

procedimento

Piano Strutturale **Avvio dei**

(ai sensi della L.R.65/14)



Comune di Santa Maria A Monte
(Provincia di Pisa)



Sindaco: Ilaria Parrella

Responsabile del procedimento
Dott. Paolo Di Carlo

Professionisti incaricati

Pianificazione Urbanistica

Architetti Associati Ciampa

Arch. Mauro Ciampa

Arch. Chiara Ciampa

Architetto Giovanni Giusti

Restituzione grafica degli elaborati

Geogr. Laura Garcés

VAS

PFM – Società tra professionisti

Dott. Agr. Federico Martinelli

Documento di Avvio del Procedimento

Novembre 2019

COMUNE DI SANTA MARIA A MONTE
Comune di Santa Maria a Monte

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE

PEC: protocollo@comune.santamariaa monte.pi.it
PEC: segreteria@comune.santamariaa monte.pi.it

2019

Comune di Santa Maria a Monte

PIANO STRUTTURALE

AVVIO DEL PROCEDIMENTO ai sensi art. 17 L.R. 65/14

Premessa.....	3
Obiettivi del Piano Strutturale.....	4
Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico PIT_PPR	7
Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.).....	23
Inquadramento urbanistico comunale.....	31
Il Piano Strutturale (P.S.).....	31
Il Regolamento Urbanistico.....	37
Stato di attuazione degli strumenti di pianificazione comunale	37
Definizione preliminare del territorio urbanizzato	39
Quadro Conoscitivo di riferimento ed integrazioni da svolgere.....	41
Programma di informazione e partecipazione	44
Enti e organismi pubblici ai quali si richiede un contributo tecnico	45

*Sindaco **Ilaria Parrella***

*Responsabile Unico del Procedimento **Dott. Paolo Di Carlo***

*Garante dell'informazione e della partecipazione **Arch. Patrizia Lombardi***

GRUPPO DI PROGETTAZIONE

Arch. Mauro Ciampa *Studio Architetti Associati Ciampa* (Coordinatore e responsabile del progetto)

Arch. Chiara Ciampa

Arch. Giovanni Giusti

Valutazione Ambientale Strategica

PFM S.r.l. Società tra Professionisti

Dott. Agr. Federico Martinelli

Premessa

La Legge regionale per il governo del territorio n. 65 del 2014, nella casistica in cui ricade il Comune di Santa Maria a Monte, ovvero relativa ai comuni dotati di Regolamento Urbanistico alla data di entrata in vigore della legge stessa (27/11/2014), stabilisce, all'art. 222, il termine entro il quale i Comuni sono tenuti ad avviare il procedimento per la formazione del nuovo Piano Strutturale in conformità alla legge stessa, nonché al PIT con valenza di Piano Paesaggistico Regionale approvato con DCR 37/2015.

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

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

L'atto di avvio del procedimento, disciplinato dall'articolo 17 della L.R. 65/14, contiene:

- a) la definizione degli obiettivi di Piano;
- b) la proposta di individuazione del territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 4 della L.R. 65/14, anche in riferimento ai criteri del PIT-PPR relativi ai "morfotipi della struttura insediativa";
- c) le eventuali ipotesi di trasformazioni al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato che comportino impegno di suolo non edificato per le quali si intende attivare il procedimento di cui all'articolo 25 della legge, nonché la previsione degli effetti territoriali attesi, ivi compresi quelli paesaggistici;
- d) il quadro conoscitivo di riferimento comprensivo della ricognizione del patrimonio territoriale ai sensi dell'articolo 3, comma 2, e dello stato di attuazione della pianificazione, nonché la programmazione delle eventuali integrazioni;
- e) l'indicazione degli Enti e degli organismi pubblici ai quali si richiede un contributo tecnico specificandone la natura e l'indicazione del termine entro il quale il contributo deve pervenire;
- f) il programma delle attività di informazione e di partecipazione della cittadinanza alla formazione dell'atto di governo del territorio;
- g) l'individuazione del garante dell'informazione e della partecipazione.

Ai sensi dell'art. 93 della L.R. 65/14, il procedimento di formazione del Piano Strutturale ha durata massima non superiore a tre anni decorrenti dall'atto di avvio del procedimento.

Contestualmente all'avvio del procedimento di formazione del Piano Strutturale è avviata la procedura di Vas ai sensi della L.R. 10/10, in modo da acquisire, oltre agli approfondimenti diretti, i contributi degli Enti competenti e dei diversi soggetti coinvolti.

Obiettivi del Piano Strutturale

Come enunciato in premessa, la formazione del nuovo Piano Strutturale del Comune di Santa Maria a Monte si svolgerà in una logica di continuità rispetto ai principi e agli obiettivi del vigente Piano Strutturale, approvato nel 2014, i cui orientamenti di governo del territorio già prefiguravano ed anticipavano i capisaldi della nuova legge urbanistica regionale in materia di tutela del paesaggio ed attenzione al recupero ed alla valorizzazione degli insediamenti esistenti, ed al contenimento del consumo di suolo.

Gli obiettivi generali e gli indirizzi strategici del P.S. vigente costituiscono pertanto presupposto di riferimento e punto di partenza per la redazione del nuovo Piano Strutturale.

La redazione del nuovo Piano Strutturale non può tuttavia limitarsi a recepire ed aggiornare le indicazioni degli strumenti urbanistici vigenti alla luce del nuovo quadro normativo di riferimento, ma costituisce un'occasione fondamentale per operare una riflessione complessiva sullo stato delle risorse del territorio e sulle dinamiche evolutive in essere e potenziali, coinvolgendo tutta la realtà territoriale al fine di un riequilibrio sociale, economico ed ambientale. A tal fine gli obiettivi del vigente PS devono essere integrati e aggiornati.

Il nuovo Piano Strutturale di Santa Maria a Monte dovrà essere indirizzato verso azioni integrate di valorizzazione ambientale, paesaggistica, insediativa, socioeconomica e infrastrutturale, anche in riferimento ad ambiti territoriali più estesi dei limiti amministrativi.

Ciò significa partire dalle risorse, dalle specificità proprie della realtà locale indagandone i livelli di qualità e di criticità, e, attraverso la loro riorganizzazione per sistemi, delineare le strategie e le azioni più opportune per migliorare la qualità del territorio ed i livelli di vita della comunità. Ciò implica anche il superamento della dimensione strettamente tecnica del Piano, e la sua apertura verso un'**idea di territorio e di città quale progetto politico della comunità**.

In via preliminare, i lineamenti strategici del Piano, che potranno essere implementati e maggiormente articolati nel corso del suo processo di formazione, possono essere sintetizzati in alcuni **obiettivi principali**:

Sviluppare una visione di sistema in relazione alla continuità paesaggistica, infrastrutturale ed insediativa tra il territorio comunale di Santa Maria a Monte ed il contesto d'area.

Sviluppare il sistema delle relazioni di natura ambientale, ecologica, storica, culturale, sociale, rurale e produttiva al fine individuare strategie per la valorizzazione del patrimonio territoriale, nonché per la promozione sociale ed economica del territorio, con particolare attenzione ai temi della valorizzazione turistica.

Valorizzare la rete dei percorsi di interesse ambientale compreso il tema delle vie d'acqua, nonché lo sviluppo di circuiti e servizi integrati (turismo diffuso, itinerari tematici a carattere naturalistico-culturale, recupero dei percorsi e delle emergenze storico-culturali, ecc.);

Valorizzazione del territorio rurale

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

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

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

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

Valorizzare le qualità ambientali naturalistiche e paesaggistiche del territorio

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

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

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

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

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

Tutela e valorizzazione del paesaggio con riferimento ai caratteri di eccellenza ed alla qualificazione del paesaggio degradato, incrementando il sistema del verde, della rete ecologica urbana, nonché definendo regole per l'integrazione costruito-natura, anche attraverso l'individuazione di ambiti di connessione ecologica e paesaggistica.

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

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

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

In coerenza con il percorso già avviato dell'AC, promuovere politiche di valorizzazione e rivitalizzazione dei centri storici di Santa Maria a Monte e di Montecalvoli in considerazione del loro ruolo di riferimento per la comunità locale e polo di servizio per la vita associata, attraverso il consolidamento ed il potenziamento della rete dei servizi pubblici, della rete minuta del commercio e dell'artigianato di servizio (*centro commerciale naturale, SMAM Il borgo che vorrei*, ecc.), nonché favorendo l'introduzione di funzioni attrattive ed innovative complementari e compatibili (arte, cultura, turismo, servizi, terziario avanzato).

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

Recupero e riqualificazione dei nuclei storici consolidati sia dal punto di vista della qualità dell'abitare sia attraverso il rafforzamento della rete degli spazi pubblici di prossimità, in grado di assumere il ruolo di micro centralità urbane a servizio delle comunità residente, che per qualificare l'immagine urbana ed incentivare il turismo (p. es. sperimentando forme di *albergo diffuso*).

Tutelare e valorizzare il patrimonio architettonico e urbanistico dei centri storici di Santa Maria a Monte e di Montecalvoli, anche attraverso la formazione di specifici strumenti e programmi.

Valorizzazione dei siti e delle aree di interesse culturale con particolare riferimento al parco archeologico della Rocca, alle strutture museali del capoluogo ed al sistema della città sotterranea, come *polarità culturale di interesse sovracomunale*, anche coinvolgendo in modo attivo cittadini, associazioni, attività produttive (vedi *"i percorsi della chiocciola"*).

Riqualificare il tessuto di recente formazione

Riequilibrio funzionale e urbanistico degli insediamenti di formazione recente attraverso il contenimento del consumo di suolo e la riqualificazione dei margini urbani, la riqualificazione del tessuto urbano mediante attivazione del processo di crescita tipologica per il patrimonio edilizio esistente, il recupero e la

riqualificazione funzionale degli ambiti degradati, nonché il miglioramento della dotazione di servizi, degli spazi pubblici, l'implementazione di un sistema connettivo del verde.

Individuazione di interventi di rigenerazione urbana quale elemento strategico per la riqualificazione e rivitalizzazione dei tessuti degradati e di incremento della qualità ambientale degli interventi, anche attraverso l'attivazione di strumenti perequativi e/o compensativi.

Favorire gli interventi basati sulla massima sostenibilità ambientale ed energetica (energie rinnovabili, bioedilizia, ecc.), sia riferiti alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente che agli interventi di trasformazione territoriale.

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

Promuovere modalità sostenibili di mobilità ed accessibilità, con particolare riferimento alla rete di mobilità dolce, che dovrà essere sviluppata in stretta connessione con il sistema dei servizi a scala urbana (la scuola, gli impianti sportivi, le attrezzature culturali, ecc.).

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

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

Promuovere la sicurezza del territorio attraverso opportune strategie di prevenzione e mitigazione del rischio idraulico nel territorio di pianura, nonché di difesa idrogeologica del territorio collinare.

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

Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico PIT_PPR

Con deliberazione n. 37 del 27 marzo 2015 il Consiglio Regionale ha approvato il nuovo Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) con valenza di Piano Paesaggistico.

La **Disciplina del Piano** è articolata in tre Titoli:

- Il Titolo I specifica la disciplina del piano e ne definisce le finalità, i contenuti, la natura e l'articolazione. Emerge che, in applicazione del Codice e ai sensi di quanto previsto nella L.R.65/2014, il PIT contiene:

“a) l'interpretazione della struttura del territorio della quale vengono riconosciuti i valori e le criticità degli elementi fisici, idrogeologici, ecologici, culturali, insediativi, infrastrutturali che connotano il paesaggio regionale;

b) la definizione di regole di conservazione, di tutela e di trasformazione, sostenibile e compatibile con i valori paesaggistici riconosciuti, della suddetta struttura territoriale;

c) la definizione di regole per la conservazione e valorizzazione dei beni paesaggistici;

d) la definizione degli indirizzi strategici per lo sviluppo socio-economico del territorio orientandolo alla diversificazione della base produttiva regionale e alla piena occupazione;

e) le disposizioni relative al territorio rurale in coerenza con i contenuti e con la disciplina contenuta nella L.R.65/2014 e con l'art. 149 del Codice”.

In particolare la disciplina del PIT è costituita da: le disposizioni riguardanti lo Statuto del Territorio e le disposizioni riguardanti la Strategia dello sviluppo territoriale. Per quanto riguarda la disciplina del Statuto del territorio è articolata in: invarianti strutturali, "Schede degli ambiti di paesaggio" e beni paesaggistici.

La Strategia dello sviluppo territoriale detta disposizioni relative alla pianificazione territoriale rispetto all'offerta di residenza urbana, formazione e ricerca, infrastrutture di trasporto e mobilità, commercio e grandi strutture di vendita e sulla presenza industriale in Toscana.

In particolare l'art. 4 del PIT-PPR specifica il carattere delle disposizioni del Piano: gli obiettivi generali, gli obiettivi di qualità, gli obiettivi specifici, gli orientamenti, gli indirizzi per le politiche, le direttive, le prescrizioni e le prescrizioni d'uso; di particolare rilievo è la sottolineatura degli obiettivi specifici dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee di cui all'invariante strutturale III, i quali integrano gli obiettivi di qualità della disciplina d'ambito ai fini della formazione degli strumenti della pianificazione urbanistica.

- Titolo II riguardante “Lo statuto del territorio toscano”; definisce, descrive e disciplina dello statuto del territorio toscano con specifica attenzione al patrimonio territoriale inteso quale bene comune e come tale ne devono essere “assicurate le condizioni di riproduzione, la sostenibilità degli usi e la durevolezza. I principali elementi costitutivi del patrimonio territoriale sono:

a) la *struttura idro-geomorfologica*, che comprende i caratteri geologici, morfologici, pedologici, idrologici e idraulici;

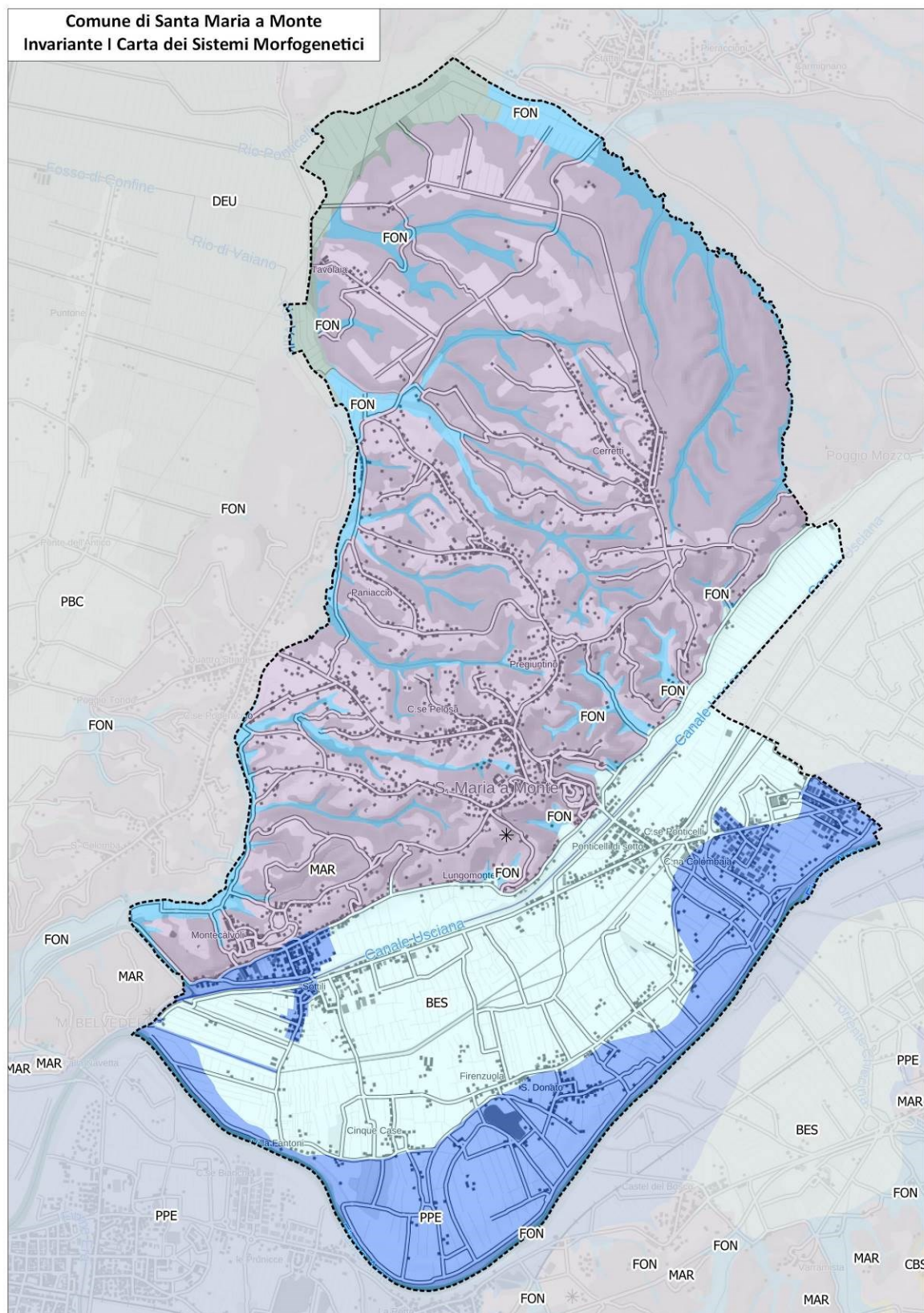
b) la *struttura ecosistemica*, che comprende le risorse naturali aria, acqua, suolo ed ecosistemi della fauna e della flora;

c) la *struttura insediativa di valore storico-territoriale ed identitario*, che comprende città e insediamenti minori, sistemi infrastrutturali, artigianali industriali e tecnologici;

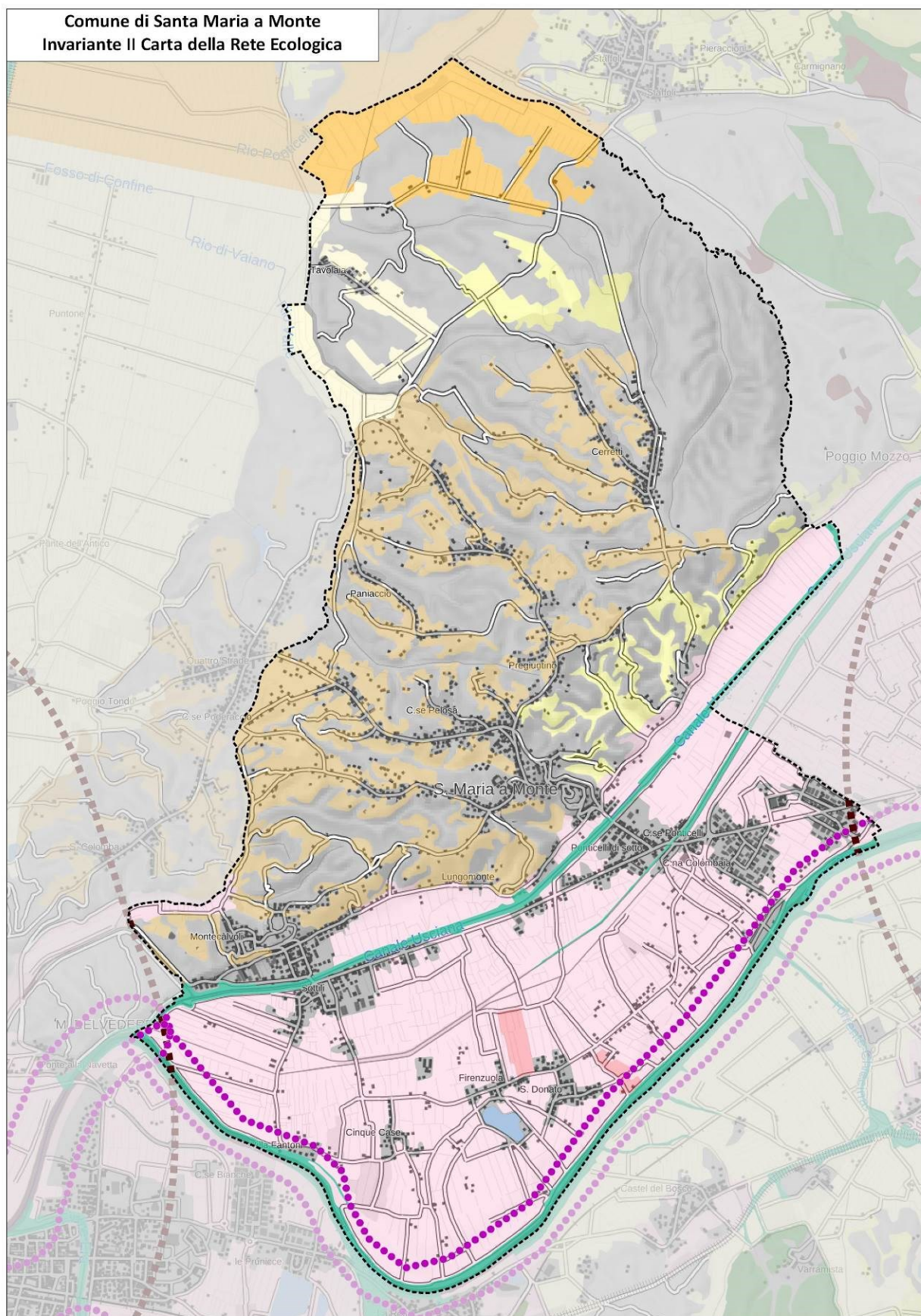
d) la *struttura agro-forestale*, che comprende boschi, pascoli, campi e relative sistemazioni nonché i manufatti dell'edilizia rurale.

Altro elemento fondamentale a cui riferirsi sono le **Invarianti**, definite all'art. 6, comma 3 del Piano:

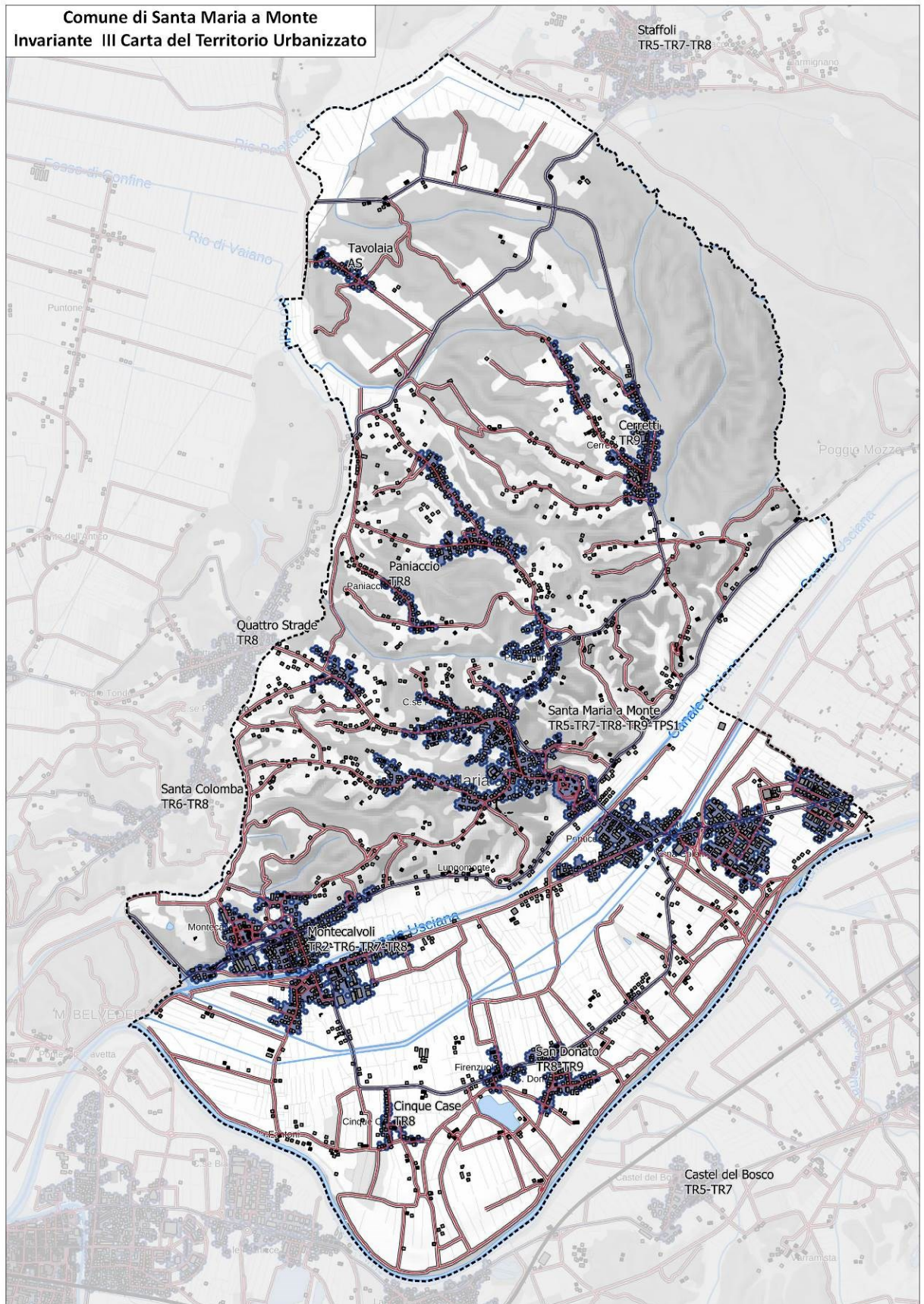
Invariante I - "I caratteri idrogeomorfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici", definita dall'insieme dei caratteri geologici, morfologici, pedologici, idrologici e idraulici del territorio



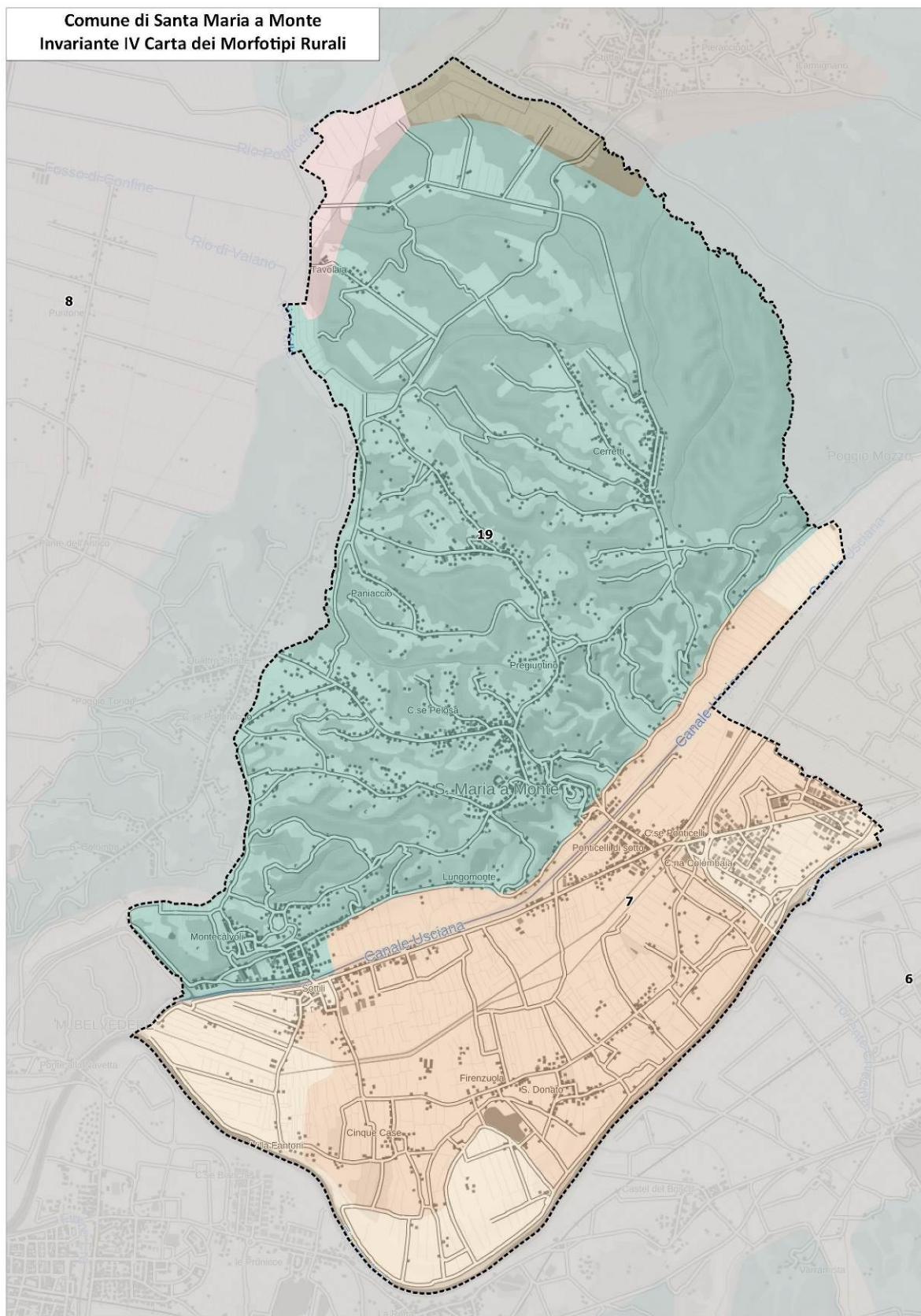
Invariante II - "I caratteri ecosistemici del paesaggio", definita dall'insieme degli elementi di valore ecologico e naturalistico presenti negli ambiti naturali, seminaturali e antropici;



Invariante III - "Il carattere policentrico dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali", definita dall'insieme delle città ed insediamenti minori, dei sistemi infrastrutturali, produttivi e tecnologici presenti sul territorio;



Invariante IV - "I caratteri morfotipologici dei paesaggi rurali", definita dall'insieme degli elementi che strutturano i sistemi agroambientali.



Queste quattro invarianti strutturali sono descritte nel documento "Abachi delle invarianti" e rappresentano lo strumento conoscitivo e il riferimento tecnico-operativo per l'elaborazione degli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica.

All'art. 12 viene specificato che nel perseguire gli obiettivi generali, i Comuni, si avvalgono del quadro conoscitivo e interpretativo contenuto nei diversi elaborati di piano territoriale regionale, non solo negli strumenti della pianificazione urbanistica si devono perseguire gli obiettivi specifici relativi a ciascun morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee, di cui al relativo abaco dell'invariante strutturale "Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi urbani e infrastrutturali", al fine di qualificare i tessuti urbani e il disegno dei loro margini.

Inoltre, al fine di individuare il perimetro del territorio urbanizzato, ai sensi dell'art.4, della LR 65/2014, in sede di conformazione e adeguamento, tengono conto delle "Indicazioni metodologiche per l'applicazione della carta alla perimetrazione del territorio urbanizzato alla scala comunale" di cui all'Abaco dell'invariante strutturale III.

Il Capo III del Titolo 2 (art. 13) individua i 20 ambiti di paesaggio in cui è articolato il territorio regionale e definisce la struttura generale della relativa disciplina i cui caratteri specifici sono definiti per ciascun ambito in un'apposita scheda. Il Comune di Santa Maria a Monte ricade nell' **Ambito n. 5 "Val di Nievole e Val d'Arno Inferiore"**

Il Capo IV del Titolo 2 definisce la **disciplina dei beni paesaggistici** e degli ulteriori contesti; in particolare l'art. 14 così stabilisce al comma 1 l'oggetto della disciplina dei beni paesaggistici:

-gli "immobili ed aree di notevole interesse pubblico" ai sensi dell'art. 134, comma 1, lettera a) e b) dell'art. 136 del Codice;

-le "aree tutelate per legge" ai sensi dell'art. 134, comma 1, lettera b) e dell'art. 142, comma 1, del Codice;

-ai sensi dell'art. 157 del Codice, i beni paesaggistici oggetto di notifiche eseguite, elenchi compilati, provvedimenti ed atti emessi ai sensi della normativa previgente, nonché agli immobili ed alle aree indicati al comma 2 dello stesso articolo.

L'art. 15 individua quali ulteriori contesti da disciplinare i Siti inseriti nella Lista del Patrimonio Mondiale

Universale (WHL) dell'Unesco e stabilisce i conseguenti adempimenti per gli strumenti della pianificazione territoriale, per gli atti di governo del territorio, i piani di settore ed i piani di intervento.

Il Capo V del Titolo 2 disciplina il sistema idrografico della Toscana composto dai fiumi, torrenti, corsi d'acqua, nei suoi elementi biotici, abiotici e paesaggistici. Vengono specificate alcune azioni di tutela nella fascia di 150 metri dei corsi d'acqua che debbono essere garantite dai Comuni fino all'individuazione dei contesti fluviali in conformità alle indicazioni dell' art. 16co3.

Il Capo VI del Titolo 2, con l'art. 17, definisce la compatibilità paesaggistica delle attività estrattive.

Il Capo VII del Titolo 2 contiene un insieme di disposizioni sull'efficacia del Piano rispetto agli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica, agli interventi da realizzare sugli immobili e sulle aree soggetti a tutela paesaggistica; si specifica la procedura della conformazione e la relativa verifica degli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica, e specificano le modalità di individuazione delle aree di all'art. 143 comma 4, lettere a) e b) del Codice (art. 22).

Il Titolo III della disciplina del piano definisce la strategia dello sviluppo regionale. In particolare la pianificazione territoriale in materia di commercio e di grandi strutture di vendita (artt. 29-30) ed un altro punto importante è l'introduzione della possibilità di riconversione di aree industriali dismesse anche con destinazione per servizi collettivi e per dotazioni infrastrutturali (art. 28 comma 4).

Inoltre all'interno del Capo II vengono definiti i progetti di paesaggio attraverso la precisazione dei loro contenuti e delle loro finalità (art. 34).

Scheda dell'Ambito di Paesaggio n. 5 “Val di Nievole e Val d’Arno Inferiore”

Le Norme del Piano Strutturale dovranno essere coerenti anche in riferimento al PIT-PPR rispetto alla Disciplina d’uso – **Ambito di Paesaggio n. 5 “Val di Nievole e Val d’Arno Inferiore”**. Di seguito sono richiamati gli obiettivi e le direttive della Scheda d’Ambito in riferimento al territorio di Santa Maria a Monte.

Obiettivo 1

Salvaguardare i valori identitari, paesaggistici e storico-testimoniali del vasto sistema della pianura alluvionale del Valdarno e della Val di Nievole, riqualificando i sistemi insediativi di pianura e fondovalle e il loro rapporto con il reticolo idrografico e il territorio agricolo

Direttive correlate

Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono, ai sensi dell’art. 4 della Disciplina del Piano, a:

1.1 - evitare nuovo consumo di suolo e riqualificare il carattere policentrico del sistema insediativo della piana, ricostruendo relazioni territoriali tra i centri urbani principali e i sistemi agro-ambientali e preservare gli spazi agricoli residui, potenziandone la multifunzionalità e valorizzandone la prossimità alla città;

1.2 - tutelare i varchi inedificati di fondovalle evitando la formazione di sistemi insediativi lineari continui lungo la viabilità di livello interregionale o regionale e la marginalizzazione degli spazi rurali residui

Orientamenti:

(...)

mantenere i varchi inedificati sulla riva nord dell’Arno, fra Capraia-Limite-Sovigliana e degli ultimi suoli liberi che separano la cortina di urbanizzato residenziale o industriale/ artigianale fra Fucecchio-Santa Croce-Castelfranco-Santa Maria a Monte; (...)

1.3 - riqualificare le espansioni periferiche e le conurbazioni lineari cresciute attorno ai centri urbani favorendo la dismissione o l’allontanamento delle attività incongrue con i tessuti residenziali (con particolare riferimento alla conurbazione lineare presente negli aggregati pedecollinari Pescia- Santa Lucia- Buggiano-Montecatini Terme- Monsummano, e alla conurbazione lineare doppia lungo le sponde dell’Arno, entrambe con la tendenza alla saldatura delle espansioni residenziali e produttive) nonché la promozione di progetti di ricostituzione dei varchi e delle relazioni visuali e territoriali con i contesti contermini, laddove totalmente assenti;

1.4 - evitare ulteriori diffusioni delle aree a carattere produttivo e dei tessuti misti in territorio rurale, definire e riqualificare i margini urbani e i contenitori produttivi esistenti in disuso;

1.5 - evitare ulteriori frammentazioni e inserimenti di infrastrutture, volumi e attrezzature fuori scala rispetto alla maglia territoriale e al sistema insediativo e mitigare l’effetto barriera visuale ed ecologica causato dai grandi corridoi infrastrutturali e dalle strade di grande comunicazione;

1.6 - assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva.

Obiettivo 2

Salvaguardare e rafforzare gli elevati valori ecosistemici, idrogeomorfologici, e paesaggistici del Bacino dell’Arno, del Fiume Pescia e delle aree umide di pianura, con particolare riferimento alla conservazione del Padule di Fucecchio e delle aree umide “minori”

Direttive correlate

Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono, ai sensi dell'art. 4 della Disciplina del Piano, a:

2.1 - tutelare le zone umide (Padule di Fucecchio, Paduletta del Ramone, Poggione, Vallini delle Cerbaie) e gli ecosistemi torrentizi e fluviali attuando interventi di riqualificazione e tutela ambientale

Orientamenti:

contenere l'impermeabilizzazione e la produzione di deflussi inquinanti nelle aree di Alta pianura e Pianura bonificata;

mantenere e ripristinare i sistemi idraulici minori;

(...)

promuovere una gestione delle attività agricole ambientalmente sostenibile al fine di ridurre le pressioni sulla qualità delle acque, conservare gli spazi agricoli, residui boschi planiziali e le aree umide relittuali, mantenere adeguate fasce di mitigazione lungo il reticolo idrografico (con particolare riferimento alle aree individuate nella carta dei morfotipi rurali, localizzate nella bassa valle del Pescia).

2.2 - attuare interventi di riqualificazione e di ricostruzione del continuum fluviale, con priorità per le aree classificate come "corridoio ecologico da riqualificare"

Orientamenti:

sostenere l'incremento del livello di infrastrutturazione ecologica nelle aree di bonifica e nelle colture estensive e conservare la viabilità poderale (con particolare riferimento alle seguenti aree individuate nella carta dei morfotipi rurali, morfotipo 6, pianura a maglia semplificata del padule di Fucecchio e alle pendici delle colline di San Miniato);

riqualificare le zone umide e gli ecosistemi torrentizi e fluviali, creando fasce o aree di rinaturalizzazione lungo i corsi d'acqua e diminuire l'artificializzazione delle sponde fluviali;

conservare i paleo-alvei del fiume Arno e la loro singolare articolazione della maglia agricola (Arnovecchio- Fiabbiana- Empoli).

2.3 - salvaguardare e recuperare dal punto di vista paesistico, storico-culturale, ecosistemico e fruitivo il corso dell'Arno per il ruolo strutturante storicamente svolto nella costruzione dell'identità dell'ambito, quale luogo privilegiato di fruizione dei paesaggi attraversati, evitando ulteriori urbanizzazioni e infrastrutturazioni lungo le fasce fluviali, salvaguardando i varchi inediti e le visuali da e verso il fiume e il paesaggio circostante

Orientamenti:

riqualificare i water-front urbani (con particolare riferimento alle aree collocate tra Empoli-Sovigliana- Limite, Santa Croce sull'Arno e Castelfranco di Sotto) la viabilità rivierasca, l'accessibilità al fiume e la sua riconoscibilità nel contesto urbano;

salvaguardare il ricco e antico sistema di manufatti legati alla navigazione fluviale e alla regimazione idraulica quali ponti, canali, porti, mulini, pescaie, gore e chiuse, a testimonianza della vitalità degli storici insediamenti fluviali;

contenere e ridurre progressivamente le attività estrattive nelle aree di Pianura pensile associate all'Arno, come delimitate nella carta dei sistemi morfogenetici;

mantenere e recuperare i sistemi idraulici dei Bacini di esondazione sulla sinistra idrografica del fiume Arno, con il recupero di elementi storici di paesaggio e il miglioramento della sicurezza idraulica dei nuovi insediamenti;

promuovere interventi di riqualificazione paesaggistica delle aree compromesse, anche attraverso la delocalizzazione di volumi incongrui;

riqualificare e valorizzare in chiave multifunzionale gli spazi aperti perifericali e favorire forme di fruizione sostenibile della via d'acqua e delle sue riviere, anche attraverso l'individuazione di tratti di potenziale navigabilità e di una rete di mobilità dolce.

Obiettivo 3

Salvaguardare la morfologia e i valori scenici dei centri minori e del loro rapporto con il territorio rurale, preservare i caratteri paesaggistici della montagna e della collina, conservare i suoli agricoli

Direttive correlate

Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono, ai sensi dell'art. 4 della Disciplina del Piano, a:

3.1 - tutelare l'integrità morfologica dei centri, nuclei, aggregati storici e degli scenari da essi percepiti nonché delle visuali panoramiche che traggono tali insediamenti, evitando nuove lottizzazioni ai margini dei centri e dei nuclei collinari di sommità, di crinale e di mezzacosta;

3.2 - salvaguardare e assicurare la permanenza dei valori e dei caratteri storico-architettonici della rete delle Pievi, dei borghi e delle fortificazioni (con particolare riferimento al sistema difensivo pistoiese e ai balaustri fiorentini e agli altri borghi fortificati a dominio del Valdarno), del sistema delle ville-fattoria con gli antichi manufatti agricoli e la persistenza delle relazioni tra questi e le loro pertinenze nonché del sistema insediativo della rete delle dieci "Castella";

3.3 - tutelare e valorizzare la rete dei percorsi e delle infrastrutture storiche, con particolare riferimento all'antica via Francigena e alla viabilità storica di crinale e mezzacosta dal versante occidentale del Montalbano e delle basse colline di Vinci e Cerreto;

3.4 - favorire la permanenza di popolazione nelle aree collinari e montane attualmente interessate da fenomeni di abbandono, supportando la rete dei servizi essenziali, le attività di tempo libero e di ospitalità diffusa;

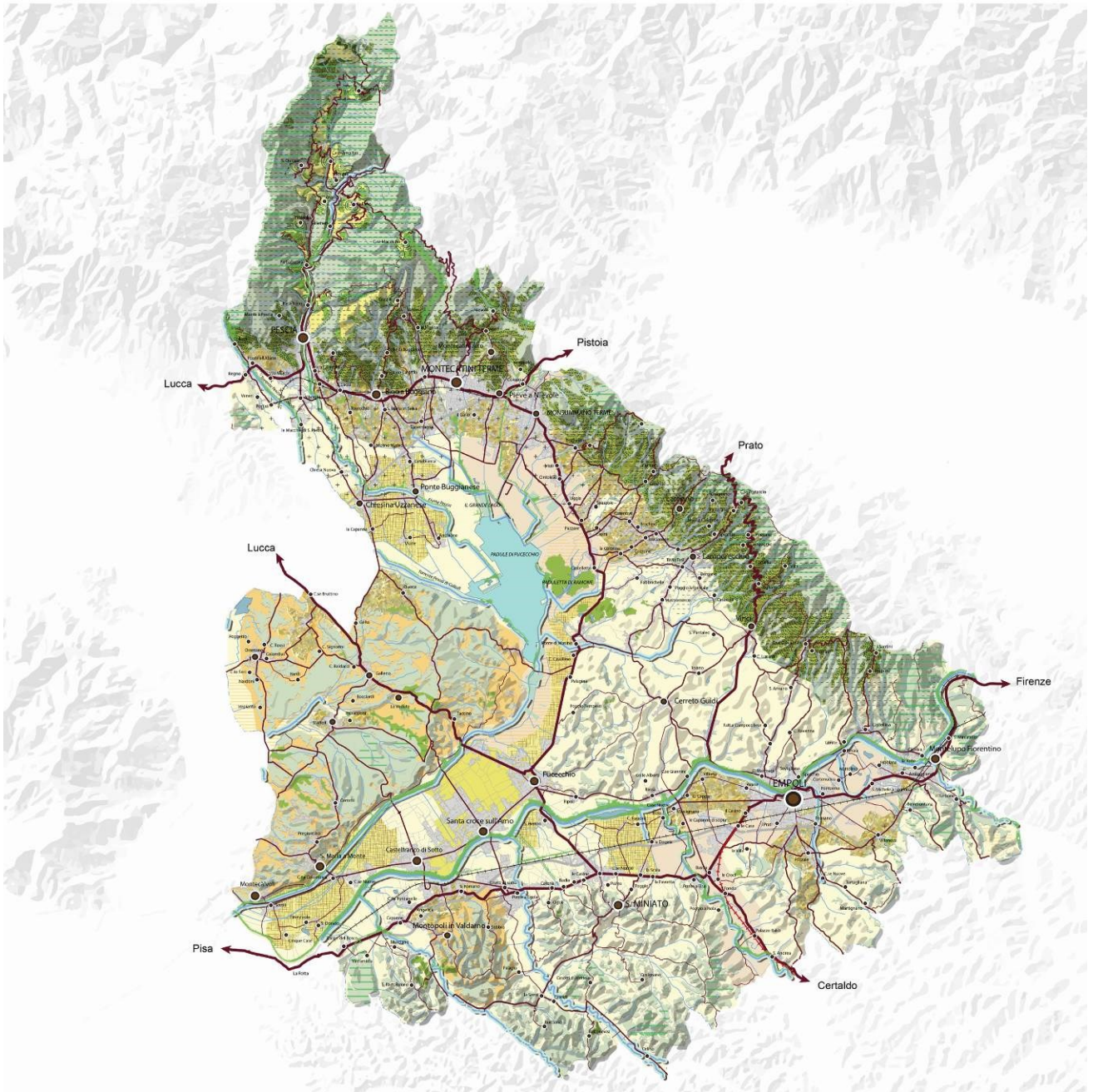
3.5 - perseguire, ove possibile, la permanenza delle colture tradizionali nell'intorno paesistico dei centri collinari e lungo la viabilità di crinale, e di un mosaico agrario morfologicamente articolato e complesso, (con particolare riferimento alle aree individuate nella carta dei morfotipi rurali, morfotipo 12,18, 20), favorendo il mantenimento e lo sviluppo di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio;

3.6 - favorire, nei vigneti di nuova realizzazione o reimpianti, l'interruzione della continuità della pendenza anche tramite l'inserimento di opere di sostegno dei versanti e promuovere la realizzazione di una rete di infrastrutturazione ecologica e paesaggistica articolata e continua;

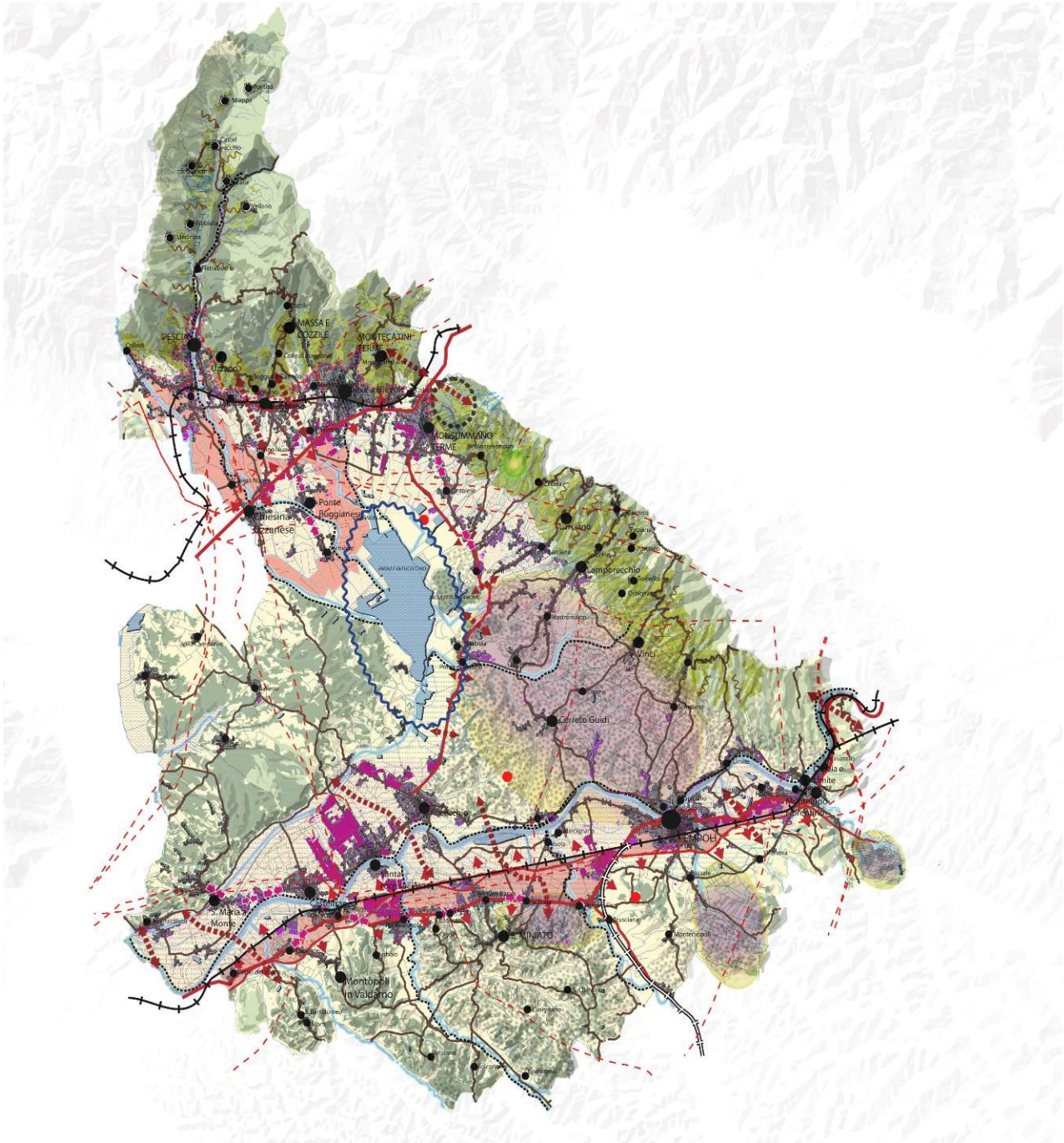
3.7 - promuovere la conservazione degli oliveti, collocati in particolar modo sui versanti del Montalbano e nell'arco collinare compreso tra Pescia e Montecatini, garantendo così la funzionalità delle sistemazioni di regimazione idraulico-agrarie a contenimento dei versanti e come mezzi di riduzione dei deflussi superficiali (con particolare riferimento alle aree individuate nella carta dei morfotipi rurali, morfotipo 12- 15- 20 e nel sistema morfogenetico della Collina dei Bacini neoguaternari a litologie alternate);

3.8 - tutelare e migliorare la qualità ecosistemica complessiva degli habitat forestali con particolare attenzione ai nodi forestali della rete ecologica del Montalbano, di Germagnana, di Montalto e delle Cerbaie, alle pinete e ai castagneti da frutto, e favorire una gestione forestale sostenibile finalizzata anche all'incremento e alla tutela dei boschi planiziali e ripariali;

(...)"



Estratto Scheda d'Ambito – Patrimonio Territoriale e Paesaggistico



Estratto Scheda d'Ambito – Criticità

Le **criticità** descrivono gli effetti di pressione che rischiano di alterare le qualità e le relazioni del patrimonio territoriale pregiudicandone la riproducibilità. Individuate mediante l'esame dei rapporti strutturali intercorrenti fra le quattro invarianti, coerentemente con la definizione di patrimonio territoriale, le criticità sono state in questa sede formulate in forma di sintesi ponderata rispetto all'insieme dell'ambito.

I fenomeni più rilevanti sono conseguenti alla marcata e diffusa pressione antropica, principale causa della compromissione delle aree di fondovalle e delle relazioni agro-urbane della pianura con i circostanti sistemi collinari, montani e fluviali. **Alterazione degli ecosistemi fluviali con interruzioni del continuum ecologico, Diretrici di connettività ecologica interrotte o critiche (trasversali all'andamento della pianura e dei corpi idrici principali), Consumo di suolo relativo all'urbanizzazione successiva agli anni '50 con margini prevalentemente di bassa qualità.**

Le criticità più consistenti sono rintracciabili lungo il Valdarno inferiore. Qui un'intensa urbanizzazione ha comportato un significativo incremento del consumo di suolo e della superficie impermeabilizzata, aumentando gli impedimenti al deflusso delle acque e il rischio idraulico, sia in termini di volumi d'acqua potenzialmente esondabili che di crescente esposizione di beni e vite umane. In Valdarno si registra infatti un'alta concentrazione di insediamenti proprio entro gli spazi di pertinenza fluviale. **Tendenza alla conurbazione e alla saldatura di varchi inedificati, Processi di urbanizzazione e dispersione insediativa in ambito agricolo (Pianura Canale Usciana - Fiume Arno, in particolare tra Santa Maria a Monte-Ponticelli, Zona Ponticelli-Castelfranco di Sotto)**

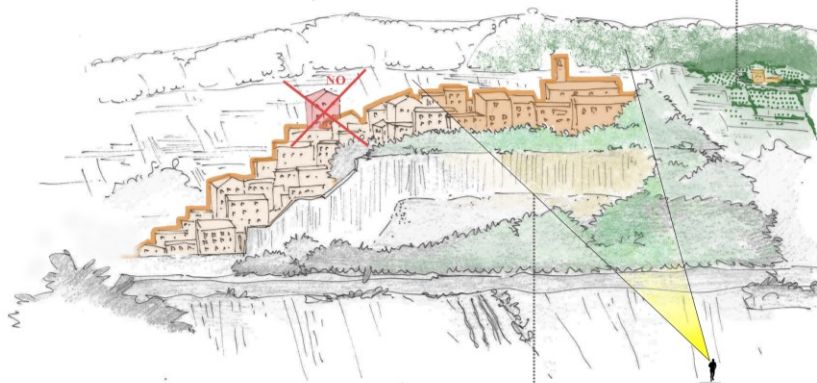
Nelle aree di pianura è presente un'elevata vulnerabilità intrinseca all'inquinamento, sia per il carattere dei suoli che per i carichi urbani, industriali e agricoli che vi insistono. I processi di pressione antropica rappresentano, inoltre, il principale fattore di minaccia per gli ecosistemi umidi, di cui l'ambito è particolarmente ricco, sia come causa diretta di sottrazione e alterazione di habitat che come effetto indiretto sulla qualità e quantità della risorsa. **Insediamenti produttivi (Zona di Ponticelli)**

Anche il paesaggio rurale della piana ha subito gli effetti di queste dinamiche, con la semplificazione del tessuto dei coltivi; rimozione di elementi della rete scolante, del sistema della viabilità minore e del corredo vegetazionale non colturale.

Nei sistemi agroforestali di collina vi è stata l'espansione delle superfici boscate sui terreni meno vocati all'agricoltura e l'insufficiente o assente manutenzione delle sistemazioni idraulico-agrarie, spesso a seguito di abbandono. Frequenti sono inoltre i fenomeni di "scivolamento" a valle dei principali nuclei urbani collinari. Queste espansioni, sviluppate prevalentemente intorno alle frazioni di pianura, provocano uno squilibrio di carico urbanistico rispetto ai nuclei storici, e contribuiscono alla dispersione e frammentazione del sistema rurale, con una generale riduzione della qualità visiva e percettiva del paesaggio. I grandi elettrodotti aerei che in diversi punti attraversano l'area contribuiscono ad aumentare il peso degli impatti ambientali e visivi dell'ambito collinare. **Elettrodotti ad alta tensione, Ridotta qualità ecologica delle formazioni forestali**

Salvaguardare la morfologia e i valori scenici dei centri minori e del loro rapporto con il territorio rurale, preservare i caratteri paesaggistici della montagna e della collina, conservare i suoli agricoli

Perseguire, ove possibile, la permanenza delle colture tradizionali nell'intorno paesistico dei centri collinari e lungo la viabilità di crinale, e di un mosaico agrario morfologicamente articolato e complesso, favorendo il mantenimento e lo sviluppo di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio



Tutelare l'integrità morfologica dei centri, nuclei, aggregati storici e degli scenari da essi percepiti nonché delle visuali panoramiche che tra guardano tali insediamenti, evitando nuove lottizzazioni ai margini dei centri e dei nuclei collinari di sommità, di crinale e di mezzacosta

disciplina d'uso
Norme figurate (esemplificazioni con valore indicativo)

Beni paesaggistici sottoposti a tutela ai sensi degli artt. 136 e 142 del D.Lgs 42/2004

Il PIT – PPR contiene la **disciplina dei beni paesaggistici** di cui all'Elaborato 8B e relativi allegati, recante, oltre gli obiettivi e le direttive:

- le specifiche prescrizioni d'uso intese ad assicurare la conservazione dei valori espressi dagli **immobili e dalle aree di notevole interesse pubblico di cui all'articolo 136** del Codice come formulate nelle relative Schede di cui all'Elaborato 3B e comprensive delle cartografie recanti l'individuazione, delimitazione e rappresentazione degli immobili e delle aree dichiarate di notevole interesse pubblico, ai sensi dell'articolo 143, comma 1, lettera b) del Codice;
- le prescrizioni d'uso intese ad assicurare la conservazione dei caratteri distintivi delle **aree tutelate per legge ai sensi dell'articolo 142** del Codice, comprensive delle cartografie recanti l'individuazione, delimitazione e rappresentazione delle aree tutelate per legge ai sensi dell'articolo 143, comma 1, lettera c) del Codice;

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

Art. 136 del D.Lgs 42/04:

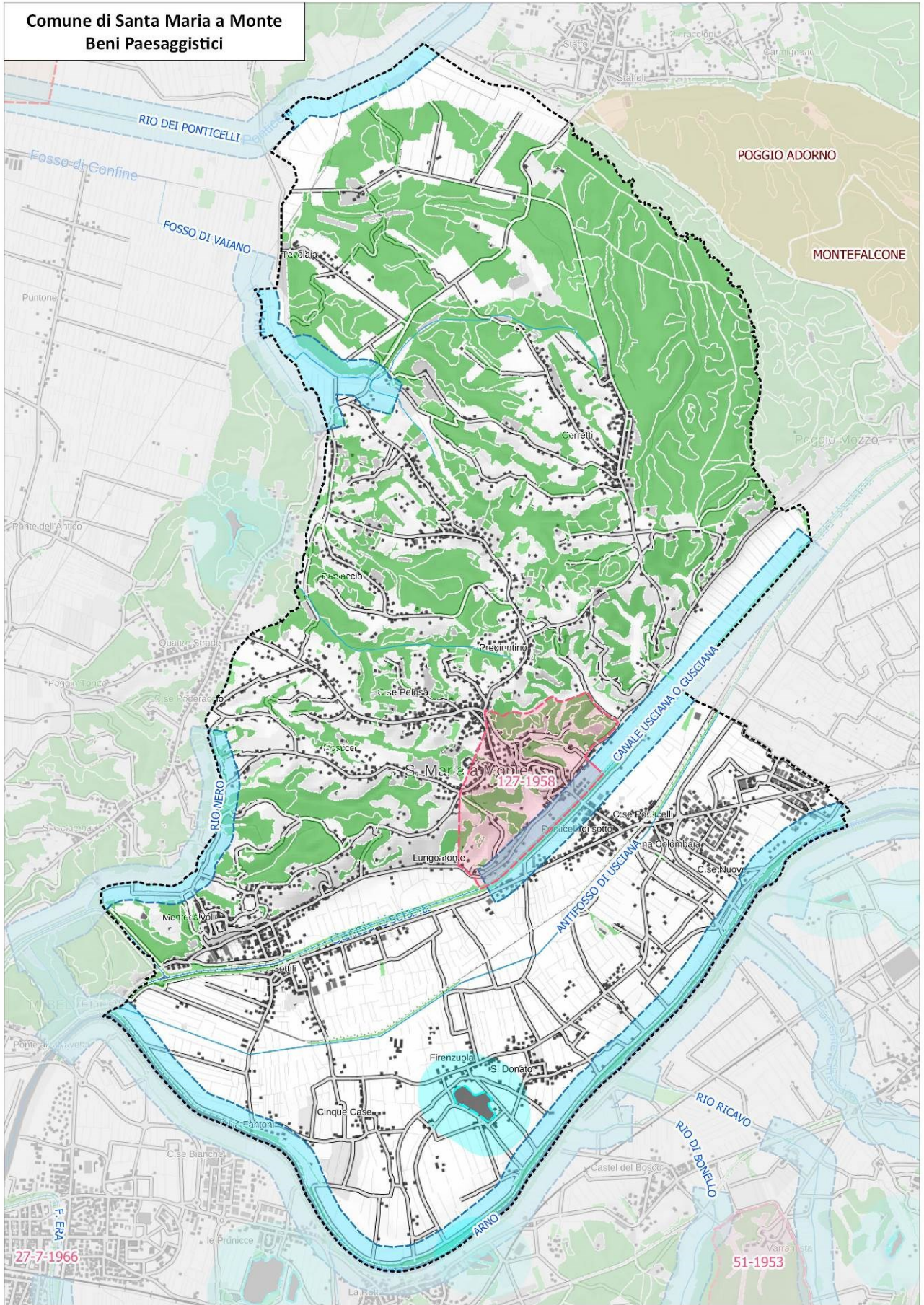
“Zona del Parco della Rimembranza e del centro storico, sita nel territorio del Comune di Santa Maria a Monte” istituito con D.M. 17/05/1958 G.U. 127 del 1958”

Art. 142 del D.Lgs 42/04:

- *“I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n.1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna” (art.142 c.1, lett. c, Codice)*
- *“I territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227” (art.142. c.1, lett. g, Codice)*
- *Territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 m dalla linea di battigia, anche con riferimento ai territori elevati sui laghi. (art.142. c.1, lett. B, Codice).*

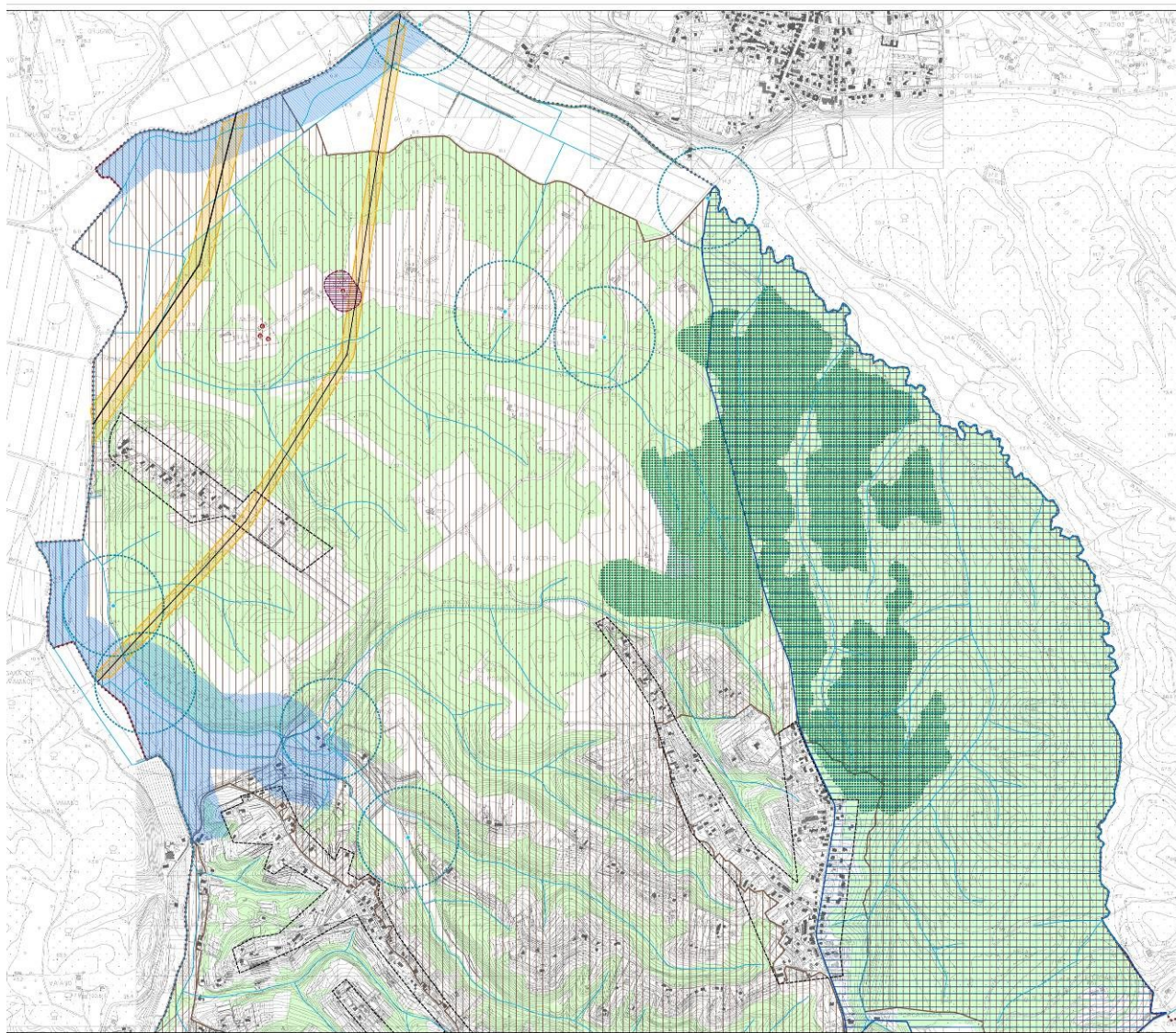
Di seguito viene allegata la cartografia ricognitiva dei Beni Paesaggistici tutelati dal Codice (Fonte PIT_PPR)

Comune di Santa Maria a Monte
Beni Paesaggistici



Si fa presente che, mentre il PS è stato approvato a Luglio 2014, dunque redatto con la LR 1/05 e non ancora in vigore del PIT_PPR, la **Variante generale al RU**, approvata nel gennaio 2017, è stata **Conformata al PIT_PPR**, ai sensi dell'art. 21 del PIT_PPR.

Di conseguenza la ricognizione dei Vincoli e delle Aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs 42/2004 è già stata definita nell'ambito di detta Conferenza Paesaggistica e riportata nella cartografia di RU, in cui sono state rappresentate le aree di cui all'art.136 e le aree di cui all'art.142 del DLgs42/2004, cfr *Tavola QC Quadro dei Beni Paesaggistici e Vincoli sovraordinati - Inquadramento 1, 2,3 (1:5.000)*.



Estratto Tav. QC Quadro dei Beni Paesaggistici e Vincoli sovraordinati - Inquadramento 1 (1:5.000).

Tale cartografia di QC delle aree tutelate per legge costituisce elemento ricognitivo di valore indicativo, fermo restando, preventivamente a qualsiasi intervento, l'obbligo di verifica dell'effettivo ambito/perimetro di sussistenza del vincolo ai termini di legge, in sede di formazione del nuovo strumento di pianificazione.

LEGENDA



Beni architettonici tutelati ai sensi della Parte II del D.Lgs. 42/2004

- 1- Complesso Villa Mayer già fattoria Medicea
- 2- Canonica della Chiesa di Santa Cristina alle Pianure
- 3- Chiesa di Santa Cristina alle Pianure
- 4- Cimitero di proprietà comunale Loc. Pianore
- 5- Cimitero di proprietà comunale Santa Maria a Monte
- 6- Chiesa della Madonna
- 7- Complesso architettonico costituito dalla torre, dai resti della cinta muraria e dell'ex Casa del Fascio con annesso resede
- 8- Cimitero di proprietà comunale Loc. Montecalvoli
- 9- Chiesa e campanile dei Santi Giuseppe e Anna
- 10- Cimitero di proprietà comunale Loc. San Donato

Fonte: P.I.T.



"Zona del Parco della Rimembranza e del centro storico" D.Lgs.42/04 art.136 co.1 lettera d, ex L.1497/39, Vincolo D.M. 17/05/1958 G.U.127/1958

Fonte: P.I.T.



Territori contermini ai laghi compresi in una fascia di profondità di 300 metri, a partire dalla linea di battigia, anche per i territori elevati sui laghi (D.Lgs. 42/04 art 142, co.1 lettera b)

Fonte: P.I.T.



Aree di rispetto di 150 metri dalle sponde dei fiumi, torrenti, e corsi d'acqua (D.Lgs. 42/04 art 142, co.1 lettera c - ex L. 431/85)

Fonte: P.I.T.



Territori coperti da foreste e da boschi (D.Lgs. 42/04 art 142, co.1 lettera g - ex 431/85)

Fonte: Q.C. di P.S. con aggiornamento diretto



Aree percorse da incendi (D.Lgs. 42/04 art 142, co.1 lettera g)

Fonte: Analisi agronomiche Q.C. di P.S.



Reticolo idraulico con fascia di rispetto di 10 metri dagli argini o dai cigli di sponda (L.R. 27 dicembre 2012, n. 79)

Fonte: Regione Toscana



Vincolo idrogeologico (R.D. 3267/1923)

Fonte: Q.C. di P.S.



Impianti di captazione ad uso acquedotto pubblico e relativa area di rispetto (Art.94 D.Lgs. 152/2006)

Fonte: Q.C. di P.S.



Vincolo cimiteriale

Fonte: Ufficio Tecnico Comunale



Perimetro dei centri abitati (P.R.G. 1985)

Fonte: Ufficio Tecnico Comunale



Vincolo impianti di depurazione delle acque reflue (DM LLPP 4/2/77 art. 1.2)

Fonte: Q.C. di P.S.

Elettrodotti e relativa fascia di rispetto (Cfr. D.M. 29/05/2008)



Linea 132 KV - Fascia di rispetto di 18 m.



Linea 220 KV - Fascia di rispetto di 32 m.



Linea 380 KV - Fascia di rispetto di 42 m.

Fonte: ARPAT



Metanodotto e relativa fascia di rispetto

Fonte: Ufficio Tecnico Comunale



Sito di importanza regionale - S.I.R. 63 Cerbaie (Art.62)

Fonte: P.I.T.

Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P)

Il PTC della Provincia di Pisa approvato con Del. C.P. n. 100 del 27.07.06, redatto ai sensi della LR 1/05, persegue i seguenti obiettivi generali, cfr art. 5:

- a) *la tutela dell'integrità fisica ed il superamento delle situazioni di rischio ambientale;*
- b) *la tutela e la valorizzazione dell'identità culturale del territorio;*
- c) *lo sviluppo equilibrato, integrato e sostenibile del territorio, in coerenza con il quadro conoscitivo delle risorse, che fa parte integrante del P.T.C.;*
- d) *il miglioramento della qualità della vita ed il perseguimento di pari opportunità di vita per tutti i cittadini;*
- e) *la valutazione preventiva degli effetti territoriali ed ambientali di ogni atto di governo del territorio e la massima sinergia tra i diversi livelli di pianificazione;*
- f) *l'integrazione delle politiche di settore, territoriali, ambientali, culturali, economiche e sociali.*

Tali obiettivi sono assunti come condizioni di ogni scelta di trasformazione fisica e funzionale.

A tale fine promuove, anche attraverso il coordinamento dei piani di settore provinciali e dei **piani strutturali** e in assenza del piano strutturale, degli altri strumenti di pianificazione comunale,

- l'uso sostenibile delle risorse essenziali
- la conoscenza, conservazione, la valorizzazione ed il recupero delle risorse naturali, del paesaggio, delle città e degli insediamenti di antica formazione, degli elementi della cultura materiale;
- la riqualificazione formale e funzionale degli insediamenti consolidati e di recente formazione, in particolare, delle aree produttive di beni e di servizi, e l'integrazione, razionalizzazione e potenziamento delle reti infrastrutturali tecnologiche, comprese quelle telematiche;
- il riequilibrio della distribuzione territoriale e l'integrazione delle funzioni nel territorio, nel rispetto dei caratteri storico-insediativi, morfologici, paesaggistici, ambientali e socio-economici delle diverse aree;
- la valorizzazione delle specificità del territorio rurale e delle sue attività, anche a presidio del paesaggio
- il miglioramento dell'accessibilità al sistema insediativo e degli standard di sicurezza delle infrastrutture viarie di trasporto, il completamento dei principali itinerari di trasporto e l'integrazione funzionale tra le diverse modalità di trasporto e reti di servizi".

I sistemi territoriali locali provinciali, riferimento per l'organizzazione delle strategie della Provincia, sono due: il "Sistema territoriale locale della "Pianura dell'Arno", che comprende i Comuni di Pisa, S.Giuliano Terme, Vecchiano, Cascina, Calci, Buti, Calcinaia, Pontedera, Ponsacco, Vicopisano, Bientina, **S.Maria a Monte**, Castelfranco di Sotto, S.Croce sull'Arno, Montopoli Val d'Arno e S. Miniato; ed il "Sistema territoriale locale delle Colline Interne e Meridionali".

S. Maria a Monte è ricompresa nel sistema della pianura dell'Arno e, sotto il profilo delle gravitazioni, il PTC distingue: un sub-sistema territoriale da Pisa a Pontedera, ed il **subsistema del Cuoio**, comprendente i Comuni di **S. Maria a Monte**, Castelfranco di Sotto, S.Croce s.A., Montopoli V.A. e S. Miniato.

Il Comune è individuato quale centro ordinatore amministrativo d'interesse locale insieme ai Comuni di Bientina, Buti, Calci, Calcinaia, Montopoli V.A, Ponsacco, Vecchiano e Vicopisano. Tra gli obiettivi citiamo:

"-il miglioramento della qualità della vita, considerata nella sua pluralità di componenti fisiche, funzionali ed ambientali: casa, istruzione, formazione, salute, sport, mobilità, cultura, tempo libero e il conseguimento per tutti i cittadini di pari opportunità d'uso e di fruizione degli spazi e delle infrastrutture, rispetto ai tempi di vita;

- la conservazione e/o recupero degli impianti urbanistici storici, consolidati e delle unità di spazio scoperto originarie e del verde;
- l'incremento del verde urbano, come parte integrante della rete ecologica;

- la valorizzazione e conservazione delle specificità del patrimonio architettonico, storico, artistico, archeologico e testimoniale e culturale con particolare riferimento al centro storico di Pisa ed ai centri ed agli insediamenti di antica o consolidata formazione, ai nuovi ritrovamenti archeologici, al sistema museale, al sistema delle ville e dei parchi ;
- il recupero e la valorizzazione dei centri minori rispetto alle risorse storiche, architettoniche, tradizionali, ambientali ed economiche e l'inserimento nei circuiti di fruizione integrata con le altre risorse del territorio (aree naturali, risorse faunistiche, mineralogiche, paleontologiche, termali ecc.);
- la riqualificazione delle aree periferiche e di espansione in termini urbanistici, edilizi e funzionali: la realizzazione di nuove centralità, il recupero dei margini urbani e del rapporto anche visivo con gli elementi del paesaggio rurale circostante, il contenimento dell'inquinamento luminoso, nel rispetto della normativa vigente;
- la garanzia di idonee risorse idriche, energetiche, di infrastrutture per lo smaltimento e recupero dei rifiuti, per la depurazione e riuso delle acque per la popolazione e per le attività esistenti o previste;
- la sicurezza della salute pubblica e la tutela ambientale, anche in relazione agli impianti produttivi a rischio d'incidenti rilevanti;
- il miglioramento dell'accessibilità alle aree verdi, ai servizi scolastici primari, sanitari ed istituzionali in ambito urbano, in modo da limitare la necessità di mobilità;
- l'integrazione tra i servizi sociali e sanitari ed il territorio, in modo da rispondere unitariamente alla complessità e/o specificità dei bisogni dei cittadini;
- la realizzazione e/il completamento di reti telematiche integrate, in particolare a servizio delle strutture d'interesse sovracomunale e delle aree produttive d'interesse comprensoriale e sovracomunale;
- la riqualificazione, il completamento ed il rafforzamento delle aree produttive di valenza comprensoriale e sovracomunale e delle aree produttive specialistiche ed in particolare: (..) aree produttive del Distretto del Cuoio
- la riqualificazione delle aree produttive dismesse o utilizzate da attività da trasferire in aree idonee ed attrezzate ecologicamente e il loro riutilizzo, anche per usi residenziali e/o di servizio (in particolare in relazione alle attività conciarie di S.Croce e S.Miniato o alle attività a rischio d'incidente rilevante poste in area impropria);
- la riqualificazione ambientale all'interno e al margine delle aree produttive (in particolare della zona del Cuoio) con percorsi a verde anche boscato ed attrezzato con piste ciclabili; La riduzione delle emissioni e rumori, il miglioramento dei caratteri insediativi (contenimento dell'impermeabilizzazione dei suoli, qualità edilizia, verde ed arredo urbano);
- l'equilibrata distribuzione territoriale delle Grandi Strutture di Vendita, in armonia con la media distribuzione e gli esercizi di vicinato e rispetto alla capacità di esercizio delle infrastrutture di accesso e di servizio;
- l'approccio integrale alla problematica dell'offerta turistica, intesa come insieme di servizi, prodotti, risorse ed attrattive culturali delle città d'arte, beni sparsi e centri storici, manifestazioni e spettacoli folcloristici, eventi religiosi, musicali, convegni e congressi, d'affari, scientifici, di studio, turismo termale, balneare, attrattive naturalistiche, itinerari rurali, fluviali, ciclabili, enogastronomia e qualità ambientale;
- il riassetto del reticolo idraulico delle aree di pianura, in particolare quelle interessate da nuovi insediamenti produttivi e di completamento;

L'art. 12 definisce per il Sistema della pianura dell'Arno: Città ed insediamenti – Invarianti, tra cui citiamo: "la funzione formativa del patrimonio culturale immobile e mobile rappresentata dalle specificità del patrimonio architettonico, storico, artistico, archeologico e testimoniale e culturale con particolare riferimento al centro storico di Pisa ed ai centri ed agli insediamenti di antica o consolidata formazione, al sistema museale, al sistema delle ville e da quanto tutelato contenuto nella Parte II Titolo I del D. lgs 22 gennaio 2004 n.42.

la capacità creativa del sistema produttivo (il know-how), in particolare nel settore meccanico cantieristico, conciario e farmaceutico e del legno;

- la centralità produttiva nel sistema territoriale dei comparti produttivi esistenti: meccanico (Pontedera, Ponsacco, Calcinaia, Bientina, Vicopisano), del legno e del mobile (Cascina-Ponsacco-Lari), del cuoio e della calzatura (S.Croce, S.Miniato, Castelfranco di Sotto, S.Maria a Monte), della cantieristica e di nuove tecnologie presso il Canale dei Navicelli e farmaceutico (Pisa);

- la sicurezza degli impianti a rischio d'incidente rilevante ai fini della tutela della salute e della conservazione delle risorse territoriali ed ambientali sensibili;

- la funzione ecologica delle vie d'acqua naturali ed artificiali, del verde e dei parchi urbani, degli orti periurbani.

Per il territorio rurale- Invarianti sono di seguito richiamate:

“- la funzione idraulica e paesaggistica del reticolo delle vie d'acqua naturali ed artificiali, di pianura e di collina e delle strade della bonifica;

- la funzione ecologica per l'incremento della biodiversità e per la conservazione degli habitat, della flora e della fauna selvatica, della rete costituita dalle Riserve Naturali, dalle A.N.P.I.L., dai Siti d'importanza Regionale (S.I.R.), dai boschi, dalle formazioni vegetazionali lineari, dalle aree di pertinenza e di paesaggio fluvio/lacuale del fiume Serchio, dell'Arno e dei suoi affluenti, dell'ex lago di Sesto e dalle aree umide, dal reticolo della bonifica e dal reticolo idrografico minore, da particolari sistemazioni agrarie (muretti a secco), dalle grotte, dai pascoli e dalle radure, dalle Oasi faunistiche e dalle aree di ripopolamento e cattura, e più in generale, dalle aree agricole, in particolare da quelle a colture estensive;

- la funzione culturale e di memoria storica del territorio espressa dai manufatti edilizi di pregio architettonico storico ed artistico assieme a quelli di valore e testimoniale in ambiti rurali a tutela paesaggistica e del paesaggio;

- la funzione prioritariamente residenziale ed insediativa per le attività turistico ricettive ed i servizi connessi, del patrimonio edilizio in ambito rurale non più utile alla conduzione dei fondi agricoli;

- la funzione di preservare i caratteri identitari del patrimonio

- la funzione ecologica, diportistica/ricreativa del fiume Arno e del fiume Serchio;

- la funzione di ricarica dell'acquifero delle Cerbaie e dei paleovalvei;

- la funzione di mantenimento delle attività agricole quale elemento indispensabile alla conservazione del paesaggio e alla tutela degli elementi che lo connotano al fine di contenere la dispersione insediativa nel territorio.

- la funzione di preservare la qualità del paesaggio rurale, la riorganizzazione delle risorse naturali agro-ambientali, gli elementi tradizionali del paesaggio agrario e delle infrastrutture storiche tradizionali;

- la funzione di tutela della qualità del patrimonio paesaggistico-ambientale caratterizzato da dinamiche naturali e o caratteri fisici, contraddistinto da significatività naturalistica ambientale espresse dagli elementi tradizionali del paesaggio agrario, dalle infrastrutture storiche tradizionali, dalle risorse naturali agro-ambientali;

- la funzione di tutela delle risorse, delle produzioni agroforestali, degli equilibri ambientali, della silvicoltura, delle aree significative dal punto di vista della produttività, dei suoli;

- la funzione di tutela dell'ecosistema dei corpi idrici;

- la funzione di verifica della congruità di attività di interventi alle esigenze o alle opportunità di integrazione razionalizzazione o adeguamento verso lo sviluppo delle economie locali, e delle attività agricole connesse all'agricoltura;

- la funzione di conservazione delle visuali panoramiche e paesaggistiche.

- la funzione di sviluppo delle economie innestate nelle risorse locali.

- la funzione di tutela e salubrità dell'ambiente a sostegno della rinnovabilità attraverso l'uso delle fonti energetiche rinnovabili nel rispetto dei caratteri produttivi e paesaggistici del territorio rurale;

(...)"

Per Infrastrutture per la mobilità - Invarianti , si rimanda all'art. 12.3

(...)

Altro elemento che il PTC demanda ai Comuni con centri urbani fluviali: “prevedere nei piani strutturali discipline atte a conservare liberi i varchi di accesso al corso d'acqua e le vedute, favorendone la conservazione naturalistica e la fruizione”.

Inoltre per Sistema della Pianura dell'Arno, per quanto riguarda il Territorio rurale - disciplina delle Invarianti, costituiscono prescrizioni: “per i piani strutturali la preventiva individuazione territoriale delle aree agricole, dei terreni suddivisi tra suoli di prima qualità e terreni con rilevanti infrastrutture agrarie e/o particolari sistemazioni agrarie e le conseguenti individuazioni delle aree ad esclusiva funzione agricola;

la verifica delle risorse agro-ambientali, il censimento di tutti i fabbricati in ambito rurale, in quanto risorsa primaria per soddisfare il fabbisogno edilizio e la redazione di un catalogo delle tipologie insediative e dei caratteri edilizi dei fabbricati. Il quadro conoscitivo dovrà essere pertanto comprensivo dell'individuazione cartografica e dei dati relativi alla consistenza, allo stato di conservazione ed uso legittimo in atto del patrimonio edilizio, anche ai fini del recupero e riutilizzo per attività connesse o integrative dell'agricoltura; la disciplina delle trasformazioni urbanistico-edilizie dei fabbricati schedati, sarà coerente con gli assetti plano-altimetrici e tipologici descritti nel catalogo;

-le trasformazioni urbanistiche ammissibili previste dai Piani Strutturali dovranno tendere al recupero e al risanamento conservativo, alla ristrutturazione edilizia senza cambiamento di destinazione d'uso né parcellizzazioni delle unità immobiliari in grado di configurare comunque tali mutamenti sul piano sostanziale del degrado urbanistico edilizio conservando e valorizzando la matrice dell'organizzazione agricola tradizionale e la tipologia prevalente dell'area di riferimento. Il patrimonio edilizio rurale non più utile alla conduzione dei fondi agricoli, può cambiare la destinazione d'uso, compatibilmente con le funzioni rurali;

- predisporre il quadro conoscitivo del territorio rurale, nella formazione del piano strutturale, individueranno quali aree abbiano eventualmente esclusiva rilevanza sotto il profilo ambientale e per esse detteranno apposite discipline delle attività esistenti;

- l'individuazione di zone agricole di interesse paesaggistico-ambientale sarà operata anche sulla base della presenza di forme di coltivazione tradizionali e o particolari connotanti il paesaggio, quali: -le colture ad olivo negli ambiti collinari, le coltivazioni nelle bonifiche storiche, le sistemazioni agrarie aventi rilevanza paesaggistica e simili;

- presenza di un significativo rapporto tra edifici esistenti, viabilità tradizionale e assetti vegetazionali e colture;

- conformazione dei terreni agricoli ad assetti antichi, compresenza di corpi idrici (diramazioni storiche, antiche rive lacuali, terrazzi alluvionali del quaternario e simili);

- sistemazioni agrarie che determinano un valore paesaggistico aggiuntivo oltre a svolgere una funzione di presidio ambientale e paesaggistico;

- presenza di formazioni geologiche particolari, di depositi fossiliferi significativi, di carsismi, di siti storici di estrazioni minerarie, di grotte o di altre singolarità;

- presenza di aree di congiunzione tra ambiti di interesse naturalistico-ambientale per la conservazione e l'arricchimento delle specie vegetali ed animali;

- presenza di un ambiente fluvio-lacuale, con significativa connotazione naturalistica;

- caratteristiche di pregio naturalistico- ambientale (aree protette, aree di interesse ambientale del PTC); disciplinando la realizzazione di strutture e servizi compatibili, offrendo opportunità di lavoro e sviluppo;

- presenza di aree caratterizzate da dinamiche naturali e o caratteri fisici, che ne escludono la possibilità di produzioni agroforestali, al fine di assicurarne la tutela degli equilibri ambientali e delle risorse.

- le aree agricole, individuate come aree di interesse ambientale, costituiscono ambiti specifici di verifica della eventuale rilevanza ambientale da gestire negli strumenti della pianificazione o con la specifica disciplina di cui alla vigente legislazione per le aree protette

-i Comuni nei piani strutturali verificano, assumono e/o integrano la rete ecologica proposta dal P.T.C. e definiscono le modalità integrate d'intervento per attuare la tutela degli ecosistemi della flora e della fauna per le specie target prese come riferimento dal P.T.C.. (...)

Al fine di promuovere la diffusione di una cultura ambientale la Provincia e i Comuni favoriranno la realizzazione di strutture per la diffusione e l'osservazione della fauna anche individuando aree e contesti di interesse ambientale.

Promuovere la gestione attiva per la difesa del territorio e la conservazione del paesaggio e dello sviluppo delle economie innestate nelle risorse locali, mantenendo e migliorando la biodiversità animale e vegetale e le interazioni con le attività forestali e agricole per migliorare la naturalità complessiva del paesaggio e mantenerne inalterati gli ecosistemi.

Per i Comuni fluviali (**S. Maria a Monte**) costituisce prescrizione la conservazione dei varchi naturali di accesso al corso d'acqua, e la promozione di azioni coordinate per la fruizione, anche ciclopedonale, delle risorse naturali, per l'attivazione di circuiti d'acqua per finalità ecologiche naturalistiche, scientifiche, sportive e ricreative; in tali ambiti sarà da favorire la costituzione di aree protette, di parchi fluviali urbani, parchi sovracomunali.

I quadri conoscitivi dei piani strutturali Comunali recepiranno le perimetrazioni della vigente legislazione regionale per le energie rinnovabili al fine di definire le aree idonee alla localizzazione di impianti alimentati da fonti rinnovabili.

Si rimanda all'art. 13 Infrastrutture –mobilità, infrastrutture tecnologiche, Disciplina delle Invarianti l'individuazione delle prescrizioni le Infrastrutture

Per quanto riguarda il tema del paesaggio (cfr art. 21) si afferma: “I Comuni nel predisporre il quadro conoscitivo per i piani strutturali possono, in relazioni alle peculiarità del proprio territorio, identificare altri sottosistemi di paesaggio, per i quali dettano le opportune discipline volte a preservarne ed a valorizzarne i caratteri e la fruibilità”.

Il PTC rimanda ai PS l'individuazione delle emergenze percettive di seguito elencate:

- a) il sistema dei crinali, che delimitano specifici ambiti di rilevanza ambientale, paesaggistica e percettiva;
- b) gli elementi edilizi focali: ossia i beni puntuali d'interesse architettonico, storico o documentario situati in contesti emergenti o con riferimento ad elementi organizzatori del paesaggio rurale;
- c) gli elementi organizzatori del paesaggio rurale: comprendenti elementi significativi della trama infrastrutturale e vegetazionale del paesaggio storico, come strade poderali e interpoderali, alberate e non, i tracciati viari storici caratterizzati da alberature di antico impianto, viali alberati e relitti di filari in fregio alle poderali, siepi, sistemazioni idraulico agrarie (terrazzamenti, ciglionamenti, rete scolante, la rete idraulica della bonifica), orditura dei campi e maglia agraria ;
- d) le visuali da salvaguardare; che riguardano percorsi e vie d'acqua con fruizione di uno o più ambiti o sistemi ambientali o di singole emergenze “.

“Per il sistema dei crinali, ove siano rimasti liberi da insediamenti storici o storicizzati, il profilo deve essere conservato integro e libero da costruzioni e da manufatti di qualsiasi genere, anche nelle vicinanze, che ne possano alterare la percezione.

Ove invece il crinale sia stato l'elemento ordinatore dell'insediamento storico, le eventuali trasformazioni urbanistiche ed edilizie previste dagli strumenti urbanistici dovranno essere coerenti con gli assetti plano-altimetrici dell'insediamento storico e consolidato;

Per gli elementi edilizi focali sono vietate le alterazioni che ne compromettano le caratteristiche formali e visive, salvaguardandone la loro percezione e visibilità”.

Obiettivo è la tutela e valorizzazione degli elementi organizzatori del paesaggio rurale, sia in relazione alla difesa del suolo (stabilità dei terreni e regimazione delle acque) e per gli effetti sulla biodiversità degli ecosistemi del territorio.

“Le sistemazioni idraulico agrarie (terrazzamenti, ciglionamenti , muretti a secco, muri di contenimento in pietra lungo le strade) che verranno individuate e perimetrate negli Strumenti Urbanistici sono da conservare

integralmente, anche mediante il ripristino delle parti crollate. In via eccezionale, a fronte di crolli totali ed ove altre opere risultino più efficaci sotto il profilo della difesa del suolo e della regimazione delle acque, potranno essere adottate tecniche costruttive diverse, purchè paesaggisticamente compatibili.

Altro obiettivo è individuare in sede di PS le disposizioni per conservare o migliorare e mantenere la fruibilità delle visuali da salvaguardare.

Per quanto riguarda le Aree ed elementi di rilevanza ecologica il PTC evidenzia:

“-i boschi e le formazioni lineari arboree ed arbustive, planiziali e di collina di larghezza inferiore a 20 metri e di lunghezza superiore a 50;

-le fasce riparali e le aree di pertinenza dei corsi d'acqua e dei bacini, i corpi idrici naturali ed artificiali e le aree umide;

-il sistema delle aree protette come individuate nel Piano Provinciale di cui all'art 15 della L.R.49/95

-i siti d'importanza regionale approvati con delibera C.R. 06/2004 e succ modifiche e integrazioni;

-le oasi faunistiche, le zone di rispetto venatorio, le zone di ripopolamento e cattura, come delimitate nel pianofaunistico venatorio provinciale vigente;

-la rete degli spazi aperti (radure, pascoli e collegamenti di crinale);

-le aree agricole, in particolare ad agricoltura estensiva

- le rotte migratorie;

- il sistema dei muretti a secco;

-il verde urbano,

Sono parte integrante della rete ecologica le stazioni di rilevamento delle specie e degli habitat, individuati nel progetto RE.NA.TO., ancorchè puntuali.

Al fine di aumentare e qualificare le aree naturali ed il tasso di biodiversità, gli strumenti di pianificazione comunale perseguono le seguenti finalità:

“- riconoscere come beni di rilevante interesse pubblico gli habitat naturali e seminaturali, la flora, la fauna e le forme naturali del territorio;

- garantire il mantenimento di uno stato di conservazione soddisfacente di tutti i tipi di habitat nella loro area di ripartizione naturale ed all'occorrenza il loro ripristino;

- disciplinare con opportune misure di tutela e di valorizzazione le aree caratterizzate da biotopi ed endemismi.

- promuovere la corretta gestione e fruizione del patrimonio naturale;

- coordinare le discipline del territorio con i piani e i regolamenti delle aree protette di cui alla L.R. 49/95;

- favorire la realizzazione di interventi integrati di sistema, a matrice ambientale per la conservazione della natura e lo sviluppo delle attività agricolo-forestali compatibili.

I S.I.R.-(S.I.C.) costituiscono assieme al sistema delle aree protette, di cui alla L.R.49/95,e succ. mod. e integraz. il sistema ambientale provinciale, come specificato all'art.17.9 e rappresentato nella stessa Tav Q.C. 19 e P. 06. In tali ambiti non si applicano le discipline relative alle aree agricole.

I S.I.R. assieme alle aree di interesse ambientale, individuate nella Tav.P.6, sono ambiti prioritari per l'istituzione di nuove aree protette.

Gli strumenti di pianificazione territoriale e gli atti di governo del territorio provinciali e comunali, ivi compresi i piani agricoli, il piano annuale di forestazione ed anti-incendi boschivi e il faunistico- venatorio, verificano la significatività dell'incidenza su tutte le componenti biotiche ed abiotiche sottoposte a modificazione, tenendo conto della capacità di rigenerazione delle risorse naturali, della capacità di carico dell'ambiente, nonché degli effetti cumulativi prodotti dai diversi impatti (rumore, inquinamento luminoso, inquinamento atmosferico, consumi idrici, consumo del suolo, inquinamento delle falde ecc.), in relazione ai piani o progetti ricadenti all'interno dei siti, ma anche a piani e progetti che, pur sviluppandosi al di fuori, possano avere incidenze significative su di essi, singolarmente o congiuntamente ad altri piani, progetti ed attività, in relazione a:

- la perdita della superficie dell'habitat

- la frammentazione
- la perturbazione
- la densità di popolazione
- la quantità e qualità della risorsa acqua.

L'esito degli impatti determina la necessità o meno di predisporre la valutazione d'incidenza ai sensi della vigente normativa.

I Comuni, nel predisporre i quadri conoscitivi del piano strutturale, oltre a verificare le aree e gli elementi della rete ecologica provinciale contenuti nella Tav.P.14, individuano "le ulteriori componenti lineari o puntuali, contenuti al punto 26.1 (ruderi e grotte, viali alberati, formazioni lineari ed areali di siepi arbustive e arboree di larghezza inferiore a metri 20 e lunghezza superiore a metri 50, alberi isolati, sistema dei muretti a secco, verde urbano, pozze, chiari, stagni, cave esaurite ed allagate ecc.), che costituiscono habitat fondamentali per la conservazione, la propagazione e l'accrescimento della biodiversità delle varie specie faunistiche, e promuovono nel contempo specifiche ricerche sulla fauna e la flora, al fine di determinare i livelli di naturalità dei diversi ambiti.

Le piante isolate e le formazioni lineari arboree /arbustive inferiori alla larghezza di metri 20, e superiori a metri 50, una volta individuate sono incluse in un elenco e fanno parte integrante del quadro conoscitivo del piano strutturale e della rete ecologica provinciale; esse non potranno essere abbattute o ridotte, senza autorizzazione della provincia. Le piante isolate, delle quali la provincia, previa acquisizione di una perizia tecnica allegata alla richiesta di autorizzazione, consenta l'abbattimento per motivi di incolumità pubblica o per esigenze fitosanitarie, devono essere sostituite contestualmente con specie arboree analoghe a quelle abbattute.

Nei Comuni con indice di boscosità inferiore al 20%, come individuati nella Tav.P.12, non è ammessa la riduzione delle formazioni lineari arboree /arbustive.

Nuove formazioni di siepi o di filari arboreo/arbustivi sono sempre ammessi, purchè siano utilizzate specie tipiche della Toscana, scelte in relazione alle caratteristiche stazionali.

Nella formazioni di filari dovrà essere privilegiato l'impianto di cipressi , ove compatibile con la stazione.

Nell'ambito dei nuclei urbani storici i Piani Strutturali distinguono:

- a) le parti del territorio che conservano, nelle caratteristiche dell'organizzazione territoriale, dell'assetto urbano, dell'impianto fondiario, nonché nelle caratteristiche tipologiche e formali sia dei manufatti edilizi che degli spazi scoperti, i segni delle regole che hanno presieduto alla vicenda storica della loro conformazione;
- b) le parti del territorio nelle quali le suddette caratteristiche e regole sono state rilevantemente e diffusamente alterate e contraddette.
- Il PS dovrà definire una disciplina volta:
 - - a prescrivere la conservazione delle individuate caratteristiche;
 - - a prescrivere il ripristino delle predette caratteristiche, ove esse siano alterate"
- Si dovranno anche determinare le relative destinazioni d'uso.
- Ove le caratteristiche dell'organizzazione territoriale, dell'impianto fondiario, e le caratteristiche tipologiche e formali sia dei manufatti edilizi che degli spazi scoperti, degli insediamenti, nonché le regole che hanno presieduto alla vicenda storica della loro conformazione, non siano state rilevantemente alterate e contraddette, gli strumenti di pianificazione generali comunali definiscono una disciplina volta:
 - - a prescrivere la conservazione delle individuate caratteristiche;
 - - a prescrivere il ripristino delle predette caratteristiche, ove esse siano state alterate.

Ove le caratteristiche di cui al periodo precedente non trovino corrispondenza con lo stato di fatto reale, adeguatamente documentato da approfondimenti sullo stato di conservazione dei manufatti, gli strumenti urbanistici comunali potranno normare in contrasto con le precedenti prescrizioni.

Gli spazi scoperti rispondenti alle caratteristiche dell'organizzazione territoriale, dell'assetto insediativo, dell'impianto fondiario, o in quanto tradizionalmente destinati a usi collettivi, devono restare comunque inedificati.

Gli spazi scoperti diversi da quelli di cui al comma precedente, con particolare riferimento a quelli risultanti da intercorse demolizioni, o da intervenuti crolli, di manufatti facenti organicamente parte dell'organizzazione morfologica del tessuto insediativo, possono essere definiti edificabili, sulla base di parametri ricavati da elementi o tracce superstiti, da documentazione storica relativa alle preesistenze, dall'organizzazione morfologica del tessuto insediativo, dalle caratteristiche dei manufatti contigui o circostanti.

Attorno ai nuclei di antica formazione non urbani, la pianificazione comunale definisce idonee fasce di rispetto ed ogni altra opportuna disposizione volta a preservarne la qualità di insediamenti non urbani e le specifiche caratteristiche morfologiche rispetto al circostante territorio”.

Il P.T.C. identifica nella Tav. Q.C.3 e nel Regesto dei Beni Culturali, sulla base dei dati raccolti presso gli archivi della Soprintendenza di Pisa, della Soprintendenza archeologica di Firenze, degli archivi comunali e attraverso ricerche bibliografiche, gli edifici e manufatti specialistici d'interesse storico sparsi, raggruppandoli secondo le seguenti categorie:

- * Architetture religiose (chiese, pievi, oratori, cappelle, cimiteri, sacrari, edicole, immaginette, tabernacoli, conventi, monasteri, abbazie, badie, eremi, santuari)
- * Architetture civili (ville, palazzi, ville con parchi o giardini)
- * Architetture rurali (nuclei rurali, corti, cascine, tabaccaie, altri edifici rurali,)
- * Architetture militari (Borghi fortificati, castelli, fortezze, bastioni, torri, mura, rocche)
- * Architetture paleoindustriali (impianti produttivi, molini, fornaci, opifici ...)
- * Architetture di servizio (impianti termali, teatri, musei)
- * Architetture infrastrutturali (manufatti idraulici, acquedotti, chiuse, chiaviche, ponti, bonifiche storiche)
- * Aree d'interesse archeologico (complessi archeologici, aree di concentrazione di materiali archeologici, aree della struttura centuriata).

Di conseguenza in sede di quadro conoscitivo del piano strutturale, verranno verificati ed integrati gli elenchi e la cartografia dei beni elencati sopra.

Per le unità edilizie, o complessi edilizi, o altri manufatti, isolati, la pianificazione comunale definisce, attorno a questi, idonee fasce di rispetto, ed ogni altra opportuna disposizione volta a preservarne la predetta qualità di unità edilizia, o di complessi edilizi, o di altri manufatti, isolati, e le specifiche caratteristiche morfologiche nei loro rapporti con il circostante territorio.

Si rimanda all'art. 35 le norme relative alle Aree d'interesse archeologico.

Altro tema è la verifica del sistema infrastrutturale storico individuato dal P.T.C., con particolare attenzione al reticolo minore di collina e di pianura (cfr art. 36).

Il Comune, nella redazione del piano strutturale, in corrispondenza di ambiti agricoli dove siano tuttora rintracciabili nei loro caratteri originari i collegamenti storici, dovrà prevedere una specifica disciplina atta a garantirne il recupero e la conservazione dei caratteri, nonché degli eventuali elementi di arredo (edilizi e arboreo/arbustivi) della toponomastica ed a consentire la fruizione ciclopedonale.

Le strade bianche storiche di proprietà pubblica saranno assunte nel PS come invarianti del paesaggio”.

Inquadramento urbanistico comunale

Il Piano Strutturale (P.S.)

Il Piano Strutturale è stato redatto ai sensi della LR 1/05 e approvato con D.C.C n. 49/2014 è costituito da una **componente statutaria** e da una **strategica** che, in modo unitario e coerente, assicurano che i processi di trasformazione del territorio avvengano nel rispetto e nella tutela dei beni e delle risorse costitutive dell'identità dei luoghi e della comunità.

In conformità con le disposizioni di cui all'art. 53 della L.R. 1/05, il P.S. è così articolato:

- **componente statutaria**, costituita dalle individuazione dei Sistemi e Subsistemi territoriali e funzionali, nonché delle Invarianti Strutturali;
- **componente strategica**, 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 .

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 gola);
- *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 definiscono indirizzi di tutela, valorizzazione e riqualificazione riferiti alle diverse tipologie di risorse ambientali e paesaggistiche, insediative, infrastrutturali e produttive. Mediante tali sistemi si perseguono le scelte statutarie e strategiche.

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

a) *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

b) *Subsistema dei servizi*, al cui interno sono ricompresi:

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

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.

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.

Le Invarianti Strutturali, sono individuate nella tavola 1 di Piano Strutturale *Statuto del Territorio: Invarianti Strutturali*, sono articolate in:

Invarianti Strutturali puntuali ed areali, che ricomprendono:

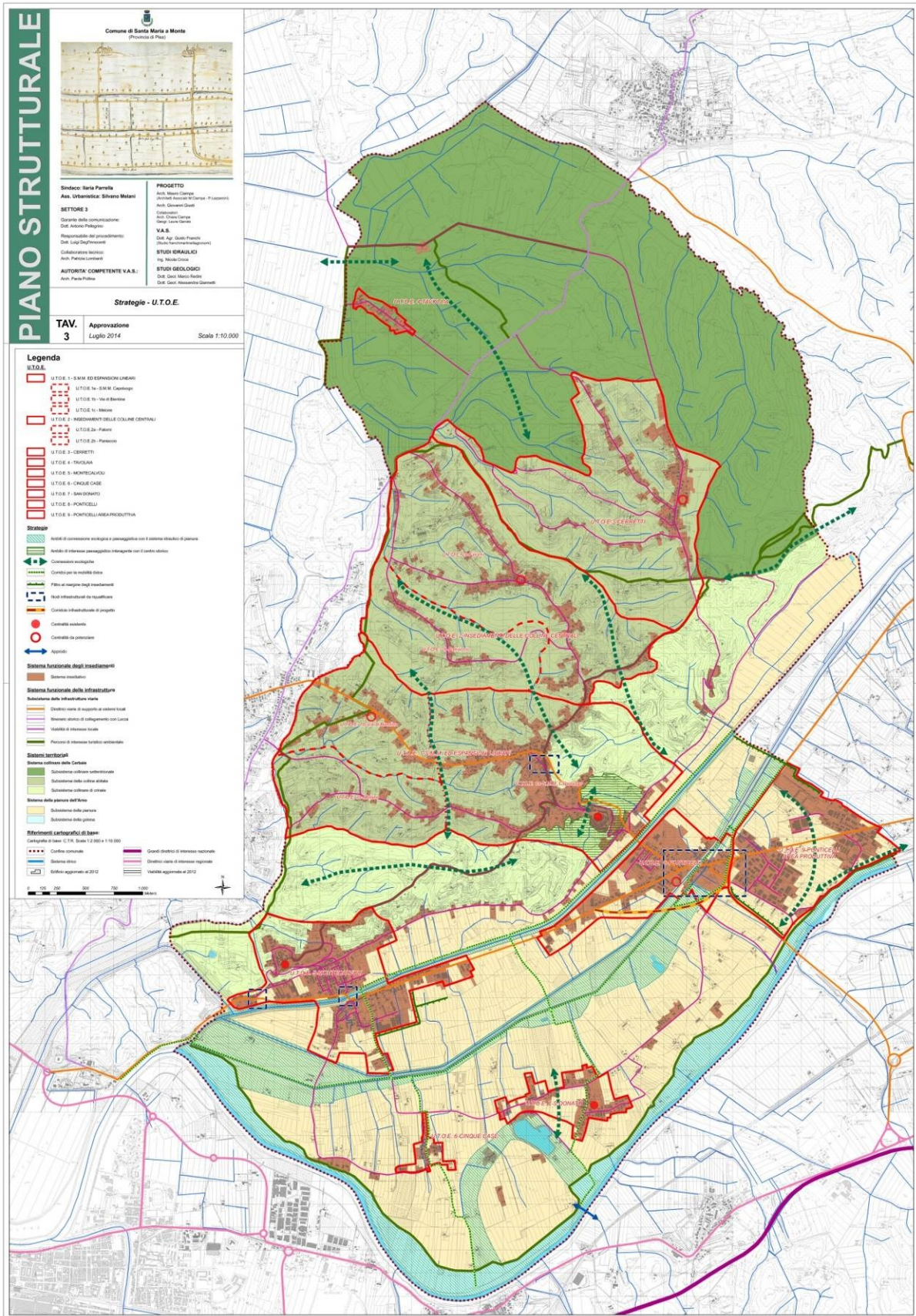
- beni di rilevanza storica, architettonica testimoniale e sociale: area archeologica, il tessuto di antica formazione, ville, architetture religiose e cimiteriali, edifici di antica formazione che conservano elementi di pregio, architettonico testimoniale, sistemazioni idraulico-agrarie, i percorsi ed il patrimonio storico anche di valore testimoniale.
- risorse di rilevanza ambientale, paesaggistica e sociale: risorse di valore ambientale e naturalistico (bosco, alberi monumentali e filari alberati, Sistema idrico, Sito di importanza regionale - SIR 63 Le Cerbaie, Habitat Natura 2000, Sfagneta delle Pianore)

Le Invarianti Strutturali prestazionali ricomprendono: le Relazioni ecologiche, funzionali e paesaggistiche (Ambiti di connessione ecologica e paesaggistica con il sistema idraulico di pianura, le Connessioni ecologiche, gli Ambito di interesse paesaggistico interagente con il centro storico, l'Approdo, i Percorsi di interesse paesaggistico, le Visuali paesaggistiche, i percorsi di interesse turistico ambientale)

Inoltre la definizione della strategia dello sviluppo territoriale comunale, ai sensi dell'art. 53 comma 2 della L.R. n. 1/05, avviene, oltre che attraverso gli obiettivi e le azioni, 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. Nella Tav. 3 del Piano Strutturale sono individuate, sulla base degli specifici caratteri insediativi, territoriali, ambientali e funzionali, nonché degli obiettivi, 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.



Piano Strutturale-Tav3: Strategie e UTOE scala 1:10.000

Il **dimensionamento del Piano Strutturale** in relazione alle diverse funzioni è stato individuato in coerenza con le disposizioni dell'art. 7 del D.P.G.R. n. 3/R del 9.02.2007, con 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.

In tal senso è stato assunto, 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.

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 aspetti sono stati 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. Sulla base delle analisi e dei criteri sopra richiamati, il dimensionamento residenziale di Piano è stato stabilito come segue:

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%
Totale	79.560	721	1872	100%

A questa potenzialità vanno sommati 143 abitanti in fase di insediamento, ovvero gli abitanti convenzionalmente attribuibili agli interventi previsti dai Piani Attuativi convenzionati in corso di realizzazione.

Sulla base di specifiche valutazioni (per la quali si rimanda alla Relazione di Piano) è stata assunta la quantità di 42,5 mq di Superficie Utile Lorda per abitante come parametro per il dimensionamento teorico del Piano, tenendo conto delle particolari tipologie abitative presenti nel territorio.

Il dimensionamento è articolato in relazione alle 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

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.

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, pari a **45.000** mq di SUL, 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.

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 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.

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 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 preesistenti previsioni insediative rimaste in larga misura non attuate, 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, 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**¹, 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.

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.

¹ Calcolata sulla popolazione al 31.12.12, pari a 13287 abitanti

Il Regolamento Urbanistico

Il Regolamento Urbanistico di Santa Maria a Monte è stato approvato nel 2001 ai sensi della L.R. 5/95. Successivamente è stato oggetto di varianti di revisione e monitoraggio quinquennale approvate nel 2007 e nel 2013, che hanno riconfermato e, in parte, rimodulato le previsioni di trasformazione in coerenza con il dimensionamento previsto dal Piano Strutturale allora vigente.

Nel gennaio 2017 è stata approvata la Variante generale al RU in adeguamento al nuovo Piano Strutturale formatosi ai sensi della L.R. 1/05 ed approvato nel 2014.

La Variante generale al RU ha complessivamente ridefinito l'apparato cartografico e normativo del RU, nel rispetto degli obiettivi e degli indirizzi del nuovo PS, nonché in riferimento al quadro normativo sovraordinato (L.R. 65/14, PIT-PPR).

Il Regolamento Urbanistico è stato conformato al PIT-PPR mediante la Conferenza Paesaggistica prevista dall'art. 21 della Disciplina del piano regionale.

Stato di attuazione degli strumenti di pianificazione comunale

Il Piano Strutturale approvato nel 2014 ha definito il dimensionamento complessivo delle trasformazioni riferite alle diverse funzioni ed articolato per UTOE, assumendo come riferimento una prospettiva temporale decennale rispetto al quale sono state formulate le ipotesi di evoluzione del quadro demografico, socioeconomico, infrastrutturale funzionali alla definizione delle quantità di cui all'art. 53 della L.R. 1/05.

Data la relativamente recente approvazione e conseguente efficacia della Variante generale al Regolamento Urbanistico (D.C.C. n. 2 del gennaio 2017), le previsioni di trasformazione in esso contenute sono ancora in larga parte inattuata, stante anche il generalizzato momento di stasi del settore edilizio, nonché l'estesa presenza di condizioni di rischio idraulico che sta di fatto fortemente vincolando la possibilità di interventi nelle aree residenziali e produttive della pianura.

In base ai dati forniti dagli uffici comunali, ad oggi non risultano Piani Attuativi adottati o approvati a seguito dell'approvazione della Variante generale del 2017. Vi sono tuttavia alcuni Piani Attuativi convenzionati in fase di attuazione (con convenzione ancora in corso di validità, anche a seguito delle proroghe disposte dal "Decreto del fare"):

- PdL denominato "Cerri Alti 2" - approvato e convenzionato in data 24/05/2013
- PdL in zona ER Santa Maria a Monte - approvato e convenzionato in data 29/05/2007
- PdL in zona ER-BD Montecalvoli basso - approvato e convenzionato in data 24/01/2014
- PdL in zona ER Montecalvoli basso - approvato e convenzionato in data 21/07/2010

Nelle more di una ricognizione puntuale degli interventi edilizi realizzati e/o autorizzati nell'ultimo biennio (da acquisire con il supporto degli uffici tecnici comunali), si riporta una sintesi del dimensionamento complessivo del RU vigente (efficace fino al gennaio 2022) al fine di individuare le quantità residue ad oggi disponibili del dimensionamento complessivo del P.S.

In sede di R.U. si è provveduto ad individuare il dimensionamento massimo ammissibile degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia in riferimento al quadro di efficacia quinquennale delle previsioni ed in coerenza con le disposizioni di cui all'art. 18 del vigente Piano Strutturale.

La seguente tabella riepiloga sinteticamente il dimensionamento relativo al primo quinquennio di efficacia del R.U. con indicazione delle quantità residue disponibili del dimensionamento del vigente Piano Strutturale.

PREVISIONI DI RU E RAFFRONTO CON IL P.S.	SUL	SUL Res.	abitanti	SUL non Res.	Raffronto PS	Saldo residuo
TOTALE PREVISIONI DI RU	159.725	78.755	1.848	88.706		
<i>Recupero e riqualificazione patrimonio edilizio</i>	34.000	34.000	800		800	0
<i>Rigenerazione Urbana</i>	22.749	18.641	439	4.108	500	61
<i>Nuovi interventi edilizi a prevalente funzione residenziale</i>	22.949	22.949	540		572	32
<i>Nuovi interventi di edilizia sociale (PEEP)</i>	3.165	3.165	74		***	
<i>Nuovi interventi a prevalente funzione non residenziale</i>				84.598**		
Artigianale industriale					70000	
Commerciale				84.598**	45000	45.402
Direzionale e di servizio					8500	
Turistico ricettivo					6500	

** SUL complessiva delle funzioni non residenziali. In sede di PA o PUC dovrà essere verificato il dimensionamento delle singole funzioni rispetto al P.S.

***Per il dimensionamento degli insediamenti di edilizia sociale viene utilizzato il dimensionamento residuo del PIANO PEEP di cui al vigente RU

Come si evince dalla lettura della tabella, il Regolamento Urbanistico vigente assorbe una quantità significativa del dimensionamento complessivo del PS vigente, in particolare relativamente alle previsioni a carattere residenziale (recupero del patrimonio edilizio esistente, interventi di rigenerazione urbana, nuovi interventi di completamento e/o espansione del tessuto), mentre per le altre funzioni il prelievo si attesta a meno del 50% delle potenzialità complessive.

Tale squilibrio è motivato dal fatto che, come ampiamente evidenziato nella Relazione di monitoraggio allegata alla Variante al RU approvata con Del. C.C. n. 80/13 e nella verifica dello stato di attuazione effettuata in sede di redazione del Piano Strutturale vigente (alle quali si rimanda), il primo Regolamento Urbanistico (approvato nel 2000) è stato impostato su prospettive di forte e diffusa espansione abitativa, che hanno da subito saturato, a livello previsionale, le potenzialità delineate dal Piano Strutturale allora vigente, e che hanno di fatto condizionato il quadro previsionale strategico dei successivi strumenti urbanistici.

Di conseguenza il Piano Strutturale approvato nel 2014, prendendo atto del sostanziale esaurimento del dimensionamento pregresso, pur a fronte di previsioni urbanistiche ancora inattuata, ha analizzato criticamente il corpus delle previsioni pregresse e provveduto ad un adeguamento complessivo del dimensionamento di piano, riallineando il quadro previsionale secondo criteri orientati al recupero del patrimonio edilizio esistente ed alla promozione di interventi di rigenerazione urbana, e contestualmente ridimensionando l'entità e l'incidenza delle previsioni comportanti consumo di suolo non edificato.

Nella redazione del nuovo Piano Strutturale dovrà essere svolta una verifica complessiva dei dimensionamenti massimi sostenibili delle trasformazioni in coerenza con i criteri del DPGR 32/R/2017, verificando lo stato di attuazione delle previsioni del Regolamento Urbanistico ad oggi vigente, al fine di verificare la necessità e/o l'opportunità di una ridefinizione del dimensionamento complessivo alla luce delle dinamiche di trasformazione in atto.

Definizione preliminare del territorio urbanizzato

Il perimetro del territorio urbanizzato del Regolamento Urbanistico vigente è definito ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/14. Tale perimetrazione è stata di supporto per definire, seppur in fase preliminare, la proposta del territorio urbanizzato in coerenza alle disposizioni dell'art. 4 della L.R. 65/14.

La legge regionale definisce il territorio urbanizzato come costituito *“dai centri storici, le aree edificate con continuità dei lotti a destinazione residenziale, industriale e artigianale, commerciale, direzionale, di servizio, turistico-ricettiva, le attrezzature e i servizi, i parchi urbani, gli impianti tecnologici, i lotti e gli spazi ineditati interclusi dotati di opere di urbanizzazione primaria”* (Art. 4 comma 3 della L.R. 65/14).

Inoltre: *“L'individuazione del perimetro del territorio urbanizzato tiene conto delle strategie di riqualificazione e rigenerazione urbana, ivi inclusi gli obiettivi di soddisfacimento del fabbisogno di edilizia residenziale pubblica, laddove ciò contribuisca a qualificare il disegno dei margini urbani”* (Art. 4 comma 4 della L.R. 65/14).

L'individuazione, in via preliminare, del nuovo perimetro del territorio urbanizzato di Santa Maria a Monte è stata condotta nel rispetto delle citate disposizioni, nonché in coerenza con le indicazioni contenute nel PIT con valore di Piano Paesaggistico approvato con DCR 37/2015, con particolare riferimento alla Carta del Territorio Urbanizzato 1:50.000 ed attraverso la lettura dei morfotipi insediativi di cui alla III Invariante (vedi capitolo relativo al PIT-PPR).

E' opportuno far presente che, nella redazione della Variante generale al RU, sono stati analizzati e verificati i caratteri della struttura insediativa in coerenza agli indirizzi ed ai criteri cui all'Allegato 2 del PIT *“Linee guida per la riqualificazione dei tessuti urbanizzati della città contemporanea”*, in particolare per i centri: Falorni, Paniaccio, Cerretti e Tavolaia.

Da tale analisi relativa ai tessuti urbanizzati della città contemporanea (morfotipi) emerge che, in ragione delle loro caratteristiche territoriali ed urbanistiche, gli ambiti di Falorni, Paniaccio, Cerretti e Tavolaia, sono riconosciuti quali *“Aggregazioni lineari di recente formazione”* corrispondenti alla tipologia *“TR8 Tessuto lineare”*- cfr 'Allegato 2 del PIT *“Linee guida per la riqualificazione dei tessuti urbanizzati della città contemporanea”*.

Il nuovo Piano Strutturale dovrà procedere all'analisi di tutta la struttura insediativa e degli ambiti urbani e dunque individuare i relativi morfotipi e le relative tipologie di appartenenza, comprendendo i centri di Santa Maria a Monte e Montecalvoli, anche gli insediamenti a prevalente destinazione produttiva. Tale analisi sarà di supporto alla perimetrazione del territorio urbanizzato e alla individuazione delle relative norme.

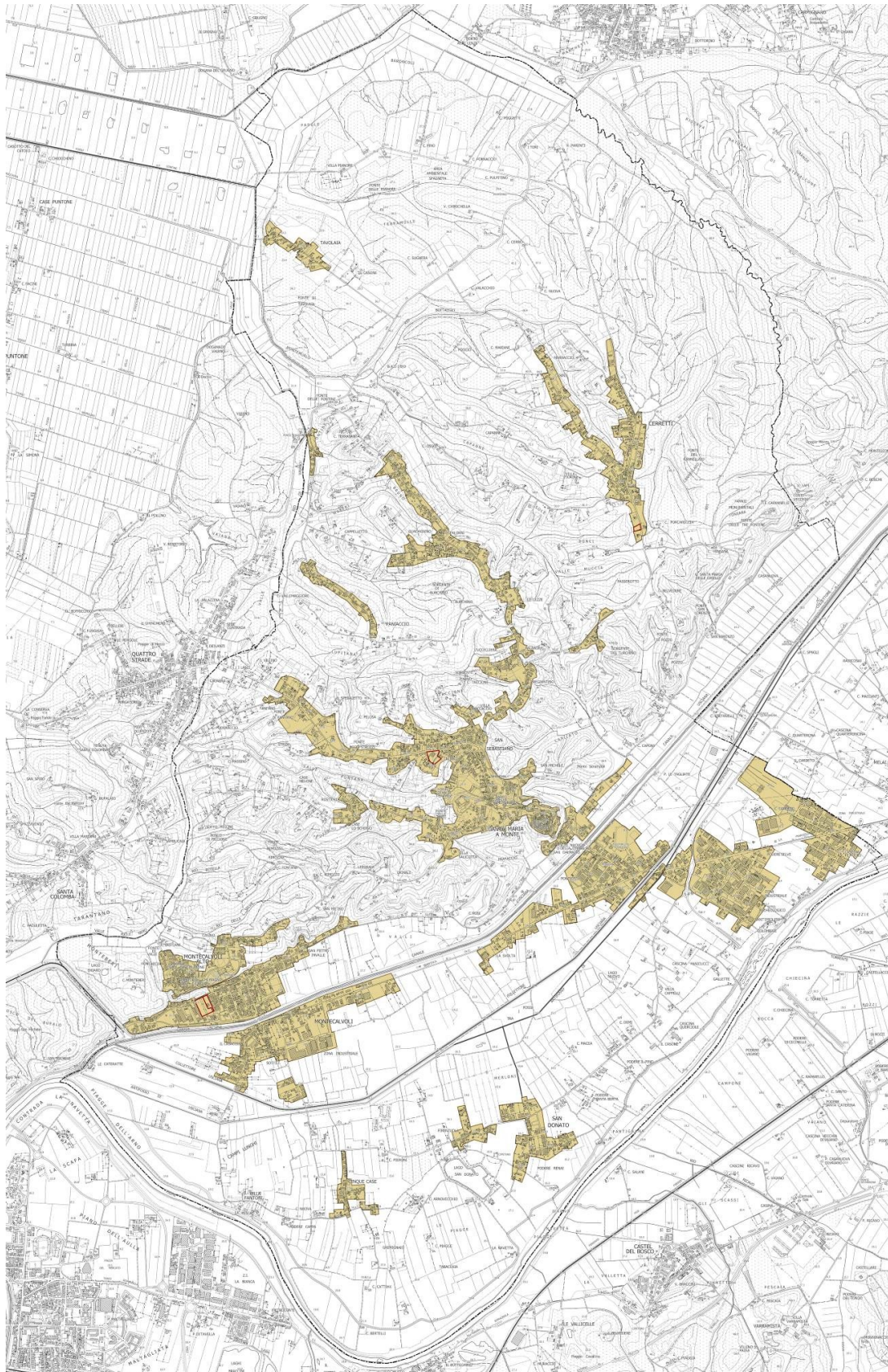
Resta inteso che, in sede di redazione del Piano Strutturale, potranno essere apportate adeguamenti/ rettifiche alla perimetrazione del Territorio Urbanizzato, conseguenti alla lettura del tessuto a scala di maggior dettaglio e in relazione ad eventuali ulteriori obiettivi strategici.

Inoltre, in riferimento alle disposizioni di cui all'art. 4 della L.R. 65/14, il Piano Strutturale potrà individuare nuove previsioni esterne al territorio urbanizzato soggette a conferenza di copianificazione ai sensi dell'art. 25 della legge.

L'Amministrazione si riserva quindi, nel corso del processo di formazione del Piano, di individuare eventuali ipotesi di trasformazioni al di fuori del perimetro territorio urbanizzato, per le quali sarà necessario attivare la relativa conferenza di copianificazione prevista dalla legge regionale.

E' opportuno precisare che la conferenza di copianificazione è necessaria esclusivamente nei casi di previsioni suscettibili di determinare impegno di suolo non edificato, ferme restando, nell'ambito della

disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti, le possibilità di recupero, riqualificazione e trasformazione del patrimonio edilizio esistente nel rispetto delle categorie di intervento e delle funzioni ammesse dallo strumento urbanistico comunale.



Estratto Tavola - Territorio Urbanizzato ai sensi art. 4 L.R. 65/14

Quadro Conoscitivo di riferimento ed integrazioni da svolgere

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

Fanno parte del quadro conoscitivo di riferimento gli elaborati e gli studi del Piano Strutturale e del Regolamento Urbanistico vigenti.

Il **Piano Strutturale** di Santa Maria a Monte è composto dai seguenti documenti:

Cartografia:

- TAV. QC_1 - Vincoli e aree di rispetto (Scala 1:10000)
- TAV. QC_2 - Carta della copertura forestale (Scala 1:10000)
- TAV. QC_3 - Uso del suolo (Scala 1:10000)
- TAV. QC_4 - Carta delle aziende agricole (Scala 1:10000)
- TAV. QC_5a - Cronologia dei percorsi e dell'edificato (Scala 1:5000)
- TAV. QC_5b - Cronologia dei percorsi e dell'edificato (Scala 1:5000)
- TAV. QC_5c - Cronologia dei percorsi e dell'edificato (Scala 1:5000)
- TAV. QC_6a - Edificato di interesse storico in territorio rurale (Scala 1:5000)
- TAV. QC_6b - Edificato di interesse storico in territorio rurale (Scala 1:5000)
- TAV. QC_6c - Edificato di interesse storico in territorio rurale (Scala 1:5000)
- TAV. QC_7a - Stato d'attuazione del R.U. (Scala 1:5000)
- TAV. QC_7b - Stato d'attuazione del R.U. (Scala 1:5000)
- TAV. QC_7c - Stato d'attuazione del R.U. (Scala 1:5000)
- TAV. QC_8 - Infrastrutture tecnologiche (Scala 1:10000)
- TAV. QC_9 - Inquadramento territoriale (Scala 1:25000)

Documenti descrittivi:

- Regesto degli edifici presenti fino al 1954 in territorio rurale

Il Piano Strutturale è composto dai seguenti documenti:

Elaborati grafici:

- Tav.1 - STATUTO DEL TERRITORIO - Invarianti Strutturali
- Tav.2 - STATUTO DEL TERRITORIO - Sistemi territoriali e funzionali
- Tav.3 - Strategie - U.T.O.E.

Elaborati descrittivi:

- Norme Tecniche di Attuazione
- Relazione
- Relazione Agronomica
- Schede Norma U.T.O.E.
- Documento di ricognizione delle prescrizioni del PTC e del PIT
- Allegato 1 - Edifici storici in territorio rurale

Valutazione Ambientale Strategica

- Valutazione di Incidenza
- Rapporto Ambientale
- Sintesi non Tecnica

Studi geologici di supporto alla pianificazione urbanistica

Regolamento Urbanistico è costituito dai seguenti elaborati:

Elaborati descrittivi/normativi:

- *Relazione;*
- *Norme Tecniche di Attuazione;*
- *Allegati alle N.T.A.:*
 - Allegato I – Schede norma;*
 - Allegato II – Regesto degli interventi sul patrimonio edilizio esistente nei nuclei storici;*
 - Allegato III – Regesto degli interventi sul patrimonio edilizio esistente di valore storico architettonico e/o testimoniale in territorio rurale.*
- *Elaborato integrativo a seguito della Conferenza Paesaggistica del 9/11/16, ai sensi art. 21 PIT: Schede Norma di cui all'Allegato I NTA - Riferimenti puntuali alle Direttive e Prescrizioni contenute nella Disciplina dei Beni Paesaggistici del PIT-PPR vigente;*
- *Elaborato integrativo a seguito della Conferenza Paesaggistica del 9/11/16, ai sensi art. 21 PIT: Schede Norma di cui all'Allegato I delle NTA di RU – Riferimenti agli obiettivi e alle direttive correlate della Scheda d'Ambito di Paesaggio n.5.*

- **Elaborati grafici:**
- *Tavola Q.C-1- Quadro dei Beni Paesaggistici e Vincoli Sovraordinati (scala 1:5.000)*
- *Tavola Q.C-2- Quadro dei Beni Paesaggistici e Vincoli Sovraordinati (scala 1:5.000)*
- *Tavola Q.C-3- Quadro dei Beni Paesaggistici e Vincoli Sovraordinati (scala 1:5.000)*
- *Tavola 1a – Quadro d'insieme delle previsioni (scala 1:5000)*
- *Tavola 1b – Quadro d'insieme delle previsioni (scala 1:5000)*
- *Tavola 1c – Quadro d'insieme delle previsioni (scala 1:5000)*
- *Tavola 2 – UTOE 1a Santa Maria a Monte Capoluogo (scala 1:2.000)*
- *Tavola 3 – UTOE 1b Via di Bientina e U.T.O.E. 1c Melone (scala 1:2.000)*
- *Tavola 4 – UTOE 2a Falorni e UTOE 2b Paniaccio (scala 1:2.000)*
- *Tavola 5 – UTOE 3 Cerretti (scala 1:2.000)*
- *Tavola 6 – UTOE 4 Tavolaia (scala 1:2.000)*
- *Tavola 7 – UTOE 5 - Montecalvoli (scala 1:2.000)*
- *Tavola 8 – UTOE 6 - Cinque Case UTOE 7 San Donato (scala 1:2.000)*
- *Tavola 9 – UTOE 8 - Ponticelli (scala 1:2.000)*
- *Tavola 10 – UTOE 9 - Ponticelli Area Produttiva (scala 1:2.000)*
- *Tavola 11 – Centro storico di Santa Maria a Monte: categorie d'intervento (scala 1:1.000)*
- *Tavola 12 – Centro storico di Montecalvoli: categorie d'intervento (scala 1:1.000)*
- *Tav. 13 - Ubicazione dei luoghi sensibili art. 4 LR 57/2013 (scala 1:10.000)*
- *Elaborato A3 Individuazione dei beni sottoposti a vincolo espropriativo (scala 1:5.000)*

- *Piano di Eliminazione Barriere Architettoniche (P.E.B.A.)*
- *Valutazione ambientale strategica (V.A.S.)*
- *Rapporto Ambientale e Sintesi non tecnica (V.A.S.)*
- *Relazione geologico-tecnica*

Fanno parte del QC anche:

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

L'acquisizione di ulteriori e specifici approfondimenti caratterizzerà comunque il processo di formazione del Piano Strutturale e si procederà, partendo dagli studi oggi disponibili, ad un aggiornamento delle conoscenze con le eventuali implementazioni, derivanti dalla disponibilità di nuovi dati, in relazione ai contenuti stabiliti dalla LR 65/2014.

Programma di informazione e partecipazione

Il percorso partecipativo sarà strutturato quale momento di ascolto e coinvolgimento della cittadinanza e sarà realizzato come previsto dall'art 36 della LR 65/2014 e smi, coordinato con la partecipazione prevista per la VAS dalla LR10/2010 e smi art 9.

Il processo di formazione del Piano Strutturale si svolgerà attraverso momenti di informazione, confronto e partecipazione, secondo quanto previsto dalle normative regionali in materia di governo del territorio (LR 65/2014) e in materia di Valutazione Ambientale Strategica (LR. 10/2010).

Il programma delle attività di informazione e partecipazione, allegato all'atto di Avvio ed a cura del Garante dell'Informazione e partecipazione Arch. Patrizia Lombardi, è in coerenza con il regolamento regionale n. 4/R/2017 e con le Linee guida approvate con deliberazione di Giunta regionale del 16/10/2017, n 1112.

Per assolvere all'obbligo d'informazione dei cittadini e soggetti interessati, viene garantita l'accessibilità agli atti e documenti del Piano su un'apposita pagina web nel Sito del Comune, la cui gestione è a cura del Garante, nella quale inserire: il link a tutti i documenti del Piano; le attività in corso; il rapporto del garante preliminare all'adozione; la delibera di adozione e le successive attività di informazione fino alla delibera di approvazione. Inoltre sarà dedicato un apposito indirizzo di posta elettronica per garantire la partecipazione.

Ai sensi dell'art. 3 delle Linee guida approvate con DPGR 1112/2017, verrà pubblicata anche una sintesi dei contenuti del Piano Strutturale in corso di formazione.

La fase di informazione e ascolto si articola attraverso momenti di incontro volti a descrivere le caratteristiche e gli obiettivi del PS, il quadro normativo di riferimento (L.R. 65/14 e Piano Paesaggistico Regionale), le procedure, il tutto con un linguaggio facilmente accessibile nonché a raccogliere contributi.

Gli incontri pubblici saranno adeguatamente e tempestivamente pubblicizzati e potranno essere: con la cittadinanza, con i tecnici e professionisti, con le Associazioni (economiche, sociali, ecc).

Il Garante, all'esito della fase di partecipazione e preliminarmente all'adozione dell'atto di governo, procede ad esaminare i contributi pervenuti e ad inoltrarli all'Amministrazione ed al gruppo di progettazione incaricato.

A conclusione di questa fase, il Garante redige il rapporto da allegare all'atto di adozione ai sensi dell'art. 18 comma 3 della l.r. 65/2014, pubblicato poi sulla sua pagina web, nel quale evidenzia le iniziative assunte in attuazione del programma e i risultati dell'informazione e partecipazione svolta, rispetto alle proposte.

Successivamente alla fase di adozione del Piano il Garante informa, anche aggiornando tempestivamente la pagina web dedicata, in relazione ai contenuti dell'atto adottato, l'articolazione e le modalità di consultazione degli elaborati tecnici, nonché le indicazioni delle modalità di presentazione delle osservazioni.

A conclusione del percorso di pianificazione sarà pubblicata sulla pagina web una relazione che dà conto del processo partecipativo e degli eventuali accoglimenti delle proposte negli atti approvati.

Le attività saranno anche tempestivamente pubblicizzate a mezzo stampa.

Enti e organismi pubblici ai quali si richiede un contributo tecnico

Di seguito sono indicati gli Enti e organismi pubblici competenti in materia ambientale a cui trasmettere il presente documento, ovvero le pubbliche amministrazioni e gli Enti operanti sul territorio, interessati alla pianificazione, delegati alla approvazione dei piani urbanistici e portatori di osservazioni e contributi; il termine stabilito al fine di inviare contributi è entro 30 giorni dalla pubblicazione del presente Documento di Avvio.

Regione Toscana

D.G. Governo del Territorio – Settore Pianificazione del Territorio

D.G. della Presidenza – Area Coordinamento programmazione – Settore valutazione impatto ambientale valutazione ambientale strategica

Amministrazione Provinciale di Pisa

Ufficio Tecnico del Genio Civile di Area Vasta Livorno-Lucca-Pisa con sede a Pisa;

Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Toscana

Soprintendenze Archeologia Belle Arti e Paesaggio (SABAP) per le Province di Pisa e Livorno;

Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale;

Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo per la Toscana;

ARPAT - Dipartimento di Pisa;

Dipartimento dei Vigili del Fuoco del Soccorso Pubblico e della Difesa Civile Direzione Regionale Toscana;

Gruppo Carabinieri Forestale - Pisa;

Azienda USL Toscana Nord Ovest;

ATO Toscana Costa;

Autorità Idrica Toscana - Conferenza Territoriale n. 1 e 2;

Consorzio di Bonifica 4 del Basso Valdarno;

Consorzio di Bonifica 1 Toscana Nord;

Gestori delle reti infrastrutturali (Enel Distribuzione, Toscana Energia, Enel rete gas, Terna);

Gestori delle reti telefoniche (Telecom, TIM, Vodafone, Wind Tre);

Gestori delle reti di trasporto pubblico locale (CTT nord);

Acque S.p.a.;

Geofor S.p.a.

Si precisa inoltre, con riferimento all'elenco sopra riportato, che gli Enti ed organismi pubblici *competenti all'emanazione di pareri, nulla osta o atti di assenso* comunque denominati, ai fini dell'approvazione del Piano, sono:

Regione Toscana;

Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Toscana

Soprintendenze Archeologia Belle Arti e Paesaggio (SABAP) per le Province di Pisa e Livorno;

Provincia di Pisa;

Ufficio Tecnico del Genio Civile di Area Vasta Livorno-Lucca-Pisa con sede a Pisa.