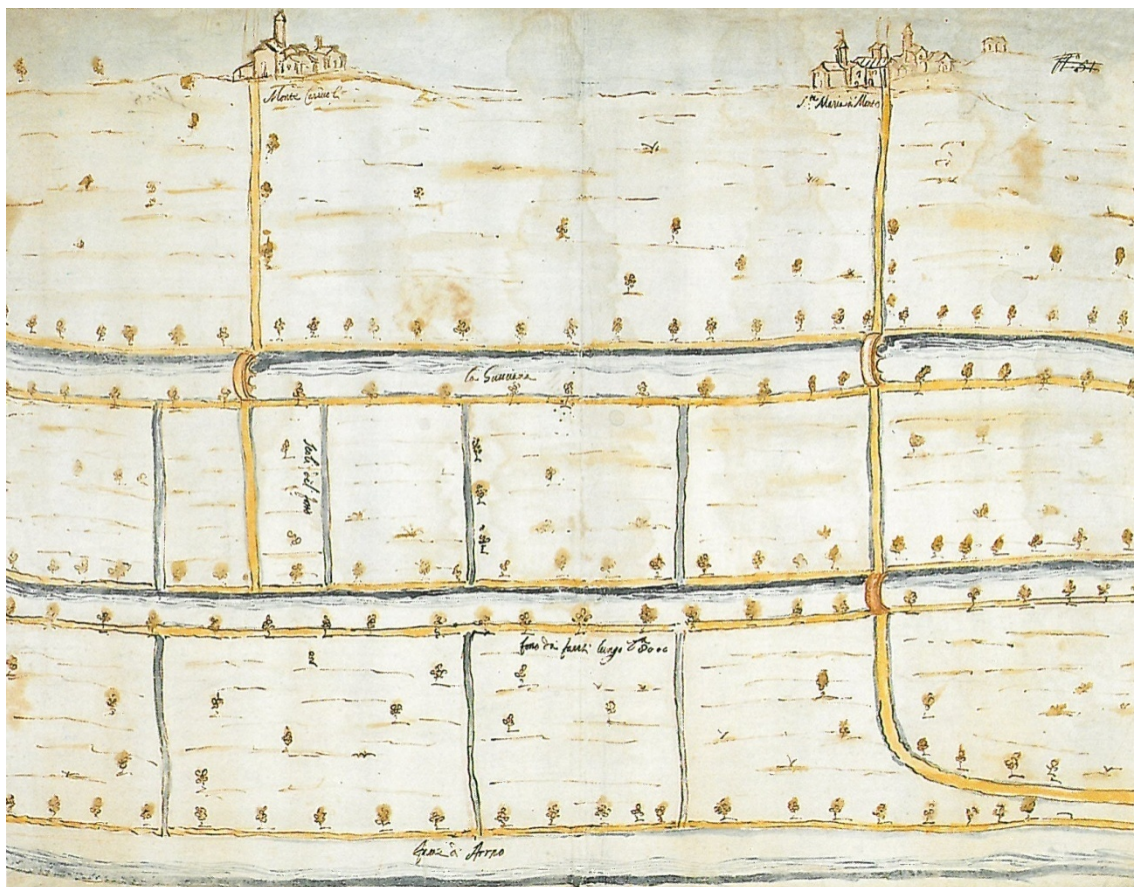




Comune di Santa Maria a Monte
(Provincia di Pisa)



Sindaco: Ilaria Parrella

Ass. Urbanistica: Silvano Melani

SETTORE 3

Garante della comunicazione:

Dott. Paolo Di Carlo

Responsabile del procedimento:

Dott. Luigi Degl'Innocenti

Collaboratore tecnico:

Arch. Patrizia Lombardi

Geom. Daniele Luchetti

AUTORITA' COMPETENTE V.A.S.:

Arch. Paola Pollina

PROGETTO

Arch. Mauro Ciampa

(Architetti Associati M.Ciampa - P.Lazzeroni)

Arch. Chiara Ciampa

Arch. Giovanni Giusti

Collaboratore:

Geogr. Laura Garcés

VALUTAZIONI AMBIENTALI

PFM S.r.l. Società Tra Professionisti

Dott. Agr. Guido Franchi

Dott. Agr. Federico Martinelli

Collaboratore:

Dott. Agr. Irene Giannelli

STUDI GEOLOGICI

Geoprogetti Studio Associato

Dott. Geol. Francesca Franchi

Dott. Geol. Emilio Pistilli

Dott. Geol. Alessandra Giannetti

Valutazione di Incidenza

Adozione

Luglio 2015

SOMMARIO

1. PREMESSA.....	3
2. RIFERIMENTI NORMATIVI.....	3
3. DESCRIZIONE GENERALI DEL SIR	6
3.1 UBICAZIONE DEL SIR	6
3.2 CARATTERISTICHE PRINCIPALI DEL SIR/SIC "LE CERBAIE"	7
3.3 CARATTERISTICHE DEL SITO	9
3.3.1 PRINCIPALI EMERGENZE	9
3.3.2 PRINCIPALI ELEMENTI DI CRITICITÀ	22
3.3.3 PRINCIPALI MISURE DI CONSERVAZIONE DA ADOTTARE	24
4. DESCRIZIONE DALLA VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO	25
5. MATRICE DELLO SCREENING	69
6. VALUTAZIONE DI INCIDENZA SUL SITO	73

1. PREMESSA

L'Amministrazione Comunale di Santa Maria a Monte con D.C.C. n.7 del 28.01.2015 ha approvato l'atto di Avvio del Procedimento per la formazione della Variante del Regolamento Urbanistico di adeguamento al P.S. secondo l'art.222 della LR 65/2014 e il contestuale avvio delle procedura di Valutazione Ambientale Strategica ai sensi della L.R. n. 10/2010 e s.m.i.

Ai sensi di tale legge, Art. 5 bis, della LR 10/2010 e del Capo IV – Valutazione di Incidenza - LR 19 marzo 2015, n. 30 si rende necessario effettuare la Valutazione di Incidenza che si configura quale endoprocedimento della VAS.

Il territorio comunale di Santa Maria a Monte è interessato da porzione di Sito di Interesse Regionale n° 63 “Cerbaie” Codice Natura 2000: IT5170003 che occupa con la sua estensione di ~65 Km² parte della Provincia di Firenze (Comune di Fucecchio), e parte della Provincia di Pisa, (con interessamento di porzioni territoriali dei Comuni di Bientina, Calcinaia, Castelfranco di Sotto, Santa Croce sull'Arno e Santa Maria a Monte).

Il sito si presenta con orografia prevalentemente collinare, incisa per la presenza di impluvi, con strati vegetazionali egualitari tra coltivi e boscati, quest'ultimi a prevalenza di latifoglie di pregio e pino marittimo.

Discretamente consistenti permangono aree umide vallive specificatamente nel padule di Bientina.

Con il presente elaborato andremo ad approfondire le tematiche che possono interferire tra le risorse ambientali del SIC e le previsioni di pianificazione e di governo del territorio.

2. RIFERIMENTI NORMATIVI

Direttiva “Uccelli Selvatici” n. 79/409/CEE

Relativa alla conservazione degli uccelli selvatici definisce le Zone a Protezione Speciale (ZPS).

Direttiva “Habitat” n. 92/43/CEE

Relativa alla conservazione degli habitat naturali-seminaturali, della flora e della fauna selvatiche ed alla definizione delle Zone Speciali di Conservazione (ZSC). La direttiva inoltre detta agli adempimenti attuativi mirati alla costituzione di una rete ecologica europea, denominata “Natura 2000”, comprendente le ZPS e le ZSC.

Decisioni 2004/798/CE e 2010/44/EU

Elenco dei Siti di Importanza Comunitaria per la regione biogeografia continentale.

Decisioni 2006/613/CE e 2010/45/EU

Elenco dei Siti di Importanza Comunitaria per la regione biogeografia mediterranea.

Direttiva n. 2009/47/CEE

Relativa alla conservazione degli uccelli selvatici definisce le Zone a Protezione Speciale (ZPS)

Abrogazione della direttiva “Uccelli Selvatici” n. 79/409/CEE.

D.P.R. 8 Settembre 1997, n°357

Regolamento recante attuazione della direttiva 92/43/CEE relativa alla conservazione degli habitat naturali e seminaturali, nonché della flora e della fauna selvatiche.

DPR n° 120, del 12 Marzo 2003

Regolamento recante modifiche ed integrazioni al decreto del Presidente della Repubblica 8 settembre 1997, n. 357, concernente attuazione della direttiva 92/43/CEE relativa alla conservazione degli habitat naturali e seminaturali, nonché della flora e della fauna selvatiche.

Decreto del Ministro dell’Ambiente e della tutela del territorio 25 marzo 2005

Elenco dei proposti siti di importanza comunitaria per la regione mediterranea, ai sensi della direttiva n. 92/43/CEE. GU n. 157 dell’8 luglio 2005.

Decreto del Ministro dell’Ambiente e della tutela del territorio 25 marzo 2005

Elenco dei Siti di Importanza Comunitaria (SIC) per la regione biogeografica continentale, ai sensi della Direttiva 92/43/CEE”. G.U. n.156 del 7 luglio 2005.

Decreto del Ministro dell’Ambiente e della tutela del territorio e del mare 17 ottobre 2007

“Criteri minimi uniformi per la definizione di misure di conservazione relative a Zone Speciali di Conservazione (ZSC) e a Zone a Protezione Speciale (ZPS).” G.U. n.258. del 6 novembre 2007.

Decreto del Ministro dell’Ambiente e della tutela del territorio e del mare 22 gennaio 2009

Modifica del decreto 17 ottobre 2007 concernente i criteri minimi uniformi per la definizione di misure di conservazione relative a Zone Speciali di Conservazione (ZSC) e a Zone a Protezione Speciale (ZPS).” G.U. n.33 del 10 febbraio 2009.

Decreto del Ministro dell’Ambiente e della tutela del territorio 30 marzo 2009

Secondo elenco aggiornato dei siti di importanza comunitaria per la regione mediterranea in Italia, ai sensi della direttiva 92/43/CEE". Supplemento ordinario n. 61 della GU n. 95 del 24 aprile 2009.

Decreto del Ministro dell'Ambiente e della tutela del territorio 19 giugno 2009

Elenco delle Zone a Protezione Speciale (ZPS) classificate ai sensi della direttiva 79/409/CEE". GU n. 157 del 9 luglio 2009.

Delibera del Consiglio Regionale 21 gennaio 2004, n. 6

Legge regionale 6 aprile 2000, n. 56 (Norme per la conservazione e la tutela degli habitat naturali e semi-naturali, della flora e della fauna). Perimetrazione dei siti di importanza regionale e designazione di zone di protezione speciale in attuazione delle direttive n. 79/409/CEE e n. 92/43/CEE.

Delibera della Giunta Regionale 5 luglio 2004, n. 644

Attuazione art. 12, comma 1, lett. a) della L.R.56/00 (Norme per la conservazione e la tutela degli habitat naturali e seminaturali, della flora e della fauna selvatiche). Approvazione norme tecniche relative alle forme e alle modalità di tutela e conservazione dei Siti di Importanza Regionale (SIR).

Delibera della Giunta Regionale 16 giugno 2008, n.454

Criteri minimi uniformi per la definizione di misure di conservazione relative a Zone Speciali di Conservazione (ZSC) e Zone a Protezione Speciale (ZPS).

LR 12 febbraio del 2010, n.10

Norme in materia di valutazione ambientale strategica (VAS), di valutazione di impatto ambientale (VIA) e di valutazione di incidenza.

Norme per il governo del territorio LR 10 novembre del 2014, n.65

Titolo II - Norme Procedurali per la Formazione degli Atti Di Governo Del Territorio Capo I - Disposizioni procedurali comuni, Art. 14 "*Disposizioni generali per la valutazione ambientale strategica degli atti di governo del territorio e delle relative varianti*".

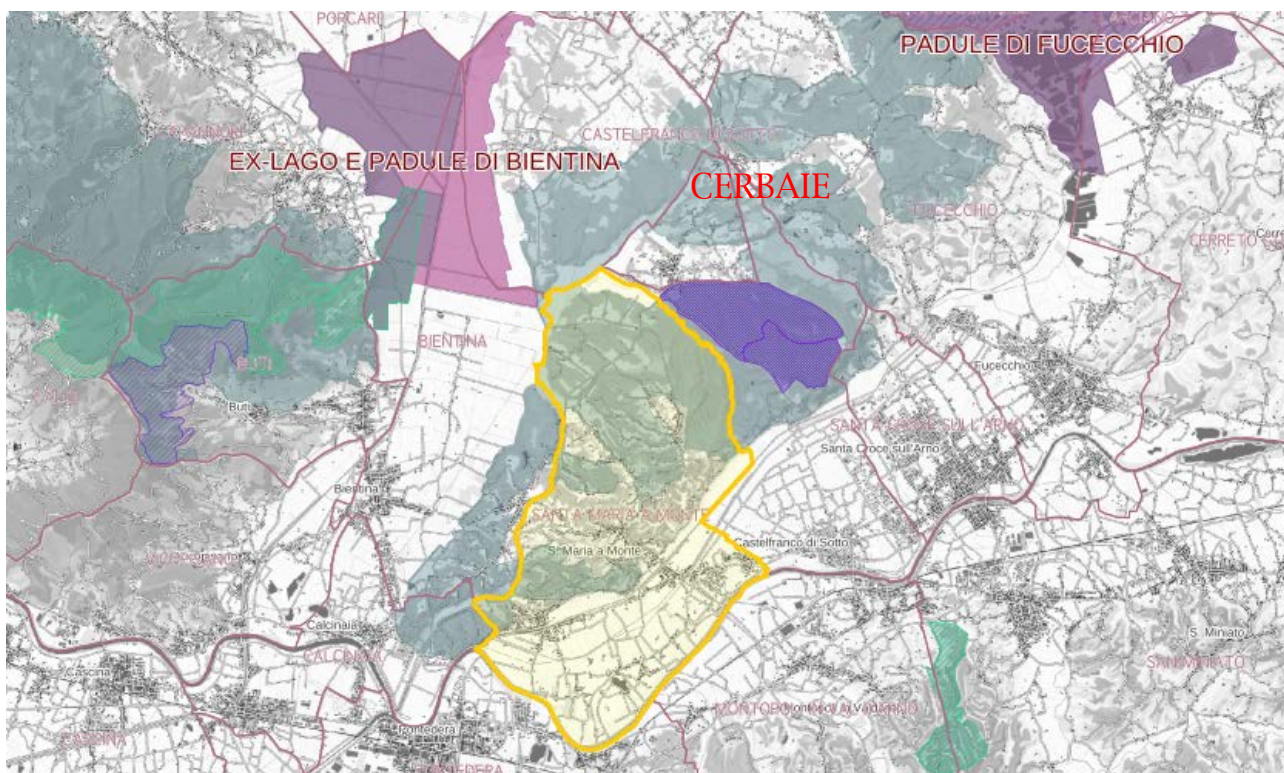
Capo IV – Valutazione di Incidenza - LR 19 marzo 2015, n. 30

Norme per la conservazione e la valorizzazione del patrimonio naturalistico-ambientale regionale . Modifiche alla L.R. 24/1994 , alla L.R. 65/1997, alla l.r. 24/2000 ed alla L.R. 10/2010.

3. DESCRIZIONE GENERALI DEL SIR

3.1 UBICAZIONE DEL SIR

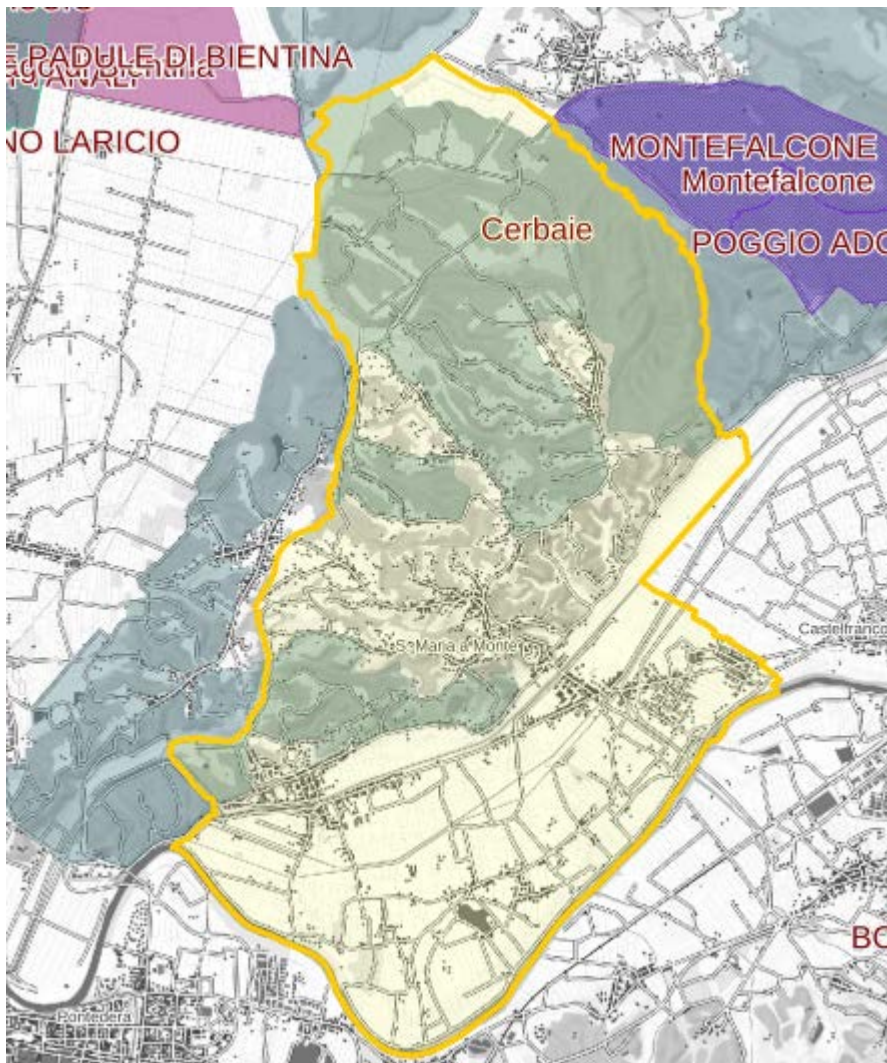
Il SIR “Cerbaie”, rappresenta un sistema transitorio tra la pianura dell’Arno e le stazioni montane del Pistoiese e della Lucchesia, complessivamente occupa una superficie di 6.504,51 ha.



Il territorio sul quale ricade interessa i Comuni di Bientina, Calcinaia, Castelfranco di Sotto, Santa Maria Monte (Provincia di Pisa), il Comune di Fucecchio (Provincia di Firenze).

In particolare, la percentuale di SIR per ogni Comune risulta così distribuita: Bientina 9%, Calcinaia 3%, Castelfranco di Sotto 30%, Santa Croce sull’Arno 6%, Santa Maria a Monte 23%, Fucecchio 29%.

Nella cartografia seguente si osserva in verde il territorio del SIR n° 63 delle Cerbaie, in grigio quello della ZPS n° 64 di Montefalcone.



3.2 CARATTERISTICHE PRINCIPALI DEL SIR/SIC "LE CERBAIE"

Tra le peculiarità di questo sito abbiamo potuto rilevare la persistenza di aree ancora oggi occupate da specie relitte tipiche degli ambienti acidi ed umidi, queste specie sono discese durante le glaciazioni ad altitudine alle quali diversamente non sarebbero mai giunte.

Il SIR le "Cerbaie" non si trova isolato ma si relaziona, sia in prossimità che al suo interno con altre aree protette ed in particolare:

- è prossima all'area "Ramsar" "Ex Lago di Bientina"
- ricomprende la ZPS (Zona a Protezione Speciale) n° 64 "Montefalcone" che a sua volta ingloba la riserva statale di Poggio Adorno che ricade nell'ambito territoriale del Comune di Castelfranco di Sotto con una estensione di ~ 330 ettari e funge, per la sua caratteristica di essere completamente recintata, da area per l'allevamento e l'acclimatazione di fauna selvatica

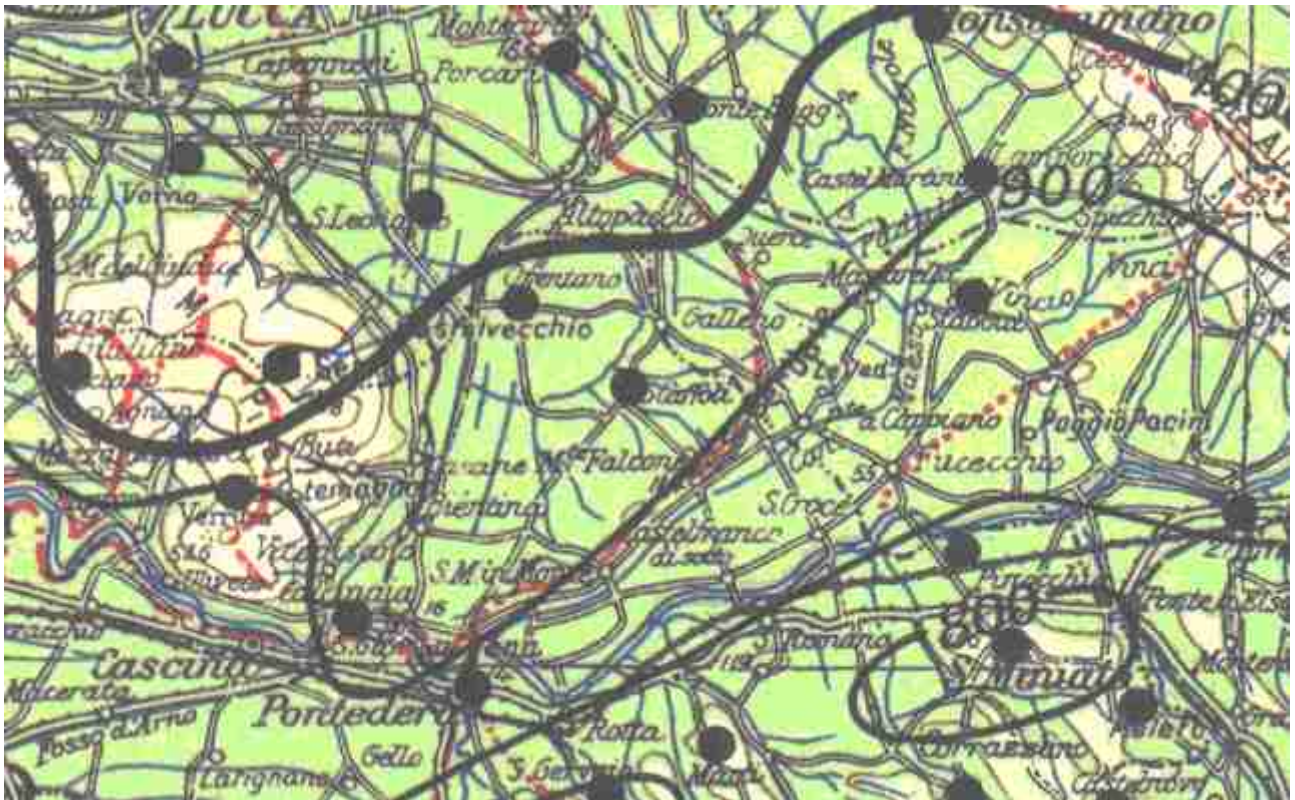
- nella zona al contorno, il SIR confina il SIR 27 “Monte Pisano”, ad est con il SIR 34 “Padule di Fucecchio”, ad ovest ed a nord con il SIR 26 “Lago di Sibolla”.

Geomorfologia, suoli, clima

Geomorfologicamente il SIR le Cerbaie si sviluppa lungo un sistema collinare di moderata altitudine, dove sono determinati i vari impluvi che si formano lungo i versanti.

I suoli sono di origine alluvionale, sciolti ghiaiosi e sabbiosi con reazione acida ed abbondante sostanza organica, ad agricoltura prevalentemente estensiva

Il clima è di tipo mediterraneo umido con piovosità media annua di circa 800 mm/anno ed una temperatura massima media annua di circa 20°C mentre quella minima oscilla tra gli 8°C e i 10°C.



Flora, Fauna, Vegetazione, Habitat

Per quanto concerne la copertura vegetazionale possiamo rilevare la prevalenza di aree boscate con formazioni consistenti di specie quercine (cerro, rovere, farnia, castagno) che in stazioni più degradate si vedono sostituire da conifere (pino marittimo).

Nel SIR si rinviene una rara specie erbacea il trifoglio fibrino, “*Menyanthes trifoliata*”.

Le indicazioni delle delibera 664/2004

Le caratteristiche degli elementi vulnerabilità e le principali misure di conservazione da adottare, così come previsto dall' art. 12, comma 1, lett. a della L.R. 56/2000, sono state delineate dalla deliberazione del 5 luglio 2004, n. 644.

Di seguito si riporta quanto contenuto nella delibera di cui sopra in merito al SIR le "Cerbaie":

- **63 Cerbaie (IT5170003)**
- **Tipo sito anche pSIC**

3.3 CARATTERISTICHE DEL SITO

Estensione 6.504,51 ha

Presenza di aree protette

Sito in parte compreso nelle Riserve Statali "Montefalcone" e "Poggio Adorno".

Tipologia ambientale prevalente

Sistema collinare con altopiano inciso da numerose vallecicole, in gran parte occupato da boschi di latifoglie (cerrete, castagneti, ontanete, boschi di farnia o rovere) e da pinete di pino marittimo.

Altre tipologie ambientali rilevanti

Presenza di zone agricole e di edilizia residenziale sparsa, corpi d'acqua artificiali, arbusteti di degradazione a dominanza di *Ulex europaeus* e peculiari aree umide ("vallini").

3.3.1 PRINCIPALI EMERGENZE

HABITAT

All'interno del SIC sono stati rinvenuti, ai sensi della Direttiva Habitat 92/43/CEE e/o della LR 56/2000, e grazie al Piano di Gestione del SIC/SIR "Le Cerbaie", 13 Habitat d'Importanza Comunitaria (di cui due prioritari *), 62 specie vegetali di interesse regionale e/o protette, 42 specie animali d'interesse regionale e/o protette.

I 13 habitat d'importanza comunitaria rinvenuti sono i seguenti:

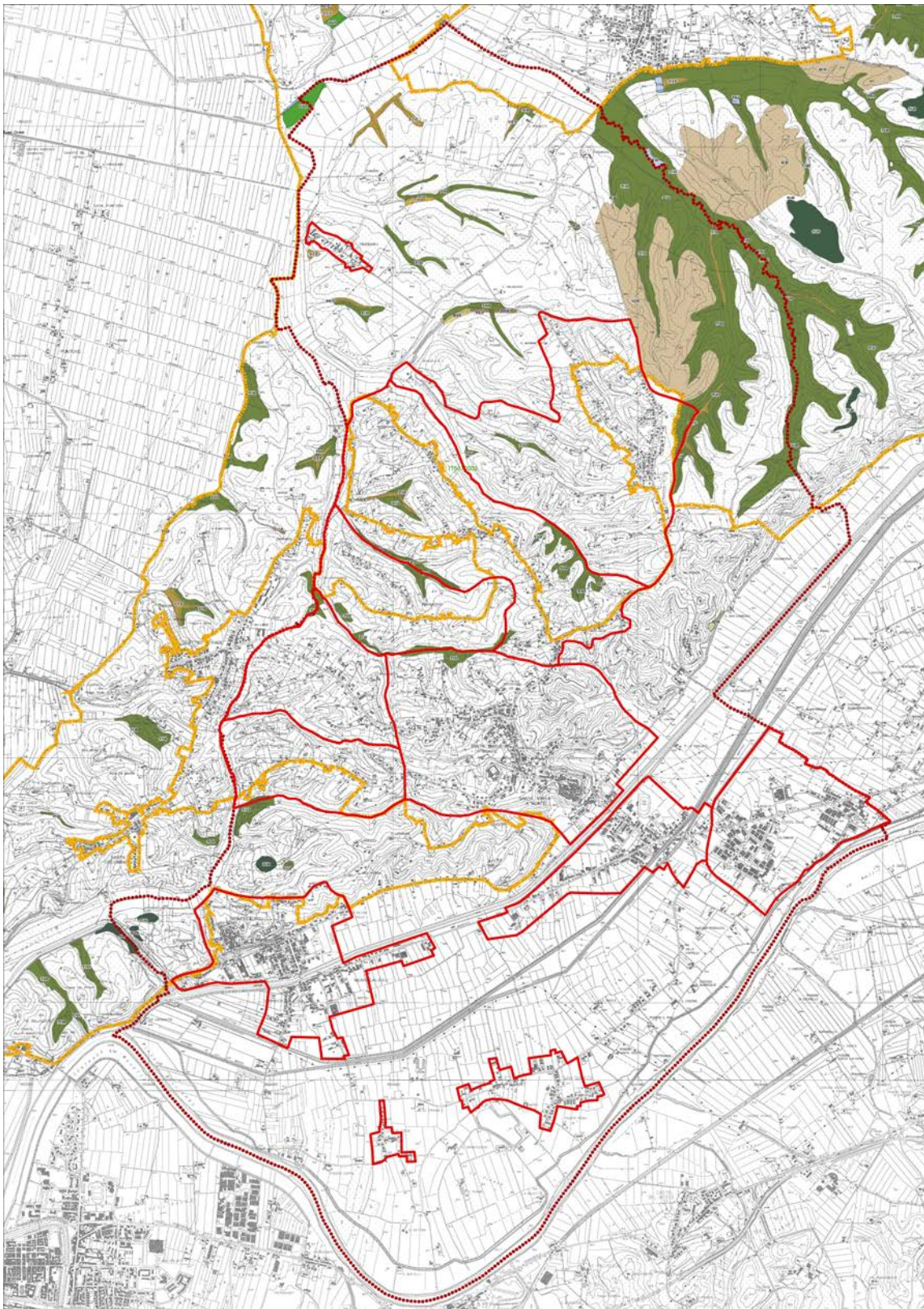
- ✓ **3150 Laghi eutrofici naturali con vegetazione del Magnopotamion o Hydrocharition**

- ✓ **3260** *Fiumi delle pianure e montani con vegetazione del Ranunculion fluitantis e Callitricho-Batrachion*
- ✓ **3290** *Fiumi mediterranei a flusso intermittente con il Paspalo-Agrostidion*
- ✓ **4030** *Lande secche europee*
- ✓ **6210** *Formazioni erbose secche seminaturali e facies coperte da cespugli su substrato calcareo (Festuco-Brometalia) (* stupenda fioritura di orchidee)*
- ✓ **6410** *Praterie con Molinia su terreni calcarei, torbosi o argilloso-limosi (Molinion caeruleae)*
- ✓ **6420** *Praterie umide mediterranee con piante erbacee alte del Molinio-Holoschoenion*
- ✓ **7110*** *Torbiere alte attive*
- ✓ **9160** *Querceti di farnia o rovere subatlantici e dell'Europa Centrale del Carpinion betuli*
- ✓ **91E0*** *Foreste alluvionali di Alnus glutinosa e Fraxinus excelsior (Alno-Padion, Alnion incanae, Salicion albae)*
- ✓ **91F0** *Foreste miste riparie di grandi fiumi a Quercus robur, Ulmus laevis, Ulmus minor, Fraxinus excelsior o Fraxinus angustifolia, (Ulmenion minoris)*
- ✓ **92A0** *Foreste a galleria di Salix alba e Populus alba*
- ✓ **9540** *Pinete mediterranee di pini mesogeni endemici*

Particolarmente rilevante risulta infatti la presenza di numerose stazioni di torbiere a sfagno, di origine artica e interpretabili come relitti dell'epoca glaciale come pure di foreste planiziali a ontano nero residuo delle antiche formazioni boschive tipiche del Valdarno prima delle modifiche post-neolitiche del paesaggio.


I tipici vallini con cenosi forestali a farnia e/o rovere con carpino bianco (querco-carpineti) sono un'altra peculiarità naturalistica di elevato pregio, contenendo, oltre a strutture forestali di alta complessità e stabilità, corteggi di specie erbacee rare e di valore relittuale come *Leucojum vernum*, *Galanthus nivalis*, *Arisarum proboscideum*, *Narcissus poeticus*, *Scilla bifolia*, *Geranium nodosum*.

Possiamo riscontrare che, nella tavola 10 "Carta degli habitat" del Piano di Gestione, sono stati individuati i suddetti 13 habitat all'interno del Comune di Santa Maria a Monte, sia interni che esterni al SIC/SIR "Le Cerbaie". Di seguito si riporta una rielaborazione della tavola 10 "Carta degli habitat" del Piano di Gestione del SIC/SIR "Le Cerbaie".




Rielaborazione della Carta degli habitat (Tav.10) del Piano di Gestione del SIC/SIR "Le Cerbaie" con sovrapposizione delle UTOE individuate dal PS e dei limiti amministrativi














Legenda

 Limiti amministrativi -
Comune di Santa Maria a Monte

 SIC Cerbaie

 Perimetri UTOE

Habitat Natura 2000

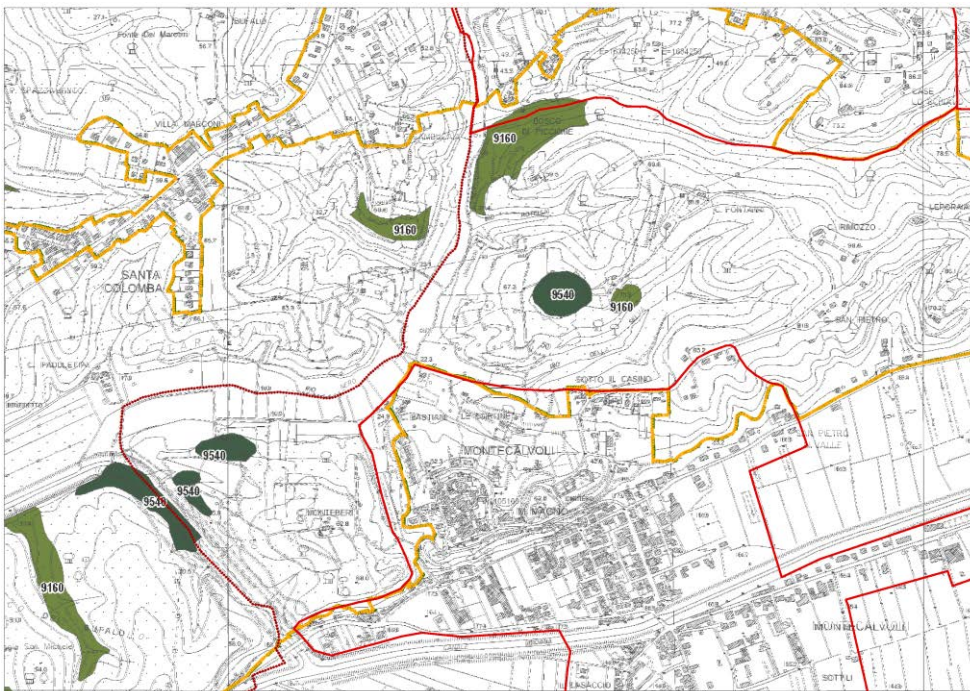
	3150 - Laghi eutrofici naturali con vegetazione del Magnopotamion
	3260 - Fiumi delle pianure e montani con vegetazione del Ranunculion fluitantis e Callitriche-Batrachion
	3290 - Fiumi mediterranei a flusso intermittente con il Paspalo-Agrostidion
	4030 - Lande secche europee
	6210 - Formazioni erbose secche seminaturali e facies coperte da cespugli su substrato calcareo (Festuco-Brometalia) (*stupenda fioritura di orchidee)
	6410 - Praterie con Molinia su terreni calcarei, torbosi o argilloso-limosi (Molinion-Holoschoenion)
	6420 - Praterie umide mediterranee con piante erbacee alte del Molinio-Holoschoenion
	7110* - Torbiere alte attive
	9160 - Querceti di farnia o rovere subatlantici e dell'Europa Centrale
	91E0* - Foreste alluvionali di Alnus glutinosa e Fraxinus excelsior (Alno-Padion, Alnion incanae, Salicion albae)
	91F0 - Foreste miste riparie di grandi fiumi a Quercus robur, Ulmus laevis, Ulmus minor, Fraxinus excelsior o Fraxinus angustifolia, (Ulmenion minoris)
	92A0 - Foreste a galleria di Salix alba e Populus alba
	9540 - Pinete mediterranee di pini mesogeni endemici

Per una migliore comprensione della dislocazione degli habitat individuati, di seguito, vengono riportati degli estratti di dettaglio della precedente carta:

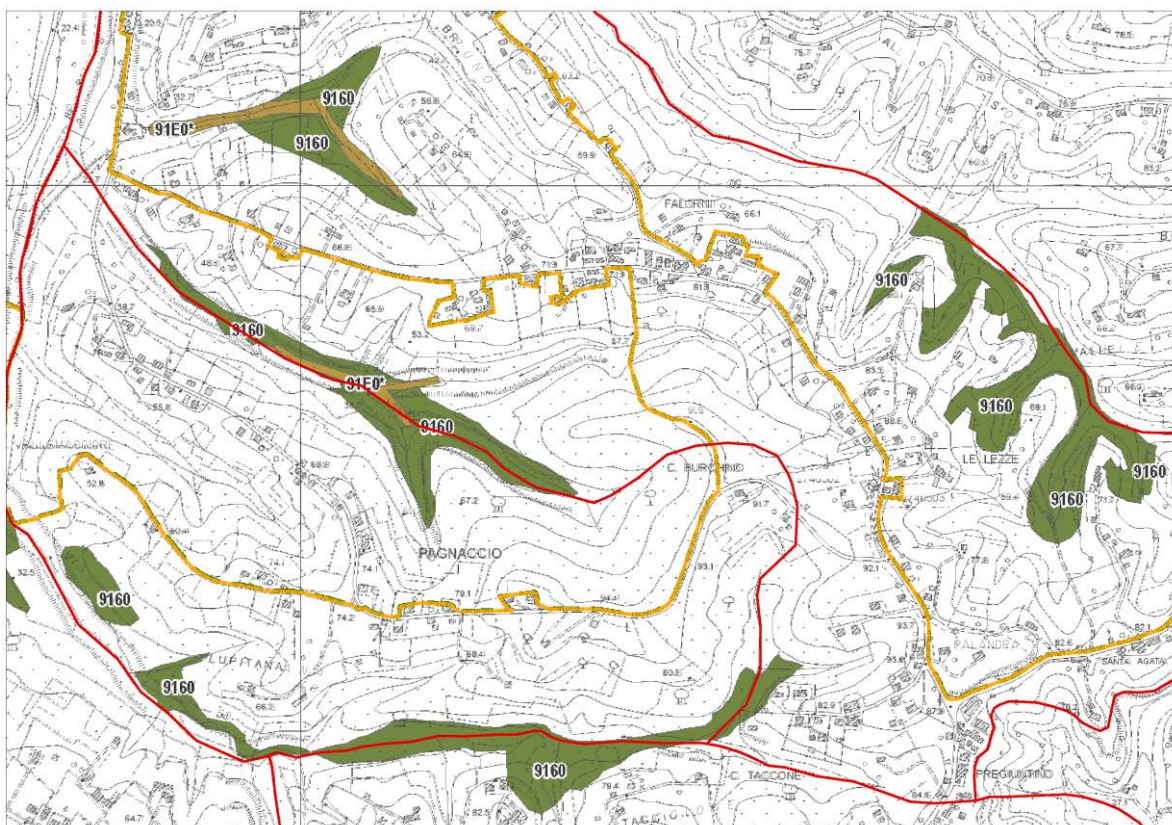
1. Nei pressi di C. San Lorenzo a Sud-Est del territorio comunale è stata individuata un'area ad habitat 6210 "Formazioni erbose secche seminaturali e facies coperte da cespugli su substrato calcareo (Festuco-Brometalia) (*stupenda fioritura di orchidee)". Tale area risulta essere ubicata in territorio aperto esterna al perimetro del SIC/SIR.



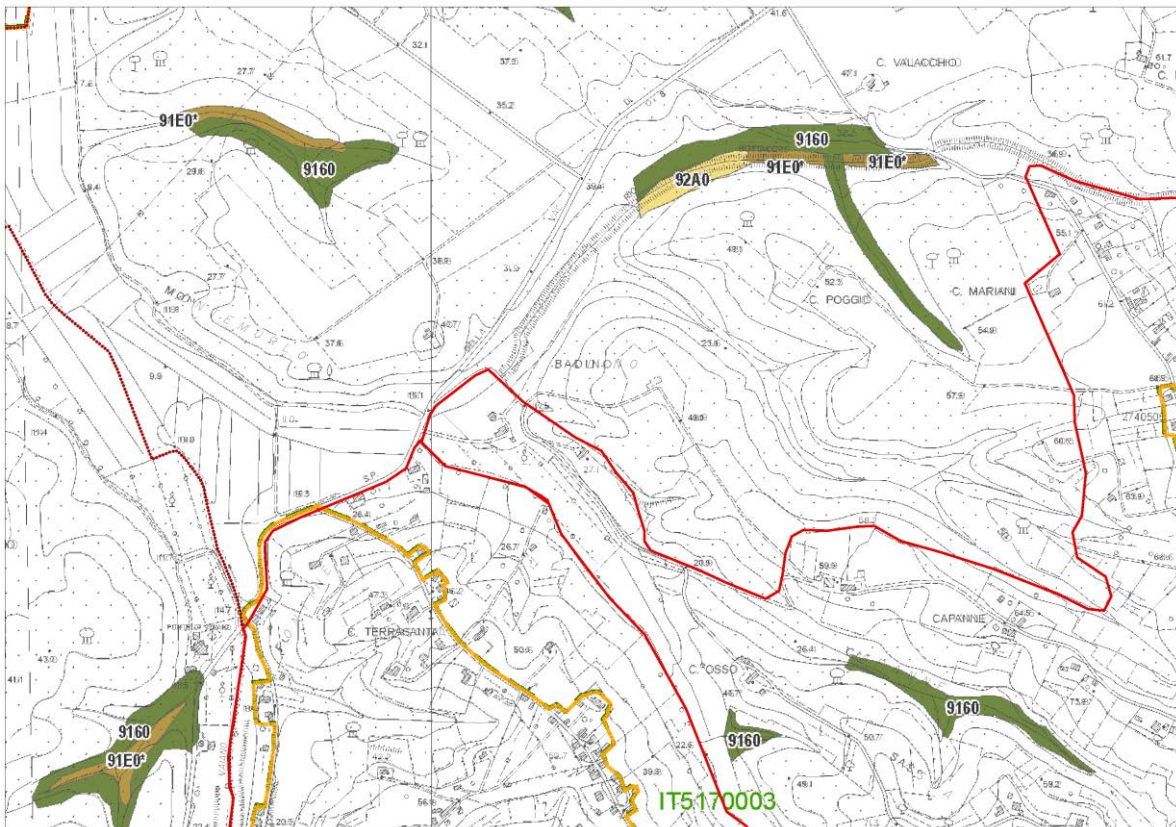
2. Nella zona a Nord ed ad Est di Montecalvoli sono state individuate alcune aree caratterizzate da 2 habitat: 9160 "*Querceti di farnia o rovere subatlantici e dell'Europa Centrale*" ed 9540 "*Pinete mediterranee di pini mesogeni endemici*". Tali aree risultano essere ubicate all'interno del SIC/SIR "Le Cerbaie" ed solo una piccola porzione di un'area all'interno dell'UTOE 1c-Melone.



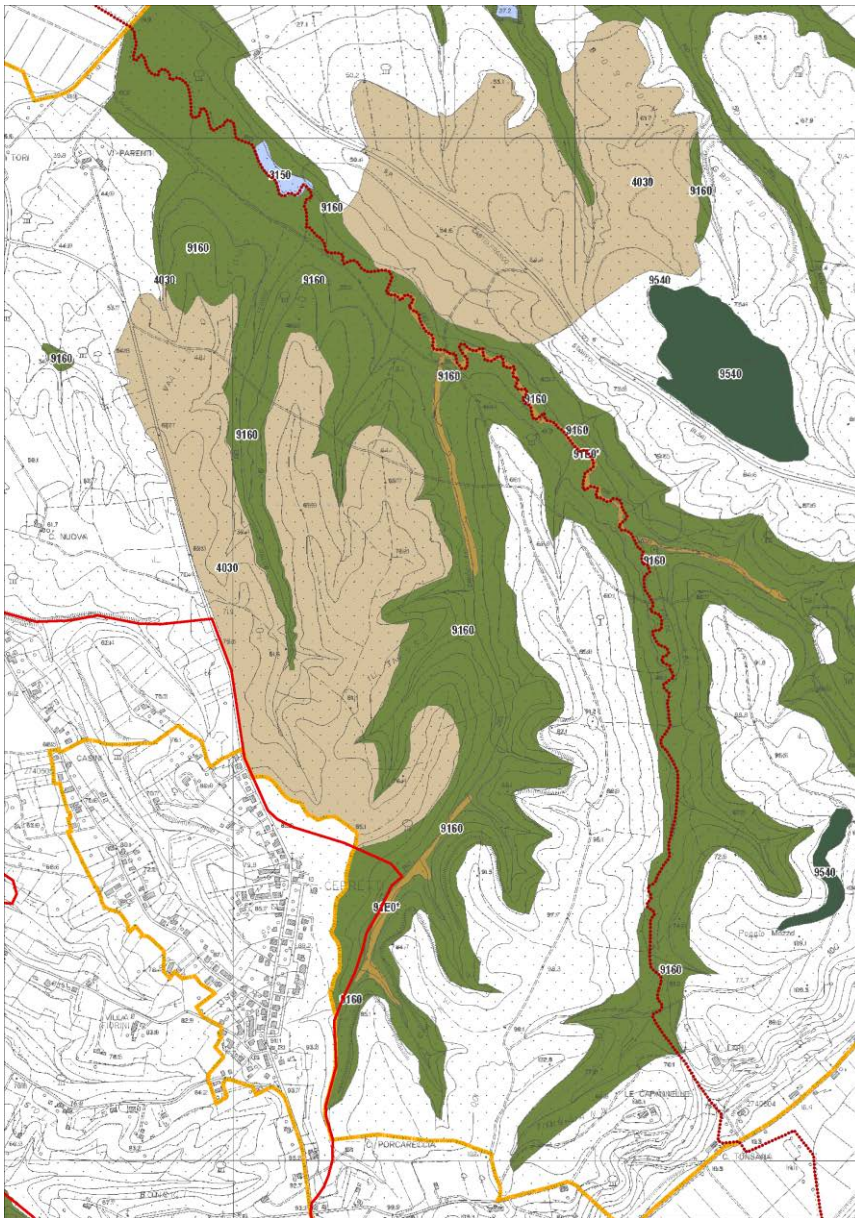
3. Nei pressi di Pagnaccio, Falorni, Le Lezze sono state individuate alcune aree caratterizzate da 2 habitat: 91E0* *"Foreste alluvionali di Alnus glutinosa e Fraxinus excelsior (Alno-Padion, Alnion incanae, Salicion albae)"* ed 9160 *"Querceti di farnia o rovere subatlantici e dell'Europa Centrale"*. Tali aree risultano essere ubicate alcune all'interno del SIC/SIR "Le Cerbaie", mentre alcune all'esterno del SIC/SIR "Le Cerbaie". Inoltre le suddette aree ricadono nelle seguenti UTOE: 2b-Pagnaccio, 2a-Falorni e 1a S.M.M. ed solo una piccola porzione di un'area all'interno dell'UTOE 1c-Melone.



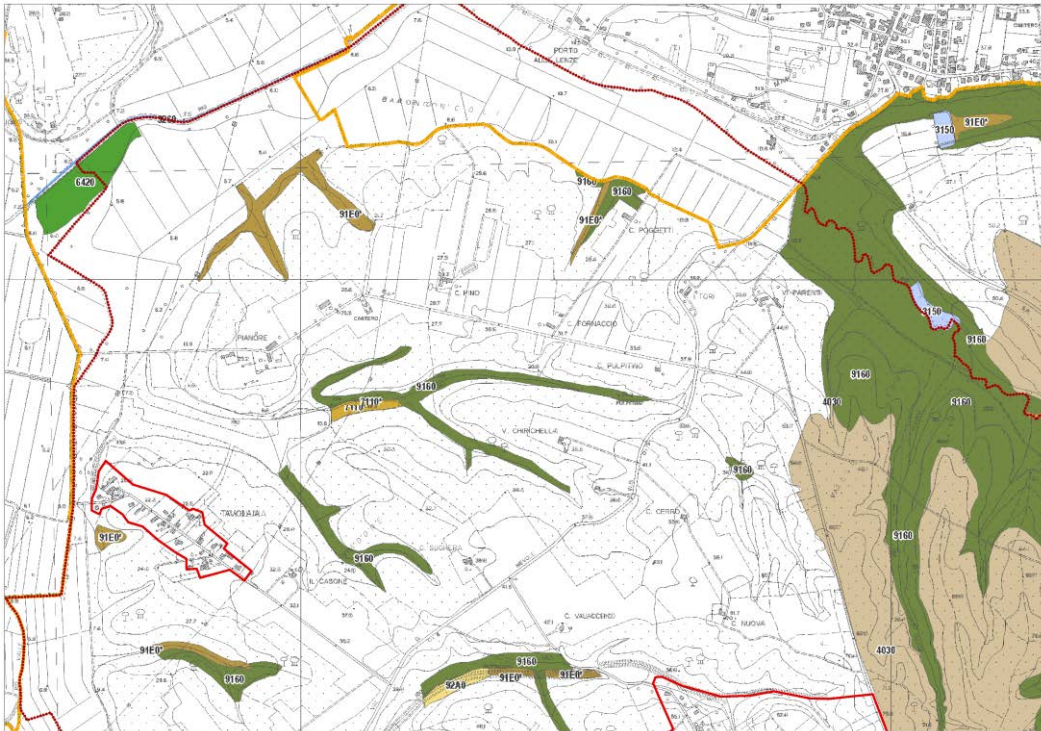
4. Nei pressi di Via del Bruno a Nord-Ovest di Cerretti sono state individuate alcune aree caratterizzate da 3 habitat: 91E0* *"Foreste alluvionali di Alnus glutinosa e Fraxinus excelsior (Alno-Padion, Alnion incanae, Salicion albae)"*, 9160 *"Querceti di farnia o rovere subatlantici e dell'Europa Centrale"* ed 92A0 *"Foreste a galleria di Salix alba e Populus alba"*. Tali aree risultano essere ubicate tutte all'interno del SIC/SIR "Le Cerbaie". Inoltre, alcune delle suddette aree ricadono nell'UTOE 3-Cerretti.



5. A Nord-Est di Cerreti sono state individuate alcune aree caratterizzate da 3 habitat: 91E0* "Foreste alluvionali di *Alnus glutinosa* e *Fraxinus excelsior* (Alno-Padion, Alnion incanae, Salicion albae)", 9160 "Querceti di farnia o rovere subatlantici e dell'Europa Centrale" ed 4030 "Lande secche europee". Tali aree risultano essere ubicate tutte all'interno del SIC/SIR "Le Cerbaie". Inoltre, una piccola porzione delle suddette aree ricadono nel' UTOE 3-Cerretti, le altre si trovano tutte all'esterno delle UTOE del PS.



6. Nei pressi di Tavolaia a Nord del territorio comunale sono state individuate alcune aree caratterizzate da 6 habitat: 91E0* *"Foreste alluvionali di Alnus glutinosa e Fraxinus excelsior (Alno-Padion, Alnion incanae, Salicion albae)"*, 9160 *"Querceti di farnia o rovere subatlantici e dell'Europa Centrale"* ed 4030 *"Lande secche europee"*, 92A0 *"Foreste a galleria di Salix alba e Populus alba"*, 6420 *"Praterie umide mediterranee con piante erbacee alte del Molinio-Holoschoenion"* ed 7110* *"Torbiere alte attive"*. Tali aree risultano essere ubicate tutte all'interno del SIC/SIR "Le Cerbaie, ma all'esterno delle UTOE del PS.



FITOCENOSI

- Boschi misti acidofili a dominanza di rovere della Cerbaie (*Frangulo alni-Quercetum petraeae* Arrigoni).
- Vallini igrofili a *Carpinus betulus* e *Quercus robur* delle Cerbaie (Toscana settentrionale).

SPECIE VEGETALI

Successivamente vengono riportate le specie vegetali individuate dal Piano di Gestione del SIC/SIR "Le Cerbaie".

Ad oggi, la flora nota per il sito SIR delle Cerbaie ammonta a più di mille specie, considerando fra queste un complesso di entità di rilevante valore naturalistico e/o biogeografico in ragione del notevole contingente di specie relitte che qui si rinvergono.

Nel SIR si trovano alcune specie considerabili relitti xerofili di periodi caldo-aridi, come il *Quercus suber*, o di periodi caldo-umidi, come il *Osmunda regalis*, più frequentemente entità appartenenti a tipi boreali *Sphagnum sp. pl.*, *Drosera rotundifolia*, *Gentiana pneumonanthe*, *Leucojum vernum*, etc. o atlantici/ montani come il *Fagus sylvatica*, *Viburnum opulus*, etc. o addirittura freddo-continentali come il *Tilia cordata*, *Pinus sylvestris*.

Un numero di rilievo è rappresentato da specie non considerabili come relitti climatici quanto relitti ecologici e cioè appartenenti ad ambienti ormai in via di cancellazione come le molteplici tipologie di aree umide un tempo presenti nell'area come: paludi, laghi, stagni, torbiere, etc.. Fra queste si citano *Hottonia palustris*, *Hydrocotyle vulgaris*, *Potamogeton polygonifolius*, *Nuphar luteum*, *Nymphaea alba*, *Utricularia vulgaris*, *Carex elata*, etc.

Fra le orofite di speciale menzione, meritano di essere citate *Narcissus poeticus*, *Galanthus nivalis*, *Scilla bifolia*, *Hepatica nobilis*. *Veratrum album subsp. lobelianum*.

Numerose altre specie manifestano peculiarità "di limite estremo" nel SIR, contribuendo a qualificarne il pregio come ad esempio:

- la presenza della varietà corsica della *Drosera rotundifolia*, rinvenuta entro una torbiera a sfagno e data per nota, al mondo, solo in questo vallino;
- la presenza di 33 aree a sfagno (*Sphagnum. sp. pl.*), ad oggi censite, fra stazioni ampie qualche migliaio di mq fino a piccoli cuscinetti di pochi mq, che testimonia, in un territorio quasi planiziale e di modesta estensione, la potenzialità igrica e microclimatica relittuale della zona;
- la presenza di una stazione spontanea di *Fagus sylvatica* a 18 m s.l.m., forse al limite altitudinale per la specie in Italia;
- la presenza, in stazioni puntiformi, ma con popolazioni fertili, di specie vulnerabili o minacciate inserite nelle liste IUCN e pressoché scomparse dai siti toscani in cui, fino a pochi anni fa erano segnalate come *Gentiana pneumonanthe* e *Hottonia palustris*.

Specie vegetali rare

- *Utricularia minor* (erba vescica minore) - Rara specie igrofila, legata agli ambienti palustri e lacustri.
- *Menyanthes trifoliata* (trifoglio fibrino) - Rara specie igrofila, legata agli ambienti palustri e lacustri.
- *Drosera rotundifolia* (drosera a foglie rotonde) - Rarissima specie igrofila della torbiera.

SPECIE ANIMALI

Successivamente vengono riportate le specie animali individuate dal Piano di Gestione del SIC/SIR "Le Cerbaie".

Suddividendo le specie animali presenti nel SIC in base alle classi faunistiche, si può affermare che vi sono:

- ✓ 15 specie di uccelli;
- ✓ 8 specie di anfibi;
- ✓ 8 specie di rettili;
- ✓ 5 specie di mammiferi;
- ✓ 6 specie di invertebrati.

Riferendo le liste alla presenza negli allegati della LR 56/2000, gli elenchi si scompongono così:

Presenti contemporaneamente negli allegati A e B - LR 56/2000

MAMMIFERI

1. *Talpa caeca*

ANFIBI

1. *Bufo bufo*
2. *Speleomantes italicus*

INVERTEBRATI

1. *Charaxes jasius*
2. *Lucanus cervus*

Solo Allegato A – LR 56/2000

MAMMIFERI

1. *Eliomys quercinus*
2. *Hypsugo savii*
3. *Muscardinum avellanarium*

UCCELLI

1. *Alcedo atthis*
2. *Anas querquedula*
3. *Ardea purpurea*
4. *Ardeola ralloides*
5. *Botaurus stellaris*
6. *Caprimulgus europaeus*
7. *Ciconia ciconia*

8. *Circus aeruginosus*
9. *Egretta alba* (*Ardea alba*) (*Casmerodius albus*)
10. *Egretta garzetta*
11. *Falco tinnunculus*
12. *Himantopus himantopus*
13. *Ixobrychus minutus*
14. *Nycticorax nycticorax*
15. *Otus scops*

RETTILI

1. *Emys orbicularis*
2. *Podarcis muralis*
3. *Podarcis sicula*

ANFIBI

1. *Bufo viridis*
2. *Triturus carnifex*

INVERTEBRATI

1. *Planorbarius corneus*
2. *Zerynthia polyxena*

Solo Allegato B – LR 56/2000

RETTILI

1. *Anguis fragilis*
2. *Chalcides chalcides*
3. *Lacerta bilineata*
4. *Natrix natrix*

ANFIBI

1. *Hyla intermedia*
2. *Lissotriton vulgaris*

Solo Allegato B1 – LR 56/2000

1. *Rana sink. esculenta*

Non inserite all'interno della LR 56/2000 ma di valore biogeografico

MAMMIFERI

1. *Meles meles*

RETTILI

1. *Zamenis longissimus*

ANFIBI

1. *Rana dalmatina*

INVERTEBRATI

1. *Calopteryx virgo*

2. *Polyphilla fullo*

Specie animali rare

- Fino al 1999, presenza di una colonia multispecifica di Ardeidi (legata alla presenza del Padule di Fucecchio come area di alimentazione); dal 2000 la colonia si è trasferita all'interno del Padule.
- Dormitori invernali di anatidi nei laghetti artificiali della Riserva di Montefalcone.

Altre emergenze rilevanti

I vallini umidi con stazioni di *Sphagnum* ospitano una rara flora igrofila relittuale.

3.3.2 PRINCIPALI ELEMENTI DI CRITICITÀ

Grazie all'analisi effettuata nel Piano di Gestione del SIC/SIR "Le Cerbaie", vengono riportate di seguito le principali criticità che possiamo ritrovare anche all'interno del Comune di Santa Maria a Monte.

INTERNI AL SITO

- ✓ Frequenti incendi che interessano rilevanti superfici appartenenti a tutti gli habitat presenti nel SIC , in particolare, l'Habitat 4030: Lande secche europee. Da citare le specie di pregio: *Tuberaria lignosa* e *Dictamnus albus*. L'origine di tali incendi risulta essere, quasi sempre, di natura dolosa, comportando la degradazione della copertura forestale, favorendo la diffusione dei popolamenti a pino marittimo con sottobosco di specie acidofile (felceti, uliceti, ecc.).
- ✓ Artificializzazione dei corsi d'acqua attraverso una gestione dei tagli della vegetazione ripariale dei rii e dei fossi, condotta, oltre che dai privati, in gran parte dai Consorzi di Bonifica. In

particolare, i tagli vengono effettuati, di norma, nel periodo autunno-invernale, in territorio prevalentemente agricolo, raramente, anche all'interno di aree boschive; non andando a considerare la struttura e la qualità degli habitat naturali. Il fenomeno risulta, così, uniformemente diffuso, arrivando ad interessare l'intera rete idrica nel territorio con destinazione agricola.

- ✓ Impatto degli ungulati sulla flora, particolarmente dannoso per le numerose bulbifere del sottobosco (impatto elevato nella zona recintata della *Riserva di Montefalcone*).
- ✓ Diffusione di specie animali alloctone invasive fra le quali il crostaceo decapode *Procambarus clarkii* nelle aree umide lacustri e lungo i rii. Questo fenomeno si origina all'inizio degli anni 2000 nell'area della Toscana centro-settentrionale. In particolare, circa il 90% delle acque dolci del SIC risulta essere interessato dal fenomeno.
- ✓ Diffusione di specie vegetali alloctone negli ecosistemi forestali, con particolare riferimento alla robinia (*Robinia pseudacacia*), che non di rado costituisce nuclei estesi, soprattutto lungo i corsi d'acqua dei "vallini" umidi. Ad oggi, il fenomeno all'interno del SIC risulta essere di media portata, ma, potenzialmente, rischia di ampliarsi a ritmi progressivamente crescenti con danni rilevanti alla qualità e alla quantità degli habitat di pregio. Inoltre, nelle aree dove è già avvenuta una sostituzione, non sembra possibile una mitigazione od una reversibilità del fenomeno.
- ✓ Estese porzioni del sito sono notevolmente antropizzate, con insediamenti sparsi, viabilità, presenza di aree coltivate (numerossimi gli orti familiari).
- ✓ Bonifica e/o trasformazione di aree umide per ampliare e lo sviluppo di attività agricole. L'impatto di questo fenomeno all'interno del sito può dirsi pertanto rilevante e la pressione attuale di moderata entità è rappresentata ad esempio da alcuni progetti come: legati alla realizzazione di invasi antincendio, maneggi o percorsi pedonali in seno alle proprietà private (agriturismi). In particolare, il fenomeno si manifesta in corrispondenza delle aree vallive dove spesso sono presenti ecosistemi di pregio (ontanete, quercocarpinetti, torbiere, laghi e stagni) con la soppressione quasi totale delle formazioni originarie e loro sostituzione con altri tipi di destinazioni
- ✓ Trasformazione di suoli forestali in agricoli, in particolare consorzi forestali di pregio in impianti di arboricoltura da legno. Di fatto, il fenomeno si manifesta per lo più in corrispondenza dei boschi palustri a ontano nero che vengono tagliati a raso sostituendoli con piantagioni di varietà coltivate di pioppo nero a crescita veloce.

- ✓ Una gestione selvicolturale non ottimale con particolare riferimento alla conservazione degli elementi di pregio come: specie forestali rare, associazioni erbacee di pregio, alberi monumentali.
- ✓ Raccolta di sfagno e di specie rare di flora.

ESTERNI AL SITO

- Elevato grado di antropizzazione delle aree circostanti.

3.3.3 PRINCIPALI MISURE DI CONSERVAZIONE DA ADOTTARE

PRINCIPALI OBIETTIVI DI CONSERVAZIONE

- a) Conservazione dei vallini umidi con stazioni di Sphagnum, rara flora relictuale e ontanete ripariali (E).
- b) Tutela delle fitocenosi (E).
- c) Mantenimento della copertura forestale di latifoglie di pregio (nuclei con farnia e/o rovere) (M).

INDICAZIONI PER LE MISURE DI CONSERVAZIONE

- Controllo degli incendi (E).
- Verifica dello stato di conservazione dei “vallini ” umidi minacciati da ampliamenti delle zone agricole e dagli interventi di regimazione idraulica (E).
- Interventi di gestione selvicolturale finalizzati alla diffusione delle latifoglie autoctone di pregio (diradamento delle pinete, piantagione di latifoglie autoctone, ecc.) (M).
- Riduzione del carico di ungulati nella zona recintata della Riserva di Montefalcone (in corso) (M).
- Progressiva sostituzione delle pinete con formazioni di latifoglie autoctone (M).

NECESSITÀ DI PIANO DI GESTIONE SPECIFICO DEL SITO

Elevata, ma relativa solo alle aree di maggiore interesse e criticità, e solo per alcuni aspetti (cfr. sotto).

NECESSITÀ DI PIANI DI SETTORE

Elevata necessità di un piano che coordini la gestione forestale alla scala del sito, in particolare per quanto riguarda i boschi mesofili e igrofilo.

Altrettanto elevata necessità di un piano per la conservazione dei vallini.

NOTE

Per le due Riserve Statali non esiste un piano di gestione. Il CFS gestisce l'area perseguendo i seguenti obiettivi:

- ✓ lotta fitosanitaria
- ✓ sviluppo di un centro sperimentale per lo studio di alcune malattie animali
- ✓ centro di ospitalità per la fauna selvatica interessata dalla normativa CITES
- ✓ recupero naturalistico del sito
- ✓ didattica.

4. DESCRIZIONE DALLA VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO

La presente Variante è finalizzata ad adeguare il Regolamento Urbanistico vigente rispetto ai contenuti statutari e strategici del nuovo Piano Strutturale, con l'obiettivo di concludere il percorso di rinnovamento ed adeguamento della strumentazione urbanistica comunale (iniziato nel 2010 con l'avvio della formazione del nuovo PS).

Le priorità individuate dalla Relazione Generale dei progettisti incaricati dall'Amministrazione Comunale di accompagnamento alla Variante al Regolamento Urbanistico:

1. *La programmazione di interventi commisurati alla effettiva fattibilità (ambientale, urbanistica, economica etc) rispetto al periodo di efficacia quinquennale delle previsioni, anche attraverso la valutazione preliminare dell'estensione e della complessità degli interventi (con preferenza per piccoli comparti di riqualificazione e/o completamento del tessuto rispetto ad estesi comparti di espansione).*
2. *La programmazione di interventi all'interno del tessuto urbano esistente o in continuità spaziale e/o funzionale con esso, favorendo la riqualificazione ed il potenziamento degli standard urbanistici e dei servizi pubblici, con particolare attenzione alle centralità individuate dal Piano Strutturale all'interno delle diverse UTOE. Costituisce condizione prioritaria per il RU la localizzazione degli interventi in ambiti già serviti dalle reti di urbanizzazione pubbliche (infrastrutture e servizi), o per i quali siano, preventivamente o contestualmente, realizzabili da parte dei soggetti attuatori interventi di adeguamento e/o potenziamento delle stesse con ricadute positive per il tessuto insediativo circostante.*

3. *La definizione di regole e strumenti per un concreto miglioramento della qualità degli insediamenti ai sensi dell'art. 62 comma 1 della L.R. 65/14 (Qualità degli insediamenti), anche attraverso il ricorso a procedure di tipo convenzionato e/o perequativo per l'attuazione degli interventi privati.*

DIMENSIONAMENTO INSEDIAMENTI

Nell'ambito del RU, è stato determinato il dimensionamento complessivo degli interventi legati agli insediamenti residenziali e degli insediamenti a prevalente funzione produttiva (artigianali, industriali, commerciali fino alle medie strutture di vendita, direzionali e di servizio).

Il **dimensionamento residenziale** viene articolato in funzione delle tipologie di intervento:

Recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, a carattere diffuso (interventi diretti) oppure previsto e disciplinato dalle Schede Norma di cui all'Allegato I delle NTA (Piani Attuativi, Piani di Recupero e Progetti Unitari Convenzionati), all'interno delle UTOE e nel territorio rurale.

Ai fini del dimensionamento residenziale previsto dal PS, qualora gli interventi a carattere diffuso prevedano un aumento delle unità immobiliari residenziali superiori ad una, gli stessi dovranno essere ricondotti e disciplinati tramite PA, PUC e PdR.

Coerentemente con gli indirizzi ed i criteri definiti dal PS (art. 18 comma 8 lettera b delle Norme), è stata data la possibilità di poter attingere al dimensionamento complessivo del RU (800 abitanti), in quanto il recupero e la riqualificazione sono aspetti prioritari e da favorire rispetto alle altre tipologie di intervento.

Rigenerazione urbana all'interno delle U.T.O.E., mediante specifiche Schede Norma di cui all'Allegato I delle NTA.

Nuovi interventi insediativi all'interno delle UTOE in coerenza con gli obiettivi e gli indirizzi di P.S. e nel rispetto dei criteri di flessibilità di cui all' art. 18 comma 8 lettera c) delle Norme di P.S. (possibilità di trasferimenti tra UTOE del medesimo Subsystema Territoriale nella misura del 20% del relativo dimensionamento).

Tali interventi sono classificati nel RU in funzione di tre criteri:

- *Nuovi interventi insediativi a prevalente destinazione residenziale previsti all'interno di comparti soggetti a Piano Attuativo o a Progetto Unitario Convenzionato*: si attuano nel rispetto dei parametri stabiliti dalle Schede Norma di cui all'Allegato I, in coerenza ed in conformità con il dimensionamento previsto dal P.S.

- Nuovi interventi insediativi a prevalente destinazione residenziale previsti da Piani Attuativi convenzionati o approvati precedentemente all'adozione del presente RU: si attuano nel rispetto dei parametri urbanistici definiti dagli atti approvati e convenzionati, nel rispetto del dimensionamento residuo disponibile del precedente RU, quale risultante dagli atti di monitoraggio effettuati dall'Amministrazione comunale.
- Nuovi interventi insediativi a prevalente destinazione residenziale realizzabili con intervento diretto all'interno del tessuto urbano di recente formazione di cui all'art. 36 della NTA (corrispondente alle zone omogenee di completamento del RU previgente): si attuano nel rispetto dei parametri urbanistici definiti per la zona omogenea di appartenenza, nel rispetto del dimensionamento residuo disponibile del precedente RU, quale risultante dagli atti di monitoraggio effettuati dall'Amministrazione Comunale.

Il Piano di Gestione del SIR Cerbaie approvato con Del. C.P. n. 9/14 consente la realizzazione di modesti interventi all'interno delle aree urbanizzate esistenti finalizzati al completamento ed alla riqualificazione del tessuto, purché ricompresi in una soglia massima di incremento rispetto alle superfici attualmente edificate non superiore al 5% complessivo delle aree urbane già individuate dagli strumenti urbanistici comunali alla data di approvazione del Piano di Gestione.

La potenzialità ammissibile stabilita (stima dell'Ufficio Tecnico su cartografia vettoriale, ipotizzando un'altezza media di due piani ad edificio) per interventi di completamento e riqualificazione è quindi pari a mq 3.061. La Variante al Regolamento Urbanistico dimensiona i nuovi interventi edilizi all'interno del SIR per una nuova SUL residenziale pari a 2906 mq, risultando minore della soglia massima stabilita dal Piano di Gestione.

Il dimensionamento industriale ed artigianale, commerciale, direzionale e di servizio viene definito dal RU nel rispetto dei parametri stabiliti dalle Schede Norma di cui all'Allegato I, in coerenza ed in conformità con il dimensionamento previsto dal P.S., rimandando alla fase di redazione dei Piani Attuativi la ripartizione delle funzioni secondo le quantità previste dal PS per le singole UTOE.

Il dimensionamento turistico-ricettivo viene attuato dal RU mediante la realizzazione di interventi all'interno dei comparti a destinazione mista disciplinati dalle Schede Norma di cui all'Allegato I delle NTA, limitatamente ai casi in cui tra le funzioni ammesse è presente quella turistico ricettiva, mediante l'ampliamento delle strutture ricettive esistenti attraverso interventi di ristrutturazione e/o sostituzione edilizia nel rispetto del volume esistente, mediante la realizzazione di interventi di

mutamento di destinazione d'uso nel patrimonio edilizio esistente per la realizzazione di nuove strutture alberghiere, anche di tipo diffuso e mediante la realizzazione di strutture extra alberghiere all'interno del patrimonio edilizio esistente (affittacamere, casa vacanza, ecc.).

Il dato complessivo del dimensionamento del RU viene schematizzato nella tabella successiva:

PREVISIONI DI RU E RAFFRONTO CON IL P.S.	SUL	SUL Res.	abitanti	SUL non Res.	Raffronto PS	Saldo residuo
TOTALE PREVISIONI DI RU	178.419	79.452	1.861	98.967		
<i>Recupero e riqualificazione patrimonio edilizio</i>	34.000	34.000	800		800	0
<i>Rigenerazione Urbana</i>	22.819	19.151	451	3.668	500	49
<i>Nuovi interventi edilizi a prevalente funzione residenziale</i>	23.136	23.136	536		572	36
<i>Nuovi interventi di edilizia sociale (PEEP)</i>	3.165	3.165	74		***	
<i>Nuovi interventi a prevalente funzione non residenziale</i>				95.299**		
Artigianale industriale					70000	
Commerciale					45000	
Direzionale e di servizio	95.299			95.299**	8500	34.701
Turistico ricettivo					6500	

** SUL complessiva delle funzioni non residenziali. In sede di PA o PUC dovrà essere verificato il dimensionamento delle singole funzioni rispetto al P.S.
 ***Per il dimensionamento degli insediamenti di edilizia sociale viene utilizzato il dimensionamento residuo del PIANO PEEP di cui al precedente RU

Di seguito si riportano gli obiettivi generali /specifici e azioni specifiche della Variante al Regolamento Urbanistico.

AVVIO R.U			RU IN ADOZIONE
Obiettivi generali	Obiettivi specifici	Azioni	Azioni specifiche
Sicurezza del territorio Prevenzione e mitigazione del rischio idraulico e idrogeologico	B. Strategie per la prevenzione e la mitigazione del rischio idraulico nel territorio di pianura	B1. Individuazione di ambiti di connessione ecologica e paesaggistica con il sistema idraulico di pianura con funzione anche di salvaguardia e compensazione idraulica	Gli ambiti di connessione ecologica e paesaggistica con il sistema idraulico di pianura con funzione anche di salvaguardia e compensazione idraulica sono denominati <i>Ambiti di connessione ecologica e paesaggistica con il sistema idraulico di pianura</i> dal presente RU e sono individuati in cartografia, nonché disciplinati cfr art. 61 NTA.
		B2. Individuazione di specifiche condizioni alla trasformazione per il non aggravamento delle condizioni di rischio idraulico nelle aree a pericolosità idraulica elevata	Gli interventi ricadenti in <i>aree a pericolosità idraulica elevata</i> sono disciplinati all'art.55 co 1.2.1, nel quale vengono definiti i Criteri di fattibilità in relazione agli aspetti geologici ed idraulici nelle situazioni caratterizzate da pericolosità molto elevata. In particolare non sono da prevedersi interventi di nuova edificazione o nuove infrastrutture che non siano subordinati alla preventiva esecuzione di interventi di consolidamento, bonifica, protezione e sistemazione e/o contestuale realizzazione di interventi strutturali per la riduzione del rischio sui corsi d'acqua o sulle cause dell'insufficiente drenaggio finalizzati alla messa in sicurezza idraulica per eventi con tempi di ritorno di 200 anni.
	C. Difesa idrogeologica del territorio collinare	C1. Individuazione di specifiche condizioni alla trasformazione nelle aree a pericolosità geomorfologica elevata	L'art. 55 co 1.2.1 disciplina le aree caratterizzate da <i>pericolosità geologica elevata</i> , per le quali è necessario rispettare criteri generali: a) la realizzazione di interventi di nuova edificazione o nuove infrastrutture è subordinata all'esito di idonei studi geologici, idrogeologici e

			<p>geotecnici finalizzati alla verifica delle effettive condizioni di stabilità ed alla preventiva o contestuale realizzazione degli eventuali interventi di messa in sicurezza;</p> <p>b) gli eventuali interventi di messa in sicurezza, definiti sulla base di studi geologici, idrogeologici e geotecnici, devono comunque essere tali da:</p> <ul style="list-style-type: none"> - non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti; - non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione e prevenzione dei fenomeni; - consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza; <p>c) in presenza di interventi di messa in sicurezza sono predisposti ed attivati gli opportuni sistemi di monitoraggio in relazione alla tipologia del dissesto;</p> <p>d) l'avvenuta messa in sicurezza conseguente la realizzazione ed il collaudo delle opere di consolidamento, gli esiti positivi del sistema di monitoraggio attivato e la delimitazione delle aree risultanti in sicurezza, sono certificati;</p> <p>e) possono essere realizzati quegli interventi per i quali venga dimostrato che non determinano condizioni di instabilità e che non modificano negativamente i processi geomorfologici presenti nell'area; della sussistenza di tali condizioni deve essere dato atto nel titolo abilitativo all'attività edilizia.</p>
		C2. Contenimento del consumo di suolo nel territorio collinare	Nel sistema collinare delle Cerbaie non sono stati riconfermati molti dei comparti soggetti a piano attuativo a fini residenziali previsti dal vigente RU.
		C3. Promozione di attività compatibili (agricole, ricreative, turistiche) quali forme di presidio del territorio collinare nelle aree interessate da incendi	
Qualità ambientale	D. Monitoraggio dello stato delle risorse	D1. Individuazione di indicatori dello stato delle risorse e degli eventuali fattori di criticità presenti sul territorio comunale, rispetto ai quali definire le opportune strategie di risanamento e mitigazione, nonché specifiche condizioni alla trasformazione.	L'art.54 delle presenti Norme disciplina, In relazione alle criticità ambientali emerse dalle Valutazioni Ambientali dello strumento urbanistico comunale, le condizioni alle trasformazioni dei suoli, degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio al fine di tutelare e salvaguardare le specificità del territorio.
	E. Sostenibilità ambientale degli interventi	E1. Riqualificazione del sistema infrastrutturale riducendo l'impatto delle viabilità sugli insediamenti esistenti e privilegiando	Il RU favorisce le forme di valorizzazione e di fruizione, attraverso la riscoperta di percorsi esistenti finalizzati alla mobilità dolce, cfr. artt.61 Nta. In particolare, l'AC promuove, attraverso le previsioni di riqualificazione e

		sistemi di mobilità “dolce”	razionalizzazione del tessuto urbano relative ai centri abitati del capoluogo e delle frazioni di Cerretti, Montecalvoli, Via di Bientina, San Donato, etc, la separazione dei flussi veicolari di attraversamento da quelli a carattere locale ed urbano ed il potenziamento di sistemi alternativi della mobilità privata quali percorsi ciclo-pedonali a scala territoriale e urbana.
		E2. Condizionare le azioni di trasformazione/riqualificazione alla verifica dello stato di efficienza delle infrastrutture e dei servizi esistenti (depurazione, ecc.)	Le trasformazioni, anche soggette a specifiche schede Norma, sono condizionate al rispetto dell’art. 54 <i>Condizioni alle trasformazioni derivanti dalla VAS e Valutazione di Incidenza</i> e all’art. 12 <i>Interventi di trasformazione</i> delle presenti NTA, dove, al comma 2, si sottolinea che “la previsione di interventi di trasformazione è subordinata alla verifica dell’esistenza delle infrastrutture e dei servizi necessari a soddisfare la domanda di approvvigionamento, distribuzione e depurazione, o al contestuale potenziamento delle infrastrutture compatibilmente con l’uso sostenibile della risorsa. In particolare costituiscono parte integrante del R.U. le indicazioni contenute nel Rapporto Ambientale nonché le direttive e gli indirizzi di cui alla DCR n. 6 del 25.01.2005 (Piano di Tutela delle Acque)”.
		E3. Predisporre regole per gli interventi di trasformazione territoriale basate sulla massima sostenibilità ambientale ed energetica (energie rinnovabili, bioedilizia, ecc.).	L’Amministrazione Comunale promuove un Regolamento per l’edilizia sostenibile che specifici ed approfondisca la disciplina in tema di sostenibilità ed ecocompatibilità dell’edilizia (bioarchitettura, bioclimatica, ecc)- cfr Art. 15 <i>Qualità e sostenibilità degli insediamenti co3</i> .
		E4. Riqualificazione urbanistica, edilizia ed energetica-prestazionale del patrimonio edilizio esistente	Il Regolamento Urbanistico promuove, Art. 15 <i>Qualità e sostenibilità degli insediamenti</i> , la qualità e la sostenibilità degli insediamenti, in coerenza ed in attuazione delle disposizioni di cui all’art. 62 e al Titolo VIII “Norme per l’edilizia sostenibile” della L.R. 65/14, anche attraverso le disposizioni di cui all’art. 12 comma 2. L’Amministrazione Comunale favorisce l’edilizia sostenibile nel rispetto delle linee guida regionali di cui all’art. 219 della L.R. 65/14, anche attraverso l’applicazione degli incentivi previsti all’art. 220 della legge regionale.
	F. Contenimento del consumo di suolo	F1. Priorità alla riqualificazione ed alla riorganizzazione degli insediamenti esistenti in ambito urbano e rurale	All’interno dell’art. 10 <i>Dimensionamento</i> si afferma: “(...) la compatibilità degli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente è valutata rispetto al dimensionamento residenziale complessivo previsto, ivi compreso quello destinato ai nuovi insediamenti, in quanto, in coerenza con gli indirizzi della L.R. n. 65/14 e del P.I.T., tali interventi sono da considerarsi prioritari rispetto a quelli che comportano nuovo utilizzo di suolo”.

<p>Tutela e valorizzazione del sistema delle acque</p>	<p>G. Tutela e valorizzazione delle relazioni di natura ambientale, ecologica, storica, culturale, sociale, turistica</p>	<p>G2. Riconoscimento e individuazione dell'ambito di connessione ecologica e paesaggistica con il sistema idraulico di pianura (Invariante Strutturale) e della rete dei percorsi ambientali di collegamento con il sistema insediativo</p>	<p>Il RU individua, in cartografia, e disciplina, all'interno delle Norme -art. 61, gli <i>Ambiti di connessione ecologica e paesaggistica con il sistema idraulico di pianura</i>, quale Invariante Strutturale; in tali Ambiti nei quali sono consentiti percorsi solo se si configurino a basso impatto ambientale e paesaggistico.</p>
<p>Tutela e valorizzazione del territorio rurale e del paesaggio</p>	<p>H. Incentivare la fruizione turistica compatibile e coerente con i valori storici, paesaggisti ed ambientali</p>	<p>H1. Tutela delle visuali e percorsi di interesse paesaggistico, anche in relazione alla definizione di criteri di inserimento paesaggistico degli interventi</p>	<p><i>Il RU individua, in cartografia, e disciplina, all'interno delle Norme - Art. 63 - Visuali paesaggistiche, per le quali prevede la valorizzazione e la tutela dei panorami e dei punti visivamente più significativi, considerati ad elevato pregio naturalistico, paesaggistico e percettivo. I nuovi interventi che ricadono all'interno di detti ambiti dovranno evidenziare con specifici elaborati le visuali libere pre e post intervento.</i></p>
		<p>H2. Promozione di una rete complessiva di percorsi di carattere paesaggistico ed ambientale, con funzione di collegamento delle principali emergenze naturalistiche e storico-culturali del territorio con particolare riferimento ai centri storici</p>	<p>Il R.U. individua la rete dei percorsi pedonali e ciclabili di progetto, (cfr Tavv. 1°, 1b, 1c) integrata con i centri, con il sistema degli spazi pubblici e dei servizi di interesse collettivo, nonché con le principali emergenze naturalistiche.</p>
<p>Tutela e valorizzazione del territorio rurale e del paesaggio</p>	<p>I. Disciplina del territorio rurale volta a promuovere le attività agricole come forma di presidio del territorio e risorsa economica sostenibile</p>	<p>I1. Recupero e riqualificazione del patrimonio architettonico rurale di interesse storico e tipologico</p>	<p>Gli elaborati di Regolamento Urbanistico individuano, all'interno del territorio rurale (cfr Tavv. 1a, 1b, 1c), gli edifici di valore storico, tipologico e testimoniale, classificati in due categorie: a. <i>Gli Edifici che conservano il valore storico tipologico</i>, per i quali è predisposta una scheda di dettaglio (Allegato III alle NTA). Gli interventi individualmente ammessi per detti edifici sono definiti in uno specifico elenco con riferimento al n. di scheda. b. <i>Gli Edifici di interesse testimoniale</i>, per i quali valgono le norme di cui al successivo Art. 22 – Nuclei ed Edifici rurali di valore storico, tipologico e testimoniale co 3.</p>
		<p>I2. Disciplina delle attività compatibili in territorio rurale nonché criteri per la realizzazione di interventi edilizi a servizio dell'agricoltura</p>	
		<p>I3. Criteri ed indirizzi per la localizzazione di impianti e servizi nel</p>	<p>Il RU, art.50, stabilisce criteri al fine di salvaguardare l'assetto paesaggistico del territorio comunale, in particolare si sottolinea che gli</p>

		rispetto dei caratteri paesaggistiche del territorio (infrastrutturali, energetici, ecc.)	interventi di trasformazione, di cui all'Allegato I, che comportano la realizzazione di nuove linee a rete e/o l'estensione di quelle esistenti dovranno necessariamente prevedere l'interramento delle stesse, salvo i casi di comprovata impossibilità tecnica che dovranno essere soggetti a specifica autorizzazione comunale.
Valorizzazione turistica del territorio	L. Incentivare la fruizione turistica compatibile e coerente con i valori storici, paesaggisti ed ambientali del territorio comunale di Santa Maria a Monte	L2. Promozione della formazione del parco fluviale dell'Arno e della relativa rete di percorsi pedonali/ciclabili, anche con individuazione di punti di approdo e di connessione con i comuni contermini (pista ciclabile dell'Arno)	Il RU favorisce, cfr art. 61 Ambiti di connessione ecologica e paesaggistica con il sistema idraulico di pianura, le forme di valorizzazione e di fruizione, attraverso la riscoperta di percorsi esistenti finalizzati alla mobilità dolce (pedonali, ciclabili); in cartografia, in particolare Tav 1c, è graficizzato approdo (la <i>Navetta</i>) e di connessione con i comuni contermini (pista ciclabile dell'Arno)
		L3. Sviluppo di circuiti e servizi a rete (turismo diffuso, itinerari tematici a carattere naturalistico-culturale, recupero dei percorsi e delle emergenze storico-culturali, ecc.);	Il R.U. individua la rete dei percorsi pedonali e ciclabili di progetto, (cfr Tavv. 1°, 1b, 1c) integrata con i centri, con il sistema degli spazi pubblici e dei servizi di interesse collettivo, nonché con le principali emergenze naturalistiche.
		L4. Incentivazione di forme di ricettività diffusa attraverso il recupero e la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente	Il RU promuove il recupero e la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente (cfr art. 17co 6 – Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni) per le forme di ricettività diffusa.
Valorizzazione del tessuto produttivo	M. Riqualificazione funzionale ed urbanistica degli insediamenti produttivi esistenti, promuovendo lo sviluppo di attività e settori con elevato grado di innovazione tecnologica e produttiva	M1. Completamento e riqualificazione degli insediamenti esistenti, integrazione del settore manifatturiero con interventi polifunzionali in grado di conferire valore aggiunto (commerciali, direzionali, servizi),	Il Ru, (cfr at.17) ammette, all'interno della UTOE 9 - Ponticelli Area Produttiva , prevalentemente artigianale e industriale, funzioni compatibili, quali: <ul style="list-style-type: none"> – Direzionale e di servizio – Commerciale al dettaglio, con esclusione di grandi strutture di vendita ai sensi L.R. 28/05 commerciale comprendente spazi espositivi – Commerciale all'ingrosso e depositi
		M4. Riqualificazione urbanistica, edilizia ed energetica-prestazionale del patrimonio edilizio esistente	Il Regolamento Urbanistico promuove, cfr art.15, la qualità e la sostenibilità degli insediamenti, in coerenza ed in attuazione delle disposizioni di cui all'art. 62 e al Titolo VIII "Norme per l'edilizia sostenibile" della L.R. 65/14, anche attraverso le disposizioni di cui all'art. 12 comma 2.
		M5. Individuare le connessioni ecologiche ed ambientali tra il sistema produttivo e l'ambito rurale circostante	Il RU individua in cartografia Tav.10 le connessioni ecologiche ed ambientali tra il sistema produttivo e l'ambito rurale circostante.
Miglioramento della qualità insediativa	N. Riequilibrio funzionale e urbanistico degli insediamenti di formazione recente	N1. Valorizzazione dei centri storici di Santa Maria a Monte e di Montecalvoli	Il RU individua le categorie d'intervento (cfr Tavola 11 e Tav.12) Centro storico di Santa Maria a Monte e di Montecalvoli (scala 1:1.000), nonché <i>l'Allegato II –Regesto degli interventi sul patrimonio edilizio esistente nei nuclei storici;</i>
		N2. Riqualificazione tipologica e funzionale	Il RU, cfr Art. 10 e 11, disciplina gli interventi a scala urbanistica ed edilizia, individuando

		dell'edificato, anche in risposta alle esigenze abitative dei residenti	Interventi di conservazione e gestione del patrimonio edilizio esistente, anche per la riqualificazione tipologica e funzionale dell'edificato, anche in risposta alle esigenze abitative dei residenti.
		N3. Identificazione di appropriate regole di crescita e di completamento dei tessuti esistenti coerenti con la struttura e l'identità del territorio.	Il RU riconosce e definisce le Aggregazioni lineari di recente formazione, cfr Art. 36 Tessuto urbano di formazione recente, per le quali gli interventi edilizi dovranno essere realizzati in coerenza con le indicazioni contenute nell'Allegato 2 del PIT "Linee guida per la riqualificazione dei tessuti urbanizzati della città contemporanea" relativamente alla tipologia "TR8 Tessuto lineare", nel rispetto delle puntuali indicazioni.
		N4. Individuazione di modelli insediativi in grado di rispondere alla domanda di alloggi a basso costo (edilizia residenziale sociale), anche attraverso la sperimentazione di modelli innovativi dal punto di vista sociale ed ambientale, da realizzare prioritariamente attraverso il recupero e la ristrutturazione del tessuto esistente.	Gli elaborati di R.U. individuano le aree da destinare a residenza sociale ai sensi della legislazione vigente, cfr Art. 38 Aree per l'edilizia residenziale sociale NTA , finalizzate: <ul style="list-style-type: none"> - alla realizzazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica; - alla realizzazione di alloggi sociali ai sensi del D.M. 22/4/2008; - a pratiche di affitto e di vendita convenzionato; - a pratiche di autocostruzione assistita, ovvero ad un processo di produzione della costruzione nel quale i futuri proprietari realizzano materialmente le proprie abitazioni all'interno di un processo organizzato e guidato secondo un disciplinare approvato dall'Amministrazione Comunale; - a pratiche anche diverse da quelle sopra elencate, comunque suscettibili di offrire risposta alle esigenze abitative di soggetti sociali deboli e/o svantaggiati.

		N5. Potenziamento e miglioramento qualitativo del sistema degli spazi pubblici e degli standard urbanistici;	<p>Il RU prescrive, cfr art.39, per gli interventi sono subordinati all'approvazione di piani attuativi e o PUC di iniziativa pubblica o privata convenzionata, il miglioramento quantitativo e qualitativo del sistema degli spazi pubblici e degli standard urbanistici, attraverso:</p> <p>a) la realizzazione di un tessuto polifunzionale integrato con il contesto urbano ed articolato in rapporto agli spazi pubblici ed a verde;</p> <p>b) la localizzazione di funzioni qualificate, di servizi ed attrezzature di interesse generale;</p> <p>c) la realizzazione di ampie aree a verde attrezzato e parcheggio; le soluzioni progettuali dovranno valorizzare il sistema del verde e degli spazi inedificati attraverso uno specifico progetto unitario.</p> <p>All'interno dei comparti attuativi dovrà essere garantito il soddisfacimento degli standard urbanistici in relazione alle quantità e alle tipologie prescritte dalle relative schede norma, e, in assenza di specifiche indicazioni, in misura non inferiore alle quantità minime previste dal Piano Strutturale.</p>
Tutela e valorizzazione del patrimonio architettonico e urbanistico storico	O. Tutela e valorizzazione del patrimonio architettonico e urbanistico storico	O1. Tutela e valorizzazione del patrimonio edilizio rurale di valore storico-testimoniale	<p>Gli elaborati di Regolamento Urbanistico individuano, all'interno del territorio rurale (cfr Tavv. 1a, 1b, 1c), gli edifici di valore storico, tipologico e testimoniale, classificati in due categorie:</p> <p>-Gli <i>Edifici che conservano il valore storico tipologico</i>, per i quali è predisposta una scheda di dettaglio (Allegato III alle NTA). Gli interventi individualmente ammessi per detti edifici sono definiti in uno specifico elenco con riferimento al n. di scheda.</p> <p>-Gli <i>Edifici di interesse testimoniale</i>, per i quali valgono le norme di cui al successivo Art. 22 – Nuclei ed Edifici rurali di valore storico, tipologico e testimoniale co 3.</p>
		O2. Valorizzazione del patrimonio edilizio sparso nel territorio rurale, quale risorsa economica rispetto agli usi compatibili	<p>Art. 21 NTA - Per il patrimonio edilizio esistente territorio rurale, oltre alle attività agricole e quelle connesse definite dal D.L. 18 maggio 2001, n° 228 art.n°1, sono ammesse le seguenti destinazioni funzionali in coerenza con il PTC di Pisa art.65 co 4:</p> <ul style="list-style-type: none"> - abitazioni specialistiche; - residenza; - artigianato di produzione di beni artistici o connessi con le persone e le abitazioni; - artigianato di servizio; - esercizi commerciali al dettaglio; - servizi di pertinenza degli esercizi commerciali al dettaglio; - pubblici esercizi; - studi professionali; - sedi espositive; - strutture associative;

			<ul style="list-style-type: none"> - impianti coperti per la pratica sportiva; - attività turistico ricettive - spazi per attività culturali - altre destinazioni qualora espressamente previste e disciplinate all'interno delle schede norma, di cui all'Allegato I e III delle NTA.
Attivazione di strategie perequative	P. Controllo della dinamiche collegate alla rendita immobiliare quale fattore di limitazione e condizionamento all'equilibrato sviluppo degli insediamenti	P1. Garantire il controllo pubblico delle trasformazioni, favorendo la formazione di un patrimonio collettivo di standard e servizi e disincentivando comportamenti informati alle logiche della rendita fondiaria e della speculazione immobiliare.	<p>Gli interventi di trasformazione urbanistica si attuano attraverso Piani Attuativi, Piani di Recupero, Progetti Unitari Convenzionati e gli Interventi di Rigenerazione Urbana, individuati in cartografia e disciplinati puntualmente nell'Allegato I -Schede Norma, cfr art. 30 ed elaborati grafici da Tav. 2 a Tav. 10.</p> <p>Le indicazioni progettuali contenute nelle schede norma garantiscono il controllo pubblico delle trasformazioni e costituiscono prescrizioni per quanto riguarda: le regole urbanistiche, le infrastrutture principali, gli standard, le tipologie, i vincoli, le prescrizioni geologico-tecniche ed ambientali, nonché regole necessarie per rendere compatibile l'intervento con il contesto paesaggistico, territoriale, urbanistico ed ambientale preesistente.</p>
Partecipazione pubblica alle scelte urbanistiche	Q. Partecipazione pubblica alle scelte urbanistiche	Q1. Ascolto, confronto, e condivisione delle prospettive di sviluppo del territorio.	<p>Il processo partecipativo è iniziato con l'approvazione dell'Avvio attraverso la pubblicazione di un avviso pubblico in cui i soggetti proponenti sono stati informati dei criteri della Variante al RU e di conseguenza hanno potuto manifestare la loro effettiva volontà di attuazione degli interventi rispetto al previgente RU ed hanno potuto fare proposte. Inoltre vi sono stati numerosi momenti di ascolto e di informazione, tra cui il coinvolgimento del Consiglio Comunale dei Ragazzi.</p>

Il piano strutturale ha individuato quelli che sono i diversi sistemi territoriali e sistemi funzionali e relativi sub sistemi ripresi nelle loro integrità dalla Variante al Regolamento Urbanistico:

SISTEMI TERRITORIALI

- **Sistema collinare delle Cerbaie**
 - *Subsistema collinare settentrionale*
 - *Subsistema della collina abitata*
 - *Subsistema collinare di crinale*

- **Sistema della pianura dell'Arno**
 - *Subsistema della pianura*
 - *Subsistema della golena*

SISTEMI FUNZIONALI

- **Sistema funzionale degli insediamenti:**
 - *Subsistema degli insediamenti a prevalente funzione residenziale*
 - *Subsistema degli insediamenti a prevalente funzione produttiva*

- **Sistema funzionale delle infrastrutture e dei servizi:**
 - *Subsistema delle infrastrutture*
 - *Subsistema dei servizi*
 -

La Variante al Regolamento Urbanistico riprende completamente, senza alterarne i confini, le UTOE del nuovo Piano strutturale di seguito riportate:

- **UTOE 1 – Santa Maria a Monte**
 - 1 A - S.M.M. Capoluogo*
 - 1 B - Via di Bientina*
 - 1 C – Melone*

- **UTOE 2 – Insediamenti delle colline centrali**
 - 2 A – Falorni*
 - 2 B – Paniaccio*

- **UTOE 3 – Cerreti**

- **UTOE 4 – Tavolaia**

- **UTOE 5 – Montecalvoli**

- **UTOE 6 – Cinque Case**

- **UTOE 7 – San Donato**

- **UTOE 8 – Ponticelli**

- **UTOE 9 – Ponticelli Area Produttiva**

Di seguito vengono riportati in dettaglio gli estratti cartografici relativi a ciascuna UTOE con l'individuazione dei vari comparti e per ogni UTOE una tabella riassuntiva dei comparti soggetti a scheda norma. Inoltre si riportano le tabelle riepilogative del dimensionamento suddivise per ogni UTOE e la verifica degli standard.

UTOE 1 – SANTA MARIA A MONTE

- 1 A - S.M.M. Capoluogo

UTOE	COMPARTO	STRUMENTO	ST	UT	SUL TOTALE	SUL RESIDENZA	ABITANTI	SUL ARTIGIANALE /INDUSTRIALE	SUL COMMERCIALI	SUL DIREZIONALE E SERVIZI	SUL TURISTICO RICETTIVO
Recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio					5355	5355	126				
1a	1	PA*	5674								
1a	2	PA*	7473								
1a	3	PA*	5780								
1a	4	PEEP	10549	0,3	3165	3165	74				
1a	5	PUC	1061	0,2	212	212	5				
1a	6	PUC	1969	0,2	394	394	9				
1a	7	PUC	1569	0,2	314	314	7				
1a	8	PUC	928	0,2	278	278	4				
1a	9	PUC	5132	0,2	1026	1026	24				
1a	10	RIG. URB.	2371	0,3	711	711	17				
1a	11	RIG. URB.	1965	0,3	590	590	14				
1a	12	RIG. URB.	1549	0,3	465	465	11				
TOTALE UTOE 1a - S. MARIA A MONTE					12510	12510	291				

UTOE 1a-Santa Maria a Monte

Abitanti (3.255+310)=3565

Abitanti insediati (al 31/12/12): 3.255

Abitanti potenziali da RU=310

	Attuato	Non attuato Previsione RU vig.	Previsione RU Variante	PA approvati e convenzionati	Previsione RU Variante Rig	Totale
Istruzione	10646					10646
Interesse collettivo	17906					17906
Parcheggi pubblici	5423	5202	4390	1933		16949
Verde pubblico	8071	6282	2721	2476		19551
Verde sportivo	1765					65052
Totale Rig					1626	1626
Totale	43812	11484	7112	4409	1626	131.730

Verifica degli standard

-Rispetto al DM1444/1968 (18mq/ab) $3565 \text{ ab} \times 18 \text{ mq} = 64.170 \text{ mq}$ **VERIFICATO**

-Rispetto al PS 07/2014 (30mq/ab) $365 \text{ ab} \times 30 \text{ mq} = 106.950 \text{ mq}$ **VERIFICATO**

- 1 B - Via di Bientina

UTOE	COMPARTO	STRUMENTO	ST	UT	SUL TOTALE	SUL RESIDENZA	ABITANTI	SUL ARTIGIANALE /INDUSTRIALE	SUL COMMERCIALI	SUL DIREZIONALE E SERVIZI	SUL TURISTICO RICETTIVO
Recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio					680	680	16				
1b	1	PA*	25245								
1b	2	PA	2274	0,4	910	364	9			546	
1b	3	PA	7539	0,4	3016	1206	28			1810	
1b	4	PUC	4494	0,2	899	899	21				
1b	5	PUC	1540	0,2	308	308	7				
1b	6	PUC	1957	0,2	391	391	9				
1b	7	PUC	1936	0,2	387	387	9				
1b	8	PUC	4861	0,35	485			485			
1b	9	RIG. URB.	2766	0,3	830	830	20				
1b	10	RIG. URB.	6153	0,3	1846	1108	26	738			
TOTALE UTOE 1b - VIA DI BIENTINA					9752	6173	145			3579**	

UTOE 1b-Via di Bientina

Abitanti (408+145)=553

Abitanti insediati (al 31/12/12): 408

Abitanti potenziali da RU=145

Tabella Standard esistenti e di programma

	Attuato	Non attuato Previsione RU vig.	Previsione RU Variante	PA approvati e convenzionati	Previsione RU Variante Rig	Totale
Istruzione						
Interesse collettivo						
Parcheggi pubblici			3856	2341		6197
Verde pubblico			2545	1964		4509
Verde sportivo						
Totale Rig					2446	2446
Totale			6401		2446	13.151

Verifica degli standard

-Rispetto al DM1444/1968 (18mq/ab) 553abx18mq = 9954 mq **VERIFICATO**

-Rispetto al PS 07/2014 (30mq/ab) 553 abx30mq = 16.590 mq **NON VERIFICATO**

- 1 C – Melone

UTOE	COMPARTO	STRUMENTO	ST	UT	SUL TOTALE	SUL RESIDENZA	ABITANTI	SUL ARTIGIANALE /INDUSTRIALE	SUL COMMERCIALI	SUL DIREZIONALE E SERVIZI	SUL TURISTICO RICETTIVO
Recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio					595	595	14				
1c	1	PUC	3169	0,2	634	634	15				
1c	2	PUC	1584	0,2	317	317	7				
1c	3	PUC	1339	0,2	268	268	6				
TOTALE UTOE 1c - VIA MELONE					1814	1814	42				

UTOE 1c-Melone

Abitanti (357+ 42)=399
Abitanti insediati (al 31/12/12): 357
Abitanti potenziali da RU=42

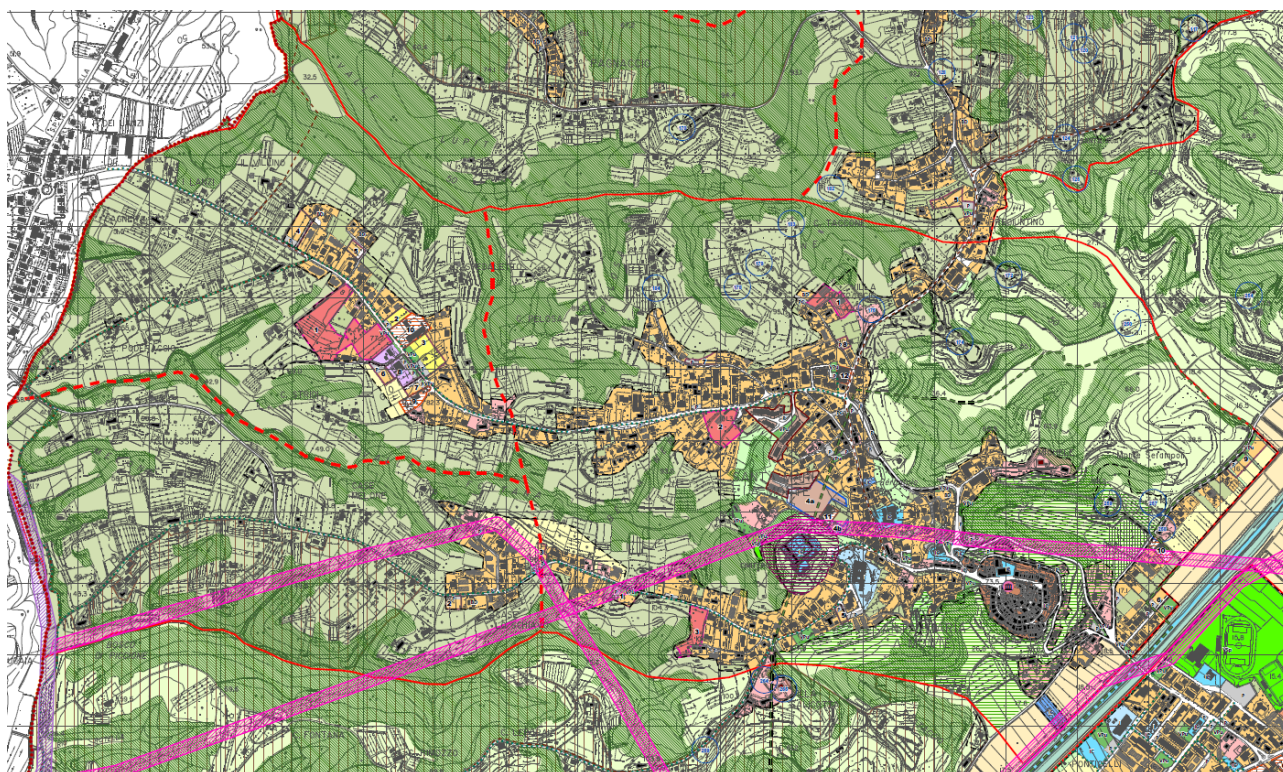
Tabella Standard esistenti e di programma

	Attuato	Non attuato Previsione RU <u>vig.</u>	Previsione RU Variante	Previsione RU Variante <u>Rig</u>	Totale
Istruzione					
Interesse collettivo	391				391
Parcheggi pubblici			2790		2790
Verde pubblico			720		720
Verde sportivo					
Totale <u>Rig</u>					
Totale	391		3510		3901

Verifica degli standard

-Rispetto al DM1444/1968 (18mq/ab) $399ab \times 18mq = 7.182mq$ **NON VERIFICATO**

-Rispetto al PS 07/2014 (30mq/ab) $399ab \times 30mq = 11.970mq$ **NON VERIFICATO**



UTOE - 1a Santa Maria a Monte				
Comparto	Obbiettivi	Strumento di attuazione/ Interventi ammessi	Dimensionamento	Note
Comparto 4 Area per edilizia residenziale sociale	Realizzazione di un intervento di edilizia sociale a completamento del PEEP esistente, che preveda la formazione di un tessuto urbano caratterizzato da elevata dotazione di standard urbanistici, tipologie edilizie di elevata qualità insediativa e sostenibilità energetica.	Piano Attuativo di iniziativa pubblica o privata convenzionata/ Nuova edificazione	SUL massima: 3845 mq	Vincolo cimiteriale, Fascia rispetto Elettrodotta
Comparto 5 Completamento residenziale	La previsione a carattere residenziale è individuata all'interno del tessuto edilizio, lungo la strada con finalità riqualificazione del contesto, attraverso la realizzazione di uno spazio a parcheggio.	Progetto Unitario Convenzionato ai sensi art. 121 L.R. 65/14/ Nuova edificazione	Sul massima 212 mq	Distanza stradale
Comparto 6 Completamento residenziale	La previsione a carattere residenziale è individuata lungo la strada dell'Usciana con finalità riqualificazione del contesto, attraverso la realizzazione di uno spazio a parcheggio.	Progetto Unitario Convenzionato ai sensi art. 121 L.R. 65/14/ Nuova edificazione	Sul massima 471 mq	Distanza stradale, Distanza dal fosso
Comparto 7 Completamento residenziale	La previsione a carattere residenziale è individuata lungo la strada Pelosa con finalità riqualificazione del contesto, attraverso l'implementazione di uno spazio a parcheggio.	Progetto Unitario Convenzionato ai sensi art. 121 L.R. 65/14/ Nuova edificazione	1569 mq	Distanza stradale
Comparto 8 Completamento residenziale	La previsione a carattere residenziale è individuata lungo via Taccione con finalità riqualificazione del contesto, attraverso l'implementazione di uno spazio a parcheggio.	Progetto Unitario Convenzionato ai sensi art. 121 L.R. 65/14/ Nuova edificazione	Sul massima 278 mq	Distanza stradale
Comparto 9 Completamento residenziale	La previsione a carattere residenziale è individuata su via Lungomonte quale conclusione dell'edificato, tale da consentire l'implementazione di uno spazio a parcheggio e verde lungo strada.	Progetto Unitario Convenzionato ai sensi art. 121 L.R. 65/14/ Nuova edificazione	Sul massima 1540 mq	Distanza stradale

<p>Comparto 10 Rigenerazione Urbana</p>	<p>Riqualificazione del tessuto urbano caratterizzato dalla presenza di un edificio produttivo dismessi e/o sottoutilizzato contigui ad insediamenti residenziali. Gli obiettivi di riqualificazione, da perseguire mediante interventi di ristrutturazione urbanistica, consistono:</p> <p>a) nel potenziamento degli standard urbanistici e degli spazi pubblici, anche attraverso la riqualificazione delle connessioni con gli spazi ed i servizi esterni all'area;</p> <p>b) nella realizzazione di un tessuto edilizio dotato di qualità architettonica, efficienza energetica, sostenibilità ambientale;</p> <p>c) nel recupero delle relazioni paesaggistiche, anche attraverso l'inserimento di percorsi per la mobilità ciclo-pedonale.</p>	<p>Piano di Intervento ai sensi art. 126 L.R. 65/14/ Ristrutturazione Urbanistica</p>	<p>Sul massima 711 mq</p>	<p>Distanza stradale, Fascia di rispetto elettrodotto</p>
<p>Comparto 11 Rigenerazione Urbana</p>	<p>Riqualificazione del tessuto urbano caratterizzato dalla presenza di un edificio produttivo contiguo ad insediamenti residenziali (anche di previsione). Gli obiettivi di riqualificazione, da perseguire mediante interventi di ristrutturazione urbanistica, consistono:</p> <p>a) nel possibile trasferimento dell'attività in idonea zona produttiva;</p> <p>b) nell'individuazione di connessioni funzionali con il comparto contiguo Peep, oltre ai servizi esterni all'area;</p> <p>c) nell'implementazione di spazi pubblici;</p> <p>d) nella realizzazione di un tessuto edilizio dotato di qualità architettonica, efficienza energetica, sostenibilità ambientale.</p>	<p>Piano di Intervento ai sensi art. 126 L.R. 65/14/ Ristrutturazione Urbanistica</p>	<p>Sul massima 590 mq</p>	<p>Distanza stradale, Vincolo cimiteriale, Fascia di rispetto elettrodotto</p>

Comparto 12 Rigenerazione Urbana	<p>Riqualificazione del tessuto urbano caratterizzato dalla presenza di un edificio produttivo (palestra) e un edificio dismesso e/o sottoutilizzato contiguo ad insediamenti residenziali. Gli obiettivi di riqualificazione, da perseguire mediante interventi di ristrutturazione urbanistica, consistono:</p> <p>h) nell'individuazione di connessioni funzionali con l'area a parcheggio e a verde retrostante il comparto;</p> <p>i) nell'implementazione di spazi pubblici;</p> <p>j) nella realizzazione di un tessuto edilizio dotato di qualità architettonica, efficienza energetica, sostenibilità ambientale.</p>	Piano di Intervento ai sensi art. 126 L.R. 65/14/ Ristrutturazione Urbanistica	Sul massima 465 mq	Distanza stradale
-------------------------------------	--	---	--------------------	-------------------

UTOE - 1b Via di Bientina

Comparto	Obbiettivi	Strumento di attuazione/ Interventi ammessi	Dimensionamento	
Comparto 2 Comparto a destinazione mista	Completamento e riqualificazione della struttura urbana mediante formazione di tessuto caratterizzato da un'equilibrata mixitè funzionale, in grado di contribuire alla formazione ed al potenziamento del sistema delle centralità urbane previste dal P.S.	Piano Attuativo di iniziativa privata convenzionata / Nuova edificazione	Sul massima mq 910. La funzione residenziale è ammessa fino al 40% della Sul massima.	
Comparto 3 Comparto a destinazione mista	Completamento e riqualificazione della struttura urbana mediante la formazione di un tessuto caratterizzato da un'equilibrata mixitè funzionale, in grado di contribuire alla formazione ed al potenziamento del sistema delle centralità urbane previste dal P.S.	Piano Attuativo di iniziativa privata convenzionata / Nuova edificazione	Sul massima mq 3015. La funzione residenziale è ammessa fino al 40% della Sul massima.	
Comparto 4 Completamento residenziale	Completamento del tessuto urbano esistente, con implementazione della dotazione di standard urbanistici e qualificazione del sistema degli spazi e dei percorsi pubblici.	Progetto Unitario Convenzionato ai sensi art. 121 L.R. 65/14 / Nuova edificazione	Sul massima mq 899.	

Comparto 5 Completamento residenziale	Completamento del tessuto urbano esistente, con implementazione e qualificazione del sistema degli spazi e dei percorsi pubblici e/o di uso pubblico.	Progetto Unitario Convenzionato ai sensi art. 121 L.R. 65/14 / Nuova edificazione	Sul massima mq 308.	
Comparto 6 Completamento residenziale	Completamento del tessuto urbano esistente, con implementazione della dotazione di standard urbanistici e qualificazione del sistema degli spazi e dei percorsi pubblici.	Progetto Unitario Convenzionato ai sensi art. 121 L.R. 65/14 / Nuova edificazione	Sul massima mq 391.	Percorso di interesse storico
Comparto 7 Completamento residenziale	Completamento del tessuto urbano esistente, con implementazione della dotazione di standard urbanistici e qualificazione del sistema degli spazi e dei percorsi pubblici.	Progetto Unitario Convenzionato ai sensi art. 121 L.R. 65/14 / Nuova edificazione	Sul massima mq 387.	
Comparto 8 Completamento produttivo	Ampliamento e riqualificazione del complesso produttivo esistente, con implementazione della dotazione di standard urbanistici e qualificazione del sistema degli spazi e dei percorsi pubblici.	Progetto Unitario Convenzionato ai sensi art. 121 L.R. 65/14 / Nuova edificazione	Sul massima mq 485 al netto della SUL esistente.	
Comparto 9 Rigenerazione Urbana	Riqualificazione del tessuto urbano caratterizzato dalla presenza di edifici produttivi degradati e/o sottoutilizzati contigui ad insediamenti residenziali. Gli obiettivi di riqualificazione, da perseguire mediante interventi di ristrutturazione urbanistica, consistono: a) nella riqualificazione del tessuto urbanistico anche attraverso una equilibrata mixité funzionale); b) nel potenziamento degli standard urbanistici e degli spazi pubblici; c) nella realizzazione di un tessuto edilizio dotato di qualità architettonica, efficienza energetica, sostenibilità ambientale.	Piano di Intervento ai sensi art. 126 L.R. 65/14 (anche per subcomparti funzionali) / Ristrutturazione Urbanistica	Sul massima mq 830 residenziali.	

Comparto 10 Rigenerazione Urbana	Riqualificazione del tessuto urbano caratterizzato dalla presenza di edifici produttivi degradati e/o sottoutilizzati contigui ad insediamenti residenziali. Gli obiettivi di riqualificazione, da perseguire mediante interventi di ristrutturazione urbanistica, consistono: a) nella riqualificazione del tessuto urbanistico anche attraverso una equilibrata mixité funzionale in grado di contribuire alla formazione ed al potenziamento del sistema delle centralità urbane previste dal P.S.; b) nel potenziamento degli standard urbanistici e degli spazi pubblici; c) nella realizzazione di un tessuto edilizio dotato di qualità architettonica, efficienza energetica, sostenibilità ambientale; d) nel recupero delle relazioni paesaggistiche con il contesto collinare.	Piano di Intervento ai sensi art. 126 L.R. 65/14 (anche per subcomparti funzionali) / Ristrutturazione Urbanistica	Sul massima mq 1846 di cui al massimo il 60% per funzioni residenziali.	
-------------------------------------	---	--	---	--

UTOE - 1c Via di Melone				
Comparto	Obbiettivi	Strumento di attuazione/ Interventi ammessi	Dimensionamento	Note
Comparto 1 Completamento residenziale	Completamento del tessuto urbano esistente, con implementazione della dotazione di standard urbanistici e qualificazione del sistema degli spazi e dei percorsi pubblici.	Progetto Unitario Convenzionato ai sensi art. 121 L.R. 65/14 / Nuova edificazione	Sul massima mq 634.	Fascia di rispetto dell'elettrodotto
Comparto 2 Completamento residenziale	Completamento del tessuto urbano esistente, con implementazione della dotazione di standard urbanistici e qualificazione del sistema degli spazi e dei percorsi pubblici.	Progetto Unitario Convenzionato ai sensi art. 121 L.R. 65/14 / Nuova edificazione	Sul massima mq 317.	
Comparto 3 Completamento residenziale	Completamento del tessuto urbano esistente, con implementazione della dotazione di standard urbanistici e qualificazione del sistema degli spazi a parcheggio in prossimità di uno spazio d'interesse collettivo.	Progetto Unitario Convenzionato ai sensi art. 121 L.R. 65/14 / Nuova edificazione	Sul massima mq 268	

UTOE 2 – INSEDIAMENTI DELLE COLLINE CENTRALI

- 2 A – Falorni

UTOE	COMPARTO	STRUMENTO	ST	UT	SUL TOTALE	SUL RESIDENZA	ABITANTI	SUL ARTIGIANALE /INDUSTRIALE	SUL COMMERCIALI	SUL DIREZIONALE E SERVIZI	SUL TURISTICO RICETTIVO
Recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio					2805	2805	66				
2a	1	PUC	2059	0,15	309	309	7				
2a	2	PUC	2609	0,2	522	522	12				
2a	3	PUC	3170	0,2	634	634	15				
2a	4	PUC	1805	0,2	361	361	8				
2a	5	PUC	4338	0,15	651	651	15				
2a	6	RIG. URB.	3958	0,3	1187	1187	28				
TOTALE UTOE 2a - FALORNI					6469	6469	151				

UTOE 2a-Falorni

Abitanti (1379+151)=1530
 Abitanti insediati (al 31/12/12): 1379
 Abitanti potenziali da RU:151

Tabella Standard esistenti e di programma

	Attuato	Non attuato Previsione RU <u>vig.</u>	Previsione RU Variante	Previsione RU Variante <u>Rig</u>	Totale
Istruzione					
Interesse collettivo	909				909
Parcheggi pubblici	1239	4610	3350		9199
Verde pubblico	175	2211	3815		6201
Verde sportivo		22561			22561
Totale <u>Rig</u>				1979	1979
Totale	2323	29382	7165	1979	40849

Verifica degli standard

-Rispetto al DM1444/1968 (18mq/ab) 1530abx18mq =27.540 mq **VERIFICATO**

-Rispetto al PS 07/2014 (30mq/ab) 1530 abx30mq =45.900mq **NON VERIFICATO**

- 2 B - Paniaccio

UTOE	COMPARTO	STRUMENTO	ST	UT	SUL TOTALE	SUL RESIDENZA	ABITANTI	SUL ARTIGIANALE /INDUSTRIALE	SUL COMMERCIALI	SUL DIREZIONALE E SERVIZI	SUL TURISTICO RICETTIVO
Recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio					425	425	10				
TOTALE UTOE 2b - PANIACCIO					425	425	10				

UTOE 2b-Paniaccio

Abitanti =216

Abitanti insediati (al 31/12/12): 206

Abitanti potenziali da RU:10

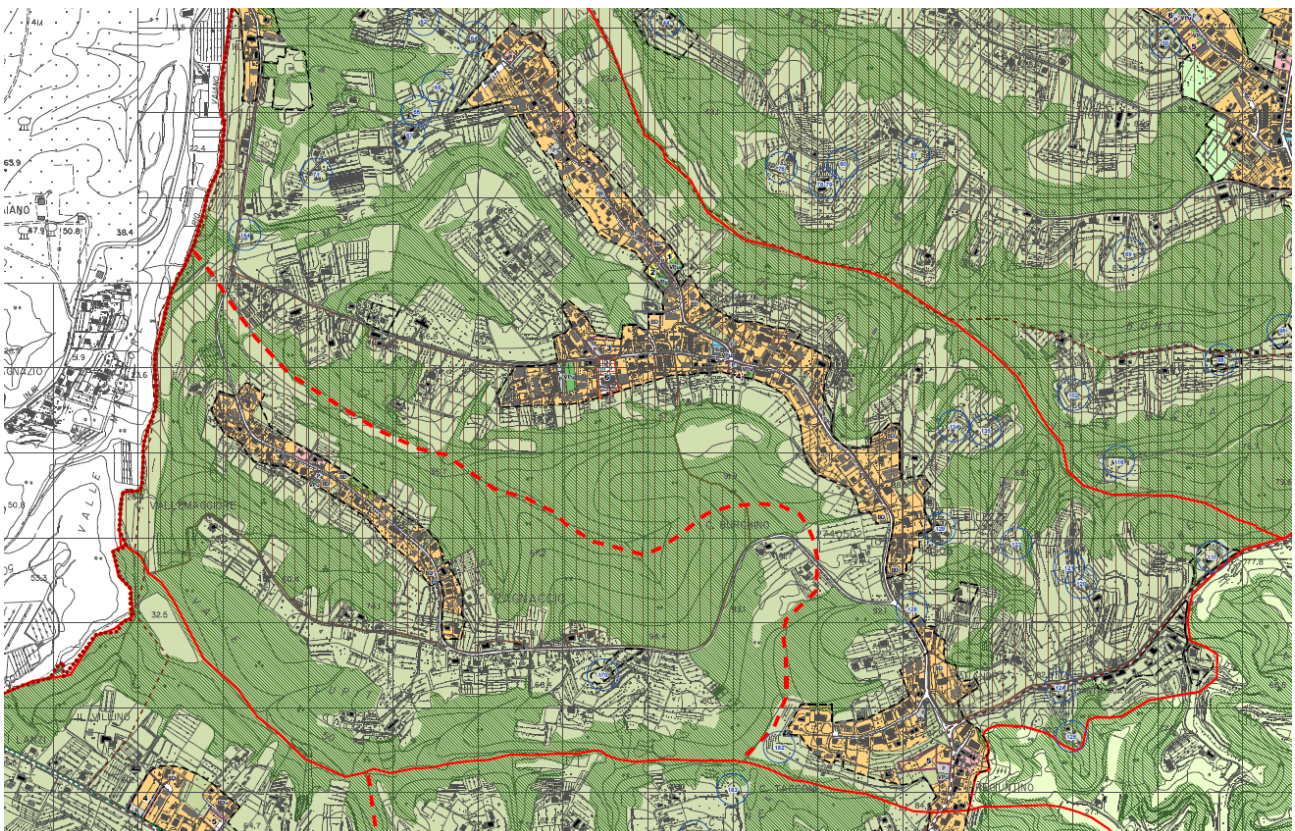
Tabella Standard esistenti

	Attuato	Non attuato Previsione RU <u>vig.</u>	Previsione RU Variante	Previsione RU Variante <u>Rig</u>	Totale
Istruzione					
Interesse collettivo					0
Parcheggi pubblici	355	275			630
Verde pubblico	214				214
Verde sportivo					0
Totale <u>Rig</u>					0
Totale	569	275			844

Verifica degli standard

-Rispetto al DM1444/1968 (18mq/ab) $216 \text{ ab} \times 18 \text{ mq} = 3.888 \text{ mq}$ **NON VERIFICATO**

-Rispetto al PS 07/2014 (30mq/ab) $216 \text{ ab} \times 30 \text{ mq} = 6480 \text{ mq}$ **NON VERIFICATO**



UTOE - 2a Falorni, 2b Paniaccio				
Comparto	Obbiettivi	Strumento di attuazione/ Interventi ammessi	Dimensionamento	Note
Comparto 1 Zona mista	Completamento del tessuto urbano esistente con integrazione anche di funzioni non residenziali, implementazione della dotazione di standard urbanistici e qualificazione del sistema degli spazi e dei percorsi pubblici.	Progetto Unitario Convenzionato ai sensi art. 121 L.R. 65/14 / Nuova edificazione	Sul massima mq 309	SIR Percorso di interesse storico
Comparto 2 Zona mista	Completamento del tessuto urbano esistente con integrazione anche di funzioni non residenziali, implementazione della dotazione di standard urbanistici e qualificazione del sistema degli spazi e dei percorsi pubblici.	Progetto Unitario Convenzionato ai sensi art. 121 L.R. 65/14 / Nuova edificazione	Sul massima mq 522	Percorso di interesse storico
Comparto 3 Completamento residenziale	Completamento del tessuto urbano esistente, implementazione della dotazione di standard urbanistici e qualificazione del sistema degli spazi e dei percorsi pubblici.	Progetto Unitario Convenzionato ai sensi art. 121 L.R. 65/14 / Nuova edificazione	Sul massima mq 361	Percorso di interesse storico
Comparto 4 Completamento residenziale	Completamento del tessuto urbano esistente, implementazione della dotazione di standard urbanistici e qualificazione del sistema degli spazi e dei percorsi pubblici.	Progetto Unitario Convenzionato ai sensi art. 121 L.R. 65/14 / Nuova edificazione	Sul massima mq 634	Percorso di interesse storico
Comparto 5 Completamento residenziale	Completamento del tessuto urbano esistente e implementazione della dotazione di standard urbanistici.	Progetto Unitario Convenzionato ai sensi art. 121 L.R. 65/14 / Nuova edificazione	Sul massima mq 651	
Comparto 6 Rigenerazione Urbana	Riqualificazione del tessuto urbano caratterizzato dalla presenza di edifici produttivi degradati e/o sottoutilizzati contigui ad insediamenti residenziali. Gli obiettivi di riqualificazione, da perseguire mediante interventi di ristrutturazione urbanistica, consistono: a) nella riqualificazione del tessuto urbanistico anche attraverso una equilibrata mixité funzionale); b) nel potenziamento degli standard urbanistici e degli spazi pubblici; c) nella realizzazione di un tessuto edilizio dotato di qualità architettonica, efficienza energetica, sostenibilità ambientale; d) nel recupero delle relazioni paesaggistiche con il contesto collinare.	Piano di Intervento ai sensi art. 126 L.R. 65/14 (anche per subcomparti funzionali) / Ristrutturazione Urbanistica	Sul massima 1187 mq per funzioni residenziali.	SIR

UTOE 3 – CERRETI

UTOE	COMPARTO	STRUMENTO	ST	UT	SUL TOTALE	SUL RESIDENZA	ABITANTI	SUL ARTIGIANALE /INDUSTRIALE	SUL COMMERCIALI	SUL DIREZIONALE E SERVIZI	SUL TURISTICO RICETTIVO
Recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio					1360	1360	32				
3	1	PA*	10551								
3	2	PA*	11539								
3	3	PA*	2108								
3	4	PUC	3114	0,3	934	934	22				
3	5	PUC	1928	0,2	386	386	9				
3	6	PUC	4664	0,2	933	933	22				
3	7	PUC	1969	0,2	394	394	9				
3	8	PUC	3872	0,2	774	774	18				
3	9	PUC	1326	0,15	199	199	5				
TOTALE UTOE 3 - CERRETI					4980	4980	117				

UTOE 3-Cerretti

Abitanti (831+111)=948

Abitanti insediati (al 31/12/12): 831

Abitanti potenziali da RU:117

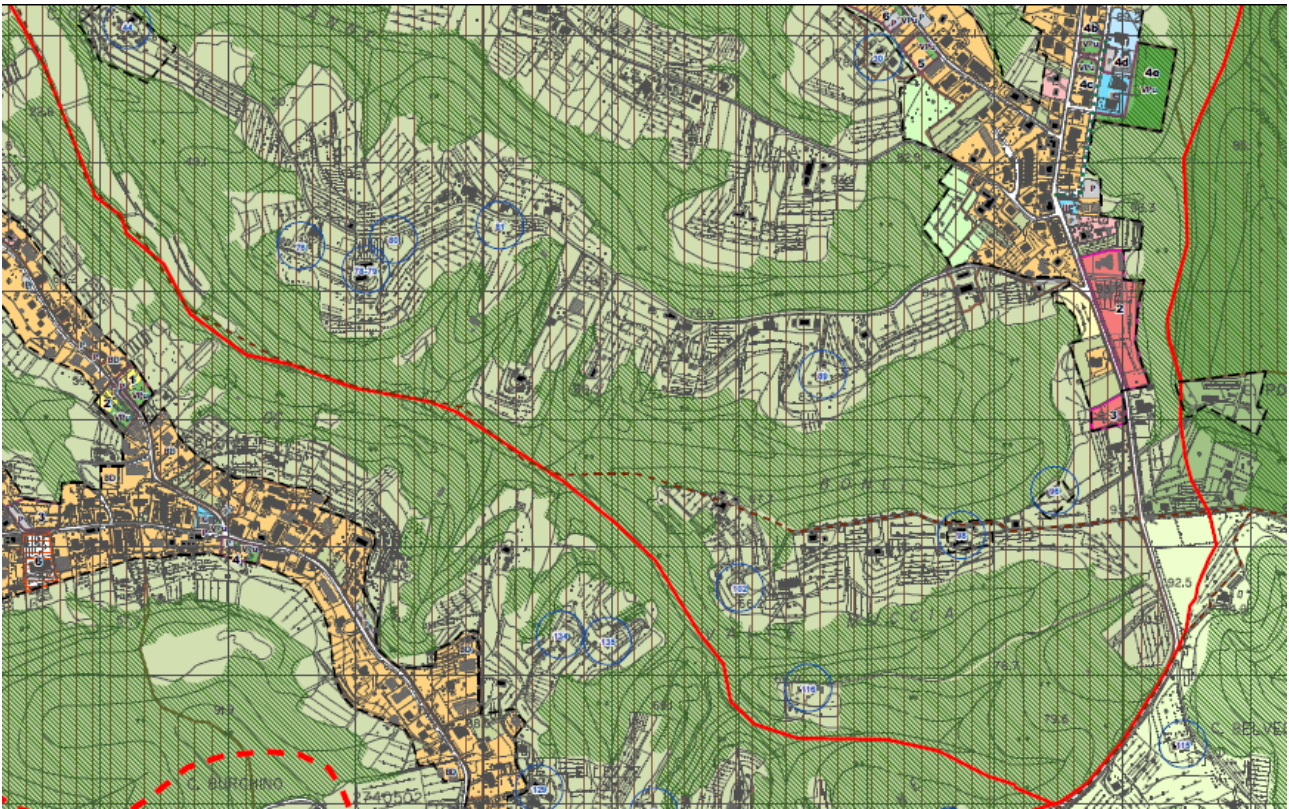
Tabella Standard esistenti e di programma

	Attuato	Non attuato Previsione RU vig.	Previsione RU Variante	Previsione RU Variante Rig	Totale
Istruzione	4250				4250
Interesse collettivo	3545				3545
Parcheggi pubblici		3242	568		3810
Verde pubblico		1969	13745		15714
Verde sportivo			11570		11570
Totale Rig					
Totale	7795	5210	25882		38888

Verifica degli standard

-Rispetto al DM1444/1968 (18mq/ab) abx18mq=17.064 mq **VERIFICATO**

-Rispetto al PS 07/2014 (30mq/ab) abx30mq=28.440 mq **VERIFICATO**



UTOE - 3 Cerretti				
Comparto	Obbiettivi	Strumento di attuazione/ Interventi ammessi	Dimensionamento	Note
Comparto 4 Completamento residenziale	La previsione a carattere residenziale è individuata in continuità con l'edificato esistente e contribuisce alla riqualificazione del tessuto attraverso la realizzazione di spazi di sosta e sistemazione a verde con percorso pedonale, all'interno del comparto edificatorio, nonché cessione delle aree a verde contrassegnate quali comparti 4b-4c-4d-4e.	Progetto Unitario Convenzionato ai sensi art. 121 L.R. 65/14 / Nuova edificazione	Sul massima 934 mq	Distanza stradale
Comparto 5 Completamento residenziale	La previsione a carattere residenziale è individuata in continuità con il tessuto edilizio, con l'obiettivo di implementare la dotazione di standard ed aree pubbliche a servizio degli insediamenti esistenti e di qualificare l'immagine urbana.	Progetto Unitario Convenzionato ai sensi art. 121 L.R. 65/14 / Nuova edificazione	Sul massima 386 mq	Distanza stradale
Comparto 6 Completamento residenziale	La previsione a carattere residenziale è individuata in continuità con il tessuto edilizio, lungo la strada con finalità riqualificazione del contesto, attraverso la realizzazione di spazi pubblici a verde e parcheggi.	Progetto Unitario Convenzionato ai sensi art. 121 L.R. 65/14 / Nuova edificazione	Sul massima 933 mq	Distanza stradale
Comparto 7 Completamento residenziale	La previsione a carattere residenziale è individuata all'interno del tessuto edilizio, lungo la strada con finalità riqualificazione del contesto, attraverso la realizzazione di spazi pubblici a verde e parcheggi. L'ubicazione delle aree a verde è funzionale anche al mantenimento di varchi visivi rispetto alla campagna circostante.	Progetto Unitario Convenzionato ai sensi art. 121 L.R. 65/14 / Nuova edificazione	Sul massima 394 mq	Distanza stradale
Comparto 8 Completamento residenziale	La previsione a carattere residenziale è individuata all'interno del tessuto edilizio, lungo la strada con finalità riqualificazione del contesto, attraverso la realizzazione di spazi pubblici a verde e parcheggi. L'ubicazione delle aree a verde è funzionale anche al mantenimento di varchi visivi rispetto alla campagna circostante.	Progetto Unitario Convenzionato ai sensi art. 121 L.R. 65/14 / Nuova edificazione	Sul massima 774 mq	Distanza stradale
Comparto 9 Completamento residenziale	La previsione a carattere residenziale è individuata all'interno del tessuto edilizio, lungo la strada con finalità riqualificazione del contesto, attraverso la realizzazione di uno spazio per la sosta.	Progetto Unitario Convenzionato ai sensi art. 121 L.R. 65/14 / Nuova edificazione	Sul massima 199 mq	SIR Distanza stradale

UTOE 4 – TAVOLAIA

UTOE	COMPARTO	STRUMENTO	ST	UT	SUL TOTALE	SUL RESIDENZA	ABITANTI	SUL ARTIGIANALE /INDUSTRIALE	SUL COMMERCIALI	SUL DIREZIONALE E SERVIZI	SUL TURISTICO RICETTIVO
Recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio					255	255	6				
4	1	PUC	2680	0,15	402	402	9				
TOTALE UTOE 4 - TAVOLAIA					657	657	15				

UTOE 4-Tavolaia

Abitanti (74+15)=89

Abitanti insediati (al 31/12/12): 74

Abitanti potenziali da RU:15

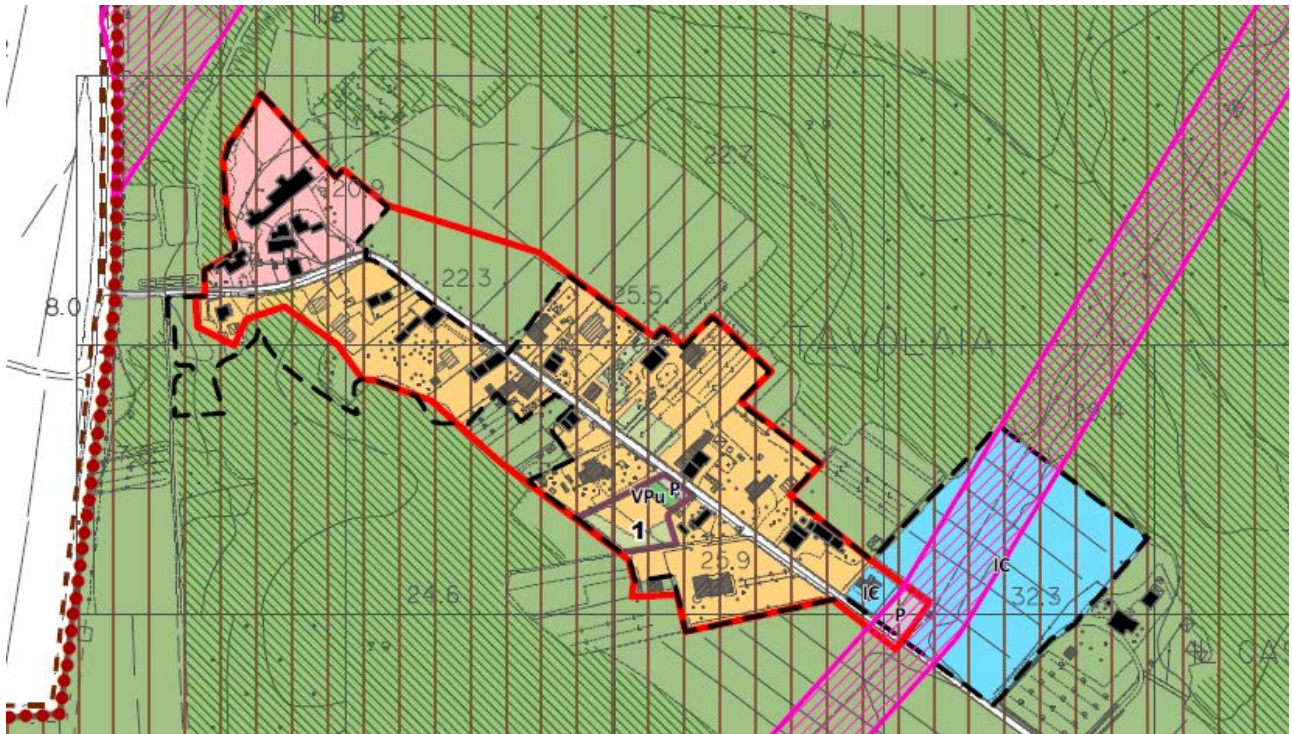
Tabella Standard esistenti e di programma

	Attuato	Non attuato Previsione RU vig.	Previsione RU Variante	Previsione RU Variante Rig	Totale
Istruzione					
Interesse collettivo	927		22133		23060
Parcheggi pubblici		747	202		949
Verde pubblico			311		311
Verde sportivo					
Totale <u>Rig</u>					
Totale	927	747	22646		24320

Verifica degli standard

-Rispetto al DM1444/1968 (18mq/ab) 89abx18mq =1.602mq **VERIFICATO**

-Rispetto al PS 07/2014 (30mq/ab) 89abx30mq =2.670 mq **VERIFICATO**



UTOE - 4 Tavolaia

Comparto	Obiettivi	Strumento di attuazione/ Interventi ammessi	Dimensionamento	Note
Comparto 1 Completamento residenziale	La previsione a carattere residenziale è individuata in continuità con l'edificato esistente con l'obiettivo di riqualificare il tessuto urbano attraverso la realizzazione di un parcheggio pubblico per esigenze di interesse generale e funzionale.	Progetto Unitario Convenzionato ai sensi art. 121 L.R. 65/14 / Nuova edificazione	Sul massima mq 402	SIR

UTOE 5 – MONTECALVOLI

UTOE	COMPARTO	STRUMENTO	ST	UT	SUL TOTALE	SUL RESIDENZA	ABITANTI	SUL ARTIGIANALE /INDUSTRIALE	SUL COMMERCIALE	SUL DIREZIONALE E SERVIZI	SUL TURISTICO RICETTIVO
Recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio					8500	8500	200				
5	1	PA	10388	0,18	1870	1870	44				
5	2	PA*	10042								
5	3	PA*	3952								
5	4	PA	14506	0,18	2611	2611	61				
5	5	PA	20694	0,35	7243			7243			
5	6	PUC	4635	0,2	927	324	8		603		
5	7	PUC	1473	0,2	295	295	7				
5	8	PUC	3055	0,2	611	214	5			397	
5	9	PUC	2082	0,2	416	146	3		270		
5	10	PUC	9937	0,2	1987	397	9		1590		
5	11	RIG. URB.	26033	0,3	7810	6248	147			1562	
5	12	RIG. URB.	7678	0,3	2303	1842	43			461	
5	13	RIG. URB.	11237	0,3	3371	2697	63			674	
TOTALE UTOE 5 - MONTECALVOLI					37944	25144	590		12800**		

UTOE 5-Montecalvoli

Abitanti (3234 +590)= 3824
Abitanti insediati (al 31/12/12): 3234
Abitanti potenziali da RU: 590

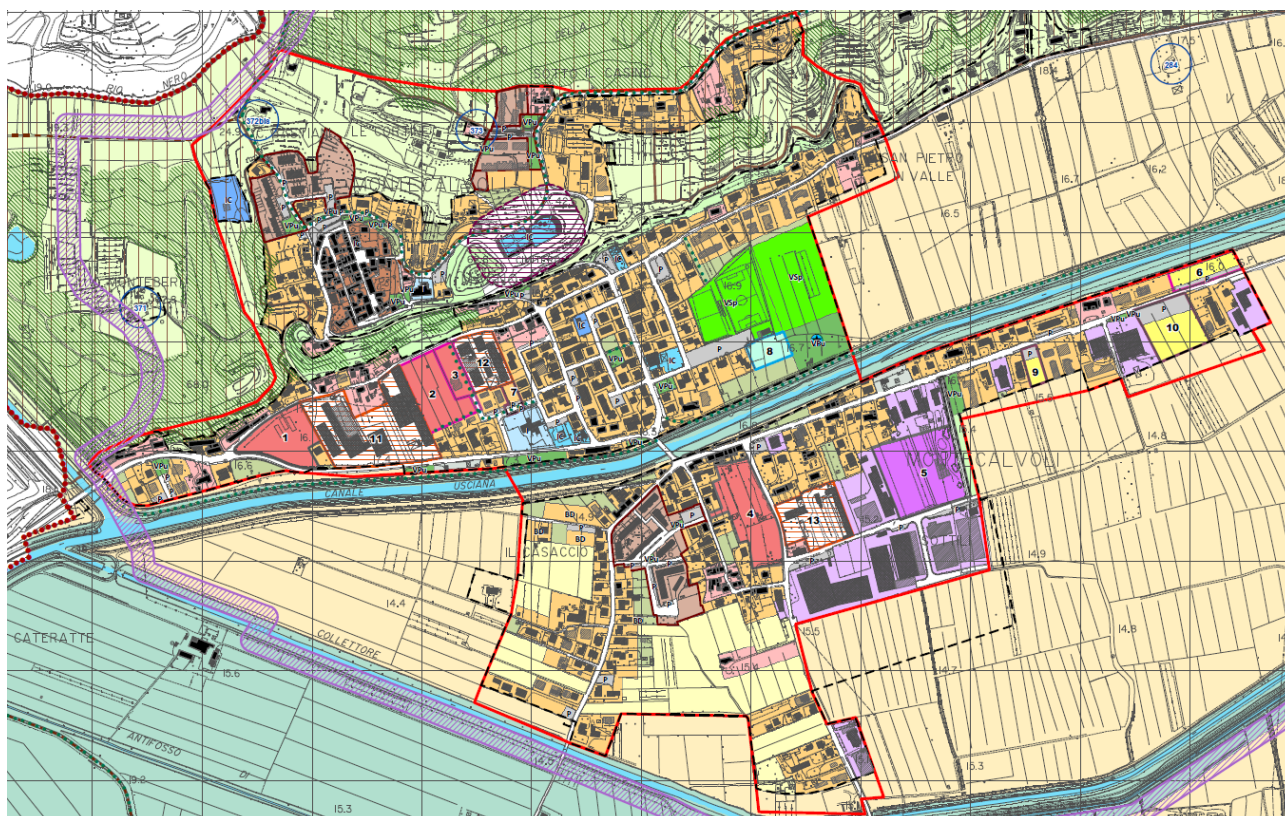
Tabella Standard esistenti e di programma

	Attuato	Non attuato Previsione RU <u>vig.</u>	Previsione RU Variante	Previsione RU Variante <u>Rig</u>	Totale
Istruzione	6949				6949
Interesse collettivo	10177		3515		13692
Parcheggi pubblici	17344	1644	6924		25912
Verde pubblico	7383	4659	10410		22453
Verde sportivo	18284		18887		37171
Totale <u>Rig</u>				21350	21350
Totale	60137	6303	39735	21350	127526

Verifica degli standard

-Rispetto al DM1444/1968 (18mq/ab) $3824ab \times 18mq = 68.832 \text{ mq}$ VERIFICATO

-Rispetto al PS 07/2014 (30mq/ab) $3824ab \times 30mq = 114.720 \text{ mq}$ VERIFICATO



UTOE - 5 Montecalvoli				
Comparto	Obbiettivi	Strumento di attuazione/ Interventi ammessi	Dimensionamento	Note
Comparto 1 Espansione Residenziale	Espansione del tessuto a prevalente funzione residenziale con finalità di definizione del margine urbano e riqualificazione dell'accesso a Montecalvoli dalla S.P. Francesca attraverso la realizzazione di spazi pubblici a verde.	Piano Attuativo di iniziativa privata convenzionata/ Nuova edificazione	Sul massima residenziale mq 1870	Fascia di rispetto stradale
Comparto 4 Espansione Residenziale	Espansione del tessuto a prevalente funzione residenziale con finalità di completamento e riqualificazione dell'isolato urbano delimitato da via Fosso e via Sottili, con implementazione della dotazione di standard urbanistici e qualificazione del sistema degli spazi e delle aree pubbliche.	Piano Attuativo di iniziativa privata convenzionata (anche per sub compartimenti funzionali) / Nuova edificazione	Sul massima residenziale mq 2611	
Comparto 5 Espansione Produttiva	Espansione del tessuto a prevalente funzione produttiva con finalità di completamento e riqualificazione dell'area artigianale di Montecalvoli, realizzazione di viabilità di collegamento con la S.P. Francesca, implementazione della dotazione di standard urbanistici e qualificazione del sistema degli spazi e delle aree pubbliche.	Piano Attuativo di iniziativa privata convenzionata (anche per sub compartimenti funzionali) / Nuova edificazione	Sul massima mq 7243	Reticolo idraulico regionale
Comparto 6 Zona Mista	Completamento del tessuto urbano esistente attraverso la formazione di insediamenti a carattere misto/polifunzionale, con implementazione della dotazione di standard urbanistici e qualificazione del sistema degli spazi e delle aree pubbliche.	Progetto Unitario Convenzionato ai sensi art. 121 L.R. 65/14 / Nuova edificazione	Sul massima mq 927. La funzione residenziale è ammessa fino al 35% della Sul massima.	
Comparto 7 Completamento residenziale	Completamento del tessuto urbano esistente, con implementazione della dotazione di standard urbanistici e qualificazione del sistema degli spazi e dei percorsi pubblici.	Progetto Unitario Convenzionato ai sensi art. 121 L.R. 65/14 / Nuova edificazione	Sul massima mq 295.	

<p>Comparto 8 Intervento convenzionato a servizi</p>	<p>Riqualificazione funzionale e formale degli spazi di carattere sportivo mediante il potenziamento di aree misto/polifunzionale collegate agli impianti sportivi (bar, spogliatoi, servizi, ambulatori medici, etc), implementazione del sistema degli spazi della dotazione di standard urbanistici e qualificazione e delle aree pubbliche. Completamento del tessuto urbano retrostante esistente attraverso la formazione di insediamenti a carattere residenziale.</p>	<p>Progetto Unitario Convenzionato ai sensi art. 121 L.R. 65/14 / Nuova edificazione</p>	<p>Sul massima 611 mq. La funzione residenziale è ammessa fino al 35% della Sul massima (214mq).</p>	
<p>Comparto 9 Zona Mista</p>	<p>Completamento del tessuto urbano esistente attraverso la formazione di insediamenti a carattere misto/polifunzionale, con implementazione della dotazione di standard urbanistici e qualificazione del sistema degli spazi e delle aree pubbliche.</p>	<p>Progetto Unitario Convenzionato ai sensi art. 121 L.R. 65/14 / Nuova edificazione</p>	<p>Sul massima mq 416. La funzione residenziale è ammessa fino al 35% della Sul massima.</p>	
<p>Comparto 10 Zona Mista</p>	<p>Completamento del tessuto urbano esistente attraverso la formazione di insediamenti a carattere misto/polifunzionale, con implementazione della dotazione di standard urbanistici e qualificazione del sistema degli spazi e delle aree pubbliche.</p>	<p>Progetto Unitario Convenzionato ai sensi art. 121 L.R. 65/14 (anche per subcomparti funzionali) / Nuova edificazione</p>	<p>Sul massima mq 1987. La funzione residenziale è ammessa fino al 20% della Sul massima.</p>	
<p>Comparto 11 Rigenerazione Urbana</p>	<p>Riqualificazione del tessuto urbano caratterizzato da edifici produttivi dismessi e/o sottoutilizzati contigui ad insediamenti residenziali. Gli obiettivi di riqualificazione consistono: a) nella realizzazione di un nuovo tessuto urbanistico dotato di equilibrata mixité funzionale (anche eventualmente con la presenza di quote di edilizia sociale); b) nel potenziamento degli standard urbanistici e degli spazi pubblici, anche attraverso la riqualificazione delle connessioni con gli spazi ed i servizi esterni all'area; c) nella realizzazione di un tessuto edilizio dotato di qualità architettonica, efficienza energetica, sostenibilità ambientale; d) nel recupero delle relazioni paesaggistiche tra la collina ed il canale Usciana, anche attraverso l'inserimento di percorsi mobilità ciclo-pedonale.</p>	<p>Piano di Intervento ai sensi art. 126 L.R. 65/14 (anche per subcomparti funzionali) / Ristrutturazione Urbanistica</p>	<p>Sul massima mq 7809, di cui almeno il 20% per funzioni non residenziali.</p>	

Comparto 12 Rigenerazione Urbana	Riqualificazione del tessuto urbano caratterizzato dalla presenza di edifici produttivi degradati e/o sottoutilizzati contigui ad insediamenti residenziali. Gli obiettivi di riqualificazione, da perseguire mediante interventi di ristrutturazione urbanistica, consistono: a) nella realizzazione di un nuovo tessuto urbanistico dotato di equilibrata mixité funzionale (anche eventualmente con la presenza di quote di edilizia sociale); b) nel potenziamento degli standard urbanistici e degli spazi pubblici, anche attraverso la riqualificazione delle connessioni con gli spazi ed i servizi esterni all'area; c) nella realizzazione di un tessuto edilizio dotato di qualità architettonica, efficienza energetica, sostenibilità ambientale; d) nella riqualificazione delle relazioni con il contesto residenziale adiacente.	Piano di Intervento ai sensi art. 126 L.R. 65/14 (anche per subcomparti funzionali) / Ristrutturazione Urbanistica	Sul massima mq 2303, di cui almeno il 20% per funzioni non residenziali	
Comparto 13 Rigenerazione Urbana	Riqualificazione del tessuto urbano caratterizzato dalla presenza di edifici produttivi dismessi e/o sottoutilizzati contigui ad insediamenti residenziali. Gli obiettivi di riqualificazione, da perseguire mediante interventi di ristrutturazione urbanistica, consistono: a) nella realizzazione di un nuovo tessuto urbanistico dotato di equilibrata mixité funzionale (anche eventualmente con la presenza di quote di edilizia sociale); b) nel potenziamento degli standard urbanistici e degli spazi pubblici, anche attraverso la riqualificazione delle connessioni con gli spazi ed i servizi esterni all'area; c) nella realizzazione di un tessuto edilizio dotato di qualità architettonica, efficienza energetica, sostenibilità ambientale; d) nella riqualificazione delle relazioni paesaggistiche con la collina.	Piano di Intervento ai sensi art. 126 L.R. 65/14 (anche per subcomparti funzionali) / Ristrutturazione Urbanistica	Sul massima mq 3371, di cui almeno il 20% per funzioni non residenziali.	

UTOE 6 – CINQUE CASE

UTOE	COMPARTO	STRUMENTO	ST	UT	SUL TOTALE	SUL RESIDENZA	ABITANTI	SUL ARTIGIANALE /INDUSTRIALE	SUL COMMERCIALI	SUL DIREZIONALE E SERVIZI	SUL TURISTICO RICETTIVO
Recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio					510	510	12				
6	1	PUC	1256	0,2	251	251	6				
TOTALE UTOE 6 - CINQUE CASE					761	761	18				

UTOE 6-Cinque Case

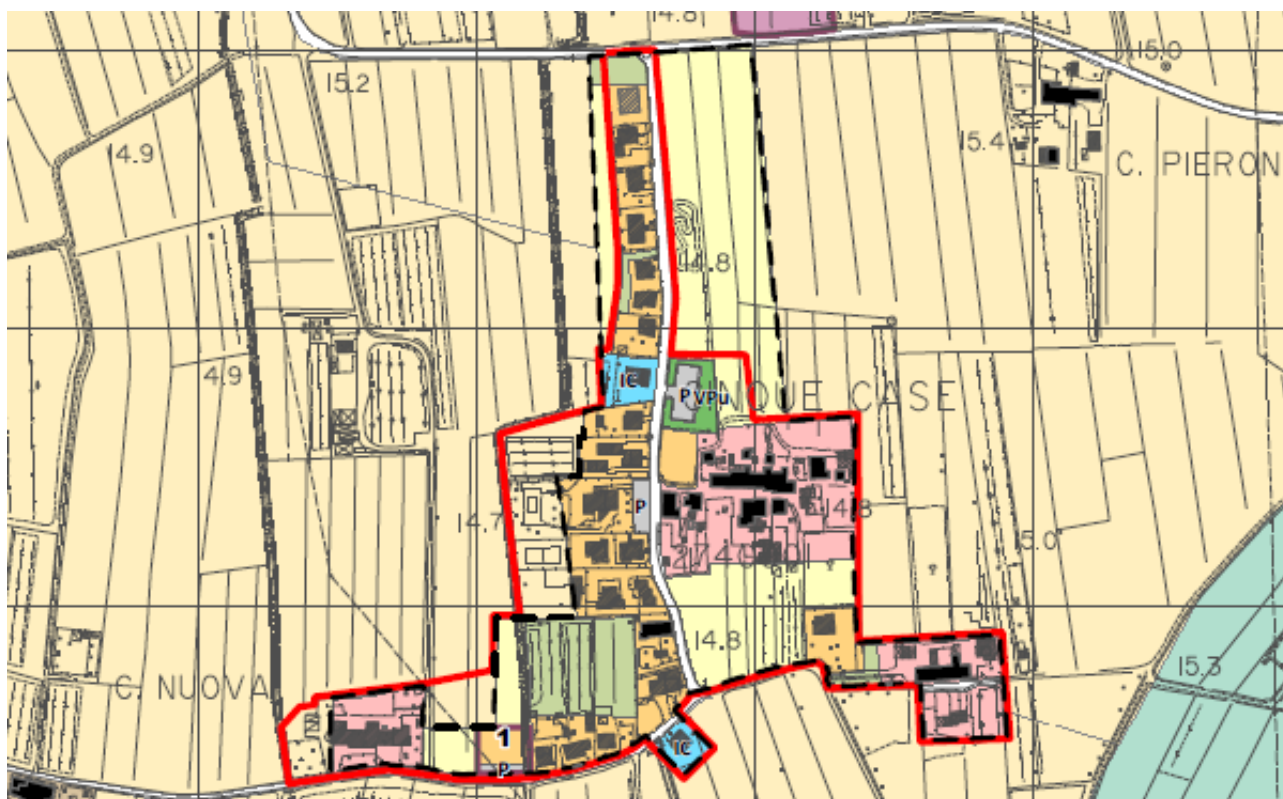
Abitanti (184+18)=202

Abitanti insediati (al 31/12/12): 184

Abitanti potenziali da RU: 18

Tabella Standard esistenti e di programma

	Attuato	Non attuato Previsione RU vig.	Previsione RU Variante	Previsione RU Variante R _{ig}	Totale
Istruzione					
Interesse collettivo	2137				2137
Parcheggi pubblici	1152			264	1415
Verde pubblico	1166				1166
Verde sportivo					
Totale R _{ig}					
Totale	4455			264	4718

Verifica degli standard-Rispetto al DM1444/1968 (18mq/ab) 202abx18mq =3636 mq **VERIFICATO**-Rispetto al PS 07/2014 (30mq/ab) 202abx30mq =6060 mq **NON VERIFICATO**

UTOE - 6 Cinque Case				
Comparto	Obiettivi	Strumento di attuazione/ Interventi ammessi	Dimensionamento	Note
Comparto 1 Completamento residenziale	La previsione a carattere residenziale è individuata in continuità con l'edificato esistente con l'obiettivo di riqualificare il tessuto urbano attraverso la realizzazione di un parcheggio pubblico per esigenze di interesse generale.	Progetto Unitario Convenzionato ai sensi art. 121 L.R. 65/14 / Nuova edificazione	Sul massima residenziale 251 mq	Distanza dal fosso

UTOE 7 – SAN DONATO

UTOE	COMPARTO	STRUMENTO	ST	UT	SUL TOTALE	SUL RESIDENZA	ABITANTI	SUL ARTIGIANALE /INDUSTRIALE	SUL COMMERCIALI	SUL DIREZIONALE E SERVIZI	SUL TURISTICO RICETTIVO
Recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio					1700	1700	40				
7	1	PA*	7977								
7	2	PUC	5417	0,2	1083	1083	25				
7	3	PUC	1323	0,2	265	265	6				
7	4	PUC	2397	0,2	479	479	11				
TOTALE UTOE 7 - SAN DONATO					3527	3527	82				

UTOE 7-San Donato

Abitanti (674+82)=756

Abitanti insediati (al 31/12/12): 674

Abitanti potenziali da RU: 82

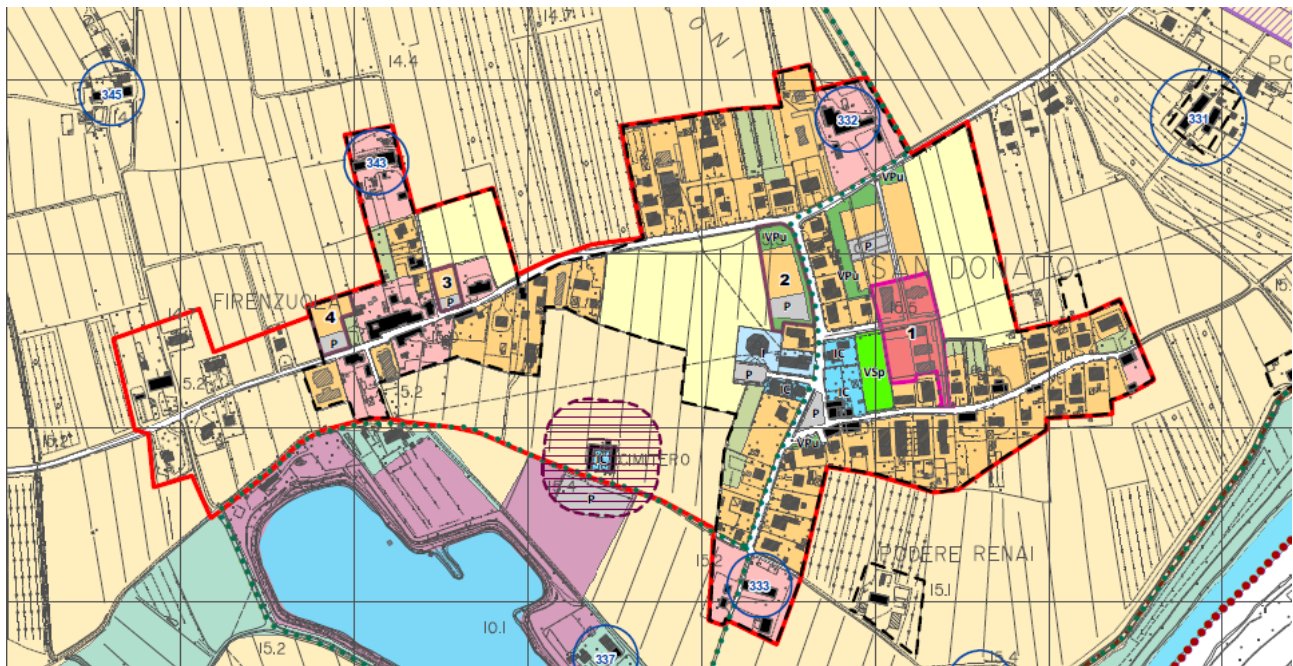
Tabella Standard esistenti e di programma

	Attuato	Non attuato Previsione RU <u>vig.</u>	Previsione RU Variante	PA approvati e convenzionati	Totale
Istruzione	3223				3223
Interesse collettivo	5694				5694
Parcheggi pubblici	2707	2914	2327	432	8380
Verde pubblico	3434		2063	2600	8097
Verde sportivo	3091				3091
Totale	18149	2914	4390	3032	28485

Verifica degli standard

-Rispetto al DM1444/1968 (18mq/ab) 756abx18mq = 13.608 mq VERIFICATO

-Rispetto al PS 07/2014 (30mq/ab) 756abx30mq = 22.680 mq VERIFICATO



UTOE - 7 San Donato

Comparto	Obiettivi	Strumento di attuazione/ Interventi ammessi	Dimensionamento	Note
Comparto 1 Completamento residenziale	La previsione a carattere residenziale è individuata in continuità con l'edificato esistente con l'obiettivo di riqualificare il tessuto urbano attraverso la realizzazione di un'area a verde ed un parcheggio connessi tra loro da un percorso verde e ciclo/pedonale. Il percorso con sistemazioni a verde collega l'area a verde in testata, il parcheggio pubblico e la polarità scolastica esistente.	Progetto Unitario Convenzionato ai sensi art. 121 L.R. 65/14 / Nuova edificazione	Sul massima residenziale 1083 mq	Rispetto stradale
Comparto 3 Completamento residenziale	La previsione a carattere residenziale è individuata lungo via Firenzuola con l'obiettivo di dotare il tessuto di un parcheggio pubblico con sistemazioni a verde.	Progetto Unitario Convenzionato ai sensi art. 121 L.R. 65/14 / Nuova edificazione	Sul massima residenziale 265mq	
Comparto 4 Completamento residenziale	La previsione a carattere residenziale è individuata lungo via Firenzuola a con l'obiettivo di completare il tessuto edilizio esistente, prevedendo anche un parcheggio pubblico.	Progetto Unitario Convenzionato ai sensi art. 121 L.R. 65/14 / Nuova edificazione	Sul massima 479 mq	

UTOE 8 – PONTICELLI

UTOE	COMPARTO	STRUMENTO	ST	UT	SUL TOTALE	SUL RESIDENZA	ABITANTI	SUL ARTIGIANALE /INDUSTRIALE	SUL COMMERCIALI	SUL DIREZIONALE E SERVIZI	SUL TURISTICO RICETTIVO
Recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio					4080	4080	96				
8	1	PA	4463	0,3	1339	1339	32				
8	2	PUC	3038	0,2	608	182	4		426		
8	3	PUC	3056	0,2	611	183	4		428		
8	4	RIG. URB.	4590	0,3	1377	1377	32				
8	5	RIG. URB.	3875	0,3	1163	930	22		233		
8	6	RIG. URB.	1649	0,3	495	495	12				
8	7	RIG. URB.	3355	0,2	671	671	16				
TOTALE UTOE 8 - PONTICELLI					10344	9257	218		1087**		

UTOE 8-Ponticelli

Abitanti (1576+218)= 1794

Abitanti insediati (al 31/12/12): 1576

Abitanti potenziali da RU=218

Tabella Standard esistenti e di programma

	Attuato	Non attuato Previsione RU vig.	Previsione RU Variante	Previsione RU Variante Rig	Totale
Istruzione	6307				6307
Interesse collettivo	6666	712	4390		11768
Parcheggi pubblici	15870		1508		17378
Verde pubblico	4293	3367	6690		14351
Verde sportivo	58546		47428		105975
Totale Rig				5150	5150
Totale	91683	4080	60016	5150	160928

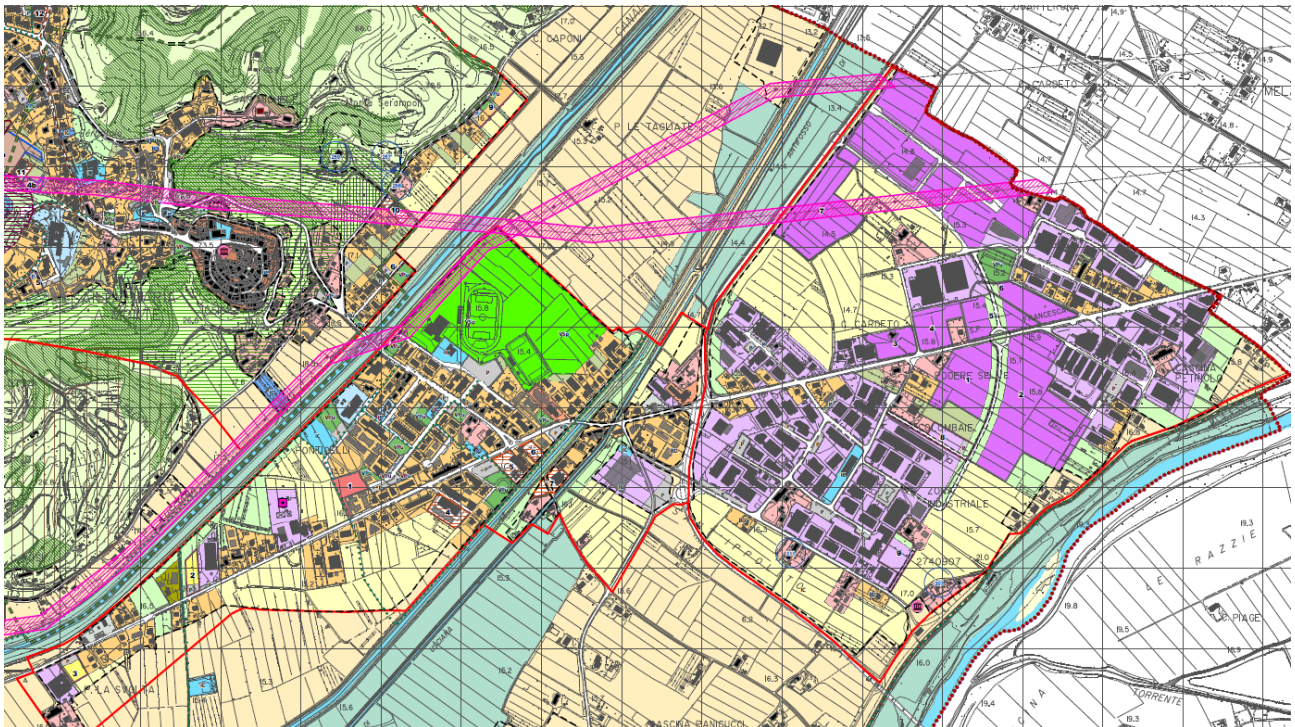
Verifica degli standard

-Rispetto al DM1444/1968 (18mq/ab) $1794ab \times 18mq = 32.292mq$ **VERIFICATO**

-Rispetto al PS 07/2014 (30mq/ab) $1794ab \times 30mq = 53.820mq$ **VERIFICATO**

UTOE 9 – PONTICELLI AREA PRODUTTIVA

UTOE	COMPARTO	STRUMENTO	ST	UT	SUL TOTALE	SUL RESIDENZA	ABITANTI	SUL ARTIGIANALE /INDUSTRIALE	SUL COMMERCIALI	SUL DIREZIONALE E SERVIZI	SUL TURISTICO RICETTIVO
Recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio					7310	7310	172				
TR	1	PA	9893		5984					5984	
TR	2	PA	10359		710					710	
TR	3	PA	4638		200					200	
TR	4	PA	21948		842					842	
TR	5	PA*									
TOTALE TERRITORIO RURALE					15046	7310	172			7736**	



UTOE - 8 Ponticelli

Comparto	Obbiettivi	Strumento di attuazione/ Interventi ammessi	Dimensionamento	Note
Comparto 1 Espansione residenziale	L'intervento è finalizzato al completamento del tessuto urbano esistente con collegamento della viabilità locale alla S.P. Francesca e chiusura dell'isolato residenziale esistente	Piano Attuativo / Nuova edificazione	Sul massima residenziale 1339 mq	
Comparto 2 Zona Mista	Completamento del tessuto esistente attraverso la formazione di una polarità a carattere misto/polifunzionale, con implementazione della dotazione di standard urbanistici e qualificazione del sistema degli spazi e delle aree pubbliche.	Progetto Unitario Convenzionato ai sensi art. 121 L.R. 65/14 / Nuova edificazione	Sul massima: 608 La funzione residenziale è ammessa fino al 30% della Sul massima.	Fascia di rispetto stradale

<p>Comparto 3 Zona Mista</p>	<p>Completamento del tessuto esistente attraverso la formazione di una polarità a carattere misto/polifunzionale, con implementazione della dotazione di standard urbanistici e qualificazione del sistema degli spazi e delle aree pubbliche.</p>	<p>Progetto Unitario Convenzionato ai sensi art. 121 L.R. 65/14 / Nuova edificazione</p>	<p>Sul massima 611 mq La funzione residenziale è ammessa fino al 30% della Sul massima.</p>	<p>Fascia di rispetto stradale</p>
<p>Comparto 4 Rigenerazione Urbana</p>	<p>Riqualificazione del tessuto urbano caratterizzato dalla presenza di edifici produttivi dismessi e/o sottoutilizzati contigui ad insediamenti residenziali. Gli obiettivi di riqualificazione consistono: a) nella realizzazione di un nuovo tessuto urbanistico dotato di equilibrata mixité funzionale (anche eventualmente con la presenza di quote di edilizia sociale); b) nel potenziamento degli standard urbanistici e degli spazi pubblici, anche attraverso la riqualificazione delle connessioni con gli spazi ed i servizi esterni all'area; c) nella realizzazione di un tessuto edilizio dotato di qualità architettonica, efficienza energetica, sostenibilità ambientale; d) nella riqualificazione delle relazioni paesaggistiche con il margine rurale.</p>	<p>Piano di Intervento ai sensi art. 126 L.R. 65/14 / Nuova edificazione</p>	<p>Sul massima 1377 mq funzione residenziale di cui il 20% di residenza sociale.</p>	<p>Fascia di rispetto stradale</p>

<p>Comparto 5 Rigenerazione Urbana</p>	<p>Riqualificazione del tessuto urbano caratterizzato dalla presenza di edifici produttivi dismessi e/o sottoutilizzati contigui ad insediamenti residenziali. Gli obiettivi di riqualificazione, da perseguire mediante interventi di ristrutturazione urbanistica, consistono: a) riqualificazione delle connessioni con gli spazi ed i servizi esterni all'area; c) nella realizzazione di un tessuto edilizio dotato di qualità architettonica, efficienza energetica, sostenibilità ambientale; d) nella riqualificazione delle relazioni paesaggistiche con il margine rurale e con l canale.</p>	<p>Piano di Intervento ai sensi art. 126 L.R. 65/14 / Nuova edificazione</p>	<p>Sul massima 1163 mq. Il 20% della Sul massima dovrà essere previsto per funzioni non residenziali. All'interno della residenza, dovrà essere previsto il 20% di residenza sociale.</p>	<p>Fascia di rispetto stradale</p>
<p>Comparto 6 Rigenerazione Urbana</p>	<p>Riqualificazione del tessuto urbano caratterizzato dalla presenza di edifici degradati contigui ad insediamenti residenziali. Gli obiettivi di riqualificazione, da perseguire mediante interventi di ristrutturazione urbanistica, consistono: a) riqualificazione delle connessioni con gli spazi ed i servizi esterni all'area; c) nella realizzazione di un tessuto edilizio dotato di qualità architettonica, efficienza energetica, sostenibilità ambientale; d) nella riqualificazione delle relazioni paesaggistiche con il margine rurale e con l canale.</p>	<p>Piano di Intervento ai sensi art. 126 L.R. 65/14 / Nuova edificazione</p>	<p>Sul massima 495 mq, di cui il 20% di residenza sociale.</p>	<p>Fascia di rispetto stradale</p>

Comparto 7 Rigenerazione Urbana	Riqualificazione del tessuto urbano caratterizzato dalla presenza di edifici produttivi contigui ad insediamenti residenziali. Gli obiettivi di riqualificazione, da perseguire mediante interventi di ristrutturazione urbanistica, consistono: a) riqualificazione delle connessioni con gli spazi ed i servizi esterni all'area; c) nella realizzazione di un tessuto edilizio dotato di qualità architettonica, efficienza energetica, sostenibilità ambientale; d) nella riqualificazione delle relazioni paesaggistiche con il margine rurale e con l canale.	Piano di Intervento ai sensi art. 126 L.R. 65/14 / Nuova edificazione	Sul massima 671 mq	Fascia di rispetto stradale
---------------------------------------	---	---	--------------------	-----------------------------

UTOE - 9 Ponticelli Area Produttiva				
Comparto	Obbiettivi	Strumento di attuazione/ Interventi ammessi	Dimensionamento	Note
Comparto 1 Prevalente destinazione produttiva, commerciale e di servizio	L'intervento è finalizzato al completamento del tessuto a prevalente destinazione produttiva in collegamento diretto rispetto alla viabilità locale S.P. Francesca e alla nuova viabilità prevista.	Piano Attuativo / Nuova edificazione	Sul massima 10.053mq	PAI Aree di connessione ecologica e funzionale
Comparto 2 Prevalente destinazione produttiva, commerciale e di servizio	L'intervento è finalizzato al completamento del tessuto a prevalente destinazione produttiva in collegamento diretto rispetto alla viabilità locale S.P. Francesca e alla nuova viabilità di progetto.	Piano Attuativo / Nuova edificazione	Sul massima 28811 mq	PAI Aree di connessione ecologica e funzionale
Comparto 3 Prevalente destinazione produttiva, commerciale e di servizio	L'intervento è finalizzato al completamento del tessuto a prevalente destinazione produttiva in collegamento diretto rispetto alla viabilità locale S.P. Francesca e alla nuova viabilità prevista.	Piano Attuativo / Nuova edificazione Ristrutturazione edilizia per l'edificio esistente di matrice rurale	Sul massima mq 2631	PAI Edificio di valore testimoniale
Comparto 4 Prevalente destinazione produttiva, commerciale e di servizio	L'intervento è finalizzato al completamento del tessuto a prevalente destinazione produttiva in collegamento diretto rispetto alla viabilità locale S.P. Francesca.	Piano Attuativo / Nuova edificazione	Sul massima mq 3625	PAI

Comparto 5 Prevalente destinazione produttiva, commerciale e di servizio	L'intervento è finalizzato al completamento del tessuto a prevalente destinazione produttiva in collegamento diretto rispetto alla viabilità locale S.P. Francesca.	Piano Attuativo / Nuova edificazione	Sul massima mq 4946	PAI Aree di connessione ecologica e funzionale
Comparto 6 Prevalente destinazione produttiva, commerciale e di servizio	L'intervento è finalizzato al completamento del tessuto a prevalente destinazione produttiva in collegamento diretto rispetto alla viabilità locale S.P. Francesca.	Piano Attuativo / Nuova edificazione	Sul massima mq 6049	PAI Aree di connessione ecologica e funzionale
Comparto 7 Prevalente destinazione produttiva, commerciale e di servizio	L'intervento deriva dal mantenimento di parte della previsione a prevalente destinazione produttiva in collegamento diretto rispetto alla viabilità locale esistente.	Piano Attuativo / Nuova edificazione	Sul massima mq 13405	PAI Aree di connessione ecologica e funzionale
Comparto 8 Prevalente destinazione produttiva, commerciale e di servizio	L'intervento deriva dal mantenimento di parte della previsione a prevalente destinazione produttiva in collegamento diretto rispetto alla viabilità locale esistente.	Progetto Unitario Convenzionato ai sensi art. 121 L.R. 65/14 / Nuova edificazione	Sul massima mq 2141	PAI Aree di connessione ecologica e funzionale
Comparto 9 Prevalente destinazione produttiva, commerciale e di servizio	L'intervento di completamento parte della zona a prevalente destinazione produttiva in collegamento diretto rispetto alla viabilità esistente.	Progetto Unitario Convenzionato ai sensi art. 121 L.R. 65/14 / Nuova edificazione	Sul massima mq 2104	PAI Aree di connessione ecologica e funzionale

TERRITORIO RURALE

UTOE	COMPARTO	STRUMENTO	ST	UT	SUL TOTALE	SUL RESIDENZA	ABITANTI	SUL ARTIGIANALE /INDUSTRIALE	SUL COMMERCIALI	SUL DIREZIONALE E SERVIZI	SUL TURISTICO RICETTIVO
Recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio					7310	7310	172				
TR	1	PA	9893		5984					5984	
TR	2	PA	10359		710					710	
TR	3	PA	4638		200					200	
TR	4	PA	21948		842					842	
TR	5	PA*									
TOTALE TERRITORIO RURALE					15046	7310	172			7736**	

Nel Territorio Rurale, la Variante al Regolamento Urbanistico prevede quattro interventi riportati di seguito.

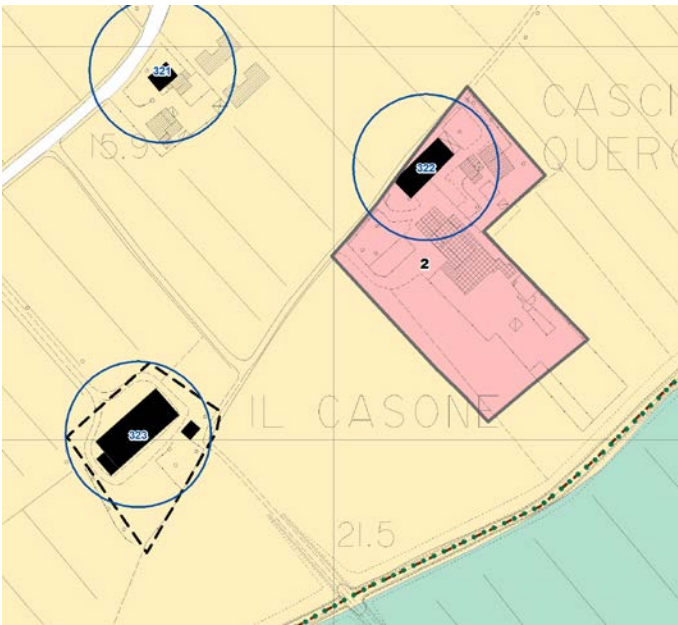
Territorio Rurale				
Comparto	Obbiettivi	Strumento di attuazione/ Interventi ammessi	Dimensionamento	Note
Comparto 1 ATTIVITÀ DI SUPPORTO ALL'AGRICOLTURA	Recupero di edifici per attività turistico-ricettiva, commercializzazione dei prodotti agricoli e servizi collegati, finalizzati alla valorizzazione del territorio.	Piano di Recupero supportato da un piano di miglioramento agricolo/ Per l'edificio principale è ammessa la categoria di intervento di cui all'Allegato III delle NTA; per gli altri edifici e manufatti di interesse testimoniale sono ammessi interventi fino alla Ristrutturazione edilizia conservativa. Relativamente alle strutture priva di interesse tipologico sono ammessi interventi fino alla sostituzione edilizia con ricollocazione nell'ambito del comparto.	SUL massima non superiore a quella esistente ed autorizzata	
Comparto 2 Centro di Formazione	Intervento di recupero di un complesso edilizio dismesso finalizzato alla realizzazione di un Centro di Formazione di maestranze altamente qualificate - scuole di arti e mestieri inerente il settore pelle, connesso ad attività di servizio e di supporto alla scuola.	Piano di Recupero/ Recupero mediante Ristrutturazione edilizia conservativa degli edifici di matrice rurale a fini residenziali e/o turistici e/o di servizio; Ristrutturazione Urbanistica della superficie legittima artigianale dismessa per la realizzazione del Centro di Formazione	Centro di formazione: Sul massima mq	
Comparto 3 Attività sportiva a carattere privato	Attività sportiva ricreativa-Centro ippico	Progetto Unitario Convenzionato/Nuovi interventi	Servizi: Sul massima mq 80. Strutture ricovero cavalli: Sul massima mq 13 mq/cavallo fino ad un massimo di un cavallo ogni 500 mq ST Sono consentite sistemazioni all'aperto per l'esercizio dell'attività sportiva.	

<p>Comparto 4 – Attività sportiva a carattere privato</p>	<p>Attività di allevamento e allenamento cavalli al fine di valorizzare il territorio mediante passeggiate a cavallo etc</p>	<p>Nuovi interventi</p>	<p><u>Servizi:</u> Sul massima mq 120. <u>Strutture ricovero cavalli:</u> Sul massima mq 13 mq/cavallo fino ad un massimo di un cavallo ogni 500 mq ST <u>Maneggio coperto:</u> Sul massima mq 1000 <u>Fienile:</u> Sul massima mq 150</p>
---	--	-------------------------	---

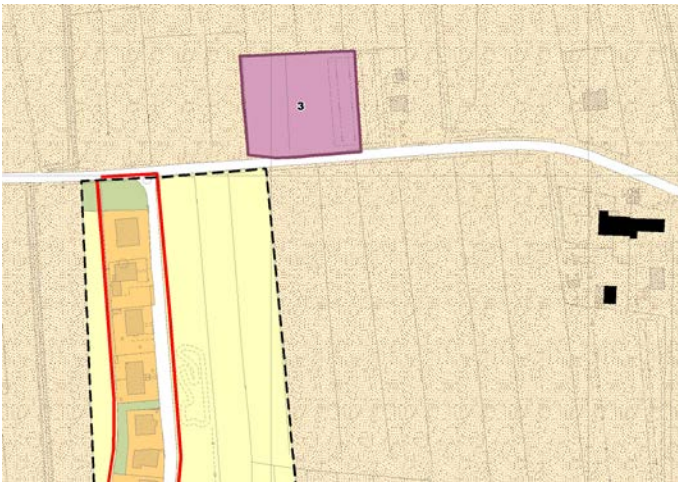
Comparto 1- Recupero del complesso architettonico ed edilizio per attività turistico-ricettiva, commercializzazione dei prodotti agricoli e servizi collegati, finalizzati alla valorizzazione del territorio.



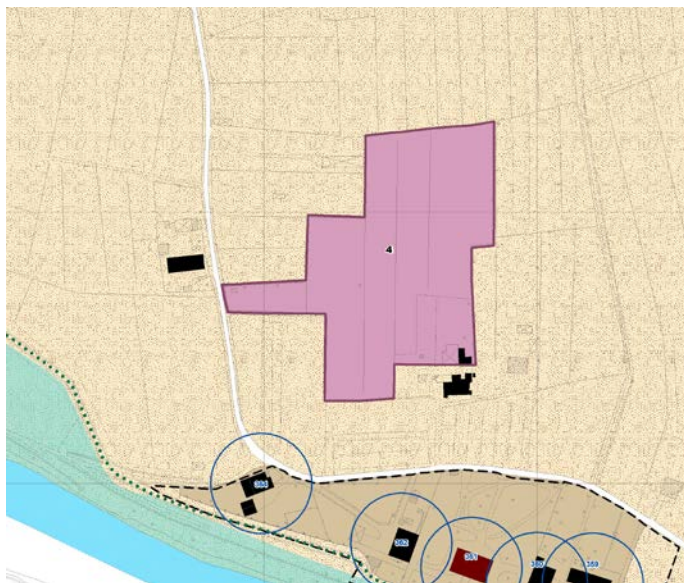
Comparto 2 -Intervento di recupero di un complesso edilizio dismesso finalizzato alla realizzazione di un Centro di Formazione di maestranze altamente qualificate - scuola di arti e mestieri inerente il settore pelle, connesso ad attività di servizio e di supporto alla scuola.



Comparto 3- Attività sportiva ricreativa-Centro ippico



Comparto 4 - Attività sportiva ricreativa-Centro ippico- Attività di allevamento e allenamento cavalli al fine di valorizzare il territorio mediante passeggiate a cavallo etc



5. MATRICE DELLO SCREENING

La matrice dello screening viene utilizzata per analizzare e valutare la possibile incidenza che le azioni previste dalla Variante al Regolamento Urbanistico del Comune di Santa Maria a Monte possano avere nei confronti del SIC.

Nell'ambito della redazione della Variante al Regolamento Urbanistico sono stati individuati gli interventi che per la loro natura possono ritenersi non soggetti a valutazione di incidenza ambientale.

Per quanto riguarda la porzione del SIC che ricade nelle zone non boscate, nel rispetto delle indicazioni del Piano di Gestione, non si ritengono soggetti a valutazione di incidenza i seguenti interventi:

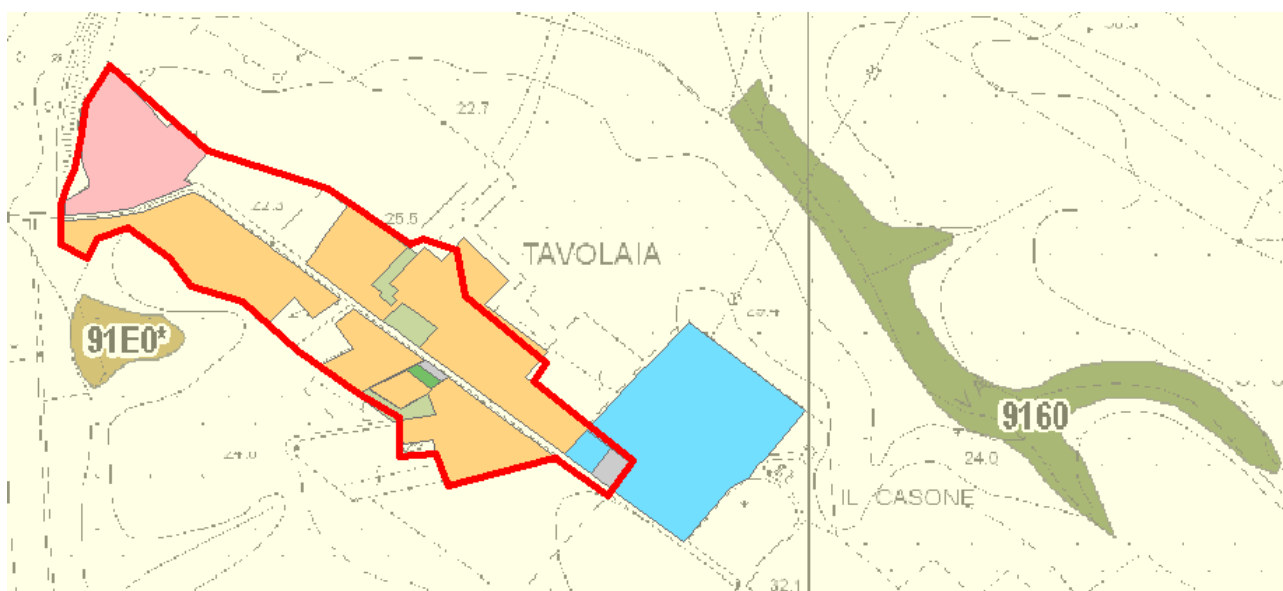
1. Interventi di recupero, ristrutturazione edilizia, ampliamento e/o sostituzione edilizia del patrimonio edilizio esistente;
2. Interventi diretti di nuova edificazione di modesta entità finalizzati al completamento del tessuto edilizio esistente all'interno delle aree urbane individuate dal R.U.;
3. Interventi di installazione di impianti energetici da fonti rinnovabili per il soddisfacimento del fabbisogno energetico degli edifici;

4. Interventi edilizi collegati all'approvazione di Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale ai sensi dell'art. 74 della L.R. n. 65/2014, nei casi in cui questo non assuma valore di Piano Attuativo e nei casi previsti dal R.U.;
5. Interventi per la realizzazione di annessi per l'agricoltura amatoriale;
6. Sistemazioni pertinenziali degli edifici esistenti, ivi compresa la recinzione dei resedi di pertinenza di detti edifici e le recinzioni degli appezzamenti agricoli aventi superficie inferiore a 1000 mq;
7. Le opere di manutenzione delle sistemazioni idraulico agrarie;
8. Le opere di manutenzione delle infrastrutture esistenti, nonché interventi di adeguamento delle stesse se interrate e/o interne alle aree già urbanizzate;
9. La realizzazione di nuove infrastrutture e servizi di interesse pubblico all'interno delle aree già urbanizzate;

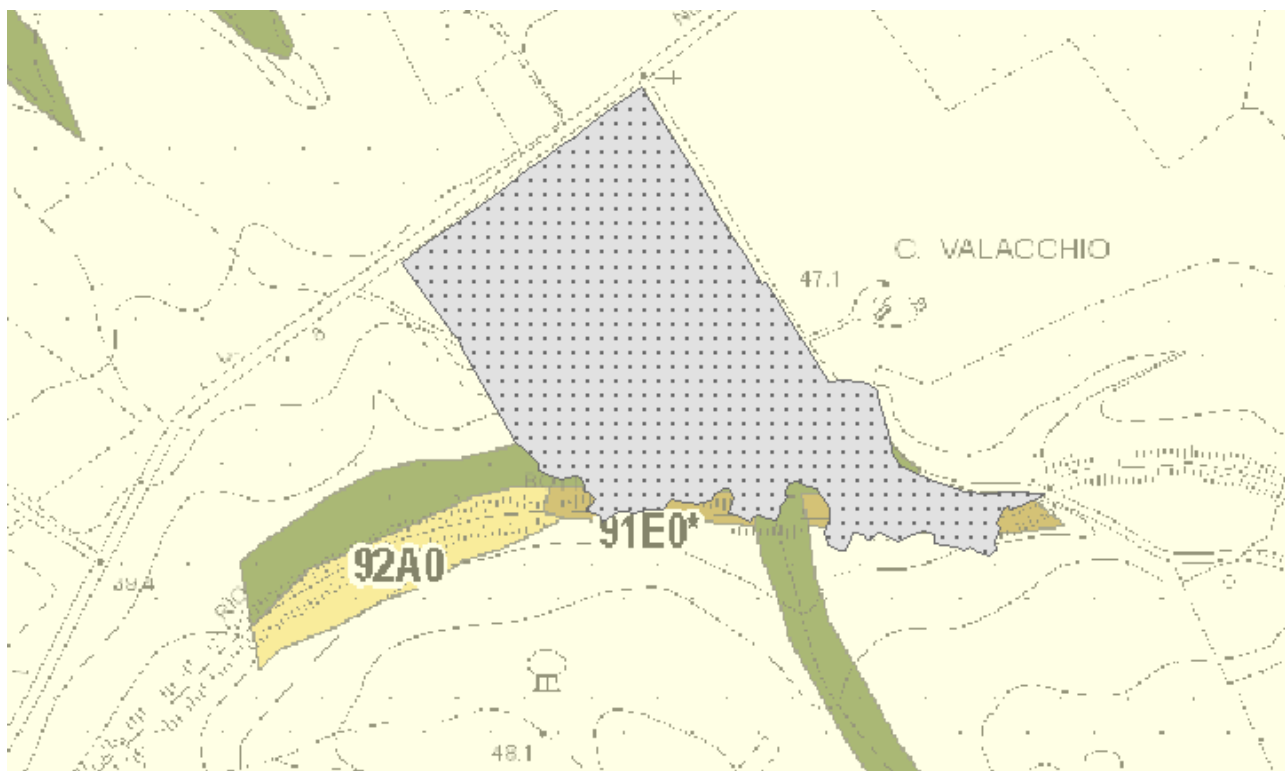
Per quanto riguarda gli interventi in ambito boscato si rimanda alla scheda di dettaglio della Deliberazione di Giunta Regionale n° 916 del 28/10/2011.

Si ritiene opportuno non sottoporre a Valutazione di Incidenza anche i seguenti interventi specifici all'interno del SIC (evidenziato in giallo pastello) poiché già sottoposti a un processo di approvazione del Consiglio Comunale e/o di convenzione con l'Amministrazione Comunale:

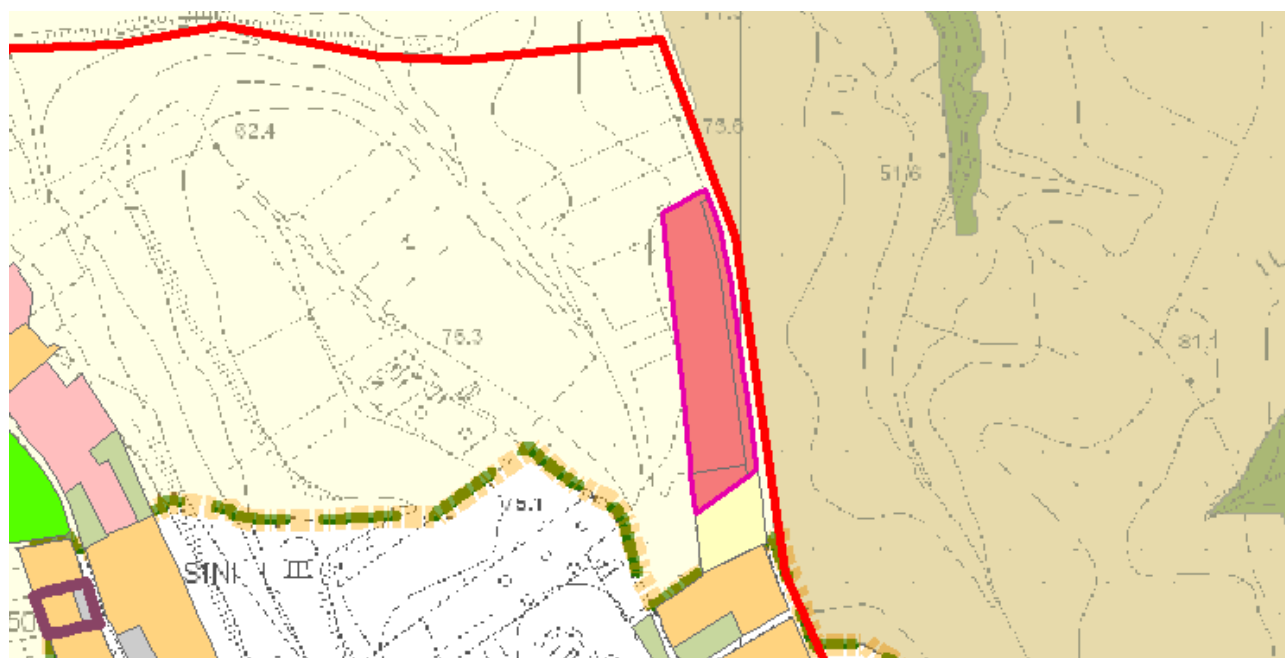
1. UTOE 4-Tavolaia, Area di interesse collettivo di previsione già previsto nel Regolamento Urbanistico, approvato con Del. C.C. n. 89 del 20.11.2000 (evidenziato in azzurro)



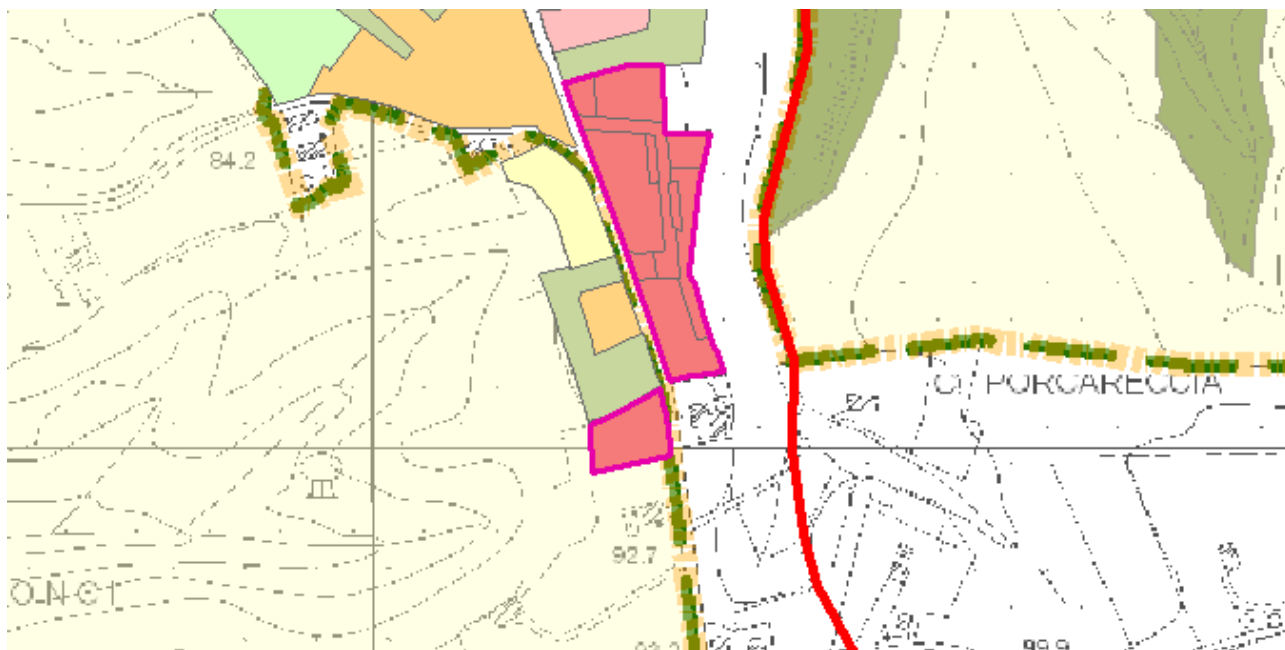
2. Territorio rurale - Aree di sosta attrezzata per camper, Piano Attuativo approvato con DCC n.64 del 26.11.2014 (evidenziato in grigio)



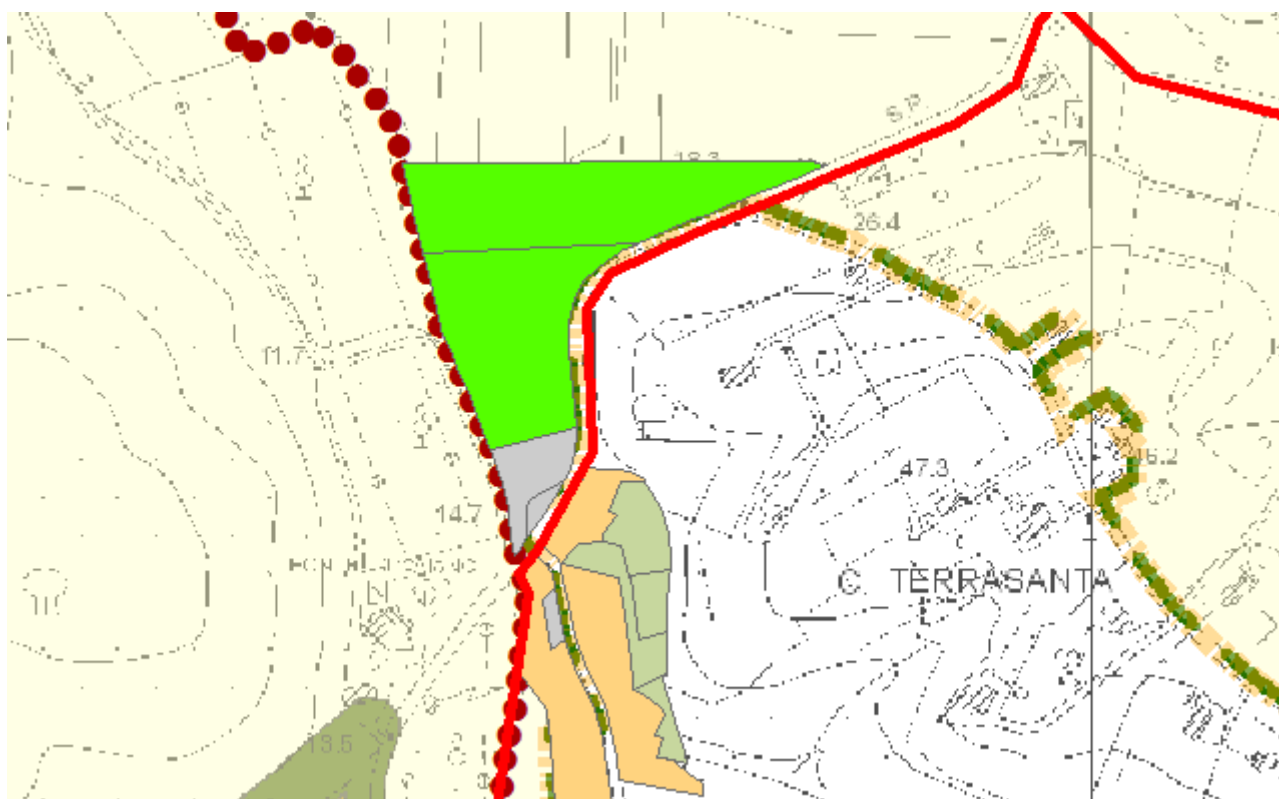
3. UTOE 3- Cerretti, Piano Attuativo convenzionato dall'Amministrazione Comunale (evidenziato in rosa)



4. UTOE 3- Cerretti, Piano Attuativo convenzionato dall'Amministrazione Comunale
(evidenziato in rosa)



5. UTOE 2a- Falorni Verde sportivo in previsione già previsto nel Regolamento Urbanistico, approvato con Del. C.C. n. 89 del 20.11.2000
(evidenziato in verde)



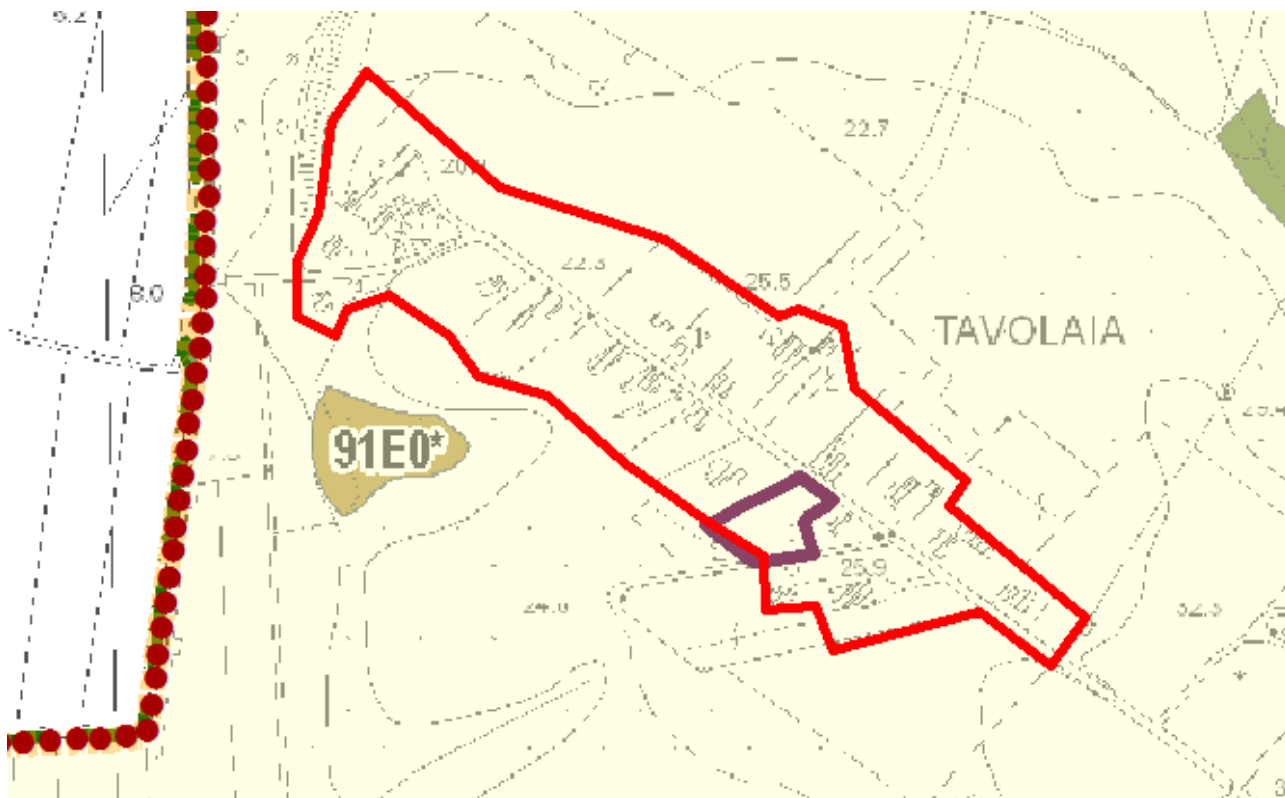
6. VALUTAZIONE DI INCIDENZA SUL SITO

Il Piano di Gestione del SIR Cerbaie approvato con Del. C.P. n. 9/14 consente la realizzazione di modesti interventi all'interno delle aree urbanizzate esistenti finalizzati al completamento ed alla riqualificazione del tessuto, purché ricompresi in una soglia massima di incremento rispetto alle superfici attualmente edificate non superiore al 5% complessivo delle aree urbane già individuate dagli strumenti urbanistici comunali alla data di approvazione del Piano di Gestione.

La potenzialità ammissibile stabilita (stima dell'Ufficio Tecnico su cartografia vettoriale, ipotizzando un'altezza media di due piani ad edificio) per interventi di completamento e riqualificazione è quindi pari a mq 3.061. La Variante al Regolamento Urbanistico dimensiona i nuovi interventi edilizi all'interno del SIR per una nuova SUL residenziale pari a 2906 mq, risultando minore della soglia massima stabilita dal Piano di Gestione.

Per quanto agli interventi previsti dalla Variante al Regolamento Urbanistico si reputa opportuno sottoporre puntualmente tutti gli interventi edilizi ricadenti all'interno del SIC Cerbaie a Valutazione di Incidenza.

1. UTOE 4 – Tavolaia, per Progetto Unitario Convenzionato (evidenziato con contorno viola) disciplinato dalle Schede Norma di cui all'Allegato I delle NTA



Per quanto riguarda la previsione relativa al PUC di tipo residenziale risulta minimale (9 nuovi abitanti) e conseguentemente non si ritiene possa determinare incidenza sulle componenti di pregio del SIC/SIR "Cerbaie".

In merito alle eventuali mitigazioni possiamo indicare di porre una certa attenzione per quanto riguarda l'illuminazione esterna che dovrà essere prevista a bassa diffusione e rivolta verso il basso nel rispetto delle "Linee guida per la progettazione, l'esecuzione e l'adeguamento degli impianti di illuminazione esterna", emanate dalla Regione Toscana con DGR. n. 815 del 27.08.2004.

Inoltre, si dovrà porre particolare attenzione alle fasi di cantiere, che non dovranno coincidere con il periodo di cova degli uccelli, soprattutto per quanto concerne il rumore e le polveri.

Per quanto riguarda le aree a parcheggio si ritiene necessario che le stesse siano progettate con il massimo rispetto del potere drenante, con il recupero delle acque di prima pioggia e successivo smaltimento ed in prossimità della viabilità esistente da cui avverrà l'accesso.

2. UTOE 3 – Cerretti, per Progetto Unitario Convenzionato (evidenziato con contorno viola) che ricade nel perimetro del SIR solo per una porzione marginale disciplinato dalle Schede Norma di cui all'Allegato I delle NTA

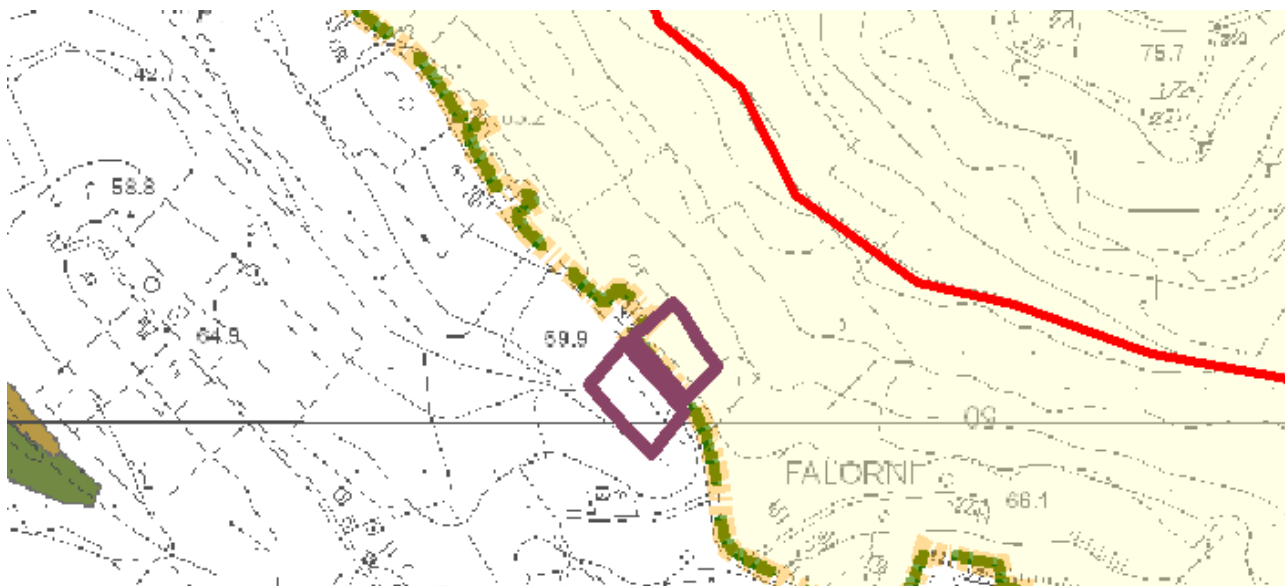


Anche se l'intervento di tipo residenziale ricade all'interno del SIC per una superficie esigua si ritiene opportuno sottoporlo ad una valutazione della previsione sulle possibili interazioni con le peculiarità del SIC.

Tale intervento comporta l'incremento ridotto di 5 abitanti pertanto non si ritiene possa determinare incidenza sulle componenti di pregio del SIC/SIR "Cerbaie".

Per quanto alle fasi di cantiere si dovrà porre attenzione che queste non coincidano con il periodo di cova dell'avifauna, soprattutto per quanto concerne il rumore e le polveri. Se prevista l'illuminazione esterna dovrà essere progettata a bassa diffusione e rivolta verso il basso nel rispetto delle "Linee guida per la progettazione, l'esecuzione e l'adeguamento degli impianti di illuminazione esterna", emanate dalla Regione Toscana con DGR. n. 815 del 27.08.2004. L'area di sosta prevista si ritiene necessario che siano progettate con il recupero delle acque di prima pioggia e successivo smaltimento e la realizzazione in prossimità della viabilità esistente da cui avverrà l'accesso. Necessaria dovrà essere la conoscenza dello stato della rete fognaria ed eventualmente proposto un adeguamento opportuno al fine di non creare e/o incrementare l'incidenza sulle peculiarità del sito.

3. UTOE 2a-Falorni, Progetto Unitario Convenzionato, comparto a zona mista con destinazione a verde pubblico, completamento residenziali a bassa densità e parcheggio pubblico (evidenziato con contorno viola, interno al perimetro del SIC) disciplinato dalle Schede Norma di cui all'Allegato I delle NTA



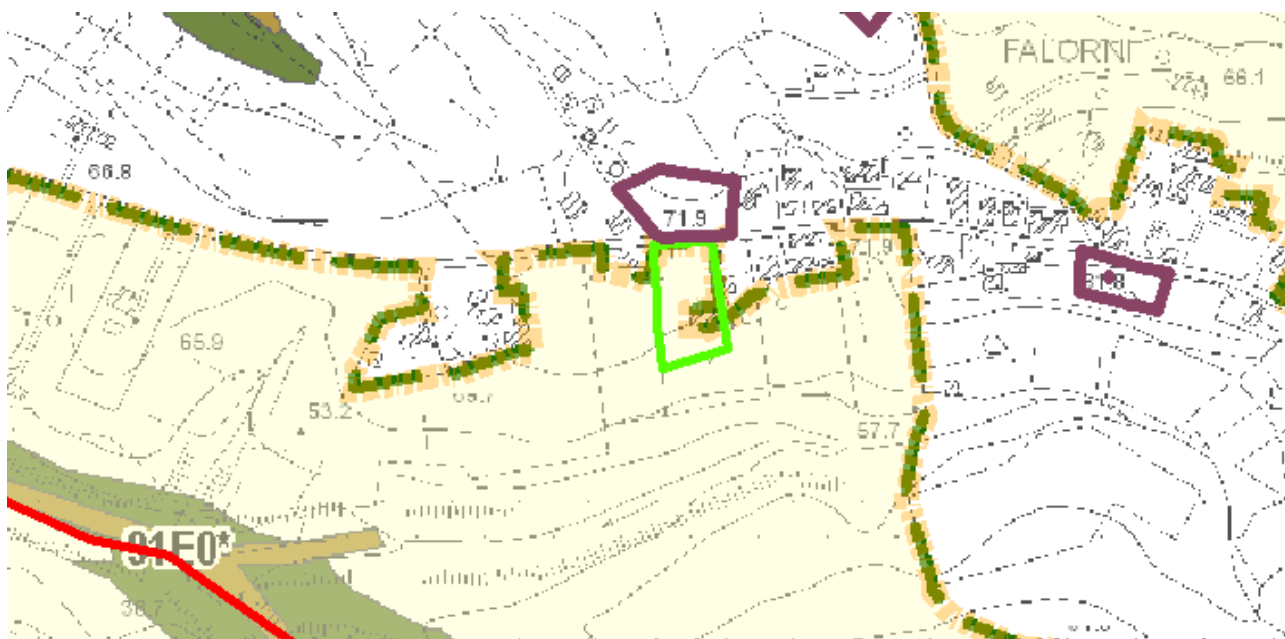
L'intervento comporta un incremento degli abitanti pari a 7 pertanto non si ritiene che il PUC possa determinare incidenza sulle componenti di pregio del SIC/SIR "Cerbaie". Il PUC prevede una zona a verde pubblico pertanto si ritiene opportuno indicare il divieto di introduzione di specie alloctone nelle aree a verde. Per quanto all'area destinata a parcheggio le mitigazioni opportune atte a ridurre possibili incidenze sulle peculiarità del SIC consistono nel recupero delle acque di prima pioggia, successivo smaltimento e la progettazione di questa area in prossimità della viabilità esistente da cui avverrà l'accesso. Per l'illuminazione esterna si ritiene opportuno una progettazione che garantisca

la bassa diffusione e rivolta verso il basso nel rispetto delle “Linee guida per la progettazione, l’esecuzione e l’adeguamento degli impianti di illuminazione esterna”, emanate dalla Regione Toscana con DGR. n. 815 del 27.08.2004.

Inoltre, si dovrà porre particolare attenzione alle fasi di cantiere, che non dovranno coincidere con il periodo di cova degli uccelli, soprattutto per quanto concerne il rumore e le polveri.

Dovrà essere verificato lo stato dell'arte della rete fognaria ed eventualmente proposto un adeguamento necessario al fine di non creare e/o aumentare l’incidenza sulle peculiarità del SIC.

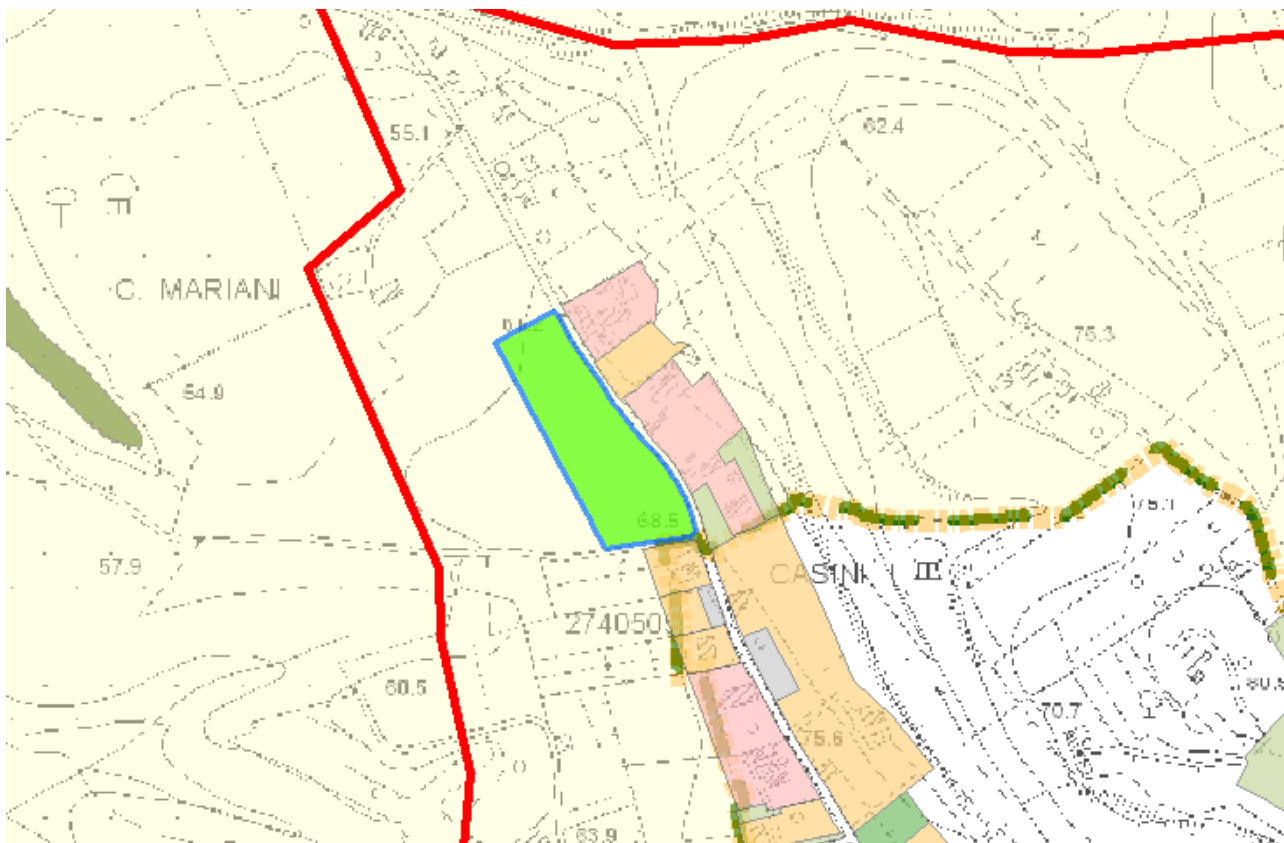
4. UTOE 2a-Falorni, Rigenerazione Urbana, (evidenziato con contorno verde) disciplinato dalle Schede Norma di cui all’Allegato I delle NTA.



La rigenerazione urbana prevista comporta un incremento degli abitanti pari a 28, si inserisce in un'area consolidata a chiusura del tessuto residenziale ed al confine del SIC pertanto non si ritiene possa determinare incidenza significativa sulle componenti di pregio del SIC/SIR "Cerbeaie". Si ritiene necessario indicare per le aree a verde un inserimento di essenze vegetali non alloctone che non interferiscono con la flora del SIC. Per quanto alle fasi di cantiere si dovrà porre attenzione che queste non coincidano con il periodo di cova dell'avifauna, soprattutto per quanto concerne il rumore e le polveri. Se prevista in fase di progettazione l'illuminazione esterna dovrà garantire il minimo inquinamento luminoso con una bassa diffusione e indirizzata verso il basso nel rispetto delle “Linee guida per la progettazione, l’esecuzione e l’adeguamento degli impianti di illuminazione esterna”, emanate dalla Regione Toscana con DGR. n. 815 del 27.08.2004.. Inoltre la

previsione di nuovi interventi necessita in fase di progettazione di un adeguata verifica dello stato della rete fognaria ed eventualmente proposto l'adeguamento dell'impianto di smaltimento necessario al fine di non creare e/o incrementare l'incidenza sulle peculiarità del SIC.

5. UTOE 3 – Cerretti, Verde sportivo di programma.



Tale area si inserisce a margine del SIC all'interno dell'UTOE Cerretti individuata programmaticamente a fini sportivi e non corredata ad oggi da una specifico dettaglio. Pertanto per tale previsione in fase progettuale dovrà essere verificato lo stato dell'arte del sistema di adduzione e di smaltimento e nell'eventualità proposto un adeguamento opportuno al fine di non creare e/o implementare l'incidenza sulle peculiarità del sito. Per quanto ai parcheggi dovrà essere prevista un convogliamento delle acque di prima pioggia ed il successivo idoneo smaltimento. L'illuminazione esterna dovrà essere realizzata in modo da evitare fenomeni di dispersione di luce verso l'alto e al di fuori degli impianti richiedendo lo spegnimento all'ultimazione dell'attività sportiva ed vietando fasci di luce roteanti o fissi a scopo pubblicitario e qualsiasi sistema di illuminazione del paesaggio.

Di seguito si riportano le tipologie di intervento che vengono previste dalla variante al Regolamento Urbanistico ricadenti esternamente al perimetro del SIC ma nelle aree contermini al sito:

- ✓ n. 9 Progetto Unitario Convenzionato
- ✓ n. 1 Piano Attuativo Convenzionato

Da tener presente che tali interventi da convenzionare/convenzionato saranno soggetti successivamente al controllo da parte dell'Amministrazione Comunale.

Per tutti gli interventi sopra indicati si indica la necessità di approfondire i seguenti aspetti.

Per quanto alle fasi di cantiere si indica di porre attenzione che queste non coincidano con il periodo di cova dell'avifauna, soprattutto per quanto concerne il rumore e le polveri. Si ritiene opportuno indicare per tali interventi una preventiva verifica dello stato della rete fognaria ed eventualmente prevedere l'adeguamento di smaltimento necessario al fine di non creare e/o incrementare l'incidenza sulle peculiarità del SIC. L'illuminazione esterna dovrà garantire il minimo inquinamento luminoso con una bassa diffusione e indirizzata verso il basso nel rispetto delle "Linee guida per la progettazione, l'esecuzione e l'adeguamento degli impianti di illuminazione esterna", emanate dalla Regione Toscana con DGR. n. 815 del 27.08.2004. L'area di sosta se previste si indica il recupero delle acque di prima pioggia e successivo smaltimento e la realizzazione in prossimità della viabilità esistente da cui avverrà l'accesso.