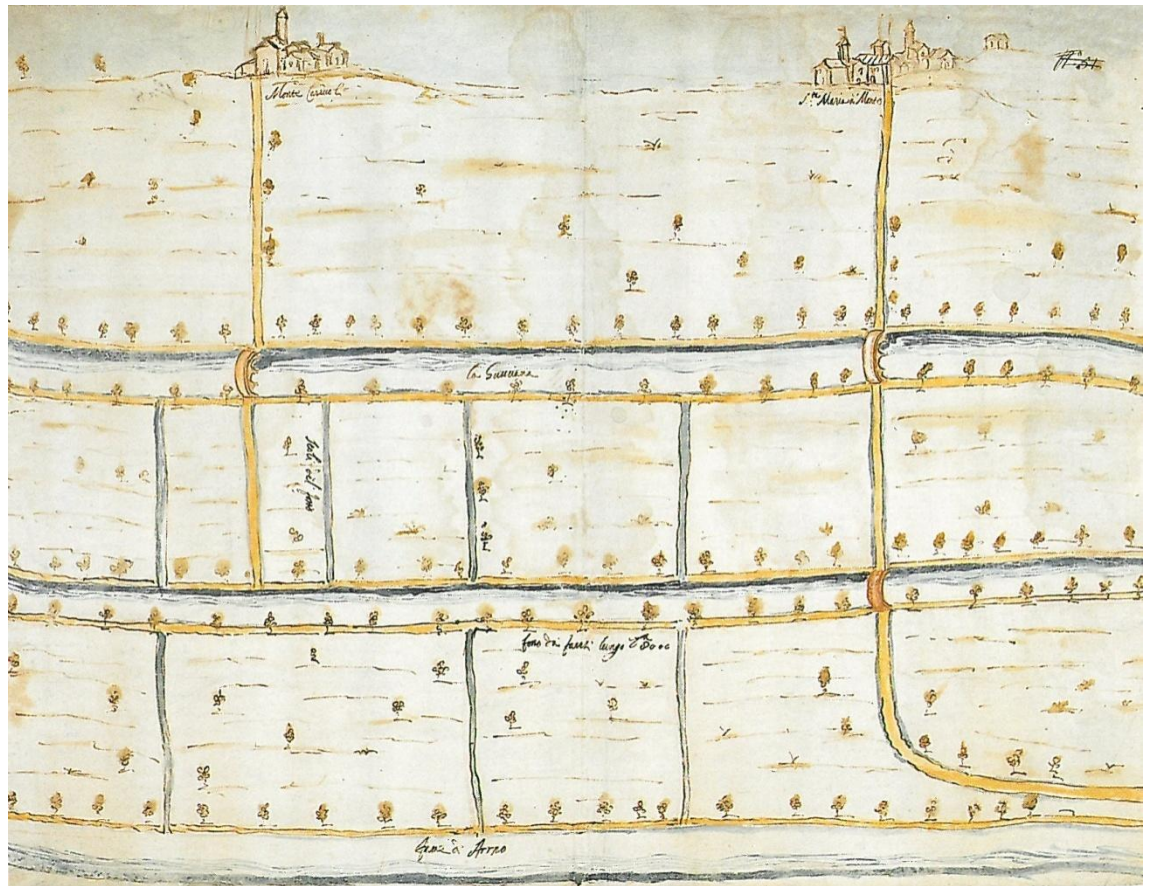




Comune di Santa Maria a Monte (Provincia di Pisa)



Sindaco: Ilaria Parrella

Ass. Urbanistica: Silvano Melani

SETTORE 3

Garante della comunicazione:

Dott. Antonio Pellegrino

Responsabile del procedimento:

Dott. Luigi Degl'Innocenti

Collaboratore tecnico:

Arch. Patrizia Lombardi

AUTORITA' COMPETENTE V.A.S.:

Arch. Paola Pollina

PROGETTO

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

Arch. Giovanni Giusti

Collaboratori:
Arch. Chiara Ciampa
Geogr. Laura Garcés

V.A.S.

Dott. Agr. Guido Franchi
(Studio franchimartinelliagronomi)

STUDI IDRAULICI

Ing. Nicola Croce

STUDI GEOLOGICI

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

Norme

Approvazione
Luglio 2014

COMUNE DI SANTA MARIA A MONTE
Provincia di Pisa

PIANO STRUTTURALE
Norme

Luglio 2014

PROGETTO DI PIANO STRUTTURALE

URBANISTICA

Arch. Mauro Ciampa, Arch. Giovanni Giusti

Collaboratori

Arch. Chiara Ciampa, Geogr. Laura Garcés

**VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA
E TERRITORIO RURALE**

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

**STUDI GEOLOGICI DI SUPPORTO
ALLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA**

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

**STUDI IDRAULICI DI SUPPORTO
ALLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA**

Dott. Ing. Nicola Croce

**SINDACO
ASSESSORE ALL'URBANISTICA
RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
COLLABORATORE TECNICO
GARANTE DELLA COMUNICAZIONE
AUTORITA' COMPETENTE VAS:**

**Ilaria Parrella
Silvano Melani
Geom. Luigi Degl'Innocenti
Arch. Patrizia Lombardi
Dott. Antonio Pellegrino
Arch. Paola Pollina**

Sommario

TITOLO I – NORME GENERALI	4
Art.1 – Finalità e contenuti	4
Art. 2 - Validità ed operatività	4
Art.3 - Elaborati	5
Art.4 - Articolazione del Piano Strutturale	6
Art.5 – Obiettivi e Azioni.....	7
TITOLO II – STATUTO DI PIANO STRUTTURALE	10
Art.6 –Invarianti Strutturali	10
Art. 7 - Sistemi Territoriali	17
Art. 8 – Sistema Territoriale Collinare: Indirizzi ed i criteri per la formazione del Regolamento Urbanistico	21
Art. 9 – Sistema Territoriale della Pianura dell’Arno: Indirizzi ed i criteri per la formazione del Regolamento Urbanistico	31
Art. 10 - Sistema Funzionale degli Insediamenti	40
Art. 11- Sistema Funzionale degli insediamenti: Indirizzi ed i criteri per la formazione del Regolamento Urbanistico	44
Art. 12- Sistema Funzionale delle Infrastrutture e dei Servizi	50
Art. 13 - Subsistema funzionale delle infrastrutture: Indirizzi ed i criteri per la formazione del Regolamento Urbanistico	52
Art. 14 - Subsistema funzionale dei servizi: Indirizzi ed i criteri per la formazione del Regolamento Urbanistico	54
TITOLO III - STRATEGIA TERRITORIALE	55
Art. 15 - Strategie- Unità Territoriali Organiche Elementari (U.T.O.E.)	55
Art. 16 Unità Territoriali Organiche Elementari (U.T.O.E.): Indirizzi ed i criteri per la formazione del Regolamento Urbanistico	57
Art. 17 – Criteri per l’adeguamento alle direttive di urbanistica commerciale.....	60
Art. 18 – Dimensionamento	61
Art. 19 – Condizionamenti e criteri di fattibilità per la formulazione del R.U.....	68
Art. 20 – Misure di salvaguardia	72
APPENDICE - TABELLE DIMENSIONAMENTO.....	74

TITOLO I – NORME GENERALI

Art.1 – Finalità e contenuti

- 1.** Il Piano Strutturale costituisce, ai sensi dell'art. 9 della L.R. 1/05, lo strumento della pianificazione territoriale al livello comunale; in conformità con le disposizioni di cui agli artt. 5 e 53 della citata legge regionale, individua, attraverso lo Statuto del Territorio, le risorse costituenti la struttura identitaria del territorio comunale e definisce, tenendo conto di detto Statuto, le strategie per il governo del territorio comunale derivanti dagli obiettivi espressi dalla comunità locale, in coerenza con gli indirizzi e le disposizioni contenuti negli strumenti di pianificazione regionali e provinciali (PIT e PTC) e nei piani di settore. In particolare, il Piano Strutturale provvede a dare attuazione alla disciplina del PTC integrandone nel dettaglio il quadro conoscitivo, conformandosi alle prescrizioni e specificandone i criteri e gli indirizzi.
- 2.** La finalità del Piano è di individuare e di guidare i processi di trasformazione che interessano l'ambito territoriale comunale, nel rispetto dei principi di cui all'art. 1 della L.R. 1/05. L'utilizzo delle risorse territoriali ed ambientali deve avvenire garantendo la salvaguardia ed il mantenimento dei beni comuni e l'uguaglianza di diritti all'uso ed al godimento degli stessi, e il loro utilizzo, nel rispetto di esigenze legate alla migliore qualità di vita per le generazioni presenti e future.
- 3.** Il P.S., attraverso indirizzi, direttive e prescrizioni, definisce i principi, i criteri e le regole per il governo del territorio, nonché le procedure ed i livelli prestazionali da rispettare nei successivi atti, regolamenti e strumenti di settore che incidono sugli assetti e sulle trasformazioni, fisiche e funzionali, del territorio e degli immobili.

Art. 2 - Validità ed operatività

- 1.** Il P.S. si applica all'intero territorio comunale ed ha validità a tempo indeterminato. Le varianti al PS si attuano con le procedure di cui agli artt. 15, 16, 17 e 17 bis della L.R. 1/05.
- 2.** Il P.S. si attua mediante gli atti di governo del territorio di cui all'art. 10 della L.R. 1/05: Regolamento Urbanistico comunale, Piani Complessi di Intervento, Piani Attuativi, nonché piani e programmi di settore, accordi di programma ed altri atti di programmazione negoziata, ove incidenti sull'assetto costituito dallo strumento di pianificazione territoriale. Ai principi ed indirizzi di Piano Strutturale si conformano inoltre i regolamenti e gli atti di settore comunali, con particolare riferimento al Regolamento Edilizio.
- 3.** Il P.S. è immediatamente prescrittivo relativamente alle Invarianti Strutturali di cui all'art. 12 delle presenti Norme.

Art.3 - Elaborati

1. Il Piano Strutturale di Santa Maria a Monte è costituito dagli elaborati di:

- Quadro Conoscitivo, di cui al comma 2;
- Piano Strutturale, di cui al comma 3.

2. Il Quadro Conoscitivo è composto dai seguenti documenti:

2.1 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)

2.2 Documenti descrittivi:

- Regesto degli edifici presenti fino al 1954 in territorio rurale

3. Il Piano Strutturale è composto dai seguenti documenti:

3.1 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.

3.2 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

3.3 Valutazione Ambientale Strategica

- Valutazione di Incidenza
- Rapporto Ambientale
- Sintesi non Tecnica

3.4 Studi geologici di supporto alla pianificazione urbanistica¹

3.5 Criteri per la messa in sicurezza idraulica

Art.4 - Articolazione del Piano Strutturale

1. Il Piano Strutturale è costituito da una **componente statutaria** e da una **strategica** che, in modo unitario e coerente, assicurano che i processi di trasformazione del territorio avvengano nel rispetto e nella tutela dei beni e delle risorse costitutive 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.

2. Il Piano Strutturale di Santa Maria a Monte Terme articola il territorio in **Sistemi e Subsistemi** in funzione degli obiettivi (enunciati al successivo articolo), delle strategie da perseguire, nonché dalle relative azioni (art. 3 del Reg. n. 3/R 2007). In particolare, sono individuati i seguenti Sistemi e subsistemi:

- *Sistema Territoriale Collinare delle Cerbaie* (suddiviso in Subsistema collinare settentrionale, Subsistema della collina abitata, Subsistema collinare di crinale);
- *Sistema Territoriale della pianura dell'Arno* (suddiviso in Subsistema della pianura e Subsistema della golena);
- *Sistema funzionale degli insediamenti* (suddiviso in Subsistema degli insediamenti urbani a prevalente funzione residenziale, Subsistema degli insediamenti in territorio rurale o di matrice rurale, Subsistema degli insediamenti a prevalente funzione produttiva);
- *Sistema funzionale delle infrastrutture e dei servizi* (suddiviso in Subsistema delle Infrastrutture e Subsistema dei servizi)

3. I Sistemi e Subsistemi Territoriali e Funzionali di cui al precedente comma, individuati attraverso la scomposizione e la lettura critica delle relazioni intercorrenti tra le molteplici componenti territoriali, 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. La disciplina relativa alle Invarianti, ai Sistemi ed ai Subsistemi di cui al Titolo II delle presenti norme (Statuto di P.S.) forma un apparato normativo unitario le cui disposizioni devono essere lette in modo organico ed integrato.

4. Lo **Statuto del Territorio** ricomprende le **Invarianti Strutturali**, ovvero le risorse, i beni e le regole d'uso (elementi prestazionali) da sottoporre a tutela al fine di garantire lo sviluppo sostenibile del territorio (L.R. n. 1/05, art. 4). Il Piano Strutturale individua nei propri elaborati le componenti

¹ Documentazione integrata prot.3477 – Regione Toscana- Genio Civile

territoriali areali e puntuali da assumere come Invarianti Strutturali del territorio, nonché i livelli di qualità delle specifiche risorse che costituiscono requisito prestazionale irrinunciabile.

5. La definizione della strategia dello sviluppo territoriale comunale di cui all’art. 53 comma 2 della L.R. n. 1/05 avviene, oltre che attraverso gli obiettivi e le azioni di cui al successivo art. 5, 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.

Art.5 – Obiettivi e Azioni

1. Il Piano Strutturale, in coerenza con le indicazioni contenute nell’Atto di avvio del procedimento approvato con Del. C.C. n. 41 del 3 agosto 2010, individua una pluralità di obiettivi generali, obiettivi specifici ed azioni che costituiscono indirizzo per la definizione dei suoi contenuti statutari e strategici, nonché riferimento prioritario per lo svolgimento delle verifiche di coerenza interna ed esterna e della valutazione degli effetti attesi a livello paesaggistico, territoriale, economico, sociale e per la salute umana, comprese nel procedimento di Valutazione Ambientale Strategica di cui all’art. 11 della L.R. 1/05.

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

Obiettivi generali	Obiettivi specifici	Azioni
Coordinamento delle politiche d’area: Santa Maria a Monte può svolgere un significativo ruolo di “cerniera” nella definizione degli equilibri territoriali d’area.	A. Le scelte e le strategie di Piano dovranno inserirsi armonicamente nel comprensorio territoriale di riferimento, ricercando le opportune intese con i Comuni limitrofi e con gli Enti interessati, nel quadro territoriale del Basso Valdarno (“comprensorio del cuoio”) e della Valdera,.	A1. Coordinamento rispetto alle strategie di superamento del Rischio Idraulico Individuazione di corridoi “ecologici” e paesaggistici con ruolo complementare di “polmone” idraulico di autosicurezza locale
		A2. Coordinamento rispetto al tema della mobilità: -Nodo Ponte alla Navetta e collegamenti con Valdera; -Sistemi di mobilità “dolce” pedonali/ciclabili; -Ipotesi di riconfigurazione viabilità nel nodo di Ponticelli
		A3. Coordinamento rispetto al tema della ricerca/innovazione (polo scientifico tecnologico)
		A4. Coordinamento rispetto ai temi del PAESAGGIO/ AREE PROTETTE/INVARIANTI: Tutela e valorizzazione delle aree di interesse ambientale e paesaggistico, in particolare del SIR Cerbaie (confronto con lo specifico Piano di Gestione del SIR-SIC ai sensi dell’art. 3 della L.R. 56/2000). Percorsi di interesse ambientale compreso il tema delle vie d’acqua
		A5. Coordinamento rispetto alle aree di carattere produttivo/commerciale/terziario dell’area produttiva di Ponticelli nel contesto del distretto del cuoio
		A6. Coordinamento con Servizi e Polarità’ di interesse sovracomunale (Caserma, Polo scolastico, Sedi istituzionali, servizi d’area, ecc)
Sicurezza del territorio Prevenzione e mitigazione del rischio idraulico e idrogeologico	B. Strategie per la prevenzione e la mitigazione del rischio idraulico nel territorio di pianura	B1. Individuazione di ambiti di connessione ecologica e paesaggistica con il sistema idraulico di pianura con funzione anche di salvaguardia e compensazione idraulica
		B2. Individuazione di specifiche condizioni alla trasformazione per il non aggravamento delle condizioni di rischio idraulico nelle aree a pericolosità idraulica elevata
	C. Difesa idrogeologica del territorio collinare	C1. Individuazione di specifiche condizioni alla trasformazione nelle aree a pericolosità geomorfologica elevata

		C2. Contenimento del consumo di suolo nel territorio collinare
		C3. Promozione di attività compatibili (agricole, ricreative, turistiche) quali forme di presidio del territorio collinare nelle aree interessate da incendi
Qualità ambientale	D. Monitoraggio dello stato delle risorse	D1. Individuazione di indicatori dello stato delle risorse e degli eventuali fattori di criticità presenti sul territorio comunale, rispetto ai quali definire le opportune strategie di risanamento e mitigazione, nonché specifiche condizioni alla trasformazione.
	E. Sostenibilità ambientale degli interventi	E1. Riqualficazione del sistema infrastrutturale riducendo l'impatto delle viabilità sugli insediamenti esistenti e privilegiando sistemi di mobilità "dolce"
		E2. Condizionare le azioni di trasformazione/riqualificazione alla verifica dello stato di efficienza delle infrastrutture e dei servizi esistenti (depurazione, ecc.)
		E3. Predisporre regole per gli interventi di trasformazione territoriale basate sulla massima sostenibilità ambientale ed energetica (energie rinnovabili, bioedilizia, ecc.).
		E4. Riqualficazione urbanistica, edilizia ed energetica-prestazionale del patrimonio edilizio esistente
F. Contenimento del consumo di suolo	F1. Priorità alla riqualificazione ed alla riorganizzazione degli insediamenti esistenti in ambito urbano e rurale	
Tutela e valorizzazione del sistema delle acque	G. Tutela e valorizzazione delle relazioni di natura ambientale, ecologica, storica, culturale, sociale, turistica	G1. Attivazione di opportune strategie di valorizzazione e fruizione della risorsa (percorsi tematici, itinerari navigabili, ecc.)
		G2. Riconoscimento e individuazione dell'ambito di connessione ecologica e paesaggistica con il sistema idraulico di pianura (Invariante Strutturale) e della rete dei percorsi ambientali di collegamento con il sistema insediativo
Tutela e valorizzazione del territorio rurale e del paesaggio	H. Incentivare la fruizione turistica compatibile e coerente con i valori storici, paesaggisti ed ambientali	H1. Tutela delle visuali e percorsi di interesse paesaggistico, anche in relazione alla definizione di criteri di inserimento paesaggistico degli interventi
		H2. Promozione di una rete complessiva di percorsi di carattere paesaggistico ed ambientale, con funzione di collegamento delle principali emergenze naturalistiche (Sfagneta, aree umide, ecc.) e storico-culturali (ville, siti archeologici, percorsi storici, ecc.) del territorio
		H3. Conservazione e valorizzazione dell'area naturalistica delle Cerbaie (SIR) attraverso politiche di tutela e gestione coordinate con gli altri Enti interessati
		H4. Individuazione ed incentivazione di attività compatibili (agricole, ricreative, turistiche) quali forme di promozione economica del territorio collinare
	I. Disciplina del territorio rurale volta a promuovere le attività agricole come forma di presidio del territorio e risorsa economica sostenibile	I1. Recupero e riqualificazione del patrimonio architettonico rurale di interesse storico e tipologico
		I2. Disciplina delle attività compatibili in territorio rurale
		I3. Criteri ed indirizzi per la localizzazione di impianti e servizi nel rispetto dei caratteri paesaggistiche del territorio (infrastrutturali, energetici, ecc.)
Valorizzazione turistica del territorio	L. Incentivare la fruizione turistica compatibile e coerente con i valori storici, paesaggisti ed ambientali di Santa Maria a Monte	L1. Valorizzazione dei siti e delle aree di interesse culturale con particolare riferimento al parco archeologico della Rocca ed alle strutture museali del capoluogo come polarità culturale di interesse sovracomunale
		L2. Promozione della formazione del parco fluviale dell'Arno e della relativa rete di percorsi pedonali/ciclabili, anche con individuazione di punti di approdo e di connessione con i comuni contermini (pista ciclabile dell'Arno)
		L3. Sviluppo di circuiti e servizi a rete (turismo diffuso, itinerari tematici a carattere naturalistico-culturale, recupero dei percorsi e delle emergenze storico-culturali, ecc.);

		L4. Incentivazione di forme di ricettività diffusa attraverso il recupero e la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente
Valorizzazione del tessuto produttivo	M. Riqualificazione funzionale ed urbanistica degli insediamenti produttivi esistenti, promuovendo lo sviluppo di attività e settori con elevato grado di innovazione tecnologica e produttiva	M1. Completamento e riqualificazione degli insediamenti esistenti, integrazione del settore manifatturiero con interventi polifunzionali in grado di conferire valore aggiunto (commerciali, direzionali, servizi),
		M2. Rilancio dell'area produttiva di Ponticelli come polarità di ambito comprensoriale
		M3. Diversificazione e riqualificazione funzionale verso settori ed attività economiche compatibili con il territorio e la tradizione locale, con particolare attenzione all'innovazione tecnologica e produttiva
		M4. Riqualificazione urbanistica, edilizia ed energetica-prestazionale del patrimonio edilizio esistente
		M5. Individuare le connessioni ecologiche ed ambientali tra il sistema produttivo e l'ambito rurale circostante
Miglioramento della qualità insediativa	N. Riequilibrio funzionale e urbanistico degli insediamenti di formazione recente	N1. Valorizzazione dei centri storici di Santa Maria a Monte e di Montecalvoli
		N2. Riqualificazione tipologica e funzionale dell'edificato, anche in risposta alle esigenze abitative dei residenti
		N3. Identificazione di appropriate regole di crescita e di completamento dei tessuti esistenti coerenti con la struttura e l'identità del territorio.
		N4. Individuazione di modelli insediativi in grado di rispondere alla domanda di alloggi a basso costo, anche attraverso la sperimentazione di modelli innovativi dal punto di vista sociale ed ambientale, da realizzare prioritariamente attraverso il recupero e la ristrutturazione del tessuto esistente.
		N5. Potenziamento e miglioramento qualitativo del sistema degli spazi pubblici e degli standard urbanistici;
		N6. Adeguamento dei piani e dei programmi comunali in materia di commercio
Tutela e valorizzazione del patrimonio architettonico e urbanistico storico	O. Tutela e valorizzazione del patrimonio architettonico e urbanistico storico	O1. Tutela e valorizzazione del patrimonio edilizio rurale di valore storico-testimoniale
		O2. Valorizzazione del patrimonio edilizio sparso nel territorio rurale, quale risorsa economica
		O3. Tutela e recupero del patrimonio edilizio esistente, anche in riferimento alle disposizioni previste dal PIT relativamente al patrimonio collinare, con particolare riferimento ai nuclei storici
Attivazione di strategie perequative	P. Controllo della dinamiche collegate alla rendita immobiliare quale fattore di limitazione e condizionamento all'equilibrato sviluppo degli insediamenti	P1. Garantire il controllo pubblico delle trasformazioni, favorendo la formazione di un patrimonio collettivo di standard e servizi e disincentivando comportamenti informati alle logiche della rendita fondiaria e della speculazione immobiliare.
Partecipazione pubblica alle scelte urbanistiche	Q. Partecipazione pubblica alle scelte urbanistiche	Q1. Ascolto, confronto, e condivisione delle prospettive di sviluppo del territorio,
		Q2. Promozione di azioni e comportamenti virtuosi a livello collettivo ed individuale.

TITOLO II – STATUTO DI PIANO STRUTTURALE

Art.6 –Invarianti Strutturali

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

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

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

2.1 Invarianti Strutturali puntuali ed areali, che ricomprendono:

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

2.2 Invarianti Strutturali prestazionali, che ricomprendono

- relazioni ecologiche, funzionali e paesaggistiche.

Le disposizioni normative di tutela e di valorizzazione stabilite nei successivi commi assumono valore prescrittivo, rimandando al Regolamento Urbanistico la relativa disciplina di tutela e di valorizzazione di dettaglio.

3. Invarianti Strutturali puntuali ed areali:

3.1 Beni di rilevanza storica, architettonica testimoniale e sociale

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

b) Tessuti di antica formazione: coincidente con i centri storici di Santa Maria a Monte e Montecalvoli, che mantengono i valori significativi connessi alla peculiare morfologia insediativa. In sede di R.U. gli interventi dovranno essere volti alla conservazione ed alla valorizzazione dei caratteri storici, tipologici ed architettonici del patrimonio edilizio, individuando destinazioni compatibili e strategie finalizzate al miglioramento della qualità urbana ed al superamento del

degrado, in particolare sociale. In tal senso il R.U. dovrà favorire gli interventi di riqualificazione dello spazio pubblico e dei luoghi di centralità urbana, attraverso la valorizzazione dell'identità storica, incentivando funzioni di interesse pubblico, culturali, commerciali di vicinato e la fruizione turistica.

- c) Ville:** rappresentano un patrimonio storico architettonico da tutelare e conservare, per il quale sono ammissibili esclusivamente gli interventi di restauro finalizzati alla tutela ed alla valorizzazione degli organismi architettonici e del relativo contesto territoriale. Sulla base di puntuali e dettagliati approfondimenti conoscitivi, il R.U. dovrà individuare e disciplinare gli eventuali manufatti e/o elementi privi di interesse storico architettonico, per i quali potrà consentire azioni volte alla riqualificazione architettonica. Il R.U. dovrà individuare le funzioni compatibili nel rispetto dei caratteri storici, tipologici ed architettonici.
- d) Architetture religiose e cimiteriali:** sono elementi significativi dal punto di vista storico architettonico testimoniale e sociale; gli interventi ammessi sono di tutela e valorizzazione dei caratteri storici, artistici, testimoniali, rispetto ai quali eventuali interventi di ampliamento e/o adeguamento funzionale dovranno dimostrarsi compatibili e coerenti. Il R.U. potrà definire una specifica disciplina di dettaglio, nel rispetto dei valori storici, tipologici ed architettonici..
- e) Edifici di antica formazione che conservano elementi di pregio architettonico testimoniale:** sono gli edifici, presenti in territorio rurale, individuati nell'allegato 1, per i quali il P.S. prescrive interventi rivolti alla tutela dei valori tipologici e testimoniali ed alla riqualificazione delle parti degradate in coerenza con i predetti valori. Il Regolamento Urbanistico dovrà definire la disciplina del patrimonio edilizio in oggetto, anche attraverso integrazione ed aggiornamento dell'analisi conoscitiva di dettaglio allegata al P.S.
- f) Sistemazioni idraulico agrarie:** (ciglioni e terrazzamenti), anche qualora non cartografati, sono da considerarsi quali elementi di interesse ambientale, storico e paesaggistico. Tali sistemazioni idraulico agrarie dovranno essere oggetto di specifiche norme di tutela e finalizzate alla manutenzione sia per il valore storico testimoniale che rivestono, che per la funzione che svolgono. Sono elementi di invarianza: le caratteristiche planoaltimetriche delle sistemazioni; le opere di contenimento (muri a secco, terrazzamenti, ciglioni, lunette, etc.) nel loro stato di consistenza formale e funzionale; le caratteristiche planoaltimetriche della viabilità e dei percorsi interni a dette aree; le alberature segnaletiche; il microreticolo idrografico, le opere e le sistemazioni idraulico-agrarie.
- In tali aree non sono consentite:
- le trasformazioni delle sistemazioni agrarie esistenti;
 - la costruzione di nuove strade, fatti salvi gli interventi a scala comunale e provinciale giustificati da pubblica necessità inderogabile;
 - le trasformazioni morfologiche e ambientali;
 - le discariche e gli ammassi di materiale di qualsiasi genere e natura;
- In tali aree sono consentite:
- il ripristino, la manutenzione e il recupero della rete sentieristica e delle strade vicinali e di servizio;

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

g) Percorsi di interesse storico: costituiscono una rete di viabilità di interesse per la fruizione storica e paesaggistica del territorio. In tal senso sono da tutelare e da valorizzare, così come stabilito al comma 4.1 lettera e) del presente articolo.

In generale, sono consentite opere di manutenzione ordinaria e straordinaria che non alterino la sezione ed il tracciato; è vietata l'alterazione del tracciato, della sezione, della giacitura, delle caratteristiche formali e materiali, se non per comprovate esigenze di interesse pubblico, comunque da effettuarsi sempre previa autorizzazione comunale. In tal senso il Regolamento Urbanistico definirà nel dettaglio la disciplina per la tutela e la gestione dei tracciati storici con l'obiettivo di incentivarne la fruizione del territorio, anche mediante l'utilizzo di sentieri pedonali, ciclabili ed ippovie.

L'Amministrazione Comunale potrà predisporre un piano complessivo di valorizzazione del sistema dei percorsi storici presenti sia nel territorio comunale, che nei territori comunali limitrofi, in accordo con le relative Amministrazioni Comunali, specificandone le modalità di utilizzo, di recupero e di manutenzione.

Qualora tali percorsi siano corrispondenti, nell'attuale stato di fatto, a viabilità di carattere urbano ed extraurbano interessate da flussi di traffico di scorrimento, sono consentiti interventi di adeguamento/riqualificazione della sede stradale come disciplinati dalle norme del *Subsistema funzionale delle infrastrutture*; ferma restando la disciplina relativa alla tutela paesaggistica, ai sensi del comma 4.1 lettera e) del presente articolo.

3.2 Risorse di rilevanza ambientale, paesaggistica e sociale

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

Sono elementi di invarianza:

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

Gli elementi di invarianza sono soggetti a tutela finalizzata al mantenimento e alla valorizzazione degli assetti boschivi ai sensi delle vigenti norme forestali regionali e provinciali. Sono favoriti interventi di valorizzazione collegati all'attività di governo del bosco, alla prevenzione degli incendi e agli usi plurimi della risorsa forestale. Si ritiene auspicabile che in tutti gli che sia mantenuta l'integrità della composizione floristica del soprassuolo, a meno di gravi fitopatie.

Rettifiche di minima entità all'uso del suolo disciplinato dal presente articolo sono ammesse anche in sede di formazione degli atti di governo del territorio nel caso di discordanze tra lo stato esistente e quello cartografato, previa dimostrazione dell'effettiva consistenza del soprassuolo vegetazionale ed accertamento da parte degli Enti competenti, senza che ciò costituisca variante al P.S.

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

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

Qualora per i filari alberati si verificano problemi di carattere fitosanitario, tali da comportare l'abbattimento, anche rispetto ad un solo esemplare, si dovrà procedere al rimpianto; se tale disposizione non può essere rispettata, si dovrà documentare l'impossibilità. Eventuali ulteriori reperimenti riguardanti gli alberi monumentali, individuati, a titolo esemplificativo nella Tav. 1, dovranno essere recepiti senza che ciò comporti variante agli atti del governo. Tali piante saranno segnalate per l'inserimento negli elenchi di cui alla L.R. 60/1998 e s.m.i..

Patriarchi vegetali e formazioni arboree decorative

Sono individui vegetali adulti che rappresentano una importante testimonianza dei caratteri biologici locali e del rapporto uomo/ambiente. Sono elementi di invarianza:

- la vita naturale dell'individuo vegetale;
- la visibilità prossima e remota;
- l'accessibilità esistente;
- la tutela dall'inquinamento luminoso.

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

c) Sistema idrico

Per il reticolo idrografico è vietata l'alterazione del tracciato, la copertura o l'artificializzazione dell'alveo e delle sponde, se non per comprovate esigenze, comunque soggette ad autorizzazione degli Enti competenti. Per i predetti elementi è fatto obbligo di manutenzione da parte degli Enti

competenti nonché dei proprietari dei fondi interessati. Gli interventi di manutenzione dovranno essere condotti in relazione alle modalità e tecniche finalizzate a mantenere le caratteristiche funzionali, morfologiche e materiali della rete di drenaggio o a ripristinare tali caratteristiche, qualora esse siano state perdute in seguito a mancata manutenzione od a interventi alterativi. Sono consentiti interventi finalizzati alla messa in sicurezza, purché attuati con tecniche e procedimenti compatibili con le caratteristiche dei luoghi (si rimanda agli Ambiti di connessione ecologica e paesaggistica con il sistema idraulico di pianura comma 4.1 lettera c) del presente articolo). Tale Invariante, oltre ad assicurare la funzione ecologica ed il mantenimento degli equilibri idrogeologici, rappresenta anche un arricchimento percettivo del paesaggio urbano e rurale.

d) Sito di importanza regionale - SIR 63 Le Cerbaie l'area è di rilevante interesse ambientale e paesaggistico caratterizzata dalla presenza di boschi, "vallini" e di porzioni di territorio coltivate; questi elementi rivestono anche un valore di carattere percettivo. Il Sir possiede un'elevata diversità ecologica da preservare ed implementare. Gli interventi consentiti sono demandati al *Sistema Territoriale collinare delle Cerbaie* (cfr. art. 8 comma 4), nonché al Piano di gestione relativo al SIR stesso. Il R.U. potrà individuare modalità di tutela di tale risorsa anche definendo le attività e le forme di fruizione compatibili nel sito di interesse comunitario, in accordo con gli Enti competenti, in particolare in coerenza con il Piano di Gestione, al fine di programmare azioni unitarie rispetto alla risorsa ambientale riconosciuta. In tal senso potranno essere favoriti percorsi naturalistici, ippovie e percorsi trekking.

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

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

4. Invarianti Strutturali prestazionali

4.1 Relazioni ecologiche, funzionali e paesaggistiche:

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

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

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

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

Il Piano Strutturale individua il paleoalveo dell'Arno in loc. Arnovecchio quale Invariante Strutturale, elemento caratterizzante della bonifica. Anche in tale ambito dovranno essere promossi interventi di protezione del rischio idraulico combinati con interventi di gestione delle risorse naturali. Non è ammessa la nuova edificazione; sono fatti salvi gli interventi relativi al patrimonio edilizio esistente.

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

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

c) Ambito di interesse paesaggistico interagente con il centro storico: tale ambito costituisce un rilevante valore strutturale e percettivo per la configurazione morfologica che mette in stretto rapporto il nucleo di Santa Maria a Monte e il territorio rurale circostante, in modo da garantire la definizione del margine urbano e valorizzare l'immagine del nucleo storico.

Tale ambito è soggetto a specifica disciplina di tutela, anche in coerenza alle disposizioni contenute nelle schede di paesaggio del PIT. L'obiettivo è conservare il rapporto fisico e percettivo esistente fra il nucleo storico e le aree circostanti.

Il R.U. valuterà la possibilità di realizzazione di modesti interventi di trasformazione finalizzati al mantenimento dei caratteri paesaggistici e/o di pubblico interesse, in ogni caso da prevedere in contiguità con gli edifici esistenti e previa valutazione dei loro effetti, in riferimento a specifici indicatori paesaggistici ed ambientali.

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

e) Percorsi di interesse paesaggistico: costituiscono una potenzialità percettiva da tutelare e da valorizzare, anche in funzione della fruibilità ambientale e paesaggistica del territorio.

Sono consentiti gli interventi che garantiscono la permanenza della visibilità dal percorso stesso. In tal senso il Regolamento Urbanistico stabilirà una disciplina per la tutela percettiva da detti percorsi, che saranno incentivati per la fruizione del territorio.

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

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

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

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

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

CAPO I - Sistema Territoriali e Funzionali

Art. 7 - Sistemi Territoriali

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

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

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

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

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

2. I Sistemi e i Subsistemi territoriali, di cui al precedente comma 1, sono oggetto di specifici indirizzi, criteri e prescrizioni per l'utilizzazione delle risorse essenziali, di cui all'art. 3 della L.R. 1/05, e dei relativi livelli minimi prestazionali e di qualità. Tali disposizioni sono specificate ai successivi commi, nonché all'art. 6 relativo alle Invarianti Strutturali, e costituiscono riferimento vincolante per la formazione degli atti di governo del territorio, di cui all'art. 10 della L.R. 1/05.

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

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

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

Il P.S., in relazione alla lettura delle componenti morfologiche, ambientali, paesaggistiche, insediative ed infrastrutturali del territorio collinare, articola il Sistema Territoriale nei tre subsistemi

di cui al precedente comma 1, al fine di definire criteri ed indirizzi differenziati in funzione delle relative specificità territoriali. In particolare:

- Il *Subsistema collinare settentrionale* corrisponde alla parte del territorio comunale con minore densità insediativa, caratterizzata dalla presenza di estese superfici boscate ed insediamenti rurali di cui è ancora leggibile l'organizzazione secondo un modello storico di azienda – fattoria che costituisce uno specifico elemento identitario da tutelare (fattoria medicea delle Pianore). L'area è inoltre interessata da emergenze di notevole interesse naturalistico ed ambientale (Sfagneta delle Pianore, Habitat Natura 2000).
- Il *Subsistema della collina abitata* corrisponde alla fascia centrale del territorio collinare, compresa tra la dorsale affacciata sul Valdarno ed il confine con il comune di Bientina; caratterizzata morfologicamente da una successione di crinali e vallini umidi disposti parallelamente in direzione nordovest-sudest, è contraddistinta da una diffusa presenza insediativa, consolidatasi soprattutto negli ultimi decenni con la proliferazione di aggregazioni edilizie lineari lungo le viabilità di crinale. Il territorio conserva tuttavia caratteri ambientali e paesaggistici di interesse, soprattutto in relazione agli ecosistemi umidi dei vallini ed alla permanenza di sistemazioni idraulico agrarie tradizionali (ciglionamenti).
- Il *Subsistema collinare di crinale* corrisponde ai rilievi collinari disposti lungo la dorsale principale del sistema delle Cerbaie, paralleli alla fascia pedecollinare e visivamente rivolti verso la sottostante pianura del Valdarno Inferiore. Area di primo attestamento ed evoluzione della struttura insediativa storica, è caratterizzata da valori paesaggistici ed ambientali di notevole interesse, sia in relazione alla particolare visibilità da e verso il Valdarno, che alla diffusa presenza di emergenze storiche, culturali e paesaggistiche (centri storici, ville, filari alberati, ecc).

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

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

Il P.S., in relazione alla lettura delle componenti morfologiche, ambientali, paesaggistiche, insediative ed infrastrutturali del territorio di pianura, articola il Sistema Territoriale nei due Subsistemi, di cui al precedente comma 1, al fine di definire criteri ed indirizzi differenziati in funzione delle relative specificità territoriali. In particolare:

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

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

6. Per ciascuno dei Sistemi e Subsistemi, di cui ai precedenti commi, il Piano Strutturale definisce all'art. 8 delle presenti norme indirizzi e regole mirate alla tutela dei caratteri distintivi ed alla valorizzazione delle componenti ambientali, paesaggistiche, insediative, socioeconomiche ed infrastrutturali, nonché alla promozione delle economie sostenibili collegate (forme di agricoltura compatibili, turismo naturalistico e culturale, servizi ed attività per il tempo libero, ecc.).

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

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

B1. Individuazione di ambiti di connessione ecologica e paesaggistica con il sistema idraulico di pianura con funzione anche di salvaguardia e compensazione idraulica;

B2. Individuazione di specifiche condizioni alla trasformazione per il non aggravamento delle condizioni di rischio idraulico nelle aree a pericolosità idraulica elevata

C1. Individuazione di specifiche condizioni alla trasformazione nelle aree a pericolosità geomorfologica elevata

C2. Contenimento del consumo di suolo nel territorio collinare

C3. Promozione di attività compatibili (agricole, ricreative, turistiche) quali forme di presidio del territorio collinare nelle aree interessate da incendi

D1. Individuazione di indicatori dello stato delle risorse e degli eventuali fattori di criticità presenti sul territorio comunale, rispetto ai quali definire le opportune strategie di risanamento e mitigazione, nonché specifiche condizioni alla trasformazione.

G1. Attivazione di opportune strategie di valorizzazione e fruizione della risorsa acqua (percorsi tematici, itinerari navigabili, ecc.)

G2. Riconoscimento e individuazione dell'ambito di connessione ecologica e paesaggistica con il sistema idraulico di pianura (Invariante Strutturale) e della rete dei percorsi ambientali di collegamento con il sistema insediativo

H1. Tutela delle visuali e percorsi di interesse paesaggistico, anche in relazione alla definizione di criteri di inserimento paesaggistico degli interventi

H2. Promozione di una rete complessiva di percorsi di carattere paesaggistico ed ambientale, con funzione di collegamento delle principali emergenze naturalistiche (Sfagneta, aree umide, ecc.) e storico-culturali (ville, siti archeologici, percorsi storici, ecc.) del territorio

H3. Conservazione e valorizzazione dell'area naturalistica delle Cerbaie (SIR) attraverso politiche di tutela e gestione coordinate con gli altri Enti interessati

H4. Individuazione ed incentivazione di attività compatibili (agricole, ricreative, turistiche) quali forme di promozione economica del territorio collinare

I1. Recupero e riqualificazione del patrimonio architettonico rurale di interesse storico e tipologico

I2. Disciplina delle attività compatibili in territorio rurale

I3. Criteri ed indirizzi per la localizzazione di impianti e servizi nel rispetto dei caratteri paesaggistiche del territorio (infrastrutturali, energetici, ecc.)

L2. Promozione della formazione del parco fluviale dell'Arno e della relativa rete di percorsi pedonali/ciclabili, anche con individuazione di punti di approdo e di connessione con i comuni contermini (pista ciclabile dell'Arno)

L3. Sviluppo di circuiti e servizi a rete (turismo diffuso, itinerari tematici a carattere naturalistico-culturale, recupero dei percorsi e delle emergenze storico-culturali, ecc.);

M5. Individuare le connessioni ecologiche ed ambientali tra il sistema produttivo e l'ambito rurale circostante

Le azioni di cui sopra dovranno essere programmate nel rispetto degli indirizzi e dei criteri di cui al successivo art. 8, che costituiscono riferimento per la disciplina urbanistica operativa del Regolamento Urbanistico e degli altri atti di governo del territorio di cui all'art. 10 della L.R. n. 1/05.

7. Costituiscono parte integrante della disciplina dei Sistemi Territoriali anche le disposizioni relative alle componenti territoriali classificate Invarianti Strutturali di cui all'art. 6 delle presenti norme.

8. Il PRAER *-Piano Regionale delle attività estrattive, di recupero delle aree escavate e riutilizzo dei residui recuperabili*, approvato con D.C.R. n. 27/2007 e il PAERP *-Piano delle attività estrattive, di recupero delle aree escavate e riutilizzo dei residui recuperabili della Provincia di Pisa 2° stralcio*, approvato con D.C.P. n° 12/2012 **non individuano per il Comune di S. Maria a Monte previsioni localizzative di attività estrattive o comunque aree di recupero delle aree escavate.**

Il RU dovrà recepire le norme del PAERP 2° Stralcio, con particolare riferimento agli articoli 12 e 13.

Art. 8 – Sistema Territoriale Collinare: Indirizzi ed i criteri per la formazione del Regolamento Urbanistico

1. In riferimento al Sistema Territoriale Collinare ed ai relativi Subsistemi, di cui all'art. 7 comma 1 delle presenti norme, ed agli obiettivi/azioni, di cui al comma 6 del medesimo articolo, il Piano Strutturale definisce gli indirizzi ed i criteri da rispettare nella formazione del Regolamento Urbanistico e degli altri atti di governo del territorio previsti dalla L.R. 1/05.

2. In attuazione degli obiettivi e delle azioni di cui al precedente articolo 7, il Sistema Territoriale Collinare assume una triplice funzione strategica:

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

3. In riferimento alla funzione di **tutela degli equilibri ecologici ed ambientali**, di cui al punto a) del precedente comma 2, il P.S. riconosce come indirizzo prioritario la tutela dei valori ambientali, naturalistici e di biodiversità presenti nel territorio collinare ed in modo particolarmente significativo all'interno dell'area SIR/SIC Cerbaie istituita ai sensi della L.R. 56/00.

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

- a) L'applicazione, per quanto di propria competenza, delle misure di conservazione, di cui alla DGR 644/04, relativa al SIR/SIC Cerbaie, assicurando, anche attraverso le disposizioni di cui al successivo comma 4, un equilibrato rapporto tra le esigenze di tutela degli habitat naturali e quelle collegate alla presenza di attività agricole ed insediamenti residenziali consolidati;
- b) La tutela degli equilibri ecologici degli habitat Natura 2000 di cui al Piano di Gestione del SIR/SIC Cerbaie della Provincia di Pisa, anche esterni al sito, attraverso la predisposizione di idonee misure di protezione;
- c) La conservazione ed il rafforzamento dei corridoi ecologici di connessione tra pianura fluviale e aree collinari, in particolare degli ecosistemi fluviali (vallini) e della loro continuità, come habitat da conservare ai fini del mantenimento delle biodiversità, e con ripristino delle aree degradate, a cui possono essere associati percorsi per la mobilità ciclo-pedonale.
- d) La conservazione dei caratteri di ruralità e naturalità delle aree ancora inedificate;
- e) La valorizzazione ed il potenziamento delle connessioni ecologiche e dei corridoi ambientali che svolgono funzione di elementi connettivi del sistema delle aree protette e di interesse naturalistico di area vasta che va dal Monte Pisano alle Cerbaie passando per il Padule di Bientina;
- f) L'adozione di specifiche misure per il miglioramento dell'assetto geomorfologico ed idraulico complessivo, prevedendo interventi tesi al miglioramento della stabilità dei versanti ed alla regimazione delle acque, anche attraverso l'individuazione di specifici condizionamenti alla fattibilità degli interventi nel rispetto delle indicazioni di cui all'art. 18 delle presenti norme.

Gli indirizzi di cui sopra si applicano in modo congiunto ed integrato alle disposizioni di cui all'art. 6 delle presenti norme, relativamente alle componenti territoriali che costituiscono Invariante Strutturale.

- 4.** All'interno dell'area SIC/SIR sono ammessi interventi nel rispetto della disciplina definita dal Piano di Gestione approvato con Del. C. P. n. 9 del 20.01.2014, alla quale integralmente si rimanda.
- 5.** In riferimento alla funzione di conservazione attiva dei valori paesaggistici, storici ed identitari, di cui al punto b) del precedente comma 2, il P.S. riconosce come indirizzo prioritario la tutela e la valorizzazione dell'insieme dei beni antropici ed ambientali che costituisce l'immagine paesaggistica dei luoghi, quale patrimonio identitario collettivo da salvaguardare e recuperare, con particolare riferimento ad elementi, ricompresi nella disciplina delle Invarianti Strutturali, quali sistemazioni idraulico agrarie, percorsi storici, patrimonio edilizio rurale, beni storico architettonici, alberature monumentali, percorsi e visuali panoramiche da tutelare.

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

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

- a)** La tutela, valorizzazione e riqualificazione degli elementi strutturanti il paesaggio agrario collinare, attraverso la definizione di idonee regole di tutela e manutenzione delle sistemazioni idraulico agrarie tradizionali (cigliani), degli oliveti terrazzati, degli elementi vegetazionali tipici, della viabilità minore, nel rispetto delle disposizioni di cui al vigente PTC, dei segni e dei manufatti di interesse testimoniale, anche attraverso la promozione di forme di conduzione dei fondi agricoli non direttamente finalizzate alla produzione agricola.
- b)** La tutela dei corridoi ecologici esistenti e la promozione della loro ricostituzione ed implementazione attraverso l'impianto di fasce alberate, la sistemazione delle strade e dei corsi d'acqua con i criteri dell'architettura paesaggistica, nonché alla salvaguardia dei residui varchi ambientali tra i nuclei insediati, in particolare limitando l'espansione edilizia lineare lungo le viabilità esistenti.
- c)** La tutela e la valorizzazione dell'ambito paesaggistico interagente con il centro storico di Santa Maria a Monte, al fine di salvaguardarne l'integrità percettiva ed i valori riconosciuti con lo specifico vincolo di cui all'art. 136 del D.Lgs 42/2004, in coerenza con le disposizioni, di cui al precedente art. 6.
- d)** La conservazione e valorizzazione delle visuali paesaggistiche percepite da e verso i rilievi collinari, con particolare riferimento a quelle percepite dai percorsi panoramici e di interesse paesaggistico riconosciuti tra le Invarianti Strutturali di cui all'art. 6 delle presenti norme. Costituisce ambito di particolare attenzione il "Subsistema collinare di crinale", per le significative relazioni percettive con la pianura del Valdarno Inferiore.
- e)** La conservazione degli elementi vegetazionali tipici, quali siepi e filari alberati da sottoporre a tutela ai sensi e per gli effetti della L.R. 39/2000 e del suo regolamento di attuazione n°48/R/2003, nonché degli alberi monumentali ai sensi della L.R. 60/98 e s.m.i.
- f)** La definizione di regole e criteri per la realizzazione di infrastrutture, impianti e manufatti suscettibili di apportare alterazioni significative dei valori ambientali e paesaggistici del territorio collinare, al fine di impedirne o mitigare gli impatti visivi, acustici e luminosi (con particolare riferimento a nuove viabilità, linee elettriche, antenne e ripetitori, impianti di produzione di energia).

- g) La disciplina delle sistemazioni esterne quali recinzioni, staccionate, marciapiedi, pavimentazioni dei resedi, muretti di recinzione, volumi tecnici a protezione di impianti tecnologici in coerenza con gli obiettivi di tutela perseguiti dal P.S. e gli altri ulteriori vincoli ove sussistenti.
- h) La disciplina delle recinzioni a servizio delle attività non residenziali sottesa ad escludere eccessiva frammentazione del territorio rurale privilegiando, dove consentite, modalità di realizzazione delle stesse non di carattere invasivo.
- i) Una specifica disciplina sottesa ad escludere la piantumazione di specie arboree non autoctone quali Robinia pseudoacacia.

Gli indirizzi di cui sopra si applicano in modo congiunto ed integrato alle disposizioni di cui all'art. 6 delle presenti norme, relativamente alle componenti territoriali che costituiscono Invariante Strutturale.

6. In riferimento alla funzione di **promozione di forme d'uso e di economie sostenibili**, di cui al punto c) del precedente comma 2, il P.S. individua nell'agricoltura una forma essenziale di presidio del territorio nonché di promozione di economie sostenibili "di filiera corta", così come incentiva lo sviluppo di attività e forme di fruizione improntate al turismo culturale e naturalistico ed al tempo libero, anche al fine di sostenere lo sviluppo di attività economiche locali. In tal senso il R.U. dovrà prevedere, attraverso specifica disciplina di dettaglio:

- a) La valorizzazione dell'economia rurale attraverso il consolidamento del ruolo multifunzionale dell'agricoltura, anche integrata con la fruizione del territorio rurale per il tempo libero e la produzione per autoconsumo, nel rispetto delle risorse ambientali e paesaggistiche del territorio, in applicazione dei criteri, degli indirizzi e delle prescrizioni di cui al comma 7 e successivi (Territorio rurale).
- b) La realizzazione di percorsi ad aree attrezzate per la fruizione del territorio rurale con finalità turistiche, naturalistiche, ricreative e di educazione ambientale, anche attraverso l'individuazione di itinerari tematici a carattere locale e territoriale e nel rispetto delle esigenze di tutela dei valori ambientali e paesaggistici.
- c) La disciplina delle attività integrate e compatibili con il territorio rurale, nel rispetto degli indirizzi e dei criteri di cui al successivo comma 18.
- d) La possibilità di nuovi impegni di suolo per usi commerciali, per servizi, per la formazione, per la ricerca, per il turismo e per il tempo libero, a condizione che siano parte integrante di quelli agricolo-forestali. Detti nuovi impegni possono aver luogo solamente previa verifica di compatibilità con gli elementi strutturali dei paesaggi collinari all'uopo previamente individuati e previa definizione negli stessi della relativa disciplina paesaggistica, anche ai fini del corretto inserimento paesistico di un'architettura di qualità, secondo le direttive di cui all'articolo 21, commi 3 e 4 del PIT e in conformità con le prescrizioni paesaggistiche del medesimo, nonché a norma di quanto prevedono i piani di bacino ed in particolare di quelli relativi all'assetto idrogeologico con riferimento a nuovi impegni di suolo. Tali interventi debbono comunque concorrere alla tutela ed alla riqualificazione degli insediamenti esistenti, nel rispetto del dimensionamento di cui all'art. 18 delle presenti norme.
- e) La disciplina della realizzazione di impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili, nel rispetto dei preminenti valori ambientali e paesaggistici del territorio ed in attuazione delle

disposizioni di cui al successivo comma 18

7. Il **territorio rurale** costituisce ambito di applicazione delle disposizioni di cui al Titolo IV Capo III della L.R. 1/05. Il Piano Strutturale individua il territorio rurale come il complesso delle aree non interessate dai Sistemi funzionali degli Insediamenti e delle Infrastrutture, di cui alla Tav. 2 del Piano. In sede di R.U. verrà individuato e definito il **perimetro aggiornato dei centri abitati**, ai sensi dell'art. 55 comma 2 lettera b) della L.R. 1/05, in base al quale sarà compreso l'insieme organico degli abitati e di tutte le viabilità a servizio degli stessi, così da individuare in dettaglio le zone destinate a funzioni urbane e quelle a carattere rurale.

8. Il territorio rurale del Sistema Territoriale Collinare è stato classificato come "**Zona a prevalente funzione agricola**" ai sensi dell'art. 40 della L.R. 1/05, in quanto non sono state riscontrate peculiarità produttive, strutturazioni del territorio e quant'altro necessario per poter classificare porzioni di territorio per la funzione agricola esclusiva. Le Aree a prevalente funzione agricola sono quelle ove si riscontra la presenza di diffusi miglioramenti fondiari che caratterizzano in modo permanente l'assetto del territorio ed il sistema produttivo agrario (sistemazioni idraulico agrarie, viabilità storica, formazioni arboree che caratterizzano strade, linee di confine e delimitazioni di campi, opere edilizie funzionali al ciclo produttivo aziendale, colture arboree specializzate ed in particolare viti e olivi per produzioni di pregio, infrastrutture per la trasformazione e commercializzazione dei prodotti) e di un contesto economico, storico e culturale specifico e legato alla tradizione agricola (aziende storiche, unità aziendali di grandi dimensioni economiche, notevole numero di addetti del settore e dell'indotto, sedi di istituzioni specifiche). In tali aree, che esplicano chiaramente vocazione pedoclimatica e strutturale per la produzione di prodotti tipici di alta qualità, sono prioritariamente da salvaguardare e favorire l'agricoltura e le attività ad essa connesse.

9. All'interno delle aree di cui al comma 8, il R.U. **disciplina gli interventi connessi** con le seguenti attività e funzioni:

- coltivazione dei terreni, pascolo, zootecnia (cinotecnica, allevamento equini esclusi allevamenti animali non autoctoni) ed apicoltura;
- selvicoltura, raccolta prodotti del bosco, conservazione, trasformazione e vendita diretta dei prodotti agricoli ed attività direttamente connesse;
- attività faunistico-venatoria;
- residenza agricola in edifici esistenti;
- residenza non agricola in edifici esistenti;
- annessi agricoli;
- agriturismo in edifici esistenti;
- attività turistico - ricettive in edifici esistenti;
- reti ed impianti tecnologici, nel rispetto di criteri di compatibilità paesistico-ambientale;
- attività pubbliche o di interesse pubblico.

Gli usi e le trasformazioni dei suoli e degli edifici e la nuova edificazione all'interno di dette aree, in presenza delle Invarianti Strutturali (presenza di habitat di pregio ai sensi della Direttiva 92/43/CEE), sono soggetti alle limitazioni previste dalla presente normativa e dalla legislazione vigente.

Il R.U. potrà attuare, all'interno di tali aree, ulteriori specifiche prescrizioni per gli interventi di tutela paesaggistica, riqualificazione ambientale e trasformazione urbanistico-edilizia, nel rispetto delle

vigenti norme regionali per le zone a prevalente funzione agricola ed in coerenza con l'articolazione in sistemi e subsistemi territoriali individuata dal P.S.

Il R.U. definisce altresì i casi tipologici e i limiti dimensionali di annessi agricoli il cui recupero a fini abitativi o ricettivi non può dare luogo a più di una unità immobiliare.

All'interno delle aree a prevalente funzione agricola:

- a) è vietata ogni nuova costruzione stabile di qualsiasi tipo, salve le eccezioni, di cui alla successiva lettera b), nonché la utilizzazione dei terreni a scopo di deposito;
- b) è consentita la realizzazione di impianti tecnologici per pubblica utilità, annessi agricoli stabili, centri di trasformazione e servizi, residenze agricole di cui sia dimostrata la necessità in P.A.P.M.A.A.;

Il R.U. prescrive che le nuove costruzioni siano posizionate in prossimità ad eventuali preesistenze, in maniera da ridurre al minimo la trasformazione di suolo e l'impatto paesaggistico (posizioni dominanti, cacuminali, ecc.), privilegiando materiali e tipologie costruttive rispettosi dei luoghi e delle tradizioni, di cui dovranno essere definiti specifici criteri ed indirizzi.

Le nuove costruzioni di cui alla lettera b) del comma precedente sono consentite qualora ricorrano le condizioni prescritte dall'art. 3 del Regolamento di attuazione del Titolo IV, capo III della L.R.1/05, n.5/R e s.m.i.;

10. Gli atti di governo disciplinano **le pratiche colturali e le sistemazioni agrarie** finalizzate alla attività agricola nel rispetto delle tradizioni locali:

- impiego di paleria lignea
- disposizioni dei filari assecondando l'orografia del territorio e riadattando sestri di impianto tradizionali;
- laddove sono presenti coltivazioni con ridotta regimazione idraulica e la pendenza risulti molto elevata, la realizzazione di uno stradello che consenta l'interruzione dei campi con realizzazione di scoline per l'allontanamento delle acque meteoriche;
- nel caso di affossature principali quali capofossi etc, il ripristino di fasce alberate con essenze autoctone su tutto il loro sviluppo;
- la realizzazione del reticolo idraulico minore deve essere attuata mediante realizzazione di inerbimento, mantenendo le scoline esistenti e/o salvaguardandone la funzione di regimazione delle acque in termini di portata e tempi di deflusso.

Le colture dell'olivo costituiscono elemento insostituibile dell'agromosaico e devono essere pertanto tutelate dal R.U. nel rispetto dei seguenti indirizzi:

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

Sono inoltre auspicabili le seguenti pratiche agricole:

- reimpianto di alberature autoctone sia a filare che come pianta segnaletica singola ai margini degli appezzamenti;
- procedere alla salvaguardia a scopo produttivo di tutti quegli appezzamenti ad oliveto in attuale fase di abbandono. Nel recupero dovrà essere posta la massima attenzione al ripristino ed adeguamento della regimazione idraulico-agraria.

11.Le **bonifiche agrarie** sono un complesso di lavorazioni ed interventi, comportanti una modificazione tendenzialmente irreversibile dello stato dei luoghi mediante alterazione delle

originarie pendenze, sistemazioni idrauliche, eliminazione di eventuale scheletro affiorante ed altri interventi similari. Le bonifiche si differenziano dalle lavorazioni agrarie straordinarie, quali modesti livellamenti e/o scassi, perchè caratterizzate da un complesso di operazioni cui consegue modifica dell'orografia dei luoghi e/o dell'assetto idrogeologico. Gli interventi di bonifica e le lavorazioni straordinarie dovranno in ogni caso rispettare le prescrizioni delle vigenti norme regionali e statali in materia paesaggistica, ambientale ed estrattiva.

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

Il R.U. esclude dal computo delle superfici aziendali, di cui al presente comma, le aree boscate, mentre vi ricomprende gli eventuali volumi preesistenti ove mantenuti. Il R.U. disciplina inoltre la realizzazione degli annessi nell'ipotesi di fondi suddivisi su più appezzamenti.

E' esclusa la realizzazione di serre fisse nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 64 del vigente PTC.

13. Il R.U. consente l'edificazione di annessi rurali nei fondi condotti da soggetti diversi dagli I.A. (**annessi agricoli amatoriali**) nel rispetto delle disposizioni del comma 2 dell'art. 6 del Regolamento di attuazione del titolo IV, capo III della L.R. 1/2005, n. 5/R. Il R.U. definisce i requisiti tecnico-costruttivi di tali annessi nonché gli ulteriori parametri di cui all'art. 41 comma 5 della L.R. 1/2005 ed all'art. 6, commi 3 e 4 del Regolamento di attuazione del titolo IV, capo III della L.R. 1/2005, n. 5/R. In relazione alle specificità degli aspetti ambientali, paesaggistici ed agronomico-produttivi dei diversi Subsistemi territoriali, il R.U. potrà introdurre discipline differenziate in ordine ai materiali, tipologie, dimensioni e criteri di inserimento ambientale dei manufatti, nonché all'estensione minima dei fondi da mantenere in conduzione ed al relativo tipo di coltura.

14. La realizzazione di **nuovi edifici rurali** potrà essere consentita dal R.U. solo previa approvazione del Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale (P.A.P.M.A.A.), proposto secondo i modelli definiti dall'amministrazione provinciale, contenente l'impegno al mantenimento in produzioni delle superfici minime fondiarie stabilite dal P.T.C.

Il P.A.P.M.A.A., redatto da professionista abilitato, assume i contenuti indicati all'art. 9 del Regolamento di attuazione del titolo IV, capo III della L.R. 1/2005, n. 5/R. e persegue gli obiettivi di miglioramento fondiario e valorizzazione ambientale esplicitati dallo strumento della pianificazione provinciale. Il R.U. specifica il limite dimensionale minimo, in ogni caso non superiore a 600 mc, oltre il quale il programma assume valore di piano attuativo.

Il R.U. definirà dimensione, caratteristiche tipologiche, materiali e criteri di localizzazione dei nuovi edifici ad uso abitativo. Il R.U. dovrà anche definire una specifica disciplina che assicuri la tutela dei caratteri paesaggistici del territorio, garantendo la coerenza tra i nuovi organismi edilizi ed il contesto circostante.

La disciplina del R.U. assicura, in ipotesi di mutamento di destinazione d'uso di edifici rurali, il mantenimento di spazi destinati alle attività di gestione dell'area di pertinenza nonché di spazi di servizio alla nuova destinazione.

Al fine del rispetto del disegno consolidato del territorio rurale, il R.U. prescrive:

- Il divieto di frazionamenti comportanti modifiche alla strutturazione agraria produttiva;
- Il divieto di movimenti di terra cui possa conseguire alterazione orografica;
- La realizzazione di eventuali sistemazioni a verde solo con specie arbustive ed arboree autoctone.

In coerenza con le disposizioni di PIT e PTC, il R.U. dovrà individuare, tra gli interventi di miglioramento ambientale previsti dai PAPMAA, quelli finalizzati alla riqualificazione del paesaggio e a garantire/migliorare la funzionalità ecologica complessiva al fine di conservare le emergenze del paesaggio agrario, salvaguardarne le componenti strutturali, garantirne le relazioni visive e percettive. A Tal fine i PAPMAA dovranno contenere appositi elaborati che diano conto dei tipi e degli stati del paesaggio in relazione al Sistema e Subistema Territoriale di appartenenza, degli interventi previsti per la difesa del paesaggio nonché le relative garanzie.

15. Il R.U. disciplina:

- l'installazione di manufatti precari in coerenza con le prescrizioni ed i criteri del P.T.C. secondo quanto prescritto dall' art. 7 del Regolamento di attuazione del titolo IV, capo III della L.R.1/05, n.5/R.
- l'installazione di serre stagionali ai sensi dell'art. 8 del Regolamento di attuazione del titolo IV, capo III della L.R.1/05, n.5/R.
- l'eventuale incremento di posti letto delle attività agrituristiche ai sensi dell'art 12 della LR 30/2003 e s.m.i. nonché l'ospitalità in spazi aperti ai sensi dell'art 13 comma 3 della LR 30/2003. e s.m.i.

16. Il R.U. disciplina le modalità e le procedure per il mutamento della funzione agricola degli edifici non più funzionali alle attività agricole, nel rispetto delle normative vigenti ed individuando disposizioni volte a garantire:

- Il rispetto delle caratteristiche tipologiche e distributive del patrimonio edilizio di origine rurale, anche attraverso l'individuazione di limiti di superficie per il cambio d'uso e/o frazionamento delle unità immobiliari esistenti, nonché il mantenimento di quote di superficie non residenziale funzionali alla gestione delle aree pertinenziali.
- Il controllo del carico urbanistico nel territorio rurale, anche attraverso l'individuazione di specifiche soglie di trasformazione e/o la verifica della presenza dei servizi e delle infrastrutture necessarie, nonché verificando il rispetto del dimensionamento di PS considerando che il passaggio dalla destinazione agricola a residenziale equivale a nuovo consumo di suolo, ai sensi art. 23 co1 PIT.

17. Nelle aree interessate da **boschi e superfici forestali**, come individuate alla Tav. QC_2, la disciplina del R.U. ammette i seguenti interventi ed attività:

- residenza agricola in edifici esistenti;
- residenza non agricola in edifici esistenti;
- governo del bosco e del sottobosco a fini produttivi;
- agricoltura;

- interventi strumentali alla prevenzione anti incendio boschivo;
- interventi strumentali alla prevenzione e riassetto idrogeologico e idraulico;
- rimboschimenti e pratiche fitosanitarie;
- attività faunistico-venatorie compatibili con la tutela dell'assetto faunistico;
- manutenzione della viabilità minore e dei sentieri.

All'interno di tali aree la disciplina del R.U. vieta i seguenti interventi:

- apertura di strade eccetto quelle di servizio alla silvicoltura ed alla tutela ambientale, e comunque qualora necessarie ed opportune con utilizzo di sistemazioni e materiali non impermeabilizzanti;
- realizzazione di parcheggi, salvo limitate aree perimetrali per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico e/o per attività legate al tempo libero;
- installazione di nuova segnaletica, di nuove linee di distribuzione di energia e di telecomunicazione che comportino modifiche significative della dotazione boschiva mediante il taglio di individui arborei adulti;
- interventi connessi all'introduzione di allevamenti ovini.

Il R.U. individua all'interno di tali aree le eventuali parti da sottoporre a particolare disciplina al fine della valorizzazione del patrimonio boschivo, nonché allo scopo di favorire il recupero agricolo delle aree abbandonate ed il mantenimento di quelle intercluse.

Gli usi e le trasformazioni dei suoli e degli edifici all'interno delle aree di cui al presente comma, in presenza delle invariati strutturali, (presenza di habitat di pregio ai sensi della Direttiva 92/43/CEE), sono soggetti alle limitazioni previste dalla presente normativa e dalla legislazione vigente.

18. Si intendono per **attività integrate e compatibili**, ai sensi dell'art. 39 comma 1 e 2 della L.R. 1/2005, le attività commerciali, artigianali, ricettive e di servizio esercitate all'interno di fabbricati preesistenti con espresso divieto di nuova edificazione, salvo quanto previsto al comma 6 lettera d) delle presenti norme.

Si considerano tali:

- le attività integrate commerciali: vendita di prodotti legati alle tradizioni locali e più in generale all'attività agricola locale;
- attività integrate artigianali: quelle di modeste dimensioni che svolgano funzione di supporto e servizio alle attività agricole o mestieri tradizionali il cui esercizio non comporti impatti negativi in termini di rumore e di visibilità rispetto all'ambiente circostante;
- attività integrate ricettive: ricettività sino a n° 60 posti letto, realizzate esclusivamente mediante recupero di fabbricati rurali. Tali strutture potranno espletare anche attività di ristorazione sino a n° 100 posti a sedere; il R.U. potrà prevedere motivate deroghe sulla base di un approfondito quadro conoscitivo che evidenzia gli effetti degli interventi e delle attività previste rispetto al contesto paesaggistico ambientale. Per quanto non disciplinato dalle presenti norme si rinvia alle disposizioni relative alla ricettività in territorio rurale di cui all'art. 57 delle Norme del vigente PTC.
- attività integrate di servizio: sono quelle svolte da un soggetto (persona fisica, associazione o società) che svolge attività di allevamento a scopo commerciale, addestramento e pensione per animali o servizi per attività didattico culturali e ricreative.

Per le attività integrate il R.U. disciplina la dimensione massima del/i locale/i utilizzabili a tal fine.

Per tali attività il R.U. può prevedere:

- localizzazioni e modalità esecutive per la realizzazione di strutture per il ricovero di animali (cavalli, cani ed altri) e relativi accessori a scopo non agricolo, preferibilmente in legno.
- localizzazioni e modalità esecutive per la realizzazione di strutture per sedi operative di soggetti che offrono servizi turistici e/o di protezione civile quali punto informazioni, noleggio biciclette, stazioni di monitoraggio o simili.
- Localizzazioni e modalità esecutive per la realizzazione di strutture per le pratiche sportive ed il tempo libero, di cui dovranno essere disciplinati volumi tecnici ed accessori, recinzioni, materiali costruttivi, pavimentazioni esterne, modalità di captazione delle acque per le piscine.

Gli atti di governo del territorio non potranno consentire la realizzazione di depositi di materiali ancorché collegati alle attività integrate di cui al presente articolo.

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

19. Il Piano Strutturale promuove il ricorso alle **energie rinnovabili** anche con la realizzazione di nuovi impianti a carattere pubblico e privato, nel rispetto dei caratteri paesaggistici del territorio comunale e previa verifica del loro inserimento nel contesto ambientale. L'installazione di impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili è consentita nel rispetto delle normative vigenti e degli indirizzi di cui alla linee guida ed ai piani di settore regionali e provinciali, nonché delle disposizioni di cui all'art. 68 delle Norme del vigente PTC.

L'utilizzo dei pannelli fotovoltaici e delle pale eoliche dovrà essere valutato in sede di R.U. in relazione ai parametri della qualità paesistica, ambiti di riconosciuto valore storico e della tutela della biodiversità. L'utilizzo delle biomasse dovrà essere disciplinato in ordine alla possibilità di individuare il sito per la centrale di produzione in ambito ove sia al contempo facilmente reperibile la materia prima necessaria all'alimentazione, tenuto conto della sua capacità rigenerativa e delle condizioni riferibili alla cosiddetta filiera corta, nonché alle ripercussioni sulle infrastrutture e sul traffico.

I siti con beni paesaggistici e culturali, di cui all'art. 6 delle presenti norme (ivi comprese le aree sottoposte a tutela naturalistica ai sensi della "Direttiva Habitat" – SIC/SIR), sono esclusi dalla localizzazione degli interventi per la produzione di energia da fonte rinnovabile, mentre sono ammissibili soluzioni per il soddisfacimento dei consumi degli insediamenti ivi esistenti.

E' da evitarsi la collocazione di impianti ed elettrodotti aerei nelle aree di elevata qualità ambientale e paesaggistica, nelle aree di pertinenza dei centri, degli aggregati e dei beni storico architettonici, nelle aree interessate dalle emergenze paesaggistiche, nelle aree di elevata visibilità.

Il R.U., in applicazione della legislazione vigente ed in relazione all'evoluzione tecnologica del settore, potrà fornire indicazioni in merito alle caratteristiche tipologiche, funzionali e dimensionali degli impianti da realizzare, nonché alle eventuali zone in cui tali impianti non sono ammessi.

Il R.U. dovrà valutare le localizzazioni e le tipologie che privilegino l'inserimento degli impianti rispetto agli obiettivi di valutazione ambientale e paesaggistica, anche in riferimento alle recenti indicazioni regionali in materia. In tal senso il R.U. dovrà favorire l'inserimento di tecnologie volte al risparmio energetico, che non comportino consumo di suolo.

Il R.U. dovrà ulteriormente valutare la compatibilità rispetto agli impianti non destinati al soddisfacimento del fabbisogno energetico degli insediamenti esistenti e/o non connessi all'attività agricola, i quali dovranno essere preferibilmente ubicati in zone a destinazione produttiva, e/o siti degradati e/o bonificati, al fine della loro riqualificazione.

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

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

Art. 9 – Sistema Territoriale della Pianura dell’Arno: Indirizzi ed i criteri per la formazione del Regolamento Urbanistico

1. In riferimento al Sistema Territoriale della Pianura dell’Arno ed ai relativi Subsistemi di cui all’art. 7 comma 1 delle presenti norme ed agli obiettivi/azioni di cui al comma 6 del medesimo articolo, il Piano Strutturale definisce gli indirizzi ed i criteri da rispettare nella formazione del Regolamento Urbanistico e degli altri atti di governo del territorio previsti dalla L.R. 1/05.

2. In attuazione degli obiettivi e delle azioni di cui al precedente articolo 7, il Sistema Territoriale della Pianura dell’Arno assume una triplice funzione strategica:

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

3. In riferimento alla funzione di **tutela degli equilibri ecologici ed ambientali**, di cui al punto a) del precedente comma 2, il P.S. riconosce come indirizzo prioritario la tutela dei valori ambientali, naturalistici e di biodiversità presenti nel territorio di pianura, con particolare attenzione alle aree umide di connessione con il fiume. Costituisce inoltre indirizzo fondamentale la difesa degli equilibri idrogeologici del territorio, con particolare riferimento alle condizioni di sicurezza idraulica ed alla prevenzione/superamento dei fenomeni di degrado.

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

- a) La tutela delle aste fluviali e delle fasce verdi intorno ai corsi d’acqua, anche attraverso l’individuazione di appositi corridoi e fasce di rispetto.
- b) La conservazione ed il rafforzamento dei corridoi ecologici di connessione tra pianura fluviale e aree collinari, in particolare degli ecosistemi fluviali e golenali e della loro continuità, come habitat da conservare ai fini del mantenimento delle biodiversità, e con ripristino delle aree degradate, a cui possono essere associati percorsi per la mobilità ciclo-pedonale, nonché idonee piantumazioni.
- c) La conservazione dei caratteri di ruralità e naturalità delle aree ancora inedificate;
- d) La valorizzazione ed il potenziamento delle connessioni ecologiche e dei corridoi ambientali che svolgono funzione di elementi connettivi fra le residue aree naturali, il territorio rurale e la struttura insediativa, con particolare riferimento agli “ambiti di connessione ecologica e paesaggistica con il sistema idraulico di pianura”, di cui al successivo comma 4.
- e) L’adozione di specifiche misure per il miglioramento dell’assetto geomorfologico ed idraulico complessivo, prevedendo interventi tesi a salvaguardare e migliorare il reticolo idraulico esistente ed a mitigare le condizioni di rischio, anche attraverso l’individuazione di specifici condizionamenti alla fattibilità degli interventi nel rispetto delle indicazioni di cui all’art. 18 delle presenti norme.

Gli indirizzi di cui sopra si applicano in modo congiunto ed integrato alle disposizioni di cui all’art. 6 delle presenti norme, relativamente alle componenti territoriali che costituiscono Invariante Strutturale.

4. Il Piano Strutturale individua nei propri elaborati cartografici gli “Ambiti di connessione ecologica e paesaggistica con il sistema idraulico di pianura”, corrispondenti ad ambiti territoriali

strettamente interagenti con il reticolo idrografico esistente e con gli elementi testimoniali del suo assetto storico (paleoalveo in località Arnovecchio), ai quali sono associate funzioni strategiche di connessione ecologica, valorizzazione paesaggistica, fruizione per l'uso pubblico e per il tempo libero, di salvaguardia e sicurezza idraulica.

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

- a) la tutela, la manutenzione e la riqualificazione del reticolo idraulico e delle relative opere di regimazione, nonché delle sistemazioni idraulico agrarie di interesse paesaggistico;
 - b) la possibilità di localizzare in detti ambiti aree attrezzate a verde per la fruizione naturalistica e per il tempo libero (parco agrario, sportivo, ecc.), attraverso la realizzazione di opportuni interventi di sistemazione ambientale, recupero delle componenti di interesse paesaggistico, anche in associazione a servizi di interesse pubblico ed in collegamento a percorsi di mobilità dolce (ciclopedonale);
 - c) per gli ambiti ubicati in prossimità del Collettore e dell'Antifosso di Usciana, la possibilità di associare gli interventi e le funzioni di cui al precedente punto b) con sistemazioni ed opere idonee a garantire condizioni di autosicurezza locale rispetto al rischio idraulico, a compensazione di interventi di trasformazione urbanistica previsti all'interno delle U.T.O.E. a carattere residenziale e produttivo. Tali sistemazioni potranno essere realizzate attraverso interventi di iniziativa pubblica o privata convenzionata, previa redazione di idonei studi idraulici.
 - d) La definizione delle condizioni di compatibilità delle funzioni e degli interventi sopra elencati con lo svolgimento delle attività di conduzione agricola del territorio, anche attraverso la predisposizione di specifiche misure in integrazione alla disciplina di cui al successivo comma 7.
5. In riferimento alla funzione di conservazione dei valori paesaggistici, storici ed identitari, di cui al punto b) del precedente comma 2, il P.S. riconosce come indirizzo prioritario la tutela e la valorizzazione dell'insieme dei beni antropici ed ambientali che costituisce l'immagine paesaggistica dei luoghi, quale patrimonio identitario collettivo da salvaguardare e recuperare, con particolare riferimento ad elementi quali sistemazioni idraulico agrarie, percorsi storici, patrimonio edilizio rurale, beni storico architettonici, alberature monumentali, percorsi e visuali panoramiche da tutelare, in coerenza con la disciplina delle Invarianti Strutturali. Il P.S. recepisce le prescrizioni e i criteri di tutela del paesaggio agrario contenuti nella disciplina del P.T.C. aggiornando la lettura delle tavole allegate allo strumento della pianificazione provinciale.

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

- a) La tutela, valorizzazione e riqualificazione degli elementi strutturanti il paesaggio agrario della pianura, attraverso la definizione di idonee regole di tutela e manutenzione delle sistemazioni idraulico agrarie tradizionali (fossi e scoline), degli elementi vegetazionali tipici (siepi e filari alberati), della viabilità minore, dei segni e dei manufatti di interesse testimoniale, anche attraverso la promozione di forme di conduzione dei fondi agricoli non direttamente finalizzate alla produzione agricola.
- b) La tutela dei corridoi ecologici esistenti e la promozione della loro ricostituzione ed implementazione attraverso l'impianto di fasce alberate e la sistemazione delle strade e dei corsi d'acqua con i criteri dell'architettura paesaggistica, nonché alla salvaguardia dei residui

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

- c) La conservazione e valorizzazione delle visuali paesaggistiche percepite da e verso i rilievi collinari, con particolari riferimento a quelle percepite dai percorsi panoramici e di interesse paesaggistico riconosciuti tra le Invarianti Strutturali di cui all'art. 6 delle presenti norme.
- d) La conservazione degli elementi vegetazionali tipici, quali siepi e filari alberati da sottoporre a tutela ai sensi e per gli effetti della L.R. 39/2000 e del suo regolamento di attuazione n°48/R/2003.
- e) La definizione di regole e criteri per la realizzazione di infrastrutture, impianti e manufatti suscettibili di apportare alterazioni significative dei valori ambientali e paesaggistici del territorio di pianura, al fine di impedirne o mitigare gli impatti visivi, acustici e luminosi (con particolare riferimento a nuove viabilità, linee elettriche, antenne e ripetitori, impianti di produzione di energia, attrezzature tecnologiche).
- f) La disciplina delle sistemazioni esterne quali recinzioni, staccionate, marciapiedi, pavimentazioni delle resedi, muretti di recinzione, opere e sistemazioni a verde, volumi tecnici a protezione di impianti tecnologici in coerenza con gli obiettivi di tutela perseguiti dal P.S. e gli altri ulteriori vincoli ove sussistenti.
- g) La disciplina delle recinzioni a servizio delle attività non residenziali sottesa ad escludere eccessiva frammentazione del territorio rurale privilegiando, dove consentite, modalità di realizzazione non invasive.

Gli indirizzi di cui sopra si applicano in modo congiunto ed integrato alle disposizioni di cui all'art. 6 delle presenti norme, relativamente alle componenti territoriali che costituiscono Invariante Strutturale.

6. In riferimento alla funzione di **promozione di forme d'uso e di economie sostenibili**, di cui al punto c) del precedente comma 2, il P.S. individua nell'agricoltura una forma essenziale di presidio del territorio nonché di promozione di economie sostenibili "di filiera corta", così come incentiva lo sviluppo di attività e forme di fruizione improntate al turismo culturale e naturalistico ed al tempo libero, anche al fine di sostenere lo sviluppo di attività economiche locali.

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

- a) La valorizzazione dell'economia rurale attraverso il consolidamento del ruolo multifunzionale dell'agricoltura, anche integrata con la fruizione del territorio rurale per il tempo libero e la produzione per autoconsumo, nel rispetto delle risorse ambientali e paesaggistiche del territorio, in applicazione dei criteri, degli indirizzi e delle prescrizioni di cui al comma 7 e successivi (Territorio rurale).
- b) La realizzazione di percorsi ad aree attrezzate per la fruizione del territorio rurale per finalità turistiche, naturalistiche, ricreative e di educazione ambientale, anche attraverso l'individuazione di itinerari tematici a carattere locale e territoriale e nel rispetto delle esigenze di tutela dei valori ambientali e paesaggistici; in particolare prevedendo l'integrazione e lo sviluppo del sistema ciclo pedonale della pianura.
- c) La disciplina delle attività integrate e compatibili con il territorio rurale, nel rispetto degli indirizzi e dei criteri di cui al successivo comma 17.
- d) La possibilità di nuovi impegni di suolo per usi commerciali, per servizi, per la formazione, per la ricerca, per il turismo e per il tempo libero, a condizione che siano parte integrante di quelli

agricolo-forestali, nonché conformi al dimensionamento di Piano. Detti nuovi impegni possono aver luogo solamente previa verifica di compatibilità con gli elementi strutturali del paesaggio all'uopo previamente individuati e previa definizione negli stessi della relativa disciplina paesaggistica, anche ai fini del corretto inserimento paesistico di un'architettura di qualità, secondo le direttive di cui all'articolo 21, commi 3 e 4 del PIT e secondo le prescrizioni paesaggistiche del medesimo e a norma di quanto prevedono i piani di bacino ed in particolare di quelli relativi all'assetto idrogeologico con riferimento a nuovi impegni di suolo. Tali interventi debbono comunque concorrere alla tutela ed alla riqualificazione degli insediamenti esistenti.

- e) La disciplina della realizzazione di impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili, nel rispetto dei preminenti valori ambientali e paesaggistici del territorio ed in attuazione delle disposizioni di cui al successivo comma 18.

7. Il territorio rurale costituisce ambito di applicazione delle disposizioni di cui al Titolo IV Capo III della L.R. 1/05. Il Piano Strutturale individua il territorio rurale come il complesso delle aree non interessate dai Sistemi funzionali degli Insediamenti e delle Infrastrutture di cui alla Tav. 2 del Piano. In sede di R.U. verrà definito il perimetro aggiornato dei centri abitati ai sensi dell'art. 55 comma 2 lettera b) della L.R. 1/05, in base al quale saranno individuate in dettaglio le zone destinate a funzioni urbane e quelle a carattere rurale. Per le aree agricole ubicate all'interno delle U.T.O.E. di cui alla Tav. 3, il R.U. dovrà predisporre una specifica disciplina in coerenza con gli indirizzi ed i criteri di cui all'art. 61.1.11 del vigente PTC.

8. Il territorio rurale del Sistema Territoriale della Pianura dell'Arno è stato classificato come "**Zona a prevalente funzione agricola**" ai sensi dell'art. 40 della L.R. 1/05, in quanto non sono state riscontrate peculiarità produttive, strutturazioni del territorio e quant'altro necessario per poter classificare porzioni di territorio per la funzione agricola esclusiva. Le Aree a prevalente funzione agricola sono quelle ove si riscontra la presenza di diffusi miglioramenti fondiari che caratterizzano in modo permanente l'assetto del territorio ed il sistema produttivo agrario (sistemazioni idraulico agrarie, viabilità storica, formazioni arboree che caratterizzano strade, linee di confine e delimitazioni di campi, opere edilizie funzionali al ciclo produttivo aziendale, colture arboree specializzate ed in particolare viti e olivi per produzioni di pregio, infrastrutture per la trasformazione e commercializzazione dei prodotti) e di un contesto economico, storico e culturale specifico e legato alla tradizione agricola (aziende storiche, unità aziendali di grandi dimensioni economiche, notevole numero di addetti del settore e dell'indotto, sedi di istituzioni specifiche). In tali aree, che esplicano chiaramente vocazione pedo-climatica e strutturale per la produzione di prodotti tipici di alta qualità, sono prioritariamente da salvaguardare e favorire l'agricoltura e le attività ad essa connesse.

9. All'interno delle aree di cui al comma 8, il R.U. disciplina gli interventi connessi con le seguenti attività e funzioni:

- coltivazione dei terreni, pascolo, zootecnia (cinotecnica, allevamento equini esclusi allevamenti animali non autoctoni) ed apicoltura;
- selvicoltura, raccolta prodotti del bosco, conservazione, trasformazione e vendita diretta dei prodotti agricoli ed attività direttamente connesse;
- attività faunistico-venatoria;
- residenza agricola in edifici esistenti;

- residenza non agricola in edifici esistenti;
- annessi agricoli;
- agriturismo in edifici esistenti;
- attività turistico - ricettive in edifici esistenti;
- reti ed impianti tecnologici, nel rispetto di criteri di compatibilità paesistico-ambientale;
- attività pubbliche o di interesse pubblico.
- Attività produttive legittimamente esistenti alla data di adozione del P.S., per le quali dovrà essere predisposta una specifica disciplina che ne consenta gli adeguamenti funzionali eventualmente necessari al mantenimento della capacità produttiva secondo modalità coerenti e compatibili con il contesto territoriale, ambientale e paesaggistico.

Gli usi e le trasformazioni dei suoli e degli edifici, la nuova edificazione all'interno di dette aree, in presenza delle Invarianti Strutturali (presenza di habitat di pregio ai sensi della Direttiva 92/43/CEE), sono soggetti alle limitazioni previste dai regolamenti vigenti.

Il R.U. attua, all'interno di tali aree, ulteriori specifiche prescrizioni per gli interventi di tutela paesaggistica, riqualificazione ambientale e trasformazione urbanistico-edilizia, nel rispetto delle vigenti norme regionali per le zone a prevalente funzione agricola ed in coerenza con l'articolazione in sistemi e subsistemi territoriali individuata dal P.S.

Il R.U. definisce altresì i casi tipologici e i limiti dimensionali di annessi agricoli il cui recupero a fini abitativi o ricettivi non può dare luogo a più di una unità immobiliare.

All'interno delle aree a prevalente funzione agricola:

- a) è vietata ogni nuova costruzione stabile di qualsiasi tipo, salve le eccezioni di cui alla successiva lettera b), nonché la utilizzazione dei terreni a scopo di deposito;
- b) è consentita la realizzazione di impianti tecnologici per pubblica utilità, nonché annessi agricoli stabili, centri di trasformazione e servizi, residenze agricole di cui sia dimostrata la necessità attraverso P.A.P.M.A.A.

Il R.U. prescrive che le nuove costruzioni siano posizionate in prossimità ad eventuali preesistenze, in maniera da ridurre al minimo la realizzazione di nuova viabilità e l'impatto paesaggistico (posizioni dominanti, cacuminali, ecc.), privilegiando materiali e tipologie costruttive rispettosi dei luoghi e delle tradizioni, di cui dovrà essere definiti specifici criteri ed indirizzi.

Le nuove costruzioni di cui alla lettera b) del comma precedente sono consentite qualora ricorrano le condizioni prescritte dall'art. 3 del Regolamento di attuazione del Titolo IV, capo III della L.R.1/05, n.5/R.

10. Gli atti di governo disciplinano **le pratiche colturali e le sistemazioni agrarie** finalizzate alla attività agricola nel rispetto delle tradizioni locali:

- impiego di paleria lignea
- disposizioni dei filari assecondando l'orografia del territorio e riadattando sestri di impianto tradizionali;
- nel caso di affossature principali quali capofossi etc, il ripristino di fasce alberate con essenze autoctone su tutto il loro sviluppo;
- la realizzazione del reticolo idraulico minore deve essere attuata mediante realizzazione di inerbimento.

Sono inoltre auspicabili le seguenti pratiche agricole:

- reimpianto di alberature autoctone sia a filare che come pianta segnaletica singola ai margini degli appezzamenti.

11.Le **bonifiche agrarie** sono un complesso di lavorazioni ed interventi, comportanti una modificazione tendenzialmente irreversibile dello stato dei luoghi mediante alterazione delle originarie pendenze, sistemazioni idrauliche, eliminazione di eventuale scheletro affiorante ed altri interventi simili. Le bonifiche si differenziano dalle lavorazioni agrarie straordinarie, quali modesti livellamenti e/o scassi, perchè caratterizzate da un complesso di operazioni cui consegue modifica dell'orografia dei luoghi e/o dell'assetto idrogeologico. Gli interventi di bonifica e le lavorazioni straordinarie dovranno in ogni caso rispettare le prescrizioni delle vigenti norme regionali e statali in materia paesaggistica, ambientale ed estrattiva.

12.La nuova edificazione di **annessi agricoli**, costituenti pertinenze dei fondi agricoli degli Imprenditori Agricoli (I.A.), è soggetta alle disposizioni dell'art. 4 del Regolamento di attuazione del titolo IV, capo III della L.R. 1/2005, n. 5/R, ed è consentita previa dimostrazione della impossibilità di recuperare a tal scopo edifici esistenti. Il R.U. disciplina i nuovi annessi privilegiandone la realizzazione preferibilmente in aderenza e comunque nelle aree adiacenti agli edifici esistenti, salvo comprovati impedimenti tecnici, nonché attraverso specifiche misure in ordine ai materiali, tipologie e criteri di inserimento ambientale dei manufatti. E' altresì consentita la realizzazione di serre fisse nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 64 del vigente PTC.

E' in ogni caso esclusa la realizzazione di tali manufatti all'interno del Subsistema della golena.

Il R.U. esclude dal computo delle superfici aziendali di cui al presente comma le aree boscate, mentre vi ricomprende gli eventuali volumi preesistenti ove mantenuti. Il R.U. disciplina inoltre la realizzazione degli annessi nell'ipotesi di fondi suddivisi su più appezzamenti.

13.Il R.U. consente l'edificazione di annessi rurali nei fondi condotti da soggetti diversi dagli I.A. (**annessi agricoli amatoriali**) nel rispetto delle disposizioni del comma 2 dell'art. 6 del Regolamento di attuazione del titolo IV, capo III della L.R. 1/2005, n. 5/R. Il R.U. definisce i requisiti tecnico-costruttivi di tali annessi nonché gli ulteriori parametri di cui all'art. 41 comma 5 della L.R. 1/2005 ed all'art. 6, commi 3 e 4 del Regolamento di attuazione del titolo IV, capo III della L.R. 1/2005, n. 5/R.

In relazione alle specificità degli aspetti ambientali, paesaggistici ed agronomico-produttivi territoriali, il R.U. dovrà definire misure dettagliate in ordine ai materiali, tipologie, dimensioni e criteri di inserimento ambientale dei manufatti, nonché all'estensione minima dei fondi da mantenere in conduzione ed al relativo tipo di coltura.

14.La realizzazione di **nuovi edifici rurali** potrà essere consentita dal R.U. solo previa approvazione del Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale (P.A.P.M.A.A.), proposto secondo i modelli definiti dall'amministrazione provinciale, contenente l'impegno al mantenimento in produzioni delle superfici minime fondiarie stabilite dal P.T.C.

Il P.A.P.M.A.A., redatto da professionista abilitato, assume i contenuti indicati all'art. 9 del Regolamento di attuazione del titolo IV, capo III della L.R. 1/2005, n. 5/R. e persegue gli obiettivi di miglioramento fondiario e valorizzazione ambientale esplicitati dallo strumento della pianificazione provinciale. Il R.U. specifica il limite dimensionale minimo, in ogni caso non superiore a 600 mc, oltre il quale il programma assume valore di piano attuativo.

Il R.U. definirà dimensione, caratteristiche tipologiche, materiali e criteri di localizzazione dei nuovi edifici ad uso abitativo. Il R.U. dovrà anche definire una specifica disciplina che assicuri la tutela dei

caratteri paesaggistici del territorio, garantendo la coerenza tra i nuovi organismi edilizi ed il contesto circostante.

La disciplina del R.U. assicura, in ipotesi di mutamento di destinazione d'uso di edifici rurali, oltre al rispetto del dimensionamento di Piano, il mantenimento di spazi destinati alle attività di gestione dell'area di pertinenza nonché di spazi di servizio alla nuova destinazione.

Al fine del rispetto del disegno consolidato dell'area circostante, il R.U. prescrive:

- Il divieto di frazionamenti comportanti modifiche alla strutturazione agraria produttiva;
- Il divieto di movimenti di terra cui possa conseguire alterazione orografica;
- La realizzazione di eventuali sistemazioni a verde solo con specie arbustive ed arboree autoctone.

In coerenza con le disposizioni di PIT e PTC, il R.U. dovrà individuare, tra gli interventi di miglioramento ambientale previsti dai PAPMAA, quelli finalizzati alla riqualificazione del paesaggio e a garantire/migliorare la funzionalità ecologica complessiva al fine di conservare le emergenze del paesaggio agrario, salvaguardarne le componenti strutturali, garantirne le relazioni visive e percettive. A Tal fine i PAPMAA dovranno contenere appositi elaborati che diano conto dei tipi e degli stati del paesaggio in relazione al Sistema e Subsystema Territoriale di appartenenza, degli interventi previsti per la difesa del paesaggio nonché le relative garanzie.

15. Il R.U. disciplina:

- l'installazione di manufatti precari in coerenza con le prescrizioni ed i criteri del P.T.C. secondo quanto prescritto dall' art. 7 del Regolamento di attuazione del titolo IV, capo III della L.R.1/05, n.5/R.
- l'installazione di serre stagionali ai sensi dell'art. 8 del Regolamento di attuazione del titolo IV, capo III della L.R.1/05, n.5/R.
- l'eventuale incremento di posti letto delle attività agrituristiche ai sensi dell'art 12 della LR 30/2003 e s.m.i. nonché l'ospitalità in spazi aperti ai sensi dell'art 13 comma 3 della LR 30/2003. e s.m.i.

16. Il R.U. disciplina le modalità e le procedure per il passaggio dalla funzione agricola a quella residenziale degli edifici non più funzionali alle attività agricole, nel rispetto delle normative vigenti ed individuando disposizioni volte a garantire

- Il rispetto delle caratteristiche tipologiche e distributive del patrimonio edilizio di origine rurale, anche attraverso l'individuazione di limiti di superficie per il cambio d'uso e/o frazionamento delle unità immobiliari esistenti, nonché il mantenimento di quote di superficie non residenziale funzionali alla gestione delle aree pertinenziali.
- Il controllo del carico urbanistico nel territorio rurale, anche attraverso l'individuazione di specifiche soglie di trasformazione e/o la verifica della presenza delle infrastrutture necessarie.

17. Si intendono per **attività integrate e compatibili**, ai sensi dell'art. 39 comma 1 e 2 della L.R. 1/2005 le attività commerciali, artigianali, ricettive e di servizio esercitate all'interno di fabbricati preesistenti con espresso divieto di nuova edificazione, salvo quanto previsto al comma 4 delle presenti norme.

Si considerano tali:

- le attività integrate commerciali: vendita di prodotti legati alle tradizioni locali e più in generale all'attività agricola;
- attività integrate artigianali: quelle di modeste dimensioni che svolgano funzione di supporto e servizio alle attività agricole o mestieri tradizionali, il cui esercizio non comporti impatti negativi in termini di rumore e di visibilità rispetto all'ambiente circostante;
- attività integrate ricettive: ricettività sino a n° 60 posti letto, realizzate esclusivamente mediante recupero di fabbricati rurali. Le strutture potranno espletare anche attività di ristorazione sino a n° 100 posti a sedere; il R.U. potrà prevedere motivate deroghe sulla base di un approfondito quadro conoscitivo che evidenzi gli effetti degli interventi e delle attività previste rispetto al contesto paesaggistico ambientale. Per quanto non disciplinato dalle presenti norme si rinvia alle disposizioni relative alla ricettività in territorio rurale di cui all'art. 57 delle Norme del vigente PTC.
- attività integrate di servizio: sono quelle svolte da un soggetto (persona fisica, associazione o società) che svolge attività di allevamento a scopo commerciale, addestramento e pensione per animali o servizi per attività didattico culturali e ricreative.

Per le attività integrate il R.U. disciplina la dimensione massima del/i locale/i utilizzabili a tal fine.

Per tali il R.U. può prevedere:

- localizzazioni e modalità esecutive per la realizzazione di strutture per la detenzione di animali (cavalli, cani ed altri) e relativi accessori a scopo non agricolo, preferibilmente in legno.
- localizzazioni e modalità esecutive per la realizzazione di strutture per sedi operative di soggetti che offrono servizi turistici e/o di protezione civile quali punto informazioni, noleggio biciclette, stazioni di monitoraggio o simili.
- Localizzazioni e modalità esecutive per la realizzazione di strutture per le pratiche sportive ed il tempo libero, di cui dovranno essere disciplinati volumi tecnici ed accessori, recinzioni, materiali costruttivi, pavimentazioni esterne, modalità di captazione delle acque per le piscine.

Gli atti di governo del territorio non potranno consentire la realizzazione di depositi di materiali ancorché collegati alle attività integrate di cui al presente articolo.

Il R.U., a seguito al quadro conoscitivo del patrimonio edilizio esistente, definisce condizioni, limiti quantitativi e criteri tipologici e costruttivi per gli immobili da destinare alle attività di cui al presente articolo.

20. Il Piano Strutturale promuove il ricorso alle **energie rinnovabili** anche con la realizzazione di nuovi impianti a carattere pubblico e privato, nel rispetto dei caratteri paesaggistici del territorio comunale e previa verifica del loro inserimento nel contesto ambientale. L'installazione di impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili è consentita nel rispetto delle normative vigenti e degli indirizzi di cui alla linee guida ed ai piani di settore regionali e provinciali, nonché delle disposizioni di cui all'art. 68 delle Norme del vigente PTC.

L'utilizzo dei pannelli fotovoltaici e delle pale eoliche dovrà essere valutato in sede di R.U. in relazione ai parametri della qualità paesistica e della tutela della biodiversità. L'utilizzo delle biomasse dovrà essere disciplinato in ordine alla possibilità di individuare il sito per la centrale di produzione in ambito ove sia al contempo facilmente reperibile la materia prima necessaria

all'alimentazione, tenuto conto della sua capacità rigenerativa e delle condizioni riferibili alla cosiddetta filiera corta, nonché alle ripercussioni sulle infrastrutture e sul traffico.

I siti con beni paesaggistici e culturali di cui all'art. 6 delle presenti norme sono esclusi dalla localizzazione degli interventi per la produzione di energia da fonte rinnovabile, mentre sono ammissibili soluzioni per il soddisfacimento dei consumi degli insediamenti ivi esistenti. E' inoltre da evitarsi la collocazione di impianti ed elettrodotti aerei nelle aree di elevata qualità ambientale e paesaggistica, nelle aree di pertinenza dei centri, degli aggregati e dei beni storico architettonici, nelle aree interessate dalle emergenze paesaggistiche, nelle aree di elevata visibilità.

Il R.U., in applicazione della legislazione vigente ed in relazione all'evoluzione tecnologica del settore, potrà fornire indicazioni in merito alle caratteristiche tipologiche, funzionali e dimensionali degli impianti da realizzare, nonché alle eventuali zone in cui tali impianti non sono ammessi.

Il R.U. dovrà valutare le localizzazioni e le tipologie che privilegino l'inserimento degli impianti rispetto agli obiettivi di valutazione ambientale e paesaggistica, anche in riferimento alle recenti indicazioni regionali in materia. In tal senso il R.U. dovrà favorire l'inserimento di tecnologie volte al risparmio energetico, che non comportino consumo di suolo.

Il R.U. dovrà ulteriormente valutare la compatibilità rispetto agli impianti non destinati al soddisfacimento del fabbisogno energetico degli insediamenti esistenti e/o non connessi all'attività agricola, i quali dovranno essere preferibilmente ubicati in zone a destinazione produttiva, e/o siti degradati e/o bonificati, al fine della loro riqualificazione.

Gli impianti dovranno essere installati prevedendo soluzioni progettuali che garantiscano un corretto inserimento paesaggistico, anche in considerazione dei valori storici ed architettonici presenti. In tal senso, i punti di vista e i tracciati, i belvedere, le visuali e le percezioni dalle viabilità devono costituire delle componenti da considerare e valutare in ogni intervento sul territorio.

Art. 10 - Sistema Funzionale degli Insediamenti

1. Il Piano Strutturale individua, nella Tav. 2, il *Sistema funzionale degli Insediamenti*, quale insieme delle componenti insediative del territorio, articolate in tre sub sistemi, profondamente interrelati tra loro, nonché con il *Sistema funzionale delle infrastrutture e dei servizi* ed i *Sistemi territoriali* di appartenenza. Il Piano Strutturale riconosce l'insediamento di Santa Maria a Monte capoluogo come centro ordinatore amministrativo ai sensi dell'art. 11 comma 2 del vigente PTC.

2. Il *Sistema funzionale degli Insediamenti* è così articolato:

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

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

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

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

c) il Subsistema degli insediamenti a prevalente funzione produttiva costituito da:

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

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

Costituiscono componente di tale Subsistema:

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

In sede di R.U. dovranno essere perseguiti i criteri, gli indirizzi e le prescrizioni, di cui all'art. 11 comma 2.

b) Edifici di antica formazione che conservano elementi di pregio architettonico testimoniale: il Piano Strutturale considera tale risorsa un patrimonio da salvaguardare per il valore intrinseco che rappresentano. In sede di R.U. dovranno essere perseguiti i criteri, gli indirizzi e le prescrizioni, di cui all'art. 11 comma 3.

c) Aree urbane consolidate: sono da considerarsi quale risultato dell'espansione pianificata della struttura insediativa storica, in cui il Piano Strutturale riconosce una organizzazione del tessuto

di tipo urbano, anche se non sempre con caratteristiche di organicità e qualità rispetto al tessuto, nonché alla dotazione di servizi ed alle infrastrutture. In sede di R.U. dovranno essere perseguiti i criteri, gli indirizzi e le prescrizioni, di cui all'art.11 comma 4.

- d) Aggregazioni lineari di recente formazione sono costituite da aggregazioni edilizie diffuse formatesi attraverso progressivi processi di crescita lineare lungo le viabilità, verificatisi con particolare intensità nelle zone del "Subsistema Territoriale della collina abitata" di cui alla Tav. 2 del P.S.; tali insediamenti sono prevalentemente connotati dalla incompiutezza del tessuto urbanistico, dalla scarsità di polarità identitarie, dalla insufficiente dotazione di spazi pubblici e servizi, nonché da criticità nelle relazioni con il contesto paesaggistico collinare. In sede di R.U. dovranno essere perseguiti i criteri, gli indirizzi e le prescrizioni, di cui all'art. 11 comma 5.

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

- a) Nuclei rurali storici: sono prevalentemente ubicati nel Subsistema della pianura. Il Piano Strutturale considera che tali nuclei rivestano un significativo valore storico testimoniale rispetto alle caratteristiche insediative di matrice rurale, al di là della permanenza o meno dei caratteri storici, tipologici degli edifici. In sede di R.U. dovranno essere perseguiti i criteri, gli indirizzi e le prescrizioni, di cui all'art. 11 comma 6.
- b) Edifici di antica formazione che conservano elementi di pregio architettonico testimoniale: il Piano Strutturale considera tale risorsa un patrimonio da salvaguardare per il valore intrinseco che rappresentano. In sede di R.U. dovranno essere perseguiti i criteri, gli indirizzi e le prescrizioni, di cui all'art. 11 comma 7.
- c) Edifici in territorio rurale: attraverso una lettura puntuale del patrimonio edilizio, il Piano Strutturale distingue gli edifici di interesse storico che conservano elementi di pregio architettonico testimoniale, rispetto a quelli privi di significativo valore tipologico, per i quali il Piano Strutturale stabilisce regole rivolte al recupero ed alla riqualificazione tipologica e funzionale, nel rispetto della disciplina relativa al territorio rurale di cui agli artt. 8 e 9 delle presenti norme. In tal senso in sede di R.U. dovranno essere perseguiti i criteri, gli indirizzi e le prescrizioni, di cui all'art. 11 comma 7.

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

- a) Insediamenti a prevalente funzione produttiva
b) Insediamento produttivo in fase di attuazione

Per tale subsistema il P.S. prevede obiettivi di riqualificazione ambientale, urbanistica e funzionale. In tal senso in sede di R.U. dovranno essere perseguiti i criteri, gli indirizzi e le prescrizioni, di cui all'art. 11 comma 8.

6. Per ciascuno dei Subsistemi, di cui ai precedenti commi, il Piano Strutturale definisce all'art. 11 delle presenti norme indirizzi e regole mirate alla tutela e valorizzazione dei caratteri identitari della

struttura insediativa, nonché alla riqualificazione ambientale, paesaggistica, urbanistica e funzionale degli insediamenti esistenti.

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

In particolare, il Piano Strutturale intende perseguire gli obiettivi di cui all'art. 5 delle presenti norme, attraverso le seguenti azioni:

E3. Predisporre regole per gli interventi di trasformazione territoriale basate sulla massima sostenibilità ambientale ed energetica (energie rinnovabili, bioedilizia, ecc.).

E4. Riqualificazione urbanistica, edilizia ed energetica-prestazionale del patrimonio edilizio esistente

F1. Priorità alla riqualificazione ed alla riorganizzazione degli insediamenti esistenti in ambito urbano e rurale

I1. Recupero e riqualificazione del patrimonio architettonico rurale di interesse storico e tipologico

L1. Valorizzazione dei siti e delle aree di interesse culturale con particolare riferimento al parco archeologico della Rocca ed alle strutture museali del capoluogo come polarità culturale di interesse sovracomunale

L4. Incentivazione di forme di ricettività diffusa attraverso il recupero e la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente

M1. Completamento e riqualificazione degli insediamenti esistenti, integrazione del settore manifatturiero con interventi polifunzionali in grado di conferire valore aggiunto (commerciali, direzionali, servizi),

M2. Rilancio dell'area produttiva di Ponticelli come polarità di ambito comprensoriale

M3. Diversificazione e riqualificazione funzionale verso settori ed attività economiche compatibili con il territorio e la tradizione locale, con particolare attenzione all'innovazione tecnologica e produttiva

M4. Riqualificazione urbanistica, edilizia ed energetica-prestazionale del patrimonio edilizio esistente

M5. Individuare le connessioni ecologiche ed ambientali tra il sistema produttivo e l'ambito rurale circostante

N1. Valorizzazione dei centri storici di Santa Maria a Monte e di Montecalvoli

N2. Riqualificazione tipologica e funzionale dell'edificato, anche in risposta alle esigenze abitative dei residenti

N3. Identificazione di appropriate regole di crescita e di completamento dei tessuti esistenti coerenti con la struttura e l'identità del territorio.

N4. Individuazione di modelli insediativi in grado di rispondere alla domanda di alloggi a basso costo, anche attraverso la sperimentazione di modelli innovativi dal punto di vista sociale ed ambientale, da realizzare prioritariamente attraverso il recupero e la ristrutturazione del tessuto esistente.

N5. Potenziamento e miglioramento qualitativo del sistema degli spazi pubblici e degli standard

urbanistici;

N6. Adeguamento dei piani e dei programmi comunali in materia di commercio

O1. Tutela e valorizzazione del patrimonio edilizio rurale di valore storico-testimoniale

O3. Tutela e recupero del patrimonio edilizio esistente, anche in riferimento alle disposizioni previste dal PIT relativamente al patrimonio collinare, con particolare riferimento ai nuclei storici

P1. Garantire il controllo pubblico delle trasformazioni, favorendo la formazione di un patrimonio collettivo di standard e servizi e disincentivando comportamenti informati alle logiche della rendita fondiaria e della speculazione immobiliare.

Le azioni di cui sopra dovranno essere programmate nel rispetto degli indirizzi e dei criteri di cui al successivo art. 11, che costituiscono riferimento per la disciplina urbanistica operativa del Regolamento Urbanistico e degli altri atti di governo del territorio di cui all'art. 10 della L.R. n. 1/05.

9. Costituiscono parte integrante della disciplina del Sistema Funzionale degli insediamenti anche le disposizioni relative alle componenti territoriali classificate Invarianti Strutturali di cui all'art. 6 delle presenti Norme.

Art. 11- Sistema Funzionale degli insediamenti: Indirizzi ed i criteri per la formazione del Regolamento Urbanistico

1. In riferimento al Sistema Funzionale degli Insediamenti, ai relativi Subsistemi di cui all'art. 10 comma 1 delle presenti norme ed agli obiettivi/azioni di cui al comma 6 del medesimo articolo, il Piano Strutturale definisce gli indirizzi ed i criteri da rispettare nella formazione del Regolamento Urbanistico e degli altri di governo del territorio previsti dalla L.R. 1/05.

2. Il Piano Strutturale promuove per i **Nuclei urbani storici** indirizzi di tutela e valorizzazione del tessuto urbanistico-edilizio quale patrimonio di valore storico, tipologico, testimoniale, in coerenza e nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 46 del vigente PTC. In particolare in sede di R.U. dovranno essere rispettati gli indirizzi, le prescrizioni ed i criteri di seguito enucleati:

- Il R.U. dovrà predisporre una organica disciplina di dettaglio che assicuri la tutela del patrimonio edilizio esistente e ne promuova azioni volte alla riqualificazione tipologica e funzionale, nel rispetto dei valori riconosciuti (Piano del Centro Storico).

- Il R.U. dovrà promuovere azioni volte al recupero del carattere di polifunzionalità e rivitalizzazione sociale e abitativa del centro storico, mediante mirate politiche di diversificazione funzionale, miglioramento dell'accessibilità e della mobilità, riqualificazione edilizia diffusa; dovranno essere favoriti, all'interno del patrimonio edilizio, la residenza, i servizi e le funzioni di interesse collettivo, le attività commerciali al dettaglio, culturali e ricettive.

Il P.S. individua come quadro conoscitivo di riferimento del patrimonio edilizio dei nuclei urbani storici gli specifici elenchi e schede allegati allo strumento urbanistico vigente, nonché gli studi promossi e pubblicati dall'Amministrazione Comunale. Il R.U. dovrà aggiornare ed approfondire tale quadro conoscitivo, anche al fine di predisporre la disciplina di cui al presente comma.

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

La conservazione è estesa alle pertinenze, agli intorni territoriali rispetto ai quali detti valori stabiliscono rapporti percettivi e morfologici.

4. Per le **Aree urbane consolidate**, corrispondenti al tessuto urbano consolidatosi a seguito dei processi di espansione residenziale degli ultimi decenni, il Piano Strutturale indirizza il R.U. nel prevedere interventi mirati alla riqualificazione del tessuto urbanistico ed edilizio, al recupero del patrimonio edilizio esistente, nonché alla valorizzazione degli spazi pubblici e dell'immagine urbana, attraverso la programmazione e l'implementazione della dotazione di standard e di funzioni di interesse collettivo. Il R.U. dovrà stabilire regole volte al superamento del degrado urbano e del patrimonio edilizio esistente, in particolare per gli edifici abbandonati e/o sottoutilizzati a prevalente destinazione non residenziale, per i quali potranno essere previsti interventi di ristrutturazione urbanistica, anche attraverso processi di rigenerazione urbana e strumenti perequativi. Il R.U. dovrà

stabilire una disciplina di dettaglio rispetto alle potenziali trasformazioni degli assetti urbani ed edilizi del territorio, esplicitando i criteri, gli indirizzi e gli orientamenti per una corretta progettazione, nel rispetto del territorio, delle condizioni ambientali e geomorfologiche, delle Invarianti strutturali, del paesaggio e dell'assetto insediativo. Detti interventi dovranno essere prioritariamente individuati in modo da riqualificare l'assetto insediativo, contenendo e ridefinendo i margini urbani, anche attraverso sistemazioni di carattere paesaggistico.

5. Il Piano Strutturale riscontra nelle **Aggregazioni lineari di recente formazione** la presenza di criticità in termini di mancanza di tessuto urbanistico, di centralità, di insufficienza di dotazioni di standard e servizi. Vi sono inoltre, in particolare nel Sistema territoriale collinare, relazioni inadeguate con il contesto rurale che devono essere affrontate e riqualificate, anche attraverso il ridisegno dei margini degli insediamenti. Il Regolamento Urbanistico dovrà intervenire con operazioni di riqualificazione del tessuto, che assicurino il rinnovamento del patrimonio edilizio, in termini di qualità architettonica, tipologica, nonché, ambientale ed energetica. In tal senso dovranno essere definite norme per controllare la qualità progettuale dei nuovi insediamenti, in rapporto al paesaggio rurale, alla storia del territorio, senza esclusione di linguaggi architettonici contemporanei di qualità. Inoltre in sede di R.U. si dovranno stabilire prioritariamente regole che permettano la più ampia riqualificazione dell'insediamento, impedendo la saldatura degli spazi rurali residui, prevedendo la formazione di nuove centralità (spazi pubblici, servizi, attività commerciali al dettaglio, etc) al fine di migliorare la vita sociale e l'immagine urbana.

In linea generale, dovranno essere evitati processi di ulteriore espansione lineare di tali tessuti, privilegiando la riorganizzazione del tessuto esistente attraverso azioni di riqualificazione urbanistica ed edilizia, all'interno delle quali potranno eventualmente essere previsti modesti interventi di completamento e consolidamento del tessuto edilizio nel rispetto dei caratteri paesaggistici ed ambientali del contesto.

6. Il Piano Strutturale promuove per i **Nuclei rurali storici** la conservazione, la valorizzazione e il ripristino delle caratteristiche di matrice rurale. Il R.U. dovrà procedere analizzando nel dettaglio la permanenza di eventuali elementi di valore sia rispetto al costruito, che in relazione alle pertinenze e all'intorno territoriale; dovranno essere riconosciute le eventuali criticità e in tal senso superate attraverso regole e criteri volte alla riqualificazione dell'edificato e del sistema insediativo e di relazione esistente, anche attraverso l'individuazione di usi e destinazioni compatibili.

7. Il Piano Strutturale contiene indirizzi per la tutela, il recupero e la riqualificazione degli **Edifici in territorio rurale**, demandando al R.U. la gestione e la disciplina degli interventi edilizi.

In tal senso il R.U. dovrà stabilire, per il patrimonio edilizio esistente regole e criteri di intervento in coerenza rispetto alle tipologie ed ai valori eventualmente riconosciuti. Il R.U. dovrà assicurare una disciplina volta alla riqualificazione edilizia, anche attraverso ampliamenti coerenti con le tipologie edilizie, nonché alla valorizzazione delle relative pertinenze mediante specifiche norme di rispetto del contesto rurale. Sono consentiti gli interventi di cui all'art. 44 della L.R. 1/05 (dalla manutenzione ordinaria alla sostituzione edilizia, fino alla ristrutturazione urbanistica), nel rispetto ed in coerenza con le disposizioni di cui all'art. 65 del vigente PTC. Il Piano Strutturale individua nell' *Allegato 1 - Edifici storici in territorio rurale* il patrimonio edilizio che conserva caratteri architettonici e tipologici di interesse storico testimoniale; il Regolamento Urbanistico predisporrà per ogni scheda una

disciplina volta a tutelarne i valori riconosciuti ed a consentire utilizzazione compatibili, eventualmente integrandone ed aggiornandone i contenuti attraverso dettagliata ricognizione, in coerenza con le disposizioni relative alle Invarianti Strutturali, di cui all'art. 6 comma 1 lettera e).

Per gli edifici privi di valore tipologico testimoniale, il Regolamento Urbanistico disciplinerà gli interventi ammissibili, ivi compresa la possibilità di limitati *ampliamenti una tantum* del patrimonio edilizio esistente finalizzati all'adeguamento delle esigenze abitative dei residenti e nel rispetto delle caratteristiche tipologiche. Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che comportano mutamento della destinazione d'uso agricola con aree di pertinenza di dimensione non inferiore ad 1 ha, il Regolamento Urbanistico individuerà gli interventi di sistemazione ambientale e disciplinerà le modalità di attuazione, nel rispetto della normativa vigente e delle disposizioni di cui all'art. 65 del PTC.

Per gli edifici che si presentano di nullo valore, e sono ubicati incoerentemente rispetto al contesto paesaggistico e rurale, il R.U. potrà promuovere la demolizione dei fabbricati ed il ripristino delle aree interessate, con eventuale rilocalizzazione attraverso meccanismi di perequazione urbanistica. Negli interventi di recupero non sono comunque ammesse demolizioni e conseguenti accorpamenti volumetrici che comportino la destrutturazione del sistema insediativo storico-funzionale costituito.

8. Insediamenti a prevalente funzione produttiva, localizzati nell'ambito di pianura, in loc. Ponticelli e Montecalvoli, rappresentano un elemento strategico per la valorizzazione e la riqualificazione della struttura socioeconomica del territorio comunale. Il Piano Strutturale promuove la riqualificazione ed il completamento degli insediamenti produttivi esistenti, confermandone, nel rispetto del dimensionamento di cui all'art. 18, le potenzialità di consolidamento e sviluppo individuate nel Piano Strutturale previgente.

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

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

Il R.U., in applicazione della legislazione vigente ed in relazione all'evoluzione tecnologica del settore, potrà fornire indicazioni in merito alle caratteristiche tipologiche, funzionali e dimensionali dei comparti produttivi da realizzare.

Inoltre il R.U. dovrà prevedere la disciplina di gestione, incentivando la riqualificazione degli insediamenti, soprattutto dal punto di vista energetico-ambientale (APEA), e consentire azioni di trasformazione, nel rispetto del contesto urbano e territoriale, attraverso l'individuazione di comparti soggetti a piani attuativi, nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 54.1.9 del PTC. Dovranno essere

favorite tutte le funzioni che si configurano quale innovazione tecnologica e differenziazione funzionale delle attività produttive, terziarie e di servizio, ammettendo anche funzioni di *co-working*.

All'interno di quest'ambito sono ammesse strutture a carattere commerciale, per le quali il R.U. stabilirà regole e criteri per garantire la necessaria qualità urbanistica, architettonica, ambientale, in coerenza con il contesto territoriale e nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 58 del vigente PTC. Le eventuali previsioni di nuove aree e/o ampliamenti di insediamenti commerciali o produttive in località Ponticelli dovranno essere valutate sotto il profilo effetti indotti su componenti ambientali, paesaggistiche ed in riferimento al PTCP art. 44 e 54.

Per le destinazioni, produttive, commerciali e di servizio le previsioni sono subordinate al rispetto della dotazione di standard e delle disposizioni nazionali e regionali vigenti.

9. Il Piano Strutturale, conferma **l'insediamento produttivo in fase di attuazione** (PIP in zona Ponticelli), di cui promuove il completamento e la valorizzazione. Eventuali varianti dello stesso dovranno risultare coerenti con gli indirizzi di Piano Strutturale, in particolare dovranno essere garantite idonee fasce a verde al fine di realizzare connessioni ecologiche e rendere l'insediamento adeguatamente inserito nel contesto paesaggistico.

10. Il Piano Strutturale favorisce la valorizzazione e lo sviluppo dell'**offerta turistico ricettiva**, da realizzarsi prioritariamente e prevalentemente attraverso il recupero del patrimonio edilizio esistente; in tal senso il R.U. dovrà stabilire premialità ed incentivi volti a recuperare gli edifici non utilizzati e/o dismessi, consentendo, anche attraverso meccanismi di rigenerazione, di elevare il livello dei servizi ed a rinnovare l'immagine urbana. Il Regolamento Urbanistico, nel rispetto degli eventuali valori storico architettonici presenti, nonché degli indirizzi e del dimensionamento stabilito dal Piano Strutturale all'art. 18, disciplinerà nel dettaglio le possibilità di tali interventi, compresa l'eventuale realizzazione di nuove strutture nel rispetto dei caratteri insediativi, paesaggistici e morfologici del territorio. In tal senso in sede di R.U. potranno essere introdotte, coerentemente con il dimensionamento di Piano e previa verifica di compatibilità con i caratteri insediativi, ambientali e paesaggistici, nuove forme di strutture ricettive quali alberghi diffusi, strutture per utenze specialistiche, aree per camper, finalizzati a potenziare l'offerta ed i servizi legati al turismo naturalistico, rurale, culturale, in relazione agli obiettivi di crescita dell'economia locale.

L'eventuale realizzazione di campeggi e/o aree di sosta all'interno del territorio rurale potrà essere prevista dal R.U. solo se strettamente funzionale e connessa ad attività agricole-forestali o se all'interno di aree già esistenti e/o autorizzate per funzioni affini. In relazione alle caratteristiche ambientali, paesaggistiche ed infrastrutturali dell'ambito d'intervento il RU dovrà definire adeguati parametri e requisiti volti a garantire il corretto inserimento delle strutture ricettive, anche in riduzione rispetto alle vigenti leggi in materia. Gli interventi che comportino un aumento di carico urbanistico superiore a 50 posti letto sono subordinati a piano attuativo e VAS ai sensi della LR 10/10 e smi.

Le attività di cui sopra dovranno comunque essere previste nel rispetto delle disposizioni di cui alla L.R. 42/2000 ed agli artt. 23, 24 e 25 del vigente PIT, nonché del dimensionamento di cui al successivo art. 18 comma 11.

11. Qualità e sostenibilità degli insediamenti: il Piano Strutturale incentiva il ricorso a tecniche di edilizia sostenibile quale fondamentale strumento di riqualificazione del patrimonio edilizio e di

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

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

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

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

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

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

12. Criteri di individuazione delle aree di degrado: Il Piano Strutturale, in riferimento al quadro conoscitivo ed in base a parametri e requisiti quantitativi e qualitativi) riconosce come aree interessate da condizioni di degrado (ai sensi della L.R. 1/05 art.53 comma 2, lettera f, nonché dal relativo Regolamento di Attuazione) quelle caratterizzate da:

- a) degrado geofisico relativo ad ambiti caratterizzati da fenomeni di dissesti di natura idrogeologica o conseguenti ad utilizzazioni improprie o di diversa natura;
- b) degrado urbanistico relativo ad ambiti ove vi sia carenza di standard oppure insufficienza di opere di urbanizzazione, nonché immobili, complessi edilizi e/o aree interessate da degrado funzionale, formale e visivo;
- c) degrado fisico e socio-economico relativo a condizioni di sottoutilizzazione che determinano la perdita di identità delle struttura sociale e della comunità insediata.

Al fine del superamento delle condizioni di degrado, il Piano Strutturale evidenzia nelle schede UTOE allegate le aree da recuperare, in tal senso il R.U., approfondirà tale lettura e di conseguenza individuerà anche ulteriori aree e definirà le relative azioni di recupero, di riqualificazione e di valorizzazione di tali contesti in relazione alle risorse del territorio.

13. Ai sensi dell'art. 35 del PIT, la previsione di interventi di trasformazione urbanistica è subordinata alla verifica dell'esistenza delle infrastrutture e dei servizi idrici necessari a soddisfare la domanda di approvvigionamento, distribuzione e depurazione, o al contestuale potenziamento delle infrastrutture compatibilmente con l'uso sostenibile della risorsa. In particolare costituiscono parte integrante del P.S. le indicazioni contenute nel rapporto ambientale nonché le direttive e gli indirizzi di cui alla DCR n. 6 del 25.01.2005 (Piano di Tutela delle Acque) che costituiscono direttive e prescrizioni per la formazione del Regolamento Urbanistico.

Art. 12- Sistema Funzionale delle Infrastrutture e dei Servizi

1. Il Piano Strutturale individua cartograficamente nella Tav.2, il *Sistema funzionale delle Infrastrutture e dei Servizi*, e ne definisce gli indirizzi ed i criteri da rispettare in sede di Regolamento Urbanistico e degli altri atti di governo del territorio previsti dalla L.R. 1/05.

2. 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
- Diretrtrici 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

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

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

In particolare il Piano Strutturale considera obiettivi da perseguire:

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

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

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

In particolare il Piano Strutturale considera obiettivi da perseguire:

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

5. Le azioni di cui ai precedenti commi dovranno essere programmate nel rispetto degli indirizzi e dei criteri di cui al successivo art. 13, che costituiscono riferimento per la disciplina urbanistica operativa del Regolamento Urbanistico e degli altri atti di governo del territorio di cui all'art. 10 della L.R. n. 1/05, nonché nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 67 del vigente PTC.

7. Costituiscono parte integrante della disciplina dei Sistemi Funzionali anche le disposizioni relative alle componenti territoriali classificate Invarianti Strutturali di cui all'art. 6 delle presenti norme.

Art. 13 - Subsistema funzionale delle infrastrutture: Indirizzi ed i criteri per la formazione del Regolamento Urbanistico

1. In riferimento al Sistema Funzionale delle Infrastrutture e dei servizi ed ai relativi Subsistemi di cui all'art. 12 comma 1 delle presenti norme ed agli obiettivi/azioni di cui al comma 6 del medesimo articolo, il Piano Strutturale definisce gli indirizzi ed i criteri da rispettare nella formazione del Regolamento Urbanistico e degli altri di governo del territorio previsti dalla L.R. 1/05.

2. Il Piano Strutturale promuove il miglioramento della rete infrastrutturale in coerenza e nel rispetto degli indirizzi di cui agli artt. 11, 12 e 13 del vigente PTC, demandando al R.U., coerentemente ai criteri adottati dalla legislazione nazionale vigente e dagli strumenti urbanistici per la classificazione funzionale delle strade, l'individuazione degli interventi per la riqualificazione del sistema della mobilità, nonché delle relative fasce di rispetto in cui deve essere preclusa l'edificazione.

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

4. Il R.U. dovrà promuovere la fruizione del territorio, incentivando e potenziando la rete secondaria e ciclopedonale e rispettando le visuali, i varchi, le interruzioni che si aprono dai tracciati. Il R.U. potrà prevedere specifici Piani di Settore a riguardo, nel rispetto della normativa vigente. Il Piano Strutturale contiene, a titolo di indirizzo, indicazioni per la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili di previsione (cfr Art.9 comma 6 lettera b). Tali indicazioni hanno valore di orientamento per la redazione del Regolamento Urbanistico, che dovrà definire nel dettaglio il tracciato, le caratteristiche di tali percorsi, le sistemazioni a verde, nonché le relative modalità di attuazione e gestione.

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

6. Il Piano Strutturale indirizza il R.U. verso la riorganizzazione del sistema della mobilità urbana, attraverso la razionalizzazione della circolazione e della sosta, differenziando i flussi di attraversamento da quelli di carattere urbano, anche attraverso un piano della mobilità protetta con

percorsi a traffico limitato e, nelle aree di maggiore centralità, a carattere prevalentemente pedonale.

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

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

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

Art. 14 - Subsistema funzionale dei servizi: Indirizzi ed i criteri per la formazione del Regolamento Urbanistico

- 1.** In riferimento al Sistema Funzionale delle Infrastrutture e dei servizi ed ai relativi Subsistemi di cui all'art. 12 comma 1 delle presenti norme ed agli obiettivi/azioni di cui al comma 6 del medesimo articolo, il Piano Strutturale definisce gli indirizzi ed i criteri da rispettare nella formazione del Regolamento Urbanistico e degli altri atti di governo del territorio previsti dalla L.R. 1/05.
- 2.** Il Piano Strutturale individua, per ogni U.T.O.E. e per il territorio comunale nel suo complesso, la dotazione dei servizi pubblici esistenti, definendo gli obiettivi di qualità da raggiungere per la riqualificazione degli insediamenti. Le Schede Norma delle U.T.O.E. allegate al P.S. individuano le quote e le tipologie di standard e servizi in riferimento alla singole U.T.O.E., nonché gli specifici livelli di criticità, rispetto ai quali in sede di Regolamento Urbanistico dovranno essere definiti interventi di riqualificazione/adeguamento, nel rispetto dei criteri di cui all'art. 18 comma 14 delle presenti norme.
- 3.** In sede di Regolamento Urbanistico dovranno essere individuati specifici obiettivi e livelli di qualità degli standard urbanistici a scala urbana, nonché l'eventuale fabbisogno insoddisfatto quale elemento prioritario e vincolante per la programmazione degli interventi pubblici e privati all'interno delle Unità Territoriali Organiche Elementari. Le Schede Norma delle U.T.O.E. possono contenere specifiche indicazioni e prescrizioni in merito alla tipologia ed all'ubicazione degli standard urbanistici da localizzare.
- 4.** Il R.U. potrà riorganizzare e implementare i servizi di interesse pubblico, favorendo localizzazioni strategiche rispetto alle centralità esistenti e da potenziare, con particolare riferimento ai servizi scolastici. Il R.U. potrà demandare a specifici Piani di Settore la disciplina per l'organizzazione dei servizi, dei tempi e delle funzioni sul territorio comunale, con particolare riferimento alle fasce di popolazione più fragili (bambini, anziani, disabili).
- 5.** Il R.U. potrà individuare, sia all'interno delle U.T.O.E., che negli ambiti di connessione ecologica e paesaggistica nuovi servizi ed attrezzature di interesse collettivo, funzionali alla riqualificazione delle relazioni urbane, sociali e territoriali, anche attraverso la progettazione di arredo urbano e spazi pubblici. Dovrà inoltre essere garantita l'integrazione tra bisogni sociali e sanitari.
- 6.** Il R.U. dovrà valorizzare e potenziare le aree esistenti a verde pubblico e sportivo, anche attraverso eventuali Piani di Settore finalizzati a creare una rete territoriale di aree attrezzate connesse tra loro da percorsi pedonali e ciclabili.
- 7.** Il R.U. dovrà inoltre prevedere il miglioramento ed il potenziamento dei sistemi di accessibilità ai nuclei storici, anche attraverso la programmazione di parcheggi scambiatori, la promozione e la valorizzazione di modalità di trasporto pubblico a basso impatto, ecc.

TITOLO III - STRATEGIA TERRITORIALE

Art. 15 - Strategie- Unità Territoriali Organiche Elementari (U.T.O.E.)

1. Il Piano Strutturale, in riferimento all'art. 53, comma 2 lettera b, della L.R. n. 1/05, definisce l'Unità Territoriale Organica Elementare (U.T.O.E.), quale ambito spaziale elementare all'interno del quale deve essere assicurata un'equilibrata distribuzione delle dotazioni di standard e servizi necessarie a garantire la qualità socio-territoriale.
2. Gli indirizzi e le azioni previste nelle U.T.O.E., nonché il relativo dimensionamento delle funzioni e dei servizi, costituiscono, unitamente alle indicazioni programmatiche di cui al successivo comma 8, la componente di strategia territoriale del Piano Strutturale.
3. Nella Tav. 3 del Piano Strutturale sono individuate, sulla base degli specifici caratteri insediativi, territoriali, ambientali e funzionali, nonché degli obiettivi di cui al precedente art. 5, 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.

4. Il Piano Strutturale predispone per ognuna delle U.T.O.E. di cui al precedente comma una specifica Scheda Norma, articolate in una sezione conoscitiva ed in una strategica, contenente:
 - Obiettivi ed azioni specifiche;
 - Invarianti Strutturali riconosciute;
 - Condizioni alla trasformazione derivanti dalle fragilità individuate nel Rapporto Ambientale e negli studi geologico idraulici;
 - Dimensionamento massimo delle trasformazioni
 - Standard urbanistici di progetto
 - Aree da recuperare

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

5. Il Regolamento Urbanistico preciserà la disciplina urbanistica di dettaglio all'interno delle U.T.O.E. nel rispetto degli indirizzi, dei criteri e delle prescrizioni del Piano Strutturale, con particolare riferimento, oltre che alle Schede di cui al precedente comma, alla disciplina di cui al Titolo II (Statuto di Piano Strutturale) ed in particolare alle disposizioni relative ai Sistemi Funzionali degli Insediamenti e delle Infrastrutture, nonché alle Invarianti Strutturali. Queste ultime costituiscono elemento vincolante e prevalente nella definizione della disciplina delle U.T.O.E.
6. La disciplina di cui al precedente comma perseguirà la riqualificazione e la valorizzazione della struttura insediativa esistente, dando priorità al reperimento degli standard e dei servizi necessari alla popolazione ed individuando successivamente, anche in funzione dello stato di efficienza e/o delle potenzialità di adeguamento delle reti di urbanizzazione, gli spazi, i criteri, le modalità per il potenziale completamento del tessuto urbano, in coerenza con il dimensionamento di P.S. di cui all' art. 18.
7. Le azioni di riqualificazione insediativa dovranno essere programmate ed attuate nel rispetto delle risorse essenziali del territorio, in coerenza con le indicazioni derivanti dal Rapporto Ambientale e contribuendo al superamento delle situazioni di criticità in esso evidenziate, nonché alla prevenzione ed al superamento del rischio idraulico, geomorfologico e sismico.
8. La Tav. 3 di P.S. individua, all'interno delle U.T.O.E. e/o in modo interagente con esse, indicazioni strategiche relative a specifiche azioni di riqualificazione insediativa, infrastrutturale, ambientale e paesaggistica che dovranno essere oggetto di specifico approfondimento e programmazione in sede di R.U.
Tali azioni sono riferite a:
 - a) Centralità urbane da valorizzare e/o potenziare;
 - b) Nodi infrastrutturali da riqualificare sotto l'aspetto funzionale, urbanistico e paesaggistico;
 - c) Corridoi infrastrutturali di programma
 - d) Corridoi per la mobilità dolce
 - e) Interventi di ridefinizione ambientale e paesaggistica del margine urbano
9. Le azioni di cui ai precedenti commi dovranno essere programmate nel rispetto degli indirizzi e dei criteri di cui al successivo art. 16, che costituiscono riferimento per la disciplina urbanistica operativa del Regolamento Urbanistico e degli altri atti di governo del territorio di cui all'art. 10 della L.R. n. 1/05.
10. In relazione al carattere generale delle indicazioni di P.S. ed al fine di consentire approfondimenti di dettaglio a scala adeguata, in sede di Regolamento Urbanistico potranno essere apportate lievi modifiche ed eventuali rettifiche alle delimitazioni delle U.T.O.E. di cui alla Tav. 3 del Piano Strutturale, purché non superiori al 10% della superficie della singola U.T.O.E. e ferme restando le quantità insediative previste dalle Schede Norma.

Art. 16 Unità Territoriali Organiche Elementari (U.T.O.E.): Indirizzi ed i criteri per la formazione del Regolamento Urbanistico

1. Le U.T.O.E. (cfr. Tav. 3) ricomprendono ambiti territoriali interessati da componenti del Sistema funzionale degli Inseadimenti, del Sistema funzionale delle Infrastrutture e dei Servizi, nonché dei Sistemi Territoriali. Il Piano Strutturale definisce ai successivi commi gli indirizzi ed i criteri da rispettare nella formazione del Regolamento Urbanistico e degli altri atti di governo del territorio previsti dalla L.R. 1/05, in coerenza ed integrazione con la disciplina di cui al Titolo II delle presenti norme (Statuto) relativa alle componenti territoriali, insediative, infrastrutturali ricadenti nelle U.T.O.E.
2. Il Piano Strutturale prescrive indirizzi criteri da rispettare nell'attuazione del Regolamento Urbanistico, in tal senso sono considerati prioritari gli interventi di riqualificazione, riorganizzazione e riutilizzazione del patrimonio insediativo esistente rispetto a nuovi interventi edilizi. Qualora il R.U. programmi interventi di espansione urbanistica dei tessuti esistenti, questi dovranno essere ubicate in contesti urbanizzati e promuovere la qualità insediativa attraverso concreti interventi di riqualificazione del tessuto esistente, anche attraverso l'implementazione di standard. Il R.U. dovrà assicurare, anche attraverso premialità e incentivi, che ogni nuovo intervento sia l'occasione per migliorare la qualità insediativa globale, sia architettonica e paesaggistica che in termini di sostenibilità energetica ed ecologica. In tal senso il R.U. dovrà incentivare l'edilizia sostenibile, dettare criteri puntuali rispetto all'inserimento paesaggistico di qualità architettonica ed ambientale, in conformità con la morfologia e la storia del territorio.
3. Il R.U., in relazione alle caratteristiche urbanistiche delle diverse parti del tessuto, alle indicazioni derivanti dai Sistemi e Subsistemi territoriali di appartenenza ed agli obiettivi di riqualificazione urbana di cui all'art. 5 delle presenti norme, potrà anche prevedere incrementi insediativi nel rispetto del dimensionamento di P.S., dando priorità agli interventi unitari che apportino qualità urbana. Tali incrementi dovranno essere programmati prioritariamente attraverso le procedure perequative e concorsuali di cui al successivo comma 14.
4. Il Regolamento Urbanistico potrà valutare la possibilità di inserire anche quote di nuova edificazione residenziale in relazione all'esigenza di riqualificazione/potenziamento dei servizi, purché in modo associato, sempre nel rispetto dei limiti del dimensionamento di P.S. Sono da programmare e favorire interventi che comportino *mixité sociale e funzionale* (commerciale, servizi, etc). In tal senso il R.U., in relazione alla componente residenziale, dovrà garantire una equilibrata composizione sociale destinando al *social housing* una quota non inferiore al 20% del dimensionamento previsto.
5. Il R.U. in relazione alla ricognizione e agli obiettivi di riqualificazione potrà prevedere interventi di:
 - A – riorganizzazione del patrimonio edilizio esistente;
 - B – riqualificazione delle aree degradate;
 - C – riorganizzazione funzionale delle aree dismesse;
 - E – riqualificazione delle connessioni con il contesto urbano.

Tali interventi dovranno essere disciplinati in coerenza con gli indirizzi di cui all'art. 11 delle presenti norme.

6. Il R.U., per interventi riferiti a comparti la cui trasformazione incida sul contesto urbano sia per estensione della trasformazione, che per la relazione con funzioni urbane, dovrà ricondurre l'intervento a progetto unitario attraverso Piani Particolareggiati pubblici e/o privati convenzionati da programmare attraverso meccanismi perequativi anche attraverso l'associazione di comparti distinti.
7. Il R.U. dovrà perseguire la riqualificazione insediativa assicurando la ricomposizione del margine urbano, stabilendo interrelazioni tra costruito ed aree periurbane, controllare le trasformazioni in rapporto all'incidenza sul paesaggio, garantire il mantenimento e la riscoperta delle visuali libere e delle relazioni con il paesaggio, sia elementi visivi, che funzionali quali: varchi, visuali, connessioni ecologiche e paesaggistiche.
8. **Centralità urbane da valorizzare e/o potenziare:** costituiscono polarità del sistema insediativo esistente per le quali il R.U. dovrà privilegiare azioni volte a prevedere la qualificazione dello spazio pubblico e dei luoghi di centralità urbana, riferimento identitario della vita sociale da valorizzare e rafforzare. All'interno delle U.T.O.E. il Piano Strutturale persegue, in via prioritaria, la dotazione, il potenziamento e/o la valorizzazione delle centralità esistenti e di programma. In tal senso il R.U. dovrà valorizzare e tutelare le componenti urbane portatrici di identità collettiva quali: piazze, verde, servizi di interesse pubblico ed ad uso pubblico, privilegiandone la collocazione baricentrica rispetto ai tessuti insediativi.
9. **Nodi infrastrutturali da riqualificare sotto l'aspetto funzionale, urbanistico e paesaggistico:** in relazione alle polarità dei servizi e al sistema insediativo, favorendo la diversificazione dei sistemi di accesso e privilegiando la mobilità dolce pedonale e ciclabile, integrata con il sistema funzionale del verde. Per ulteriori specificazioni si rimanda alla disciplina del Sistema Funzionale dei servizi e delle infrastrutture.
10. **Interventi di ridefinizione ambientale e paesaggistica del margine urbano:** per i quali il R.U. dovrà prevedere azioni di riqualificazione urbana attraverso la dotazione di adeguati *filtri a margine degli insediamenti* da attuarsi mediante l'uso del verde e/o sistemazioni paesaggistiche.
11. **Corridoi infrastrutturali di programma / Corridoi per la mobilità dolce:** si rimanda alla disciplina del Sistema Funzionale dei servizi e delle infrastrutture.
12. Al fine di una organica lettura cartografica, all'interno della tavola 3 di Piano Strutturale, vengono ricomprese strategie per le quali valgono le norme di dettaglio già definite e di seguito richiamate all'interno della disciplina delle Invarianti Strutturali art. 6, in particolare:
 - *Ambiti di connessione ecologica e paesaggistica con il sistema idraulico di pianura*, si rimanda alla disciplina delle *Invarianti Strutturali art. 6 co 4.1 lettera b.*
 - *Ambiti di interesse paesaggistico interagente con il centro storico*, si rimanda alla disciplina delle *Invarianti Strutturali art. 6 co 4.1 lettera d.*
 - *Connessioni ecologiche*, si rimanda alla disciplina delle *Invarianti Strutturali art. 6 co 4.1 lettera c.*
 - *Approdo*, si rimanda alla disciplina delle *Invarianti Strutturali art. 6 co 4.1 lettera e.*

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

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

Art. 17 – Criteri per l'adeguamento alle direttive di urbanistica commerciale

- 1.** Il Piano Strutturale, in coerenza con il P.I.T (art 14 co. 1, lettera d, e), mira al mantenimento, alla ricostruzione e alla valorizzazione del tessuto commerciale e dei servizi di interesse delle comunità locali nel territorio comunale.
- 2.** Il R.U. dovrà favorire la presenza della funzione commerciale nelle aree urbane, la presenza degli esercizi di interesse storico-culturale, di tradizione e la presenza organizzata dei centri commerciali naturali. In tal senso costituisce obiettivo di Piano la valorizzazione del nucleo storico consolidato attraverso il recupero e la valorizzazione della rete commerciale di vicinato e degli esercizi tipici, anche per favorire l'offerta turistica intesa come insieme di servizi, prodotti, risorse e attrattività culturali. A tal fine il R.U. potrà favorire accessibilità scambi fisici, funzionali e telematici (cfr art.21 co 15 PTC)
- 3.** Il R.U. dovrà contenere specifiche norme per la disciplina del commercio in sede fissa in attuazione degli indirizzi della L.R.1/05 art.53 comma 3 lettera c), in conformità al D.L. 3/3/1998 n°114 e succ. mod., nonché in coerenza con la L.R. n° 28/ 2005 e s.m.i.
- 4.** Il Piano Strutturale prescrive al R.U. di esplicitare, oltre ai contenuti riferiti alla legislazione vigente, almeno le seguenti indicazioni:
 - coerenze rispetto alle tipologie e agli organismi edilizi in relazione ad eventuali mutamenti di destinazione d'uso;
 - prescrizioni degli standard minimi;
 - condizioni alla trasformazione in relazione alla mobilità ed all'accessibilità dei luoghi ed al contesto paesaggistico.
- 5.** Si rimanda all'art. 18 delle presenti norme la definizione del dimensionamento massimo sostenibile relativo agli insediamenti commerciali.

Art. 18 – Dimensionamento

1. Il Piano Strutturale di Santa Maria a Monte, in attuazione delle disposizioni della L.R. n. 1/05, definisce le dimensioni massime sostenibili degli insediamenti nonché delle infrastrutture e dei servizi necessari per le unità territoriali organiche elementari, sistemi e sub-sistemi nel rispetto del Piano di Indirizzo Territoriale e del Regolamento regionale n. 3/R 2007, nonché sulla base degli standard, di cui al decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444.
2. Il dimensionamento è definito in attuazione degli obiettivi e degli indirizzi strategici assunti dal Piano, ed esplicitato in relazione:
 - a) agli insediamenti esistenti ed ai relativi servizi ed infrastrutture;
 - b) alle previsioni insediative del vigente strumento urbanistico confermate a seguito della valutazione di cui all' articolo 6 del Regolamento n. 3/R 2007 ;
 - c) alle ulteriori previsioni insediative;
 - d) alle conseguenti dotazioni di servizi e infrastrutture, esistenti e di previsione, stabilendone altresì la preventiva o contestuale realizzazione.Il Piano Strutturale detta inoltre prescrizioni per il Regolamento Urbanistico, in conformità ed in coerenza con gli obiettivi e le strategie contenute nel piano medesimo, al fine di garantire la qualità dello sviluppo del territorio e degli insediamenti.
3. Ai fini di cui sopra, il Piano Strutturale definisce altresì la quantificazione minima degli standard urbanistici, dettando i criteri della localizzazione e della distribuzione sul territorio comunale. Gli standard di cui al decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 sono comunque da considerarsi quantità minime inderogabili.
4. Il dimensionamento degli insediamenti contenuto nel P.S. è articolato rispetto alle seguenti funzioni:
 - a) residenziale;
 - b) industriale e artigianale, comprensiva delle attività commerciali all'ingrosso e depositi;
 - c) commerciale relativa alle medie e grandi strutture di vendita;
 - e) turistico – ricettiva;
 - f) direzionale, comprensiva delle attività private di servizio;
 - g) agricola e funzioni connesse e complementari, ivi compreso l'agriturismo.
5. In coerenza con le disposizioni della L.R. 1/05 e del Regolamento attuativo n. 2R, il dimensionamento delle funzioni è espresso in metri quadrati di superficie utile lorda (Sul). La funzione residenziale è espressa anche in abitanti teorici, mentre la funzione turistico-ricettiva è espressa in numero di posti letto.
6. Le Schede Norma e le tabelle in appendice alla presenti norme individuano in dettaglio il dimensionamento relativo alla singole U.T.O.E. in riferimento alle funzioni di cui al precedente comma 4.
7. **Insediamenti residenziali:** la determinazione del dimensionamento residenziale (per il cui approfondimento si rimanda alla Relazione di P.S.) poggia sulla valutazione di alcuni aspetti capaci di incidere concretamente sulle capacità di evoluzione della struttura insediativa comunale, ed in particolare:
 - a) La dinamica demografica

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

Sulla base delle verifiche quadro conoscitivo, e in riferimento agli obiettivi di cui all'art. 5 delle presenti norme, il Piano Strutturale individua un dimensionamento residenziale complessivo, calibrato sulla domanda attesa per il decennio 2013-2023, articolato successivamente rispetto alla incidenza del recupero/riuso, dell'edilizia sociale, degli interventi diffusi nel patrimonio esistente. Le Schede U.T.O.E. e la tabella in appendice alle presenti norme individuano il dimensionamento relativo alle singole U.T.O.E. in relazione alle diverse tipologie di intervento.

Sulla base di specifiche valutazioni (per la quali si rimanda alla Relazione di Piano) viene 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 residenziale di Piano risulta essere il seguente:

Tipologia di intervento	SUL	Alloggi	Abitanti	Rapporto
Recupero e riqualificazione del patrimonio abitativo diffuso	34.000	308	800	43%
Riconversione e rigenerazione urbana	21.250	192	500	27%
Nuovi interventi insediativi	24.310	221	572	30%
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.

Non assume rilevanza invece il dimensionamento residuo del vigente Piano Strutturale, in quanto, come attestato in sede di Variante di monitoraggio al R.U. approvata con Del. C.C. del 28.12.2012, è pari a 12.000 mc, equivalenti a circa 3.000 mq di Sul, che saranno prevalentemente finalizzati alla gestione dell'attività edilizia nel periodo di vigenza delle salvaguardie di cui all'art. 19, ovvero fino all'adeguamento del R.U. al presente Piano Strutturale.

8. Il dimensionamento di cui al precedente comma 6 costituisce riferimento vincolante per la programmazione degli interventi in sede di redazione degli atti di governo del territorio (Regolamento Urbanistico, Programmi Complessi, ecc.). In tal senso, il Piano Strutturale definisce specifici parametri ed indirizzi per la sua utilizzazione, gestione e monitoraggio, ed in particolare:
 - a) Rispetto al dimensionamento complessivo costituisce parametro massimo vincolante la quota dei nuovi interventi insediativi (30% del totale), da utilizzare ove non sussistano alternative di

riuso/recupero del patrimonio edilizio esistente che non comportino consumo di suolo non urbanizzato.

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

Data la natura diffusa degli interventi sul patrimonio abitativo, che saranno prevalentemente realizzati attraverso operazioni puntuali di recupero, ristrutturazione ed ampliamento di singoli organismi edilizi senza significativa incidenza sulle caratteristiche funzionali, urbanistiche e morfologiche del tessuto di appartenenza, nonché al fine di favorire modesti interventi sul patrimonio edilizio esistente volti a soddisfare le esigenze abitative dei nuclei familiari residenti, sono da computare nel dimensionamento di P.S. gli interventi che comportano un aumento di più di una unità immobiliare residenziale rispetto a quelle legittimamente esistenti nell'organismo edilizio oggetto di intervento alla data di adozione del P.S.

- c) Il dimensionamento è articolato in relazione alla singole U.T.O.E., ferma restando la possibilità di gestione flessibile nell'ambito del medesimo subsistema territoriale, con possibilità, in sede di redazione del R.U., di trasferimenti tra U.T.O.E. entro un tetto massimo del 20% del dimensionamento delle U.T.O.E. interessate.

Il dimensionamento complessivo degli insediamenti residenziali 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.

- 9. Insediamenti industriali e artigianali:** in attuazione degli obiettivi di cui all'art. 5 delle presenti norme, il Piano Strutturale conferma il ruolo strategico del polo produttivo di Ponticelli e la necessità di consolidamento e riqualificazione dell'insediamento artigianale/industriale di Montecalvoli basso. Pertanto, a fronte di previsioni insediative rimaste in larga misura non attuate (vedi Relazione di Piano Strutturale), viene confermato il dimensionamento residuo pari a **70.000 mq di SUL**. Il dimensionamento è articolato in relazione alle singole U.T.O.E., ferma restando la possibilità di gestione flessibile nell'ambito del medesimo subsistema territoriale, con possibilità, in sede di redazione del R.U., di trasferimenti tra U.T.O.E. entro un tetto massimo del 20% del dimensionamento delle U.T.O.E. interessate. 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.

- 10. Insediamenti commerciali:** in attuazione degli obiettivi di cui all'art. 5 delle presenti norme, 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. Pertanto, a fronte di previsioni insediative rimaste in larga misura non attuate (vedi Relazione di Piano Strutturale), viene confermato il dimensionamento residuo pari a **45.000 mq di SUL**. Il dimensionamento è articolato in relazione alle singole U.T.O.E., ferma restando la possibilità di gestione flessibile nell'ambito del medesimo subsistema territoriale, con possibilità, in sede di redazione del R.U., di trasferimenti tra U.T.O.E. entro un tetto massimo del 20% del dimensionamento delle U.T.O.E. interessate. 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.

11. Insedimenti turistico ricettivi: il Quadro Conoscitivo evidenzia la tipologia e la distribuzione delle attività turistico ricettive presenti nel territorio comunale (alberghi e strutture ricettive extra alberghiere). I dati del Quadro Conoscitivo individuano una capacità complessiva attuale di circa 200 posti letto, di cui circa 150 all'interno di strutture di tipo alberghiero.

Il Piano Strutturale, sulla base degli obiettivi strategici formulati dall'Amministrazione Comunale e dalla comunità locale, 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 della L.R. 42/00.

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

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

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

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

Il Regolamento Urbanistico, nel rispetto degli indirizzi e criteri di cui al comma 10 dell'art. 11 delle presenti norme, individuerà nel dettaglio la tipologia e la localizzazione degli interventi con funzione turistico ricettiva, in relazione agli obiettivi di valorizzazione delle U.T.O.E. e del territorio rurale. Eventuali nuove strutture alberghiere nel territorio rurale potranno essere realizzate unicamente nel contesto di operazioni di recupero del patrimonio edilizio esistente.

Gli interventi di ampliamento di attività ricettive esistenti e/o di realizzazione di nuove strutture per il turismo rurale sono ammessi unicamente alle condizioni di cui all'art. 57 del vigente PTC, con particolare riferimento all'esclusione delle aree di cui all'art. 57.1.3 (aree ad esclusiva funzione agricola, aree boscate, aree di crinale, aree umide e di paesaggio fluvio lacuale, aree a pericolosità idraulica e geomorfologica elevata).

12. Insedimenti direzionali e di servizio a carattere privato: Il Piano Strutturale, sulla base degli obiettivi strategici formulati dall'Amministrazione Comunale e dalla comunità locale, prevede il potenziamento e la valorizzazione di tali attività in forme compatibili con il tessuto insediativo ed

il territorio rurale, da attuarsi prioritariamente attraverso il recupero e la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e/o interventi di riqualificazione urbana. Pertanto, a fronte di previsioni insediative rimaste in larga misura non attuate (vedi Relazione di Piano Strutturale), viene confermato il dimensionamento residuo pari a **8.500 mq di SUL**.

13. Attività agricole e funzioni connesse: il Quadro Conoscitivo individua nel dettaglio il numero, la tipologia e la distribuzione delle aziende agricole ricettive presenti nel territorio comunale. All'interno del territorio rurale, le trasformazioni collegate alle attività agricole ed alle funzioni connesse sono disciplinate ai sensi della L.R. 1/05 e del relativo regolamento di attuazione n. 5R. In particolare, fermo restando l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero degli edifici esistenti, la costruzione di nuovi edifici rurali è consentita soltanto se necessaria alla conduzione del fondo e all'esercizio delle attività agricole e quelle connesse.

Il Regolamento Urbanistico, in attuazione delle disposizioni del P.S. e sulla base degli elementi conoscitivi a disposizione, disciplinerà la possibilità di realizzazione di annessi agricoli eccedenti la capacità produttiva dell'azienda o di nuovi annessi non soggetti al rispetto delle superfici fondiari minime ai sensi dell'art. 5 del Regolamento 5R.

Per quanto riguarda le attività agrituristiche, l'eventuale superamento dei limiti di ospitalità di cui all'art. 12 della L.R. 23.06.2003 n.30 dovrà essere computato all'interno del dimensionamento delle attività turistico ricettive di cui al presente articolo.

14. Dotazione di Standard Urbanistici: la verifica dimensionale relativa allo stato di attuazione degli Standard (cfr Relazione di Piano Strutturale), ovvero la dotazione comunale complessiva di aree per standard urbanistici di cui al DM 1444/68 è riferita ai due parametri:

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

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

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

La tabella allegata evidenzia la dotazione di standard ed il relativo stato di attuazione rispetto all'intero territorio comunale:

VERIFICA DEGLI STANDARDS

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

Dalla tabella emerge una dotazione di standard pro capite pari a **20,8** mq/ab², leggermente superiore rispetto ai minimi di legge (il D.M. 1444/68 prevede come minimo inderogabile 18 mq/ab per i residenti e 11,5 mq/ab per la sola parte di verde e parcheggi), ma complessivamente insoddisfacente considerando l'obiettivo del P.S. del 1998 di raggiungere un standard di 30 mq/abitante.

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

Il Piano Strutturale conferma l'obiettivo del P.S. vigente di incrementare gli standard procapite rispetto al minimo di legge, fino al raggiungimento della quota di 30 mq/ab. Tale obiettivo di qualità deve essere necessariamente articolato e graduato in relazione alle differenti tipologie di standard, nonché alle modalità di programmazione/attuazione degli interventi di trasformazione urbanistica e territoriale in sede di R.U.

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

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

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

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

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 (a verde o a parcheggio). Il livello prestazionale richiesto dal P.S. 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 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.

Sulla base dei criteri, di cui sopra, il **fabbisogno di standard collegato agli obiettivi** di qualità del PS è il seguente:

- adeguamento della dotazione di standard in relazione alla popolazione insediata: 121.726 mq;
- dotazione di standard necessaria per la popolazione prevista: 56.130 mq ;
- fabbisogno complessivo (popolazione insediata + prevista): 177.856 mq

² Calcolata sulla popolazione al 31.12.12, pari a 13287 abitanti

Il raggiungimento di tale obiettivo teorico comporterebbe un incremento della dotazione complessiva comunale di standard pari a circa il 60% rispetto alla dotazione attuale. Tale incremento dovrà essere perseguito gradualmente in coerenza con i criteri e gli indirizzi, di cui al presente comma, nonché rispetto alla verifica del livello qualitativo dei servizi.

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

Per quanto riguarda i servizi di interesse generale e le attrezzature scolastiche, il R.U. dovrà dimensionare tali servizi anche considerando le aggregazioni di parti del sistema insediativo, corrispondenti alle U.T.O.E., da collegare funzionalmente per il soddisfacimento dello standard urbanistico. Lo standard relativo a specifici servizi potrà non essere soddisfatto in ogni singola U.T.O.E. purché lo sia all'interno di queste aggregazioni.

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

- 15.** In attuazione degli obiettivi del P.S. di contenimento del consumo di suolo e controllo, anche attraverso l'utilizzo degli strumenti perequativi e delle procedure concorsuali di cui all'art. 16 delle presenti norme, della dinamiche collegate alla rendita immobiliare quale fattore di limitazione e condizionamento all'equilibrato sviluppo degli insediamenti, la variante generale di R.U. di adeguamento al presente Piano Strutturale non potrà rendere efficace una quota superiore al 60% del dimensionamento massimo riferito alle diverse funzioni. Quote ulteriori di tale dimensionamento potranno essere utilizzate solo a seguito della progressiva attuazione delle previsioni urbanistiche, verificata attraverso atti di monitoraggio periodici. Resta salva la facoltà del R.U. di rilocalizzare, attraverso specifiche varianti, le previsioni urbanistiche all'interno del dimensionamento già programmato.

Art. 19 – Condizionamenti e criteri di fattibilità per la formulazione del R.U.

1 – Criteri Generali

La trasformabilità del territorio è strettamente legata alle situazioni di pericolosità e di criticità rispetto agli specifici fenomeni che le generano. In sede di Piano Strutturale, ai sensi del DPGR 53/R del 2011 e ss.mm.ii., si è ritenuto di inserire delle misure di protezione, al fine di rendere compatibili le funzioni con le caratteristiche di pericolosità del territorio.

Misure che valgono quali disposizioni prescrittive per la formulazione delle Norme del Regolamento Urbanistico (R.U.), rappresentano dei condizionamenti alla trasformabilità del territorio e perseguono i seguenti obiettivi:

- non incremento della pericolosità e contenimento del rischio;
- adeguamento del patrimonio edilizio ed infrastrutturale esistente alla necessità di protezione di persone e beni rispetto ai fattori geologici-geomorfologici, idraulici e sismici.

L'individuazione delle aree a pericolosità secondo i diversi fattori geologici, idraulici, sismici, nonché delle aree che presentano problematiche idrogeologiche ha permesso di individuare le criticità sulle quali porre attenzione, al fine di una corretta pianificazione, le stesse dovranno essere disciplinate in maniera specifica nel R.U., in relazione alle destinazioni d'uso previste e secondo quanto meglio specificato di seguito.

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

Gli interventi sul territorio dovranno essere accompagnati, secondo le normative vigenti da appositi studi geologici-tecnici che studino l'interazione tra le trasformazioni previste ed il contesto geologico, geomorfologico, idraulico, idrogeologico e sismico in cui le stesse trasformazioni si inseriscono. Tali studi dovranno inoltre dare indicazioni specifiche per la mitigazione e gestione dello stato di rischio accertato.

In generale gli interventi di nuova edificazione, di ristrutturazione urbanistica, di sostituzione o di ristrutturazione edilizia che prevedono variazioni sull'entità e/o della distribuzione dei carichi sul terreno di fondazione, dovranno essere coadiuvati da apposite e adeguate indagini geognostiche, tali da ampliare le conoscenze sulle criticità/pericolosità evidenziate nelle indagini geologiche di supporto al PS.

Il R.U. dovrà definire le condizioni per la gestione degli insediamenti esistenti, la trasformazione degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi, secondo quanto previsto:

- dal PS (contenuti statuari e strategici, quadro conoscitivo ecc);
- dalle direttive dettate del DPGR 53/R del 2011 e ss.mm.ii.;
- dalle prescrizioni, norme e salvaguardie dettate dei Piani di Bacino, dal PIT regionale, dal PTC provinciale e dalla normativa vigente in materia (vedi anche Cap.3).

Le condizioni di fattibilità dovranno fornire indicazioni in merito:

- alle limitazioni delle destinazioni d'uso del territorio e/o sua trasformabilità;
- agli studi e alle indagini da effettuare a livello attuativo ed edilizio;
- alle opere da realizzare per la mitigazione del rischio, da definire sulla base di studi e verifiche che permettano di acquisire gli elementi utili alla predisposizione della relativa progettazione.

Nei paragrafi seguenti saranno trattati i criteri di fattibilità in funzione delle diverse situazioni di pericolosità riscontrate per i fattori geologici, idraulici e sismici.

Il R.U., nella definizione della fattibilità delle previsioni e degli interventi consentiti, dovrà tenere di conto della natura dell'intervento, della presenza di beni e persone, del contesto territoriale, della possibilità che le opere comportino incremento del carico urbanistico, del fatto che possano precludere le possibilità di eliminare le cause che determinano le condizioni di rischio e che aumentino il livello di rischio nelle aree adiacenti.

Il R.U., nella definizione della fattibilità delle previsioni e degli interventi consentiti, dovrà tenere di conto della natura dell'intervento, della presenza di beni e persone, del contesto territoriale, della possibilità che le opere comportino incremento del carico urbanistico, del fatto che possano precludere le possibilità di eliminare le cause che determinano le condizioni di rischio e che aumentino il livello di rischio nelle aree adiacenti.

Ai sensi del DPGR 53/R del 2011 e ss.mm.ii. le condizioni di attuazione delle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali, da adottare in sede di formazione del R.U. sono individuate secondo le seguenti categorie di fattibilità:

Categoria di fattibilità	CRITERI DI DEFINIZIONE
F4	Fattibilità limitata: si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali la cui attuazione è subordinata alla realizzazione di interventi di messa in sicurezza che vanno individuati e definiti in sede di redazione del medesimo regolamento urbanistico, sulla base di studi, dati da attività di monitoraggio e verifiche atte a determinare gli elementi di base utili per la predisposizione della relativa progettazione.
F3	Fattibilità condizionata: si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali per le quali, ai fini della individuazione delle condizioni di compatibilità degli interventi con le situazioni di pericolosità riscontrate, è necessario definire la tipologia degli approfondimenti di indagine da svolgersi in sede di predisposizione dei piani complessivi di intervento o dei piani attuativi o, in loro assenza, in sede di predisposizione dei progetti edilizi.
F2	Fattibilità con normali vincoli: si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali per le quali è necessario indicare la tipologia di indagini e/o specifiche prescrizioni ai fini della valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia.
F1	Fattibilità senza particolari limitazioni: si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali per le quali non sono necessarie prescrizioni specifiche ai fini della valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia.

2 – Condizionamenti e criteri di fattibilità in relazione agli aspetti geologici

Le condizioni di fattibilità sono indicate secondo i criteri di cui al § 3.2.1 dell'allegato A del DPRG 53/R 2011 e ss.mm.ii..

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

In aggiunta ai criteri sopraindicati sono da intendersi prescrittivi per la formulazione delle disposizioni del R.U., quando più restrittivi o non inclusi, i seguenti condizionamenti:

- a) non sono ammissibili previsioni di nuova edificazione o nuove infrastrutture in aree caratterizzate da frane attive;
- b) nelle aree a pericolosità geologica G3 e G2 non è consentita la realizzazione di sbancamenti e riporti consistenti;
- c) qualunque intervento che modifichi l'assetto originario del reticolo idrografico minore dovrà essere supportato da uno studio che verifichi la funzionalità del sistema drenante nelle condizioni attuali e con le modifiche previste.
- d) i tombamenti, di qualsiasi entità, in aree urbane o agricole, dovranno essere opportunamente dimensionati e supportati da apposito progetto, che dimostri la funzionalità dell'opera, fermo restando il rispetto dell'art. 1 comma2 LR21/2012.
- e) nelle aree a pericolosità G3 e G2, al fine di contenere e/o ridurre l'erosione superficiale gli interventi dovranno essere diretti a mantenere delle linee di drenaggio secondo direttrici a bassa pendenza, in maniera tale da ridurre l'energia delle acque superficiali, il ruscellamento superficiale ed il trasporto solido delle acque incanalate.
- f) Sono da incentivare la realizzazione o la manutenzione ed il ripristino delle opere di sistemazione idraulica agraria di presidio, il mantenimento di una fascia di rispetto a terreno saldo dai cigli di scarpate e dalla rete di regimazione delle acque.

3 – Condizionamenti e criteri di fattibilità in relazione agli aspetti idraulici

Le condizioni di fattibilità sono indicate secondo i criteri di cui al § 3.2.2 dell'allegato A del DPRG 53/R 2011 e ss.mm.ii..

Nelle aree di pericolosità idraulica individuate nelle cartografie del Piano di Bacino PAI, si applicano, oltre ai criteri suddetti anche le norme, le salvaguardie e le condizioni di trasformazione disposte dal Piano di Bacino stesso.

Nelle aree classificate dal PS o dal PAI come aree a pericolosità idraulica molto elevata, valgono, quando più restrittive delle prescrizioni contenute nelle norme del Piano di Bacino stesso, le norme di cui alla L.R. n° 21 del 2012.

In aggiunta ai criteri sopraindicati è da intendersi prescrittivo per la formulazione delle disposizioni del R.U., quando più restrittivo o non incluso, il seguente condizionamento:

- a) nelle aree a pericolosità idraulica I3 e I2 non è consentita la realizzazione di sbancamenti e riporti consistenti.

4 – Condizionamenti e criteri per le situazioni connesse a problematiche idrogeologiche

Nei casi in cui la destinazione prevista possa incrementare una situazione di squilibrio in atto della risorsa idrica o generare situazioni di criticità, la sua attuazione è subordinata alla preventiva o contestuale esecuzione di interventi di eliminazione o mitigazione dello stato di rischio accertato o potenziale, tenuto conto della natura della trasformazione e delle attività ivi previste.

L'attuazione può essere anche condizionata al rispetto di specifiche prescrizioni tese a contenere i possibili rischi d'inquinamento.

La tutela della qualità e quantità delle acque deve costituire obiettivo principale e condizione di compatibilità per ogni tipo di intervento sul territorio, in maniera da prevenire ogni possibile fonte di rischio di inquinamento/impovertimento di tale risorsa, fondamentale per la qualità della vita.

La tutela di questa risorsa ambientale avviene anche attraverso:

- la riduzione al suo attingimento, favorendo l'incentivazione dei sistemi di raccolta delle acque meteoriche o il riuso di quelle depurate;
- il mantenimento e/o il miglioramento - potenziamento del microreticolo per lo scolo delle acque.

Per aree connesse a problematiche per vulnerabilità idrogeologica si applica quanto previsto dall'art. 20 del PTC della Provincia di Pisa. Il R.U. in funzione delle destinazioni previste dovrà disciplinare in maniera specifica i condizionamenti alla trasformabilità dettati dal PTC.

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

5 – Condizionamenti e criteri per gli aspetti sismici

Nelle aree per cui è stata effettuata l'individuazione delle differenti situazioni di pericolosità sismica le condizioni di attuazione e i criteri di fattibilità sono quelli individuati nel § 3.5 dell'allegato A del DPRG 53/R 2011 e ss.mm.ii..

In generale nel caso di zone suscettibili di instabilità di versante, oltre a rispettare le prescrizioni riportate nelle condizioni di fattibilità geomorfologica, dell'allegato A del DPRG 53/R 2011 e ss.mm.ii., devono essere realizzate indagini geofisiche e geotecniche per le opportune verifiche di sicurezza e per la corretta definizione dell'azione sismica. Tali indagini saranno tuttavia da rapportare al tipo di verifica, all'importanza dell'opera e al meccanismo del movimento franoso e al contesto geomorfologico esistente.

Art. 20 – Misure di salvaguardia

1. Per il perseguimento degli obiettivi del presente Piano Strutturale ed al fine di consentire la corretta applicazione dei criteri e degli indirizzi relativi allo Statuto del territorio, si attivano le seguenti salvaguardie, da rispettare fino all'approvazione della variante generale di adeguamento del Regolamento Urbanistico o comunque per il periodo stabilito all'art. 53 comma 2 lettera h della L.R. 1/05.
2. Per le Invarianti Strutturali di cui all'art. 6 delle presenti norme valgono le relative disposizioni. Gli eventuali interventi che interessino beni ed aree individuate come Invarianti Strutturali devono essere approvati ed attuati in coerenza con gli indirizzi e le prescrizioni definite dal P.S.
3. Le previsioni urbanistiche subordinate all'approvazione di Piani Attuativi di cui all'art. 65 della L.R. 1/05 ed all'art. 12 delle NTA di R.U. mantengono efficacia limitatamente ai seguenti casi:
 - a. Piani Attuativi convenzionati alla data di adozione del presente Piano Strutturale
 - b. Piani Attuativi adottati e/o approvati dopo il 30 marzo 2007 (ultimo quinquennio del R.U.) la cui efficacia sia stata confermata dalla variante di monitoraggio al R.U. approvata con Del. C.C. del 28.12.12;
 - c. Piani Attuativi relativi a comparti urbanistici individuati con apposite varianti al R.U. dalla cui approvazione non sia decorso il quinquennio di cui all'art. 55 comma 5 della L.R. 1/05;
 - d. Piani Attuativi relativi ad interventi urbanistici relativi con destinazione produttiva, turistico ricettiva, agricola o comunque a destinazione non residenziale, in quanto compatibili con il dimensionamento residuo di Piano Strutturale
 - e. Piani di Recupero approvati per i quali la relativa Delibera Comunale di approvazione stabilisca espressamente di prescindere dalla stipula di convenzione in relazione all'esiguità degli interventi.
4. I Piani Attuativi di cui al precedente comma 3 potranno essere approvati e convenzionati nel rispetto del dimensionamento residuo dal Piano Strutturale vigente. I Piani Attuativi di cui ai punti "c" e "d" del medesimo comma devono essere approvati ed attuati in coerenza con gli indirizzi e le prescrizioni contenute negli elaborati grafici e normativi del presente Piano Strutturale, con particolare riferimento alla disciplina delle Invarianti Strutturali. L'Amministrazione Comunale potrà avvalersi di specifici organi tecnici consultivi per la valutazione dei suddetti requisiti di coerenza.
5. Il rilascio di Permessi di Costruire relativi a nuove costruzioni destinazione residenziale è ammesso limitatamente agli interventi che prevedano la realizzazione di un numero non superiore a quattro nuove unità abitative e volumi di nuova costruzione non superiori a 1200 mc. Gli interventi soggetti alla preventiva approvazione di progetti planivolumetrici ai sensi delle NTA del vigente R.U. sono ammessi previo parere favorevole di conferenza dei servizi interna alla struttura comunale.
L'individuazione dei lotti edificatori fa riferimento all'assetto fondiario alla data di adozione della Variante di monitoraggio del R.U. (del. C.C. n. 41 Del 27.09.2012), senza tener conto degli eventuali frazionamenti successivi a tale data.

Fino all'approvazione del R.U. non è ammesso il rilascio di permessi di costruire per nuove edificazioni residenziali nelle aree interessate dal SIR Cerbaie.

Sono escluse dalle disposizioni di cui al presente comma le richieste di Permesso di Costruire relative a Piani Attuativi convenzionati, a planivolumetrici approvati precedentemente alla data di adozione del Piano Strutturale, a piani e programmi di rilevanza pubblica e sociale (Case Minime-autocostruzione).

6. Gli interventi e le opere di interesse pubblico, di cui non sia già stato approvato il progetto definitivo, sono tenute alla verifica di coerenza e conformità al P.S. adottato secondo le modalità di cui al precedente comma 4.

7. Gli interventi diversi da quelli di cui ai precedenti commi sono attuabili nel rispetto della disciplina prevista dal vigente R.U., di cui si richiamano in particolare le seguenti disposizioni:

- Nelle zone ad elevata pericolosità idraulica, geomorfologica e sismica tutti gli interventi dovranno essere realizzati nel rispetto delle disposizioni di cui al vigente Piano di Assetto Idrogeologico (DPCM 6.05.2005), nonché del Regolamento regionale n. 53/R e della L.R. 21/2012;
- Nelle zone ricadenti all'interno del S.I.R./S.I.C. "Cerbaie", tutti gli interventi che comportano trasformazione di suoli inedificati e/o suscettibili di produrre effetti sul sito (siano essi soggetti a Piano Attuativo o a intervento diretto) devono essere realizzati nel rispetto del Piano di Gestione approvato dalla Provincia di Pisa con Del. n. 9 del 20.01.2014

8. Dall'approvazione del presente PS e fino all'approvazione del nuovo R.U. la fattibilità degli interventi diretti o P.A. dovrà essere valutata secondo il DPGR 53/R del 2011 e ss.mm.ii., tenendo conto delle pericolosità di cui al presente PS e secondo quanto previsto al cap. 7 della relazione geologica, con particolare riferimento ai condizionamenti e criteri di fattibilità per la formulazione del R.U.

9. Sono esclusi dalle disposizioni di cui al precedente comma:

- i Piani Attuativi convenzionati alla data di approvazione del presente Piano Strutturale;
- i Piani Attuativi adottati e/o approvati dopo il 30 marzo 2007 (ultimo quinquennio del R.U.) la cui efficacia sia stata confermata dalla variante di monitoraggio al R.U. approvata con Del. C.C. del 28.12.12 possono essere attuati, nel rispetto delle disposizioni di legge vigenti, ad eccezione di quei Piani Attuativi che incidono su un'area a pericolosità G4 e/o I4, per cui è necessaria una rivalutazione in funzione delle nuove e rilevanti pericolosità individuate dal Piano Strutturale.

APPENDICE

TABELLE DIMENSIONAMENTO

DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE		Abitanti al 31/12/12*	incremento teorico PS		recupero (sul)		recupero (abitanti)		riconversione (sul)		riconversione (abitanti)		nuovi interventi (sul)		nuovi interventi (abitanti)	
			Teorico	Piano	Teorico (44%)	Piano	Teorico (44%)	Piano	Teorico (28%)	Piano	Teorico (28%)	Piano	Teorico (28%)	Piano	Teorico (28%)	Piano
UTOE PS 1998																
UTOE 1 A	1B2 S. Maria a Monte															
	1C1 S. Sebastiano															
	2A1 Lungomonte															
	Case sparse fuori UTOE															
Totale	2490	337	206	6307	5355	148	126	4013	1275	94	30	4013	2125	94	50	
UTOE 1 B	1C3 Via di Bientina															
	Case sparse fuori UTOE	408	55	70	1033	680	24	16	658	425	15	10	658	1870	15	44
UTOE 1 C	1C1 Via Melone															
	Case sparse fuori UTOE	357	48	44	904	595	21	14	575	170	14	4	575	1105	14	26
UTOE 2 A	1B1 Pregiuntino															
	1B1 Via Bindone															
	1C1 Falorni Le Lezze															
	1C1 Pregiuntino															
	1C2 Via del Bruno															
Case sparse fuori UTOE	1379	187	123	3493	2805	82	66	2223	510	52	12	2223	1913	52	45	
UTOE 2 B	1C1 Paniaccio															
	1C1 Fontine															
	Case sparse fuori UTOE	206	28	24	522	425	12	10	332	170	8	4	332	425	8	10
UTOE 3	1C1 Casini															
	1C1 Cerretti															
	Case sparse fuori UTOE	831	113	82	2105	1360	50	32	1339	638	32	15	1339	1487	32	35
UTOE 4	1A2 Tavolaia															
Totale	74	10	19	187	255	4	6	119	128	3	3	119	425	3	10	
UTOE 5	1C1 Montecalvoli															
	1B3 Montecalvoli															
	2A1 Montecalvoli															
	2A1 Montecalvoli basso															
	2A2 via Francesca Montecalvoli															
Totale	3234	438	670	8191	8500	193	200	5213	13600	123	320	5213	6375	123	150	
UTOE 6	2A1 Cinque Case															
Totale	184	25	34	466	510	11	12	297	425	7	10	297	510	7	12	
UTOE 7	2A1 S. Donato Fiorenzuola															
	Case sparse fuori UTOE	674	91	92	1707	1700	40	40	1086	510	26	12	1086	1700	26	40
UTOE 8	2A1 Ponticelli															
	2A2 Ponticelli															
	2A2 via Francesca per Ponticelli															
	2B1 Ponticelli															
Totale	1576	213	306	3992	4080	94	96	2540	2550	60	60	2540	6375	60	150	
UTOE 9	2C Area Produttiva Ponticelli															
	Case sparse fuori UTOE	487	66	10	1234	425	29	10	785		18		785		18	
Utoe Totale	11900	1612		30141		709		19181		451		19181		451		
Territorio rurale Totale	1387	188	192	3513	7310	83	172	2236	850	53	20	2236		53		
Totale Comune	13287	1800	1872	0	34000	0	800	21416	21250	504	500	21416	24310	504	572	

* Dati forniti dall'Amministrazione Comunale

DIMENSIONAMENTO FUNZIONI NON RESIDENZIALI PREVISIONI DI P.S.		industriale e artigianale (sul)	commerciale medie strutture (sul)	direzionale e di servizio (sul)	turistico ricettivo (sul) **	turistico ricettivo (posti letto)
UTOE	UTOE PS 1998					
Sistema della collina	UTOE 1 A 1B2 S. Maria a Monte 1C1 S. Sebastiano 2A1 Lungomonte Case sparse fuori UTOE Totale		1000	1500	1250	63
	UTOE 1 B 1C3 Via di Bientina Case sparse fuori UTOE Totale		1000	1000		
	UTOE 1 C 1C1 Via Melone Case sparse fuori UTOE Totale					
	UTOE 2 A 1B1 Pregiuntino 1B1 Via Bindone 1C1 Falorni Le Lezze 1C1 Pregiuntino 1C2 Via del Bruno Case sparse fuori UTOE Totale					
	UTOE 2 B 1C1 Paniaccio 1C1 Fontine Case sparse fuori UTOE Totale					
	UTOE 3 1C1 Casini 1C1 Cerretti Case sparse fuori UTOE Totale					
	UTOE 4 1A2 Tavolaia Totale					
Sistema della pianura	UTOE 5 1C1 Montecalvoli 1B3 Montecalvoli 2A1 Montecalvoli 2A1 Montecalvoli basso 2A2 via Francesca Montecalvoli Totale	10000	4000	2000		
	UTOE 6 2A1 Cinque Case Totale					
	UTOE 7 2A1 S. Donato Fiorenzuola Case sparse fuori UTOE Totale					
	UTOE 8 2A1 Ponticelli 2A2 Ponticelli 2A2 via Francesca per Ponticelli 2B1 Ponticelli Totale		4000	2000	1500	75
	UTOE 9 2C Area Produttiva Ponticelli Case sparse fuori UTOE Totale	60000	35000	2000	1250	62
Territorio rurale					2500*	200
Totale		70000	45000	8500	6500	400

* attraverso recupero del pee ed escluso strutture turistiche integrate alla residenza

** la sul è riferita solo agli alberghi e alle residenze turistiche alberghiere, per le altre tipologie di strutture ricettive, le superfici utili lorde dovranno essere definite dal R.U. nel rispetto della normativa di settore entro un parametro massimo di 5 mq/posto letto