inclusi gli obiettivi di soddisfacimento del fabbisogno di edilizia residenziale pubblica, laddove ciò contribuisca a qualificare il disegno dei margini urbani.

La Legge sottolinea che non costituiscono territorio urbanizzato:

- “a) le aree rurali intercluse, che qualificano il contesto paesaggistico degli insediamenti di valore storico e artistico, o che presentano potenziale continuità ambientale e paesaggistica con le aree rurali periurbane, così come individuate dagli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica dei comuni, nel rispetto delle disposizioni del PIT;
- b) l’edificato sparso o discontinuo e le relative aree di pertinenza”.

Le **trasformazioni non residenziali al di fuori del territorio urbanizzato**, che comportino impegno di suolo non edificato, sono consentite esclusivamente con il procedimento di cui all’articolo 25 della legge regionale, al fine di verificarne la sostenibilità per ambiti sovracomunali. Al fine di limitare il consumo di suolo, tali trasformazioni sono ammesse “esclusivamente qualora non sussistano alternative di riutilizzazione e riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti. Essi devono in ogni caso concorrere alla riqualificazione dei sistemi insediativi e degli assetti territoriali nel loro insieme, nonché alla prevenzione e al recupero del degrado ambientale e funzionale”.

Per effetto delle modifiche introdotte dalla L.R. 10/24, le previsioni di trasformazione che comportano impegno di suolo esterno al territorio urbanizzato sono individuate nel Piano Operativo. La conferenza di copianificazione, costituita dai legali rappresentanti della Regione, della provincia o della città metropolitana, del comune, valuta che le previsioni proposte siano coerenti con le specifiche strategie del piano strutturale, nel rispetto ai contenuti del PIT, verifica che non sussistano alternative sostenibili di riutilizzazione e riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti e di localizzazione, e indica gli eventuali interventi mitigativi e compensativi degli effetti indotti sul territorio.

Sono comunque escluse dal procedimento di copianificazione le previsioni relative a:

- a) interventi attinenti alla sicurezza, al pronto soccorso sanitario, alla difesa idraulica e idrogeologica;
- b) ampliamento delle strutture esistenti artigianali, industriali, o produttrici di beni e servizi, purché finalizzato al mantenimento delle funzioni produttive;
- c) opere pubbliche e ampliamento o adeguamento di quelle esistenti;
- d) interventi urbanistico-edilizi previsti dai programmi aziendali pluriennali di miglioramento agricolo ambientale delle aziende agricole, salvo quelli aventi ad oggetto le trasformazioni di cui all'articolo 64, comma 8 della L.R. 65/14.

Il **Piano Strutturale** è disciplinato all'art. 92 della L.R. 65/14 e si compone del quadro conoscitivo, dello statuto del territorio e della strategia dello sviluppo sostenibile.

Il **quadro conoscitivo** comprende l'insieme delle analisi necessarie a qualificare lo statuto del territorio e a supportare la strategia dello sviluppo sostenibile.

Lo **statuto del territorio** contiene, specificando rispetto al PIT e al PTC:

- a) il patrimonio territoriale comunale, e le relative invarianti strutturali, di cui all'articolo 5 della L.R. 65/14;
- b) la perimetrazione del territorio urbanizzato ai sensi dell'articolo 4 della L.R. 65/14;
- c) la perimetrazione dei centri e dei nuclei storici e dei relativi ambiti di pertinenza di cui all'articolo 66 della L.R. 65/14;
- d) la ricognizione delle prescrizioni del PIT e del PTC;
- e) le regole di tutela e disciplina del patrimonio territoriale, comprensive dell'adeguamento alla disciplina paesaggistica del PIT;
- f) i riferimenti statutari per l'individuazione delle UTOE e per le relative strategie.

La **strategia dello sviluppo sostenibile** 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 collegate agli interventi di trasformazione; urbana previste all'interno del territorio urbanizzato, articolate per UTOE e per categorie funzionali;
- d) i servizi e le dotazioni territoriali pubbliche necessarie per garantire l'efficienza e la qualità degli insediamenti e delle reti; infrastrutturali, nel rispetto degli standard di cui al D.M. 1444/1968, articolati per UTOE;
- e) gli indirizzi e le prescrizioni da rispettare nella definizione degli assetti territoriali e per la qualità degli insediamenti;
- 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.

Il Piano Strutturale contiene altresì:

- a) gli obiettivi in termini di infrastrutture e servizi finalizzati a promuovere la mobilità sostenibile, con particolare riferimento alla mobilità ciclistica;
- a) le analisi che evidenziano la coerenza interna ed esterna delle previsioni del piano;
- b) la valutazione degli effetti attesi a livello paesaggistico, territoriale, economico e sociale;
- c) l'individuazione degli ambiti caratterizzati da condizioni di degrado;
- d) la mappatura dei percorsi accessibili fondamentali per la fruizione delle funzioni pubbliche urbane;
- e) le misure di salvaguardia.

#### La conformazione al PIT-PPR

Il processo di conformazione del Piano Strutturale al PIT-PPR approvato con DCR 27/2015, da svolgersi secondo le procedure disposte dall'art. 21 della Disciplina del piano paesaggistico regionale, costituisce una fase fondamentale della redazione del nuovo strumento di pianificazione.

Ne consegue una forte attenzione e sensibilità ai temi del paesaggio, la cui tutela e valorizzazione costituisce e riafferma uno degli obiettivi principali del Piano Strutturale, in una prospettiva capace di integrare la conservazione e la valorizzazione dei valori naturali ed antropici del paesaggio con le strategie di riqualificazione e sviluppo sostenibile dei territori e delle comunità locali.

In tal senso, oltre alla puntuale e dettagliata disciplina dei beni paesaggistici definita dal PIT-PPR, sono state specifico motivo di approfondimento e riflessione le direttive contenute nella Disciplina d'uso della Scheda di Ambito di Paesaggio n. 5. *Val di Nievole e Val d'Arno inferiore*.

La disciplina paesaggistica del PIT-PPR, costituita non solo dalle direttive, prescrizioni e prescrizioni d'uso contenute nei suoi elaborati, ma dal complesso dei contenuti conoscitivi e statutari relativi ai diversi ambiti di paesaggio in cui è articolato il territorio regionale, diviene fondamento e parte integrante dello Statuto del Territorio del PS, nel quale saranno definite le regole di tutela e disciplina del patrimonio territoriale di cui all'art. 3 della L.R. 65/14 e delle Invarianti di cui all'art. 5 della stessa legge regionale.

Questa fase è stata affrontata mediante l'analisi critica, l'approfondimento e la declinazione locale dei morfotipi relativi alle quattro Invarianti Strutturali del PIT-PPR ("i caratteri idrogeomorfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici", "i caratteri ecosistemici del paesaggio", "il carattere policentrico e reticolare ei sistemi insediativi urbani e infrastrutturali", "i caratteri morfotipologici dei paesaggi rurali"), la cui articolazione costituirà il riferimento per la definizione dei Sistemi e delle Invarianti a livello comunale.

Particolare attenzione è stata posta all'analisi dei morfotipi della III Invariante, relativa ai sistemi insediativi urbani, in relazione alla quale è stato definito il perimetro del territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 4 della L.R. 65/14, tenendo conto anche delle strategie di riqualificazione del margine urbano tracciate dal Piano.

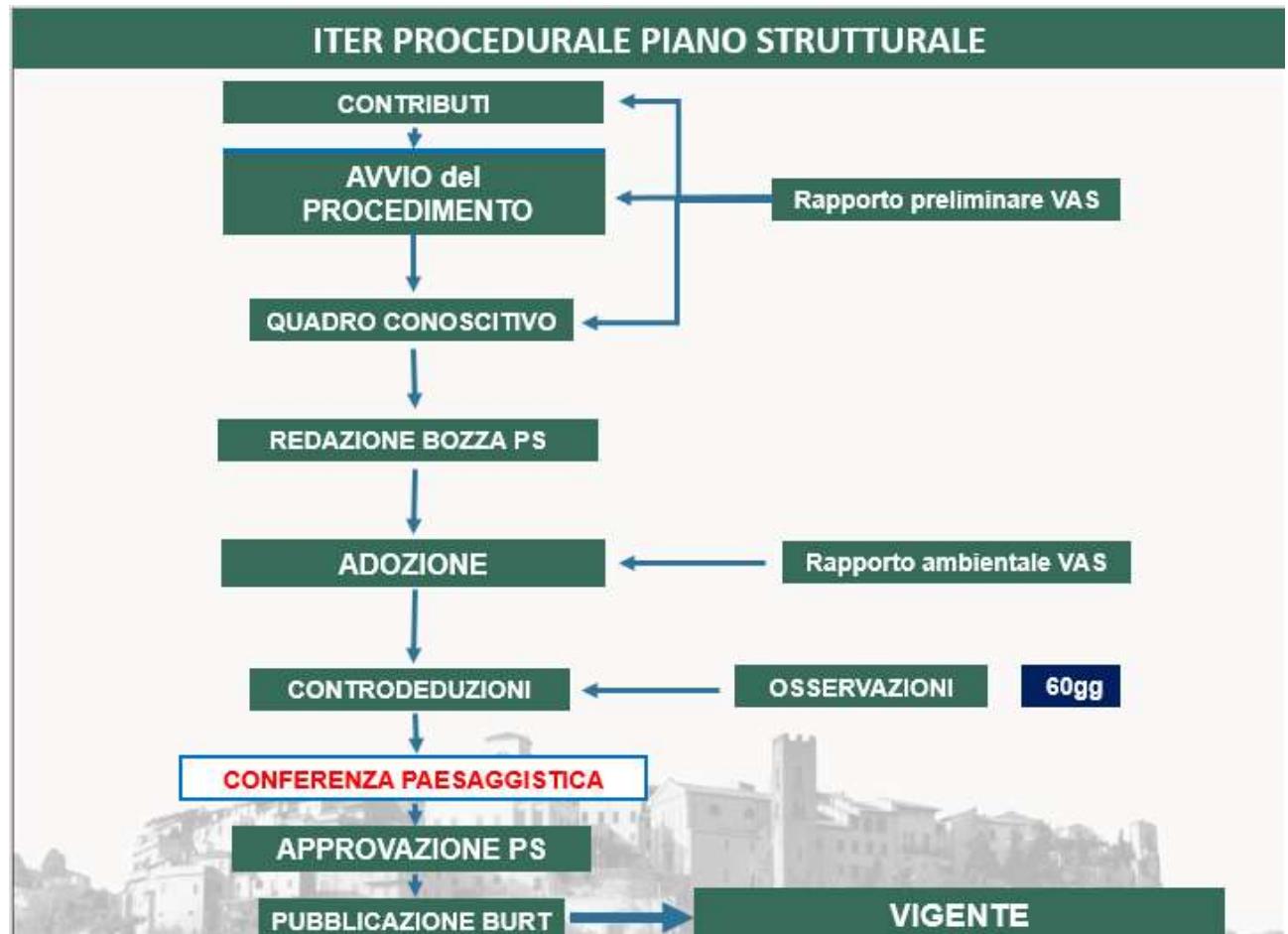
Per quanto riguarda la disciplina paesaggistica del territorio, attraverso sistematici approfondimenti conoscitivi è stata una specifica ricognizione delle strutture del paesaggio e relative componenti definite nelle Schede di Paesaggio di cui alla Sezione 4 dell'Elaborato 3B del PIT-PPR (Immobili ed aree di notevole interesse pubblico). Ognuna delle componenti citate è stata individuata e disciplinata all'interno del Piano, in approfondimento e declinazione delle disposizioni e degli indirizzi del Piano Paesaggistico regionale.

Sono state inoltre oggetto di specifico approfondimento le direttive e le prescrizioni contenuta nella Scheda d'Ambito del PIT\_PPR.

Lo specifico **Documento di Coerenza** che accompagna il Piano Strutturale dà conto nel dettaglio del quadro delle coerenze e degli approfondimenti svolti.

### L'iter di formazione e approvazione del Piano Strutturale

L'iter di formazione del PS segue la procedura di cui all'art. 19 della L.R. 65/14, sintetizzata nel seguente diagramma.



## L'Avvio del Procedimento

La comunicazione di avvio del procedimento ai sensi dell'art. 17 della L.R. n. 65/14 costituisce l'atto iniziale del processo di formazione del Piano Strutturale, con il quale l'Amministrazione Comunale individua:

- gli obiettivi di Piano, le azioni conseguenti e gli effetti ambientali e territoriali attesi;
- il quadro conoscitivo di riferimento delle risorse territoriali e gli ulteriori ricerche da svolgere;
- gli Enti e gli organismi pubblici tenuti a fornire apporti tecnici e conoscitivi utili all'effettuazione delle procedure di valutazione del Piano Strutturale, nonché eventualmente competenti all'emanazione di pareri, nulla osta o assensi necessari ai fini dell'approvazione dello stesso.

Con D.C.C. n. 54/2019 l'Amministrazione Comunale ha deliberato l'Avvio del Procedimento per la formazione del nuovo Piano Strutturale, definendone gli obiettivi strategici e le conseguenti azioni di tutela, valorizzazione e di trasformazione sostenibile in riferimento alle risorse.

Gli **obiettivi strategici** definiti nel Documento possono essere sintetizzati come di seguito:

**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.

**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.

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.);

### **Valorizzazione del territorio rurale**

Incentivare le attività agricole come forma di presidio del territorio e risorsa economica sostenibile.

Sviluppare le potenzialità multifunzionali delle aree agricole e forestali, coniugando funzioni produttive con funzioni di presidio idrogeologico, ambientale e paesaggistico.

Promuovere il recupero del patrimonio edilizio rurale per favorire la permanenza degli abitanti.

Promuovere la fruizione turistica del territorio rurale compatibile e coerente con i valori storici, paesaggistici ed ambientali del territorio rurale.

### **Valorizzare le qualità ambientali naturalistiche e paesaggistiche del territorio**

Tutela e valorizzazione delle aree di interesse ambientale e paesaggistico, con particolare riferimento al SIR Cerbaie.

Favorire la tutela della biodiversità e la continuità ambientale della rete ecologica.

### **Promuovere la qualità insediativa e l'integrazione del tessuto nel contesto paesaggistico**

Salvaguardare le aree libere residue interagenti con gli ambiti ad alta connotazione paesaggistica;

Tutelare i varchi, le visuali, le direttive libere negli ambiti di trasformazione per conservare le relazioni percettive tra insediamenti e spazi non edificati; connessione ecologica e paesaggistica

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 ambiti di connessione ecologica e paesaggistica.

***Potenziamento della rete dei percorsi ciclo-pedonali*** in ambito urbano, territoriale, fluviale.

Promozione di una rete complessiva della mobilità dolce attraverso la riqualificazione della viabilità esistente, l'implementazione della rete dei percorsi di tipo pedonale e ciclabile sia in ambito urbano che territoriale, con funzione di collegamento delle principali emergenze naturalistiche (fiume Arno, aree umide, ambito collinare delle Cerbaie, ecc.) e storico-culturali (ville, siti archeologici, centri storici, manufatti idraulici, ecc.), in un'ottica di fruizione sostenibile dell'ambiente e del territorio da parte della cittadinanza e dei turisti (percorsi salute, trekking urbano, ecc.).

***Valorizzare il ruolo dei centri storici comprese le emergenze di carattere archeologico-storico-architettonico***

In coerenza con il percorso già avviato dell'AC, 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, SMAM Il borgo che vorrei*, ecc.), nonché favorendo l'introduzione di funzioni attrattive ed innovative complementari e compatibili (arte, cultura, turismo, servizi, terziario avanzato).

Coinvolgimento attivo del tessuto associativo e della cittadinanza con progetti mirati (p. es. *insieme per il green, adatta e baratta*, ecc.)

Recupero e riqualificazione dei nuclei storici consolidati sia dal punto di vista 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. es. sperimentando forme di *albergo diffuso*).

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.

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 (vedi *"i percorsi della chiocciola"*).

***Riqualificare il tessuto di recente formazione***

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.

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.

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.

***Individuare strategie di riqualificazione, valorizzazione e sviluppo del polo produttivo di Ponticelli***, al fine di rivitalizzare il comparto produttivo, promuovendo lo sviluppo di attività e settori con elevato grado di innovazione tecnologica e produttiva, l'introduzione di funzioni in grado di conferire valore aggiunto, la riqualificazione delle connessioni ecologiche ed ambientali tra il sistema produttivo e l'ambito rurale circostante (anche con eventuale funzione di sicurezza idraulica).

***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.).

Favorire la programmazione della mobilità sostenibile dando particolarmente rilievo al tema della città-territorio *accessibile*.

Riqualificazione dei nodi infrastrutturali di accesso al territorio comunale ed ai principali centri abitati, anche con interventi di qualificazione/integrazione paesaggistica, in considerazione del loro ruolo di *porte del territorio*.

***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.

***Partecipazione pubblica alle scelte urbanistiche*** attivando un percorso che coinvolga la comunità su temi e gli aspetti di interesse generale inerenti scelte di tipo urbanistico, ambientale, sociale, economico, etc.

Nel corso del processo di formazione del Piano Strutturale, gli obiettivi definiti dal Documento di Avvio sono stati approfonditi, articolati ed implementati, consentendo la individuazione di obiettivi specifici ed azioni che costituiscono indirizzo per la definizione dei contenuti statutari e strategici di P.S., 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. Gli obiettivi generali/specifici e le relative azioni sono sintetizzati nella tabella riportata nel successivo capitolo “Le strategie e gli obiettivi del Piano”, al quale si rimanda.

Si fa presente che nel 2023 si è insediata una nuova amministrazione, che ha condiviso i principi generali enunciati nell'atto di avvio, integrando e precisando alcuni obiettivi programmatici (in particolare relativamente al ricorso alle energie rinnovabili, nel rispetto dei preminenti valori ambientali e paesaggistici del territorio ed incentivando la formazione di Comunità Energetiche; alla promozione turistica del territorio anche attraverso l'individuazione di aree per sosta camper; al rilancio dell'area produttiva di Ponticelli ed in particolare del comparto PIP, promuovendo anche l'introduzione di funzioni integrative e complementari in grado di conferire valore aggiunto quali commerciale, servizi, ecc.).

## Il Quadro Conoscitivo di PS

Il riferimento fondamentale per la programmazione delle scelte di governo del territorio e per la verifica dei loro effetti è rappresentato dalle indagini e dagli studi svolti per la comprensione dei fenomeni territoriali che interagiscono sia nell'area vasta che nella specificità del territorio comunale.

Il Quadro Conoscitivo permette di valutare le risorse essenziali del territorio (le risorse naturali, quali l'aria, l'acqua, il suolo, gli ecosistemi della fauna e della flora e inoltre le città, i sistemi degli insediamenti, il paesaggio, i documenti materiali della cultura, i sistemi infrastrutturali e tecnologici) sia in quanto tali che in riferimento al loro stato di conservazione e/o efficienza.

Questo strumento di analisi rappresenta un supporto fondamentale per definire gli obiettivi generali per il governo del territorio, nonché il presupposto per verificare l'efficacia e la sostenibilità delle azioni previste rispetto al quadro generale delle risorse.

Inoltre, al fine di effettuare scelte verificate in relazione alle reali condizioni del territorio, è necessario che il Quadro Conoscitivo sia costantemente aggiornato, attraverso periodico monitoraggio.

L'elaborazione e la sistematizzazione del Quadro Conoscitivo ha costituito la prima fase del processo di formazione del Piano Strutturale.

Sono stati assunti come primo riferimento per la formazione del Quadro Conoscitivo:

- il complesso degli studi e degli elaborati del PIT con valore di Piano Paesaggistico Regionale;
- il quadro conoscitivo di supporto al PTC della Provincia di Pisa.

Fanno parte del quadro conoscitivo anche gli elaborati e gli studi del Piano Strutturale e del Regolamento Urbanistico vigenti, tra i quali si segnala in particolare la ricognizione del patrimonio edilizio storico in territorio rurale.

Le analisi svolte nell'ambito della formazione del nuovo PS hanno riguardato principalmente:

- a) la ricognizione e l'aggiornamento del quadro dei beni paesaggistici, dei vincoli sovraordinati e delle aree di rispetto;
- b) la ricognizione e l'aggiornamento dell'uso del suolo<sup>1</sup>;
- c) l'approfondimento degli aspetti ambientali, paesaggistici ed agronomici del territorio rurale, con la redazione di una specifica carta delle aziende agricole nel territorio comunale<sup>2</sup>;
- d) la lettura della stratificazione cronologica dei percorsi e del tessuto edificato;
- e) la verifica dello stato di attuazione dello strumento urbanistico vigente, con particolare attenzione alla dotazione di standard urbanistici;
- f) analisi demografiche e socio-economiche, anche al fine della determinazione degli scenari socio-economici, nonché per acquisire dati rispetto alla domanda abitativa attuale e tendenziale, e del correlato fabbisogno di edilizia sociale;
- g) la ricognizione e l'aggiornamento delle infrastrutture tecnologiche di interesse pubblico;
- h) l'analisi e l'approfondimento degli aspetti geologico – idraulici del territorio<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> A cura Dott. Agr. Francesco Martinelli – PFM SRL Società tra Professionisti

<sup>2</sup> A cura Dott. Agr. Francesco Martinelli – PFM SRL Società tra Professionisti

<sup>3</sup> A cura Dott. Geol. Alessandra Giannetti e Dott. Ing. Gesualdo Bavecchi

Una componente fondamentale del Quadro Conoscitivo è inoltre rappresentata dal Rapporto Ambientale redatto nell'ambito della Valutazione Ambientale Strategica.

Queste analisi sono state rappresentate nei seguenti 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)

La sintesi del quadro conoscitivo è rappresentata nella carta QC8 - Valori e Criticità che mette a sistema i valori e le criticità territoriali, e costituisce riferimento per l'individuazione del patrimonio territoriale e l'elaborazione delle strategie dello sviluppo sostenibile.

Nei successivi paragrafi vengono sinteticamente richiamati alcuni dei principali aspetti e considerazioni emerse dalle indagini di quadro conoscitivo, rimandando agli specifici elaborati allegati al Piano Strutturale per la consultazione integrale ed i relativi approfondimenti.

### ***Riconoscizione dei Beni Paesaggistici e dei vincoli sovraordinati***

Nel Comune di Santa Maria a Monte sono presenti vincoli paesaggistici riferiti ai seguenti beni:

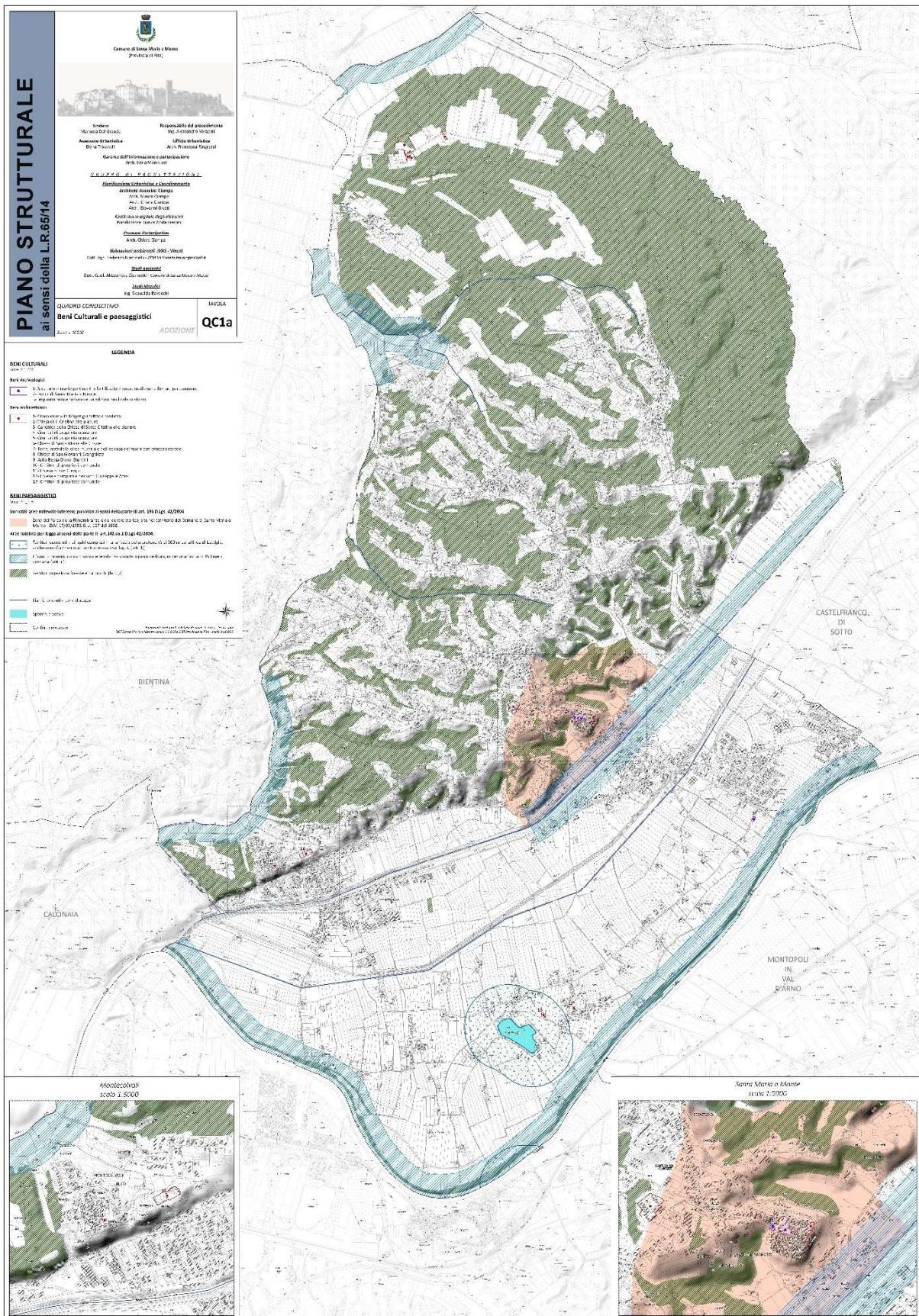
#### **Art. 136 del D.Lgs 42/04:**

*“Zona del Parco della Rimembranza e del centro storico, sita nel territorio del Comune di Santa Maria a Monte” istituito con D.M. 17/05/1958 G.U. 127 del 1958”*

#### **Art. 142 del D.Lgs 42/04:**

- *“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)*
- *“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)*
- *“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. (art.142. c.1, lett. B, Codice)*

Una delle fasi iniziali della costruzione del Quadro Conoscitivo è stata la riconoscizione dei beni sopra descritto, al fine di verificarne la corrispondenza con le indicazioni del Piano Paesaggistico Regionale. Tale riconoscizione è stata rappresentata nella Tavola QC1a – Beni Culturali e Paesaggistici, come meglio descritto nello specifico Elaborato di Coerenza al PIT-PPR che accompagna il PS.



Nella Tavola QC1b è invece rappresentato l'insieme dei vincoli sovraordinati non relativi ai beni culturali e paesaggistici (vincolo idrogeologico, zone di rispetto, ZSC Cerbaie, ecc.).

### ***Caratteri territoriali ed urbanistici***

Il territorio del Comune di Santa Maria a Monte si estende su una superficie di circa 46 Km<sup>2</sup>, tra la valle dell'Arno e la dorsale collinare delle Cerbaie, a sua volta affacciata a nord ovest verso il padule di Bientina. Essendo un comune di confine tra diversi ambiti territoriali, dal punto di vista amministrativo e socio-economico è stato di volta in volta associato sia al "Comprensorio del cuoio" (Valdarno Inferiore), al quale si lega per le caratteristiche economiche e territoriali, sia all'ambito della Valdera, a cui fa riferimento per le relazioni con i centri urbani di Pontedera e Bientina, nonché per la passata appartenenza alle corrispondenti associazioni ed unioni intercomunali.

Questa peculiarità costituisce un importante elemento di riferimento per la definizione del quadro pianificatorio del Piano Strutturale, in quanto il territorio comunale si trova ad essere interessato da una pluralità di relazioni di tipo urbanistico, infrastrutturale, economico, nonché ambientale e paesaggistico che coinvolgono ambiti geografici ed entità territoriali differenziate, rispetto alle quali Santa Maria a Monte può svolgere un significativo ruolo di collegamento.

In particolare, è opportuno evidenziare:

- i collegamenti infrastrutturali con l'asse del Valdarno (attraverso la S.G.C. FI-Pi-LI e le S.P. Francesca e Francesca bis), ma anche il collegamento con la Val di Nievole e l'area lucchese;
- la tradizionale appartenenza, sotto il profilo socioeconomico, al sistema insediativo-produttivo del Valdarno Inferiore (distretto manifatturiero del cuoio), ma anche l'esistenza di significative attività produttive connesse all'indotto industriale pontederese;
- la gravitazione storica, culturale, sociale ed urbanistica del capoluogo e del territorio collinare verso il valdarno (Santa Maria a Monte è passata alla Provincia di Pisa nel 1925), di contro a quella verso la valdera degli insediamenti di Montecalvoli e San Donato (in passato rispettivamente comune autonomo e frazione del comune di Montecastello);
- l'importanza delle relazioni di tipo ecologico e paesaggistico tra il complesso collinare interprovinciale delle Cerbaie (interessato dall'omonimo SIR) e le aree di interesse ambientale del padule di Bientina e, attraverso di esse, del Monte Pisano.

Il PIT-PPR individua come criticità più rilevanti quelle relative alla diffusa pressione antropica presente nelle aree di fondovalle, dove un'intensa urbanizzazione ha comportato un significativo incremento del consumo di suolo e della superficie impermeabilizzata, aumentando gli impedimenti al deflusso delle acque e il rischio idraulico, sia in termini di volumi d'acqua potenzialmente esondabili che di crescente esposizione di beni e vite umane. Anche il paesaggio rurale della piana ha subito gli effetti di queste dinamiche, con la semplificazione del tessuto dei coltivi, la rimozione di elementi della rete scolante, del sistema della viabilità minore e del corredo vegetazionale non colturale.

Nei sistemi agroforestali di collina vi è stata l'espansione delle superfici boscate sui terreni meno vocati all'agricoltura e l'insufficiente o assente manutenzione delle sistemazioni idraulico-agrarie, spesso a seguito

di abbandono. I grandi elettrodotti aerei che in diversi punti attraversano l'area contribuiscono ad aumentare il peso degli impatti ambientali e visivi dell'ambito collinare.

Un altro tema significativo è quello della ricomposizione e del riordino della struttura insediativa, che ha visto negli ultimi decenni l'espansione disordinata dei nuclei urbani principali, con significativi fenomeni di "scivolamento" a valle dei nuclei urbani collinari e pedecollinari (vedi gli insediamenti di Montecalvoli basso e Ponticelli).

Infine si pone la questione della riqualificazione e del rilancio delle aree produttive, ed in particolare della polarità artigianale di Ponticelli, che costituisce parte integrante del più ampio distretto manifatturiero del Cuoio ma soffre da anni una situazione di stagnazione sotto il profilo urbanistico, infrastrutturale e socioeconomico.

### ***Il processo di pianificazione territoriale***

Il primo **Piano Strutturale** è stato approvato nel 1998 attraverso un faticoso percorso tecnico ed amministrativo, essendo nato in origine come variante generale al Piano di Fabbricazione allora vigente e configurandosi solo più tardi come adeguamento al nuovo quadro pianificatorio dettato dalla legge regionale n. 5/95 per il governo del territorio (di cui, fra l'altro, è stato fra i primi esempi).

Il Piano Strutturale e, a seguire, il **Regolamento Urbanistico del 2000**, hanno quindi scontato da subito una serie di limiti d'impostazione derivanti dalla natura "ibrida" del nuovo strumento, i cui contenuti erano ancora fortemente legati alla forma del PRG tradizionale più che alla nuova articolazione del piano comunale indicata dalla legge regionale.

L'Amministrazione Comunale, consapevole di tale situazione, a partire dal 2003 ha dato corso ad un graduale processo di revisione ed aggiornamento della strumentazione urbanistica, sia relative a tematiche specifiche (varianti P.S. del 2004/2005 per l'individuazione di nuove aree a destinazione produttiva – P.I.P. – e a servizi, del 2010 per l'adeguamento dei piani e programmi in materia di commercio) che alla disciplina urbanistica di dettaglio all'interno delle UTOE (variante R.U. del 2006) ed alla previsione di un Programma di Riqualificazione Insediativa relativo ai nuclei storici di Santa Maria a Monte e Montecalvoli (varianti al R.U. del 2007 e successive).

L'adeguamento parziale e progressivo degli atti urbanistici ha consentito di rispondere alle esigenze più urgenti manifestate in questi anni dal tessuto sociale ed economico locale, disciplinando con scelte a carattere per lo più puntuale le potenzialità di sviluppo e riqualificazione degli insediamenti civili e produttivi, ma non ha ovviamente potuto e voluto modificare il quadro di riferimento complessivo ancorato al Piano Strutturale del 1998.

Successivamente è entrata in vigore la L.R. 1/05 e i relativi regolamenti, approvazione dei nuovi P.I.T. e P.T.C., ed è emersa la necessità di una revisione organica dello strumento di pianificazione comunale, a seguito non solo dell'evoluzione del quadro normativo e programmatico di riferimento, ma soprattutto alla luce del progressivo consolidarsi di fenomeni urbanistico territoriali collegati a processi a scala locale e di area vasta che hanno generato sul territorio comunale dinamiche e tendenze di sviluppo non sempre adeguatamente controllate dagli strumenti urbanistici in vigore.

Possiamo, in via sintetica e preliminare, limitarci a citare i principali:

- l'evoluzione dell'assetto infrastrutturale con la realizzazione del nuovo raccordo con la S.G.C. Fi-Pi-Li, che ha conferito al territorio comunale una maggiore accessibilità e centralità nel contesto comprensoriale del basso Valdarno, fungendo quindi da fattore di accelerazione delle dinamiche insediative sia a livello residenziale che produttivo;
- la diffusa crescita edilizia intorno ai dei centri esistenti, avvenuta spesso anche in modi disordinati e poco qualificati dal punto di vista urbanistico e architettonico, fortemente alimentata dai processi di spostamento della domanda abitativa dai comuni maggiori del Valdarno e della Valdera verso territori più periferici ma dotati di buona accessibilità, e favorita al contempo dalla specifica impostazione di strumenti urbanistici largamente incentrati sul completamento edilizio.
- il conseguente significativo aumento demografico avvenuto nel primo decennio del nuovo secolo (+26 % dal 1998 al 2012), che se da un lato testimonia la vitalità e l'attrazione esercitata dal territorio di Santa Maria a Monte, dall'altro è stato fonte crescente di difficoltà per l'Amministrazione Comunale che deve far fronte a un rapido aumento della domanda di servizi e infrastrutture da parte della popolazione residente;
- gli squilibri generatisi nei tessuti urbani esistenti e di nuova formazione, nei quali l'insufficienza qualitativa e quantitativa degli standard urbanistici e dei servizi pubblici (verde, parcheggi, ecc.) ha troppo spesso evidenziato l'incapacità del solo mercato immobiliare, in assenza di un efficace controllo pubblico, a generare "parti di città" dotate della necessaria qualità ambientale e coerenti con l'identità dei luoghi;
- il sostanziale ristagno delle attività di carattere produttivo e commerciale, talvolta anche collegato a difficoltà di attuazione delle potenzialità individuate dal piano urbanistico vigente, a fronte di una azione di programmazione pubblica fortemente rivolta allo sviluppo e alla riorganizzazione del comparto produttivo (nuovo P.I.P. in località Ponticelli) e commerciale (nuovi insediamenti in località Ponticelli, politiche di rivitalizzazione del commercio nei nuclei storici);
- il progressivo affermarsi, in dimensioni per ora contenute ma significative, di attività legate alla valorizzazione culturale e turistica del territorio comunale (soprattutto, ma non solamente, quello collinare) attraverso la realizzazione di servizi e attività compatibili con il contesto ambientale e paesaggistico (bed & breakfast, agriturismo, ricettività diffusa, valorizzazione dei prodotti tipici e della cultura locale, ecc.);
- le problematiche legate ad un appropriato recupero del patrimonio edilizio esistente nei centri storici e nel territorio rurale, spesso oggetto di interventi non rispettosi dell'identità storica e culturale degli organismi edilizi e del tessuto urbano;
- le problematiche legate alla fragilità idrogeologica del territorio, sia sotto l'aspetto della sicurezza idraulica delle aree di pianura, evidenziato in modo ineludibile delle misure di salvaguardie disposte dall'Autorità di Bacino dell'Arno attraverso il P.A.I., che sotto l'aspetto della difesa e del risanamento del territorio collinare, più volte interessato da frane e incendi, per di più in aree di riconosciuto interesse ambientale.
- la riconosciuta importanza del patrimonio naturalistico del territorio collinare delle Cerbaie, evidenziata anche nell'istituzione del SIR -SIC 63 delle Colline delle Cerbaie (Codice Natura 2000 IT5170003) ai sensi della Legge regionale 6 aprile 2000, n. 56 e della Del. Cons. Reg. Toscana 24 luglio 2007, n. 80, con successiva approvazione del relativo Piano di Gestione.

Pertanto nel 2010 l'Amministrazione Comunale ha avviato una revisione organica dello strumento di pianificazione territoriale comunale (Piano Strutturale e Regolamento Urbanistico) come passaggio necessario per la messa a punto di una nuova visione strategica del territorio in cui lo sviluppo sociale ed economico locale sia strettamente connesso con la salvaguardia e la valorizzazione delle risorse territoriali (ambientali, storiche, culturali, socioeconomiche) quali fattori di sviluppo armonico della comunità e del territorio di Santa Maria a Monte.

L'approvazione del nuovo **Piano Strutturale nel 2014**, ai sensi della L.R. 1/05, ha aperto il percorso alla successiva **Variante Generale al Regolamento Urbanistico**, avviata nel 2015 e definitamente approvata nel gennaio 2017.

Tra gli elementi di più marcata discontinuità con la pianificazione urbanistica precedente si evidenzia la revisione critica di alcune previsioni di espansioni residenziale intorno ai principali centri urbani ed un loro conseguente esteso ridimensionamento, determinato anche in base ad un diffuso processo partecipativo, a testimoniare il cambiamento indotto nella percezione collettiva e nei valori socioeconomici a seguito della grande crisi del mercato edilizio successiva al 2007, nonché delle difficoltà collegate ai condizionamenti presenti nei contesti collinari e di pianura.

L'entrata in vigore della nuova legge regionale n. 65/14 per il governo del territorio e la successiva approvazione del PIT con valore di Piano Paesaggistico Regionale ha fatto sì che la Variante Generale al RU sia stata oggetto di conformazione al PIT mediante la Conferenza Paesaggistica prevista all'art. 21 della relativa Disciplina, attestando la coerenza dei contenuti di RU al complesso delle direttive e prescrizioni dello stesso PIT-PPR.

Nel novembre 2019 l'Amministrazione Comunale ha avviato il procedimento di formazione del nuovo Piano Strutturale in adeguamento alla L.R. 65/14 ed al PIT-PPR.

Il vigente RU ha concluso la sua efficacia, per la parte soggetta a decadenza quinquennale, il 31 marzo 2024, per effetto delle reiterate proroghe disposte dalla L.R. 31/20.

### ***Il monitoraggio dello stato di attuazione dello strumento urbanistico***

Tra gli elementi di fondamentale importanza per impostare il nuovo Piano strutturale vi è la cognizione critica degli strumenti urbanistici comunali vigenti e del loro stato di attuazione. Il monitoraggio dettagliato e puntuale delle previsioni attuate e non attuate del Regolamento Urbanistico consente non solo di effettuare un bilancio qualitativo e quantitativo delle trasformazioni avvenute, ma fornisce elementi utili per leggerne la coerenza e l'attualità rispetto al nuovo quadro strategico da perseguire, fornendo elementi utili anche per l'individuazione, in via definitiva, del perimetro del territorio urbanizzato ai sensi dell'art.4 L.R. 65/14, ovvero quell'ambito organico funzionale alla riqualificazione degli insediamenti esistenti, anche attraverso la dotazione di servizi, la riqualificazione del tessuto e la ricucitura dei margini urbani.

E' stata svolta una approfondita valutazione rispetto gli aspetti "quantitativi" (Sul, alloggi realizzati o non realizzati, standard, piani attuativi convenzionati, non convenzionati, interventi in fase di realizzazione, etc) e "qualitativi", considerando però lo stretto periodo di vigenza del Piano, in particolare i processi di rigenerazione che sono complessi.

I risultati di tale analisi sono sintetizzati in specifici elaborati di carattere grafico /tabellare/descrittivo che costituiscono momento preliminare e propedeutico all'elaborazione della proposta urbanistica e sono di supporto alle fasi iniziali del processo valutativo.

Si rimanda per la loro consultazione al successivo capitolo “Il dimensionamento delle trasformazioni”

### ***Ambiente, paesaggio e territorio rurale***

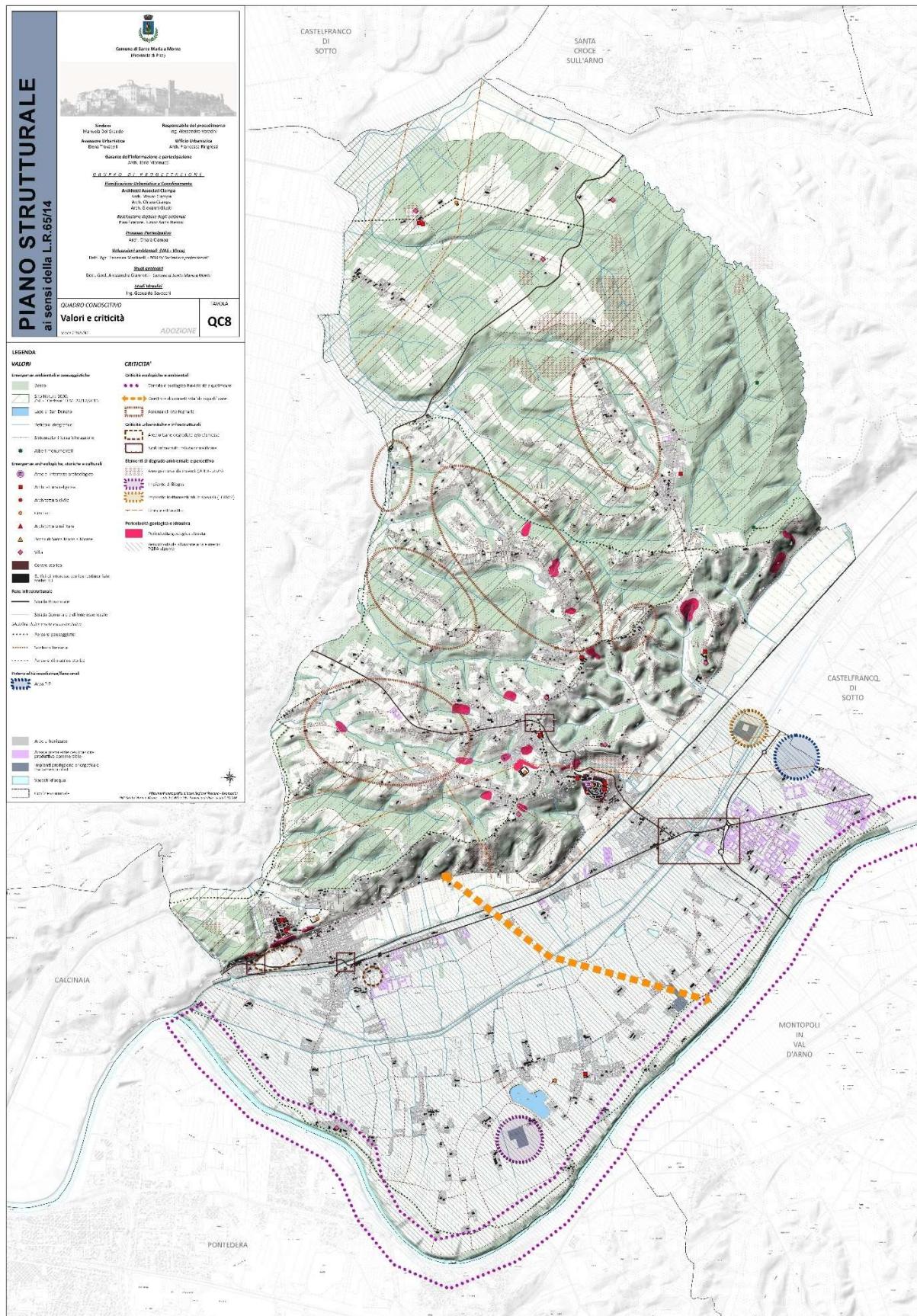
Il Quadro Conoscitivo di P.S. contiene un'approfondita ricognizione degli aspetti relativi alle componenti ambientali, paesaggistiche e rurali del territorio comunale (vedi Tavv. QC6, QC7).

In particolare, lo specifico studio allegato al PS<sup>4</sup> prende in considerazione gli aspetti climatologici, morfologici ed idrografici del territorio, l'uso del suolo e la sua dinamica, gli aspetti vegetazionali, forestali ed ambientali, la struttura agronomica e produttiva, evidenziando un quadro complessivo che, esteso all'analisi effettuata nel Piano di Gestione del SIC/SIR "Le Cerbaie", ha consentito di rilevare valori e criticità presenti nel territorio rurale del Comune di Santa Maria a Monte.

Si rimanda alla consultazione degli elaborati citati per gli approfondimenti relativi.

---

<sup>4</sup> Relazione Agronomica a cura Dott. Agr. Federico Martinelli - PFM Srl Società tra Professionisti



## Il progetto di Piano Strutturale

Il Progetto di PS è composto dai seguenti documenti:

### **Elaborati descrittivi/normativi**

- Relazione Generale
- Relazione Agronomica
- Documento di coerenza al PIT\_PPR
- Norme Tecniche di Attuazione (NTA) con Schede Norma UTOE

### **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 agroforesteale

#### *Strategia del Territorio*

- PR5 - U.T.O.E
- PR6 - Sintesi delle strategie

### **Studi geologici di supporto alla pianificazione urbanistica**

#### **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.

#### **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.

#### **Indagini Idrologiche idrauliche**

- Relazione Idrologico - idraulica
- Verifiche idrauliche
- Documentazione fotografica

#### **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

## Lo Statuto del Territorio ed il Patrimonio Territoriale

Ai sensi dell'art. 6 della L.R. 65/14, 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. 65/14).

Il Piano Strutturale individua il Patrimonio Territoriale, in relazione all'articolazione di cui all'Art. 3 comma 2 della L.R. 65/14, 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.*

Il Patrimonio Territoriale individuato dal PS è articolato 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.

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.

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.

## La struttura idro-geomorfologica

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.

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.

Nel territorio comunale di Santa Maria a Monte il PS ha individuato i seguenti sistemi morfogenetici:

- ***MAR\_Margine***
- ***BES\_Bacini di esondazione***
- ***PPE\_Pianura pensile***
- ***DEU\_Depressioni umide***
- ***FON\_Fondovalle***

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.

## La struttura ecosistemica

Il Piano Strutturale definisce le regole di tutela, riproduzione e trasformazione della struttura ecosistemica 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 del PIT con valore di Piano Paesaggistico (PIT-PPR), con particolare riferimento ai contenuti di cui alla scheda d'Ambito n. 5. *Val di Nievole e Val d'Arno inferiore*, nonché alla disciplina dei Beni Paesaggistici di cui all'allegato 8B.

*La Tav. PR\_2 "PR2 - Patrimonio territoriale: La struttura ecosistemica "* è stata elaborata a partire dalla carta della rete ecologica (Il invariante PIT-PPR), confrontata con le carte relative all'invariante IV. Da ciò sono scaturiti i lineamenti normativi per questa invariante.

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 pianoaltimetriche delle sistemazioni; le opere di contenimento (muri a secco, terrazzamenti, ciglioni, lunette, etc.) nel loro stato di consistenza formale e funzionale; le caratteristiche pianoaltimetriche della viabilità e dei percorsi interni a dette aree; le alberature segnaletiche; il microreticolato 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 nderogabile;
- 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 interrate, 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 selviculturale, 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).

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. Sarà da assicurare la funzione ecologica ed il mantenimento degli equilibri idrogeologici, rappresenta anche un arricchimento percettivo del paesaggio urbano e rurale.

d) 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.

e) 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.

f) 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.

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 rappresenti 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.

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***

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

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 coniungi 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 selviculturali 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 robineti).

**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 reticolto idrografico minore per i nodi delle pianure alluvionali.

- Mantenimento e valorizzazione dell'agrobiodiversità.

***Matrice agroecosistemica di pianura:***

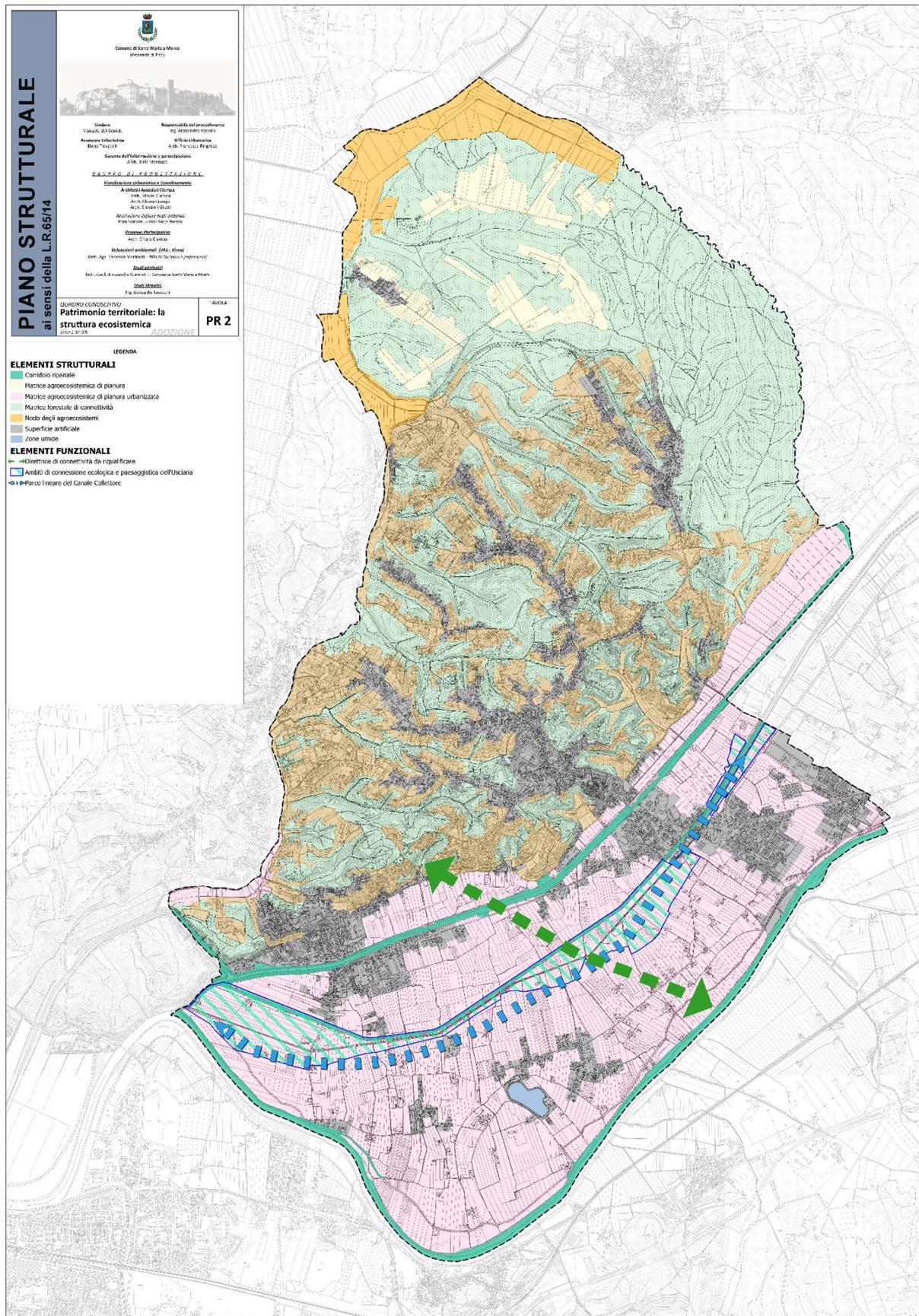
- Riduzione dei processi di consumo di suolo agricolo a opera dell'urbanizzato e delle infrastrutture, e mantenimento dei bassi livelli di urbanizzazione e di impermeabilizzazione del suolo;
- Mitigazione degli impatti dell'agricoltura intensiva sul reticolo idrografico e sugli ecosistemi fluviali, lacustri 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:***

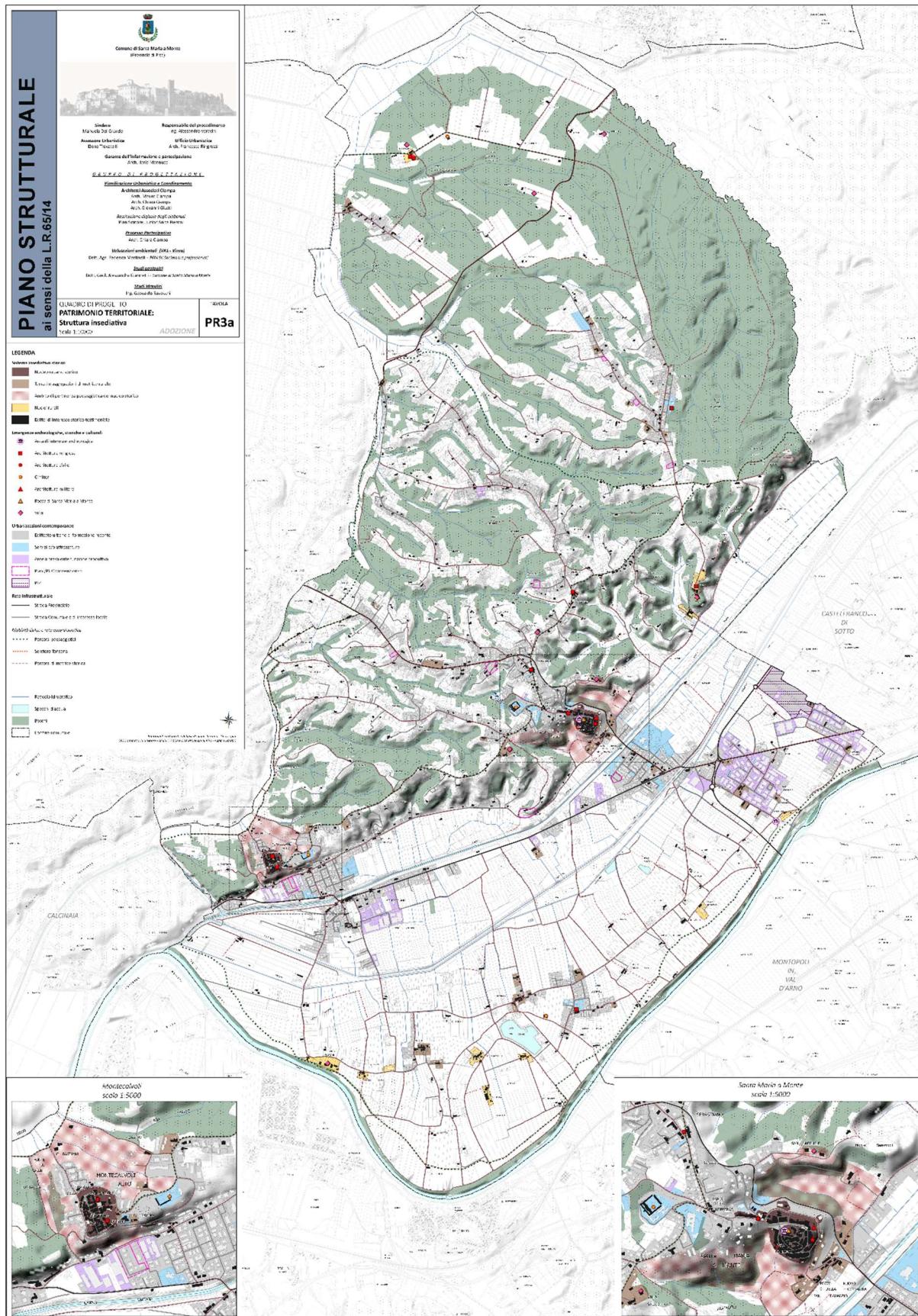
- Riduzione dei processi di consumo di suolo agricolo a opera dell'urbanizzato residenziale e industriale/commerciale, e delle infrastrutture lineari (strade, eletrodotti, ecc.), evitando la saldatura delle aree urbanizzate, conservando i varchi inedificati, e mantenendo la superficie delle aree agricole 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 Direttive 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.



## La struttura insediativa

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*. Inoltre 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 traguardano 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 inedificati 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.



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

#### 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 a 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 PS indirizza il PO a dettare norme puntuale per il recupero, la riqualificazione, la rivitalizzazione socio-economica dei centri, per quanto di competenza.

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. In particolare il PS indica 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.

Per quanto riguarda gli **ambiti di pertinenza paesaggistica dei nuclei storici** di Santa Maria a Monte e Montecalvoli, sono da considerarsi da salvaguardare come elementi di integrazione e di connessione tra l'insediamento e il contesto ambientale e paesaggistico. Infatti assolvono ad un indispensabile ruolo di complementarietà 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. Il PS detta delle specifiche norme di tutela per il 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.

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.

### **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.

### **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. 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). Il PS detta gli indirizzi da perseguire in sede di PO, pertanto si rimanda alla specifica disciplina.

**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, formatisi a seguito di interventi di iniziativa privata, evidenziano, specie in ambito collinare, tipologie residenziali plurifamiliari a bassa densità. Il PS detta gli indirizzi da perseguire in sede di PO, pertanto si rimanda alla specifica disciplina.

**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. Il PS detta gli indirizzi da perseguire in sede di PO, pertanto si rimanda alla specifica disciplina.

**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). Il PS detta gli indirizzi da perseguire in sede di PO, pertanto si rimanda alla specifica disciplina.

**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. Il PS detta gli indirizzi da perseguire in sede di PO, pertanto si rimanda alla specifica disciplina.

**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, formatisi 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). Il PS detta gli indirizzi da perseguire in sede di PO, pertanto si rimanda alla specifica disciplina.

#### **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 del piano.

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. Il PS detta gli indirizzi da perseguire in sede di PO, pertanto si rimanda alla specifica disciplina.

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.

#### **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 (ciclovia dell'Arno, parco lineare del Collettoore, 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. Il PS detta gli indirizzi da perseguire in sede di PO, pertanto si rimanda alla specifica disciplina.

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.

Per la 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.). Il PS detta gli indirizzi da perseguire in sede di PO, pertanto si rimanda alla specifica disciplina.

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 ciclopedenale. 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).

### **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.

### **Territorio urbanizzato**

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.

Attraverso la lettura critica della struttura insediativa il Piano Strutturale individua il perimetro del territorio urbanizzato nella Tav. PR3.3 – Patrimonio Territoriale: Territorio Urbanizzato.

Ai sensi dell'art. 4 della L.R. 65/14, "il territorio urbanizzato è costituito dai centri storici, le aree edificate con continuità dei lotti a destinazione residenziale, industriale e artigianale, commerciale, direzionale, di servizio, turistico-ricettiva, le attrezzature e i servizi, i parchi urbani, gli impianti tecnologici, i lotti e gli spazi inedificati interclusi dotati di opere di urbanizzazione primaria". Sempre ai sensi del comma 4 dell'articolo citato "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."

All'interno del territorio urbanizzato il PO potrà valutare eventuali possibilità di crescita e completamento di parti del tessuto insediativo, purché funzionali alla qualificazione del margine urbano, alla realizzazione di strategie di rigenerazione urbana e/o alla realizzazione di attrezzature e spazi di interesse pubblico.

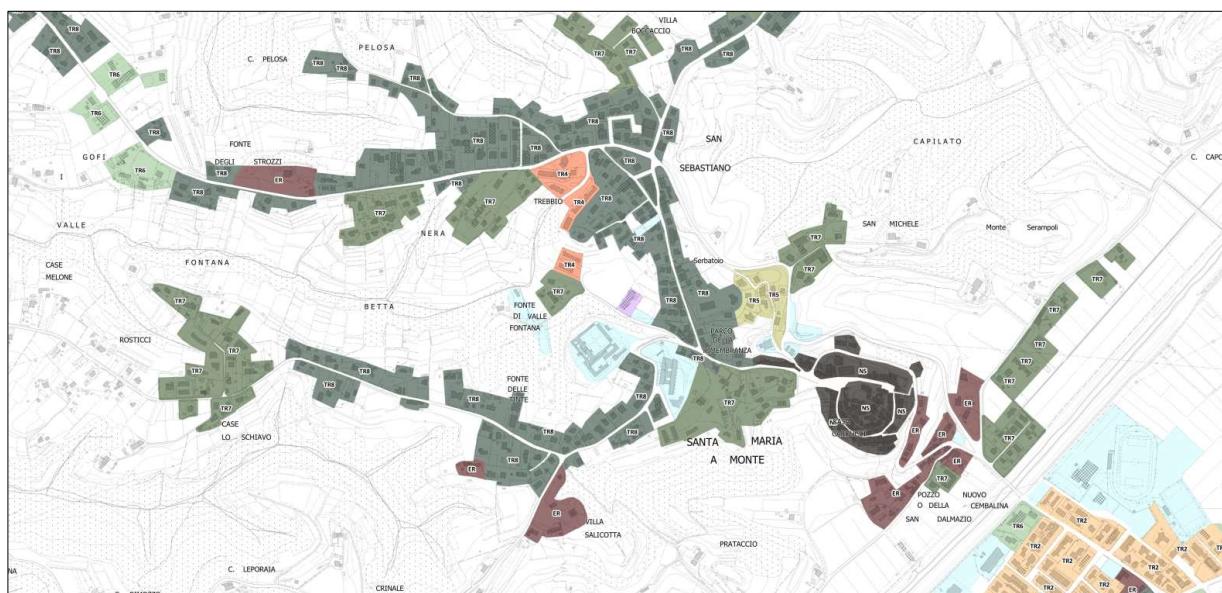
A tal fine, il P.S. include nel territorio urbanizzato alcuni ambiti funzionali all'attuazione di strategie di riqualificazione insediativa e di ridisegno dei margini urbani, per i quali sono definiti specifici obiettivi all'interno delle schede UTOE.

L'individuazione del territorio urbanizzato 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 1: 50.000 ed attraverso la lettura dei morfotipi insediativi di cui alla III° Invariante.

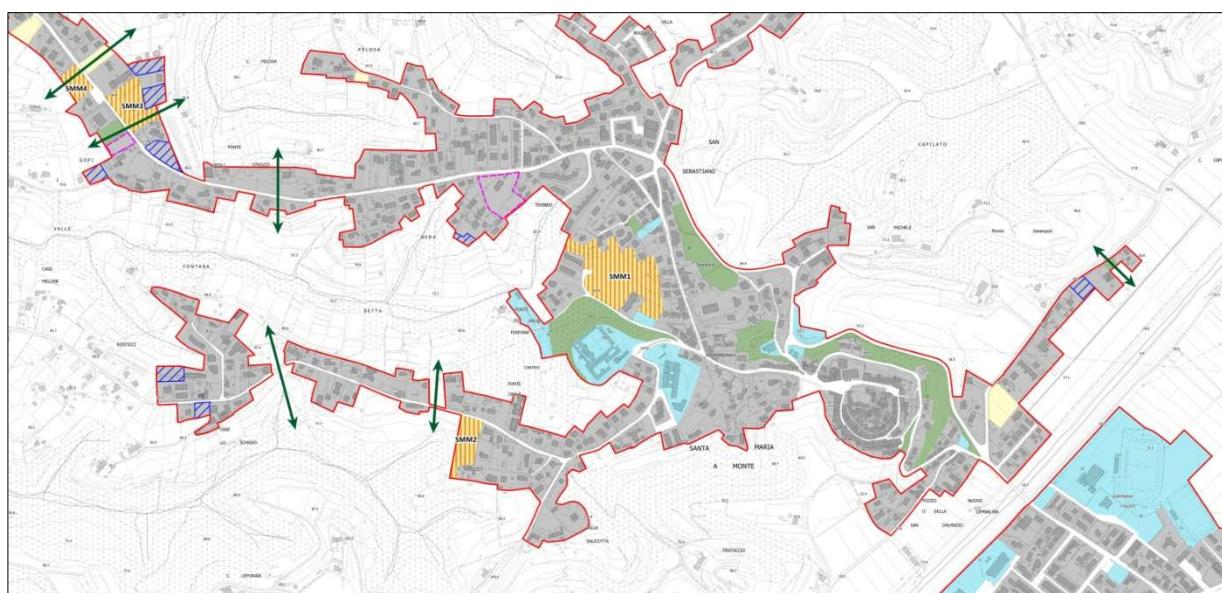
La perimetrazione del territorio urbanizzato ha tenuto inoltre di conto degli interventi edilizi di recente

attuazione non ancora rappresentati nella cartografia regionale, nonché delle aree interessate da Piani Attuativi convenzionati ancora vigenti.

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 Strutture, 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.



### *Estratto Tav. PR3b – Morfotipi insediativi*



### *Estratto Tav. PR3c – Territorio Urbanizzato*

## La struttura agro-forestale

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\_a cura del Dott. Agr. Federico Martinelli).

La struttura agroforestale del Comune di Santa Maria a Monte è dunque 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 culturali, strutturati e ben equipaggiati dal punto di vista ecologico.

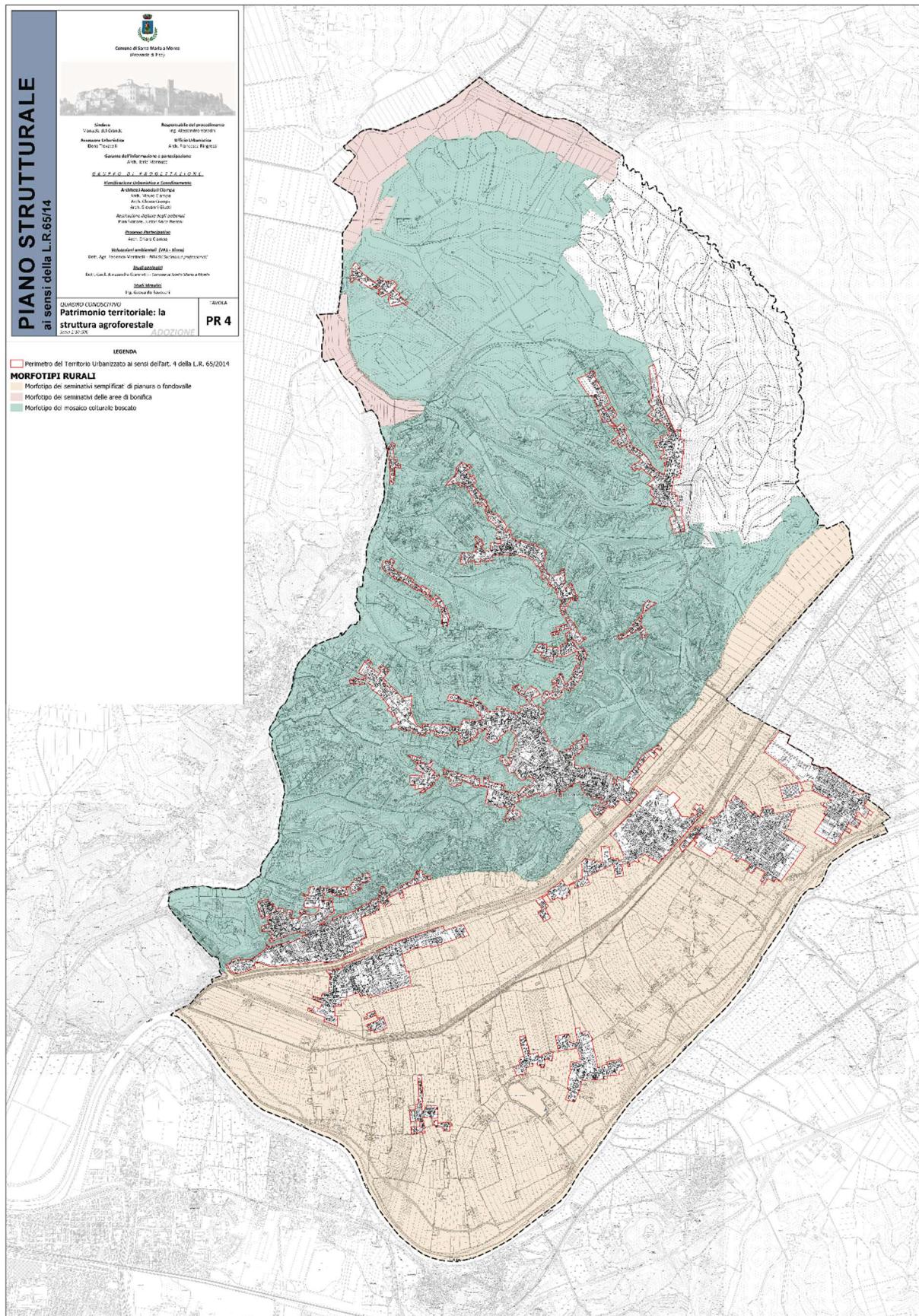
**b) Morfotipo dei seminativi delle aree di bonifica:**

L'obiettivo di coniugare un'attività agricola innovativa e redditizia con una efficace regimazione delle acque e mantenimento della struttura della maglia agraria.

**c) Morfotipo del mosaico colturale e boschato:**

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:

- 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.
- Preservare, ove possibile, i caratteri di complessità, articolazione e diversificazione tipici della maglia agraria.



## I Beni Paesaggistici

Nel Comune di Santa Maria a Monte sono presenti i seguenti beni paesaggistici:

### **Immobili ed aree di notevole interesse pubblico ai sensi dell'art. 136 del D. Lgs 42/04:**

*DM 127 del 1958 del 17/05/1958 GU Zona del Parco della Rimembranza e del centro storico;*

### **Aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. 42/04:**

- **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);

Nella cartografia di PS sono rappresentate le aree di cui all'art. 136 e le aree di cui all'art. 142 del DLgs42/2004, cfr Tavola QC1 a Beni Culturali e Paesaggistici (1:10.000).

Si fa presente che il PS acquisisce le aree tutelate per legge (c.d. "aree Galasso") dal PIT-PPR, non attivando una specifica riconoscizione.

La disciplina di PS recepisce il complesso delle direttive e prescrizioni relative ai beni sopra indicati contenute nella Disciplina dei Beni Paesaggistici del PIT-PPR (Elaborato 8B e Scheda di vincolo).

## Obiettivi e Strategie del Piano Strutturale

Il Piano Strutturale, in continuità con il precedente Piano Strutturale, 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 statutari 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. I suddetti obiettivi generali e specifici e le relative azioni sono sintetizzati nella seguente tabella:

<b>Obiettivi generali</b>	<b>Obiettivi specifici</b>	<b>Azioni</b>
<b>A. Sviluppare una visione di sistema</b> 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.	<p>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</p> <p>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;</p> <p>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;</p> <p>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.</p> <p>A1.5 Coordinamento con Servizi e Polarità di interesse sovracomunale (sedi istituzionali, servizi d'area, centri di formazione, ecc.).</p>
<b>B. Sviluppare il sistema delle relazioni di natura ambientale, ecologica, storica, culturale, sociale, rurale e produttiva</b> al fine	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,	<p>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 perifluiviali, ecc.) e storico-culturali (ville, siti archeologici, percorsi storici, ecc.) del territorio;</p> <p>B.1.2. Favorire progetti connessi alla navigabilità dell'Arno ed alla valorizzazione degli ambiti perifluiviali (punti di approdo connessi al territorio ed ai comuni contermini attraverso il</p>

<p>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.</p>	<p>recupero dei percorsi e delle emergenze storico-culturali, ecc.);</p>	<p>sistema della mobilità dolce, es. ciclovia dell'Arno, ecc.)</p>
	<p>B.2. Incentivare la fruizione turistica compatibile e coerente con i valori storici, paesaggistici ed ambientali</p>	<p>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.</p>
<p><b>C. Tutelare e valorizzare il territorio rurale ed il paesaggio</b></p>	<p>C.1. Favorire le attività agricole come forma di presidio del territorio e risorsa economica sostenibile.</p>	<p>C.1.1. Disciplina delle attività e degli interventi funzionali all'attività agricola a carattere imprenditoriale e/o amatoriale;</p>
	<p>C.2. Sviluppare le potenzialità multifunzionali del territorio rurale</p>	<p>C.2.1. Individuazione ed incentivazione di attività compatibili (agricole, ricreative, turistiche) quali forme di promozione economica del territorio collinare;</p>
	<p>C.3. Tutelare e valorizzare i caratteri peculiari del territorio rurale e del paesaggio agrario tradizionale</p>	<p>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.</p>
<p><b>D. Tutelare e valorizzare le qualità ambientali, ecologiche e naturalistiche del territorio</b></p>	<p>D.1 Favorire la tutela della biodiversità e la continuità ambientale della rete ecologica.</p>	<p>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 reticolto 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</p>
<p><b>E. Promuovere la qualità insediativa e l'integrazione del tessuto nel contesto paesaggistico</b></p>	<p>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</p>	<p>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 direttive libere negli ambiti di trasformazione per conservare le relazioni percettive tra insediamenti e spazi non edificati; promuovere connessioni ecologiche e paesaggistiche;</p>

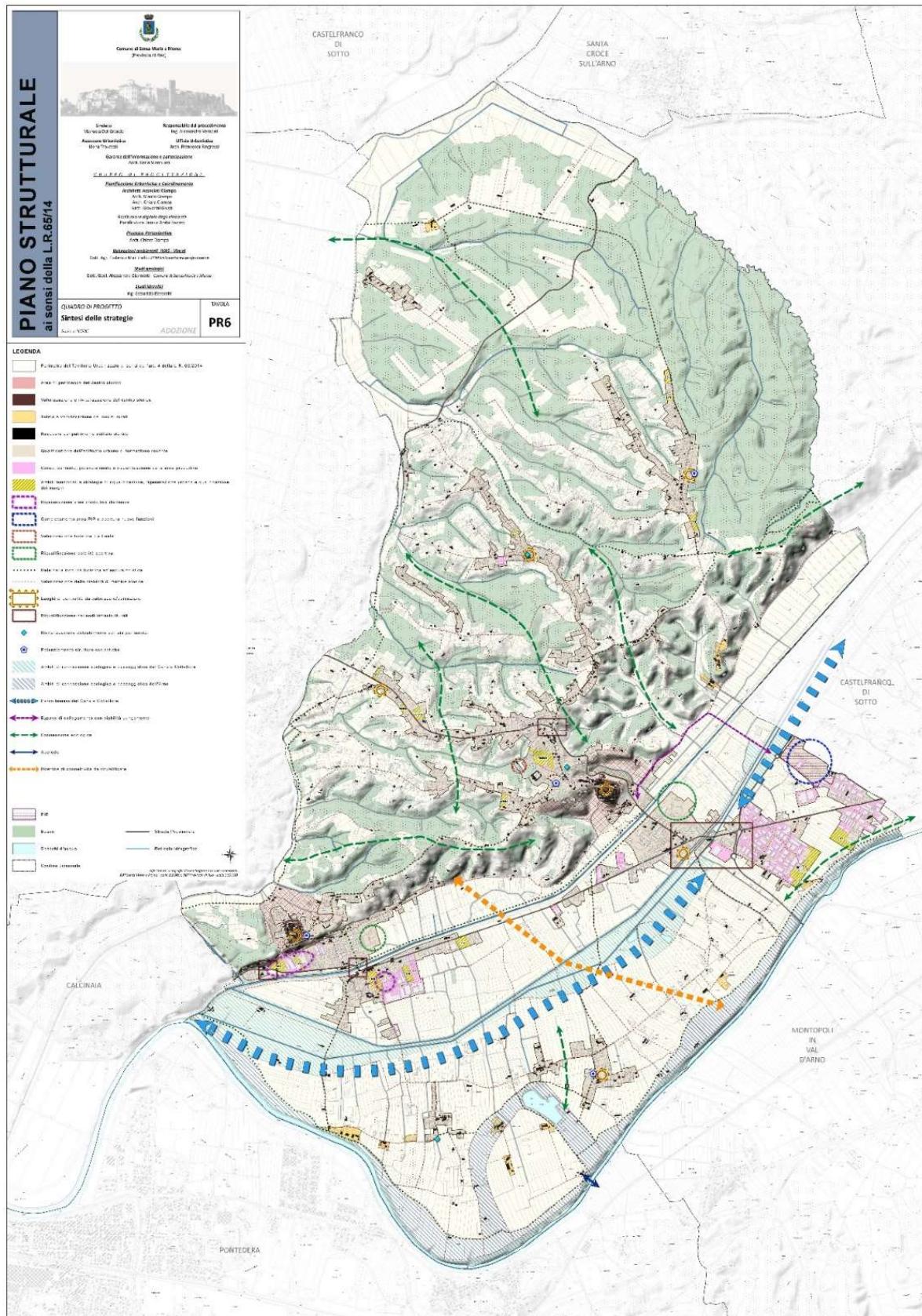
		<p>E.1.3. Tutela e valorizzazione del paesaggio con riferimento ai caratteri di eccellenza ed alla qualificazione del paesaggio degradato, incrementando il sistema del verde, della rete ecologica urbana, nonché definendo regole per l'integrazione costruito-natura, anche attraverso l'individuazione di specifici ambiti di connessione ecologica e paesaggistica interagenti con la struttura insediativa.</p>
<p><b>F. Valorizzare il ruolo dei centri storici e delle emergenze di carattere archeologico-storico-architettonico</b></p>	<p>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>	<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>
<p><b>G. Riqualificare la struttura insediativa di recente formazione</b></p>	<p>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</p>	<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</p>

	verde	<p>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>
<b>H. Individuare strategie di riqualificazione, valorizzazione e sviluppo del polo produttivo di Ponticelli</b>	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>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;</p> <p>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);</p> <p>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>
<b>I. Promuovere modalità sostenibili di mobilità ed accessibilità</b>	<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.</p> <p>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</p>	<p>I.1.1. Riqualificazione dei nodi infrastrutturali di accesso al capoluogo ed agli insediamenti di Montecalvo e Ponticelli, migliorandone l'efficienza nonché l'immagine urbana e paesaggistica;</p> <p>I.1.2. Riqualificazione del sistema della viabilità urbana riducendo l'impatto del traffico veicolare sugli insediamenti esistenti e privilegiando sistemi di mobilità "dolce";</p> <p>I.2.1. Potenziamento della rete dei percorsi ciclo-pedonali in ambito urbano, territoriale, fluviale;</p> <p>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>

	culturali, ecc.).	
<b>L. Promuovere la sicurezza del territorio</b>  Prevenzione e mitigazione del rischio idraulico e idrogeologico	<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;</p> <p>L.1.2. Individuazione di specifiche condizioni alla trasformazione per il non aggravamento delle condizioni di rischio idraulico nelle aree a pericolosità idraulica elevata;</p> <p>L.2.1. Individuazione di specifiche condizioni alla trasformazione nelle aree a pericolosità geomorfologica elevata;</p> <p>L.2.2. Contenimento del consumo di suolo nel territorio collinare;</p> <p>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>
<b>M. Partecipazione pubblica alle scelte urbanistiche</b>	M.1. Attivazione di un articolato percorso partecipativo di supporto al processo di pianificazione	<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;</p> <p>M.1.2. Involgimento attivo del tessuto associativo e della cittadinanza anche attraverso progetti mirati ed iniziative sul territorio.</p>

In coerenza con gli obiettivi e le azioni sopra richiamate, il PS delinea le strategie da perseguire nella formazione dei successivi atti di governo del territorio, attraverso le direttive e gli indirizzi di cui al Titolo III delle Norme di Piano (con particolare riferimento alle indicazioni relative alle singole UTOE contenute nelle relative Schede).

Nella Tavola *PR6 – Sintesi delle Strategie* sono rappresentate le **indicazioni strategiche** relative alle principali azioni di riqualificazione insediativa, infrastrutturale, ambientale e paesaggistica, che dovranno essere oggetto di specifico approfondimento e programmazione in sede di PO.



Tra le principali **strategie** evidenziate nella Tavola PR6, si richiamano:

- La **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) quali fattori di attrazione e rilancio dell'intero territorio.
- La **salvaguardia e la qualificazione degli ambiti di pertinenza paesaggistica dei nuclei storici** di Santa Maria a Monte e Montecalvoli e delle aree libere residue con essi interagenti, aventi un fondamentale ruolo di integrazione paesaggistica e funzionale della struttura urbana storica 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 **valorizzazione e la qualificazione dei nuclei rurali** volta non solo a garantire 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 **recupero del patrimonio edilizio storico** promuovendo 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.
- La **qualificazione del tessuto urbano di formazione recente** attraverso il suo riequilibrio funzionale e urbanistico, il contenimento del consumo di suolo e la riqualificazione dei margini urbani, la riqualificazione dell'edificato 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 del sistema connettivo del verde.
- La **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. 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).
- L'individuazione di **ambiti interni al territorio urbanizzato e funzionali all'attuazione di strategie di riqualificazione insediativa e di ridisegno dei margini urbani**, volti a riprogettare e migliorare i fronti urbani verso lo spazio rurale, contribuire a qualificare e/o potenziare il sistema dei luoghi di centralità urbana e le dotazioni di standard, salvaguardando e riqualificando al tempo stesso le relazioni funzionali, visive e paesaggistiche tra territorio urbanizzato e territorio rurale.
- La **rigenerazione urbana delle aree produttive dismesse** quale elemento strategico per la riqualificazione e rivitalizzazione dei tessuti degradati e per incrementare la qualità ambientale degli insediamenti, anche attraverso l'attivazione di strumenti perequativi e/o compensativi a scala locale e territoriale.
- Il **consolidamento, potenziamento e riqualificazione degli insediamenti produttivi esistenti**, promuovendo lo sviluppo di attività e settori con elevato grado di innovazione tecnologica e

produttiva, l'introduzione di funzioni integrative e complementari in grado di conferire valore aggiunto (commerciale, servizi), nonché la valorizzazione delle connessioni ecologiche ed ambientali con il contesto rurale circostante, attraverso la salvaguardia e la valorizzazione dei residui spazi liberi/permeabili (anche in collegamento a funzioni di sicurezza idraulica), la realizzazione di impianti di energia da fonti rinnovabili (comunità energetiche - CER).

- Il **completamento e la riqualificazione del comparto PIP di Ponticelli**, anche attraverso l'apertura ad attività commerciali, direzionali e di servizio in forma compatibili con il carattere dell'insediamento.
- La **valorizzazione delle polarità ricreative e sportive** presenti nel territorio, con particolare riferimento agli impianti di Ponticelli e Montecalvoli ed all'area della Fonte a Santa Maria a Monte.
- La **rivitalizzazione del patrimonio edilizio comunale** per servizi di tipo culturale e sociale.
- Il **potenziamento delle strutture scolastiche** di Santa Maria a Monte, Montecalvoli, Cerretti e San Donato, anche attraverso l'adeguamento e l'ampliamento degli spazi e dei servizi integrativi all'attività didattica (palestra, mensa, ecc.).
- La valorizzazione della **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.).
- La **riqualificazione della rete infrastrutturale** esistente, con particolare riferimento ai nodi infrastrutturali ubicati lungo la SP Francesca, per i quali si dovranno attivare azioni di riqualificazione/adeguamento sotto l'aspetto funzionale, urbanistico e paesaggistico, in relazione alle polarità dei servizi e al sistema insediativo, favorendo la diversificazione dei sistemi di accesso ai centri urbani e privilegiando la mobilità dolce pedonale e ciclabile, integrata con il sistema funzionale del verde.
- Il possibile **collegamento della SP66 con via di Lungomonte** come alternativa di servizio ai sistemi insediativi locali;
- La tutela della biodiversità e la **continuità ambientale della rete ecologica**, attraverso la valorizzazione delle connessioni tra le diverse parti ed habitat del territorio collinare e di pianura.
- Individuazione di **ambiti di connessione ecologica e paesaggistica** in connessione all'Arno e lungo il reticolo idraulico di pianura, in particolare attraverso la formazione di un **Parco lineare lungo il 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. 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.
- Favorire progetti connessi alla navigabilità dell'Arno ed alla valorizzazione degli ambiti perifluivali, con individuazione di **punti di approdo** connessi al territorio ed ai comuni contermini attraverso il sistema della mobilità dolce.

Il PS definisce inoltre 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 generali del piano, nonché con le disposizioni specifiche relative alle singole UTOE. In particolare:

- 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. 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.
- 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.
- 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.
- 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.
- Al fine di un corretto **inserimento 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.
- 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 per la specifica categoria funzionale.
- 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:
  - la disciplina del territorio rurale dovrà 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;
  - 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.
  - deve essere garantita 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.
  - deve essere assicurata 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 insediativi, in particolare limitando l’espansione edilizia lineare lungo le viabilità esistenti.
  - 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).
  - 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.

- 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.
- 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.
- 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. 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 inoltre 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.
- **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).

## Le Unità Territoriali Organiche Elementari

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 la componente di strategia territoriale del PS.**

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 strategici generali precedentemente enunciati.

La Tav. PR5 individua la suddivisione dell'ambito territoriale comunale nelle singole UTOE, per ciascuna della quale sono definite le prestazioni e gli obiettivi di qualità. Le UTOE individuate dal PS sono le seguenti:

- **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**

Per ogni UTOE il PS definisce una Scheda contenente gli indirizzi specifici per il Piano Operativo, il dimensionamento sostenibile delle trasformazioni e la relativa dotazione di standard urbanistici. Le indicazioni delle Schede Norma costituiscono parte integrante della disciplina di Piano hanno carattere prescrittivo per la redazione del Piano Operativo e degli altri atti di governo del territorio.

Il Piano Operativo preciserà la disciplina urbanistica di dettaglio all'interno delle UTOE nel rispetto degli indirizzi, dei criteri e delle prescrizioni del Piano Strutturale, con particolare riferimento, oltre che alle Schede, alla disciplina statutaria relativa al Patrimonio Territoriale ed in particolare alle disposizioni relative alle Invarianti Strutturali.

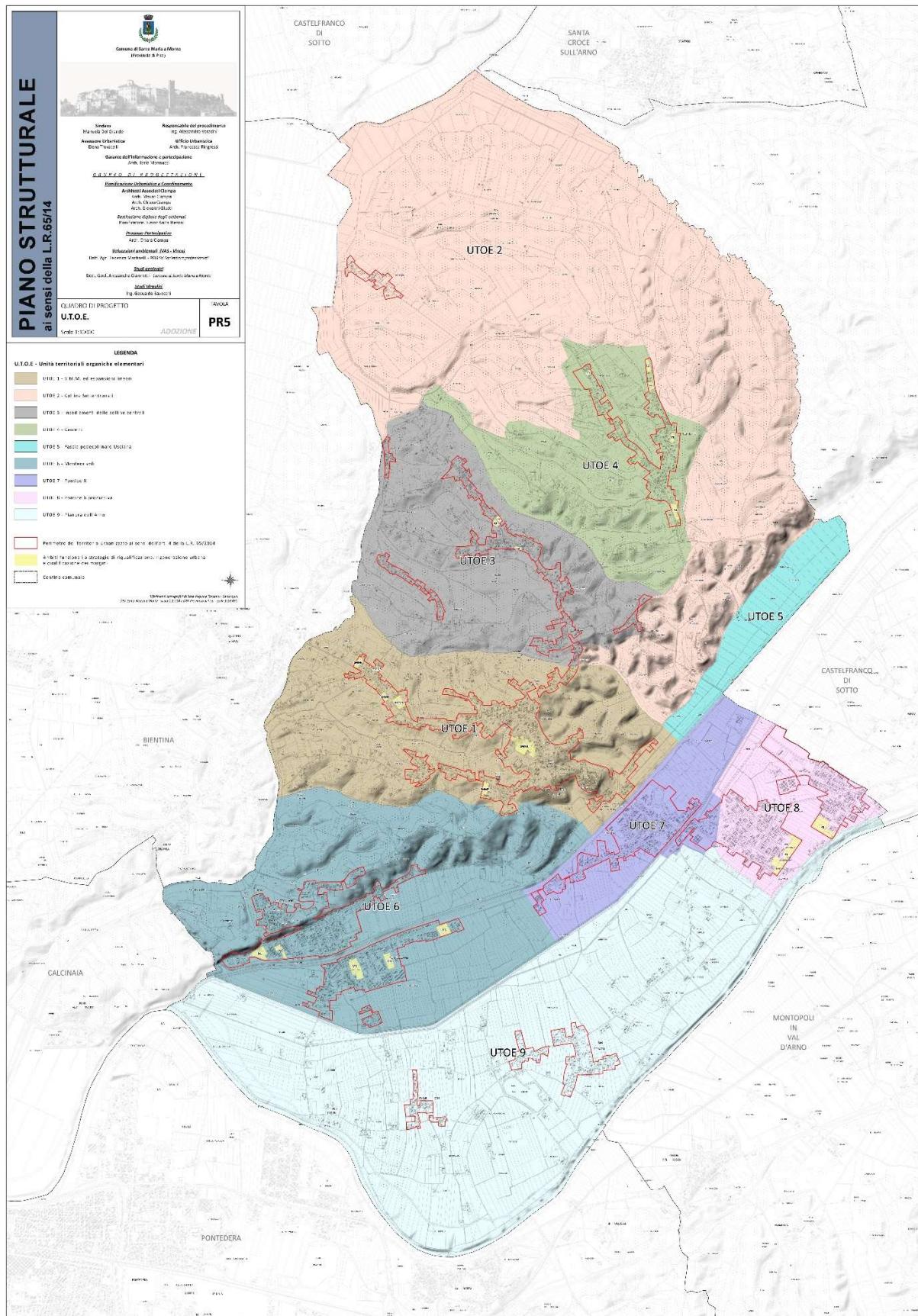
Per alcune UTOE il PS individua, all'interno del territorio urbanizzato, ambiti strategici per previsioni volte alla riqualificazione insediativa, rigenerazione urbana e rivitalizzazione socio-economica, definendo per ciascun ambito gli specifici obiettivi da perseguire in coerenza con le disposizioni dell'art. 4 comma 4 della L.R. 65/14 nella tutela dei valori paesaggistici e di permeabilità ecologica delle aree interessate, nonché assicurando la permanenza di varchi e visuali libere.

Tali ambiti sono individuati cartograficamente nella Tav. PR3c - 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.

Nell'ambito delle UTOE, il PO potrà definire eventuali previsioni di trasformazione esterne al territorio urbanizzato, in attuazione degli obiettivi e delle azioni di PS ed in coerenza con le disposizioni dell'art. 25 della L.R. 65/14.

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 V delle Norme, contribuendo al superamento delle situazioni di criticità in esso evidenziate, nonché alla prevenzione ed al superamento del rischio idraulico, geomorfologico e sismico.

Di seguito si riportano la Tav. PR5\_ U.T.O.E. e le schede normative relative alle singole UTOE.



## UTOE 1 – S.M.M. ED ESPANSIONI LINEARI

**Superficie Territoriale:** 4,40 Km<sup>2</sup>

**Popolazione:** 3.169 abitanti<sup>5</sup>

**Dotazione standard urbanistici:**

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

**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 ferme 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:

<sup>5</sup> 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)		
	NE - Nuova edificazione	R - Riuso	Totale
Categorie Funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/14			
Residenziale	9 000	4 500	<b>13 500</b>
Industriale - artigianale	0	0	<b>0</b>
Commerciale al dettaglio	1 500	1 500	<b>3 000</b>
Turistico- ricettiva	0	500	<b>500</b>
Direzionale e di servizio	1 500	1 500	<b>3 000</b>
Commerciale all'ingrosso e depositi***	0	0	
<b>TOTALI</b>	<b>12 000</b>	<b>8 000</b>	20 000

## UTOE 2 – COLLINE SETTENTRIONALI

**Superficie Territoriale:** 10.96 Km<sup>2</sup>

**Popolazione:** 274 abitanti<sup>6</sup>

**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	<b>1.258</b>	<b>4,59</b>	<b>18,00</b>	<b>4.932</b>	<b>- 3.674</b>

**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:

<sup>6</sup> 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 potenziale 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)		
	NE - Nuova edificazione	R - Riuso	Totale
Categorie Funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/14			
Residenziale	250	500	<b>750</b>
Industriale - artigianale	0	0	<b>0</b>
Commerciale al dettaglio - Medie strutture	0	0	<b>0</b>
Turistico- ricettiva	0	250	<b>250</b>
Direzionale e di servizio	250	250	<b>500</b>
Commerciale all'ingrosso e depositi***	0	0	
<b>TOTALI</b>	<b>500</b>	<b>1 000</b>	<b>1 500</b>

## UTOE 3 – INSEDIAMENTI DELLE COLLINE CENTRALI

**Superficie Territoriale:** 3,45 Km<sup>2</sup>

**Popolazione:** 1.729 abitanti<sup>7</sup>

**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	<b>2.561</b>	<b>9,35</b>	<b>18,00</b>	<b>4.932</b>	<b>- 2.371</b>

**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 insedimenti sono costituiti prevalentemente da tessuti edilizi di recente formazione formatisi 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 (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:

<sup>7</sup> 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 cognizione 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)		
Categorie Funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/14		NE - Nuova edificazione	R - Riuso	Totale
Residenziale		750	1 500	<b>2 250</b>
Industriale - artigianale		0	0	<b>0</b>
Commerciale al dettaglio		0	0	<b>0</b>
Turistico- ricettiva		0	250	<b>250</b>
Direzionale e di servizio		250	250	<b>500</b>
Commerciale all'ingrosso e depositi***				
<b>TOTALI</b>		<b>1 000</b>	<b>2 000</b>	<b>3 000</b>

## UTOE 4 – CERRETTI

**Superficie Territoriale:** 2,59 Km<sup>2</sup>

**Popolazione:** 964 abitanti<sup>8</sup>

**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
<b>INTERESSE COLLETTIVO</b>	3.545	3,68	2,00	1.928	1.617
<b>ISTRUZIONI</b>	4.250	4,41	4,50	4.338	- 88
<b>VERDE</b>	1.969	2	9,00	8.676	- 6.707
<b>PARCHEGGI</b>	1.224	1,27	2,50	2.410	- 1.186
tot	<b>10.988</b>	<b>11,40</b>	<b>18,00</b>	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 formatisi 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,

<sup>8</sup> Dato Anagrafe comunale 01/01/2025

palestra), 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	<b>3 750</b>
Industriale - artigianale	0	0	<b>0</b>
Commerciale al dettaglio	0	250	<b>0</b>
Turistico- ricettiva		250	<b>250</b>
Direzionale e di servizio	500	500	<b>1 000</b>
Commerciale all'ingrosso e depositi***			
<b>TOTALI</b>	<b>1 750</b>	<b>1 000</b>	<b>5 000</b>

## UTOE 5 - FASCIA PEDECOLLINARE USCIANA

**Superficie Territoriale:** 0,77 Km<sup>2</sup>

**Popolazione:** 9 abitanti<sup>9</sup>

**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	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>18,00</b>	<b>162</b>	<b>- 162</b>

**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 inedificato 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.

<sup>9</sup> Dato Anagrafe comunale 01/01/2025

## UTOE 6 – MONTECALVOLI

**Superficie Territoriale:** 5,26 Km<sup>2</sup>

**Popolazione:** 3.730 abitanti<sup>10</sup>

**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
<b>INTERESSE COLLETTIVO</b>	16.150	4,33	2,00	7.460	8.690
<b>ISTRUZIONI</b>	6.949	1,86	4,50	16.785	- 9.836
<b>VERDE</b>	25.765	6,81	9,00	33.570	- 7.805
<b>PARCHEGGI</b>	17.639	4,73	2,50	9.325	8.314
tot	<b>65.503</b>	17,83	<b>18,00</b>	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

<sup>10</sup> 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.

- I) 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 compatti 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)		
Categorie Funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/14		NE - Nuova edificazione	R - Riuso	Totale
Residenziale		4 500	15 000	<b>19 500</b>
Industriale - artigianale		12 000	2 500	<b>14 500</b>
Commerciale al dettaglio		2 500	3 500	<b>6 000</b>
Turistico- ricettiva		0	500	<b>500</b>
Direzionale e di servizio		500	1 750	<b>2 250</b>
Commerciale all'ingrosso e depositi***				
<b>TOTALI</b>		<b>15 000</b>	<b>23 250</b>	<b>42 750</b>

## UTOE 7 – PONTICELLI

**Superficie Territoriale:** 1,45 Km<sup>2</sup>

**Popolazione:** 1.757 abitanti<sup>11</sup>

**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
<b>INTERESSE COLLETTIVO</b>	1.0674	6,08	2,00	3.514	7.160
<b>ISTRUZIONI</b>	6307	3,59	4,50	7.907	- 1.599
<b>VERDE</b>	111.912	63,70	9,00	15.813	96.099
<b>PARCHEGGI</b>	1.6375	9,32	2,50	4.393	11.983
<b>tot</b>	<b>145268</b>	<b>82,68</b>	<b>18,00</b>	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 direttive 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 abbandonati e/o sottoutilizzati a prevalente destinazione non residenziale, per i quali potranno essere

<sup>11</sup> Dato Anagrafe comunale 01/01/2025

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 testimonia; 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 testimonia, 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	<b>2 250</b>
Industriale - artigianale		0	500	<b>500</b>
Commerciale al dettaglio		2 500	500	<b>3 000</b>
Turistico- ricettiva		750	250	<b>1 000</b>
Direzionale e di servizio		2 000	1 000	<b>3 000</b>
Commerciale all'ingrosso e depositi***				
<b>TOTALI</b>		<b>6 750</b>	<b>3 000</b>	<b>9 750</b>

## UTOE 8 – PONTICELLI PRODUTTIVA

**Superficie Territoriale:** 1,28 Km<sup>2</sup>

**Popolazione:** 348 abitanti<sup>12</sup>

**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
<b>INTERESSE COLLETTIVO</b>	4.231	12,16	2,00	696	3.535
<b>ISTRUZIONI</b>	-	0,00	4,50	1.566	- 1.566
<b>VERDE</b>	-	0,00	9,00	3.132	- 3.132
<b>PARCHEGGI</b>	9.910	28,48	2,50	870	9.040
<b>tot</b>	<b>14.142</b>	<b>40,64</b>	<b>18,00</b>	<b>6.264</b>	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 *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, 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 perseguitamento dei criteri APEA per la realizzazione dei nuovi interventi e/o per la riqualificazione degli insediamenti esistenti, la realizzazione di interventi

<sup>12</sup> Dato Anagrafe comunale 01/01/2025

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.
- *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)		
	NE - Nuova edificazione	R - Riuso	Totale
Categorie Funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/14			
Residenziale	0	250	<b>250</b>
Industriale - artigianale	50 000	5 000	<b>55 000</b>
Commerciale al dettaglio	12 500	5 000	<b>17 500</b>
Turistico- ricettiva	0	500	<b>500</b>
Direzionale e di servizio	2 500	1 500	<b>4 000</b>
Commerciale all'ingrosso e depositi***			
<b>TOTALI</b>	<b>65 000</b>	<b>12 250</b>	<b>77 250</b>

## UTOE 9 – PIANURA DELL’ARNO

**Superficie Territoriale:** 8,08 Km<sup>2</sup>

**Popolazione:** 1.395<sup>13</sup> 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
<b>INTERESSE COLLETTIVO</b>	7831	5,61	2,00	2.790	5.041
<b>ISTRUZIONI</b>	3223	2,31	4,50	6.278	- 3.055
<b>VERDE</b>	7691	5,51	9,00	12.555	- 4.864
<b>PARCHEGGI</b>	3416	2,45	2,50	3.488	72
tot	<b>22160</b>	<b>15,89</b>	<b>18,00</b>	<b>25.110</b>	<b>- 2.950</b>

**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,

<sup>13</sup> Dato Anagrafe comunale 01/01/2025

per 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 testimonia; 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 golennali 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 gli 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 una 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	<b>3 750</b>
Industriale - artigianale		0	0	<b>0</b>
Commerciale al dettaglio		0	250	<b>250</b>
Turistico- ricettiva		0	250	<b>250</b>
Direzionale e di servizio		500	250	<b>750</b>
Commerciale all'ingrosso e depositi***				
<b>TOTALI</b>		<b>1 750</b>	<b>3 250</b>	<b>5 000</b>

## Il dimensionamento delle trasformazioni

Il Piano Struturale 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”.

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 (quest'ultima ricompresa nella categoria funzionale “commerciale all'ingrosso e depositi”, in quanto assimilabile)

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

Il dimensionamento è articolato rispetto alle singole UTOE. Al fine di garantire una sufficiente flessibilità in fase di pianificazione operativa, in sede di 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.

Secondo quanto disposto dalla L.R. 65/2014 e dal regolamento DPGR 32R/2017, il dimensionamento di PS è riferito esclusivamente 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.

Il dimensionamento degli interventi esterni al territorio urbanizzato è invece determinato nell'ambito del Piano Operativo, attraverso la conferma di copianificazione di cui all'art. 25 della L.R. 65/2014, che ne verifica la coerenza con le strategie di Piano Struturale.

Si evidenzia al riguardo una importante discontinuità rispetto agli strumenti di pianificazione precedentemente vigenti, approvati ai sensi della L.R. 1/05, il cui dimensionamento era riferito alla generalità del territorio e comprensivo anche di tutti gli interventi diretti sul patrimonio edilizio esistente che determinavano incremento di carico urbanistico.

Con il nuovo quadro normativo, il dimensionamento del piano viene valutato unicamente in riferimento alle strategie di trasformazione previste all'interno del territorio urbanizzato, ovvero alle tipologie di previsioni oggetto di decadenza quinquennale, senza interessare la gamma di interventi diffusi sull'edificato esistente riconducibili alla disciplina di gestione degli insediamenti esistenti di cui all'art. 95 comma 1 lett. a) della L.R. 65/14.

Per la determinazione del dimensionamento del nuovo PS sono state svolte specifiche analisi sul dimensionamento dello strumento di pianificazione previgente e sul suo stato di attuazione, nonché sulle dinamiche sociali e demografiche in atto nel territorio comunale, come sintetizzato nei successivi paragrafi.

### ***Il Piano Strutturale vigente***

Il PS approvato con D.C.C. n. 49/2014 definisce, sulla base di specifiche analisi conoscitive e degli obiettivi programmatici dell'AC, "le dimensioni massime sostenibili degli insediamenti, nonché delle infrastrutture e dei servizi necessari" riferite alle UTOE, ai sistemi ed ai subsistemi individuati dallo stesso PS, rispetto ad un arco temporale decennale (2014-2023).

Il **dimensionamento residenziale** tiene conto della dinamica demografica allora in atto, del fabbisogno abitativo della popolazione residente, della disponibilità di aree e/o complessi edilizi degradati da rigenerare, nonché degli interventi urbanistici in corso di attuazione al momento della redazione del piano. Sulla base dei fenomeni rilevati e delle tendenze stimate, il PS ipotizza una crescita della popolazione al 2023 di poco superiore ai 15.000 abitanti, con una previsione di 1872 nuovi abitanti insediabili, al netto di quelli in fase di insediamento corrispondenti ai Piani Attuativi allora in fase di realizzazione.

Tale dimensionamento è così articolato:

Tipologia di intervento	SUL	Alloggi	Abitanti	Rapporto
Recupero e riqualificazione del patrimonio abitativo diffuso	34.000	308	800	43%
Riconversione e rigenerazione urbana	21.250	192	500	27%
Nuovi interventi insediativi	24.310	221	572	30%
<b>Totale</b>	<b>79.560</b>	<b>721</b>	<b>1872</b>	<b>100%</b>

Il dimensionamento procapite per abitante è stimato in 42,5 mq di Superficie Utile Lorda (SUL), pari ad una dimensione media dell'alloggio di 110 mq comprensivo delle pertinenze.

Il **dimensionamento delle attività industriali ed artigianali** riconferma le potenzialità insediative del precedente PS del 1988, finalizzate soprattutto al completamento, alla riqualificazione e razionalizzazione delle aree produttive esistenti, e pari a 70.000 mq di SUL.

Analogamente, per le **attività commerciali** viene confermato il dimensionamento residuo di PS, pari a 45.000 mq di SUL (limitatamente a medie strutture di vendita), da programmare nel quadro di una pianificazione complessiva dell'area di Ponticelli volta a garantire nuovi livelli di qualità urbanistica, ambientale e paesaggistica.

Per la **funzione turistico ricettiva** l'incremento massimo previsto dal P.S. nel territorio comunale è quantificato in 400 nuovi posti letto oltre i servizi connessi, realizzabili attraverso le tipologie di strutture definite all'art. 24 dalla L.R. 42/00. I campeggi non potranno comunque superare la dimensione delle 50

piazzole. Per gli alberghi e le residenze turistico alberghiere almeno il 70% dei posti letto dovrà essere reperito attraverso interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente.

Infine, il **dimensionamento delle attività direzionali e di servizio** riconferma il residuo del precedente PS pari a 8.500 mq di SUL.

#### **Stato di attuazione del PS/RU**

Il Regolamento Urbanistico approvato con D.C.C. n. 2/2017 in adeguamento al nuovo PS, è stato efficace dal marzo 2017 al marzo 2024, in virtù delle proroghe disposte dalla L.R. 31/2020 e successive modifiche.

Nel periodo citato gli interventi di trasformazione realizzati e/o avviati sono stati in numero limitato, sia per un momento di generale crisi del settore edilizio che per i condizionamenti e le problematiche legate al periodo di pandemia 2020-2022.

In sintesi, nel periodo di efficacia del RU sono stati attuati e/o convenzionati i seguenti comparti urbanistici a prevalente destinazione residenziale:

#### **Piani Attuativi convenzionati antecedentemente all'approvazione del RU**

UTOE	COMPARTO	STRUMENTO	ST (mq)	IT (mc/mq)	SUL TOTALE (mq)	SUL RESIDENZIALE (mq)	ABITANTI	ATTUAZIONE
1a	2	PA*	7473	1	2491	2491	59	convenzionato
3	3	PA*	2108	1	703	703	17	convenzionato
5	2	PA*	10042	0,5	1674	1674	39	realizzato
5	3	PA*	3952	1	1317	1317	31	realizzato
<b>TOTALE</b>					<b>6185</b>	<b>6185</b>	<b>146</b>	

#### **Interventi di trasformazione (PUC/Rig.Urb.) convenzionati nel periodo di efficacia del RU**

UTOE	COMPARTO	STRUMENTO	ST (mq)	UT (mq/mq)	SUL TOTALE (mq)	SUL RESIDENZIALE (mq)	ABITANTI	ATTUAZIONE
1b	7	PUC	1936	0,2	387	387	9	convenzionato
2a	6	RIG. URB.	3610	0,3	1083	650	15	realizzato
2a	Via Rovaio	RIG. URB.			2259	2259	15	convenzionato
3	5	PUC	1928	0,2	386	386	9	convenzionato
3	7	PUC	1353	0,2	270	270	6	convenzionato
3	Via Mariani	PUC			1043	1043	25	realizzato
8	Via Usciana	PUC	4058	0,5	1437	1437	34	convenzionato
<b>TOTALE</b>					<b>6865</b>	<b>6432</b>	<b>113</b>	

Come si può notare, la maggior parte degli interventi convenzionati sopra richiamati non è ancora stata ultimata, anzi in diversi casi devono ancora essere avviate le opere. Nel periodo 2023-2024 sono inoltre stati rilasciati n. 16 permessi di costruire per complessivi 4.528 mq di SUL.

Per quanto riguarda le previsioni a carattere non residenziale non si rilevano interventi che siano giunti al convenzionamento nel periodo di efficacia del RU, fatta unica eccezione per la realizzazione della R.S.A, centro diurno aggregato ed annessi servizi di interesse generale oggetto di una specifica variante al RU approvata con D.C.C. n. 17/2021. La nuova struttura è ubicata in via Mariani in area precedente destinata a verde pubblico attrezzato, e prevede la realizzazione di 4600 mq di SUL.

#### ***Indicazioni per il dimensionamento del nuovo Piano Strutturale***

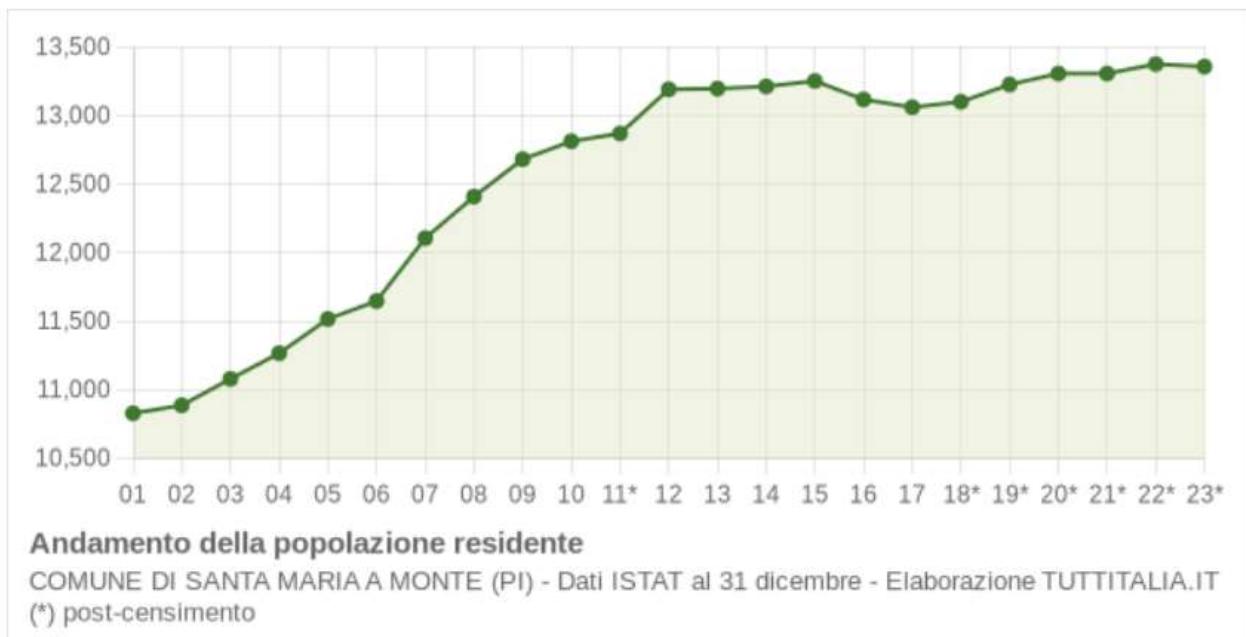
### **FUNZIONE RESIDENZIALE**

#### ***Dinamiche demografiche e situazione abitativa***

I dati forniti dall'Amministrazione Comunale evidenziano una situazione di lieve incremento demografico nel periodo 2019-2025, come di seguito riportato:

Dati anagrafe comunale	2019	2021	2023	2025	Variazione
Popolazione residente	13.171	13.303	13.359	13.375	+ 1,5%

Analizzando un arco temporale più esteso, possiamo vedere come il comune di Santa Maria a Monte sia stato interessato da un marcato incremento della popolazione residente nel periodo 2001-2012, dopo il quale la curva di crescita si è sostanzialmente stabilizzata, pur mantenendo un lieve andamento positivo.



Di seguito alcuni dati riepilogativi ai censimenti 2001, 2011 e 2021.

Dati ISTAT	2001	2011	2021	Variazione 2001-2021
Edifici residenziali di cui:	2.226	2.516	-	-
Abitazioni	4.025	5.615	6.219	+ 54,51 %
Abitazioni non occupate	167	746	809	+ 462,28%
Popolazione residente	10.841	12.847	13.307	+ 22,83%
Numero di famiglie residenti	3.852	4.967	5.543	+ 43,90 %
Comp. media del nucleo familiare	2,81	2,58	2,41	-14,23%

I dati evidenziano come la forte crescita demografica (concentrata soprattutto nel decennio 2001-2011) sia stata accompagnata da un ancora più ingente incremento del numero di edifici ed abitazioni, e conseguente aumento anche del numero di abitazioni non occupate da persone residenti.

Allo stesso tempo, la dimensione media del nucleo familiare si è significativamente ridotta (da 2,81 componenti per famiglia nel 2001 ai 2,41 del 2021), rispecchiando una tendenza comune a livello regionale e nazionale.

Nel 2011 la superficie media delle abitazioni occupate era pari a 103,5 mq (dato Census, non disponibile all'attualità).

#### ***Patrimonio edilizio esistente***

I dati sopra richiamati evidenziano come negli ultimi due decenni si sia verificata una forte crescita del patrimonio edilizio e del numero di abitazioni, accompagnata anche da un sensibile incremento del numero di abitazioni non occupate (quasi il 13% del totale nel 2021).

Questo fenomeno va letto come l'effetto dell'intenso ciclo di espansione edilizia che ha interessato il territorio comunale nel primo decennio di questo secolo, e che negli anni successivi ha visto un sensibile ridimensionamento, anche se non un arresto totale.

Il dato relativo agli alloggi non occupati è in parte attribuibile alla quantità di alloggi di nuova costruzione tuttora in attesa di collocazione sul mercato. Il forte dato di crescita delle abitazioni non occupate è infatti probabilmente da imputarsi agli effetti della crisi del mercato immobiliare intervenuta a partire dal 2007, con la conseguente formazione di una significativa quantità di alloggi invenduti, il cui numero esatto è però difficilmente stimabile.

A questo va aggiunto il fenomeno delle attività turistiche extra alberghiere (affittacamere e b&b), che può aver sottratto una ulteriore quota di alloggi all'utilizzo abitativo.

Per quanto riguarda il patrimonio edilizio da recuperare ad uso abitativo, a parte quanto sopra considerato, non si evidenziano nel patrimonio storico estesi fenomeni di abbandono e/o sottoutilizzo, per cui l'effettiva potenzialità di recupero di edifici in disuso è prevalentemente limitata ad alcuni edifici sparsi nel territorio rurale, con incidenza marginale sulle dinamiche demografiche e abitative inerenti al dimensionamento del Piano.

Va infine rilevato che esistono alcuni complessi edilizi a destinazione non residenziale, in prevalenza edifici artigianali dismessi o in fase di dismissione, che già il Piano Strutturale vigente individua come potenzialmente riconvertibili a funzioni urbane (residenziali, commerciali, direzionali, di servizio, ecc.) Tali complessi, ubicati prevalentemente nella frazione di Montecalvoli, occupano circa 19.500 mq di superficie coperta.

### ***Interventi in corso di attuazione***

Nella valutazione del dimensionamento complessivo del P.S. va naturalmente stimata la potenzialità di offerta abitativa derivante dagli interventi urbanistici previsti dal vigente R.U. ed in fase di attuazione (ovvero convenzionati alla data di adozione del Piano Strutturale), in quanto in larga misura non corrispondenti ad effettivi abitanti già insediati, ma che di fatto costituiscono impegni vincolanti ai fini del consumo di suolo e della immissione di nuovi alloggi sul territorio.

Ad oggi sono in corso di attuazione i seguenti interventi:

- Piani Attuativi convenzionati antecedentemente all'approvazione del vigente RU ma non ancora realizzati e/o ultimati, per mq 3.194;
- PUC ed interventi di rigenerazione urbana convenzionati nel periodo di efficacia del RU, ma non ancora realizzati e/o ultimati, per mq 4.739;
- Permessi di costruire rilasciati e/o in fase di rilascio relativi ad interventi diretti di completamento residenziale, per mq 4.528.

Sulla base dell'analisi dello stato di attuazione dello strumento urbanistico comunale condotta in sede di quadro conoscitivo, come sopra riepilogati, tali interventi impegnano complessivamente **12.461 mq di SE**, pari a circa **293 abitanti** in fase di insediamento.

### ***Criteri e parametri per il dimensionamento residenziale di PS***

Sulla base dei dati relativi al patrimonio abitativo ed alla composizione dei nuclei familiari, il PS riconferma i **parametri quantitativi per alloggio ed abitante** definiti dal vigente PS, in quanto, come evidenziato dai dati richiamati, corrispondenti alla realtà insediativa del territorio.

- dimensionamento per abitante: mq 42,5 di SE
- dimensionamento per alloggio: mq 110 di SE, comprensiva del 20% di servizi e pertinenze.

In riferimento agli obiettivi prefissati di riqualificazione della struttura insediativa, di recupero e rigenerazione del patrimonio edilizio e del tessuto urbano, nonché di soddisfacimento del fabbisogno di edilizia sociale, **il Piano delinea una ipotesi di dimensionamento residenziale complessivo, calibrato sulla domanda attesa per il decennio 2026-2035**, da articolare rispetto alla incidenza del recupero/riuso, dell'edilizia sociale, degli interventi di ricomposizione dei margini urbani.

Nella determinazione del dimensionamento residenziale, ovvero delle dimensioni massime sostenibili delle trasformazioni a livello comunale e di singole UTOE, deve essere necessariamente tenuto conto delle

disposizioni della L.R. 65/14 e del relativo regolamento di attuazione n. 32R/17, secondo cui il dimensionamento di PS è riferito esclusivamente alle aree ed agli insediamenti interni al perimetro del territorio urbanizzato, e che sono da computare in detto dimensionamento gli interventi di nuova edificazione e quelli di trasformazione del patrimonio edilizio esistente da realizzarsi mediante Piano Attuativo o interventi di rigenerazione urbana ai sensi L.R. 65/14.

Non rientrano pertanto nel dimensionamento di PS gli interventi diffusi sull'edificato esistente che comportino il riuso, l'ampliamento o la sostituzione dello stesso, in quanto afferenti alla disciplina di gestione del POC di cui all'art. 95 della L.R. 65/14.

Il dimensionamento residenziale del Piano è pertanto così articolato:

#### 1. INTERVENTI DI RECUPERO, RIUSO E RIGENERAZIONE URBANA DEL PATRIMONIO EDILIZIO

Nell'ambito del tessuto edificato esistente all'interno del territorio urbanizzato, ed in particolare nel patrimonio edilizio di matrice storica, l'analisi conoscitiva effettuata evidenzia poche situazioni nelle quali, per complessità del tessuto insediativo e/o per la presenza di significativi livelli di degrado, sia ipotizzabile la necessità di intervenire con Piani di Recupero o altri strumenti attuativi di iniziativa pubblica o privata. Tale possibilità, da valutare comunque nel dettaglio in sede di Piano Operativo, è stata cautelativamente stimata nell'ordine di 5.000 mq di SE.

Come già evidenziato, all'interno del tessuto urbano esistono invece alcuni complessi edilizi a destinazione non residenziale, in prevalenza edifici artigianali dismessi o in fase di dismissione, che già il Piano Strutturale vigente individua come potenzialmente riconvertibili a funzioni urbane (residenziali, commerciali, direzionali, di servizio, ecc.). Tali complessi, ubicati prevalentemente nella frazione di Montecalvoli, occupano circa 19.500 mq di superficie coperta.

Sono inoltre presenti nei principali insediamenti urbani strutture puntuali non più utilizzate per le loro destinazioni originarie (artigianali, commerciali, di servizio pubbliche e private), che possono facilmente essere integrate, attraverso calibrati interventi di recupero/riqualificazione, nel tessuto residenziale esistente (anche se non necessariamente con destinazioni abitative).

In totale, le potenzialità di recupero/ riconversione del patrimonio non residenziale esistente in aree urbane sono stimate in complessivi 30.000 mq di SE, riconfermando la previsione del vigente PS, in quanto sostanzialmente inattuata.

Date le caratteristiche tipologiche e costruttive, nonché l'ubicazione ed il livello di densità edilizia di queste strutture, è necessario che il recupero e la riconversione funzionale avvenga mediante operazioni di riqualificazione urbanistica e rigenerazione urbana, in modo da determinare un effettivo miglioramento qualitativo del tessuto urbano esistente ed un contestuale adeguamento degli standard urbanistici.

In coerenza con l'obiettivo del P.S. di incrementare la polifunzionalità del tessuto urbanistico (mixité) affiancando agli insediamenti residenziali attività commerciali, direzionali, di servizio, possiamo stimare in una quota non superiore al 75% l'entità del riuso residenziale rispetto alla potenzialità complessiva dei complessi da recuperare.

Il potenziale complessivo, analizzato alla luce dei parametri e dei criteri sopra esposti, determina un dimensionamento teorico pari a 22.500 mq di SE.

Complessivamente, si prevedono pertanto **27.500 mq di SE** per interventi di recupero, riuso e/o rigenerazione a fini abitativi del patrimonio edilizio esistente, di cui 5.000 relativi al tessuto

storicizzato e 22.500 a complessi dismessi e/o degradati, per un totale di 647 abitanti insediabili e 250 alloggi.

## 2. INTERVENTI DI NUOVA EDIFICAZIONE PER LA RIQUALIFICAZIONE INSEDIATIVA E LA RICOMPOSIZIONE DEL MARGINE URBANO

Gli interventi di nuova edificazione dovranno essere finalizzati al completamento ed alla ricucitura dell'attuale struttura urbana, di cui dovranno prevedere la riqualificazione attraverso la razionalizzazione funzionale del tessuto, l'incremento della dotazione di standard ed infrastrutture, compresa l'introduzione di modelli insediativi innovativi basati su principi di sostenibilità ambientale ed energetica, qualità urbanistica ed edilizia, accessibilità a fasce sociali diversificate.

Tali interventi dovranno essere prioritariamente programmati attraverso processi perequativi, che prevedano l'utilizzo di procedure localizzative, attuative e gestionali fondate sulla trasparenza, equità e flessibilità del rapporto tra soggetto pubblico e privati, con valutazione di specifici requisiti prestazionali sotto il profilo urbanistico, ambientale e sociale.

Considerando le potenzialità di riorganizzazione del tessuto connesse agli ambiti strategici individuati dal PS ed alle aree inedificate intercluse presenti all'interno del TU, si stima un dimensionamento pari a **18.500 mq di SE**, corrispondenti a 435 nuovi abitanti insediabili e 168 alloggi.

## 3. INTERVENTI FINALIZZATI ALLA REALIZZAZIONE DI EDILIZIA SOCIALE

All'interno degli interventi di cui al punto precedente, una quota non inferiore a 2.200 mq (corrispondenti ad almeno 20 alloggi e servizi collegati) dovrà essere destinata ad edilizia residenziale sociale, in coerenza con le disposizioni di cui all'art. 63 della L.R. 65/14. In tal senso il Piano Operativo dovrà individuare l'ubicazione, il dimensionamento e le modalità di attuazione degli interventi, che potranno essere realizzati sia attraverso programmi di iniziativa pubblica che essere oggetto di accordi convenzionali nell'ambito degli interventi di iniziativa privata.

Sulla base dei criteri e delle considerazioni sopra esposte, il **dimensionamento residenziale** di Piano risulta essere il seguente:

Tipologia di intervento	SE	Alloggi	Abitanti	Rapporto
Recupero, riuso e rigenerazione del p.e.e.	27.500	250	647	60 %
Nuovi interventi di riqualificazione insediativa ed edilizia sociale	18.500	168	435	40 %
<b>Totale</b>	<b>46.000</b>	<b>418</b>	<b>1082</b>	<b>100%</b>

A questa potenzialità vanno sommati, come sopra richiamato, 293 abitanti in fase di insediamento, ovvero gli abitanti convenzionalmente attribuibili agli interventi previsti dai Piani Attuativi convenzionati in corso di realizzazione.

La proiezione demografica al 2035, secondo il tasso di incremento medio del periodo 2019-2024 pari a circa lo 0,5% annuo, dà una popolazione attesa di 14.267 residenti, con un aumento di circa un migliaio di

abitanti rispetto alla situazione attuale, coerente con il dimensionamento degli abitanti potenzialmente insediabili.

#### ***Criteri e parametri per il dimensionamento delle funzioni non residenziali***

Per quanto riguarda le categorie funzionali industriali-artigianali, commerciali e turistico ricettive evidenziamo che nel periodo di efficacia del RU non sono stati attuati interventi di rilievo, anche per i vincoli di natura idraulica gravanti sulle aree produttive esistenti, pertanto il dimensionamento del vigente PS è rimasto invariato.

Il nuovo PS conferma i criteri e gli obiettivi del PS previgente relativi al consolidamento ed alla riqualificazione delle aree produttive esistenti, con particolare riferimento all'insediamento PIP di Ponticelli, allo sviluppo delle attività commerciali in modo integrato agli insediamenti esistenti, alla valorizzazione turistica del territorio.

Per quanto riguarda la **categoria funzionale “Industriale e artigianale”** (nella quale è ricompresa anche la categoria “commerciale all’ingrosso e depositi” in quanto assimilabile) si conferma la potenzialità complessiva pari a 70.000 mq di SE, da ubicare nelle aree produttive di Ponticelli e Montecalvoli basso interne al territorio urbanizzato, con particolare riferimento al completamento dell’insediamento PIP di Ponticelli. Eventuali ulteriori ipotesi di ampliamento del tessuto produttivo all'esterno del perimetro di TU potranno essere dimensionate nell’ambito del procedimento di copianificazione del futuro POC.

Per quanto riguarda la **categoria funzionale “Commerciale al dettaglio”** si individua una potenzialità complessiva pari a 30.000 mq di SE, limitatamente a medie strutture di vendita ed esercizi di vicinato in quanto nel territorio comunale non è previsto l’insediamento di grandi strutture di vendita. L’insediamento di nuove attività commerciali sarà da programmare nel quadro di una pianificazione complessiva degli insediamenti urbani e produttivi esistenti volta a garantire nuovi livelli di qualità urbanistica, ambientale e paesaggistica, con particolare attenzione alla tutela del centro commerciale naturale di Santa Maria a Monte e Montecalvoli, alla qualificazione e valorizzazione dell’area PIP di Ponticelli, a promuovere la formazione di un tessuto articolato e polifunzionale nelle aree oggetto di rigenerazione urbana di Montecalvoli basso.

Per la **categoria funzionale “direzionale e di servizio”**, comprendente sia i servizi e le attrezzature pubbliche e di interesse pubblico che le attività direzionali ed i servizi a carattere privato, il dimensionamento deve essere programmato per ciascuna UTOE in funzione delle necessità della popolazione insediata, degli obiettivi di qualità urbana da perseguire, della eventuale programmazione di poli terziari e/o di servizio.

Per le esigenze di interesse pubblico e/o a carattere privato da soddisfare all'interno del territorio urbanizzato si stima un fabbisogno complessivo non inferiore a 15.000 mq, oltre agli eventuali servizi specialistici che potranno essere localizzati in aree esterne al perimetro del TU, attraverso previsioni da sottoporre a conferenza di copianificazione ai sensi art. 25 L.R. 65/14.

In relazione agli obiettivi di riqualificazione e rigenerazione urbana, almeno il 30% delle funzioni direzionali e di servizio dovrà essere reperito attraverso azioni di recupero/riuso del patrimonio edilizio esistente e/o di aree urbane degradate.

La definizione del **dimensionamento turistico ricettivo** è funzionale agli obiettivi di valorizzazione turistica del territorio attraverso l'ampliamento e riqualificazione delle strutture ricettive ubicate nel territorio urbanizzato (2 strutture alberghiere per 150 posti letto, oltre ad attività di tipo extralberghiero diffuse) nonché la promozione di forme di ricettività diffusa nei centri storici e nel patrimonio edilizio esistente, per una potenzialità complessiva di 100 nuovi posti letto, corrispondenti a complessivi 3.500 mq di SE, da reperire principalmente attraverso il riuso e l'ampliamento del patrimonio edilizio esistente.

La possibilità di insediamento di attività di accoglienza turistica nel territorio rurale, anche mediante ricettività in spazi aperti (campeggi, aree per la sosta camper, ecc.) potrà essere prevista e disciplinata in sede di POC mediante le procedure di copianificazione previste dalla L.R. 65/14.

Si allega tabella riepilogativa per il territorio comunale. Per il dimensionamento delle singole UTOE si rinvia al capitolo precedente.

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	<b>46 000</b>
Industriale - artigianale		62 000	8 000	<b>70 000</b>
Commerciale al dettaglio		19 000	11 000	<b>30 000</b>
Turistico- ricettiva		750	2 750	<b>3 500</b>
Direzionale e di servizio		8 000	7 000	<b>15 000</b>
Commerciale all'ingrosso e depositi***				
<b>TOTALI</b>		<b>108 250</b>	<b>56 250</b>	<b>164 500</b>

## La dotazione di standard urbanistici

In attuazione delle disposizioni della L.R. n. 65/14, art. 92 comma 4 lettera c) e del relativo Regolamento d'attuazione, il PS definisce 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' stata pertanto svolta una ricognizione dettagliata delle aree pubbliche e delle attrezzature di interesse pubblico presenti nelle varie parti della struttura insediativa, articolate rispetto alle categorie individuate dal DM 1444/68. Le risultanze sono sinteticamente riportate nella seguente tabella:

TOTALE	Dotazione attuale (mq)	Dotazione attuale (mq/ab)	DM 1444/68 (18 mq/ab)	Dotazione DM 1444/68 (18mq/ab)	Verifica
<b>INTERESSE COLLETTIVO</b>	67 397	5,04	2,00	26 750	40 647
<b>ISTRUZIONI</b>	31 375	2,35	4,50	60 188	- 28 813
<b>VERDE</b>	157 943	11,81	9,00	120 375	37 568
<b>PARCHEGGI</b>	57 298	4,28	2,50	33 438	23 861
<b>TOTALE</b>	<b>314 014</b>	<b>23,48</b>	<b>18,00</b>	<b>240 750</b>	73 264

*Dotazione di standard urbanistici presente nel territorio comunale e raffronto con D.M. 1444/68*

Come evidenziato dalla tabella, attualmente è presente una dotazione di standard pari ad una media di 23,48 mq/ab, a fronte dei 18 mq/ab individuati come minimo inderogabile dalla normativa nazionale.

E' rilevabile un deficit in termini di aree scolastiche, anche se il parametro, determinato in un'epoca con caratteristiche demografiche ben diverse dall'attuale, non rispecchia necessariamente una effettiva carenza di servizi nel territorio.

Si rimanda alle schede delle singole UTOE per la disamina delle situazioni locali.

Al fine di incrementare la qualità insediativa, il Piano Strutturale individua, come obiettivo da perseguire per le UTOE residenziali, 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.

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:

- servizi di interesse generale ed attrezzature scolastiche;*
- 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). 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 sopra 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 programmatorio quinquennale, considerandolo obiettivo tendenziale e non prescrittivo e fermo restando il rispetto delle dotazioni minime di cui al DM 1444/1968.

In tal senso, in sede di Piano Operativo potranno essere individuati i casi in cui consentire anche una parziale riduzione del livello di standard richiesto dal PS, in relazione alle caratteristiche ed all'ubicazione degli interventi di trasformazione, fermo restando il soddisfacimento dei minimi di legge.

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.