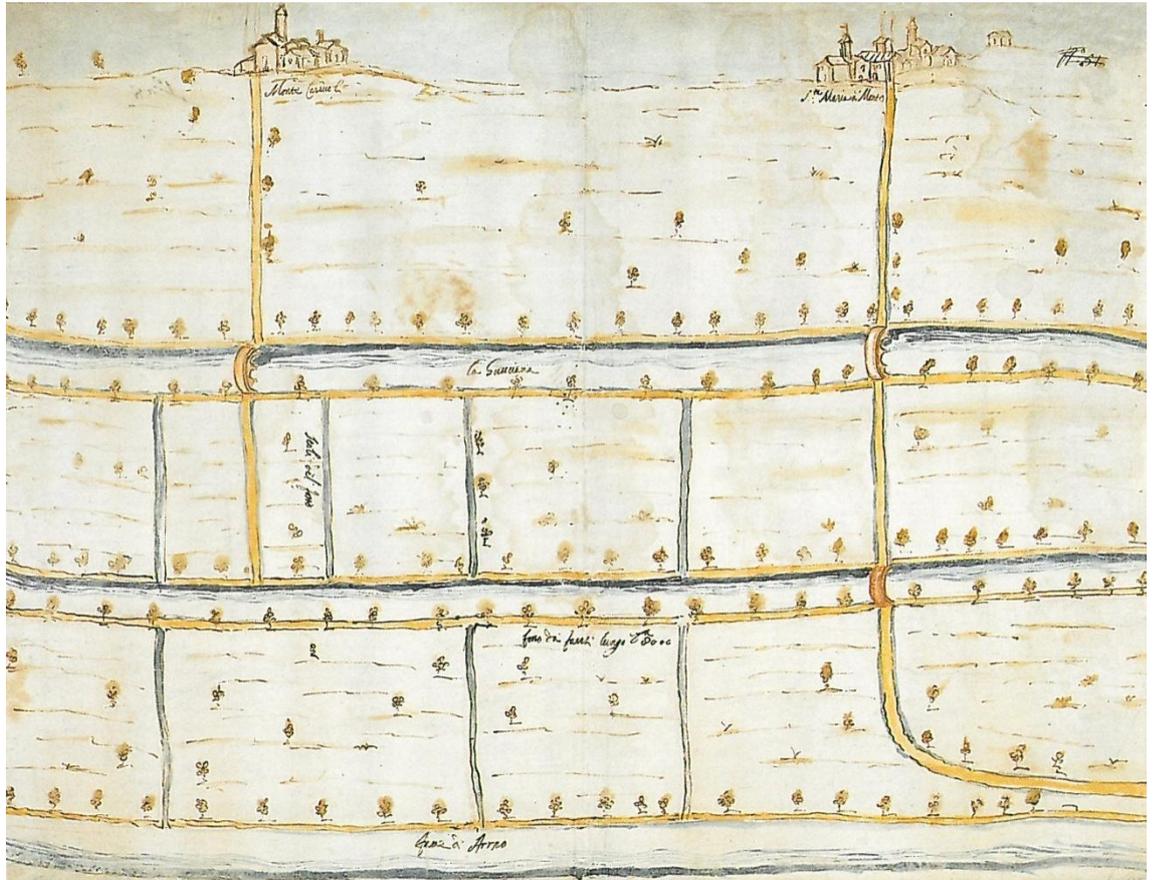




## Comune di Santa Maria a Monte (Provincia di Pisa)



**Sindaco:** Ilaria Parrella

**Ass. Urbanistica:** Silvano Melani

### SETTORE 3

**Garante della comunicazione:**

Dott. Antonio Pellegrino

**Responsabile del procedimento:**

Dott. Luigi Degl'Innocenti

**Collaboratore tecnico:**

Arch. Patrizia Lombardi

**AUTORITA' COMPETENTE V.A.S.:**

Arch. Paola Pollina

### PROGETTO

Arch. Mauro Ciampa  
(Architetti Associati M.Ciampa - P.Lazzeroni)

Arch. Giovanni Giusti

**Collaboratori:**  
Arch. Chiara Ciampa  
Geogr. Laura Garcés

### V.A.S.

Dott. Agr. Guido Franchi  
(Studio franchimartinelliagronomi)

### STUDI IDRAULICI

Ing. Nicola Croce

### STUDI GEOLOGICI

Dott. Geol. Marco Redini  
Dott. Geol. Alessandra Giannetti

## Relazione

Approvazione  
Luglio 2014

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

**PIANO STRUTTURALE**  
*Relazione*

Luglio 2014

## PROGETTO DI PIANO STRUTTURALE

### PIANIFICAZIONE URBANISTICA

Arch. Mauro Ciampa, Arch. Giovanni Giusti

#### Collaboratori

Arch. Chiara Ciampa, Geogr. Laura Garcés

### V.A.S.

#### E TERRITORIO RURALE

Dott. Agr. Guido Franchi, Dott. Agr. Federico Martinelli

### STUDI GEOLOGICI DI SUPPORTO

#### ALLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA

Dott. Geol. Marco Redini, Dott. Geol. Alessandra Gianetti

### STUDI IDRAULICI DI SUPPORTO

#### ALLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA

Dott. Ing. Nicola Croce

---

### SINDACO

#### ASSESSORE ALL'URBANISTICA

#### RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

#### COLLABORATORE TECNICO

#### GARANTE DELLA COMUNICAZIONE

#### AUTORITA' COMPETENTE VAS:

Ilaria Parrella

Silvano Melani

Geom. Luigi Degl'Innocenti

Arch. Patrizia Lombardi

Dott. Antonio Pellegrino

Arch. Paola Pollina

## Sommario

|  |    |
|--|----|
| Premessa .....   | 4  |
| L'Avvio del Procedimento e gli obiettivi del Piano .....       | 7  |
| Il Quadro Conoscitivo .....                                    | 13 |
| Inquadramento Territoriale .....                               | 15 |
| La popolazione e la struttura economica.....                   | 17 |
| La struttura insediativa e la pianificazione urbanistica ..... | 26 |
| Ambiente, paesaggio e territorio rurale .....                  | 42 |
| Le linee strategiche del Piano .....                           | 49 |
| La riqualificazione territoriale ed urbana .....               | 49 |
| Tutela del paesaggio e sicurezza del territorio .....          | 52 |
| Il ruolo del Piano – strategie e strumenti attuativi .....     | 54 |
| La struttura del Piano.....                                    | 55 |
| Statuto del Territorio ed Invarianti Strutturali .....         | 56 |
| Sistemi Territoriali e Funzionali .....                        | 63 |
| Le U.T.O.E. – Indicazioni strategiche.....                     | 84 |
| Il dimensionamento delle trasformazioni.....                   | 89 |

## RELAZIONE

### Premessa

Il Comune di Santa Maria a Monte è dotato di Piano Regolatore Generale costituito dal Piano Strutturale approvato con Del. C.C. n. 129 del 14.10.1998 e dal Regolamento Urbanistico approvato con Del. C.C. n. 89 del 20.11.2000.

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

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

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

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

Nel corso degli ultimi anni è tuttavia emersa la necessità di una revisione organica dello strumento di pianificazione comunale, a seguito non solo della profonda evoluzione del quadro normativo e programmatico di riferimento (entrata in vigore della L.R. 1/05 e dei relativi regolamenti, approvazione dei nuovi P.I.T. e P.T.C., ecc.), ma soprattutto alla luce del progressivo consolidarsi di fenomeni urbanistici

territoriali collegati a processi a scala locale e di area vasta che hanno generato sul territorio comunale dinamiche e tendenze di sviluppo non sempre adeguatamente controllate dagli strumenti urbanistici in vigore.

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

l'evoluzione dell'assetto infrastrutturale con la realizzazione del nuovo raccordo con la S.G.C. Fi-Pi-Li, che ha conferito al territorio comunale una maggiore accessibilità e centralità nel contesto comprensoriale del basso Valdarno, fungendo quindi da fattore di accelerazione delle dinamiche insediative sia a livello residenziale che produttivo;

la diffusa crescita edilizia intorno ai dei centri esistenti, avvenuta spesso anche in modi disordinati e poco qualificati dal punto di vista urbanistico e architettonico, fortemente alimentata dai processi di spostamento della domanda abitativa dai comuni maggiori del Valdarno e della Valdera verso territori più periferici ma dotati di buona accessibilità, e favorita al contempo dalla specifica impostazione di strumenti urbanistici largamente incentrati sul completamento edilizio.

il conseguente significativo aumento demografico avvenuto nel decennio (+26 % dal 1998 al 2012), che se da un lato testimonia la vitalità e l'attrazione esercitata dal territorio di Santa Maria a Monte, dall'altro è fonte crescente di difficoltà per l'Amministrazione Comunale che deve far fronte a un rapido aumento della domanda di servizi e infrastrutture da parte della popolazione residente;

Gli squilibri generatisi nei tessuti urbani esistenti e di nuova formazione, nei quali l'insufficienza qualitativa e quantitativa degli standard urbanistici e dei servizi pubblici (verde, parcheggi, ecc.) ha troppo spesso evidenziato l'incapacità del solo mercato immobiliare, in assenza di un efficace controllo pubblico, a generare "parti di città" dotate della necessaria qualità ambientale e coerenti con l'identità dei luoghi;

il sostanziale ristagno delle attività di carattere produttivo e commerciale, talvolta anche collegato a difficoltà di attuazione delle potenzialità individuate dal piano urbanistico vigente, a fronte di una azione di programmazione pubblica fortemente rivolta allo sviluppo e alla riorganizzazione del comparto produttivo (nuovo P.I.P. in località Ponticelli) e commerciale (nuovi insediamenti in località Ponticelli, politiche di rivitalizzazione del commercio nei nuclei storici);

il progressivo affermarsi, in dimensioni per ora contenute ma significative, di attività legate alla valorizzazione culturale e turistica del territorio comunale (soprattutto, ma non solamente, quello collinare) attraverso la realizzazione di servizi e attività compatibili con il contesto ambientale e paesaggistico (bed & breakfast, agriturismo, ricettività diffusa, valorizzazione dei prodotti tipici e della cultura locale, ecc.);

le problematiche legate ad un appropriato recupero del patrimonio edilizio esistente nei centri storici e nel territorio rurale, spesso oggetto di interventi non rispettosi dell'identità storica e culturale degli organismi edilizi e del tessuto urbano;

le problematiche legate alla fragilità idrogeologica del territorio, sia sotto l'aspetto della sicurezza idraulica delle aree di pianura, evidenziato in modo ineludibile delle misure di salvaguardie disposte dall'Autorità di Bacino dell'Arno attraverso il P.A.I., che sotto l'aspetto della difesa e del risanamento del territorio collinare, più volte interessato da frane e incendi, per di più in aree di riconosciuto interesse ambientale.

la riconosciuta importanza del patrimonio naturalistico del territorio collinare delle Cerbaie, evidenziata anche nell'istituzione del SIR -SIC 63 delle Colline delle Cerbaie (Codice Natura 2000 IT5170003) ai sensi

della Legge regionale 6 aprile 2000, n. 56 e della Del. Cons. Reg. Toscana 24 luglio 2007, n. 80, costituisce un impegno alla tutela e alla promozione di un patrimonio ambientale unico che troverà attuazione anche in specifici strumenti di pianificazione (Piano di gestione del SIC).

I temi enunciati, per quanto non esaustivi della complessità dei fenomeni che hanno investito il territorio nell'ultimo decennio, evidenziano alcune delle principali tendenze in atto, alle quali la strumentazione urbanistica vigente spesso non è stata in grado, per la sua ormai datata impostazione, di fornire risposte rapide ed efficienti.

L'Amministrazione Comunale, nella volontà di promuovere una rinnovata azione di governo del territorio fondata sui principi generali della L.R. 1/05, ha pertanto individuato nella revisione organica dello strumento di pianificazione territoriale comunale (Piano Strutturale e Regolamento Urbanistico) il passaggio fondamentale per la messa a punto di una nuova visione strategica del territorio in cui lo sviluppo sociale ed economico locale vada di pari passo con la salvaguardia e la valorizzazione delle risorse territoriali.

Una visione strategica che sia fondata sul riconoscimento dei valori che strutturano l'identità della comunità locale (la storia, il paesaggio, la tradizione), ma anche delle potenzialità che caratterizzano il tessuto culturale, sociale, economico così come si è evoluto fino ad oggi, per costruire una prospettiva di valorizzazione complessiva del territorio comunale che abbia come criterio di riferimento la crescita qualitativa, piuttosto che quantitativa, delle strutture insediative e produttive, delle infrastrutture, del patrimonio rurale e ambientale.

La redazione di un nuovo Piano Strutturale nasce quindi dall'esigenza di riflessione e valutazione delle dinamiche di trasformazione avvenute negli ultimi quindici anni, proponendosi come strumento di definizione di un nuovo quadro strategico di riferimento fondato sul riequilibrio e la valorizzazione delle risorse locali (ambientali, storiche, culturali, socioeconomiche) quali fattori di sviluppo armonico della comunità e del territorio di Santa Maria a Monte.

## L'Avvio del Procedimento e gli obiettivi del Piano

La comunicazione di avvio del procedimento ai sensi dell'art. 15 della L.R. n. 1/05 costituisce l'atto iniziale del processo di formazione del Piano Strutturale, con il quale l'Amministrazione Comunale individua:

gli obiettivi di piano, le azioni conseguenti e gli effetti ambientali e territoriali attesi;

il quadro conoscitivo di riferimento delle risorse territoriali e gli ulteriori ricerche da svolgere;

gli enti e gli organismi pubblici tenuti a fornire apporti tecnici e conoscitivi utili all'effettuazione delle procedure di valutazione del Piano Strutturale, nonché eventualmente competenti all'emanazione di pareri, nulla osta o assensi necessari ai fini dell'approvazione dello stesso.

L'avvio del procedimento costituisce infatti il primo riferimento per lo svolgersi del processo valutativo previsto per i piani e programmi dalle Leggi Regionali n. 1/2005 e n. 10/2010 (Valutazione Integrata e Valutazione Ambientale Strategica).

Il documento approvato con Del. C.C. n. 41 del 3.08.2010 riveste quindi uno specifico valore politico, in quanto esprime gli indirizzi strategici che l'Amministrazione Comunale intende perseguire nel governo del territorio e costituisce la base del processo di partecipazione e confronto con l'insieme dei soggetti pubblici e privati (enti, associazioni, cittadini, ecc.) in seno al quale è stata definita la formazione del nuovo Piano Strutturale.

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

**Tutela e valorizzazione del patrimonio architettonico e urbanistico storico**, con particolare riferimento ai centri storici di Santa Maria a Monte e Montecalvoli nonché al patrimonio edilizio sparso nel territorio rurale, quale risorsa fondamentale per la riqualificazione dell'intero sistema insediativo locale, luogo dell'identità collettiva e sede privilegiata dei servizi per la vita associata.

**Riequilibrio funzionale e urbanistico degli insediamenti di formazione recente**, mediante l'attivazione di strategie di riqualificazione del tessuto edilizio incentrate: a) sul potenziamento ed il miglioramento qualitativo del sistema degli spazi pubblici e degli standard urbanistici; b) sulla riqualificazione tipologica e funzionale dell'edificato, anche in risposta alle esigenze abitative dei residenti; c) sulla identificazione di appropriate regole di crescita e di completamento dei tessuti esistenti coerenti con la struttura e l'identità del territorio.

**Valorizzazione del tessuto produttivo** attraverso il completamento e la riqualificazione degli insediamenti esistenti, l'integrazione del settore manifatturiero con interventi polifunzionali in grado di conferire valore aggiunto (commerciali, direzionali, servizi), il rilancio dell'area produttiva di Ponticelli come polarità di ambito comprensoriale;

**Valorizzazione turistica del territorio** incentivando modalità di fruizione turistica compatibili e coerenti con i valori storici, paesaggisti ed ambientali di Santa Maria a Monte, anche attraverso lo sviluppo di circuiti e servizi a rete (turismo diffuso, itinerari tematici a carattere naturalistico-culturale, recupero dei percorsi e delle emergenze storico-culturali, ecc.);

**Tutela del territorio rurale e del paesaggio** attraverso il riconoscimento degli elementi di interesse paesaggistico ed ambientale e la predisposizione di specifiche regole per la loro conservazione e valorizzazione; una particolare attenzione andrà posta alla definizione di adeguate misure di protezione dell'area collinare delle Cerbaie ricadente nel Sito di Interesse Regionale n. 63 (SIR) in ragione dei valori naturalistici ivi presenti e per la quale è in fase di definizione lo specifico Piano di Gestione del SIR-SIC (ai sensi dell'art. 3 della L.R. 56/2000).

**Tutela e valorizzazione del sistema delle acque**, quale risorsa fondamentale del territorio e della comunità, nonché per i valori storici e paesaggistici ad esso correlati (dal patrimonio idrico collinare, alla rete di bonifica, al sistema dell'Arno). L'analisi delle relazioni, anche di natura storica e culturale, tra sistema idraulico ed insediamenti potrà costituire il riferimento fondamentale per l'attivazione di opportune strategie di valorizzazione della risorsa (percorsi tematici, itinerari navigabili, ecc)

**Qualità ambientale:** sarà compito del Piano Strutturale predisporre un accurato rapporto ambientale per individuare lo stato delle risorse e gli eventuali fattori di criticità presenti sul territorio comunale, definendo le opportune strategie di risanamento e mitigazione; particolare attenzione dovrà essere rivolta alla predisposizione di regole di intervento basate sulla massima sostenibilità ambientale ed energetica (energie rinnovabili, bioedilizia, ecc).

**Sicurezza del territorio:** il Piano Strutturale dovrà individuare, nell'ambito delle proprie competenze, le opportune strategie per la prevenzione e la mitigazione del rischio idraulico nel territorio di pianura, nonché per la difesa idrogeologica del territorio collinare (più volte interessato da dissesti ed incendi).

**Sviluppo comprensoriale e d'area:** Le scelte e le strategie di Piano dovranno inserirsi armonicamente nel comprensorio territoriale di riferimento, ricercando le opportune intese con i comuni limitrofi e con gli enti interessati, non solo nel quadro territoriale del Basso Valdarno ("comprensorio del cuoio"), in cui tradizionalmente il comune è inserito, ma anche verso il vicino sistema della Valdera, con il quale sono già in atto specifiche intese istituzionali. In questo senso il territorio di Santa Maria a Monte può svolgere un significativo ruolo di "cerniera" nella definizione degli equilibri territoriali d'area.

**Attivazione di strategie perequative**, attraverso le quali 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.

**Partecipazione pubblica alle scelte urbanistiche** quale elemento decisivo di verifica delle scelte tecniche ed amministrative, di condivisione delle prospettive di sviluppo del territorio, di fondamento per comportamenti virtuosi a livello collettivo ed individuale.

Il Piano Strutturale individua le strategie e le azioni necessarie al raggiungimento degli obiettivi prefissati, definendo criteri ed indirizzi per la loro coerente attuazione nei successivi atti di governo del territorio.

In altre parole, gli obiettivi di piano sono stati tradotti in scelte strategiche coerenti tra loro ed integrate in una prospettiva unitaria ed organica, in cui trovino equilibrio e sintesi le azioni di conservazione e trasformazione ipotizzate.

I principali criteri che hanno sotteso all'individuazione di tali azioni sono:

la tutela e la valorizzazione delle risorse ambientali, paesaggistiche, culturali e sociali presenti nel territorio comunale, quale patrimonio sul quale costruire una reale prospettiva di sviluppo locale;

la difesa del territorio, sia attraverso il contenimento del consumo di suolo, dando priorità alla riqualificazione ed alla riorganizzazione degli insediamenti esistenti in ambito urbano e rurale, sia attraverso la prevenzione e la mitigazione del rischio idraulico e idrogeologico;

l'adozione, in tutti gli interventi di trasformazione territoriale sia a carattere pubblico che privato, di criteri e tecniche di sostenibilità ed efficienza ambientale in grado di mitigare gli impatti sul contesto ambientale e sociale nel breve e nel lungo periodo;

lo sviluppo e la valorizzazione del tessuto sociale ed economico esistente, anche attraverso adeguate politiche di diversificazione e riqualificazione funzionale verso settori ed attività economiche compatibili con il territorio e la tradizione locale;

il controllo della dinamiche collegate alla rendita immobiliare quale fattore di limitazione e condizionamento all'equilibrato sviluppo degli insediamenti, anche attraverso opportune strategie perequative;

la coerenza e la sinergia delle diverse azioni territoriali rispetto al contesto programmatorio a scala locale e sovralocale, individuando le opportune politiche di coordinamento con tutti i soggetti territoriali interessati;

L'elaborazione di azioni strategiche riferite ad ambiti territoriali o tematici organici all'interno del processo di formazione del nuovo Piano Strutturale, ha visto anche l'approvazione di una specifica Variante anticipatrice relativa all'adeguamento dei piani e dei programmi comunali in materia di commercio, già peraltro avviato sotto forma di aggiornamento del regolamento comunale di settore in recepimento del testo unico regionale (L.R. 28/2005) e del successivo regolamento di attuazione n. 15R/2009.

La variante approvata (Del. C.C. n. 14 del 29.03.2011) è stata accompagnata dall'elaborazione di un approfondito quadro conoscitivo a supporto delle scelte effettuate, nel quale si evidenzia la coerenza degli atti proposti con gli obiettivi e gli indirizzi strategici del redigendo Piano Strutturale, del quale ha costituito stralcio anticipatore.

Nel corso della formazione del Piano Strutturale, gli obiettivi definiti dal Documento di avvio del procedimento sono stati approfonditi, articolati ed implementati, consentendo la individuazione di obiettivi specifici ed azioni che costituiscono indirizzo per la definizione dei contenuti statuari e strategici di P.S., nonché riferimento prioritario per lo svolgimento delle verifiche di coerenza interna ed esterna e della valutazione degli effetti attesi a livello paesaggistico, territoriale, economico, sociale e per la salute umana, comprese nel procedimento di Valutazione Ambientale Strategica di cui all'art. 11 della L.R. 1/05.

Tali obiettivi generali e specifici e le relative azioni sono sintetizzati nella tabella seguente:

| Obiettivi generali   | Obiettivi specifici   | Azioni  |
|--|---|---|
| <p><b>Coordinamento delle politiche d'area:</b><br/>Santa Maria a Monte può svolgere un significativo ruolo di "cerniera" nella definizione degli equilibri territoriali d'area.</p> | <p>A. Le scelte e le strategie di Piano dovranno inserirsi armonicamente nel comprensorio territoriale di riferimento, ricercando le opportune intese con i Comuni limitrofi e con gli Enti interessati, nel quadro territoriale del Basso Valdarno ("comprensorio del cuoio") e della Valdera.</p> | <p>A1. Coordinamento rispetto alle strategie di superamento del Rischio Idraulico<br/>Individuazione di corridoi "ecologici" e paesaggistici con ruolo complementare di "polmone" idraulico di autosicurezza locale</p> <p>A2. Coordinamento rispetto al tema della mobilità:<br/>-Nodo Ponte alla Navetta e collegamenti con Valdera;<br/>-Sistemi di mobilità "dolce" pedonali/ciclabili;<br/>-Ipotesi di riconfigurazione viabilità nel nodo di Ponticelli</p> <p>A3. Coordinamento rispetto al tema della ricerca/innovazione (polo scientifico tecnologico)</p> <p>A4. Coordinamento rispetto ai temi del PAESAGGIO/ AREE PROTETTE/INVARIANTI: Tutela e valorizzazione delle aree di interesse ambientale e paesaggistico, in particolare del SIR Cerbaie (confronto con lo specifico Piano di Gestione del SIR-SIC ai sensi dell'art. 3 della L.R. 56/2000).<br/>Percorsi di interesse ambientale compreso il tema delle vie d'acqua</p> <p>A5. Coordinamento rispetto alle aree di carattere produttivo/commerciale/terziario dell'area produttiva di Ponticelli nel contesto del distretto del cuoio</p> <p>A6. Coordinamento con Servizi e Polarità di interesse sovracomunale (Caserme, Polo scolastico, Sedi istituzionali, servizi d'area, ecc)</p> |
| <p><b>Sicurezza del territorio</b><br/>Prevenzione e mitigazione del rischio idraulico e idrogeologico</p>   | <p>B. Strategie per la prevenzione e la mitigazione del rischio idraulico nel territorio di pianura</p> <p>C. Difesa idrogeologica del territorio collinare</p>   | <p>B1. Individuazione di ambiti di connessione ecologica e paesaggistica con il sistema idraulico di pianura con funzione anche di salvaguardia e compensazione idraulica</p> <p>B2. Individuazione di specifiche condizioni alla trasformazione per il non aggravamento delle condizioni di rischio idraulico nelle aree a pericolosità idraulica elevata</p> <p>C1. Individuazione di specifiche condizioni alla trasformazione nelle aree a pericolosità geomorfologica elevata</p> <p>C2. Contenimento del consumo di suolo nel territorio collinare</p> <p>C3. Promozione di attività compatibili (agricole, ricreative, turistiche) quali forme di presidio del territorio collinare nelle aree interessate da incendi</p>  |
| <p><b>Qualità ambientale</b></p>   | <p>D. Monitoraggio dello stato delle risorse</p> <p>E. Sostenibilità ambientale degli interventi</p>  | <p>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.</p> <p>E1. Riqualificazione del sistema infrastrutturale riducendo l'impatto delle viabilità sugli insediamenti esistenti e privilegiando sistemi di mobilità "dolce"</p> <p>E2. Condizionare le azioni di trasformazione/riqualificazione alla verifica dello stato di efficienza delle infrastrutture e dei servizi esistenti (depurazione, ecc)</p> <p>E3. Predisporre regole per gli interventi di trasformazione</p>  |

|   |   |  |
|---|---|--|
|   |   | territoriale basate sulla massima sostenibilità ambientale ed energetica (energie rinnovabili, bioedilizia, ecc)   |
|   |   | E4. Riqualificazione urbanistica, edilizia ed energetica-prestazionale del patrimonio edilizio esistente   |
|   | F. Contenimento del consumo di suolo  | F1. Priorità alla riqualificazione ed alla riorganizzazione degli insediamenti esistenti in ambito urbano e rurale   |
| <b>Tutela e valorizzazione del sistema delle acque</b>  | G. Tutela e valorizzazione delle relazioni di natura ambientale, ecologica, storica, culturale, sociale, turistica                                | G1. Attivazione di opportune strategie di valorizzazione e fruizione della risorsa (percorsi tematici, itinerari navigabili, ecc)  |
|   |   | 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  |
| <b>Tutela e valorizzazione del territorio rurale e del paesaggio</b>  | H. Incentivare la fruizione turistica compatibile e coerente con i valori storici, paesaggisti ed ambientali                                      | H1. Tutela delle visuali e percorsi di interesse paesaggistico, anche in relazione alla definizione di criteri di inserimento paesaggistico degli interventi   |
|   |   | H2. Promozione di una rete complessiva di percorsi di carattere paesaggistico ed ambientale, con funzione di collegamento delle principali emergenze naturalistiche (Sfagneta, aree umide, ecc) e storico-culturali (ville, siti archeologici, percorsi storici, ecc) del territorio |
|   |   | H3. Conservazione e valorizzazione dell'area naturalistica delle Cerbaie (SIR) attraverso politiche di tutela e gestione coordinate con gli altri Enti interessati   |
|   |   | H4. Individuazione ed incentivazione di attività compatibili (agricole, ricreative, turistiche) quali forme di promozione economica del territorio collinare   |
|   | I. Disciplina del territorio rurale volta a promuovere le attività agricole come forma di presidio del territorio e risorsa economica sostenibile | I1. Recupero e riqualificazione del patrimonio architettonico rurale di interesse storico e tipologico   |
|   |   | I2. Disciplina delle attività compatibili in territorio rurale   |
| I3. Criteri ed indirizzi per la localizzazione di impianti e servizi nel rispetto dei caratteri paesaggistiche del territorio (infrastrutturali, energetici, ecc) |   |  |
| <b>Valorizzazione turistica del territorio</b>  | L. Incentivare la fruizione turistica compatibile e coerente con i valori storici, paesaggisti ed ambientali di Santa Maria a Monte               | L1. Valorizzazione dei siti e delle aree di interesse culturale con particolare riferimento al parco archeologico della Rocca ed alle strutture museali del capoluogo come polarità culturale di interesse sovracomunale   |
|   |   | 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)   |
|   |   | 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)  |
|   |   | L4. Incentivazione di forme di ricettività diffusa attraverso il recupero e la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente  |
| <b>Valorizzazione del tessuto produttivo</b>  | M. Riqualificazione funzionale ed urbanistica degli   | M1. Completamento e riqualificazione degli insediamenti esistenti, integrazione del settore manifatturiero con interventi  |

|  |  |  |
|--|--|--|
|  | insediamenti produttivi esistenti, promuovendo lo sviluppo di attività e settori con elevato grado di innovazione tecnologica e produttiva                 | <p>polifunzionali in grado di conferire valore aggiunto (commerciali, direzionali, servizi)</p> <p>M2. Rilancio dell'area produttiva di Ponticelli come polarità di ambito comprensoriale</p> <p>M3. Diversificazione e riqualificazione funzionale verso settori ed attività economiche compatibili con il territorio e la tradizione locale, con particolare attenzione all'innovazione tecnologica e produttiva</p> <p>M4. Riqualificazione urbanistica, edilizia ed energetica-prestazionale del patrimonio edilizio esistente</p> <p>M5. Individuare le connessioni ecologiche ed ambientali tra il sistema produttivo e l'ambito rurale circostante</p>  |
| <b>Miglioramento della qualità insediativa</b>                                     | N. Riequilibrio funzionale e urbanistico degli insediamenti di formazione recente  | <p>N1. Valorizzazione dei centri storici di Santa Maria a Monte e di Montecalvoli</p> <p>N2. Riqualificazione tipologica e funzionale dell'edificato, anche in risposta alle esigenze abitative dei residenti</p> <p>N3. Identificazione di appropriate regole di crescita e di completamento dei tessuti esistenti coerenti con la struttura e l'identità del territorio.</p> <p>N4. Individuazione di modelli insediativi in grado di rispondere alla domanda di alloggi a basso costo, anche attraverso la sperimentazione di modelli innovativi dal punto di vista sociale ed ambientale, da realizzare prioritariamente attraverso il recupero e la ristrutturazione del tessuto esistente.</p> <p>N5. Potenziamento e miglioramento qualitativo del sistema degli spazi pubblici e degli standard urbanistici;</p> <p>N6. Adeguamento dei piani e dei programmi comunali in materia di commercio</p> |
| <b>Tutela e valorizzazione del patrimonio architettonico e urbanistico storico</b> | O. Tutela e valorizzazione del patrimonio architettonico e urbanistico storico   | <p>O1. Tutela e valorizzazione del patrimonio edilizio rurale di valore storico-testimoniale</p> <p>O2. Valorizzazione del patrimonio edilizio sparso nel territorio rurale, quale risorsa economica</p> <p>O3. Tutela e recupero del patrimonio edilizio esistente, anche in riferimento alle disposizioni previste dal PIT relativamente al patrimonio collinare, con particolare riferimento ai nuclei storici</p>  |
| <b>Attivazione di strategie perequative</b>  | 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.   |
| <b>Partecipazione pubblica alle scelte urbanistiche</b>                            | Q. Partecipazione pubblica alle scelte urbanistiche  | <p>Q1. Ascolto, confronto, e condivisione delle prospettive di sviluppo del territorio.</p> <p>Q2. Promozione di azioni e comportamenti virtuosi a livello collettivo ed individuale.</p>  |

## Il Quadro Conoscitivo

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

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

Questo strumento di analisi rappresenta un supporto fondamentale per definire sia gli obiettivi generali per il governo del territorio, che il presupposto per le scelte e per gli indirizzi di Piano, oltre a verificare l'efficacia e la coerenza delle azioni previste dal Piano Strutturale.

Inoltre, al fine di effettuare previsioni compatibili e scelte di Piano verificate in relazione alle mutate condizioni, è necessario, oltre che opportuno, che il Quadro Conoscitivo sia costantemente aggiornato; ciò si rende praticabile in quanto i dati e le trasformazioni sono monitorati e consultabili attraverso il S.I.T., Sistema Informativo Territoriale, nel quale sono confluite e confluiscono le conoscenze elaborate dai diversi soggetti.

Il Quadro Conoscitivo di riferimento del Piano Strutturale è costituito in primo luogo dai seguenti documenti:

P.I.T. della Regione Toscana approvato dal Consiglio regionale il 24/07/2007 con delibera n. 72, comprensivo delle implementazioni per la disciplina paesaggistica adottate il 16/06/2009;

P.T.C. della Provincia di Pisa approvato dal Consiglio Provinciale il 27/07/2006 con delibera n. 100;

Quadro Conoscitivo del Piano Strutturale approvato dal Consiglio Comunale il 14/10/1998 con delibera n. 129.

Fanno inoltre parte del quadro conoscitivo gli studi di settore prodotti dall'Amministrazione Comunale successivamente all'approvazione del P.S. relativamente a problematiche specifiche (verifiche idrauliche, acustica, radiazioni non ionizzanti, urbanistica commerciale, ecc), con particolare riferimento alla "Relazione conoscitiva relativa alla pianificazione del commercio in sede fissa" redatta nel novembre 2010 di supporto alla citata variante anticipatrice di P.S.

Il nuovo Piano Strutturale si è dotato di un quadro conoscitivo aggiornato dello stato delle risorse essenziali del territorio, così come definite all'art. 3 della L.R. n. 1/2005, che ha costituito il supporto fondamentale per la definizione della componente statutaria del Piano nonché per la verifica della coerenza e della sostenibilità della componente strategica dello stesso.

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

Tali analisi, più approfonditamente trattate nei paragrafi successivi, hanno riguardato:

La ricognizione e l'aggiornamento del quadro dei vincoli e delle aree di rispetto;  
La ricognizione e l'aggiornamento dell'uso del suolo, con particolare riferimento alla verifica della copertura forestale ai sensi della L.R. 39/00;  
Gli aspetti ambientali, paesaggistici ed agronomici del territorio rurale, con la redazione di una specifica carta delle aziende agricole nel territorio comunale;  
La lettura della stratificazione cronologica dei percorsi e del tessuto edificato;  
L'individuazione degli organismi edilizi di interesse storico nel territorio rurale;  
La verifica dello stato di attuazione dello strumento urbanistico vigente, con particolare attenzione alla dotazione di standard urbanistici;  
La ricognizione delle infrastrutture tecnologiche di interesse pubblico;  
La lettura delle relazioni urbanistiche, funzionali e paesaggistiche a livello di inquadramento territoriale d'area;  
L'analisi e l'approfondimento degli aspetti geologico – idraulici del territorio.

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

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

## **Inquadramento Territoriale**

Il territorio di Santa Maria a Monte si estende su una superficie di circa 46 Km<sup>2</sup>. Essendo un Comune di confine tra diversi ambiti territoriali, viene sistematicamente inserito sia all'interno del "Comprensorio del cuoio" (Valdarno Inferiore), al quale si lega per le caratteristiche economiche, sia nell'ambito della Valdera, a cui fa riferimento per previsioni e strategie di programmazione nel quadro dell'omonima Unione dei Comuni.

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

In particolare, è necessario evidenziare:

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



## La popolazione e la struttura economica<sup>1</sup>

La popolazione del Comune di Santa Maria a Monte ha subito nel corso dell'ultimo quarantennio un progressivo aumento. Il grafico seguente mostra l'andamento della popolazione nel periodo considerato 1971-2011.

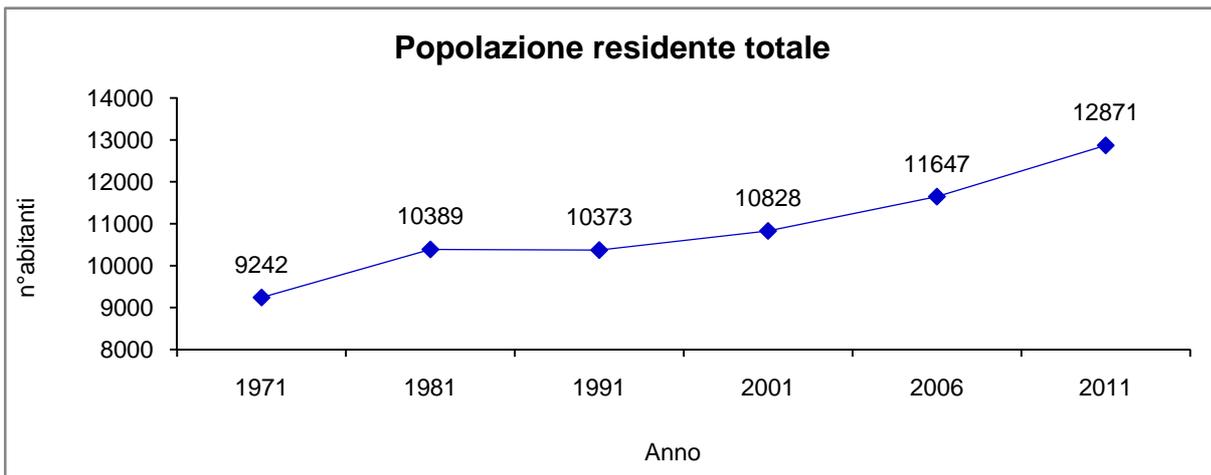


Grafico 3.12.1 Popolazione residente (Fonte ISTAT)

Il grafico evidenzia in particolare come l'aumento più significativo (pari a circa + 2000) sia relativo agli ultimi 10 anni (2001-2011). Nel corso del periodo 1971-2001 l'aumento della popolazione è stato infatti costante ma molto più graduale, passando dal n. 9242 residenti del 1971 al n. 10828 residenti dell'anno 2001. L'unica eccezione a quanto riportato in precedenza è rappresentata dal decennio 1981-1991 in corrispondenza del quale si è assistito ad una lieve flessione della popolazione residente.

Tabella 1 Incremento percentuale della popolazione residente

| ANNO | RESIDENTI TOTALI | INCREMENTO % |
|------|------------------|--------------|
| 1971 | 9242             |              |
| 1981 | 10389            | + 12%        |
| 1991 | 10373            | - 0,15%      |
| 2001 | 10828            | + 4,4%       |
| 2011 | 12871            | + 18,8 %     |

Nei grafici 1 e 2 vengono riportati rispettivamente il trend del numero di famiglie residenti ed il numero di abitazioni nel periodo 1971-2011.

Come prevedibile è possibile notare una stretta corrispondenza con valori relativi all'andamento della popolazione residente.

<sup>1</sup> Estratto dal Rapporto Ambientale – VAS a cura studio Franchi Martinelli

In maniera analoga infatti il trend delle famiglie residenti mostra un costante e progressivo aumento; in particolare è possibile evidenziare come nel periodo 1981-1991 i valori siano quasi uguali mentre al contrario, nel corso dell'ultimo decennio si sia assistito all'aumento più significativo.

E' possibile fare le medesime considerazioni per quanto concerne il numero di abitazioni

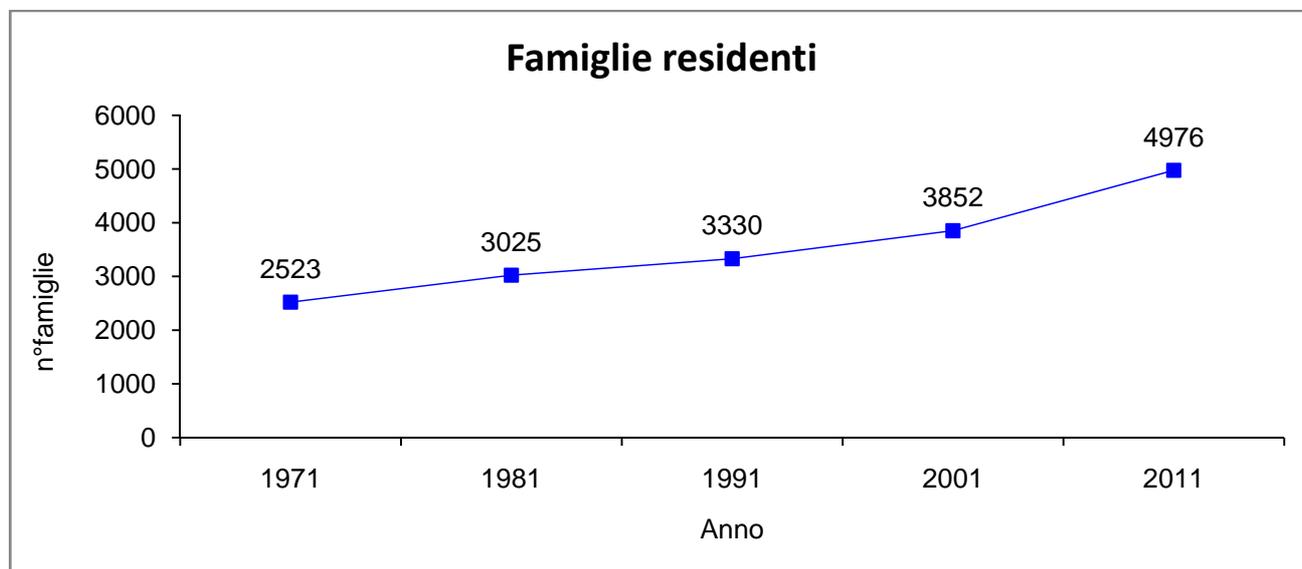


Grafico 1.12.2 Famiglie residenti (Fonte ISTAT)

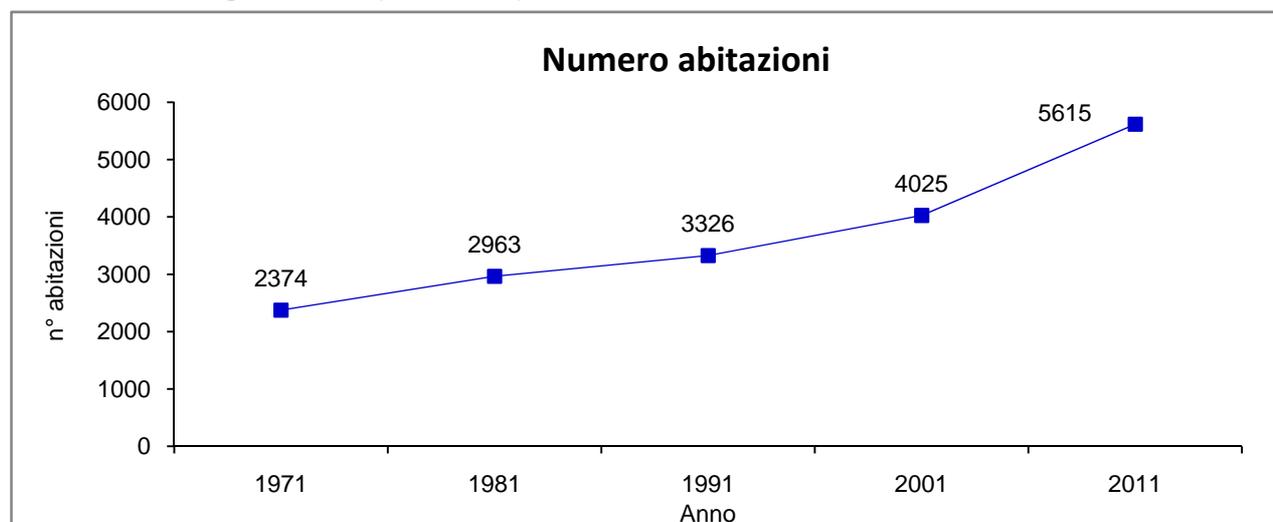


Grafico 3.12.3 Numero abitazioni (Fonte ISTAT)

La tabella 2 mostra i valori relativi al numero di famiglie ed al totale della popolazione residente nel comune di Santa Maria a Monte e nei comuni confinanti.

Tabella 2 Popolazione e famiglie residenti nel Comune di Santa Maria a monte e nei Comuni limitrofi(Fonte ISTAT)

| Comune                  | 1971        |           | 1981        |           | 1991        |           | 2001        |           | 2011        |           |
|-------------------------|-------------|-----------|-------------|-----------|-------------|-----------|-------------|-----------|-------------|-----------|
|                         | Popolazione | residente |
|                         | Famiglie    | Totale    |
| Santa Maria a Monte     | 2523        | 9.242     | 3025        | 10.389    | 3330        | 10.373    | 3852        | 10.828    | 4976        | 12.871    |
| Pontedera               | 8.186       | 26.538    | 9.542       | 28.008    | 9.308       | 26.393    | 9.781       | 24.971    | 11.812      | 28.061    |
| Santa Croce sull'Arno   | 3.234       | 11.107    | 3.948       | 12.612    | 4.185       | 12.345    | 4.625       | 12.500    | 5.679       | 14.061    |
| Montopoli in Val d'Arno | 2.263       | 8.036     | 2.776       | 8.848     | 2.874       | 8.870     | 3.469       | 9.648     | 4.357       | 11.167    |
| Castelfranco di sotto   | 2.883       | 10.359    | 3.328       | 10.769    | 3.673       | 10.834    | 4.151       | 11.415    | 4.939       | 12.904    |
| Calcinaia               | 1.675       | 5.687     | 2.333       | 7.194     | 2.695       | 8.103     | 3.125       | 8.608     | 4.725       | 11.684    |
| Bientina                | 1.213       | 4.126     | 1.497       | 4.912     | 1.802       | 5.291     | 2.272       | 6.115     | 3.084       | 7.766     |

Tabella 3 Incremento percentuale nel periodo 1971-2011 nel Comune di Santa Maria a Monte e nei Comuni limitrofi (Fonte ISTAT)

| COMUNE                     | FAMIGLIE RESIDENTI |              | INCREMENTO 1971-2011 % |
|----------------------------|--------------------|--------------|------------------------|
|                            | 1971               | 2.011        |                        |
| <b>Santa Maria a Monte</b> | <b>2.523</b>       | <b>4.976</b> | <b>97%</b>             |
| Pontedera                  | 8.186              | 11.812       | 44%                    |
| Santa Croce sull'Arno      | 3.234              | 5.679        | 76%                    |
| Montopoli in Val d'Arno    | 2.263              | 4.357        | 92%                    |
| Castelfranco di sotto      | 2.883              | 4.939        | 71%                    |
| Calcinaia                  | 1.675              | 4.725        | 182%                   |
| Bientina                   | 1.213              | 3.084        | 154%                   |

In tabella 3 viene invece riportata un'analisi dei dati di cui in tabella 2, evidenziando in particolare l'incremento % del numero di famiglie residenti nel periodo 1971-2011.

Appare chiaro come l'incremento più significativo si sia registrato nei comuni caratterizzati da un livello di urbanizzazione ed attività produttive inferiore (Calcinaia +182%; Bientina + 154%; S.M. Monte + 97%), tra cui Santa Maria a Monte con un aumento di circa il 97%.

I grafici successivi evidenziano come ci sia stato un incremento della popolazione residente abbastanza costante salvo lievi flessioni, in particolare negli ultimi anni dal 2007 al 2010 si è verificato un saldo naturale della popolazione residente a favore delle nascite.

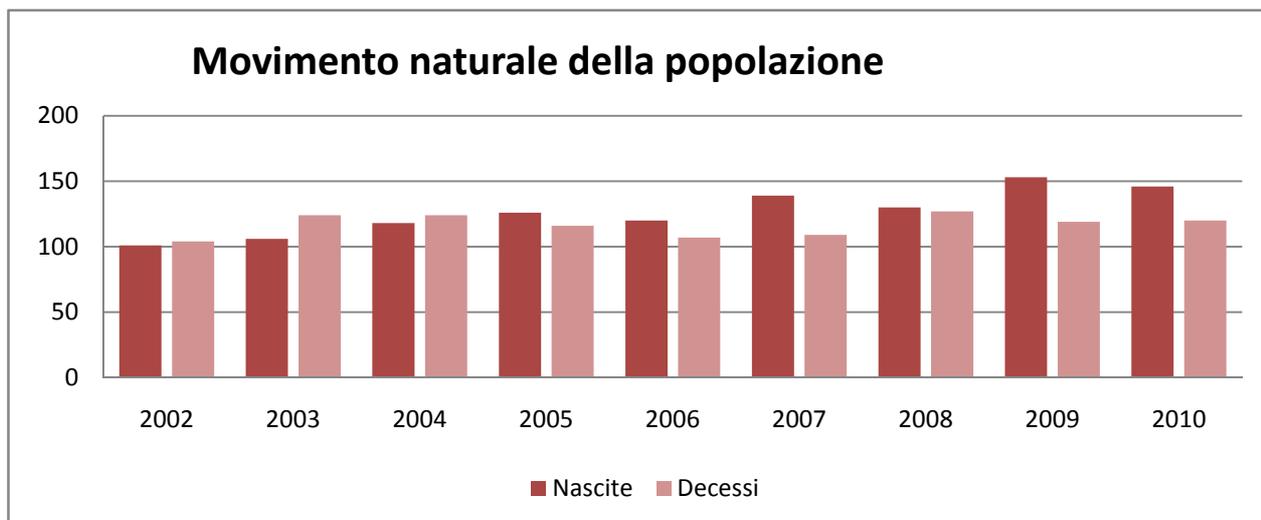


Grafico 3.12.4 Movimento naturale e saldo naturale della popolazione (Fonte ISTAT)

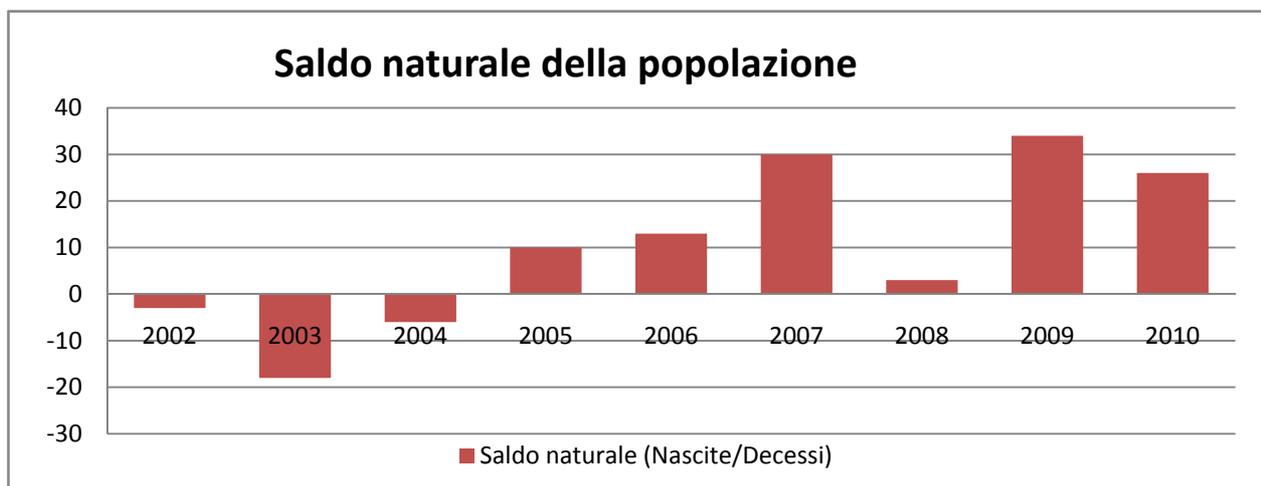


Grafico 3.12.5 Saldo naturale della popolazione (Fonte ISTAT)

Per quanto concerne la distribuzione della popolazione in fasce d'età, circa il 67% è rappresentato dalla fascia 15-64 anni, l'aumento in termini di residenti nel corso dell'ultimo decennio ha interessato quasi esclusivamente questa fascia d'età che è passata da 7319 a 8304 unità principalmente riconducibile a trasferimenti di stranieri ed flussi delle nuove generazioni dai centri industriali vicini. Gli immigrati al 1° Gennaio 2011 residenti nel comune erano 998 circa il 7,8% della popolazione residente con il 36,6 % di immigrati albanesi, il 16,8 di rumeni ed il 14,6% di marocchini.

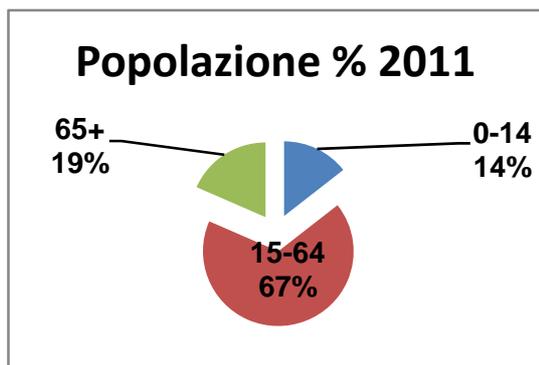


Grafico 3.12.6 Suddivisione per classi d'età della popolazione residente (Fonte ISTAT)

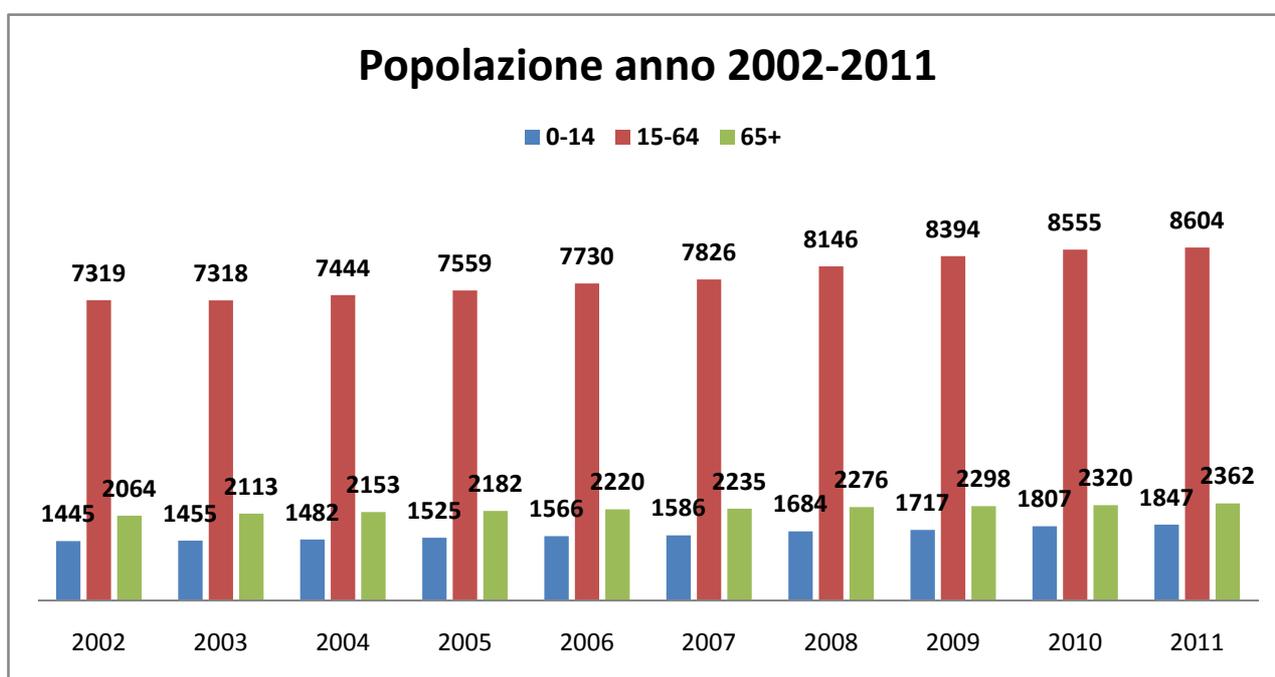


Grafico 3.12.7 Suddivisione per classi d'età della popolazione residente (Fonte ISTAT)

I grafici 3.12.7 e 3.12.8 si riferiscono agli aspetti occupazionali della popolazione residente; in particolare nel grafico 3.12.8 vengono mostrati i valori percentuali relativi alla popolazione occupata e disoccupata. Il grafico evidenzia un aumento abbastanza costante della % di occupati dal 1998 al 2008. Il grafico 3.12.9 si riferisce invece al sistema locale lavoro Santa Croce sull'Arno (Santa Croce sull'Arno, Fucecchio, Castelfranco, Montopoli, San Miniato, Santa Maria a Monte), riportando il numero e la tipologia di addetti nei tre principali settori: agricoltura – industria – servizi.

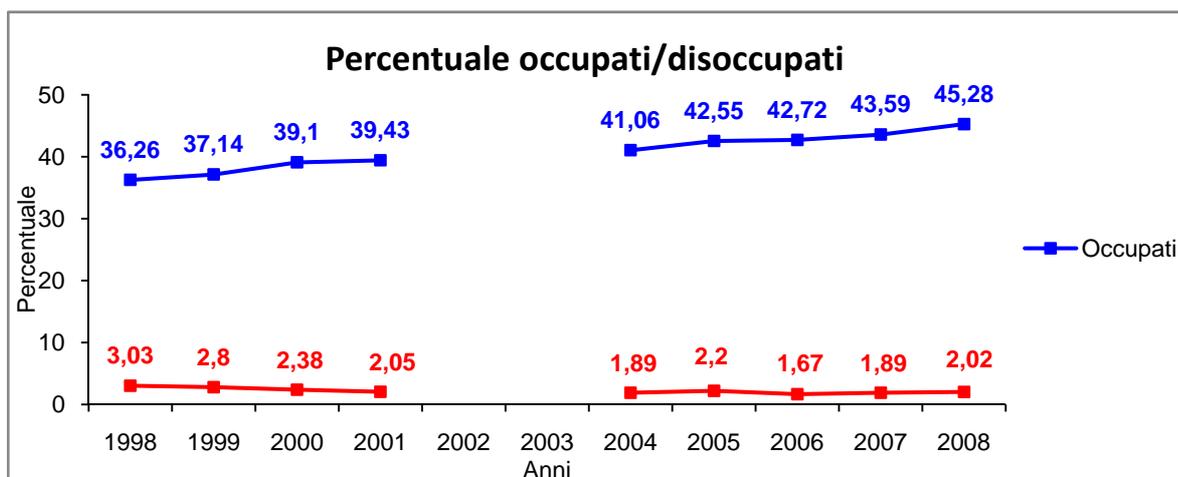


Grafico 3.12.8 Percentuale di occupati e disoccupati (Fonte ISTAT)

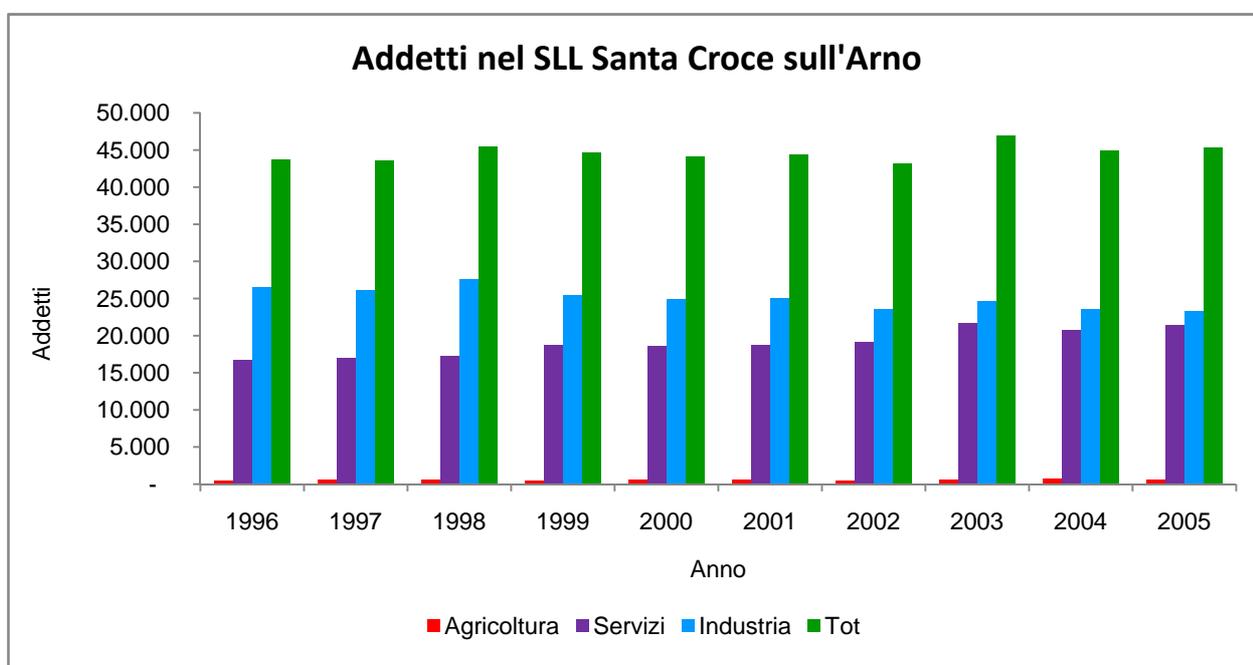


Grafico 3.12.9 Addetti nel Sistema Locale Lavoro di Santa Croce sull'Arno (Fonte ISTAT)

| Anno | Agricoltura | Industria | Servizi | Totale Occupati interni |
|------|-------------|-----------|---------|-------------------------|
| 1996 | 504         | 26.529    | 16.711  | 43.744                  |
| 1997 | 557         | 26.089    | 16.948  | 43.594                  |
| 1998 | 550         | 27.599    | 17.306  | 45.455                  |
| 1999 | 447         | 25.516    | 18.741  | 44.704                  |
| 2000 | 544         | 24.949    | 18.650  | 44.143                  |
| 2001 | 575         | 25.103    | 18.730  | 44.408                  |
| 2002 | 497         | 23.571    | 19.099  | 43.167                  |
| 2003 | 593         | 24.692    | 21.660  | 46.945                  |
| 2004 | 704         | 23.520    | 20.714  | 44.938                  |
| 2005 | 651         | 23.292    | 21.359  | 45.302                  |

Il grafico riportato di seguito mostra l'andamento delle Unità Locali nel periodo 1971-2001 nel Comune di Santa Maria a Monte per i diversi comparti produttivi.

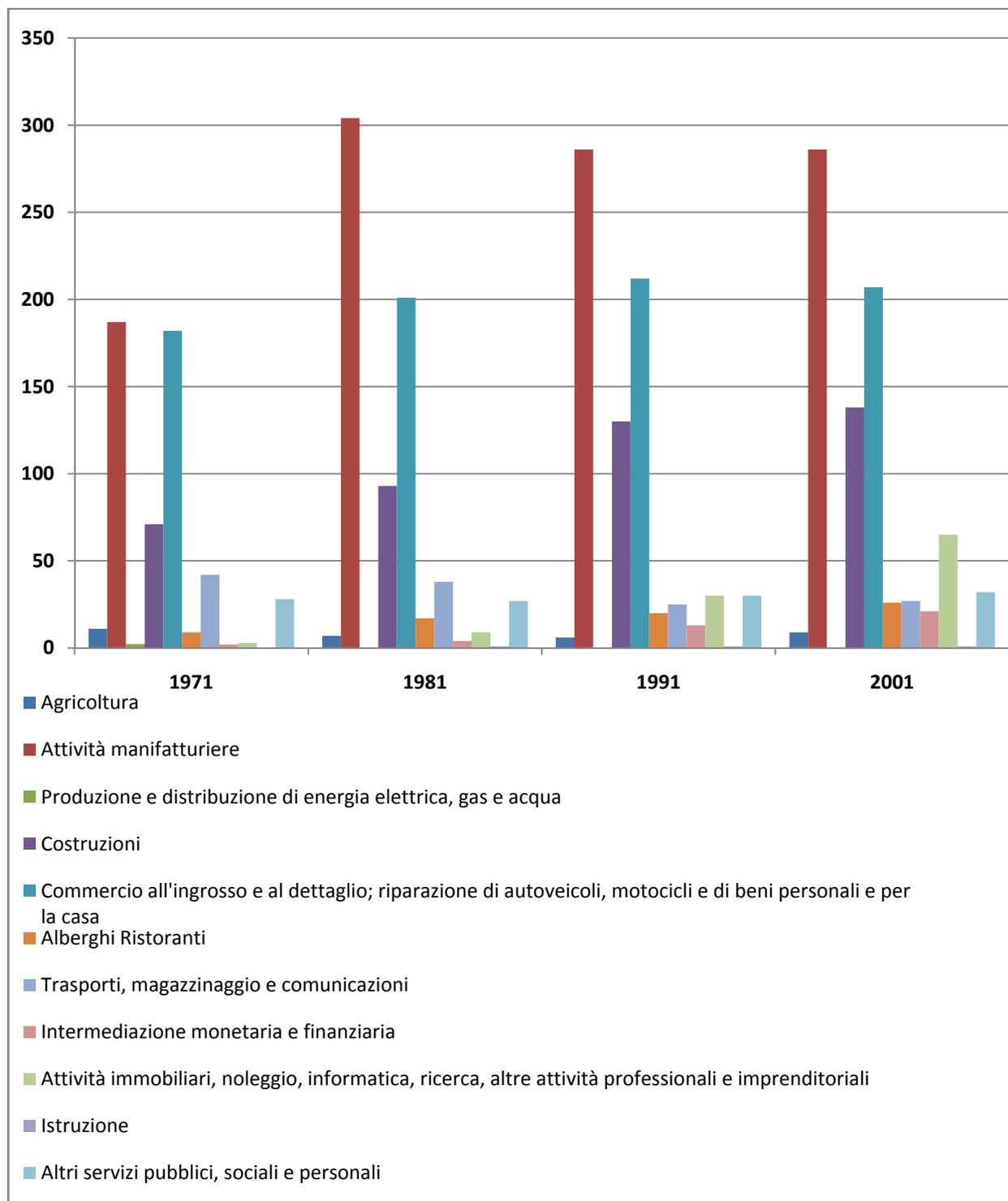


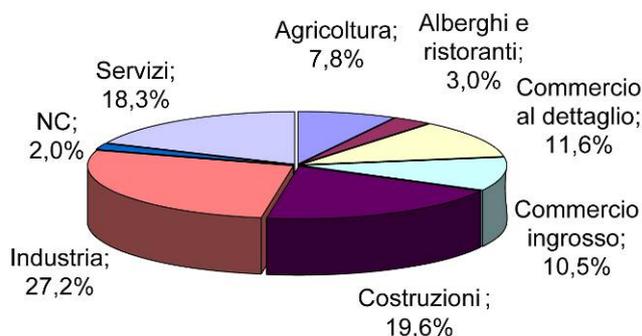
Grafico 3.11.1 Andamento delle tipologie delle Unità Locali dal 1971-2001  
(Estratto dal Rapporto Ambientale /VAS)

Passando invece ai **dati economici** rilevati da Simurg Ricerche e ai dati inseriti nel Quadro analitico di Valdera 2020, Santa Maria a Monte risulta avere un tasso di occupazione totale di 50,9 (rapporto tra popolazione occupata sulla popolazione totale avente più di 15 anni e la popolazione totale avente più di 15 anni) piuttosto alto rispetto al tasso rilevato sull'area della Valdera (tasso 47,2) e rispetto al tasso di tutta la regione Toscana (tasso 46,2).

Come è noto, la vocazione industriale del Valdarno Inferiore è legata già storicamente alla lavorazione delle pelli e del cuoio. Santa Maria a Monte, insieme a Santa Croce sull'Arno, portano una maggiore incidenza di questo settore sull'economia globale dei due comuni; le percentuali di unità locali sono leggermente al di sopra della media, con 31 % per Santa Croce e 27,2 % per Santa Maria a Monte. Il comune risulta avere una dotazione di unità al di sopra della media anche nei settori Commerciale (22,1 %) e delle Costruzioni (19,6 %). Si presenta quindi come un comune fortemente industriale. Le unità locali che svolgono le loro attività nel territorio comunale sono oltre 1186.

In figura 4 vediamo la distribuzione percentuale delle Unità Locali per attività nel comune di Santa Maria a Monte

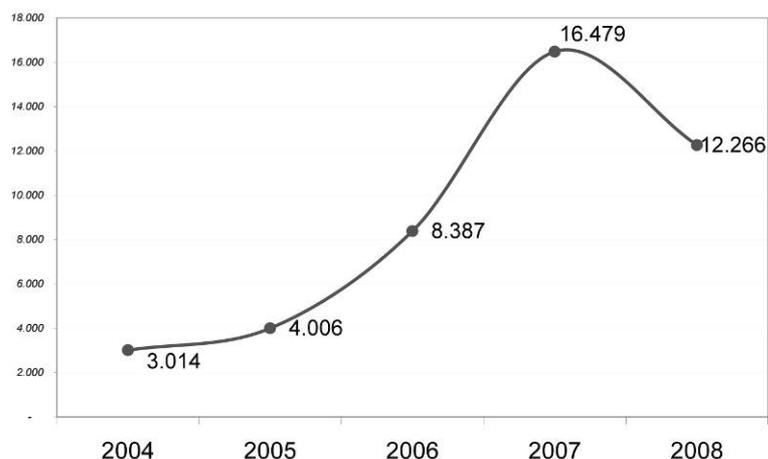
**Figura 4: Distribuzione percentuale delle Unità Locali, per macro settore di attività, nel comune di Santa Maria a Monte**



Fonte: Elaborazione Simurg su dati Infocamere

I dati relativi al **settore turistico** risalgono al 2004, poiché precedentemente non erano presenti sul territorio del comune sufficienti strutture ricettive. L'andamento dal 2004 al 2008 risulta in generale crescente, con un calo avvenuto tra il 2006 (in cui le unità registrate risultano 16500) e il 2007 (in cui le unità scendono al numero di 12300) (Figura 5).

**Figura 5: Andamento delle presenze turistiche nel comune di Santa Maria a Monte (2001-2008)**



Fonte: Elaborazione Simurg su dati Regione Toscana

Evoluzione ricettiva per tipologia di struttura da 2002 al 2007

| COMUNE              | DATI               | TIPOLOGIA STRUTTURA | DI   |      |      |      |      |      |  |
|---------------------|--------------------|---------------------|------|------|------|------|------|------|--|
|                     |                    |                     | 2002 | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 |  |
| SANTA MARIA A MONTE | Numero esercizi    | AFFITTACAMERE       |      |      |      | 1    | 1    | 1    |  |
|                     |                    | ALBERGO             | 2    | 2    | 2    | 2    | 2    | 2    |  |
|                     |                    | ALLOGGI PRIVATI     |      |      | 2    | 2    | 3    | 3    |  |
|                     |                    | CASE VACANZE        |      |      |      |      |      | 1    |  |
|                     | Posti letto        | AFFITTACAMERE       |      |      |      | 6    | 6    | 6    |  |
|                     |                    | ALBERGO             | 76   | 76   | 71   | 94   | 94   | 154  |  |
|                     |                    | ALLOGGI PRIVATI     |      |      | 9    | 9    | 15   | 15   |  |
|                     |                    | CASE VACANZE        |      |      |      |      |      | 24   |  |
| SANTA MARIA A MONTE | Numero di esercizi | 2                   | 2    | 4    | 5    | 6    | 7    |      |  |
| SANTA MARIA A MONTE | Posti letto        | 76                  | 76   | 80   | 109  | 115  | 199  |      |  |

I dati aggiornati al 2011 confermano sostanzialmente i dati relativi alle tipologie di strutture (2 alberghi e 8 esercizi extra alberghieri) e la capacità di posti letto complessiva (rispettivamente 154 e 40).

Per quanto riguarda la **rete commerciale**, si rimanda alla “Relazione conoscitiva relativa alla pianificazione del commercio in sede fissa” redatta nel novembre 2010 da Simurg ricerche di supporto alla specifica variante anticipatrice di P.S.

## La struttura insediativa e la pianificazione urbanistica

Nel processo di formazione del Piano Strutturale sono state svolte una serie di indagini e studi sulla struttura insediativa esistente, ponendo particolare attenzione alla lettura ed alla ricostruzione del processo di formazione della struttura insediativa storica e delle sue dinamiche evolutive degli ultimi decenni.

In particolare, attraverso la lettura dei documenti e della cartografia storica disponibile, sono stati redatti una serie di elaborati di rappresentazione sintetica dell'evoluzione cronologica degli insediamenti (*Tav. QC\_5 – Cronologia dei percorsi e dell'edificato*) e del patrimonio edilizio che conserva caratteri di interesse storico, tipologico e testimoniale nel territorio rurale (*Tav. QC\_6 – Edifici di interesse storico in territorio rurale* e relative schede conoscitive), individuato attraverso la formazione di un censimento complessivo dell'edificato di origine storica esistente in territorio extraurbano (*Regesto degli edifici presenti fino al 1954 in territorio rurale*).

Per un'analisi dettagliata del tessuto edilizio dei nuclei storici consolidati di Santa Maria a Monte e Montecalvoli si è fatto invece riferimento agli studi, schedature e rilievi in possesso dell'Amministrazione Comunale, rimandando alla fase del R.U. l'aggiornamento e la verifica puntuale relativa ai singoli organismi edilizi.

Un'altra fase significativa del processo di approfondimento conoscitivo è stata la ricognizione e la verifica dello stato di attuazione dello strumento urbanistico vigente, attraverso la quale è stato possibile individuare la natura e la consistenza dei processi di trasformazione urbanistica ed edilizia che hanno interessato il territorio negli ultimi quindici anni (dall'approvazione del Piano Strutturale del 1998), con particolare attenzione al livello qualitativo e quantitativo degli standard urbanistici e dei servizi di interesse collettivo, nonché al grado di attuazione ed alle modalità insediative degli interventi di espansione residenziale, commerciale e produttiva previsti programmati e disciplinati dal P.S. e dal R.U. vigenti.

La ricognizione complessiva dello stato di conservazione, qualità ed efficienza del sistema insediativo, per l'approfondimento della quale si rimanda ai relativi elaborati di Q.C., ha permesso di individuare gli specifici elementi di valore identitario, storico-tipologico, urbanistico e sociale degli insediamenti esistenti, unitamente alla presenza dei caratteri e/o fenomeni di degrado, inefficienza del tessuto, bassa qualità insediativa che connotano prevalentemente le aree urbane e periurbane di formazione recente.

In particolare, è opportuno richiamare, in estrema sintesi, i seguenti elementi:

La permanenza di significativi valori storici, urbanistici e paesaggisti dei nuclei antichi di Santa Maria a Monte e Montecalvoli, pur a fronte di progressivi fenomeni di svuotamento dalle funzioni di carattere extra residenziale e consumo edilizio degli ambiti territoriali circostanti ed interagenti con gli insediamenti consolidati;



## **LO STATO DI ATTUAZIONE DELLO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE**

Di seguito sono svolte alcune considerazioni puntuali sullo stato di attuazione dello strumento urbanistico vigente, in quanto analisi fondamentale per la determinazione del dimensionamento residuo disponibile di piano, nonché per la verifica degli eventuali elementi di inefficienza collegati al processo di attuazione delle trasformazioni urbanistiche pianificate.

Nella verifica dello Stato di attuazione dello strumento urbanistico vigente sono stati affrontati i seguenti aspetti:

Ricognizione delle indicazioni del Piano Strutturale in materia di dimensionamento;

Ricognizione ed analisi dello stato di attuazione del RU per quanto riguarda gli interventi urbanistici ed edilizi pubblici e privati, nonché la dotazione di standard urbanistici;

Individuazione delle disponibilità residue di dimensionamento.

In sede di Avvio del Procedimento del P.S. (Del.C.C. n. 41/2010), è stata condotta una prima ricognizione sullo stato di attuazione del Regolamento Urbanistico, allo scopo di verificare l'effettiva portata delle trasformazioni avvenute sul territorio ed effettuare un bilancio complessivo, in merito alle scelte programmate e attuate.

In fase di redazione della variante di monitoraggio quinquennale del Regolamento urbanistico (approvata con Del. C.C. n. 58 del 28.12.2012) è stato svolto un aggiornamento ed un approfondimento di dettaglio, sia per quanto riguarda l'articolazione ed i contenuti del P.S. vigente, anche in rapporto alle varianti intercorse, che il grado di attuazione delle previsioni del R.U.

Il gruppo di professionisti incaricati per il Piano Strutturale ha contribuito anche alla redazione del documento di monitoraggio, quale approfondimento conoscitivo necessario all'analisi della strumentazione urbanistica vigente. Gli Uffici comunali competenti hanno fornito i dati relativi agli interventi pubblici e privati realizzati e/o approvati, rispetto ai quali sono stati comunque effettuati aggiornamenti e/o integrazioni nel corso del processo di formazione del P.S.

### Il Piano Strutturale

Il Comune di Santa Maria a Monte è dotato di Piano Strutturale approvato con Del. C.C. n. 129 del 14.10.1998.

Lo strumento urbanistico si è formato, all'epoca, attraverso un faticoso percorso tecnico ed amministrativo, essendo nato in origine come Variante generale al PDF vigente e configuratosi solo più tardi come adeguamento al nuovo quadro pianificatorio dettato dalla legge regionale n. 5/95 per il governo del territorio (di cui, fra l'altro, è stato tra i primi esempi).

Il Piano Strutturale e, a seguire, il Regolamento Urbanistico approvato nel 2000, hanno quindi scontato da subito una serie di limiti d'impostazione derivanti dalla natura "ibrida" del nuovo strumento, i cui contenuti

erano ancora fortemente legati alla forma del PRG tradizionale più che alla nuova articolazione del Piano comunale indicata dalla Legge regionale.

L'Amministrazione Comunale, consapevole di tale situazione, a partire dal 2003 ha dato corso ad un graduale processo di revisione ed aggiornamento della strumentazione urbanistica, sia relativo a tematiche specifiche (Varianti P.S. del 2004/2005 per l'individuazione di nuove aree a destinazione produttiva – P.I.P. – e a servizi) che all'adeguamento della disciplina urbanistica di dettaglio all'interno delle UTOE (Variante R.U. del 2007) ed alla previsione di un Programma di Riqualificazione Insediativa relativo ai nuclei storici di Santa Maria a Monte e Montecalvoli (Varianti al R.U. del 2008 e successive).

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

Nel corso degli ultimi anni è tuttavia emersa la necessità di una revisione organica dello strumento di pianificazione comunale, a seguito non solo della profonda evoluzione del quadro normativo e programmatico di riferimento (entrata in vigore della L.R. 1/05 e dei relativi regolamenti, approvazione dei nuovi P.I.T. e P.T.C., PAI ecc.), ma soprattutto alla luce del progressivo consolidarsi di fenomeni urbanistico territoriali collegati a processi a scala locale e di area vasta che hanno generato sul territorio comunale dinamiche e tendenze di sviluppo non sempre adeguatamente controllate dagli strumenti urbanistici in vigore.

Con Del. C.C. n. 41 del 3.08.2010 è stato quindi approvato l'atto di *Avvio del Procedimento per la formazione del nuovo Piano Strutturale*, attualmente in fase di avanzata di elaborazione, ed il contestuale Avvio delle procedura di Valutazione Ambientale Strategica ai sensi della L.R. 10/10.

Nei mesi successivi, in coerenza con gli obiettivi e gli indirizzi enunciati nel documento di Avvio, è stata approvata una specifica *Variante anticipatrice al Piano Strutturale in materia di urbanistica commerciale* (Del. C.C. n. 14 del 29.03.2011).

#### Contenuti ed articolazione del dimensionamento di P.S.

Il Piano Strutturale vigente definisce le dimensioni massime ammissibili degli insediamenti, delle funzioni e dei servizi attraverso specifici indirizzi e prescrizioni contenuti nella Relazione di Piano (cap. 11) e nelle Norme Tecniche di Attuazione (art. 23).

Tali disposizioni, per le ragioni sopra richiamate, non presentano l'articolazione di dettaglio oggi richiesta dalla L.R. n. 1/05 e dai relativi Regolamenti di Attuazione, evidenziando anche alcune marginali contraddizioni tra i diversi elaborati, nonché errori materiali che hanno determinato, nel 2005, la necessità di una specifica Variante correttiva (Variante al P.S. approvata con Del. n. 80 del 27.10.2005).

E' tuttavia possibile trarne indicazioni sufficienti per l'individuazione del dimensionamento massimo ammissibile relativo alle funzioni residenziale, produttiva, commerciale, terziaria, nonché ai servizi di interesse collettivo.

E' opportuno sottolineare che il dimensionamento del Piano è definito in funzione di un orizzonte di programmazione decennale (stabilito all'anno 2007), quindi ampiamente superato rispetto all'effettivo sviluppo dei fenomeni territoriali.

### Residenza

La relazione di P.S. individua un fabbisogno di vani residenziali pari a 3000 vani<sup>2</sup>, prendendo a riferimento una dimensione del vano medio pari a 100 mc ed un numero di vani per abitante pari a due. Pertanto il fabbisogno residenziale complessivo risulta pari a **300.000 mc**, per circa **1500 abitanti** insediabili.

La relazione individua successivamente una dotazione media di volume residenziale pari a 160 mc per abitante *già insediato*<sup>3</sup>, basandosi sui dati del 1991 e senza contraddire il dato di riferimento assunto per il fabbisogno residenziale di previsione.

La tabella allegata all'art. 23 delle Norme Tecniche di Attuazione individua un numero di abitanti insediabili leggermente inferiore (1478), che non sposta significativamente i valori complessivi.

L'articolo precisa inoltre che:

Il dimensionamento previsto nella tabella allegata è suscettibile di variazione in più o in meno del 10% per ogni singola U.T.O.E., fermo restando il dimensionamento massimo previsto nelle tabelle allegate;

Il dimensionamento comprende la ristrutturazione urbanistica, il recupero e la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, il completamento e l'espansione.

Per quanto riguarda le modalità di attuazione delle previsioni urbanistiche ed il relativo controllo circa la coerenza con il dimensionamento di P.S., si precisa che tali quantità *"dovranno essere gestite per fasi di attuazione, attraverso il Regolamento Urbanistico, nonché programmi mirati in funzione dell'evolversi dell'economia della zona"*<sup>4</sup>.

Tale principio è esplicitamente recepito anche dal vigente R.U. che stabilisce *"che lo sviluppo del territorio Comunale avvenga nel rispetto del dimensionamento massimo ammissibile previsto dal P.S.; pertanto il controllo e la verifica con gli articoli 23 e 24 del P.S. sono demandati all'Amministrazione Comunale"*<sup>5</sup>.

### Attività produttive

Per quanto riguarda le attività produttive, il P.S. individua una superficie territoriale da destinare a tale funzione pari a **221.328 mq**, definita a seguito della specifica Variante approvata con Del. n. 80 del 27.10.2005. La quantità prevalente di tale dimensionamento, pari quasi al 90% del totale, è localizzata nell'UTOE 2C Territoriale Produttivo di Ponticelli.

### Attività commerciali

Per quanto riguarda le attività commerciali, il P.S. individua una superficie territoriale da destinare a tale funzione pari a **137.913 mq**, definita a seguito della specifica Variante approvata con Del. n. 80 del

---

<sup>2</sup> Pag. 34 della Relazione di P.S.

<sup>3</sup> Pag. 35 della Relazione di P.S.

<sup>4</sup> Pag. 37 della Relazione di P.S.

<sup>5</sup> Art. 57 delle NTA di R.U.

27.10.2005. La quantità prevalente di tale dimensionamento, pari quasi all'80% del totale, è localizzata nell'UTOE 2C Territoriale Produttivo di Ponticelli.

Attività terziarie (ricettive, polo tecnologico, ecc)

Per quanto riguarda le attività terziarie, il P.S. individua una superficie territoriale da destinare a tale funzione pari a **38.569 mq**, definita a seguito della specifica Variante approvata con Del. n. 80 del 27.10.2005, interamente localizzata nell'UTOE 2C Territoriale Produttivo di Ponticelli.

Standard urbanistici e servizi di interesse sovracomunale

Il Piano Strutturale dimensiona gli Standard per la residenza assumendo come obiettivo gli orientamenti regionali in materia, che comportano una dotazione minima procapite pari a 30 mq, così articolati:

|                                      |           |
|--------------------------------------|-----------|
| Istruzione                           | 8 mq/ab;  |
| Attrezzature di interesse collettivo | 4 mq/ab;  |
| Verde pubblico attrezzato            | 15 mq/ab; |
| Parcheggi                            | 3 mq/ab.  |

La tabella di cui all'art. 23 delle NTA individua le quantità e l'ubicazione degli Standard urbanistici necessari al raggiungimento degli obiettivi prefissati, per un dimensionamento complessivo pari a **215.820 mq** di verde e parcheggi e **143.880 mq** di servizi per l'istruzione e di interesse collettivo.

Sono inoltre previsti:

Una quota aggiuntiva di Standard a servizio dell'area produttiva di Ponticelli, pari a **200.000 mq<sup>6</sup>**;

Una dotazione di servizi di interesse sovracomunale pari a **4.456.200 mq** (aree boscate e fluviali di interesse ambientale, aree per il tempo libero, ecc).

Varianti al Piano Strutturale

Il Piano Strutturale è stato interessato, sin dal 2003, da una serie di Varianti relative ad ambiti o a tematiche specifiche, che non hanno tuttavia modificato in modo sostanziale l'impostazione complessiva dello strumento urbanistico.

Con D.C.C. n. 78 del 9/07/2003 è stato approvato dall'Amministrazione Comunale un "documento di avvio del procedimento per la formazione di Variante generale al Piano Strutturale", finalizzato ad effettuare un bilancio dello stato di attuazione dello strumento urbanistico ed ad avviare un processo di verifica ed approfondimento relativo ad alcuni aspetti della pianificazione. A seguito di tale atto sono state approvate alcune Varianti specifiche al P.S. fra le quali richiamiamo le più significative:

|   |  |
|---|--|
| Del. C.C. n. 53 del 31.05.04              | Variante al P.S. per raccordare la zona di Via delle Colombaie e la zona di via S. Donato con la costruenda S.P. Nuova Francesca – terzo lotto – S.P. 66 |
| Dell. C.C. n. 80, 81, 82, 83 del 27.10.05 | Varianti al Piano Strutturale per rettifica dimensionamento del subsistema territoriale produttivo e modifica perimetrazione UTOE 2C Area produttiva     |

<sup>6</sup> Variante al P.S. approvata con Del. n. 80 del 27.10.2005

|                             |   |
|-----------------------------|---|
|                             | di Ponticelli   |
| Del. C.C. n. 85 del 8.11.05 | Variante al P.S. per ampliamento del Subistema Ambientale Territoriale Fluviale di Pianura 2B |

*Fonte dei dati: Ufficio Urbanistica*

Con Del. C.C. n. 41 del 3.08.2010 è stato approvato l'atto di *Avvio del Procedimento per la formazione del nuovo Piano Strutturale* e il contestuale avvio delle procedura di Valutazione Ambientale Strategica ai sensi della L.R. 10/10.

Varianti successive:

|                                |  |
|--------------------------------|--|
| Del. C.C. n. 14 del 29.03.2011 | Variante anticipatrice al P.S. – Adeguamento Piani e programmi in materia di commercio |
|--------------------------------|--|

### Il Regolamento Urbanistico

Il Regolamento Urbanistico è stato interessato da numerose varianti relative ad ambiti o a tematiche specifiche, fra le quali richiamiamo le più significative:

|                              |   |
|------------------------------|---|
| Del. C.C. n. 27 del 03.04.06 | Variante al R.U. per riorganizzazione funzionale dell'area produttiva di Ponticelli ed individuazione area P.I.P.   |
| Del. C.C. n. 39 del 30.05.06 | Variante al R.U. - nuova carta generale aggiornata  |
| Del. C.C. n. 87 del 03.11.06 | Variante al PEEP Montecalvoli Alto 2 – Lotto 2  |
| Del. C.C. n. 24 del 20.03.07 | Variante al R.U. di aggiornamento cartografico con recepimento delle varianti vigenti e ridefinizione interna alle UTOE 1A1, 1A2, 1A3, 1B1, 1B2, 1B3, 2A1, 2A2, 2A3, 2B1, 2B4, 2C   |
| Del. C.C. n. 21 del 27.02.08 | Variante al R.U. di individuazione e definizione degli ambiti sui quali perseguire prioritariamente la riqualificazione insediativa ex art. 55 L.R. 1/05 – UTOE 1B2 Santa Maria a Monte, 1C1 San Sebastiano, 1B3 Montecalvoli |
| Del. C.C. n. 72 del 28.12.09 | Variante al R.U. di perimetrazione finalizzata all'adozione del PEEP di San Sebastiano UTOE 1C1 e dimensionamento e destinazione d'suo ex art. 12 NTA.  |

*Fonte dei dati: Ufficio Urbanistica*

Tali Varianti, ad eccezione di quella relativa all'area P.I.P., non hanno apportato incrementi di carico urbanistico rispetto al dimensionamento complessivo delle trasformazioni previsto dal Regolamento Urbanistico approvato nel 2000, limitandosi ad affrontare problematiche specifiche o a riconfigurare aree interne alle UTOE nel rispetto del dimensionamento complessivo vigente.

Le tabelle allegate al documento di monitoraggio approvato con D.G.C. n. 106 del 7 agosto 2012 (e riportate nella presente relazione), mostrano il riepilogo delle previsioni di trasformazione previste dal R.U. vigente e il relativo dato dimensionale rispetto al loro stato di attuazione.

Per una migliore lettura del dato è stata redatta una specifica cartografia relativa allo Stato di Attuazione costituita da tre tavole in scala 1:5000 (Tavv. QC\_7a, QC\_7b e QC\_7c, corrispondenti rispettivamente alla parte nord del territorio comunale, alla parte centrale ed a quella sud) che individuano graficamente lo stato di attuazione dei comparti collegati a piani attuativi di iniziativa pubblica e privata, nonché delle aree a standard e di interesse pubblico.

#### I Piani Attuativi

Al fine di monitorare lo stato di attuazione del Regolamento Urbanistico è stata condotta una verifica puntuale dei Piani Attuativi individuati dall'atto di governo vigente, articolandoli per UTOE ed in relazione alla tipologia (PdL, PdR, PP, PEEP, PIP), destinazione d'uso prevalente (residenziale, produttivo, commerciale, turistico ricettivo), grado di attuazione (realizzato, convenzionato, adottato e/o approvato-ante 2007<sup>7</sup>, adottato e/o approvato-post 2007, presentato, non presentato), nonché il relativo dimensionamento espresso in mc.

La verifica è particolarmente importante in quanto, ai sensi dell'art. 55 della L.R. 1/05, perdono efficacia le previsioni dei Piani Attuativi di iniziativa privata qualora nel quinquennio non si sia proceduto alla stipula della relativa convenzione.

In tal senso, sono state evidenziate le previsioni di Piani Attuativi approvati ed adottati nel corso del primo quinquennio di validità del R.U. (2001-2006) e tuttora non convenzionate.

Analogamente, sono state evidenziate le previsioni di Piani Attuativi derivanti dal previgente Piano di Fabbricazione del 1990 (quali, ad esempio, i piani PEEP), al fine di valutarne l'incidenza sul dimensionamento complessivo dello strumento urbanistico.

Dalla lettura dei dati, sintetizzata graficamente nella tabella riepilogativa, è possibile estrapolare alcuni dati significativi circa il grado di attuazione delle previsioni di R.U.

Tali dati sono inoltre necessari per evidenziare le coerenze con lo strumento di pianificazione e procedere alla definizione del quadro strategico previsionale per il prossimo quinquennio.

Di seguito si riportano i dati dimensionali relativi allo stato di attuazione del Regolamento Urbanistico, riferiti in funzione della destinazione.

#### Per quanto riguarda la destinazione Residenziale<sup>8</sup>

| PdL Realizzato | PdL Convenzionato | PdL Approvato/ Adottato post 2007 | PdR convenzionato | PdR Approvato/ Adottato post 2007 | Tot mc         |
|----------------|-------------------|-----------------------------------|-------------------|-----------------------------------|----------------|
| 5105 mc        | 61427 mc          | 39276 mc                          | 7005 mc           | 3382 mc                           | <b>116.195</b> |

<sup>7</sup> Si prende a riferimento il 2007 quale scadenza del primo quinquennio di efficacia del R.U. ai sensi dell'art. 55 L.R. 1/05, ed inizio del quinquennio scaduto nel 2012.

<sup>8</sup> Non sono conteggiati gli interventi già programmati dal previgente PdF

Per quanto riguarda la destinazione Produttiva

| PdL<br>Realizzato | PIP<br>(in attuazione) | PdL<br>Approvato/Adottato post 2007 | Tot mc        |
|-------------------|------------------------|-------------------------------------|---------------|
| 5.726 mc          | 65.890 mc              | 0 mc                                | <b>71.616</b> |

Per quanto riguarda la destinazione Commerciale

| Realizzato | Convenzionato | Approvato/Adottato post 2007 | Tot mc        |
|------------|---------------|------------------------------|---------------|
| 26.400 mc  | 0 mc          | 0 mc                         | <b>26.400</b> |

Per quanto riguarda la destinazione Turistico ricettiva

| Realizzato | Convenzionato | Approvato/Adottato post 2007 | Tot mc       |
|------------|---------------|------------------------------|--------------|
| 0 mc       | 4.100 mc      | 0 mc                         | <b>4.100</b> |

*Gli interventi edilizi diretti*

Un fenomeno che ha inciso in modo significativo nella recente evoluzione degli assetti urbanistici e insediativi è indubbiamente quello degli interventi edilizi diretti, peraltro incentivato dalla diffusa previsione da parte del Regolamento Urbanistico approvato nel 2000 di aree di completamento edilizio a corona degli insediamenti esistenti.

Dal 2004 al 2012 (fonte Ufficio Edilizia Privata) sono stati infatti rilasciati 563 permessi di costruire, di cui più del 75% (433) relativi ad interventi residenziali per complessivi 380.976 mc; decisamente più ridotta l'incidenza degli interventi commerciali, direzionali e produttivi, che ammontano a complessivi 49.879 mc.

E' da rilevare la notevole incidenza sul territorio degli interventi edilizi diretti a destinazione residenziale che interessa complessivamente una volumetria pari a circa 380.000 mc (fonte: Edilizia Privata); tale dato è stato aggiornato, analizzato e verificato, attraverso un quadro conoscitivo puntuale, in modo da averne un'adeguata articolazione; in tal senso è stata valutata l'incidenza delle previsioni edificatorie già contenute previgente PdF, così come i dati relativi ai permessi di costruire relativi ai Piani Attuativi convenzionati, nonché quelli relativi all'edificato in zona agricola e ad interventi di ristrutturazione /ampliamento che non hanno comportato incremento di unità abitative.

La seguente tabella contiene un sintetico riepilogo dell'attività edilizia comunale.

**COMUNE SANTA MARIA A MONTE - ATTIVITA' EDILIZIA DAL 2001 AL 2012**

| ANNO  | N. PERMESSI | residenziale | produttivo | commerciale | agricolo | altro | MC. RES.       | Di Cui P.A. mc. | nuove u.a.   | nuove u.a. P.A. | Tot nuove u.a. | MC. COM-DIR   | Di cui P.A. mc. | MQ. PROD      | Di cui P.A. mq. | DIA/SCIA*** |
|-------|-------------|--------------|------------|-------------|----------|-------|----------------|-----------------|--------------|-----------------|----------------|---------------|-----------------|---------------|-----------------|-------------|
| 2012* | 15          | 18           | 1          | 1           | 3        | 0     | 11.576         | 0               | 25           | 0               | 25             | 2.346^        | 0               | 1.798         | 1.798           | 13/66       |
| 2011  | 27          | 19           | 3          | 1           | 3        | 1     | 14.775         | 3.794           | 51           | 15              | 66             | 680           | 0               | 2.964         | 0               | 29/177      |
| 2010  | 25          | 17           | 2          | 1           | 2        | 3     | 21.906         | 1.495           | 35           | 6               | 41             | 516           | 516             | 470           | 0               | 22/187      |
| 2009  | 52          | 39           | 0          | 7           | 4        | 2     | 28.465         | 1.322           | 110          | 3               | 113            | 28.167        | 24.302          | 0             | 0               | 18/215      |
| 2008  | 63          | 50           | 4          | 4           | 4        | 1     | 42.836         | 8.171           | 176          | 36              | 212            | 2.252         | 152             | 1.044         | 0               | 28/233      |
| 2007  | 85          | 68           | 1          | 2           | 4        | 7     | 66.426         | 8.461           | 133          | 28              | 161            | 1.600         | 0               | 314           | 0               | 24/229      |
| 2006  | 80          | 65           | 4          | 3           | 0        | 8     | 49.160         | 8.890           | 146          | 27              | 173            | 400           | 0               | 1.417         | 0               | 20/215      |
| 2005  | 80          | 66           | 0          | 2           | 1        | 13    | 61.552         | 8.515           | 166          | 29              | 195            | 130           | 0               | 0             | 0               | 19/300      |
| 2004  | 136         | 91           | 5          | 8           | 0        | 32    | 84.280         | 2.819           | 167          | 8               | 175            | 3.020         | 0               | 2.761         | 0               | 46/357      |
| 2003° | 102         |              |            |             |          |       |                |                 |              |                 |                |               |                 |               |                 | 248         |
| 2002° | 107         |              |            |             |          |       |                |                 |              |                 |                |               |                 |               |                 | 191         |
| 2001° | 75          |              |            |             |          |       |                |                 |              |                 |                |               |                 |               |                 | 231         |
|       |             |              |            |             |          |       | <b>380.976</b> | <b>43.467</b>   | <b>1.009</b> | <b>152</b>      | <b>1.161</b>   | <b>39.111</b> | <b>24.970</b>   | <b>10.768</b> | <b>1.798</b>    |             |

\* fino a 25.07.2012

\*\* annessi

\*\*\* n. DIA con variazione d'uso e incremento carico urbanistico rispetto al totale

° anni con dati non significativi

^ distributore

Standard urbanistici e servizi di interesse collettivo

La verifica dimensionale relativa allo stato di attuazione degli Standard, è riferita ai due parametri:

La dotazione minima prevista dal DM 1444/68, che prevede 18 mq/ab così articolati:

|                                      |            |
|--------------------------------------|------------|
| Istruzione                           | 4,5 mq/ab; |
| Attrezzature di interesse collettivo | 2 mq/ab;   |
| Verde pubblico attrezzato            | 9 mq/ab;   |
| Parcheggi                            | 2,5 mq/ab. |

il Piano Strutturale del 1998 che assume come obiettivo gli orientamenti regionali in materia, che comportano una dotazione minima procapite pari a 30 mq, così articolati:

|                                      |           |
|--------------------------------------|-----------|
| Istruzione                           | 8 mq/ab;  |
| Attrezzature di interesse collettivo | 4 mq/ab;  |
| Verde pubblico attrezzato            | 15 mq/ab; |
| Parcheggi                            | 3 mq/ab.  |

La tabella allegata evidenzia la dotazione rispetto all'intero territorio comunale:

**VERIFICA DEGLI STANDARD URBANISTICI**

| TOTALE TERRITORIO<br>COMUNALE | Pop.  | Stato attuazione<br>standard pubblici |                | Stato attuazione<br>standard collegati<br>a P.A. |                | D.M.02.04.1968<br>Standard a 18<br>mq/ab |              | PIANO<br>STRUTTURALE<br>Standard a 30<br>mq/ab |                |
|-------------------------------|-------|---------------------------------------|----------------|--|----------------|--|--------------|--|----------------|
|                               | 13287 | attuato                               | non<br>attuato | attuato  | non<br>attuato | Fabbiso<br>gno                           | verifica     | Fabbiso<br>gno                                 | verifica       |
| PARCHEGGI PUBBLICI            |       | 49414                                 | 50483          | 23943  | 22766          | 33218                                    | 40140        | 239166   | -28529         |
| VERDE PUBBLICO                |       | 107976                                | 207517         | 29304  | 26526          | 119583                                   | 17697        |  |                |
| SERVIZI SCOLASTICI            |       | 35736                                 | 7064           | 0  | 0              | 59792                                    | -24056       | 159444   | -93197         |
| INTERESSE COLLETTIVO          |       | 30511                                 | 40323          | 0  | 0              | 26574                                    | 3937         |  |                |
| <b>TOTALE</b>                 |       | <b>223637</b>                         | <b>305387</b>  | <b>53247</b>                                     | <b>49292</b>   | <b>239166</b>                            | <b>37718</b> | <b>398610</b>                                  | <b>-121726</b> |

Dalla tabella emerge una dotazione di standard pro capite pari a **20,8 mq/ab.**, superiore ai minimi di legge (il D.M. 1444/68 prevede come minimo inderogabile 18 mq/ab per i residenti e 11,5 mq/ab per la sola parte di verde e parcheggi), ma complessivamente insoddisfacente considerando l'obiettivo del P.S. del 1998 di raggiungere un standard di 30 mq/abitante.

Tale considerazione, basata solo sul dato quantitativo, prescinde dalla valutazione approfondita e puntuale del grado di qualità/efficienza delle singole aree pubbliche in rapporto al tessuto insediativo.

Le Schede Norma delle U.T.O.E. individuano in dettaglio, all'interno della parte conoscitiva, la dotazione di standard presente in ciascuna U.T.O.E.

### Dimensionamento residuo del P.S. vigente

Il Piano Strutturale contiene il resoconto dello stato di attuazione dello strumento urbanistico vigente, e sottopone le relative previsioni insediative non attuate a valutazione, nel rispetto delle disposizioni dell'articolo 11 della l.r. 1/2005. E' quindi necessario analizzare nel dettaglio il fabbisogno previsto dal Piano Strutturale approvato nel 1998 (comprensivo delle relative varianti) e, attraverso il raffronto con i dati derivanti dal monitoraggio del R.U., individuare il dimensionamento residuo disponibile da confermare e/o riconsiderare nell'ambito del quadro previsionale del nuovo strumento di pianificazione.

### Fabbisogno residenziale individuato dal P.S.

Come richiamato in precedenza, la relazione di P.S. individua un fabbisogno di vani residenziali pari a 3000 vani<sup>9</sup>, prendendo a riferimento una dimensione del vano medio pari a 100 mc ed un numero di vani per abitante pari a due. Pertanto il fabbisogno residenziale complessivo risulta pari a **300.000 mc**, per circa **1500 abitanti** insediabili.

Dalla lettura degli elaborati di P.S. si evince inoltre che le quantità programmate per le diverse funzioni sono necessariamente riferite agli insediamenti di nuova previsione da individuare in sede di R.U., non evidenziando il Piano alcuna esplicita considerazione in merito alle previsioni urbanistiche non attuate o in corso di attuazione contenute nell'allora vigente PdF del 1990, con particolare riferimento al piano PEEP di Santa Maria a Monte e Montecalvoli, nonché ad alcuni comparti di lottizzazione residenziale. Tali previsioni sono state infatti recepite integralmente, come "stato di fatto", dal R.U. approvato nel 2000.

### Interventi residenziali programmati dal PdF 1990

Al momento della definizione del dimensionamento di P.S. (1997) lo strumento urbanistico allora vigente (Piano di Fabbricazione approvato nel 1990) conteneva alcune significative previsioni di interventi residenziali non ancora attuati o in fase di attuazione, poi confermati nella successiva redazione del R.U.

Nonostante non vi sia esplicito riferimento a tali previsioni nel documento di P.S., è logico ipotizzare che tali dimensionamenti non siano stati computati nel fabbisogno di previsione individuato dal Piano per il decennio 1997-2007, essendo relativi ad interventi programmati da tempo e, nel caso del Piano PEEP di Santa Maria a Monte e Montecalvoli, in avanzata fase di attuazione.

E' inoltre da sottolineare che nel periodo di prima applicazione della L.R. 5/95 ha costituito prassi ricorrente la tacita riconferma delle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti, almeno fino all'introduzione delle disposizioni del P.I.T. del 2005 che hanno prescritto l'esplicita valutazione delle previsioni pregresse residue nel dimensionamento dei Piani Strutturali.

Attraverso la contestuale ricognizione delle previsioni del PdF del 1990 e del R.U. del 2000, è stato possibile individuare e quantificare i Piani Attuativi che il R.U. ha "ereditato" dal precedente strumento urbanistico, ed in particolare:

PEEP Montecalvoli Alto 2 (13.200 mc, attuati nel periodo di validità del R.U.)

PEEP San Sebastiano (28.500 mc, di cui 9.000 attuati nel periodo di validità del R.U.)

---

<sup>9</sup> Pag. 34 della Relazione di P.S.

Piano di Lottizzazione San Donato (10.121 mc, attuati nel periodo di validità del R.U.)

Piano di Lottizzazione Ponticelli (13.352 mc, attuati e/o convenzionati nel periodo di validità del R.U.)

In totale va aggiunta al dimensionamento residenziale di P.S. una potenzialità aggiuntiva (derivante dalle previsioni non attuate di PdF) pari a **65.173 mc**.

Rispetto agli interventi diretti nelle zone di completamento residenziale, va inoltre considerata l'integrale conferma, in sede di redazione del R.U., delle precedenti "zone di saturazione", sia in termini di estensione, che di parametri urbanistici, con la relativa potenzialità edificatoria che ha continuato i suoi effetti anche nel periodo di operatività del Regolamento Urbanistico.

#### Potenzialità complessiva di P.S.

Sulla base delle considerazioni sopra espresse, la potenzialità complessiva del Piano Strutturale relativamente alla funzione residenziale è stimata in:

|  |            |
|--|------------|
| Interventi programmati dal PdF 1990:   | 65.173 mc  |
| Nuovi interventi programmati dal P.S.: | 300.000 mc |

|               |                   |
|---------------|-------------------|
| <b>Totale</b> | <b>365.173 mc</b> |
|---------------|-------------------|

Quota potenzialità, come sopra ricordato, non comprende alcune tipologie di intervento diffuso sul territorio quali quelle attuabili nelle vecchie zone di saturazione, nel territorio agricolo, gli interventi derivanti dal condono, ecc.

#### Verifica dello Stato di attuazione del R.U.

Lo stato di attuazione degli interventi residenziali previsti dal R.U. è misurabile attraverso il monitoraggio dei:

Piani Attuativi convenzionati (Piani di Lottizzazione, Piani di Recupero);

Permessi di Costruire rilasciati.

#### PIANI ATTUATIVI

La ricognizione dello stato di attuazione del R.U. (effettuata sulla base dei dati forniti dagli Uffici Comunali e dettagliatamente illustrata nelle tabelle allegate alla relazione di monitoraggio) evidenzia i seguenti dati aggregati:

|  |  |
|--|--|
| Piani di Lottizzazione residenziale convenzionati: | n. 11 per complessivi <b>112.205 mc<sup>10</sup></b> |
| Piani di Recupero convenzionati:                   | n. 21 per complessivi <b>7.005 mc</b>                |

Il dimensionamento impegnato dai Piani Attuativi convenzionati è quindi pari a complessivi **119.210 mc**.

#### PERMESSI DI COSTRUIRE

---

<sup>10</sup> Incluso PEEP e PdL previsti dal PdF 1990

La ricognizione dello stato di attuazione del R.U. (effettuata sulla base dei dati forniti dagli uffici comunali al luglio 2012) evidenzia i seguenti dati aggregati:

Permessi di costruire rilasciati: n. 563 per complessivi **380.976 mc**

Tale dato va disaggregato distinguendo:

Permessi di costruire relativi a Piani Attuativi: n. 152 per complessivi **43.467 mc**

Permessi di costruire relativi a interventi PEEP: stimati in complessivi **22.200 mc**

Permessi di costruire in zone di saturazione PdF 1990: stimati in complessivi **40.000 mc<sup>11</sup>**

Ne deriva una quantificazione netta degli interventi realizzati attraverso permesso di costruire pari a **275.309 mc**

Di questi volumi autorizzati è presumibile ipotizzare che una quota non inferiore al 10% sia costituita da volumi non residenziali (autorimesse e volumi accessori, servizi ed esercizi di vicinato, uffici, ecc.), nonché che una ulteriore quota, anch'essa non inferiore al 5%, sia costituita da interventi di ristrutturazione/ampliamento in zona agricola e da interventi di recupero di volumi condonati, per complessivi 41.296 mc.

La quota di dimensionamento effettivamente incidente sul dimensionamento residenziale del RU risulta quindi pari a **234.013 mc**.

Verifica complessiva del dimensionamento residenziale attuato dal R.U.

|   |   |
|---|---|
| <b>Potenzialità complessiva di P.S.</b> | <b>365.173 mc</b>                                   |
| Piani Attuativi convenzionati           | 119.210 mc  |
| <u>Interventi diretti</u>               | <u>234.013 mc</u>                                   |
| <b>Residuo disponibile</b>              | <b>11.950 mc</b> (arrotondati in <b>12.000 mc</b> ) |

La verifica dello stato di attuazione del R.U. evidenzia quindi una quasi completa saturazione del dimensionamento disponibile di P.S., per quanto riguarda la destinazione residenziale.

Dimensionamento produttivo individuato dal P.S.

Per quanto riguarda le attività produttive, il P.S. individua una superficie territoriale da destinare a tale funzione pari a **221.328 mq**, definita a seguito della specifica Variante approvata con Del. n. 80 del 27.10.2005. La quantificazione del dimensionamento in superficie territoriale rende difficoltoso il raffronto con le trasformazioni effettivamente attuate dal R.U. (esprese in volume).

Appare quindi opportuno tentare di ricondurre entrambi i parametri a Superficie Utile Lorda (Sul), in modo da ottenere dati significativi per la successiva definizione del dimensionamento del nuovo Piano Strutturale. Adottando come criterio orientativo l'extrapolazione dei parametri urbanistici applicati dal R.U. per le aree di espansione produttiva (ovvero 30% della superficie territoriale ST per standard e 50% della superficie

<sup>11</sup> Stimati in base al rilevamento cartografico aggiornato al 2011

fondiarie SF edificabile con altezza massima pari a 10 m) alle superfici territoriali individuata dal P.S., ne risulta:

$1 \text{ mq ST} = 1 * 0,7 * 0,5 * 10 = 3,5 \text{ mc}$  ovvero, dividendo per  $h=10\text{m}$ :  $1 \text{ mq} = 0,35 \text{ mq Sul}$

Quindi  $221.328 \text{ mq ST} = 77.465 \text{ mq Sul}$

A fronte dei  $71.616 \text{ mc}$  attuati (vedi paragrafo relativo all'attuazione del R.U.), pari a  $7.162 \text{ mq Sul}$ , otteniamo un dimensionamento residuo pari a:

$77.465 \text{ mq} - 7.162 \text{ mq} = \mathbf{70.303 \text{ mq}}$  Sul a destinazione produttiva.

#### Dimensionamento delle attività commerciali individuato dal P.S.

Per quanto riguarda le attività commerciali, il P.S. individua una superficie territoriale da destinare a tale funzione pari a **137.913 mq**, definita a seguito della specifica Variante approvata con Del. n. 80 del 27.10.2005.

La quantificazione del dimensionamento in superficie territoriale rende difficoltoso il raffronto con le trasformazioni effettivamente attuate dal R.U. (espresse in volume).

Appare quindi opportuno tentare di ricondurre entrambi i parametri a Superficie Utile Lorda (Sul), in modo da ottenere dati significativi per la successiva definizione del dimensionamento del nuovo Piano Strutturale. Adottando come criterio orientativo l'extrapolazione dei parametri urbanistici applicati dal R.U. per le aree di espansione produttiva (ovvero 30% della superficie territoriale ST per standard e 50% della superficie fondiaria SF edificabile con altezza massima pari a 10 m) alle superfici territoriali individuata dal P.S., ne risulta:

$1 \text{ mq ST} = 1 * 0,7 * 0,5 * 10 = 3,5 \text{ mc}$  ovvero, dividendo per  $h=10 \text{ m}$ :  $1 \text{ mq} = 0,35 \text{ mq Sul}$

Quindi  $137.913 \text{ mq ST} = 48.270 \text{ mq Sul}$

A fronte dei  $26.400 \text{ mc}$  attuati (vedi paragrafo relativo all'attuazione del R.U.), pari a  $2.640 \text{ mq Sul}$ , otteniamo un dimensionamento residuo pari a:

$48.270 \text{ mq} - 2.640 \text{ mq} = \mathbf{45.630 \text{ mq}}$  Sul a destinazione commerciale.

#### Dimensionamento attività terziarie individuato dal P.S.

Per quanto riguarda le attività terziarie, il P.S. individua una superficie territoriale da destinare a tale funzione pari a **38.569 mq**, definita a seguito della specifica Variante approvata con Del. n. 80 del 27.10.2005, interamente localizzata nell'UTOE 2C Territoriale Produttivo di Ponticelli.

Gli interventi realizzati sono pari a  $4.100 \text{ mc}$ .

Analogamente ai criteri utilizzati per rapportare le funzioni produttiva e commerciale in Sul, prendiamo a riferimento il dimensionamento previsto dal R.U. per tali funzioni, pari a  $40.000 \text{ mc}$ . Ne risulterebbe una differenza rispetto all'attuato di  $35.900 \text{ mc}$  che, ipotizzando un'altezza media per piano pari a  $4 \text{ m}$ , porta all'individuazione di un dimensionamento residuo per attività terziarie pari a circa **8.975 mq** di Sul.

Non si evidenziano quindi particolari criticità per quanto riguarda le previsioni di insediamenti produttivi, commerciali e terziari, per i quali rimane un ampio residuo disponibile di P.S.

### Conclusioni

Sulla base dei dati rilevati, ed in coerenza con le considerazioni riportate in premessa, l'Amministrazione Comunale ha ritenuto necessario intervenire, attraverso la variante al R.U. approvata con Del.C.C. n. 58 del 28.12.12, con misure di controllo e monitoraggio di tutti quegli interventi di trasformazione urbanistica previsti dal vigente R.U., con particolare riferimento a quelli con funzione residenziale, che per la loro ubicazione, estensione e caratteristiche, necessitano di un complessivo approfondimento alla luce dei nuovi elementi derivanti dall'evoluzione del quadro normativo sovraordinato (L.R. 1/05 e relativi regolamenti di attuazione, P.I.T., P.A.I., Schede di Paesaggio, etc.) e dall'analisi degli aspetti paesaggistici ed ambientali del territorio, con particolare attenzione alle criticità di ordine ambientale, idraulico e geomorfologico.

Tali misure di salvaguardia sono state stabilite in coerenza con le disposizioni di cui all'art. 55 commi 5 e 6 della L.R. n. 1/05, ritenendo opportuno in questa fase limitare la definizione del quadro previsionale strategico del R.U. alla gestione degli interventi urbanistici attuativi che hanno già iniziato il relativo percorso procedurale, rimandando l'individuazione dei nuovi interventi di trasformazione alla verifica di coerenza con il nuovo Piano Strutturale.

## Ambiente, paesaggio e territorio rurale

Il Quadro Conoscitivo di P.S. contiene un'approfondita ricognizione degli aspetti relativi alle componenti ambientali, paesaggistiche e rurali del territorio comunale (vedi Tavv. QC\_2, QC\_3, QC\_4).

In particolare, lo specifico studio sul territorio rurale<sup>12</sup> prende in considerazione gli aspetti climatologici, morfologici ed idrografici del territorio, l'uso del suolo e la sua dinamica, gli aspetti vegetazionali, forestali ed ambientali, la struttura agronomica e produttiva, evidenziando un quadro complessivo che, esteso all'analisi effettuata nel Piano di Gestione del SIC/SIR "Le Cerbaie", ha consentito di rilevare valori e criticità legate alla gestione del territorio nel Comune di Santa Maria a Monte.

### VINCOLI PAESAGGISTICI E AREE PROTETTE

L'analisi dei vincoli paesaggistici e delle aree protette viene riassunta nella tavola QC 1. Si fa riferimento ad un insieme di aree e beni di valore paesaggistico e ambientale che descrivono un territorio caratterizzato da condizioni riconosciute per legge che costituiscono un patrimonio significativo per il comune di Santa Maria a Monte.

Questo patrimonio è sottoposto a diversi gradi di tutela che vanno dal SIR relativo al sito di interesse delle "Cerbaie" (n°63) alle categorie di beni riconosciuti dal D.Lgs 42/2004.

In cartografia si evidenziano i seguenti vincoli:

*Vincoli derivanti da leggi nazionali e regionali:*

vincolo idrogeologico, derivante da R.D. 3267/1929, localizzato lungo la fascia pedecollinare, posta sopra il canale Usciana e in aree agricole, e in collina all'interno del SIR delle Cerbaie, nella fascia a est del comune;

vincolo cimiteriale, secondo il regolamento urbanistico vigente;

reticolo idraulico comprendente le fasce di rispetto di 10 m da argini e cigli di sponda, secondo la L.R 66/2011 art 141, individuabile nell'area collinare del Comune.

*Vincoli paesaggistici, descritti dal D.Lgs 42/04:*

zona del Parco della Rimembranza e del centro storico (art 136);

le zone di interesse archeologico (art. 142), presenti nel centro storico di Santa Maria a Monte e a sud dell'area produttiva di Ponticelli;

le aree di rispetto di 150m da fiumi, torrenti e corsi d'acqua;

i territori coperti da boschi e foreste e le aree percorse da incendi.

Come ulteriore fonte informativa di conoscenza del territorio, relativa alle zone di rispetto riguardanti le infrastrutture tecnologiche e il sistema di impianti a rete, è utile evidenziare la presenza di:

---

<sup>12</sup> Relazione Agronomica a cura studio Franchi Martinelli

area di rispetto dei pozzi pubblici ad uso idropotabile (D.L. 152/2006, art.94)  
vincolo di impianti di depurazione delle acque reflue (D.M. LL.PP. 4/2/77 art. 1.2)  
elettrdotto e relativa fascia di rispetto (D.M. 29/05/2008)  
metanodotto e relativa fascia di rispetto.

Per completare il quadro conoscitivo relativo ai vincoli è necessario e utile considerare gli elementi e le componenti territoriali che costituiscono valore per l'ambito del "Valdarno Inferiore" di cui Santa Maria a Monte fa parte, individuati e descritti nelle schede di Paesaggio inserite nel PIT (Piano d'indirizzo territoriale della Regione Toscana)

La descrizione dei caratteri strutturali, il riconoscimento dei valori e l'interpretazione e definizione degli obiettivi di qualità, vengono affrontati suddividendo gli elementi in tre gruppi: elementi costitutivi naturali, elementi costitutivi antropici, insediamenti e infrastrutture.

#### *Elementi costitutivi naturali*

##### Caratteri strutturali

Il contesto che descriviamo è caratterizzato da molte componenti che conferiscono al territorio numerosi elementi di valore. Il rilievo delle colline delle Cerbaie, elemento caratterizzante sia dal punto di vista strutturale che dal punto di vista storico-archeologico-paesaggistico, risalgono al periodo pliocenico e si sono originate dall'innalzamento dell'ex lago di Bientina. La presenza vegetazionale si caratterizza per la presenza di specie risalenti anch'esse al periodo pliocenico; ci sono numerosi boschi misti di pino, roverella leccio, cerro, rovere. L'idrografia principale è rappresentata dal fiume Arno e dal canale Usciana. Le caratteristiche dei corsi d'acqua naturali è sostanzialmente simile a quella dei canali, derivanti dalle importanti opere arginali e di decisa rettifica planimetrica dell'alveo.

##### Riconoscimento dei valori

Si devono evidenziare alcuni valori relativi alla qualità ambientale: i corsi d'acqua mostrano condizioni di seminaturalità significative per la rigenerazione eco sistemica e morfologica. Il sistema collinare delle Cerbaie è di particolare importanza naturalistica, con un altopiano inciso da vallecole e in gran parte occupato da boschi di latifoglie e pinete di pino marittimo.

Si registrano in tutto l'ambito alcune specifiche componenti di notevole valenza paesaggistica.

##### Interpretazione e definizione degli obiettivi di qualità

Le zone collinari risultano avere un sistema infrastrutturale locale inadeguato. Nelle aree di pianura si registrano invece importanti deficit e condizioni critiche a causa dei fenomeni di urbanizzazione che hanno in parte cancellato la struttura storica del territorio; si è inoltre verificato il degrado per abbandono delle colture fertili nei campi della pianura alluvionale, proprio in previsione di possibile ulteriore urbanizzazione. Questi sviluppi moderni e contemporanei urbani, hanno portato alla negazione del rapporto città-fiume, che prima caratterizzava la pianura, di cui, sul territorio analizzato, rimangono pochi ristretti esempi.

Per perseguire un obiettivo di qualità si predispongono sul territorio:

conservazione e ripristino degli ecosistemi fluviali e della loro continuità, in particolare salvaguardando gli ambiti fluviali come habitat da conservare per il mantenimento della biodiversità, primo elemento della rete dei “corridoi ecologici”

tutela della fitocenosi e il mantenimento della copertura forestale di latifoglie di pregio dell’area collinare delle Cerbaie

promozione e valorizzazione delle colline attraverso la realizzazione di percorsi naturalistici, trekking e ippoturismo

tutela di biotipi e geotipi caratterizzanti complessi locali di rilevante interesse

tutela dei percorsi storici e delle visuali che da tali percorsi si godono

### *Elementi costitutivi antropici*

#### Identificazione dei valori

L’agricoltura presente ha carattere tradizionale, derivante dalla struttura podereale, con prevalenza di coltivazioni a ulivi e viti. Sono infatti presenti frantoi e cantine sociali e aziendali.

Sono presenti elementi di fragilità diffusi sia in zona collinare che in pianura, in quanto la prima è interessata da fenomeni di dissesto, mentre la seconda è generalmente soggetta a fenomeni di rischio idraulico.

Sulle colline delle Cerbaie le colture di oliveto si incuneano nella morfologia sfrangiata dei boschi molto diffusi, di formazione seminaturale a prevalenza di latifoglie decidue e di rimboschimenti a conifere.

#### Riconoscimento dei valori

Il paesaggio collinare conserva complessivamente caratteri di naturalità diffusa, mentre il paesaggio agrario pur essendo dominato dal vigneto, conserva comunque diversità morfologica ed ecologica. La zona del Parco della Rimembranza e del centro storico, costituisce un insieme avente valore estetico e tradizionale ed è soggetto, come indicato precedentemente, al vincolo di cui all’art. 136 del D.Lgs 42/2004.

#### Interpretazione e definizione degli obiettivi di qualità

Gli assetti colturali mostrano alterazioni in quanto alla struttura tipica della mezzadria si è sostituita in tempi recenti la monocultura a favore della vite, con coltivazioni a rittochino che generano fenomeni di dissesto idrogeologico.

A queste trasformazioni si aggiungono quelle relative a immobili e complessi edilizi, di cui sono state alterate le caratteristiche, con i relativi annessi, per poter essere utilizzate come strutture per attività turistico-ricettive.

L’espansione di edilizia privata e industriale, concentrata soprattutto nelle zone di fondo valle e pedecollinari, ha portato significativi effetti sul paesaggio soprattutto a causa dell’installazione di tralicci e antenne e dell’espansione della rete infrastrutturale con particolare attenzione alle strade di alta percorrenza e alle loro modifiche.

Per perseguire un obiettivo di qualità si predispongono sul territorio:

valorizzazione del sistema storico di crinale e degli insediamenti sparsi attraverso i percorsi

valorizzazione e riqualificazione dei paesaggi fluviali attraverso specifici piani

mantenimento di elementi caratterizzanti il paesaggio agrario, sia attraverso l'equipaggiamento vegetale, che attraverso altri elementi quali muretti a secco, terrazzamenti etc.

tutela di aspetti agrari tradizionali ove questi rappresentino un insieme di consistenza significativa conservazione delle condizioni di naturalità diffusa e di diversità morfologica ed ecologica delle aree collinari.

### *Insedimenti e infrastrutture*

#### Identificazione dei valori

Sul territorio si contrappongono due sistemi: la Valle dell'Arno, densamente urbanizzata, in particolare l'area situata al di sopra del canale Usciana; i territori collinari che conservano caratteri originari, riconoscibili nella maglia insediativa che ricalca tutt'ora l'antica organizzazione spaziale. Il paesaggio collinare è caratterizzato in particolare da sistemazioni correlate alla presenza di una "villa" connessa all'attività agricola.

La struttura portante dei vari insediamenti è rappresentata in parte ancora dalle antiche strutture di viabilità principale. La storica via Francesca ha rappresentato per secoli la strada percorsa dai pellegrini verso Roma.

La crescita urbana degli ultimi decenni ha invece investito maggiormente i territori pianeggianti lungo l'Arno. La rete infrastrutturale FI-PI-LI, con la linea ferroviaria Firenze-Pisa, ha favorito una direttrice di sviluppo lungo la quale si succedono aree destinate ad attività produttive, in un contesto che vede coinvolti molti comuni, tra cui Santa Maria a Monte.

#### Riconoscimento dei valori

Vi sono numerosi elementi che rivestono valore paesaggistico: tutti gli aggregati o elementi singoli che si ritengono documenti storici e culturali ed elementi di identificazione per le comunità locali; le parti di territorio rurale che svolgono ruolo di integrazione sociale e funzionale, per la configurazione del sito, per il paesaggio agrario, per il rapporto morfologico fra città e territorio; l'ambito rurale adiacente a centri storici e aggregati nel quale si stabiliscono relazioni di carattere morfologico percettivo e strutturale. Questi valori vengono riconosciuti attraverso il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale e il Piano Strutturale.

#### Interpretazione e definizione degli obiettivi di qualità

Per permettere la salvaguardia e la valorizzazione degli insediamenti sia moderni che storici e della viabilità, vengono predisposte dagli strumenti di governo del territorio indicazioni per:

assicurare la qualità estetico-percettiva, funzionale ed ambientale con la tutela della viabilità storica e delle visuali panoramiche percepite dalla FI-PI-LI e dalle altre strade panoramiche

riordinare le infrastrutture per una migliore organizzazione della mobilità

il riconoscimento e la tutela dei sistemi insediativi storici, che costituiscono gli elementi fondamentali per la struttura del territorio e qualificazione della città esistente

migliorare la qualità urbana degli aggregati storici attraverso il pieno utilizzo del patrimonio edilizio

contenimento delle nuove espansioni per evitare ulteriore consumo di suolo e tutela degli spazi in edificati che costituiscono comunicazione tra i diversi ambiti territoriali e per garantire la qualità in rapporto al riconoscimento degli elementi "identitari locali"

integrazione funzionale dei centri, evitando la duplicazione in spazi aperti e nuovi nuclei  
valorizzare reti ciclabili e percorsi pedonali per migliorare la fruizione e percezione dei valori storici culturali e paesaggistici

### **LE CRITICITA' RILEVATE**<sup>13</sup>

#### *CRITICITA' LEGATE ALLA GESTIONE DELLE AREE BOScate E DEGLI AMBIENTI DI PREGIO AMBIENTALE*

Le principali criticità legate alla gestione delle aree boscate sono di seguito riportate:

I frequenti incendi che interessano rilevanti superfici delle aree boscate comunali, comportano una degradazione della copertura forestale, favorendo la diffusione dei popolamenti a pino marittimo con sottobosco di specie acidofile (felceti, uliceti, ecc).

Semplificazione della vegetazione ripariale 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.

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.

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.

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.

Alla luce di quanto elencato, si può individuare nella gestione delle aree boscate una delle criticità principali legate a questo territorio sul quale insistono patrimoni naturali da tutelare e valorizzare. E' auspicabile pertanto una gestione delle aree boscate più oculata volta alla valorizzazione delle specie di pregio, che potrebbe risultare benefica anche per l'attività agricola stessa. Infatti dalle indagini svolte sul territorio le attività turistiche e agrituristiche sul territorio comunale sono risultate scarsamente sviluppate rispetto alle

---

<sup>13</sup> Estratto dalla Relazione Agronomica di Quadro Conoscitivo

altre realtà toscane, pertanto una valorizzazione del patrimonio naturale può rappresentare un'opportunità di sviluppo delle stesse.

#### *LA PRESSIONE EDILIZIA*

Come già descritto nel paragrafo precedente sull'evoluzione demografica, a Santa Maria a Monte si è assistito fra il 2001 ed il 2011 ad un aumento della popolazione, che è passata da 10828 a 12871 unità ed risulta essere ad oggi di 13.287 (fonte: Anagrafe Comunale 31/12/2012). Come già specificato tale incremento ha comportato anche un notevole aumento del numero delle abitazioni che dal 2001 al 2011 sono passate da 4025 a 5615. Un incremento del genere dell'abitato ha per forza di cose comportato la sottrazione di superfici all'agricoltura ed ha determinato dei cambiamenti nell'assetto territoriale. Da un'analisi incrociata della rielaborazione della carta dell'uso del suolo al 2012 di seguito riportata e degli estratti dell'uso del suolo al 1978 si può notare come il nuovo edificato si sia andato ad inserire all'interno del territorio comunale in maniera non omogenea. Il maggiore sviluppo è avvenuto nei pressi dei centri abitati e delle principali vie di comunicazione.

Nella zona nord del territorio, essendo interessata dal SIC delle Cerbaie e dalle sue ampie aree boscate ed essendo legata a poche aziende agricole di grandi dimensioni, l'edificato si è uniformato a quelle che erano le esigenze edificatorie delle aziende agricole stesse, rimanendo pressoché costante negli anni e non andando quindi ad alterare il tessuto agricolo pre-esistente.

Nell'ambito del sistema collinare che interessa la zona centrale del comune e principalmente nelle Utoe di S.M.M., Melone, Falorni, Paniaccio, Via di Bientina e Cerretti, la pressione edilizia si è concentrata sulle porzioni di crinale. Tale situazione ha intercluso lo sviluppo delle tipiche colture arboree di collina quali vigneti ed oliveti. Tali colture, prevalentemente in consociazione con colture erbacee erano ampiamente diffuse in tale area al 1978. Ad oggi in quella porzione di territorio rimangono a disposizione dell'attività agricola i pochi lembi di terra fra l'edificato e le aree boscate che caratterizzano gli stretti fondovalle.

Nell'ambito del sistema della pianura dell'Arno, principalmente nelle Utoe di Montecalvoli, Ponticelli e Ponticelli – Area produttiva invece si è assistito allo sviluppo dell'edificato lungo la direttrice Francesca Sud. Per quanto in quest'area il nuovo edificato abbia sottratto territorio agricolo, dal punto di vista delle tipologie agricole non vi è stato nessun cambiamento sostanziale o preclusione di sviluppo dell'attività agricola, in quanto l'area risulta tutt'ora caratterizzata da ampi seminativi intervallati da piccoli appezzamenti coltivati principalmente per usi familiari.



## Le linee strategiche del Piano

### La riqualificazione territoriale ed urbana

Per delineare le linee strategiche del Piano Strutturale non è possibile prescindere da una riflessione sull'attuale ruolo che esprime il territorio comunale nelle sue valenze paesaggistiche e socio economiche, nonché nelle potenzialità, latenti o parzialmente espresse, e non ultimi nei suoi gradi di fragilità e di contraddizione.

La collocazione del territorio comunale nel sistema socioeconomico di area vasta appare strategica sia per la sua centralità rispetto al comprensorio produttivo del cuoio, favorito dal sistema della mobilità e dai nodi intermodali esistenti o potenziali, che per il collegamento con l'area "metropolitana" Pisa - Pontedera – Livorno, nonché per le possibili relazioni con il sistema Lucca-Prato-Firenze.

Tra gli obiettivi strategici di programma, il Piano Strutturale individua *la riqualificazione del sistema produttivo artigianale industriale favorendone il processo di evoluzione verso l'high tech e le nuove economie*, che pongono in stretta interdipendenza la ricerca avanzata con l'evoluzione dei processi produttivi. La proiezione internazionale dell'economia, di cui è protagonista anche il distretto territoriale del cuoio di cui Santa Maria a Monte è parte, conferma e qualifica infatti il ruolo del settore manifatturiero nel definire presente e futuro della città, con una progressiva accentuazione dei ruoli terziari e legati alla "economia della conoscenza", oltre che alla gestione dei rapporti commerciali e produttivi con mercati e paesi anche molto lontani.

Lungi dall'essere rimasto un sistema auto-centrato ed auto-referenziale, tale distretto ha le potenzialità per essere appieno un nodo di reti di relazioni globali: un ruolo ad elevato valore aggiunto, che richiede tuttavia un costante mantenimento del capitale di conoscenza e di relazioni esistenti e quindi connessioni infrastrutturali adeguate ed una relazione efficace e costante con i centri di ricerca e con gli attori più innovativi dell'intera Arno Valley.

In tal senso, in una configurazione di rete dovranno essere espresse in modo programmatico le possibili relazioni tra gli istituti universitari di ricerca e di alta formazione che caratterizzano l'eccellenza del territorio toscano, e pisano in particolare.

All'interno di questa prospettiva le aree produttive dovranno inevitabilmente riconfigurarsi.

Seguendo esempi contemporanei, nazionali ed internazionali, questi ambiti devono evolversi verso strutture urbane e territoriali che si configurino quali veri e propri *parchi tecnologici*, segnati da alta qualità dell'architettura ed inseriti in un sistema di verde ambientalmente integrato nel paesaggio.

La qualità ambientale è l'elemento di continuità tra la struttura produttiva ed il più ampio sistema insediativo.

All'interno delle dinamiche territoriali di area vasta, ciò che può privilegiare la scelta di rafforzare un territorio rispetto ad un altro, ritenendolo più favorevole per l'evoluzione di insediamenti tecnologici e determinando risultati di indubbia ricaduta positiva sulla dimensione socio economica della comunità, consiste nella possibilità di ritrovare alcuni elementi strutturali quali la collocazione in posizione strategica rispetto ai sistemi di mobilità, la prossimità a funzioni della ricerca e, non ultime, una cultura della conoscenza espressa in sede locale ed un alto grado di disponibilità all'evoluzione.

E' sempre più evidente, analizzando le esperienze di ultima generazione, che questi processi, come abbiamo accennato, privilegiano la loro collocazione in territori di alta qualità paesaggistica, ed analogamente i ruoli di lavoro si configurano con scelte ecologiche non solo di contenimento dei consumi energetici, ma anche connotate da forte presenza di verde e di qualità in senso lato. Il loro inserimento nel sistema del paesaggio è spesso emblematico.

Santa Maria a Monte ha queste potenzialità, ed il Piano Strutturale traccia le linee strategiche indirizzandole verso questa evoluzione.

Il paesaggio e l'alta qualità dei centri storici, del sistema delle ville e delle corti rurali può rafforzare questa propensione verso l'evoluzione di un ruolo di eccellenza del territorio comunale.

Peraltro, il Piano Strutturale, oltre alla salvaguardia dei valori espressi orienta le azioni del Regolamento Urbanistico verso la *riqualificazione urbana*.

Prioritaria importanza assume, nel processo di valorizzazione delle risorse, il ruolo degli insediamenti consolidati che, attraverso politiche mirate di recupero e riqualificazione/sostituzione, potranno garantire migliori livelli abitativi, ospitare nuove funzioni e affermare il loro storico valore d'uso, residenziale e di centro di servizi per la vita associata.

La conservazione e la valorizzazione di questo patrimonio andrà collegata alla riscoperta di nuove economie per i centri storici, anche attraverso il recupero e la rifunzionalizzazione di immobili e complessi attivando possibili canali di finanziamento e coinvolgendo attivamente privati, enti e strutture pubbliche, fondazioni, ecc.

Il sistema degli insediamenti residenziali ha subito negli anni successive fasi di consolidamento e di crescita, prevalentemente con edifici uni/bifamiliari e/o a schiera, che si sono disseminati lungo le viabilità territoriali; sarà opportuno riqualificare queste parti del sistema, sia con interventi di ricucitura delle lacerazioni con il paesaggio, che con la programmazione di processi di rigenerazione, superando, in alcuni ambiti, l'attuale carattere di marginalità e ritrovando, attraverso una pluralità di funzioni, auspicabili *polarità* che potranno favorire la stessa vita della comunità e determinare irradiazioni nevralgiche verso il territorio ed il paesaggio.

Il consistente patrimonio edilizio, anche di recente formazione, potrà essere oggetto di un mirato processo di riqualificazione, sia strutturale, anche in relazione ai gradi di sismicità, che energetico. Il P.S. tra le diverse azioni di riqualificazione, include anche la rigenerazione urbana, che in molti casi potrà consentire la

sostituzione di quelle parti degradate, prive di qualità architettonica, ed incoerenti con il tessuto urbano e il paesaggio.

All'interno di questo processo il R.U. potrà valutarne la ricollocazione anche in altro luogo, ricongiungendole a auspicabili forme perequative.

Il Piano Strutturale individua infatti il principio della perequazione urbanistica, quale strumento operativo per attribuire una equa distribuzione dei diritti edificatori per tutte le proprietà immobiliari ricomprese negli ambiti di trasformazione, nonché per garantire una adeguata dotazione di servizi ed attrezzature pubbliche.

L'A.C. dovrà preferibilmente ricorrere, per la programmazione degli interventi di trasformazione urbanistica negli atti di governo del territorio, all'attivazione di processi partecipativi e bandi pubblici/procedure concorsuali, collegati alla efficacia quinquennale delle previsioni di R.U. ed oggetto di specifici atti di monitoraggio. Mediante tali procedure dovranno essere individuate le azioni che determinano il maggiore interesse pubblico in termini di servizi, efficienza, qualità e sostenibilità urbana.

Le azioni di riqualificazione e rigenerazione urbana potranno essere rivolte anche alla sperimentazione di *nuovi modelli residenziali* attraverso i quali rispondere ad un reale disagio abitativo presente nelle nuove generazioni ("espulse" dal mercato), nonché favorire un generale processo di riqualificazione urbana ed insediativa introducendo più elevati livelli di qualità urbanistica, architettonica, energetica ed ecologica. La specificità del tessuto edilizio esistente può infatti determinare le condizioni per sperimentare operazioni di trasformazione/rinnovo urbano che prevedano la realizzazione di modelli residenziali innovativi (vedi le esperienze europee in tema di *ecoquartieri*, *social-housing*, *autocostruzione* e *autorecupero*).

## Tutela del paesaggio e sicurezza del territorio

Le strategie per la riqualificazione e la valorizzazione del paesaggio sono strettamente connesse con politiche di recupero e/o riscoperta degli equilibri ambientali, tutela delle risorse naturali, difesa del suolo. In particolare, sarà fondamentale coniugare la riqualificazione dei caratteri paesaggistici ed ambientali del territorio con la salvaguardia degli acquiferi e l'assetto idrogeologico.

All'interno della valorizzazione del territorio e del paesaggio, le problematiche idrogeologiche emergono infatti per la loro dimensione di rischio. La conoscenza di questi fenomeni, latenti o in atto, è prioritaria rispetto a qualsiasi programmazione che coinvolga l'assetto del territorio ed al tempo stesso evidenzia le azioni inderogabili per evitare i dissesti, spesso incontrollabili, che si possono trasformare rapidamente in eventi drammatici.

Il Piano Strutturale attraverso gli elementi di conoscenza raccolti e sistematizzati, ha monitorato il territorio per individuare il processo di degrado idrogeologico e ha evidenziato le problematiche potenziali ed in atto. Questi aspetti, certamente validi per il loro portato scientifico, potrebbero risultare una mera presa d'atto, se non accompagnati da una filosofia che delinei in modo globale i presupposti per la integrità del territorio e del paesaggio.

Il Piano Strutturale delinea, attraverso una metodologia interdisciplinare, la complessità e le sinergie tra le reciproche azioni, potenziali o auspicabili, nel territorio comunale.

Il Piano assume quale prima fase della pianificazione e della gestione del territorio il superamento dei fenomeni di degrado e la mitigazione dei rischi.

Questi presupposti sono "passanti" per ogni sistema e subsistema. All'interno dello Statuto del Territorio, delle stesse Invarianti Strutturali essi assumono il significato di azioni prioritarie di tutela e valorizzazione. All'interno delle UTOE, e per il sistema insediativo in modo particolare, questo enunciato esprime le condizioni alla trasformazione, che significa quali interventi devono essere svolti prima di qualsiasi altra azione.

Per molti casi, le condizioni idrogeologiche dovranno essere assunte quale elemento fondamentale per escludere qualsiasi intervento di trasformazione, se non finalizzato al superamento delle condizioni di potenziale pericolosità.

La manutenzione del territorio, per la crisi dell'agricoltura, sempre più *part time*, è condotta in modo episodico e frammentario. Questo fenomeno, preoccupante per la sua aggressività, ha determinato e determina l'abbandono di molti ambiti del territorio.

Se per un verso il paesaggio si riconfigura con aspetti ecologici e di naturalità, d'altra parte scompaiono progressivamente gli assetti della maglia e della struttura agricola, con fenomeni di associato degrado determinato dalla mancata regimazione delle acque, con conseguenti smottamenti e frane. Un esempio

emblematico è costituito dall'annuale susseguirsi degli incendi nel territorio collinare, anche quale effetto correlato alla mancanza di presidio del territorio.

In tal senso il ruolo dell'agricoltura, più che come significato economico-produttivo, diviene interessante come elemento di gestione del territorio e di verifica delle potenzialità di tutela del paesaggio rurale, agrario e forestale, nonché strettamente connesse alle esigenze di difesa del suolo. La realtà collinare di Santa Maria a Monte può divenire un importante ambito di sperimentazione di un metodo di generalizzata manutenzione ambientale, favorita dalla presenza di enti, soggetti ed associazioni fortemente motivati alla salvaguardia ed alla valorizzazione del paesaggio.

La tutela e la fruizione del territorio possono divenire occasioni, congiunte agli altri aspetti della storia e delle tradizioni, per il potenziamento della capacità di attrazione turistica.

Questa programma sperimentale di manutenzione potrà evitare risposte di emergenza e rappresentare un corretto investimento delle risorse in senso preventivo, con benefici anche di risparmio delle risorse pubbliche.

Negli elaborati di P.S. viene inoltre considerato un aspetto apparentemente marginale quale la minuta rete idraulica, che si evidenzia nelle colline e nel territorio agro fluviale. Questi elementi di base potranno divenire nel regolamento urbanistico un'occasione non solo per la salvaguardia e per il controllo del territorio, ma anche per tracciare in modo appropriato corridoi ecologici riconnessi agli ambiti naturalistici.

In questo senso l'obiettivo del Piano è quello di individuare un vero e proprio tessuto connettivo fatto da parchi tematici (urbani, fluviali, tecnologici), corridoi ambientali e percorsi verdi, in grado di costituire elemento di relazione fra le componenti insediative ed ecologiche del territorio. L'importanza strategica della rete delle connessioni paesaggistiche sta, oltre che nella funzione di riequilibrio ecologico, anche nella sua potenzialità di attrazione ed organizzazione di funzioni e servizi specialistici del terziario avanzato (culturali, scientifici, tecnologici, sportivo-ricreativi, ecc).

Sarà fondamentale individuare, in sede di R.U., i processi e le modalità di attuazione di tale sistema, anche attraverso la predisposizione di strumenti specifici in grado di garantire l'organicità e la continuità delle aree di interesse ambientale.

## Il ruolo del Piano – strategie e strumenti attuativi

Gli strumenti e gli atti di pianificazione sono un'importante parte del complesso processo di governo del territorio. Segnano l'antefatto e le prospettive, ma è solo attraverso la gestione che si perseguono i risultati: positivi, negativi, approssimativi, rispetto alle aspettative e alle propensioni tracciate in sede di programmazione.

I risultati e gli effetti dei piani, purtroppo, sono spesso indifferenti alla qualità dei piani stessi: bastano pochi passaggi, anche piccole modifiche, operate su una parte del territorio, sono sufficienti scambi di posizione delle funzioni o alterazioni dei rapporti tra le parti (che generalmente chiamiamo *varianti*) per scompaginare la logica e gli effetti qualitativi delle previsioni del piano. Questo non significa che il piano debba essere immobile. Significa saper riconoscere al piano una sua valenza di strumento ordinatore, a sistema aperto, della complessità.

Ogni azione, con gli identici principi della fisica e della biologia, induce una reazione che coinvolge in modo differenziato ed interrelato, l'intero sistema. E' la comprensione di questa logica sistemica che deve essere ben espressa e sottolineata quale riferimento, in tutti i livelli, sia della pianificazione che della gestione.

Per la programmazione di una qualsiasi azione di piano dovremmo rispondere ad una fondamentale domanda: "a chi giova?", con l'obiettivo di ricercarne all'interno le ampie ricadute positive sulla collettività e sulle generazioni future. Congiuntamente a questa, spesso inquietante, domanda, dovremmo enunciare un'altra: questa azione (processo di trasformazione) sottrae valenze ai valori ambientali ed alla qualità ecologica, ricomprendendo in essa lo stesso nostro benessere?

La valutazione di queste problematiche, sebbene complesse, qualora ricondotte alla loro radice di semplicità certamente hanno la loro espressione nell'identità del governo locale, ma la loro forza di affermazione potrà essere raggiunta soltanto con la più ampia partecipazione e condivisione di tutti i cittadini.

Il Piano Strutturale, attraverso lo statuto, è il cardine di questo processo democratico, che potrà, nei successivi atti di governo, evolversi, rafforzarsi, nei più ampi contenuti, attraverso la partecipazione non solo delegata, ma soprattutto diretta della comunità, già coinvolgendo le nuove generazioni.

Per favorire i connotati democratici del piano, occorre divulgarne gli aspetti culturali, che contribuiscono a ripercorrere la storia e l'evoluzione del territorio, le sue valenze paesaggistiche, la dimensione socio economica, gli aspetti abitativi e della convivenza.

Occorre energicamente contraddire la consolidata consapevolezza di ogni cittadino che la pianificazione è solo uno strumento per rendere edificabile qualche parte del territorio. E' proprio questa condivisa consapevolezza che ha limitato negli anni la partecipazione dei cittadini al processo di pianificazione. L'Amministrazione comunale dovrà essere promotore di questo rinnovamento ritrovando le forme più appropriate di coinvolgimento della popolazione.

## La struttura del Piano

Il Piano Strutturale è costituito, in coerenza con le disposizioni di cui all'art. 53 della L.R. 1/05, da una componente statutaria e da una strategica che, in modo unitario ed organico, assicurano che i processi di trasformazione del territorio avvengano nel rispetto e nella tutela dei beni e delle risorse costitutive dell'identità dei luoghi e della comunità.

La componente statutaria, costituita dalle individuazione dei Sistemi e Subsistemi territoriali e funzionali, nonché delle Invarianti Strutturali; la componente strategica è costituita dalla individuazione delle Unità Territoriali Organiche Elementari e del dimensionamento massimo sostenibile degli insediamenti e delle infrastrutture necessarie.

Il Piano articola il territorio in Sistemi e Subsistemi in funzione degli obiettivi, delle strategie da perseguire, nonché dalle relative azioni (art. 3 del Reg. n. 3/R 2007). In particolare, sono individuati i seguenti Sistemi e sub-sistemi:

Sistema Territoriale Collinare delle Cerbaie (suddiviso in Subsistema collinare settentrionale, Subsistema della collina abitata, Subsistema collinare di crinale);

Sistema Territoriale della pianura dell'Arno (suddiviso in Subsistema della pianura e Subsistema della golena);

Sistema Funzionale degli insediamenti (suddiviso in Subsistema degli insediamenti urbani a prevalente funzione residenziale, Subsistema degli insediamenti in territorio rurale o di matrice rurale, Subsistema degli insediamenti a prevalente funzione produttiva);

Sistema Funzionale delle infrastrutture e dei servizi (suddiviso in Subsistema delle Infrastrutture e Subsistema dei servizi).

I Sistemi e Subsistemi Territoriali e Funzionali, risultanti dalla scomposizione e dalla lettura critica delle relazioni intercorrenti tra le molteplici componenti territoriali, individuano indirizzi di tutela, valorizzazione e riqualificazione riferiti alle diverse tipologie di risorse ambientali e paesaggistiche, insediative, infrastrutturali e produttive.

La disciplina relativa alle Invarianti, ai Sistemi ed ai Subsistemi (Statuto di P.S.) forma un apparato normativo unitario le cui disposizioni devono essere lette in modo organico ed integrato al fine di una corretta azione di programmazione delle azioni di piano.

In particolare, lo Statuto del Territorio ricomprende le Invarianti Strutturali, ovvero le risorse, i beni e le regole d'uso (elementi prestazionali) da sottoporre a tutela al fine di garantire lo sviluppo sostenibile del territorio (L.R. n. 1/05, art. 4). Il Piano Strutturale individua nei propri elaborati le componenti territoriali areali e puntuali da assumere come Invarianti Strutturali del territorio, nonché i livelli di qualità delle specifiche risorse che costituiscono requisito prestazionale irrinunciabile.

La definizione della strategia dello sviluppo territoriale comunale di cui all'art. 53 comma 2 della L.R. n. 1/05 avviene mediante l'individuazione delle Unità Territoriali Organiche Elementari, corrispondenti ad ambiti in cui deve essere garantita l'equilibrata dotazione degli standard territoriali, nonché delle relative dimensioni massime sostenibili degli insediamenti, delle infrastrutture e dei servizi necessari.

## Statuto del Territorio ed Invarianti Strutturali

Lo Statuto del Territorio contenuto nel Piano Strutturale individua, ai sensi degli artt. 5 e 53 della LR1/05:

le risorse, che come recita la legge, “costituiscono struttura identitaria del territorio comunale”;

le Invarianti Strutturali;

i principi del governo del territorio;

i criteri per l'utilizzo delle risorse essenziali, nonché i relativi livelli minimi prestazionali e di qualità in riferimento a ciascun sistema territoriale e funzionale;

la disciplina per la valorizzazione del paesaggio;

le aree e gli immobili dichiarati di notevole interesse.

Lo Statuto del Territorio è parte fondamentale degli strumenti di pianificazione e garantisce il rispetto dei principi di democrazia partecipata e di sviluppo sostenibile.

Il territorio è il risultato di una stratificazione complessa derivante dall'evoluzione delle relazioni tra risorse ambientali, economiche, culturali e sociali. Al fine di approfondire e semplificare la comprensione e la gestione dei fenomeni territoriali, si rende necessaria una distinzione tra le diverse componenti che concorrono alla formazione delle relazioni suddette.

Il Piano Strutturale di Santa Maria a Monte ha quindi individuato, all'interno dello Statuto del Territorio, le Invarianti Strutturali, i Sistemi Territoriali e Funzionali, con i relativi Subsistemi (vedi capitolo precedente).

Lo Statuto del Territorio individua così le risorse prestazionali, puntuali e/o areali, derivanti dall'analisi di Quadro Conoscitivo, che costituiscono la struttura identitaria del territorio comunale e che interagiscono reciprocamente in maniera organica e non gerarchica tra loro.

Inoltre lo Statuto raccoglie non solo le Invarianti Strutturali del territorio da sottoporre a tutela, ma tutte quelle tipologie di beni territoriali che contribuiscono a determinare l'identità culturale e la specificità ambientale del Comune e che, pur richiedendo adeguati interventi di salvaguardia, sono comunque suscettibili di limitate e controllate azioni di trasformazione finalizzate alla conservazione o, ancor meglio all'implementazione del bene stesso.

Le Invarianti Strutturali, definite ai sensi dell'art. 4 della L.R. 1/05, rappresentano l'insieme delle risorse, dei beni e delle relative regole d'uso da sottoporre a tutela in quanto costituiscono l'identità territoriale e culturale dei luoghi, tanto da essere riconosciuti quali elementi cardine della struttura territoriale. Sono individuate dallo Statuto del Territorio come beni comuni non negoziabili nel processo di gestione e trasformazione del territorio.

Il Piano Strutturale, in relazione alle analisi del Quadro Conoscitivo ed agli obiettivi di governo del territorio, individua gli elementi territoriali areali, puntuali e prestazionali, di valore culturale, ambientale, sociale, funzionale che garantiscono lo sviluppo sostenibile per le generazioni presenti e future.

Le Invarianti Strutturali sono articolate in:

***Invarianti Strutturali puntuali ed areali***, che ricomprendono:

beni di rilevanza storica, architettonica testimoniale e sociale: area archeologica, il tessuto di antica formazione, i percorsi ed il patrimonio storico anche di valore testimoniale.

risorse di rilevanza ambientale, paesaggistica e sociale: risorse di valore ambientale e naturalistico.

**Invarianti Strutturali prestazionali**, che ricomprendono:

Relazioni ecologiche, funzionali e paesaggistiche

**Invarianti Strutturali puntuali ed areali**:

Beni di rilevanza storica, architettonica testimoniale e sociale

aree archeologiche: costituiscono un valore assoluto per il loro carattere storico, sociale e strategico, per le quali sono consentite azioni di tutela e valorizzazione, sia dei singoli beni archeologici, che del relativo contesto. Il R.U. potrà procedere a verifiche ed ad approfondimenti specifici, in relazione a campagne di scavo di ricerca condotte da soggetti pubblici o privati convenzionati, e definirà nel dettaglio, in accordo con gli Enti istituzionalmente preposti alla tutela, la disciplina per la tutela e la gestione di tali beni e del relativo sistema di relazioni, in particolare per la valorizzazione della pubblica fruizione.

Tessuti di antica formazione: coincidenti con i centri storici di Santa Maria a Monte e Montecalvoli, che mantengono i valori significativi connessi alla peculiare morfologia insediativa, gli interventi dovranno essere volti alla conservazione ed alla valorizzazione dei caratteri storici, tipologici ed architettonici del patrimonio edilizio, individuando destinazioni compatibili e strategie finalizzate al miglioramento della qualità urbana ed al superamento del degrado, in particolare sociale. In tal senso il R.U. dovrà favorire gli interventi di riqualificazione dello spazio pubblico e dei luoghi di centralità urbana, attraverso la valorizzazione dell'identità storica, incentivando funzioni di interesse pubblico, culturali, commerciali di vicinato e la fruizione turistica.

Ville: rappresentano un patrimonio storico architettonico da tutelare e conservare, per il quale sono ammissibili esclusivamente gli interventi di restauro finalizzati alla tutela ed alla valorizzazione degli organismi architettonici e del relativo contesto territoriale. Sulla base di puntuali e dettagliati approfondimenti conoscitivi, il R.U. dovrà individuare e disciplinare gli eventuali manufatti e/o elementi privi di interesse storico architettonico, per i quali potrà consentire azioni volte alla riqualificazione architettonica, nonché le funzioni compatibili nel rispetto dei caratteri storici, tipologici ed architettonici.

Architetture religiose e cimiteriali: sono elementi significativi dal punto di vista storico architettonico testimoniale e sociale; gli interventi ammessi sono di tutela e valorizzazione dei caratteri storici, artistici, testimoniali, rispetto ai quali eventuali interventi di ampliamento e/o adeguamento funzionale dovranno dimostrarsi compatibili e coerenti.

Edifici di antica formazione che conservano elementi di pregio architettonico testimoniale: sono gli edifici, presenti in territorio rurale, individuati nell'allegato 1, per i quali il P.S. prescrive interventi rivolti alla tutela dei valori tipologici e testimoniali ed alla riqualificazione delle parti degradate in coerenza con i predetti valori. Il Regolamento Urbanistico dovrà definire la disciplina del patrimonio edilizio in oggetto, anche attraverso integrazione ed aggiornamento dell'analisi conoscitiva di dettaglio allegata al P.S.

Sistemazioni idraulico agrarie: (ciglioni e terrazzamenti), anche qualora non cartografati, sono da considerarsi quali elementi di interesse ambientale, storico e paesaggistico. Tali sistemazioni idraulico

agrarie dovranno essere oggetto di specifiche norme di tutela e finalizzate alla manutenzione sia per il valore storico testimoniale che rivestono, che per la funzione che svolgono. Sono elementi di invarianza: le caratteristiche planoaltimetriche delle sistemazioni; le opere di contenimento (muri a secco, terrazzamenti, ciglioni, lunette, etc.) nel loro stato di consistenza formale e funzionale; le caratteristiche planoaltimetriche della viabilità e dei percorsi interni a dette aree; le alberature segnaletiche; il microreticolo idrografico, le opere e le sistemazioni idraulico-agrarie.

Percorsi di interesse storico: costituiscono una rete di viabilità di interesse per la fruizione storica e paesaggistica del territorio. In tal senso sono da tutelare e da valorizzare. In generale, sono consentite opere di manutenzione ordinaria e straordinaria che non alterino la sezione ed il tracciato, se non per comprovate esigenze di interesse pubblico. In tal senso il Regolamento Urbanistico definirà nel dettaglio la disciplina per la tutela e la gestione dei tracciati storici con l'obiettivo di incentivarne la fruizione del territorio, anche mediante l'utilizzo di sentieri pedonali, ciclabili ed ippovie. L'Amministrazione Comunale potrà predisporre un piano complessivo di valorizzazione del sistema dei percorsi storici presenti sia nel territorio comunale, che nei territori comunali limitrofi, in accordo con le relative Amministrazioni Comunali, specificandone le modalità di utilizzo, di recupero e di manutenzione.

Qualora tali percorsi siano corrispondenti, nell'attuale stato di fatto, a viabilità di carattere urbano ed extraurbano interessate da flussi di traffico di scorrimento, sono consentiti interventi di adeguamento/riqualificazione della sede stradale come disciplinati dalle norme del *Subsistema funzionale delle infrastrutture*, ferma restando la disciplina relativa alla tutela paesaggistica.

#### Risorse di rilevanza ambientale, paesaggistica e sociale

bosco: è una tra le risorse ambientali e paesaggistiche presenti nel territorio di rilevante valore. Sono ammessi interventi in coerenza con quanto disposto dalla L.R.T. 39/00 (Legge Forestale della Toscana) e dal relativo regolamento di attuazione finalizzati alla tutela ed alla valorizzazione attraverso politiche di gestione in grado di conciliare la conservazione dell'ecosistema forestale con gli obiettivi di sviluppo selvicolturale, fruizione turistica, salvaguardia degli incendi boschivi. Sono inoltre ammessi interventi di recupero produttivo delle aree di abbandono anche se evoluto a soprassuolo boschivo in coerenza con quanto disposto dalla Legge Forestale della Toscana.

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

Alberi di alto fusto disposti in filare lungo percorsi pubblici o privati, corsi d'acqua o confini di proprietà, il cui impianto originario sia storicizzato;

Alberi di alto fusto isolati aventi valore di segno paesaggistico e territoriale, in particolare se disposti in corrispondenza di crocevia, confini di proprietà, manufatti di interesse storico testimoniale;

Alberi di alto fusto all'interno di parchi e giardini di interesse storico - culturale (ville, complessi storici, parchi pubblici, ecc.)

Qualora per i filari alberati si verificano problemi di carattere fitosanitario, tali da comportare l'abbattimento, anche rispetto ad un solo esemplare, si dovrà procedere al rimpianto, salvo impossibilità. Il Regolamento Urbanistico potrà definire la disciplina per l'individuazione, la tutela e la gestione di tali

elementi, meglio se coordinati da un Piano di settore (Regolamento di Polizia rurale o altro). La tutela è da estendersi all'intorno ambientale nel quale l'elemento o gli elementi sono collocati, al fine di salvaguardarne le relazioni spaziali e percettive con il contesto di riferimento.

Sistema idrico: per il reticolo idrografico è vietata l'alterazione del tracciato, la copertura o l'artificializzazione dell'alveo e delle sponde, se non per comprovate esigenze, comunque soggette ad autorizzazione degli Enti competenti. Per i predetti elementi è fatto obbligo di manutenzione da parte degli Enti competenti nonché dei proprietari dei fondi interessati. Gli interventi di manutenzione dovranno essere condotti in relazione alle modalità e tecniche finalizzate a mantenere le caratteristiche funzionali, morfologiche e materiali della rete di drenaggio o a ripristinare tali caratteristiche, qualora esse siano state perdute in seguito a mancata manutenzione od a interventi alterativi. Sono consentiti interventi finalizzati alla messa in sicurezza, purché attuati con tecniche e procedimenti compatibili con le caratteristiche dei luoghi. Tale Invariante, oltre ad assicurare la funzione ecologica ed il mantenimento degli equilibri idrogeologici, rappresenta anche un arricchimento percettivo del paesaggio urbano e rurale.

Sito di importanza regionale - SIR 63 Le Cerbaie: l'area è di rilevante interesse ambientale e paesaggistico caratterizzata dalla presenza di boschi, "vallini" e di porzioni di territorio coltivate; questi elementi rivestono anche un valore di carattere percettivo. Il Sir possiede un'elevata diversità ecologica da preservare ed implementare. Il R.U. potrà individuare modalità di tutela di tale risorsa anche definendo le attività e le forme di fruizione compatibili nel sito di interesse comunitario, in accordo con gli Enti competenti, in particolare in coerenza con il Piano di Gestione della Provincia di Pisa, al fine di programmare azioni unitarie rispetto alla risorsa ambientale riconosciuta. In tal senso potranno essere favoriti percorsi naturalistici, ippovie e percorsi trekking.

Habitat Natura 2000: sono da considerarsi risorse naturalistiche di elevato valore; di conseguenza, in coerenza con le indicazioni del Piano di Gestione provinciale, dovranno essere salvaguardate e protette, anche attraverso azioni coordinate. Non sono ammessi interventi che alterino gli equilibri ecologici dei siti.

Sfagneta delle Pianore, ubicata nel SIR delle Cerbaie, costituisce una risorsa ambientale da conservare e valorizzare, definita dalla Direttiva Habitat 92/43/CEE. La Sfagneta relitta assume un carattere di rilevante significato anche per gli elementi floristici e vegetazionali presenti.

### ***Invarianti Strutturali prestazionali***

Relazioni ecologiche, funzionali e paesaggistiche:

Ambiti di connessione ecologica e paesaggistica con il sistema idraulico di pianura: rappresentano un'area di valenza ecologica, paesaggistica e funzionale, da valorizzare e rendere fruibile, attraverso percorsi di mobilità dolce; eventuali sistemazioni ed arredi potranno essere consentiti solo se si configurino a basso impatto ambientale e paesaggistico. Gli habitat fluviali sono da conservare al fine del mantenimento della biodiversità, in coerenza con le normative vigenti, in particolare si rimanda all'art. 55 e 56 del Regolamento Forestale 48/R/2003.

In tale ambito è esclusa la nuova edificazione, tuttavia il R.U. potrà consentire ampliamenti *una tantum*, qualora strettamente necessari al fine della riqualificazione dell'edificato esistente. Il R.U. dovrà stabilire l'unitarietà di detti ambiti, garantendo una connessione fisica e percettiva, limitando la realizzazione di

recinzioni. Il R.U. potrà inoltre valutare la possibilità di interventi edilizi funzionali alle esigenze delle aziende agricole ivi presenti, qualora non sussistano alternative di localizzazione in aree esterne, individuandone criteri e condizioni di fattibilità.

L'ambito in connessione con il collettore e con l'Antifosso, oltre ad essere di tutela rispetto al corso d'acqua, potrà divenire potenzialmente funzionale dal punto di vista di protezione idraulica, quale cassa di espansione per la messa in sicurezza del territorio, nonché formare un parco fluviale connesso con l'ambito rurale, strategico dal punto di vista sociale e turistico.

Il Piano Strutturale individua il palealveo dell'Arno in loc. Arnovecchio quale Invariante Strutturale, elemento caratterizzante della bonifica. Anche in tale ambito dovranno essere promossi interventi di protezione del rischio idraulico combinati con interventi di gestione delle risorse naturali. Non è ammessa la nuova edificazione.

Il R.U. potrà stabilire le regole ed i criteri di gestione, utilizzo e trasformazione delle *aree di connessione ecologica e paesaggistica con il sistema idraulico di pianura*, attraverso una progettazione unitaria del parco, che metta in relazione i valori riconosciuti. Gli interventi ammessi dovranno consentire la fruizione di queste parti di territorio, anche mediante piste ciclabili lungo il corso d'acqua. In sede di R.U. potranno essere promossi progetti di sistemazione a verde attraverso l'impianto di fasce alberate e la sistemazione delle strade e dei canali con i criteri dell'architettura paesaggistica.

Connessioni ecologiche: rappresentano le relazioni fisiche e percettive che devono essere mantenute e salvaguardate al fine di rispettare i contesti rurali, ambientali, paesaggistici appartenenti anche a sistemi e sottosistemi territoriali diversi, anche in riferimento ai corsi d'acqua. In tal senso il R.U. dovrà dettare criteri e prescrizioni per evitare saldature percettive, ambientali e funzionali.

Ambito di interesse paesaggistico interagente con il centro storico: tale ambito costituisce un rilevante valore strutturale e percettivo per la configurazione morfologica che mette in stretto rapporto il nucleo di Santa Maria a Monte e il territorio rurale circostante, in modo da garantire la definizione del margine urbano e valorizzare l'immagine del nucleo storico. E' soggetto a specifica disciplina di tutela, anche in coerenza alle disposizioni contenute nelle schede di paesaggio del PIT. L'obiettivo è conservare il rapporto fisico e percettivo esistente fra il nucleo storico e le aree circostanti. Il R.U. valuterà la possibilità di realizzazione di modesti interventi di trasformazione finalizzati al mantenimento dei caratteri paesaggistici e/o di pubblico interesse, in ogni caso da prevedere in contiguità con gli edifici esistenti e previa valutazione dei loro effetti, in riferimento a specifici indicatori paesaggistici ed ambientali.

Approdo: è stato individuato in località la Navetta l'antico passaggio del fiume, quale elemento prestazionale per la valorizzazione del territorio. Il R.U. (o altro atto di programmazione, anche intercomunale) potrà prevedere uno o più scali, da ubicare rispetto a un quadro conoscitivo di dettaglio, funzionali quali scalo turistico e "passo di barca"; l'obiettivo è la navigabilità del fiume, così da divenire elemento di valorizzazione e di fruizione turistica del territorio.

Percorsi di interesse paesaggistico: costituiscono una potenzialità percettiva da tutelare e da valorizzare, anche in funzione della fruibilità ambientale e paesaggistica del territorio. Il Regolamento Urbanistico stabilirà una disciplina per la tutela percettiva da detti percorsi, che saranno incentivati per la fruizione del territorio.

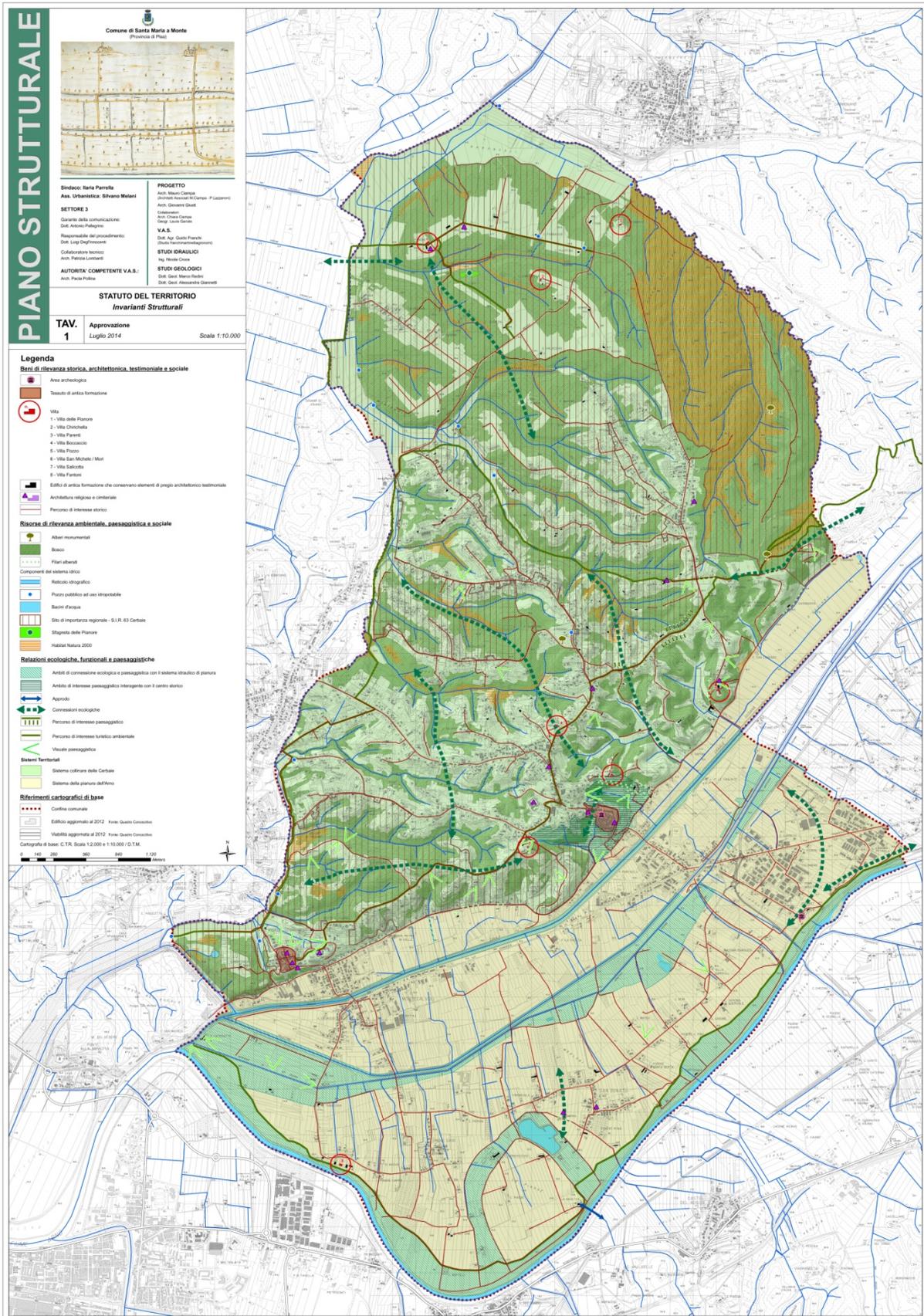
L'Amministrazione Comunale potrà predisporre un piano complessivo di valorizzazione del sistema dei percorsi di interesse paesaggistico connessi con i percorsi storici presenti sia nel territorio comunale, che nei territori comunali limitrofi, in accordo con le relative Amministrazioni Comunali, specificandone le modalità di utilizzo, di recupero, di manutenzione e di fruizione. E' da favorire la formazione di una rete di percorsi a carattere ciclopedonale.

Visuali paesaggistiche: rappresentano i luoghi da cui si ha una visibilità rispetto al territorio circostante. Nella cartografia di PS (cfr Tav.1) sono evidenziate soltanto alcune visuali presenti sul territorio, con valore esemplificativo. Il Regolamento Urbanistico dovrà integrare e garantire la prestazione, approfondire tali elementi attraverso un aggiornamento di dettaglio del quadro conoscitivo, nonchè definire una disciplina puntuale per gli eventuali interventi di trasformazione in modo da dare criteri e regole per salvaguardare tutte le relazioni di continuità visiva e tutelare i varchi tra i nuclei insediati.

Percorso di interesse turistico ambientale: costituiscono una rete di potenzialità in termini di fruibilità turistica sostenibile rispetto alle caratteristiche ambientali, paesaggistiche del territorio.

L'Amministrazione Comunale potrà predisporre un piano complessivo di valorizzazione del sistema dei percorsi di interesse paesaggistico connessi con i percorsi storici presenti sia nel territorio comunale, che nei territori comunali limitrofi, in accordo con le relative Amministrazioni Comunali, specificandone le modalità di utilizzo, di recupero, di manutenzione per favorire una fruizione sostenibile. E' da favorire la formazione di una rete di percorsi a carattere ciclopedonale.

Il Piano Strutturale fa proprie le direttive e le prescrizioni contenute nelle schede del vincolo paesaggistico ai sensi del DM 42/2004, in particolare DM 17/05/1958, nonché le direttive e le prescrizioni di cui al Titolo I Capo II del vigente PTC, con particolare riferimento alla disciplina delle Invarianti Strutturali ivi individuate, che costituisce parte integrante dello Statuto di P.S.



Invarianti Strutturali

## Sistemi Territoriali e Funzionali

### I SISTEMI TERRITORIALI

Il Piano Strutturale articola l'insieme delle componenti ambientali e paesaggistiche del territorio comunale all'interno dei seguenti Sistemi Territoriali:

Il Sistema collinare delle Cerbaie, a sua volta articolato in:

- *Subsistema collinare settentrionale*
- *Subsistema della collina abitata*
- *Subsistema collinare di crinale*

Il Sistema della pianura dell'Arno a sua volta articolato in:

- *Subsistema della pianura*
- *Subsistema della golena*

L'individuazione dei Sistemi Territoriali è funzionale al riconoscimento dei distinti caratteri morfologici, ambientali, paesaggistici e storico-identitari che connotano parti organiche del territorio comunale, ed è propedeutica alla definizione di specifici e differenziati indirizzi, criteri e prescrizioni per l'utilizzazione delle risorse essenziali, di cui all'art. 3 della L.R. 1/05, e dei relativi livelli minimi prestazionali e di qualità. Tali disposizioni costituiscono riferimento vincolante per la formazione degli atti di governo del territorio, di cui all'art. 10 della L.R. 1/05.

Tali disposizioni comprendono anche la disciplina per la valorizzazione del paesaggio di cui all'art. 53 comma 1 lettera e) della L.R. 1/05, nonché la disciplina del territorio rurale di cui al Titolo IV Capo III della L.R. 1/05.

Il Sistema collinare delle Cerbaie, individuato cartograficamente alla Tav. 2 del P.S., comprende la parte del territorio comunale interessata dai rilievi che formano l'estremità occidentale del più ampio complesso collinare delle Cerbaie, ed è delimitato a sud dalla via di Lungomonte, sugli altri lati dal confine amministrativo. A livello morfologico, il sistema è caratterizzato da una dorsale principale (il "crinale") disposta parallelamente alla fascia pedecollinare (il "lungomonte"), dalla quale dipartono una serie di crinali secondari che, con andamento a pettine ed orientamento nordovest-sudest, si estendono fino ai margini dell'ex lago di Sesto (ora padule di Bientina). L'assetto morfologico ed idrografico ha determinato anche il processo storico di formazione della struttura insediativa, che lungo la dorsale principale si è attestata in corrispondenza dei promontori affacciati sulla pianura dell'Arno (i centri storici di Santa Maria a Monte e Montecalvoli, le ville, ecc.), mentre nella parte collinare interna si è progressivamente affermato (soprattutto in tempi recenti) un sistema insediativo prevalentemente disposto lungo le viabilità di crinale senza la formazione di veri e propri organismi urbani.

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

Il P.S., in relazione alla lettura delle componenti morfologiche, ambientali, paesaggistiche, insediative ed infrastrutturali del territorio collinare, articola il Sistema Territoriale in tre sottosistemi, al fine di definire criteri ed indirizzi differenziati in funzione delle relative specificità territoriali. In particolare:

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

Il Subsistema della collina abitata corrisponde alla fascia centrale del territorio collinare, compresa tra la dorsale affacciata sul Valdarno ed il confine con il comune di Bientina; caratterizzata morfologicamente da una successione di crinali e vallini umidi disposti parallelamente in direzione nordovest-sudest, è contraddistinta da una diffusa presenza insediativa, consolidatasi soprattutto negli ultimi decenni con la proliferazione di aggregazioni edilizie lineari lungo le viabilità di crinale. Il territorio conserva tuttavia caratteri ambientali e paesaggistici di interesse, soprattutto in relazione agli ecosistemi umidi dei vallini ed alla permanenza di sistemazioni idraulico agrarie tradizionali (cigionamenti).

Il Subsistema collinare di crinale corrisponde ai rilievi collinari disposti lungo la dorsale principale del sistema delle Cerbaie, paralleli alla fascia pedecollinare e visivamente rivolti verso la sottostante pianura del Valdarno Inferiore. Area di primo attestamento ed evoluzione della struttura insediativa storica, è caratterizzata da valori paesaggistici ed ambientali di notevole interesse, sia in relazione alla particolare visibilità da e verso il Valdarno, che alla diffusa presenza di emergenze storiche, culturali e paesaggistiche (centri storici, ville, filari alberati, ecc.).

Il Sistema della pianura dell'Arno, individuato cartograficamente alla Tav. 2 del P.S., comprende la parte del territorio comunale facente parte della pianura alluvionale dell'Arno, delimitata a nord dalla via di Lungomonte e, sugli altri lati, dal fiume Arno. Il sistema è connotato dalla struttura idrografica formatasi a seguito degli storici interventi di bonifica (oltre al fiume Arno, il canale Usciana, il Collettore e l'Antifosso), che divide la pianura in tre fasce pressochè parallele (l'area del lungomonte, quella compresa tra l'Usciana e l'Antifosso, la piana di San Donato).

La struttura insediativa della pianura è organizzata intorno alle tre polarità di Ponticelli, Montecalvoli basso e San Donato, con la presenza di una estesa area produttiva al confine con il comune di Castelfranco.

Il P.S., in relazione alla lettura delle componenti morfologiche, ambientali, paesaggistiche, insediative ed infrastrutturali del territorio di pianura, articola il Sistema Territoriale in due sottosistemi, al fine di definire criteri ed indirizzi differenziati in funzione delle relative specificità territoriali. In particolare:

Il Subsistema della pianura corrisponde alla parte del territorio comunale compresa tra la viabilità di Lungomonte e l'argine del fiume Arno, ed è contraddistinto sia dalla presenza di insediamenti urbani, che da diffuse attività agricole di tipo produttivo. L'assetto territoriale è fortemente caratterizzato dal reticolo idraulico ed infrastrutturale, rispetto al quale devono essere garantite adeguate relazioni di continuità dal punto di vista ecologico e paesaggistico.

Il Subsistema della golena corrisponde alla ristretta fascia di territorio che ricade in ambito golenale dell'Arno, caratterizzata prevalentemente da sistemazioni idrauliche ed aree agricole, riveste particolare interesse per il suo ruolo di corridoio ecologico ed ambito potenziale per attività di fruizione e percorsi di mobilità dolce.

Per ciascuno dei Sistemi e Subsistemi, di cui ai precedenti commi, il Piano Strutturale definisce norme indirizzi e regole mirate alla tutela dei caratteri distintivi ed alla valorizzazione delle componenti ambientali, paesaggistiche, insediative, socioeconomiche ed infrastrutturali, nonché alla promozione delle economie sostenibili collegate (forme di agricoltura compatibili, turismo naturalistico e culturale, servizi ed attività per il tempo libero, ecc.).

Il P.S. detta inoltre indirizzi e regole mirate alla tutela delle risorse ed al superamento delle criticità rilevate nel Rapporto Ambientale di cui alla L.R. 10/10 e succ. mod., nonché alla individuazione ed alla verifica delle soglie di trasformazione sostenibili nel rispetto della capacità di riproduzione delle risorse.

In particolare, il Piano Strutturale intende perseguire gli obiettivi di valorizzazione del territorio rurale e delle attività agricole, di tutela degli habitat di rilevanza ambientale e naturalistica, di tutela della qualità ambientale, di difesa del suolo e riduzione del rischio idraulico.

Il perseguimento di tali obiettivi, e la definizione delle relative azioni, riveste una triplice funzione strategica:

- di *tutela degli equilibri ecologici ed ambientali*;
- di *conservazione dei valori paesaggistici, storici ed identitari*;
- di *promozione di forme d'uso e di economie sostenibili*.

In riferimento alla funzione di **tutela degli equilibri ecologici ed ambientali**, di cui al punto a) il P.S. riconosce come indirizzo prioritario la tutela dei valori ambientali, naturalistici e di biodiversità presenti nel territorio collinare e di pianura, ed in modo particolarmente significativo all'interno dell'area SIR/SIC Cerbaie istituita ai sensi della L.R. 56/00.

Costituisce inoltre indirizzo fondamentale la difesa degli equilibri idrogeologici del territorio, con particolare riferimento alle condizioni di sicurezza geomorfologica ed idraulica ed alla prevenzione/superamento dei fenomeni di degrado (incendi, abbandono). In tal senso il R.U. dovrà prevedere, attraverso specifica disciplina di dettaglio:

- La tutela delle aste fluviali e delle fasce verdi intorno ai corsi d'acqua, anche attraverso l'individuazione di appositi corridoi e fasce di rispetto.
- L'adozione di specifiche misure per il miglioramento dell'assetto geomorfologico ed idraulico complessivo, prevedendo interventi tesi a salvaguardare e migliorare il reticolo idraulico esistente ed a mitigare le condizioni di rischio, nonché, per le aree collinari, al miglioramento della stabilità dei versanti ed alla regimazione delle acque anche attraverso l'individuazione di specifici condizionamenti alla fattibilità degli interventi nel rispetto delle indicazioni di cui alla specifica normativa.
- L'applicazione, per quanto di propria competenza, delle misure di conservazione, di cui alla DGR 644/04, relativa al SIR/SIC Cerbaie, assicurando, anche attraverso l'individuazione degli interventi

da subordinare a valutazione di incidenza, un equilibrato rapporto tra le esigenze di tutela degli habitat naturali e quelle collegate alla presenza di attività agricole ed insediamenti residenziali consolidati;

- La tutela degli equilibri ecologici degli habitat Natura 2000 di cui al Piano di Gestione del SIR/SIC Cerbaie della Provincia di Pisa, anche esterni al sito, attraverso la predisposizione di idonee misure di protezione;
- La conservazione dei caratteri di ruralità e naturalità delle aree ancora inedificate;
- La conservazione ed il rafforzamento dei corridoi ecologici di connessione tra pianura fluviale e aree collinari, in particolare degli ecosistemi fluviali e golenali e della loro continuità e della loro continuità, come habitat da conservare ai fini del mantenimento delle biodiversità, e con ripristino delle aree degradate, a cui possono essere associati percorsi per la mobilità ciclo-pedonale.
- La valorizzazione ed il potenziamento delle connessioni ecologiche e dei corridoi ambientali che svolgono funzione di elementi connettivi fra le residue aree naturali, il territorio rurale e la struttura insediativa, con particolare riferimento agli “ambiti di connessione ecologica e paesaggistica con il sistema idraulico di pianura” descritti meglio nel seguito.
- La valorizzazione ed il potenziamento delle connessioni ecologiche e dei corridoi ambientali che svolgono funzione di elementi connettivi del sistema delle aree protette e di interesse naturalistico di area vasta che va dal Monte Pisano alle Cerbaie passando per il Padule di Bientina;

Gli indirizzi di cui sopra si applicano in modo congiunto ed integrato alle disposizioni di relative alle componenti territoriali che costituiscono Invariante Strutturale.

In riferimento alla funzione di **conservazione attiva dei valori paesaggistici, storici ed identitari**, il P.S. riconosce come indirizzo prioritario la tutela e la valorizzazione dell'insieme dei beni antropici ed ambientali che costituisce l'immagine paesaggistica dei luoghi, quale patrimonio identitario collettivo da salvaguardare e recuperare, con particolare riferimento ad elementi, ricompresi nella disciplina delle Invarianti Strutturali, quali sistemazioni idraulico agrarie, percorsi storici, patrimonio edilizio rurale, beni storico architettonici, alberature monumentali, percorsi e visuali panoramiche da tutelare.

Il P.S. recepisce inoltre le prescrizioni e i criteri di tutela del paesaggio agrario contenuti nella disciplina del P.T.C. aggiornando la lettura delle tavole allegate allo strumento della pianificazione provinciale.

In tal senso il R.U. dovrà prevedere, attraverso specifica disciplina di dettaglio:

- La tutela, valorizzazione e riqualificazione degli elementi strutturanti il paesaggio agrario collinare, attraverso la definizione di idonee regole di tutela e manutenzione delle sistemazioni idraulico agrarie tradizionali (cigliani), degli oliveti terrazzati, degli elementi vegetazionali tipici, della viabilità minore, nel rispetto delle disposizioni di cui al vigente PTC, dei segni e dei manufatti di interesse testimoniale, anche attraverso la promozione di forme di conduzione dei fondi agricoli non direttamente finalizzate alla produzione agricola.
- La tutela dei corridoi ecologici esistenti e la promozione della loro ricostituzione ed implementazione attraverso l'impianto di fasce alberate, la sistemazione delle strade e dei corsi d'acqua con i criteri dell'architettura paesaggistica, nonché alla salvaguardia dei residui varchi

ambientali tra i nuclei insediati, in particolare limitando l'espansione edilizia lineare lungo le viabilità esistenti.

- La tutela e la valorizzazione dell'ambito paesaggistico interagente con il centro storico di Santa Maria a Monte, al fine di salvaguardarne l'integrità percettiva ed i valori riconosciuti con lo specifico vincolo di cui all'art. 136 del D.Lgs 42/2004, in coerenza con le disposizioni relative alle Invarianti Strutturali.
- La conservazione e valorizzazione delle visuali paesaggistiche percepite da e verso i rilievi collinari, con particolare riferimento a quelle percepite dai percorsi panoramici e di interesse paesaggistico riconosciuti tra le Invarianti Strutturali. Costituisce ambito di particolare attenzione il "Subsistema collinare di crinale", per le significative relazioni percettive con la pianura del Valdarno Inferiore.
- La conservazione degli elementi vegetazionali tipici, quali siepi e filari alberati da sottoporre a tutela ai sensi e per gli effetti della L.R. 39/2000 e del suo regolamento di attuazione n°48/R/2003, nonché degli alberi monumentali ai sensi della L.R. 60/98 e s.m.i.
- La definizione di regole e criteri per la realizzazione di infrastrutture, impianti e manufatti suscettibili di apportare alterazioni significative dei valori ambientali e paesaggistici del territorio collinare, al fine di impedirne o mitigare gli impatti visivi, acustici e luminosi (con particolare riferimento a nuove viabilità, linee elettriche, antenne e ripetitori, impianti di produzione di energia).
- La disciplina delle sistemazioni esterne quali recinzioni, staccionate, marciapiedi, pavimentazioni dei resedi, muretti di recinzione, volumi tecnici a protezione di impianti tecnologici in coerenza con gli obiettivi di tutela perseguiti dal P.S. e gli altri ulteriori vincoli ove sussistenti.
- La disciplina delle recinzioni a servizio delle attività non residenziali sottesa ad escludere eccessiva frammentazione del territorio rurale privilegiando, dove consentite, modalità di realizzazione delle stesse non di carattere invasivo.
- Una specifica disciplina sottesa ad escludere la piantumazione di specie arboree non autoctone quali Robinia pseudoacacia.

Gli indirizzi di cui sopra si applicano in modo congiunto ed integrato alle disposizioni di relative alle componenti territoriali che costituiscono Invariante Strutturale.

In riferimento alla funzione di **promozione di forme d'uso e di economie sostenibili**, di cui al punto c), il P.S. individua nell'agricoltura una forma essenziale di presidio del territorio nonché di promozione di economie sostenibili "di filiera corta", così come incentiva lo sviluppo di attività e forme di fruizione improntate al turismo culturale e naturalistico ed al tempo libero, anche al fine di sostenere lo sviluppo di attività economiche locali. In tal senso il R.U. dovrà prevedere, attraverso specifica disciplina di dettaglio:

- La valorizzazione dell'economia rurale attraverso il consolidamento del ruolo multifunzionale dell'agricoltura, anche integrata con la fruizione del territorio rurale per il tempo libero e la produzione per autoconsumo, nel rispetto delle risorse ambientali e paesaggistiche del territorio, in applicazione dei criteri, degli indirizzi e delle prescrizioni relative alla specifica disciplina del territorio rurale.

- La realizzazione di percorsi ad aree attrezzate per la fruizione del territorio rurale con finalità turistiche, naturalistiche, ricreative e di educazione ambientale, anche attraverso l'individuazione di itinerari tematici a carattere locale e territoriale e nel rispetto delle esigenze di tutela dei valori ambientali e paesaggistici; in particolare prevedendo l'integrazione e lo sviluppo del sistema ciclo pedonale della pianura.
- La disciplina delle attività integrate e compatibili con il territorio rurale.
- La possibilità di nuovi impegni di suolo per usi commerciali, per servizi, per la formazione, per la ricerca, per il turismo e per il tempo libero, a condizione che siano parte integrante di quelli agricolo-forestali. Detti nuovi impegni possono aver luogo solamente previa verifica di compatibilità con gli elementi strutturali dei paesaggi collinari all'uopo previamente individuati e previa definizione negli stessi della relativa disciplina paesaggistica, anche ai fini del corretto inserimento paesistico di un'architettura di qualità, secondo le direttive di cui all'articolo 21, commi 3 e 4 del PIT e in conformità con le prescrizioni paesaggistiche del medesimo, nonché a norma di quanto prevedono i piani di bacino ed in particolare di quelli relativi all'assetto idrogeologico con riferimento a nuovi impegni di suolo. Tali interventi debbono comunque concorrere alla tutela ed alla riqualificazione degli insediamenti esistenti, nel rispetto del dimensionamento di cui all'art. 18 delle presenti norme.
- La disciplina della realizzazione di impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili, nel rispetto dei preminenti valori ambientali e paesaggistici del territorio nonché delle normative vigenti e degli indirizzi di cui alla linee guida ed agli strumenti di programmazione regionali e provinciali (PTC). In particolare, l'utilizzo dei pannelli fotovoltaici e delle pale eoliche dovrà essere valutato in sede di R.U. in relazione ai parametri della qualità paesistica, ambiti di riconosciuto valore storico e della tutela della biodiversità. L'utilizzo delle biomasse dovrà essere disciplinato in ordine alla possibilità di individuare il sito per la centrale di produzione in ambito ove sia al contempo facilmente reperibile la materia prima necessaria all'alimentazione, tenuto conto della sua capacità rigenerativa e delle condizioni riferibili alla cosiddetta filiera corta, nonché alle ripercussioni sulle infrastrutture e sul traffico.

I siti con beni paesaggistici e culturali, di cui all'art. 6 delle presenti norme (ivi comprese le aree sottoposte a tutela naturalistica ai sensi della "Direttiva Habitat" – SIC/SIR), sono esclusi dalla localizzazione degli interventi per la produzione di energia da fonte rinnovabile, mentre sono ammissibili soluzioni per il soddisfacimento dei consumi degli insediamenti ivi esistenti. E' inoltre da evitarsi la collocazione di impianti ed elettrodotti aerei nelle aree di elevata qualità ambientale e paesaggistica, nelle aree di pertinenza dei centri, degli aggregati e dei beni storico architettonici, nelle aree interessate dalle emergenze paesaggistiche, nelle aree di elevata visibilità.

Il R.U., in applicazione della legislazione vigente ed in relazione all'evoluzione tecnologica del settore, potrà fornire indicazioni in merito alle caratteristiche tipologiche, funzionali e dimensionali degli impianti da realizzare, nonché alle eventuali zone in cui tali impianti non sono ammessi, in particolare valutando localizzazioni e tipologie che privilegino l'inserimento degli impianti rispetto agli obiettivi di compatibilità ambientale e paesaggistica, anche in riferimento alle recenti indicazioni regionali in materia.

Costituisce scelta qualificante del Piano Strutturale l'individuazione degli "Ambiti di connessione ecologica e paesaggistica con il sistema idraulico di pianura", corrispondenti ad ambiti territoriali strettamente interagenti con il reticolo idrografico esistente e con gli elementi testimoniali del suo assetto storico (paleoalveo in località Arnovecchio), ai quali sono associate funzioni strategiche di connessione ecologica, valorizzazione paesaggistica, fruizione per l'uso pubblico e per il tempo libero, di salvaguardia e sicurezza idraulica.

In particolare, per tali ambiti il R.U. dovrà, in coerenza con la disciplina delle Invarianti Strutturali, definire una specifica disciplina che preveda:

la tutela, la manutenzione e la riqualificazione del reticolo idraulico e delle relative opere di regimazione, nonché delle sistemazioni idraulico agrarie di interesse paesaggistico;

la possibilità di localizzare in detti ambiti aree attrezzate a verde per la fruizione naturalistica e per il tempo libero (parco agrario, sportivo, ecc.), attraverso la realizzazione di opportuni interventi di sistemazione ambientale, recupero delle componenti di interesse paesaggistico, anche in associazione a servizi di interesse pubblico ed in collegamento a percorsi di mobilità dolce (ciclopedonale);

per gli ambiti ubicati in prossimità del Collettore e dell'Antifosso di Usciana, la possibilità di associare gli interventi e le funzioni di cui al precedente punto b) con sistemazioni ed opere idonee a garantire condizioni di autosicurezza locale rispetto al rischio idraulico, a compensazione di interventi di trasformazione urbanistica previsti all'interno delle U.T.O.E. a carattere residenziale e produttivo. Tali sistemazioni potranno essere realizzate attraverso interventi di iniziativa pubblica o privata convenzionata, previa redazione di idonei studi idraulici.

La definizione delle condizioni di compatibilità delle funzioni e degli interventi sopra elencati con lo svolgimento delle attività di conduzione agricola del territorio, anche attraverso la predisposizione di specifiche misure in integrazione alla disciplina del territorio rurale.

Il **territorio rurale** costituisce ambito di applicazione delle disposizioni di cui al Titolo IV Capo III della L.R. 1/05. Il Piano Strutturale individua il territorio rurale come il complesso delle aree non interessate dai Sistemi funzionali degli Insediamenti e delle Infrastrutture, di cui alla Tav. 2 del Piano, da perimetrare in dettaglio in sede di Regolamento urbanistico.

Il territorio rurale comunale è stato classificato come "Zona a prevalente funzione agricola" ai sensi dell'art. 40 della L.R. 1/05, in quanto, sulla base del quadro conoscitivo di cui alla specifica Relazione Agronomica, non sono state riscontrate peculiarità produttive, strutturazioni del territorio e quant'altro necessario per poter classificare porzioni di territorio per la funzione agricola esclusiva. Le aree a prevalente funzione agricola sono quelle ove si riscontra la presenza di diffusi miglioramenti fondiari che caratterizzano in modo permanente l'assetto del territorio ed il sistema produttivo agrario (sistemazioni idraulico agrarie, viabilità storica, formazioni arboree che caratterizzano strade, linee di confine e delimitazioni di campi, opere edilizie funzionali al ciclo produttivo aziendale, colture arboree specializzate ed in particolare viti e olivi per produzioni di pregio, infrastrutture per la trasformazione e commercializzazione dei prodotti) e di un contesto economico, storico e culturale specifico e legato alla tradizione agricola (aziende storiche, unità

aziendali di grandi dimensioni economiche, notevole numero di addetti del settore e dell'indotto, sedi di istituzioni specifiche). In tali aree, che esplicano chiaramente vocazione pedo-climatica e strutturale per la produzione di prodotti tipici di alta qualità, sono prioritariamente da salvaguardare e favorire l'agricoltura e le attività ad essa connesse.

All'interno del territorio rurale, il R.U. disciplina gli interventi connessi con le seguenti attività e funzioni:

- coltivazione dei terreni, pascolo, zootecnia (cinotecnica, allevamento equini esclusi allevamenti animali non autoctoni) ed apicoltura;
- selvicoltura, raccolta prodotti del bosco, conservazione, trasformazione e vendita diretta dei prodotti agricoli ed attività direttamente connesse;
- attività faunistico-venatoria;
- residenza agricola in edifici esistenti;
- residenza non agricola in edifici esistenti;
- annessi agricoli;
- agriturismo in edifici esistenti;
- attività turistico - ricettive in edifici esistenti;
- reti ed impianti tecnologici, nel rispetto di criteri di compatibilità paesistico-ambientale;
- attività pubbliche o di interesse pubblico.
- attività produttive legittimamente esistenti alla data di adozione del P.S., per le quali dovrà essere predisposta una specifica disciplina che ne consenta gli adeguamenti funzionali eventualmente necessari al mantenimento della capacità produttiva secondo modalità coerenti e compatibili con il contesto territoriale, ambientale e paesaggistico.

Gli usi e le trasformazioni dei suoli e degli edifici e la nuova edificazione all'interno di dette aree, in presenza delle Invarianti Strutturali (presenza di habitat di pregio ai sensi della Direttiva 92/43/CEE), sono soggetti alle limitazioni previste dal Piano Strutturale e dalla legislazione vigente. Il R.U. potrà attuare, all'interno di tali aree, specifiche prescrizioni per gli interventi di tutela paesaggistica, riqualificazione ambientale e trasformazione urbanistico-edilizia, nel rispetto delle vigenti norme regionali per le zone a prevalente funzione agricola ed in coerenza con l'articolazione in sistemi e sottosistemi territoriali individuata dal P.S.

Gli atti di governo disciplinano le pratiche colturali e le sistemazioni agrarie finalizzate alla attività agricola nel rispetto delle tradizioni locali (quali impiego di paleria lignea, reimpianto di alberature autoctone sia a filare che come pianta segnaletica singola ai margini degli appezzamenti, disposizioni dei filari assecondando l'orografia del territorio e riadattando sestì di impianto tradizionali, regimazione idraulica, ripristino di fasce alberate con essenze autoctone, ecc.). Le colture dell'olivo costituiscono elemento insostituibile dell'agromosaico e devono essere pertanto tutelate dal R.U. nel rispetto dei seguenti indirizzi: procedere alla salvaguardia a scopo produttivo di tutti quegli appezzamenti ad oliveto in attuale fase di abbandono. Nel recupero dovrà essere posta la massima attenzione al ripristino ed adeguamento della regimazione idraulico-agraria.

mantenere l'impianto inerbito, data la particolare orografia del territorio e, in particolare, della strutturazione delle aree investite ad oliveto.

La realizzazione di nuovi edifici rurali potrà essere consentita dal R.U. solo previa approvazione del Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale (P.A.P.M.A.A.), proposto secondo i modelli definiti dall'amministrazione provinciale, contenente l'impegno al mantenimento in produzioni delle superfici minime fondiari stabilite dal P.T.C. Il R.U. definirà dimensione, caratteristiche tipologiche, materiali e criteri di localizzazione dei nuovi edifici ad uso abitativo, oltre ad una specifica disciplina che assicuri la tutela dei caratteri paesaggistici del territorio, garantendo la coerenza tra i nuovi organismi edilizi ed il contesto circostante.

La nuova edificazione di annessi agricoli costituenti pertinenze dei fondi agricoli degli Imprenditori Agricoli (I.A.) è soggetta alle disposizioni dell'art. 4 del Regolamento di attuazione del titolo IV, capo III della L.R. 1/2005, n. 5/R, ed è consentita previa dimostrazione della impossibilità di recuperare a tal scopo edifici esistenti. Il R.U. disciplinerà i nuovi annessi privilegiandone la realizzazione preferibilmente in aderenza e comunque nelle aree adiacenti agli edifici esistenti, salvo comprovati impedimenti tecnici e/o di carattere paesaggistico. In relazione alle specificità degli aspetti ambientali, paesaggistici ed agronomico-produttivi dei diversi Subsistemi territoriali, potranno essere introdotte discipline differenziate in ordine ai materiali, tipologie e criteri di inserimento ambientale dei manufatti.

Il R.U. potrà consentire inoltre l'edificazione di annessi rurali nei fondi condotti da soggetti diversi dagli I.A. (annessi agricoli amatoriali) nel rispetto delle disposizioni del comma 2 dell'art. 6 del Regolamento di attuazione del titolo IV, capo III della L.R. 1/2005, n. 5/R, definendone i requisiti tecnico-costruttivi di tali annessi nonché gli ulteriori parametri previsti dalla normativa regionale vigente.

In sede di R.U. dovranno essere definiti altresì i casi tipologici e i limiti dimensionali per il recupero a fini abitativi o ricettivi di annessi agricoli e/o edifici non più funzionali alle attività agricole, nel rispetto dei valori identitari e paesaggistici esistenti e attraverso strumenti di controllo del carico urbanistico indotto, nel rispetto delle normative vigenti ed individuando disposizioni volte a garantire:

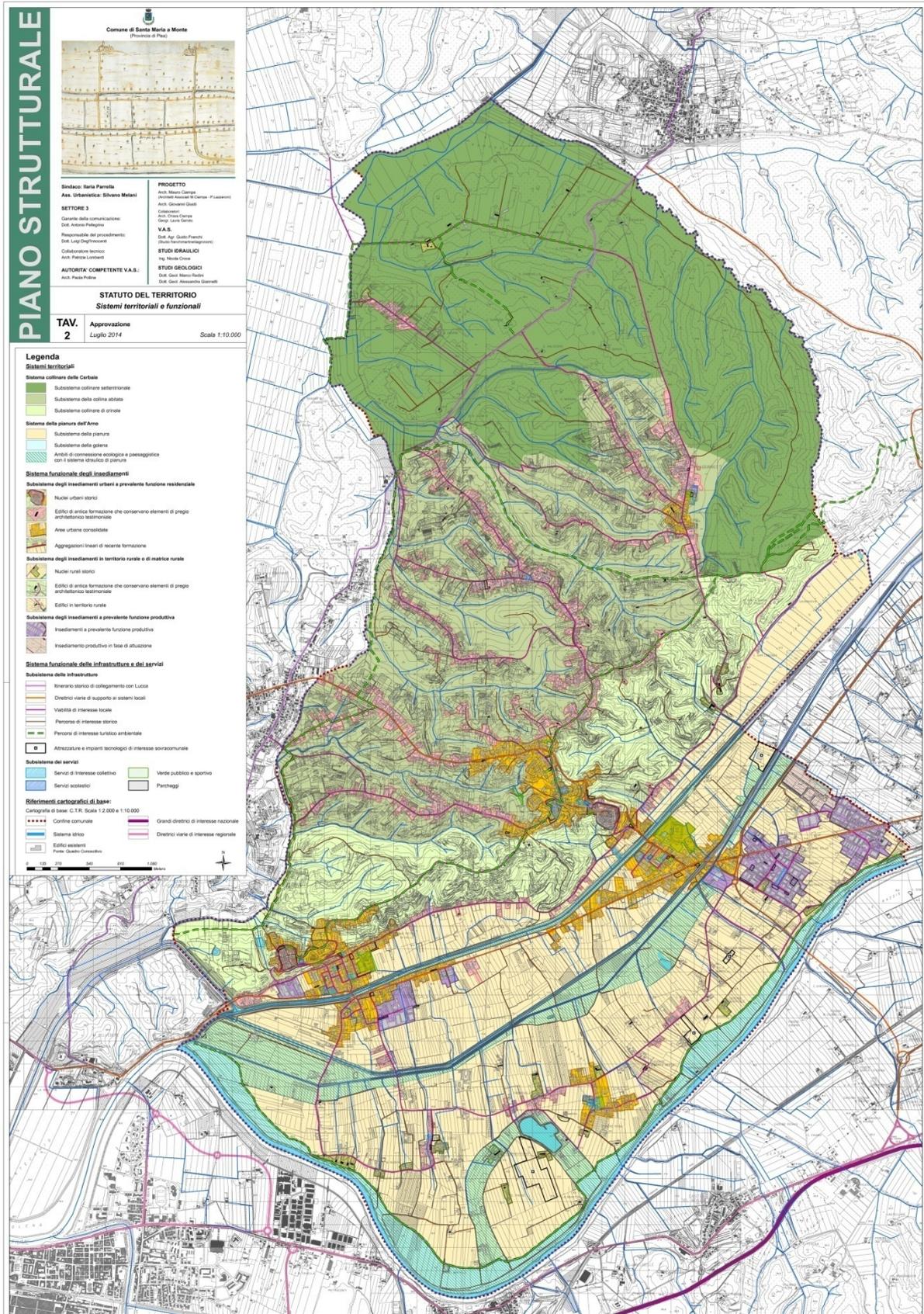
Il rispetto delle caratteristiche tipologiche e distributive del patrimonio edilizio di origine rurale, anche attraverso l'individuazione di limiti di superficie per il cambio d'uso e/o frazionamento delle unità immobiliari esistenti, nonché il mantenimento di quote di superficie non residenziale funzionali alla gestione delle aree pertinenziali.

Il controllo del carico urbanistico nel territorio rurale, anche attraverso l'individuazione di specifiche soglie di trasformazione e/o la verifica della presenza dei servizi e delle infrastrutture necessarie, nonché verificando il rispetto del dimensionamento di PS considerando che il passaggio dalla destinazione agricola a residenziale equivale a nuovo consumo di suolo, ai sensi art. 23 co1 PIT.

Il Piano individua la disciplina delle attività integrate e compatibili nel territorio rurale, ai sensi dell'art. 39 comma 1 e 2 della L.R. 1/2005, le attività commerciali, artigianali, ricettive e di servizio esercitate all'interno di fabbricati preesistenti con espresso divieto di nuova edificazione. Si considerano tali le attività integrate commerciali (vendita di prodotti legati alle tradizioni locali e più in generale all'attività agricola locale), le attività integrate artigianali (quelle di modeste dimensioni che svolgano funzione di supporto e servizio alle attività agricole o mestieri tradizionali il cui esercizio non comporti impatti negativi in termini di rumore e di visibilità rispetto all'ambiente circostante), le attività integrate ricettive (con ricettività sino a 60 posti letto, realizzate esclusivamente mediante recupero di fabbricati rurali, salvo motivate deroghe sulla base di un

approfondito quadro conoscitivo che evidenzi gli effetti degli interventi e delle attività previste rispetto al contesto paesaggistico ambientale), attività integrate di servizio (quelle svolte per attività di allevamento a scopo commerciale, addestramento e pensione per animali o servizi per attività didattico culturali e ricreative).

Il R.U., in relazione al quadro conoscitivo del patrimonio edilizio esistente, definisce condizioni, limiti quantitativi e criteri tipologici e costruttivi per gli immobili da destinare alle suddette attività.



Sistemi territoriali e funzionali

## IL SISTEMA FUNZIONALE DEGLI INSEDIAMENTI

Il Piano Strutturale individua il Sistema funzionale degli Insedimenti, quale insieme delle componenti insediative del territorio, articolate in tre sub sistemi distinti sulla base della lettura critico interpretativa dei processi di formazione della struttura insediativa e dei caratteri storici, urbanistici, tipologici e funzionali dei diversi tessuti insediativi.

Il *Sistema funzionale degli Insedimenti* è quindi articolato in:

il Subsistema degli insediamenti urbani a prevalente funzione residenziale costituito da:

- nuclei urbani storici;
- edifici di antica formazione che conservano elementi di pregio architettonico testimoniale;
- aree urbane consolidate;
- aggregazioni lineari di recente formazione.

il Subsistema degli insediamenti in territorio rurale o di matrice storica costituito da:

- nuclei rurali storici;
- edifici di antica formazione che conservano elementi di pregio architettonico testimoniale;
- edifici in territorio rurale.

il Subsistema degli insediamenti a prevalente funzione produttiva costituito da:

- insediamenti a prevalente funzione produttiva;
- insediamento produttivo in fase di attuazione.

Rispetto al Subsistema degli insediamenti urbani a prevalente funzione residenziale, sulla base del quadro conoscitivo acquisito e degli approfondimenti apportati, il Piano Strutturale riconosce e detta indirizzi e prescrizioni relative al patrimonio insediativo a prevalente destinazione abitativa, sia quale tessuto urbano consolidato o in forma di aggregazioni lineari, che relativo ad organismi edilizi puntuali. All'interno del subsistema degli insediamenti a prevalente destinazione residenziale sono comprese anche le attività di carattere urbane integrate e a servizio della residenza (funzioni terziarie, direzionali e di servizio, attività commerciali di vicinato, ecc).

Costituiscono componente di tale Subsistema:

*I Nuclei urbani storici* (Santa Maria a Monte e Montecalvoli) per i quali il Piano stabilisce indirizzi e regole mirate alla tutela dei valori storici, architettonici e tipologici, alla salvaguardia dei rapporti visivi “da” e “verso” i centri, alla valorizzazione sociale, all’implementazione dei servizi, nonché all’efficace perseguimento degli obiettivi di riqualificazione funzionale ed insediativa.

In particolare, il Piano Strutturale promuove per i Nuclei urbani storici indirizzi di tutela e valorizzazione del tessuto urbanistico-edilizio quale patrimonio di valore storico, tipologico, testimoniale, sulla base dei quali il R.U. dovrà predisporre una organica disciplina di dettaglio che assicuri la tutela del patrimonio edilizio esistente e ne promuova azioni volte alla riqualificazione tipologica e funzionale, nel rispetto dei valori riconosciuti (Piano del Centro Storico). Dovranno inoltre essere promosse azioni volte al recupero del carattere di polifunzionalità e rivitalizzazione sociale e abitativa del centro storico, mediante mirate politiche di diversificazione funzionale, miglioramento dell’accessibilità e della mobilità, riqualificazione

edilizia diffusa, favorendo, all'interno del patrimonio edilizio, la residenza, i servizi e le funzioni di interesse collettivo, le attività commerciali al dettaglio, culturali e ricettive.

Edifici di antica formazione che conservano elementi di pregio architettonico testimoniale: il Piano Strutturale considera tale risorsa un patrimonio da conservare, valorizzare e riqualificare, in tal senso demanda al R.U. di prevedere una disciplina puntuale, volta al mantenimento dei caratteri storici tipologici e testimoniali. Dovranno essere consentite, in coerenza con i valori riconosciuti, le utilizzazioni compatibili con la tipologia e l'eventuale crescita, una tantum, in riferimento alla tipologia, specificando gli interventi ammessi rispetto ad ogni edificio e relative pertinenze.

Aree urbane consolidate: sono da considerarsi quale risultato dell'espansione pianificata della struttura insediativa storica, in cui il Piano Strutturale riconosce una organizzazione del tessuto di tipo urbano, anche se non sempre con caratteristiche di organicità e qualità rispetto al tessuto, nonché alla dotazione di servizi ed alle infrastrutture. In tal senso il Piano Strutturale indirizza il R.U. verso la programmazione di interventi mirati alla riqualificazione del tessuto urbanistico ed edilizio, al recupero del patrimonio edilizio esistente, nonché alla valorizzazione degli spazi pubblici e dell'immagine urbana, attraverso la programmazione e l'implementazione della dotazione di standard e di funzioni di interesse collettivo. Il R.U. dovrà stabilire inoltre regole volte al superamento del degrado urbano e del patrimonio edilizio esistente, in particolare per gli edifici abbandonati e/o sottoutilizzati a prevalente destinazione non residenziale, per i quali potranno essere previsti interventi di ristrutturazione urbanistica, anche attraverso processi di rigenerazione urbana e strumenti perequativi. Una specifica disciplina di dettaglio dovrà individuare le trasformazioni compatibili degli assetti urbani ed edilizi del territorio, esplicitando i criteri, gli indirizzi e gli orientamenti per una corretta progettazione, nel rispetto del territorio, delle condizioni ambientali e geomorfologiche, delle Invarianti strutturali, del paesaggio e dell'assetto insediativo. Detti interventi dovranno essere prioritariamente individuati in modo da riqualificare l'assetto insediativo, contenendo e ridefinendo i margini urbani, anche attraverso sistemazioni di carattere paesaggistico.

Aggregazioni lineari di recente formazione sono costituite da aggregazioni edilizie diffuse formatesi attraverso progressivi processi di crescita lineare lungo le viabilità, verificatisi con particolare intensità nelle zone del "Sottosistema Territoriale della collina abitata". Tali insediamenti sono prevalentemente connotati dalla incompiutezza del tessuto urbanistico, dalla scarsità di polarità identitarie, dalla insufficiente dotazione di spazi pubblici e servizi, nonché da criticità nelle relazioni con il contesto paesaggistico collinare. Il Regolamento Urbanistico dovrà intervenire con operazioni di riqualificazione del tessuto, che assicurino il rinnovamento del patrimonio edilizio, in termini di qualità architettonica, tipologica, nonché ambientale ed energetica. In tal senso dovranno essere definite norme per controllare la qualità progettuale dei nuovi insediamenti, in rapporto al paesaggio rurale ed alla storia del territorio, senza esclusione di linguaggi architettonici contemporanei di qualità. Inoltre si dovranno stabilire regole che permettano la riqualificazione degli insediamenti esistenti, impedendo la saldatura degli spazi rurali residui, favorendo la formazione di nuove centralità (spazi pubblici, servizi, attività commerciali al dettaglio, etc) al fine di migliorare la vita sociale e l'immagine urbana. In linea generale, dovranno essere evitati processi di ulteriore espansione lineare di tali tessuti, privilegiando la riorganizzazione del tessuto esistente attraverso azioni di riqualificazione urbanistica ed edilizia, all'interno delle quali potranno eventualmente essere

previsti modesti interventi di completamento e consolidamento del tessuto edilizio nel rispetto dei caratteri paesaggistici ed ambientali del contesto.

Il Subsistema degli insediamenti in territorio rurale o di matrice storica identifica gli insediamenti che presentano le caratteristiche di nuclei ed edifici rurali all'interno del territorio comunale. In tal senso fanno parte del Subsistema:

Nuclei rurali storici: sono prevalentemente ubicati nel Subsistema della pianura. Il Piano Strutturale considera che tali nuclei rivestano un significativo valore storico testimoniale rispetto alle caratteristiche insediative di matrice rurale. Il R.U. dovrà procedere analizzando nel dettaglio la permanenza di eventuali elementi di valore sia rispetto al costruito, che in relazione alle pertinenze e all'intorno territoriale; dovranno essere riconosciute le eventuali criticità e in tal senso superate attraverso regole e criteri volte alla riqualificazione dell'edificato e del sistema insediativo e di relazione esistente, anche attraverso l'individuazione di usi e destinazioni compatibili.

Edifici di antica formazione che conservano elementi di pregio architettonico testimoniale: il Piano Strutturale considera tale risorsa un patrimonio da salvaguardare per il valore intrinseco che rappresentano, in tal senso demanda al R.U. di prevedere una disciplina puntuale, volta al mantenimento dei caratteri storici tipologici e testimoniali. Dovranno essere consentite, in coerenza con i valori riconosciuti, le utilizzazioni compatibili con la tipologia e l'eventuale crescita, una tantum, in riferimento alla tipologia, specificando gli interventi ammessi rispetto ad ogni edificio e relative pertinenze.

Edifici in territorio rurale: attraverso una lettura puntuale del patrimonio edilizio, il Piano Strutturale distingue gli edifici di interesse storico che conservano elementi di pregio architettonico testimoniale, rispetto a quelli privi di significativo valore tipologico, per i quali il Piano Strutturale stabilisce regole rivolte al recupero ed alla riqualificazione tipologica e funzionale, nel rispetto della disciplina relativa al territorio rurale. In tal senso il R.U. dovrà stabilire, per il patrimonio edilizio esistente regole e criteri di intervento in coerenza rispetto alle tipologie ed ai valori eventualmente riconosciuti, predisponendo una disciplina volta alla riqualificazione edilizia, anche attraverso ampliamenti coerenti con le tipologie edilizie, nonché alla valorizzazione delle relative pertinenze mediante specifiche norme di rispetto del contesto rurale. Il Piano Strutturale individua nell'*Allegato 1 - Edifici storici in territorio rurale* il patrimonio edilizio che conserva caratteri architettonici e tipologici di interesse storico testimoniale; il Regolamento Urbanistico predisporrà per ogni scheda una disciplina volta a tutelarne i valori riconosciuti ed a consentire utilizzazioni compatibili, eventualmente integrandone ed aggiornandone i contenuti attraverso dettagliata ricognizione, in coerenza con le disposizioni relative alle Invarianti Strutturali.

Per gli edifici privi di valore tipologico testimoniale saranno possibili limitati *ampliamenti una tantum* del patrimonio edilizio esistente finalizzati all'adeguamento delle esigenze abitative dei residenti e nel rispetto delle caratteristiche tipologiche.

Per gli edifici che si presentano di nullo valore, e sono ubicati incoerentemente rispetto al contesto paesaggistico e rurale, il R.U. potrà promuovere la demolizione dei fabbricati ed il ripristino delle aree interessate, con eventuale rilocalizzazione attraverso meccanismi di perequazione urbanistica.

Il Subsistema degli insediamenti a prevalente funzione produttiva è collocato all'interno del Sistema Territoriale di Pianura, in prossimità e connessione ai centri urbani di Montecalvoli basso e Ponticelli, lungo la via Francesca. Il Piano Strutturale individua all'interno del Subsistema gli insediamenti produttivi esistenti, comprese le aree commerciali, direzionali e di servizio, nonché quelli in fase di insediamento.

Per tale subsistema, che rappresenta un elemento strategico per la valorizzazione e la riqualificazione della struttura socioeconomica del territorio comunale, il P.S. prevede obiettivi di riqualificazione ambientale, urbanistica e funzionale, confermandone, nel rispetto del dimensionamento, le potenzialità di consolidamento e sviluppo individuate nel Piano Strutturale previgente.

Allo stesso tempo il R.U. dovrà prevedere azioni di riqualificazione complessiva degli insediamenti sotto il profilo:

- *paesaggistico*, attraverso l'ausilio delle sistemazioni a verde, la definizione del margine e degli spazi interstiziali al tessuto urbanizzato, assicurando le connessioni ecologiche;
- *funzionale*, mediante interventi per la sostenibilità ambientale ed energetica delle infrastrutture e degli edifici, nonché per l'innovazione tecnologica e funzionale delle attività produttive e di servizio; incentivando, in particolare per gli edifici produttivi dismessi e/o impropri rispetto al contesto, il progressivo trasferimento degli insediamenti nella polarità di Ponticelli, anche mediante strumenti di perequazione e/o compensazione;
- *urbanistico*, mediante interventi di riqualificazione e razionalizzazione del tessuto urbanistico, con particolare attenzione alla formazione di spazi e centralità a carattere pubblico con caratteri urbanistici ed architettonici di riconoscibilità e qualità in grado di rafforzare positivamente l'immagine identitaria dell'area produttiva.

Dovrà essere incentivata la riqualificazione degli insediamenti, soprattutto dal punto di vista energetico-ambientale (anche attraverso la costituzione di APEA), e favorite tutte le funzioni che si configurano con caratteri di innovazione tecnologica e diversificazione funzionale, sia produttive che terziarie e di servizio, ammettendo anche funzioni di *co-working*.

All'interno di quest'ambito sono ammesse strutture a carattere commerciale, per le quali il R.U. stabilirà regole e criteri per garantire la necessaria qualità urbanistica, architettonica, ambientale, in coerenza con il contesto territoriale e nel rispetto delle disposizioni del vigente PTC.

Le eventuali previsioni di nuove aree e/o ampliamenti di insediamenti commerciali o produttive in località Ponticelli dovranno essere valutate sotto il profilo effetti indotti su componenti ambientali, paesaggistiche ed in riferimento al PTCP.

Il Piano Strutturale favorisce la valorizzazione e lo sviluppo dell'**offerta turistico ricettiva**, da realizzarsi prioritariamente e prevalentemente attraverso il recupero del patrimonio edilizio esistente; in tal senso il R.U. dovrà stabilire premialità ed incentivi volti a recuperare gli edifici non utilizzati e/o dismessi, consentendo, anche attraverso meccanismi di rigenerazione, di elevare il livello dei servizi ed a rinnovare l'immagine urbana. Il Regolamento Urbanistico, nel rispetto degli eventuali valori storico architettonici presenti, nonché degli indirizzi e del dimensionamento stabilito dal Piano Strutturale, disciplinerà nel dettaglio le possibilità di tali interventi, compresa l'eventuale realizzazione di nuove strutture nel rispetto

dei caratteri insediativi, paesaggistici e morfologici del territorio. In tal senso in sede di R.U. potranno essere introdotte, coerentemente con il dimensionamento di Piano e previa verifica di compatibilità con i caratteri insediativi, ambientali e paesaggistici, nuove forme di strutture ricettive quali alberghi diffusi, strutture per utenze specialistiche, aree per camper, finalizzati a potenziare l'offerta ed i servizi legati al turismo naturalistico, rurale, culturale, in relazione agli obiettivi di crescita dell'economia locale.

L'eventuale realizzazione di campeggi e/o aree di sosta all'interno del territorio rurale potrà essere prevista dal R.U. solo se strettamente funzionale e connessa ad attività agricolo-forestali o se all'interno di aree già esistenti e/o autorizzate per funzioni affini. In relazione alle caratteristiche ambientali, paesaggistiche ed infrastrutturali dell'ambito d'intervento il RU dovrà definire adeguati parametri e requisiti volti a garantire il corretto inserimento delle strutture ricettive, anche in riduzione rispetto alle vigenti leggi in materia. Gli interventi che comportino un aumento di carico urbanistico superiore a 50 posti letto sono subordinati a piano attuativo e VAS.

Le attività di cui sopra dovranno comunque essere previste nel rispetto delle disposizioni di cui alla L.R. 42/2000 e del vigente PIT.

Il Piano Strutturale promuove il miglioramento della **qualità e sostenibilità degli insediamenti**, incentivando il ricorso a tecniche di edilizia sostenibile quale fondamentale strumento di riqualificazione del patrimonio edilizio e di promozione di modi di abitare compatibili con il territorio. Il Regolamento Urbanistico ed il Regolamento Edilizio dovranno in tal senso specificare ed approfondire la disciplina degli interventi urbanistico-edilizi in tema di modalità costruttive, ornato pubblico ed estetica, igiene e sicurezza, con particolare attenzione alle esigenze di sostenibilità ed ecocompatibilità dell'edilizia (bioarchitettura, bioclimatica, ecc.), prevedendo anche opportuni incentivi ed agevolazioni graduati in relazione al livello di ecoefficienza raggiunto nella progettazione, nel rispetto delle linee guida tecnico costruttive emanate dalla Regione Toscana ai sensi dell'art. 145 comma 1 della L.R. 1/2005.

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

Il Regolamento Urbanistico dovrà indirizzare la progettazione degli interventi pubblici e privati a più elevati livelli tecnici e qualitativi, privilegiando interventi in grado di incrementare la qualità degli assetti insediativi e dello spazio pubblico sotto il profilo urbanistico, architettonico, funzionale, paesaggistico e ambientale. Particolare attenzione dovrà essere rivolta alla qualificazione delle componenti degli spazi verdi interni all'insediamento ed ai parcheggi, dell'arredo urbano, orientando le previsioni e disposizioni all'obiettivo del miglioramento funzionale, sociale e dell'aspetto esteriore dei tessuti edilizi e degli spazi pubblici e di relazione.

Il Piano Strutturale, al fine di tutelare gli spazi inedificati tra i diversi ambiti territoriali e contenere le espansioni dei centri, con particolare riguardo agli insediamenti collinari (UTOE 1,2,3) e a quelli produttivi in pianura (UTOE 9), stabilisce indirizzi e criteri finalizzati ad impedire la saldatura tra nuclei urbani, con

conseguente marginalizzazione degli spazi rurali residui, ed al prolungamento degli insediamenti lineari lungo strada.

In tal senso il R.U. dovrà prevedere la tutela, la valorizzazione e la riqualificazione di tali ambiti attraverso la definizione di idonee regole, in relazione al contesto, che stabiliscano:

- a) L'implementazione delle spazi e delle sistemazioni a verde all'interno delle aree urbane, dei filari alberati, nonché la salvaguardia degli alberi monumentali.
- b) La tutela dei corridoi ecologici esistenti e la promozione della loro ricostituzione ed implementazione attraverso l'impianto di fasce alberate, la sistemazione delle strade e dei corsi d'acqua con i criteri dell'architettura paesaggistica, nonché alla salvaguardia dei residui varchi ambientali tra i nuclei insediati, in particolare limitando l'espansione edilizia lineare lungo le viabilità.
- c) La conservazione e valorizzazione delle visuali paesaggistiche significative.

Per ciascuno dei Subsistemi il Piano Strutturale definisce indirizzi e regole mirate alla tutela e valorizzazione dei caratteri identitari della struttura insediativa, nonché alla riqualificazione ambientale, paesaggistica, urbanistica e funzionale degli insediamenti esistenti.

Il P.S. detta inoltre indirizzi e regole mirate alla tutela delle risorse ed al superamento delle criticità rilevate nel Rapporto Ambientale di cui alla L.R. 10/10 e succ. mod., nonché alla individuazione ed alla verifica delle soglie di trasformazione sostenibili nel rispetto della capacità di riproduzione delle risorsa.

### IL SISTEMA FUNZIONALE DELLE INFRASTRUTTURE E DEI SERVIZI

Il Piano Strutturale individua il Sistema funzionale delle Infrastrutture e dei Servizi, e ne definisce gli indirizzi ed i criteri da rispettare in sede di Regolamento Urbanistico e degli altri atti di governo del territorio previsti dalla L.R. 1/05.

Il Sistema funzionale delle Infrastrutture e dei Servizi risulta suddiviso in due Subsistemi, così articolati:

Subsistema delle infrastrutture, al cui interno sono ricompresi:

- S.P. Francesca
- Itinerario storico di collegamento con Lucca
- Diretrici viarie di supporto ai sistemi locali
- Viabilità di interesse locale
- Percorso di interesse storico
- Percorsi di interesse turistico ambientale
- Reti ed impianti di urbanizzazione
- Attrezzature ed impianti tecnologici di interesse sovracomunale

Subsistema dei servizi, al cui interno sono ricompresi:

- Servizio di interesse collettivo
- Servizi scolastici
- Verde pubblico e sportivo
- Parcheggi

Il Subsistema delle infrastrutture rappresenta una risorsa strategica in quanto elemento di relazione e di integrazione tra sistemi locali e sistemi sovra locali. Tale sub sistema è da considerarsi quale potenziale motore di sviluppo sostenibile per l'attrazione economica e turistica del territorio.

Il Piano Strutturale favorisce il miglioramento della mobilità all'interno del territorio comunale, attraverso la riqualificazione della rete viaria esistente, la riqualificazione dei nodi infrastrutturali critici, la tutela dei percorsi di interesse storico e paesaggistico all'interno del territorio comunale, anche nell'ottica del miglioramento dell'accessibilità e della sicurezza degli stessi in coerenza con gli obiettivi e gli indirizzi del vigente PTC.

In particolare il Piano Strutturale considera obiettivi da perseguire:

- La riqualificazione della direttrice S.P. Francesca n°5 come asse di distribuzione e di raccordo rispetto ai sistemi insediativi;
- La riqualificazione in relazione all'accessibilità al territorio comunale, con riferimento alla zona di Ponticelli, quale porta del Comune;
- Il miglioramento della fruibilità dei luoghi e degli spazi urbani ;
- Il potenziamento della rete dei percorsi di interesse storico paesaggistico per garantire una migliore connettività e fruizione anche turistica;
- La realizzazione di interventi per migliorare la sicurezza della mobilità, nonché implementare le diverse modalità di trasporto in particolare ciclo-pedonale;

- Il potenziamento del trasporto pubblico per assicurare l'accessibilità, la fruizione ed il presidio del territorio.

In particolare, il Piano Strutturale promuove il miglioramento della rete infrastrutturale in coerenza e nel rispetto degli indirizzi di cui agli artt. 11, 12 e 13 del vigente PTC, riconoscendo come criterio prioritario il miglioramento e l'adeguamento funzionale della viabilità esistente rispetto alla programmazione di nuove arterie viarie.

In sede di Regolamento urbanistico potrà comunque essere valutata, sulla base di studi ed approfondimenti di dettaglio, una nuova *viabilità in località Ponticelli che bypassi* l'insediamento esistente, migliorando l'accessibilità e le connessioni infrastrutturali urbane ed extra urbane, nonché garantendo la contestuale razionalizzazione e la riqualificazione del sistema viario – infrastrutturale esistente. Tali previsioni dovranno comunque essere verificate attraverso un quadro puntuale in riferimento alle diverse componenti funzionali, urbanistiche ed ambientali interessate (traffico, relazioni con il tessuto esistente, impatto paesaggistico, fragilità geomorfologica, ecc.). Il R.U. dovrà anche stabilire le regole per assicurare un corretto inserimento paesaggistico del nuovo tracciato, oltre che essere accompagnata da specifici elaborati relativi all'impatto acustico. In generale, gli interventi di miglioramento e di adeguamento stradale effettuati da parte degli organi competenti dovranno garantire il rispetto e la valorizzazione del contesto paesaggistico, ambientale ed urbanistico interessato adottando soluzioni tecniche coerenti e compatibili.

Il Piano promuove la fruizione del territorio, incentivando e potenziando la rete secondaria e ciclopedonale e rispettando le visuali, i varchi, le interruzioni che si aprono dai tracciati. Il R.U. potrà prevedere specifici Piani di Settore a riguardo, nel rispetto della normativa vigente. Il Piano Strutturale contiene, a titolo di indirizzo, indicazioni per la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili di previsione. Tali indicazioni hanno valore di orientamento per la redazione del Regolamento Urbanistico, che dovrà definire nel dettaglio il tracciato, le caratteristiche di tali percorsi, le sistemazioni a verde, nonché le relative modalità di attuazione e gestione.

Per la viabilità minore, in particolare per i percorsi di interesse storico paesaggistico, il R.U. dovrà far riferimento alla disciplina delle Invarianti Strutturali, mentre per i tracciati in territorio rurale, dovrà promuovere di programmi e progetti tematici collegati alla valorizzazione turistica e naturalistica del territorio.

Il Piano Strutturale indirizza il R.U. verso la riorganizzazione del sistema della mobilità urbana, attraverso la razionalizzazione della circolazione e della sosta, differenziando i flussi di attraversamento da quelli di carattere urbano, anche attraverso un piano della mobilità protetta con percorsi a traffico limitato e, nelle aree di maggiore centralità, a carattere prevalentemente pedonale.

In particolare, l'eventuale rete viaria urbana e/o di quartiere prevista nel quadro di interventi di trasformazione urbanistica a destinazione residenziale (Piani Attuativi) deve essere caratterizzata da criteri progettuali che evidenzino il carattere di servizio alla residenza, privilegiando la fruizione pedonale rispetto a quella veicolare.

Il Piano Strutturale considera azione prioritaria la realizzazione preventiva o contestuale delle reti ed impianti di urbanizzazione primaria (approvvigionamento idrico e rete di distribuzione; rete fognaria e

depurazione; risparmio, riuso e ricircolo delle risorse idriche; reti energetiche e telematiche) al fine di una corretta programmazione insediativa; l'estensione e il miglioramento della rete fognaria ed idropotabile, costituisce un intervento migliorativo rispetto degli standard disponibili, nonché specifica condizione alla trasformazione nei casi individuati dalle Schede Norma delle UTOE. È necessario che la rete idrica di distribuzione venga monitorata in modo da controllare ed evitare perdite in modi da contenere sprechi (nel caso della rete di approvvigionamento) e inquinamento delle falde (nel caso delle fogne). Sono parte integrante della disciplina di P.S. le indicazioni contenute nel Rapporto Ambientale /VAS.

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

*Il Subsistema dei servizi* comprende gli standard urbanistici ed i servizi di interesse pubblico esistenti (servizi scolastici, edifici religiosi, impianti sportivi, etc) e di programma.

Il Piano Strutturale per tale subsistema promuove la riqualificazione ed il potenziamento dei servizi, al fine di migliorare l'ambiente di vita della comunità e riqualificare il tessuto insediativo.

In particolare il Piano Strutturale considera obiettivi da perseguire:

- La riqualificazione e l'adeguamento funzionale dei servizi esistenti
- L'implementazione degli standard urbanistici; le aree esistenti a verde pubblico e sportivo dovranno essere valorizzate e potenziate, anche attraverso eventuali Piani di Settore finalizzati a creare una rete territoriale di aree attrezzate connesse tra loro da percorsi pedonali e ciclabili;
- La valorizzazione dei servizi esistenti, connessa alla riqualificazione urbana e territoriale;
- Il potenziamento degli impianti e delle attrezzature, nell'ambito di operazioni di riqualificazione urbana.

Il Piano Strutturale individua, per ogni U.T.O.E. e per il territorio comunale nel suo complesso, la dotazione dei servizi pubblici esistenti, definendo gli obiettivi di qualità da raggiungere per la riqualificazione degli insediamenti. Le Schede Norma delle U.T.O.E. allegate al P.S. individuano le quote e le tipologie di standard e servizi in riferimento alla singole U.T.O.E., nonché gli specifici livelli di criticità, rispetto ai quali saranno definiti interventi di riqualificazione/adeguamento, nel rispetto dei criteri stabiliti dal Piano. L'eventuale fabbisogno insoddisfatto costituisce elemento prioritario e vincolante per la programmazione degli interventi pubblici e privati all'interno delle Unità Territoriali Organiche Elementari. Le Schede Norma delle U.T.O.E. possono contenere specifiche indicazioni e prescrizioni in merito alla tipologia ed all'ubicazione degli standard urbanistici da localizzare.

Dovranno essere riorganizzati e implementati i servizi di interesse pubblico, favorendo localizzazioni strategiche rispetto alle centralità esistenti e da potenziare, anche demandando a specifici Piani di Settore

la disciplina per l'organizzazione dei servizi, dei tempi e delle funzioni sul territorio comunale, con particolare riferimento alle fasce di popolazione più fragili (bambini, anziani, disabili).

Il R.U. potrà individuare, sia all'interno delle U.T.O.E., che negli ambiti di connessione ecologica e paesaggistica nuovi servizi ed attrezzature di interesse collettivo, funzionali alla riqualificazione delle relazioni urbane, sociali e territoriali, anche attraverso la progettazione di arredo urbano e spazi pubblici. Dovrà inoltre essere garantita l'integrazione tra bisogni sociali e sanitari.

Il R.U. dovrà inoltre prevedere il miglioramento ed il potenziamento dei sistemi di accessibilità ai nuclei storici, anche attraverso la programmazione di parcheggi scambiatori, la promozione e la valorizzazione di modalità di trasporto pubblico a basso impatto, ecc.

Dovranno inoltre essere valorizzate e potenziate le aree esistenti a verde pubblico e sportivo, anche attraverso eventuali Piani di Settore finalizzati a creare una rete territoriale di aree attrezzate connesse tra loro da percorsi pedonali e ciclabili.

## Le U.T.O.E. – Indicazioni strategiche

Il Piano Strutturale, in riferimento all'art. 53, comma 2 lettera b, della L.R. n. 1/05, definisce le Unità Territoriale Organica Elementare (U.T.O.E.), quale ambito spaziale elementare all'interno del quale deve essere assicurata un'equilibrata distribuzione delle dotazioni di standard e servizi necessarie a garantire la qualità socio-territoriale. Gli indirizzi e le azioni previste nelle U.T.O.E., nonché il relativo dimensionamento delle funzioni e dei servizi, costituiscono, unitamente alle specifiche indicazioni programmatiche descritte nel seguito, la componente di strategia territoriale del Piano Strutturale.

Nella Tav. 3 del Piano Strutturale sono individuate, sulla base degli specifici caratteri insediativi, territoriali, ambientali e funzionali, nonché degli obiettivi di Piano, le seguenti U.T.O.E.:

**U.T.O.E. 1 - S.M.M. ed ESPANSIONI LINEARI**, articolata in tre ambiti:

- U.T.O.E. 1a Santa Maria a Monte Capoluogo
- U.T.O.E. 1b Via di Bientina
- U.T.O.E. 1c Melone

**U.T.O.E. 2 - INSEDIAMENTI DELLE COLLINE CENTRALI**, articolata nei due ambiti:

- U.T.O.E. 1a Falorni
- U.T.O.E. 1b Paniaccio

**U.T.O.E. 3 - CERRETTI**

**U.T.O.E. 4 - TAVOLAIA**

**U.T.O.E. 5 - MONTECALVOLI**

**U.T.O.E. 6 - CINQUE CASE**

**U.T.O.E. 7 - SAN DONATO**

**U.T.O.E. 8 - PONTICELLI**

**U.T.O.E. 9 - PONTICELLI AREA PRODUTTIVA**

Le articolazioni interne alle U.T.O.E. (ambiti) hanno valore di riferimento non vincolante per la definizione di azioni di programmazione differenziate, fermo restando il carattere unitario delle U.T.O.E. stesse.

Nella redazione della proposta di Piano, sono stati adottati criteri di perimetrazione differenziati in relazione ai distinti caratteri territoriali ed urbanistici degli insediamenti esistenti, al fine di individuare ambiti organici sia sotto l'aspetto identitario che funzionale, con particolare riferimento alla presenza di elementi di centralità e/o polarità urbana, consolidati o in potenza, in grado di svolgere una efficace funzione catalizzatrice delle politiche di riqualificazione insediativa.

Se quindi per il sistema insediativo di pianura, avente connotazioni urbane maggiormente strutturate, è apparso opportuno individuare le U.T.O.E. in relazione ad un'idea di "forma urbana" più o meno compiuta, per il territorio collinare il carattere di diffusione/dispersione degli aggregati residenziali ha indirizzato

verso ipotesi di U.T.O.E. ampie, comprensive degli ambiti spaziali di relazione tra insediamenti e territorio rurale, purché gravitanti su specifici poli “identitari” di riferimento, spesso da riqualificare e rafforzare sotto il profilo urbanistico e funzionale.

E’ evidente che tale distinzione ha determinato la formazione di atteggiamenti programmatori e normativi differenziati, sia sotto il profilo dei criteri e degli indirizzi di pianificazione, che sotto quello del dimensionamento delle funzioni e delle trasformazioni ammissibili.

Il Piano Strutturale predispone per ognuna delle U.T.O.E. una specifica **Scheda Norma**, articolate in una sezione conoscitiva ed in una strategica, contenente:

- *Obiettivi ed azioni specifiche;*
- *Invarianti Strutturali riconosciute;*
- *Condizioni alla trasformazione derivanti dalle fragilità individuate nel Rapporto Ambientale e negli studi geologico idraulici;*
- *Dimensionamento massimo delle trasformazioni*
- *Standard urbanistici di progetto*
- *Aree da recuperare*

Le indicazioni delle Schede costituiscono parte integrante della disciplina di Piano hanno carattere prescrittivo per la redazione del Regolamento Urbanistico e degli altri atti di governo del territorio.

Il Regolamento Urbanistico preciserà la disciplina urbanistica di dettaglio all’interno delle U.T.O.E. nel rispetto degli indirizzi, dei criteri e delle prescrizioni del Piano Strutturale, con particolare riferimento, oltre che alle Schede, alla disciplina dello Statuto ed in particolare alle disposizioni relative ai Sistemi Funzionali degli Insediamenti e delle Infrastrutture, nonché alle Invarianti Strutturali. Queste ultime costituiscono elemento vincolante e prevalente nella definizione della disciplina delle U.T.O.E.

Le previsioni del R.U. perseguiranno la riqualificazione e la valorizzazione della struttura insediativa esistente, dando priorità al reperimento degli standard e dei servizi necessari alla popolazione ed individuando successivamente, anche in funzione dello stato di efficienza e/o delle potenzialità di adeguamento delle reti di urbanizzazione, gli spazi, i criteri, le modalità per il potenziale completamento del tessuto urbano, in coerenza con il dimensionamento di P.S.

In tal senso sono considerati prioritari gli interventi di riqualificazione, riorganizzazione e riutilizzazione del patrimonio insediativo esistente rispetto a nuovi interventi edilizi.

In relazione alla ricognizione e agli obiettivi di riqualificazione potranno essere previsti interventi di:

- riorganizzazione del patrimonio edilizio esistente;
- riqualificazione delle aree degradate;
- riorganizzazione funzionale delle aree dismesse;
- riqualificazione delle connessioni con il contesto urbano.

Il R.U. dovrà perseguire la riqualificazione insediativa assicurando la ricomposizione del margine urbano, stabilendo interrelazioni tra costruito ed aree periurbane, controllando le trasformazioni in rapporto

all'incidenza sul paesaggio, garantendo il mantenimento e la riscoperta delle visuali libere e delle relazioni con il paesaggio, sia elementi visivi, che funzionali quali: varchi, visuali, connessioni ecologiche e paesaggistiche.

Eventuali interventi di espansione urbanistica dei tessuti esistenti dovranno essere ubicati in contesti urbanizzati e promuovere la qualità insediativa attraverso concreti interventi di riqualificazione del tessuto esistente, anche attraverso l'implementazione di standard. Il R.U. dovrà assicurare, anche attraverso premialità e incentivi, che ogni nuovo intervento sia l'occasione per migliorare la qualità insediativa globale, sia architettonica e paesaggistica che in termini di sostenibilità energetica ed ecologica. In tal senso dovrà essere incentivata l'edilizia sostenibile, dettare criteri puntuali rispetto all'inserimento paesaggistico di qualità architettonica ed ambientale, in conformità con la morfologia e la storia del territorio.

Il Regolamento Urbanistico potrà valutare la possibilità di inserire anche quote di nuova edificazione residenziale correlate all'esigenza di riqualificazione/potenziamento dei servizi, purché in modo associato, sempre nel rispetto dei limiti del dimensionamento di P.S. Sono da programmare e favorire interventi che comportino *mixité sociale e funzionale* (commerciale, servizi, etc). In tal senso il R.U., in relazione alla componente residenziale, dovrà garantire una equilibrata composizione sociale destinando al *social housing* una quota non inferiore al 20% del dimensionamento previsto.

Gli incrementi insediativi dovranno essere programmati prioritariamente attraverso procedure perequative e concorsuali: il Piano Strutturale individua infatti il principio della perequazione urbanistica, quale strumento operativo per attribuire una equa distribuzione dei diritti edificatori per tutte le proprietà immobiliari ricomprese negli ambiti di trasformazione, nonché per garantire una adeguata dotazione di servizi ed attrezzature pubbliche.

L'A.C. dovrà preferibilmente ricorrere, per la programmazione degli interventi di trasformazione urbanistica negli atti di governo del territorio, all'attivazione di processi partecipativi e bandi pubblici/procedure concorsuali, collegati alla efficacia quinquennale delle previsioni di R.U. ed oggetto di specifici atti di monitoraggio. Mediante tali procedure dovranno essere individuate le azioni che determinano il maggiore interesse pubblico in termini di servizi, efficienza, qualità e sostenibilità urbana. In tal senso saranno privilegiati i progetti che incrementano quantitativamente e/o qualitativamente le dotazioni territoriali e urbane, che si configurino rispettando il contesto paesaggistico, nonché sostenibili relativamente al risparmio energetico ed ambientale, etc.

Tutte le azioni di riqualificazione insediativa dovranno essere programmate ed attuate nel rispetto delle risorse essenziali del territorio, in coerenza con le indicazioni derivanti dal Rapporto Ambientale e contribuendo al superamento delle situazioni di criticità in esso evidenziate, nonché alla prevenzione ed al superamento del rischio idraulico, geomorfologico e sismico.

La Tav. 3 di P.S. individua, all'interno delle U.T.O.E. e/o in modo interagente con esse, **indicazioni strategiche** relative a specifiche azioni di riqualificazione insediativa, infrastrutturale, ambientale e paesaggistica che dovranno essere oggetto di specifico approfondimento e programmazione in sede di R.U.

Tali azioni sono riferite a:

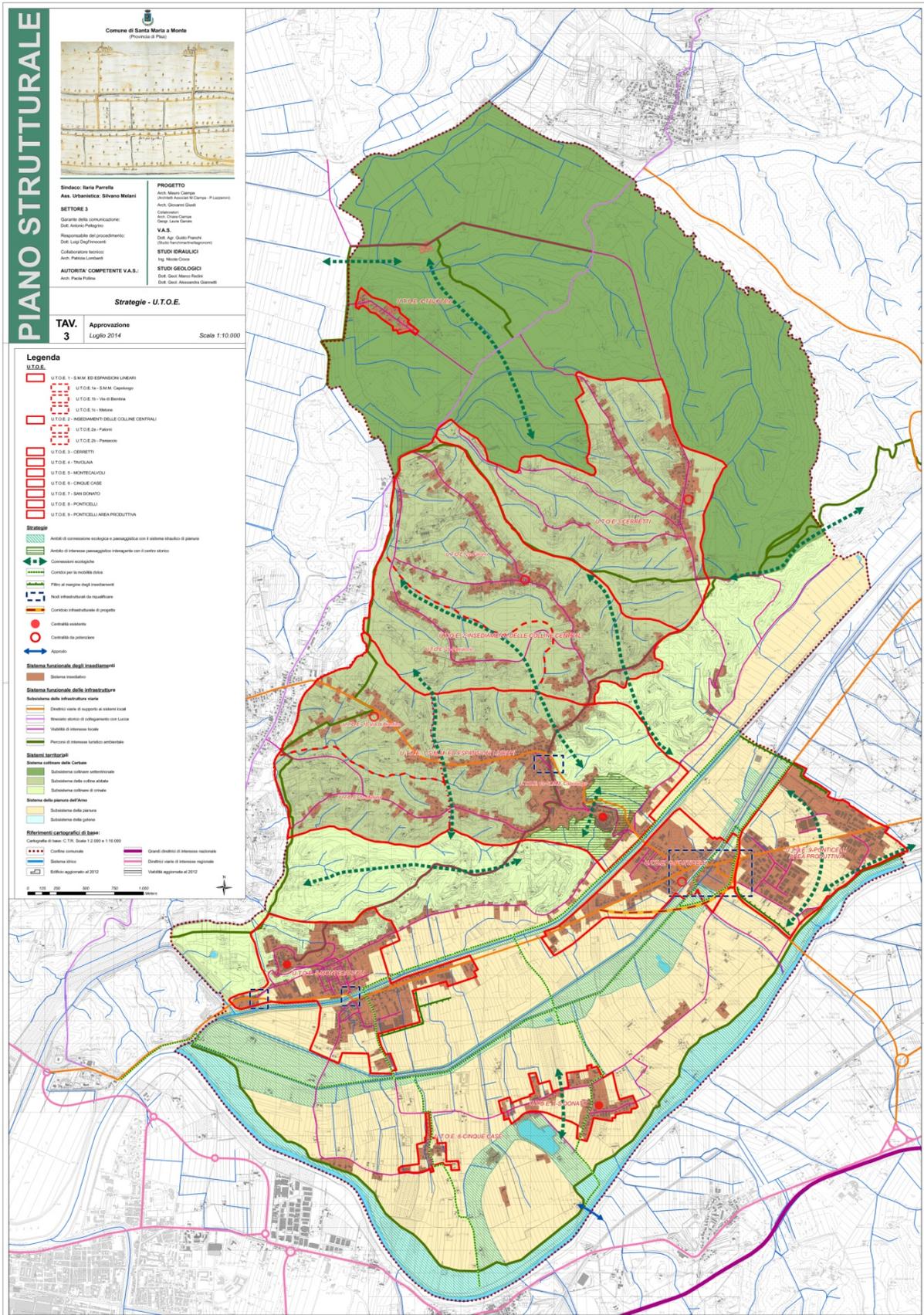
- Centralità urbane da valorizzare e/o potenziare;
- Nodi infrastrutturali da riqualificare sotto l'aspetto funzionale, urbanistico e paesaggistico;
- Corridoi infrastrutturali di programma;
- Corridoi per la mobilità dolce;
- Interventi di ridefinizione ambientale e paesaggistica del margine urbano.

Centralità urbane da valorizzare e/o potenziare: costituiscono polarità del sistema insediativo esistente per le quali il R.U. dovrà privilegiare azioni volte a prevedere la qualificazione dello spazio pubblico e dei luoghi di centralità urbana, riferimento identitario della vita sociale da valorizzare e rafforzare. All'interno delle U.T.O.E. il Piano Strutturale persegue, in via prioritaria, la dotazione, il potenziamento e/o la valorizzazione delle centralità esistenti e di programma. In tal senso il R.U. dovrà valorizzare e tutelare le componenti urbane portatrici di identità collettiva quali: piazze, verde, servizi di interesse pubblico ed ad uso pubblico, privilegiandone la collocazione baricentrica rispetto ai tessuti insediativi.

Nodi infrastrutturali da riqualificare sotto l'aspetto funzionale, urbanistico e paesaggistico: in relazione alle polarità dei servizi e al sistema insediativo, favorendo la diversificazione dei sistemi di accesso e privilegiando la mobilità dolce pedonale e ciclabile, integrata con il sistema funzionale del verde. Per ulteriori specificazioni si rimanda alla disciplina del Sistema Funzionale dei servizi e delle infrastrutture.

Interventi di ridefinizione ambientale e paesaggistica del margine urbano: per i quali il R.U. dovrà prevedere azioni di riqualificazione urbana attraverso la dotazione di adeguati *filtri a margine degli insediamenti* da attuarsi mediante l'uso del verde e/o sistemazioni paesaggistiche.

Corridoi infrastrutturali di programma / Corridoi per la mobilità dolce: corrispondono agli interventi di riqualificazione funzionale e paesaggistica della rete di mobilità, dettagliatamente descritti nel capitolo relativo al Sistema Funzionale dei servizi e delle infrastrutture.



U.T.O.E. - Strategie

## Il dimensionamento delle trasformazioni

La definizione del dimensionamento del Piano Strutturale in relazione alle diverse funzioni individuate all'art. 7 del D.P.G.R. n. 3/R del 9.02.2007 rappresenta un momento di particolare complessità e rilevanza nell'elaborazione dei contenuti strategici del Piano.

L'art. 53 della L.R. n. 1/05 individua, tra i contenuti del Piano Strutturale, l'indicazione e la definizione *“delle dimensioni massime sostenibili degli insediamenti nonché delle infrastrutture e dei servizi necessari per le unità territoriali organiche elementari, sistemi e sub-sistemi nel rispetto del P.I.T. e del regolamento regionale, nonché sulla base degli standard di cui al D.M. 1444/68 e sulla base e nel rispetto delle quantità complessive minime fissate dall'art. 41 sexies della L. 1150/42 come da ultimo modificato con L. 122/89”*.

Il medesimo art. 53 dispone che il Piano Strutturale prescriva *“le quantità, con riferimento alle unità territoriali organiche elementari, sistemi e sub-sistemi, da rispettare con il regolamento urbanistico, nonché i relativi livelli prestazionali da garantire nella progressiva attuazione della strategia di sviluppo territoriale”*.

Il tema del dimensionamento riveste quindi una duplice valenza: quella di definire le dimensioni massime sostenibili degli insediamenti (ovvero di individuare un *carico urbanistico massimo ammissibile* rispetto allo stato ed alle potenzialità delle risorse territoriali) e quella di costituire *parametro quantitativo e prestazionale* per il controllo dell'attuazione, per fasi progressive, del quadro strategico del Piano.

La complessità di tale elaborazione è ulteriormente incrementata dalla mancanza di un periodo temporale certo di efficacia dello strumento di pianificazione, rispetto al quale riferire il quadro previsionale. La mancanza di tale termine temporale conferisce un maggiore grado di incertezza alla determinazione del livello di sostenibilità delle risorse del territorio ed alla conseguente quantificazione delle azioni strategiche da programmare negli atti operativi.

Di conseguenza, appare necessario assumere comunque, per la definizione sia del dimensionamento complessivo del Piano che di quello parziale relativo alle singole UTOE, Sistemi e sub-sistemi, *un periodo temporale teorico di riferimento*, non inferiore al decennio, rispetto al quale formulare le ipotesi di evoluzione del quadro demografico, socioeconomico, infrastrutturale funzionali alla definizione delle quantità di cui all'art. 53 della L.R. 1/05.

Tale scelta ovviamente non comporta alcuna *“restrizione”* della validità temporale dei contenuti statuari e strategici del Piano Strutturale, che rimangono efficaci a tempo indeterminato, fino ad un eventuale mutazione del quadro territoriale di riferimento ed alla conseguente formulazione di nuovi obiettivi di sviluppo da parte della comunità territoriale. Tuttavia definisce un ragionevole intervallo temporale (dieci anni) rispetto al quale è realisticamente possibile tracciare uno scenario di evoluzione territoriale fondato sul quadro conoscitivo attuale e rispetto al quale monitorare e valutare l'efficacia, in sede operativa, degli indirizzi strategici del Piano.

### IL DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE

La determinazione del dimensionamento residenziale poggia sulla valutazione di alcuni aspetti capaci di incidere concretamente sulle capacità di evoluzione della struttura insediativa comunale, ed in particolare:

- La dinamica demografica
- Il fabbisogno abitativo della popolazione residente
- La disponibilità di aree e complessi edilizi da recuperare / rigenerare
- Gli interventi urbanistici in fase di attuazione

Questi temi vanno naturalmente analizzati e valutati rispetto agli *obiettivi di qualità* definiti dal P.S., al fine di verificarne gli aspetti di risorsa o criticità potenziali rispetto al quadro strategico complessivo.

#### *La dinamica demografica*

Come evidenziato nei documenti di quadro conoscitivo, il territorio comunale di Santa Maria a Monte è stato interessato negli ultimi anni da un significativo incremento demografico, sia in termini assoluti, che relativamente al contesto d'area (Comuni della Valdera e del Valdarno inferiore).

Prendendo a riferimento il quindicennio che va dal 1997 (anno di elaborazione del primo Piano Strutturale) al 2012 osserviamo che la popolazione è aumentata da 10.500<sup>14</sup> a **13.287<sup>15</sup> abitanti**, con un incremento pari a circa il 26,5 % della popolazione residente complessiva.

Restrizzando l'analisi del decennio 2002-2012, possiamo osservare un tasso di crescita pari a circa il 2% annuo (da 11079 abitanti del 2003 a 13279 del 2012), confermato con una lieve flessione nel quinquennio 2007-2012 (1,87%).

Questa dinamica demografica è dovuta in parte preponderante al saldo migratorio, anche se comunque la popolazione residente esprime anche un saldo naturale positivo dall'anno 2005 ad oggi.

#### *Il fabbisogno abitativo*

La stima del fabbisogno abitativo si fonda essenzialmente su due tipi di analisi:

la domanda potenziale di abitazioni derivante dal movimento naturale della popolazione nel prossimo decennio;

la valutazione dei fenomeni di disagio abitativo, collegati alla insufficiente quantità e/o qualità del patrimonio edilizio esistente, o alla presenza di fasce sociali che non riescono ad accedere alla casa in relazione all'offerta presente sul mercato immobiliare.

Le analisi sono state condotte in riferimento ai dati censuari del 2001 e del 2011 (dati non definitivi), raffrontando il numero complessivo di abitazioni occupate e non occupate con il numero di famiglie e la composizione media del nucleo familiare.

---

<sup>14</sup> Fonte: Piano Strutturale

<sup>15</sup> Fonte: Anagrafe comunale al 31.12.12

| Dati ISTAT                       | 2001   | 2011 <sup>16</sup> | Variazione |
|----------------------------------|--------|--------------------|------------|
| Edifici residenziali di cui:     | 2.226  | 2.550              | + 11,2 %   |
| Abitazioni                       | 4.025  | 5.615              | + 39,5 %   |
| Abitazioni non occupate          | 175    | 746 <sup>17</sup>  | + 326 %    |
| Popolazione residente            | 10.833 | 12.871             | + 18,8%    |
| Numero di famiglie residenti     | 3852   | 4.976              | + 29,18 %  |
| Comp. media del nucleo familiare | 2,81   | 2,6                | -0,92%     |

Dalla lettura dei dati emerge, oltre al rilevante incremento quantitativo del patrimonio abitativo nel decennio 2001-2011, la conferma del rapporto di sostanziale equivalenza tra numero di abitazioni occupate e numero di nuclei familiari residenti (pari a circa 1,05 nel 2001 e 1,13 nel 2011), a testimonianza dell'assenza di significativi fenomeni di sovraffollamento e/o sottoutilizzo del patrimonio edilizio esistente.

Per quanto riguarda la domanda potenziale derivante dalle dinamiche demografiche naturali (in altre parole, collegate alla moltiplicazione fisiologica dei nuclei familiari ed alle relative esigenze abitative), può essere stimata in un incremento di abitanti annui oscillante intorno al 2%, pari ad un aumento stimato di circa 250 – 300 abitanti e 100 nuovi nuclei familiari nel decennio 2013-2023.

Più problematica è la stima del disagio abitativo, in quanto, anche escludendo l'esistenza di significativi fenomeni di sovraffollamento o inadeguatezza del patrimonio edilizio esistente, non è da sottovalutare la presenza di una crescente difficoltà di accesso alla casa da parte di fasce sociali svantaggiate economiche e sociali per caratteristiche anagrafiche (coppie giovani e/o anziane).

Se infatti, almeno fino alla seconda metà degli anni duemila, anche il territorio di Santa Maria Monte ha vissuto la fase espansiva del mercato immobiliare ed edilizio, negli ultimi anni la crisi economica e finanziaria ha di fatto modificato radicalmente le possibilità di accesso al mercato della casa da parte non solo dei soggetti economicamente più deboli, ma anche dei cittadini appartenenti alla fascia sociale media, verso i quali si era invece rivolta fino ad oggi l'offerta immobiliare.

#### *Il patrimonio insediativo*

Dai dati sopra riportati si evince che il patrimonio edilizio esistente è in prevalenza utilizzato per scopi abitativi e che una effettiva potenzialità di recupero ad uso abitativo di edifici abbandonati e/o sottoutilizzati è prevalentemente limitata ad alcuni edifici sparsi nel territorio rurale, con incidenza marginale sulle dinamiche demografiche e abitative inerenti al dimensionamento del Piano.

A questo dato va aggiunta una quantità di alloggi di nuova costruzione tuttora in attesa di collocazione sul mercato. Il dato di crescita delle abitazioni non occupate tra 2001 e 2011 è infatti probabilmente da imputarsi agli effetti della crisi del mercato immobiliare intervenuta a partire dal 2007, con la conseguente

<sup>16</sup> Dati non definitivi forniti dagli uffici comunali

<sup>17</sup> Il dato comprende anche le abitazioni occupate da non residenti

formazione di una significativa quantità di alloggi invenduti, il cui numero esatto è però difficilmente stimabile.

Va inoltre rilevato che esistono alcuni complessi edilizi a destinazione non residenziale, in prevalenza edifici artigianali dismessi o in fase di dismissione, che già il Piano Strutturale vigente individua come potenzialmente riconvertibili a funzioni urbane (residenziali, commerciali, direzionali, di servizio, ecc.)

Tali complessi, ubicati prevalentemente nella frazione di Montecalvoli, occupano circa 19.500 mq di superficie coperta.

#### *Gli interventi urbanistici in fase di attuazione*

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

Sulla base dell'analisi dello stato di attuazione dello strumento urbanistico comunale condotta in sede di quadro conoscitivo (rif. Tavv. QC\_7a, QC\_7b, QC\_7c), tali interventi impegnano complessivamente mc 28.581, equivalenti a mq 9.527 mq di SUL, pari a circa **143 abitanti in fase di insediamento**.

#### *Criteri per la valutazione del dimensionamento residenziale di Piano*

Sulla base di quanto esposto, e in riferimento agli obiettivi prefissati, il Piano delinea una ipotesi di dimensionamento residenziale complessivo, calibrato sulla domanda attesa per il decennio 2013-2023, da articolare successivamente rispetto alla incidenza del recupero/riuso, dell'edilizia sociale, degli interventi diffusi nel patrimonio esistente.

Ipotizzando un progressivo assestamento del trend di crescita demografica, che dall'attuale tasso di crescita del 2% annuo si stabilizzi gradualmente nell'arco di dieci anni intorno ad un fisiologico 0,5% annuo, arriviamo ad un **dimensionamento potenziale della popolazione al 2023 pari a 15.231 abitanti**.

Questa ipotesi è fondata sul presupposto che, sulla base delle prevedibili dinamiche socioeconomiche ed in coerenza con gli obiettivi del Piano Strutturale, si verifichi un sensibile ridimensionamento dei fenomeni di espansione insediativa verificatisi nell'ultimo decennio e si riequilibrino conseguentemente i flussi migratori tra i Comuni dell'area Valdera/Valdarno inferiore.

Ne consegue una previsione **di nuovi abitanti insediabili pari a 1.944** (15.231 ab potenziali– 13.287 ab esistenti = 1944 ab).

Da questi vanno detratti quelli attualmente "in fase di insediamento" ovvero gli abitanti convenzionalmente attribuibili agli interventi previsti dai Piani Attuativi convenzionati in corso di realizzazione, per un volume complessivo di mc 28.581, equivalenti a mq 9.527 mq di SUL, pari a circa 143 abitanti in fase di insediamento.

Ne deriva un dimensionamento complessivo di **1.872** nuovi abitanti previsti dal Piano Strutturale.

Dimensionamento residenziale pro/capite: I dati disponibili attestano una dimensione media dell'alloggio pari a 4,9 vani<sup>18</sup>, in linea peraltro con il dato dei comuni limitrofi. Ipotizzando, in relazione alle caratteristiche del tessuto abitativo esistente, un dimensionamento lordo per vano di circa 18 mq e data la composizione media del nucleo familiare pari a 2,6 persone/nucleo, e stimando nel dimensionamento complessivo anche un fabbisogno aggiuntivo per pertinenze e servizi alla residenza, abbiamo:

Dimensione media alloggio 4,9 stanze = 90 mq lordi + 20% servizi e pertinenze = **110 mq (dimensionamento per alloggio espresso in SUL)**

Mq 110 / 2,6 (dimensione nucleo familiare) = **42,5 mq pro capite** di cui:

35 per funzioni abitative + 7,5 per servizi e pertinenze (dimensionamento per abitante espresso in SUL).

Questo dimensionamento va articolato in funzione:

- delle potenzialità di recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio diffuso (non utilizzato e/o sottoutilizzato);
- delle potenzialità di riqualificazione del tessuto non residenziale anche attraverso operazioni di riconversione/rigenerazione urbana;
- degli obiettivi di riqualificazione e razionalizzazione del tessuto urbano, da perseguire anche con nuovi interventi insediativi di completamento e ricucitura della struttura urbana che, attraverso strumenti perequativi, siano in grado di adeguare e/o incrementare la dotazione di infrastrutture e servizi pubblici e di soddisfare la domanda di residenza sociale.

#### *Potenzialità di recupero del patrimonio abitativo diffuso*

Le potenzialità di recupero del patrimonio abitativo sono stimate attraverso la lettura del numero di abitazioni non utilizzate:

**746 abitazioni non utilizzate per una superficie pari a circa 67.000 mq<sup>19</sup>**

E' possibile stimare una potenzialità di recupero effettivo di tale patrimonio non superiore alla metà della superficie complessiva (pari a circa **30.000 mq**), date le sue caratteristiche intrinseche (tipologiche, costruttive, di provenienza, ecc).

Ne consegue una capacità teorica di incremento residenziale di circa **700 abitanti**, pari a **270 alloggi** derivanti dal recupero del tessuto abitativo. E' da sottolineare che tali interventi saranno prevalentemente realizzati attraverso operazioni puntuali di recupero e ristrutturazione di singoli organismi edilizi, senza incidere sulle caratteristiche funzionali e morfologiche del tessuto di appartenenza, soprattutto nel caso degli interventi relativi al nucleo storico.

Al recupero degli alloggi non occupati o sottoutilizzati va aggiunta una ulteriore potenzialità collegata agli interventi di riqualificazione ed ampliamento del patrimonio residenziale esistente, finalizzati al

<sup>18</sup> Dati censimento 2001 per le abitazioni occupate da persone residenti

<sup>19</sup> Il dato comprende anche le abitazioni occupate da non residenti, le quali tuttavia, in base ai dati del censimento 2001, hanno un'incidenza minore del 5% rispetto al dato totale; per la superficie degli alloggi si fa riferimento alla superficie media per alloggio, stimata nel paragrafo precedente.

miglioramento delle condizioni abitative dei residenti ed al soddisfacimento delle esigenze di sdoppiamento dei nuclei familiari; tali interventi, che possono determinare un effettivo incremento di carico urbanistico quando comportino la realizzazione di nuove unità abitative mediante interventi di ampliamento e/o frazionamento, sono stimati in circa 4.000 mq di SUL, equivalenti a circa **100 nuovi abitanti** insediabili e **38 alloggi**.

Il dimensionamento complessivo derivante dagli interventi sul patrimonio abitativo esistente è stimato quindi in **800 nuovi abitanti**, corrispondenti a **308 alloggi**.

#### *Potenzialità di riqualificazione del tessuto attraverso operazioni di rigenerazione urbana*

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

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

In totale, le **potenzialità di recupero/ riconversione del patrimonio non residenziale esistente in aree urbane sono stimate in complessivi 30.000 mq di SUL**.

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

In coerenza con l'obiettivo del P.S. di incrementare la polifunzionalità del tessuto urbanistico (*mixité*) affiancando agli insediamenti residenziali attività commerciali, direzionali, di servizio, possiamo stimare in una quota **non superiore al 70%** l'entità del riuso residenziale rispetto alla potenzialità complessiva dei complessi da recuperare.

Il potenziale complessivo, analizzato alla luce dei parametri e dei criteri esposti nel paragrafo precedente, determina un dimensionamento teorico pari a 21.000 mq di SUL, corrispondenti a **500 nuovi abitanti**, per circa **190 alloggi**.

Infatti:  $30.000 * 70\% = 21.000 \text{ mq} / 42,5 \text{ mq} = 494 \text{ abitanti}$  (arrotondati a 500)

#### *Nuovi interventi insediativi di completamento e ricucitura della struttura urbana*

I nuovi interventi insediativi necessari al soddisfacimento del fabbisogno complessivo sopra stimato sono dimensionati sulla base della differenza tra il dimensionamento residenziale previsto e le potenzialità insediative collegate al recupero e alla riconversione del patrimonio residenziale e non residenziale esistente.

Quindi abbiamo: 1872 (tot ab potenziali di PS) – 800 (ab da recupero) – 500 (ab derivanti da riconversione/riuso) = **572 abitanti** di nuovo insediamento, pari a circa **221 nuovi alloggi**.

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

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

### **Dimensionamento residenziale del Piano Strutturale - riepilogo**

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

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

A questa potenzialità va sommata, come sopra richiamato, 143 abitanti in fase di insediamento, ovvero gli abitanti convenzionalmente attribuibili agli interventi previsti dai Piani Attuativi convenzionati in corso di realizzazione.

Il dimensionamento costituisce riferimento vincolante per la programmazione degli interventi in sede di redazione degli atti di governo del territorio (Regolamento Urbanistico, Programmi Complessi, ecc.).

In tal senso, il Piano Strutturale definisce specifici parametri ed indirizzi per la sua utilizzazione, gestione e monitoraggio, ed in particolare:

Rispetto al dimensionamento complessivo costituisce parametro massimo vincolante la quota dei nuovi interventi insediativi (30% del totale), da utilizzare ove non sussistano alternative di riuso/recupero del patrimonio edilizio esistente che non comportino consumo di suolo non urbanizzato.

Per gli interventi di recupero e riqualificazione del patrimonio residenziale, nonché di riconversione e rigenerazione urbana, la relativa quota del dimensionamento costituisce parametro indicativo minimo, da calibrare in sede di atti di governo del territorio in funzione delle effettive esigenze/potenzialità di trasformazione e riuso del tessuto edificato, fermo restando ovviamente il tetto stabilito dal dimensionamento generale.

Data la natura diffusa degli interventi sul patrimonio abitativo, che saranno prevalentemente realizzati attraverso operazioni puntuali di recupero, ristrutturazione ed ampliamento di singoli organismi edilizi senza significativa incidenza sulle caratteristiche funzionali, urbanistiche e morfologiche del tessuto di

appartenenza, nonché al fine di favorire modesti interventi sul patrimonio edilizio esistente volti a soddisfare le esigenze abitative dei nuclei familiari residenti, sono da computare nel dimensionamento di P.S. gli interventi che comportano un aumento di più di una unità immobiliare residenziale rispetto a quelle legittimamente esistenti nell'organismo edilizio oggetto di intervento alla data di adozione del P.S.

Il dimensionamento è articolato in relazione alla singole UTOE, ferma restando la possibilità di gestione flessibile nell'ambito del medesimo subsistema territoriale, con possibilità, in sede di redazione del R.U., di trasferimenti tra UTOE entro un tetto massimo del 20% del dimensionamento delle UTOE interessate.

#### IL DIMENSIONAMENTO DELLE ATTIVITA' INDUSTRIALI ED ARTIGIANALI

In attuazione degli obiettivi di consolidamento e potenziamento del ruolo strategico del polo produttivo di Ponticelli nonché di completamento e riqualificazione dell'insediamento artigianale/industriale di Montecalvoli basso, ed in considerazione del fatto che le previsioni vigenti sono rimaste in larga misura non attuate (vedi capitolo sullo stato di attuazione dello strumento urbanistico vigente), la scelta del Piano è quella di confermare le potenzialità insediative individuate dal P.S. del 1998, in quanto funzionali all'attuazione di interventi di completamento, riqualificazione e razionalizzazione delle aree produttive esistenti.

Il dimensionamento residuo è pari a **70.000 mq** di SUL., come risulta dalle verifiche effettuate nel quadro conoscitivo.

Tale dimensionamento è articolato in relazione alle singole U.T.O.E., ferma restando la possibilità di gestione flessibile nell'ambito del medesimo subsistema territoriale, con possibilità, in sede di redazione del R.U., di trasferimenti tra U.T.O.E. entro un tetto massimo del 20% del dimensionamento delle U.T.O.E. in cui il P.S. individua la compatibilità con insediamenti artigianali ed industriali.

Il dimensionamento complessivo degli insediamenti produttivi dovrà comunque essere utilizzato negli atti di governo del territorio in coerenza con gli indirizzi ed i criteri di riqualificazione funzionale ed urbanistica del presente Piano Strutturale.

#### IL DIMENSIONAMENTO DELLE ATTIVITA' COMMERCIALI

Il Piano Strutturale conferma il ruolo strategico del polo produttivo di Ponticelli per la localizzazione di insediamenti commerciali corrispondenti a medie strutture di vendita ai sensi della L.R. 28/05 e succ. mod., quale strumento di valorizzazione e potenziamento del tessuto economico locale nonché di riqualificazione urbanistica e funzionale degli insediamenti produttivi esistenti.

Pertanto, a fronte di previsioni insediative rimaste in larga misura non attuate, anche per criticità di ordine infrastrutturale ed idraulico (vedi capitolo sullo stato di attuazione dello strumento urbanistico vigente), la scelta del Piano è di confermare le potenzialità insediative complessive previste dal P.S. del 1998, che dovranno essere attivate nel quadro di una pianificazione complessiva dell'area di Ponticelli volta a garantire nuovi livelli di qualità urbanistica, ambientale e paesaggistica.

Pertanto viene confermato il dimensionamento residuo, pari a **45.000 mq** di SUL.

Il dimensionamento è articolato in relazione alle singole U.T.O.E. Il dimensionamento complessivo degli insediamenti produttivi dovrà comunque essere utilizzato negli atti di governo del territorio in coerenza con gli indirizzi ed i criteri di riqualificazione funzionale ed urbanistica del presente R.U.

#### IL DIMENSIONAMENTO DELLE ATTIVITA' TURISTICO RICETTIVE

Il quadro conoscitivo individua la tipologia e la distribuzione delle attività turistico ricettive presenti nel territorio comunale (alberghi e strutture ricettive extra alberghiere). I dati evidenziano una capacità complessiva attuale di circa 200 posti letto, di cui circa 150 all'interno di strutture di tipo alberghiero.

Il Piano Strutturale, sulla base delle potenzialità complessive di recupero e valorizzazione del patrimonio esistente nel territorio collinare ed in considerazione della significativa possibilità di crescita della capacità di accoglienza rispetto alle realtà territoriali vicine, prevede la riqualificazione e lo sviluppo della fruizione turistica e dell'offerta ricettiva, privilegiandone una localizzazione diffusa ed integrata con la struttura insediativa attraverso il recupero e la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente (bed and breakfast, agriturismo, ecc.), nonché potenziando e valorizzando le polarità turistico ricettive già esistenti sul territorio.

L'incremento massimo di capacità ricettiva previsto dal P.S. nel territorio comunale è quantificato in **400 nuovi posti letto** oltre i servizi connessi, realizzabili attraverso le tipologie di strutture definite all'art. 24 dalla L.R. 42/00.

I campeggi non potranno comunque superare la dimensione delle 50 piazzole.

Per gli alberghi e le residenze turistico alberghiere almeno il 70% dei posti letto dovrà essere reperito attraverso interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente. Il Regolamento Urbanistico preciserà nel dettaglio il dimensionamento degli interventi previsti, avendo come riferimento una superficie utile lorda per posto letto di 20 mq comprensiva dei servizi connessi e complementari.

Per le altre tipologie di strutture ricettive (campeggi, villaggi turistici, parchi vacanza, aree di sosta) le superfici utili lorde previste dal R.U. e finalizzata alla realizzazione dei servizi di supporto, dovranno essere commisurate alle effettive esigenze dei turisti/fruitori in relazione alla tipologia di accoglienza, in coerenza con gli obiettivi di promozione di un turismo naturalistico/culturale, nel rispetto della normativa di settore e comunque entro un parametro massimo di 5 mq/posto letto.

Non sono inclusi in tale dimensionamento i posti letto delle strutture extra alberghiere integrate alla residenza di cui all'art. 45 comma 1 lettera b della L.R. 42/00 e degli agriturismi, in quanto non assimilabili a strutture ad esclusiva funzione ricettiva e collegati ad interventi diffusi sul territorio.

Il Regolamento Urbanistico, nel rispetto degli indirizzi e criteri delle norme di P.S., individuerà nel dettaglio la tipologia e la localizzazione degli interventi con funzione turistico ricettiva, in relazione agli obiettivi di valorizzazione delle U.T.O.E. e del territorio rurale, fermo restando che eventuali nuove strutture alberghiere nel territorio rurale potranno essere realizzate unicamente nel contesto di operazioni di recupero del patrimonio edilizio esistente.

Gli interventi di ampliamento di attività ricettive esistenti e/o di realizzazione di nuove strutture per il turismo rurale sono ammessi unicamente alle condizioni del vigente PTC, con particolare riferimento

all'esclusione delle aree ad esclusiva funzione agricola, aree boscate, aree di crinale, aree umide e di paesaggio fluvio lacuale, aree a pericolosità idraulica e geomorfologica elevata.

#### IL DIMENSIONAMENTO DELLE ATTIVITA' DIREZIONALI E DI SERVIZIO

Il Piano Strutturale, sulla base degli obiettivi strategici formulati dall'Amministrazione Comunale e dalla comunità locale, prevede il potenziamento e la valorizzazione di tali attività in forme compatibili con il tessuto insediativo ed il territorio rurale, da attuarsi prioritariamente attraverso il recupero e la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e/o interventi di riqualificazione urbana. Pertanto, a fronte di previsioni insediative rimaste in larga misura non attuate (vedi capitolo sullo stato di attuazione dello strumento urbanistico vigente), viene confermato il dimensionamento residuo pari a **8.500 mq** di SUL.

#### IL DIMENSIONAMENTO DEGLI STANDARD URBANISTICI

La verifica dimensionale relativa allo stato di attuazione degli Standard (vedi capitolo sullo stato di attuazione dello strumento urbanistico vigente), ovvero la dotazione comunale complessiva di aree per standard urbanistici di cui al DM 1444/68, evidenzia una dotazione di standard pro capite pari a **20,8 mq/ab<sup>20</sup>**, lievemente superiore rispetto ai minimi di legge (il D.M. 1444/68 prevede come minimo inderogabile 18 mq/ab per i residenti e 11,5 mq/ab per la sola parte di verde e parcheggi), ma complessivamente insoddisfacente considerando l'obiettivo del P.S. del 1998 di raggiungere un standard di 30 mq/abitante.

Tale considerazione, basata solo sul dato quantitativo, prescinde dalla valutazione approfondita e puntuale del grado di qualità/efficienza delle singole aree pubbliche in rapporto al tessuto insediativo.

Il Piano Strutturale conferma l'obiettivo del P.S. vigente di incrementare gli standard procapite rispetto al minimo di legge, fino al raggiungimento della quota di **30 mq/ab**.

Tale obiettivo di qualità deve essere necessariamente articolato e graduato in relazione alle differenti tipologie di standard, nonché alle modalità di programmazione/attuazione degli interventi di trasformazione urbanistica e territoriale in sede di R.U.

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

servizi di interesse generale ed attrezzature scolastiche;

spazi pubblici attrezzati (aree verde ed a parcheggio pubblico).

Infatti i servizi di cui al punto a) devono essere valutati rispetto alle esigenze complessive della struttura insediativa comunale, spesso da riferire ad ambiti territoriali più estesi rispetto alle singole U.T.O.E., ed oggetto di specifiche programmazioni di settore.

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

---

<sup>20</sup> Calcolata sulla popolazione al 31.12.12, pari a 13287 abitanti

Pertanto il Regolamento Urbanistico dovrà definire criteri differenziati per il dimensionamento e l'attuazione delle due tipologie di standard urbanistico, destinando l'incremento di standard rispetto ai minimi del DM 1444/68 (pari a 12 mq) prioritariamente alla realizzazione di spazi pubblici attrezzati per la riqualificazione urbana (a verde o a parcheggio).

Il livello prestazionale richiesto dal P.S. (30 mq/ab) sarà così utilizzato per migliorare la qualità del tessuto insediativo, favorendo la continuità tra gli spazi pubblici e di uso pubblico ed associando alla quantità minima di standard un livello soddisfacente di qualità attraverso progetti organici di riqualificazione urbana. Tale livello è prescrittivo per gli interventi di nuovo insediamento, mentre per la programmazione di servizi ed attrezzature pubbliche nonché per gli interventi di riqualificazione degli insediamenti esistenti dovrà essere valutato e calibrato in sede di R.U. in relazione alle esigenze di recupero e riqualificazione del tessuto urbanistico esistente nonché al quadro programmatico quinquennale di cui all'art. 55 della L.R. 1/05, considerandolo obiettivo tendenziale e non prescrittivo e fermo restando il rispetto delle dotazioni minime di cui al D.M. 1444/68.

Il Regolamento Urbanistico, nel recepire le disposizioni del Piano Strutturale, può motivatamente prevedere dotazioni di standard superiori, sia qualitativamente che quantitativamente, alla dotazione ivi prevista, in relazione a particolari livelli di criticità del tessuto e/o a livelli prestazionali richiesti per determinati interventi.

Al dimensionamento degli standard urbanistici relativi agli insediamenti residenziali, vanno inoltre aggiunti quelli previsti per gli insediamenti produttivi e di servizi, individuati puntualmente nelle Schede Norma delle U.T.O.E specifiche, e quelli collegati ai parchi territoriali tematici (parco agrario) previsti negli ambiti di connessione ambientale e paesaggistica individuate dal Piano Strutturale.