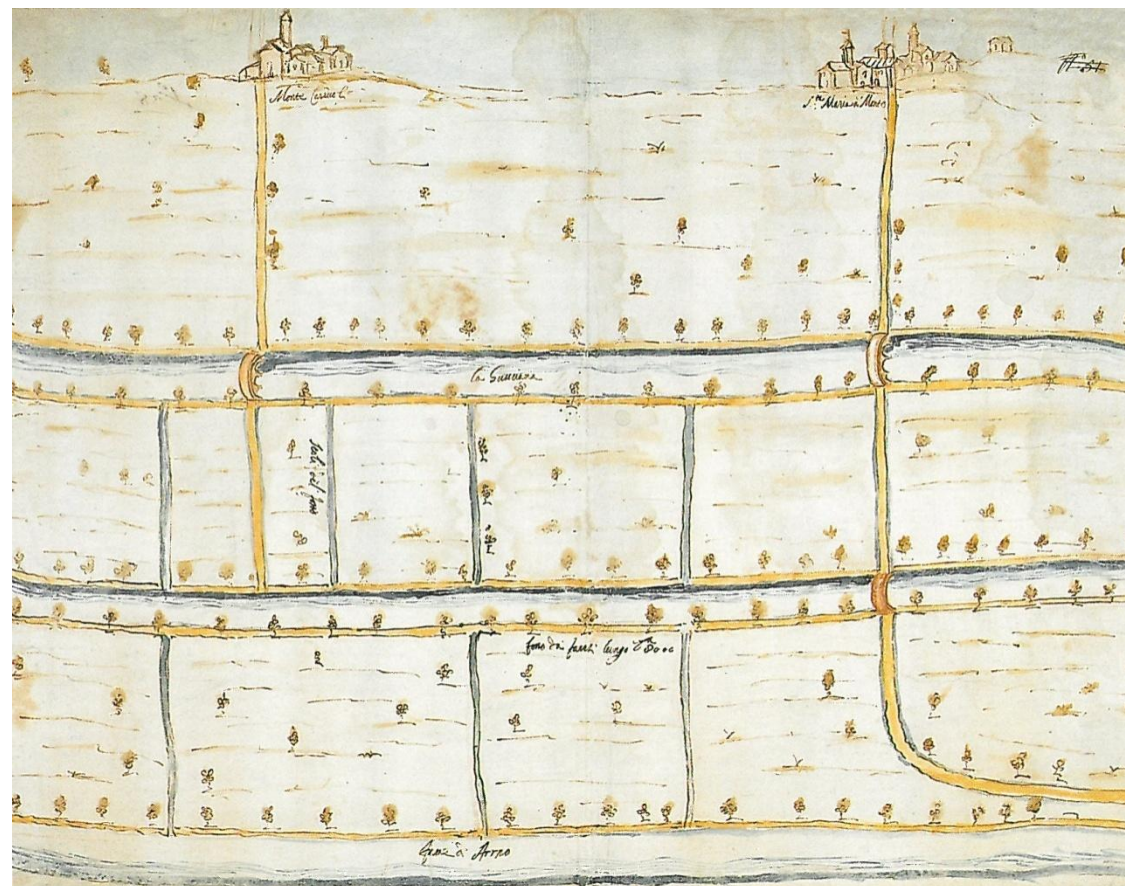




Comune di Santa Maria a Monte
(Provincia di Pisa)



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

Schede Norma U.T.O.E.

Approvazione

Luglio 2014

POPOLAZIONE : 3255 abitanti (al 31/12/2012 fonte: *Ufficio Anagrafe Comunale*)

UTOE 1A: 2490 abitanti

UTOE 1B: 408 abitanti

UTOE 1C: 357 abitanti

VERIFICA DEGLI STANDARD URBANISTICI ATTUATI RISPETTO ALLA POPOLAZIONE INSEDIATA

Verifica rispetto al D.M. 1444/68

DESTINAZIONE	NECESSARI (mq)	ATTUATI (mq)	VERIFICA (mq)
TOTALI	18 mq/ab x 3255 ab = 58590	30335	-28255
UTOE 1a	18 mq/ab x 2490 ab = 44820	30335	-14485
UTOE 1b	18 mq/ab x 408 ab = 7344	0	-7344
UTOE 1c	18 mq/ab x 357 ab = 6426	0	-6426
PARCHEGGIO TOTALI	2,5 mq/ab x 3255 ab = 8138	6948	-1190
UTOE 1a	2,5 mq/ab x 2490 ab = 6225	6948	723
UTOE 1b	2,5 mq/ab x 408 ab = 1020	0	-1020
UTOE 1c	2,5 mq/ab x 357 ab = 893	0	-893
SERVIZI DI INTERESSE COLLETTIVO TOTALI	2 mq/ab x 3255 ab = 6510	2940	-3570
UTOE 1a	2 mq/ab x 2490 ab = 4980	2940	-2040
UTOE 1b	2 mq/ab x 408 ab = 816	0	-816
UTOE 1c	2 mq/ab x 357 ab = 714	0	-714
SERVIZI SCOLASTICI TOTALI	4,5 mq/ab x 3255 ab = 14648	15241	593
UTOE 1a	4,5 mq/ab x 2490 ab = 11205	15241	4036
UTOE 1b	4,5 mq/ab x 408 ab = 1836	0	-1836
UTOE 1c	4,5 mq/ab x 357 ab = 1607	0	-1607
VERDE PUBBLICO TOTALI	9 mq/ab x 3255 ab = 29295	5206	-24089
UTOE 1a	9 mq/ab x 2490 ab = 22410	5206	-17204
UTOE 1b	9 mq/ab x 408 ab = 3672	0	-3672
UTOE 1c	9 mq/ab x 357 ab = 3213	0	-3213

Verifica rispetto agli obiettivi di P.S. approvato con Del. C.C. n. 129 del 14.10.1998.

DESTINAZIONE	NECESSARI (mq)	ATTUATI (mq)	VERIFICA (mq)
TOTALI	30 mq/ab x 3255 ab = 97650	30335	-67315
UTOE 1a	30 mq/ab x 2490 ab = 74700	30335	-44365
UTOE 1b	30 mq/ab x 408 ab = 12240	0	-12240
UTOE 1c	30 mq/ab x 357 ab = 10710	0	-10710

PRESENZA DI VINCOLI E AREE DI RISPETTO

Vincoli derivanti da leggi nazionali e regionali

Vincolo idrogeologico

Reticolo idraulico con fascia di rispetto di 10 metri

dagli argini e dai cigli di sponda

Vincoli Paesaggistici

Vincolo Paesaggistico—"Zona del Parco della Rimembranza"

Aree archeologiche

Aree boscate

Vincolo fluviale

Aree di interesse naturalistico

Sito di importanza regionale - SIR 63 Cerbaie

Zone di rispetto

Vincolo impianti di depurazione delle acque reflue

Elettrodotti linea 132 KV e relativa fascia di rispetto

ANALISI RISPETTO ALLA QUALITA' INSEDIATIVA UTOE 1

Fragilità idraulica/geomorfológica/ambientale:

Situazioni di criticità geomorfologica legate alla presenza diffusa di:

- corpi franosi di vario tipo, la cui composizione litologica dipende dalle formazioni geologiche e dagli agenti esogeni coinvolti nel processo di formazione;
- versanti con elevata acclività.

Presenza di elementi di disturbo: elettrodotto

Dotazione di spazi pubblici (DM 1444/68): sono presenti servizi di interesse pubblico, parcheggi e spazi verdi in quantità inadeguata, mentre risulta soddisfatta la quantità relativa ai servizi scolastici, per i quali tuttavia il dimensionamento deve considerare le aggregazioni insediative.

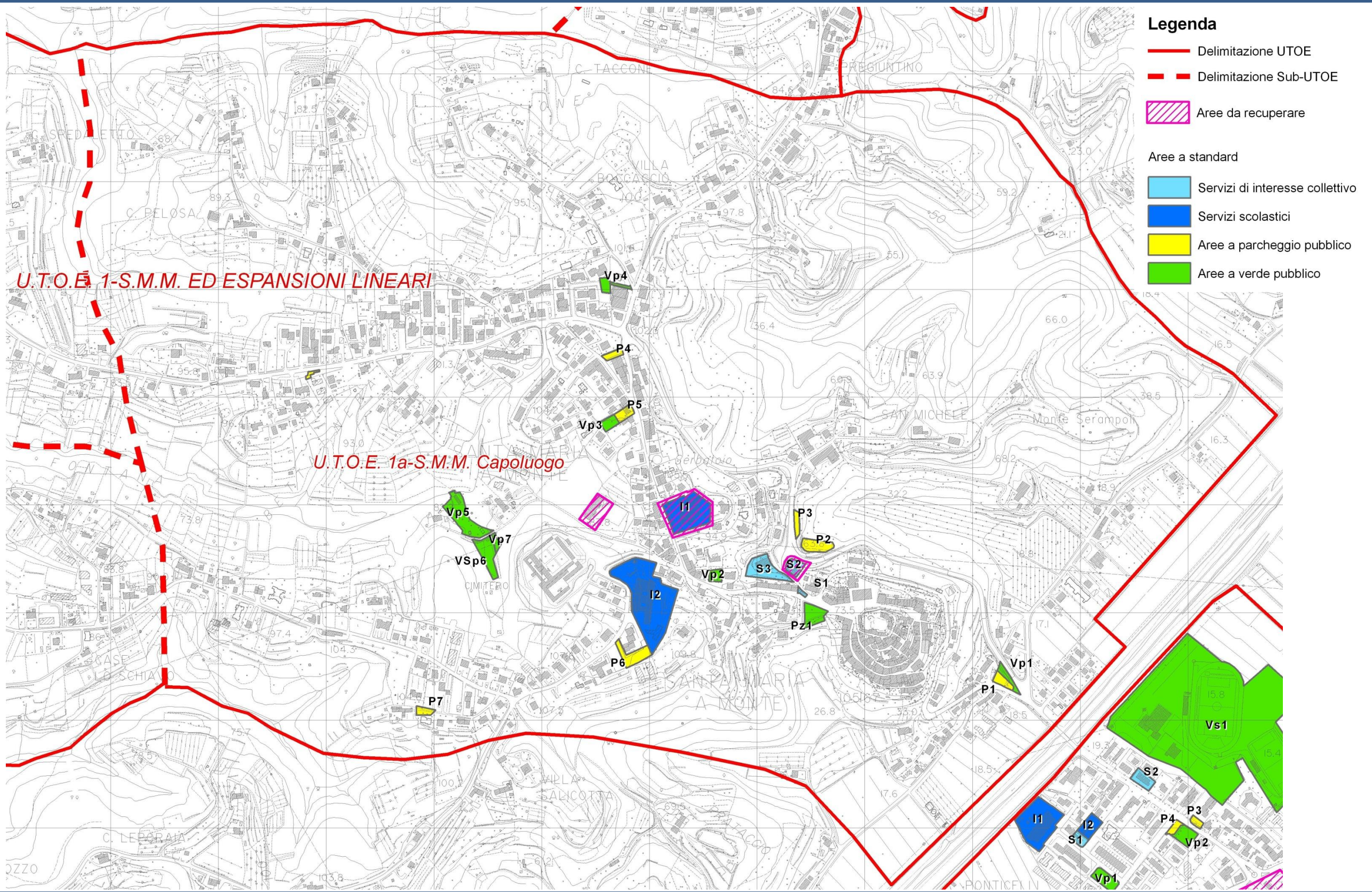
Per quanto riguarda via di Bientina e via Melone si configurano quale sommatoria di residenze lungo strada che risultano prive di spazi di interesse collettivo, di piazze, di esercizi commerciali al dettaglio, di centralità.

Qualità architettonica: il nucleo storico, e la sua Rocca, è di rilevante valore storico, urbanistico architettonico e paesaggistico si configura quale elemento fondamentale della struttura territoriale. Significative le aree a verde intercluse ed esterne rispetto al centro, così come i percorsi storici, i camminamenti, gli accessi alla Rocca e le relative opere di arredo.

Elementi di degrado: l'edificazione di recente costruzione, nonché gli interventi di ristrutturazione edilizia, spesso risultano di scarsa qualità architettonica.

SCHEDA UTOE 1_SANTA MARIA A MONTE

QUADRO CONOSCITIVO



SCHEMA UTOE 1_SANTA MARIA A MONTE

STRATEGIE DI PIANO STRUTTURALE

OBIETTIVI E AZIONI DI PIANO STRUTTURALE

- **Rispetto del sistema ambientale** (idraulico, geomorfologico, etc.) anche attraverso il contenimento del consumo di suolo e la promozione di attività compatibili (agricole, ricreative, turistiche) quali forme di presidio del territorio
- **Tutela e valorizzazione del paesaggio:** lasciare libere le visuali, rispettare le connessioni tra tessuto urbano e territorio rurale, tutelare le aree collinari e pedecollinari; conservare gli elementi naturali ed antropici di rilevanza paesaggistica ed ambientale (filari arborei, sistemazioni dei versanti, manufatti produttivi e storico-testimoniali, ecc.); tutela dei panorami e dei punti visivamente significativi (con particolare riferimento ai rapporti visivi "da e verso il centro storico") assicurando i varchi visuali inedificati esistenti. Mantenere l'unitarietà percettiva delle aree e spazi pertinenziali comuni evitandone la frammentazione
- **Creare e migliorare le connessioni ecologiche e funzionali** attraverso l'individuazione di percorsi di mobilità dolce
- **Tutela e valorizzazione del centro storico quale patrimonio identitario** nel suo complesso (compreso lo skyline, le emergenze culturali le testimonianze della cultura materiale locale, il mantenimento delle aree verdi a margine dell'edificato) favorendo la permanenza e la riqualificazione del tessuto storico, anche attraverso l'incentivazione di attività commerciali, di servizio e di terziario
- **Recuperare il patrimonio edilizio esistente di interesse storico tipologico-testimoniale** con interventi appropriati che rispettino le caratteristiche esistenti
- **Privilegiare e incentivare il recupero edilizio rispetto a nuovo consumo di suolo** non ammettendo nuova edificazione che costituisca nucleo isolato rispetto ai tessuti insediativi esistenti
- **Potenziare la dotazione quantitativa e qualitativa dei servizi**, in particolare rispetto alle reti idriche e di depurazione
- **Creare nuove centralità**, ossia piazze, luoghi di aggregazione dove vi siano servizi, anche d'interesse commerciale, spazi di interesse pubblico e/o funzioni pubbliche. Valorizzazione e riqualificazione della centralità del capoluogo, anche attraverso la sistemazione degli spazi pubblici con particolare riferimento a P.za della Vittoria. Per le UTOE 1 b e 1c favorire la formazione di nuove centralità come luoghi di aggregazione dove vi siano servizi, anche d'interesse commerciale, spazi di interesse pubblico e/o funzioni pubbliche
- **Riordinare e riqualificare l'abitato lungo strada** (cfr UTOE 1B e UTOE 1C) intervenendo su nodi infrastrutturali e su spazi pubblici
- **Riqualificazione insediativa per una nuova qualità** attraverso il riequilibrio funzionale e urbanistico degli insediamenti di formazione recente, implementando la sostenibilità ambientale degli interventi edilizi, anche architettonica; garantire qualità del verde e dell'arredo urbano
- **Promozione di nuove forme di residenza** (*social housing*, *co-housing* e di nuovi modelli abitativi)
- **Potenziare le politiche di fruizione turistica per le aree di interesse naturalistico**, anche come ambiti di sviluppo di nuove economie "verdi": agricole, turistiche, ricreative e "culturali"; 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
- **Valorizzazione delle attività turistico ricettive esistenti** attraverso interventi di riqualificazione e potenziamento in modalità coerenti con il tessuto urbanistico ed il contesto ambientale.
- **Attivazione di strategie perequative e compensative** per la restituzione di servizi e standard alla comunità. Controllo della dinamiche collegate alla rendita immobiliare quale fattore di limitazione e condizionamento all'equilibrato sviluppo degli insediamenti. 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.

INVARIANTI STRUTTURALI RICONOSCIUTE

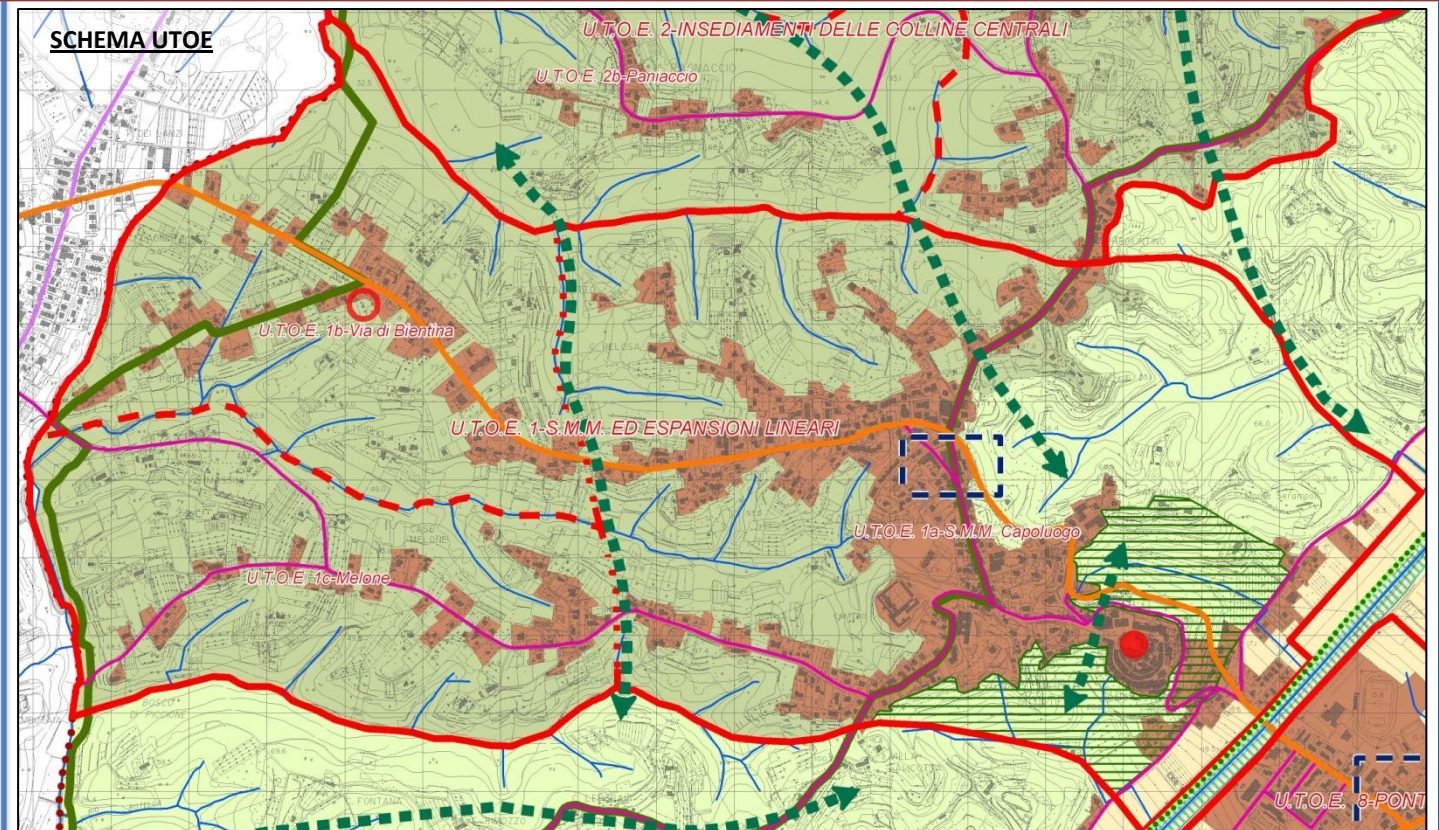
- Parco archeologico
- Tessuto di antica formazione e il suo intorno
- Villa di S. Michele/Mori, Villa Salicotta, Villa Boccaccio
- Edifici di antica formazione che conservano elementi di pregio architettonico e testimoniale
- Architettura religiosa
- Percorsi storici
- Visuali panoramiche dal centro storico verso la campagna e viceversa.
- Filari alberati
- Boschi

ELEMENTI DI CRITICITA' E FRAGILITA' AMBIENTALE E TERRITORIALE

Le nuove previsioni dovranno essere realizzate in prossimità dei nuclei più consistenti contenendo al massimo la necessità di nuova viabilità. Tali interventi dovranno comunque facilitare il miglioramento delle reti fognaria. Dovranno essere mantenuti i corridoi esistenti di relazione tra le aree agricole e i boschi di Via Melone e di Via di Bientina. Da segnalare la presenza di habitat di pregio (Tav. 10.2 Piano di Gestione SIC/SIR Cerbaie) situati a confine tra l'UTOE 1 e l'UTOE 2. Per tali aree devono essere favorite tutte quelle azioni che tendono alla massima conservazione del sito demandando al Piano di Gestione del SIC/SIR ed al RU futuro per quanto alle azioni di trasformazione urbanistica ed edilizia.

CONDIZIONE ALLA TRASFORMAZIONE

- Al fine di non aggravare le specifiche condizioni di pericolosità si dovrà tendere a salvaguardare la stabilità dei versanti, con particolare riferimento alla regimazione delle acque. Gli interventi proposti, quando possibile, non dovranno essere limitati alla conservazione dello stato attuale, ma prevedere il miglioramento dell'assetto geomorfologico ed idraulico complessivo. Si applicano le norme di cui al Cap. 7 della Relazione geologica allegata al PS.
- Verifica dello stato di efficienza delle infrastrutture e dei servizi esistenti (depurazione, ecc.)
- Predisporre regole per gli interventi di trasformazione territoriale basate sulla massima sostenibilità ambientale ed energetica (energie rinnovabili, bioedilizia, ecc.).
- Riqualificazione urbanistica, edilizia ed energetica-prestazionale del patrimonio edilizio esistente.



DIMENSIONAMENTO MASSIMO SOSTENIBILE

Incremento residenziale previsto pari a **320 nuovi abitanti** da insediare, di cui:
abitanti attraverso interventi di recupero e ampliamento del patrimonio edilizio esistente: **156 abitanti**
abitanti attraverso interventi di riconversione e rigenerazione urbana: **44 abitanti**
abitanti attraverso nuovi interventi di espansione edilizia **120 abitanti**

Riqualificazione urbanistica e funzionale delle attività commerciali, produttive e ricettive esistenti nel rispetto del dimensionamento stabilito dal P.S. pari a:

UTOE 1a

- Commerciale medie strutture = 1000 mq sul
- Direzionale e di servizio = 1500 mq sul
- Turistico ricettivo = 1250 mq sul pari a 63 posti letto

UTOE 1b

- Commerciale medie strutture = 1000 mq sul
- Direzionale e di servizio = 1000 mq sul

POPOLAZIONE PREVISTA DAL P.S.: 320+3255= **3575 ab**

STANDARD URBANISTICI DI PROGETTO

Standard necessari in relazione alla popolazione insediata al 2012:

67315 mq

Standard necessari in relazione alla popolazione prevista dal P.S.:

320 ab x 30 mq = 9600 mq

FABBISOGNO COMPLESSIVO: 76915mq

STANDARD PER LE FUNZIONI NON RESIDENZIALI

UTOE 1a

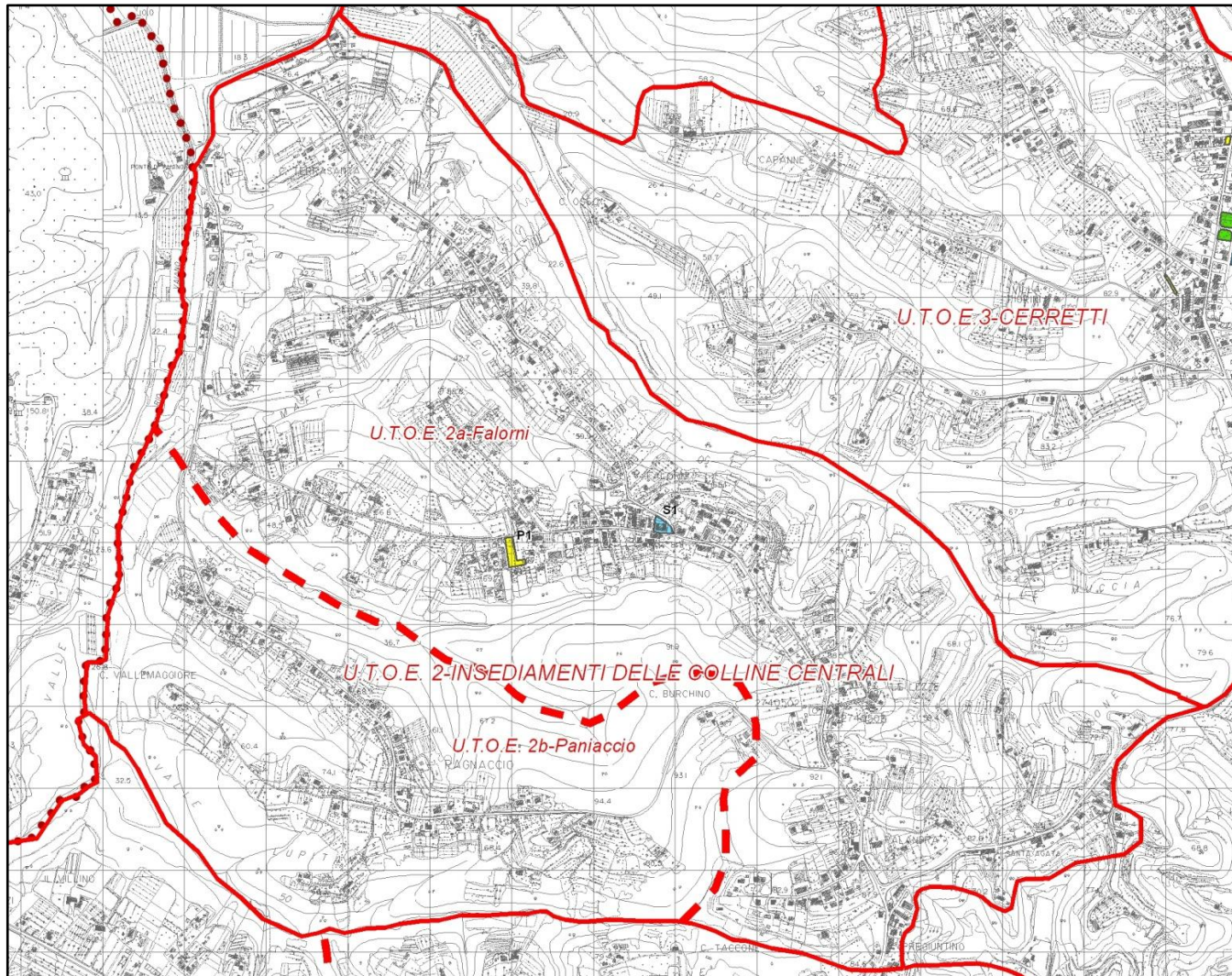
- Standard necessari in relazione alla funzione commerciale medie strutture: **800 mq**
- Standard necessari in relazione alla funzione direzionale e di servizio: **1200 mq**
- Standard necessari in relazione alla funzione turistico ricettiva: in sede di RU dovranno essere stabilite le quantità e le opportunità di standard in relazione alla tipologia ed alle dimensioni dell'attività di programma

UTOE 1b

- Standard necessari in relazione alla funzione commerciale medie strutture: **800 mq**
- Standard necessari in relazione alla funzione direzionale e di servizio: **800 mq**

SCHEDA UTOE 2_INSEDIAMENTI DELLE COLLINE CENTRALI

QUADRO CONOSCITIVO



Verifica rispetto agli obiettivi di P.S. approvato con Del. C.C. n. 129 del 14.10.1998.

DESTINAZIONE	NECESSARI (mq)	ATTUATI (mq)	VERIFICA (mq)
TOTALI	30 mq/ab x 1585 ab = 47550	3131	-44419
UTOE 2 a	30 mq/ab x 1379 ab = 41370	3131	-38239
UTOE 2 b	30 mq/ab x 206 ab = 6180	0	-6180

PRESENZA DI VINCOLI E AREE DI RISPETTO

Vincoli derivanti da leggi nazionali e regionali

Vincolo idrogeologico

Reticolo idraulico con fascia di rispetto di 10 metri dagli argini e dai cigli di sponda

Vincoli Paesaggistici

Aree boscate

Vincolo fluviale

Aree di interesse naturalistico

Sito di importanza regionale - SIR 63 Cerbaie

ANALISI RISPETTO ALLA QUALITA' INSEDIATIVA UTOE 2

Fragilità idraulica/geomorfológica/ambientale

Situazioni di criticità geomorfologica legate alla presenza diffusa di:

- corpi franosi di vario tipo, la cui composizione litologica dipende dalle formazioni geologiche e dagli agenti esogeni coinvolti nel processo di formazione;
- versanti con elevata acclività.

Dotazione di spazi pubblici (DM 1444/68):

Parcheggi, verde, servizi di interesse pubblico, nonché servizi scolastici risultano in quantità inadeguata. Tuttavia la verifica dello standard scolastico va valutata in un ambito territoriale più ampio rispetto all'UTOE. Tale verifica è rimandata al quadro di riepilogo complessivo comunale.

Gli insediamenti si configurano prive di una struttura urbana, in particolare risultano prive di spazi di interesse collettivo.

Elementi di degrado: l'edificazione di recente costruzione, nonché gli interventi di ristrutturazione edilizia, spesso risultano di scarsa qualità architettonica.

Assenti spazi di interesse collettivo, i luoghi connotati dalla mancanza di centralità/identità.

POPOLAZIONE: 1585 abitanti (al 31/12/2012 fonte: Ufficio Anagrafe Comunale)

UTOE 2a: 1379 abitanti

UTOE 2b: 206 abitanti

VERIFICA DEGLI STANDARD URBANISTICI ATTUATI RISPETTO ALLA POPOLAZIONE INSEDIATA

Verifica rispetto al D.M. 1444/68

DESTINAZIONE	NECESSARI (mq)	ATTUATI (mq)	VERIFICA (mq)
TOTALI	18 mq/ab x 1585 ab = 28530	3131	-25399
UTOE 2 a	18 mq/ab x 1379 ab = 24822	3131	-21691
UTOE 2 b	18 mq/ab x 206 ab = 3708	0	-3708
PARCHEGGIO TOTALI	2,5 mq/ab x 1585 ab = 3963	1868	-2095
UTOE 2 a	2,5 mq/ab x 1379 ab = 3448	1868	-1580
UTOE 2 b	2,5 mq/ab x 206 ab = 515	0	-515
SERVIZI DI INTERESSE COLLETTIVO TOTALI	2 mq/ab x 1585 ab = 3170	1263	-1907
UTOE 2 a	2 mq/ab x 1379 ab = 2758	1263	-1495
UTOE 2 b	2 mq/ab x 206 ab = 412	0	-412
SERVIZI SCOLASTICI TOTALI	4,5 mq/ab x 1585 ab = 7133	0	-7133
UTOE 2 a	4,5 mq/ab x 1379 ab = 6206	0	-6206
UTOE 2 b	4,5 mq/ab x 206 ab = 927	0	-927
VERDE PUBBLICO TOTALI	9 mq/ab x 1585 ab = 14265	0	-14265
UTOE 2 a	9 mq/ab x 1379 ab = 12411	0	-12411
UTOE 2 b	9 mq/ab x 206 ab = 1854	0	-1854

OBIETTIVI E AZIONI DI PIANO STRUTTURALE

- **Rispetto del sistema ambientale** (idraulico, geomorfologico, etc) anche attraverso il contenimento del consumo di suolo e la promozione di attività compatibili (agricole, ricreative, turistiche) quali forme di presidio del territorio
- **Tutela e valorizzazione del paesaggio:** lasciare libere le visuali, rispettare le connessioni tra tessuto urbano e territorio rurale, tutelare le aree collinari e pedecollinari; conservare gli elementi naturali ed antropici di rilevanza paesaggistica ed ambientale (filari arborei, sistemazioni dei versanti, manufatti produttivi e storico-testimoniali, ecc.); tutela dei panorami e dei punti visivamente significativi assicurando i varchi visuali inedificati esistenti. Mantenere l'unitarietà percettiva delle aree e spazi pertinenziali comuni evitandone la frammentazione
- **Creare e migliorare le connessioni ecologiche e funzionali** attraverso l'individuazione di percorsi di mobilità dolce
- **Valorizzazione turistica del territorio:** incentivare la fruizione turistica compatibile e coerente con i valori storici, paesaggisti ed ambientali
- Sviluppare circuiti e servizi a rete (turismo diffuso, itinerari tematici a carattere naturalistico-culturale, recupero dei percorsi e delle emergenze storico-culturali, ecc)
- Incentivare forme di ricettività diffusa attraverso il recupero e la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente
- **Migliorare la qualità insediativa:** riequilibrio funzionale e urbanistico degli insediamenti di formazione recente
- Riqualificazione tipologica e funzionale dell'edificato, anche in risposta alle esigenze abitative dei residenti.
- Identificazione di appropriate regole di crescita e di completamento dei tessuti esistenti coerenti con la struttura e l'identità del territorio, nonché rispetto al paesaggio circostante garantendo margini urbani leggibili attraverso adeguate sistemazioni a verde.
- Potenziamento e miglioramento qualitativo del sistema degli spazi pubblici e degli standard urbanistici
- **Privilegiare e incentivare il recupero edilizio rispetto a nuovo consumo di suolo** non ammettendo nuova edificazione che costituisca nucleo isolato rispetto ai tessuti insediativi esistenti
- **Mantenere l'unitarietà percettiva** delle aree e spazi pertinenziali comuni evitandone la frammentazione con delimitazioni improprie
- **Potenziare la dotazione quantitativa e qualitativa dei servizi**, in particolare rispetto alle reti idriche e di depurazione
- **Creare nuove centralità**, ossia piazze, luoghi di aggregazione dove vi siano servizi, anche d'interesse commerciale, spazi di interesse pubblico e/o funzioni pubbliche
- **Tutela e valorizzazione del patrimonio architettonico e urbanistico storico** rurale di valore storico-testimoniale
- Valorizzazione del patrimonio edilizio sparso nel territorio rurale, quale risorsa economica
- Tutela e recupero del patrimonio edilizio esistente, anche in riferimento alle disposizioni previste dal PIT relativamente al patrimonio collinare
- **Potenziare le politiche di fruizione turistica per le aree di interesse naturalistico**, anche come ambiti di sviluppo di nuove economie "verdi": agricole, turistiche, ricreative e "culturali"; 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.

INVARIANTI STRUTTURALI

- Percorsi storici
- Percorso di interesse paesaggistico
- Boschi
- Visuali
- Architettura religiosa
- Edifici di antica formazione che conservano elementi di pregio architettonico testimoniale

ELEMENTI DI CRITICITA' E FRAGILITA' AMBIENTALE E TERRITORIALE

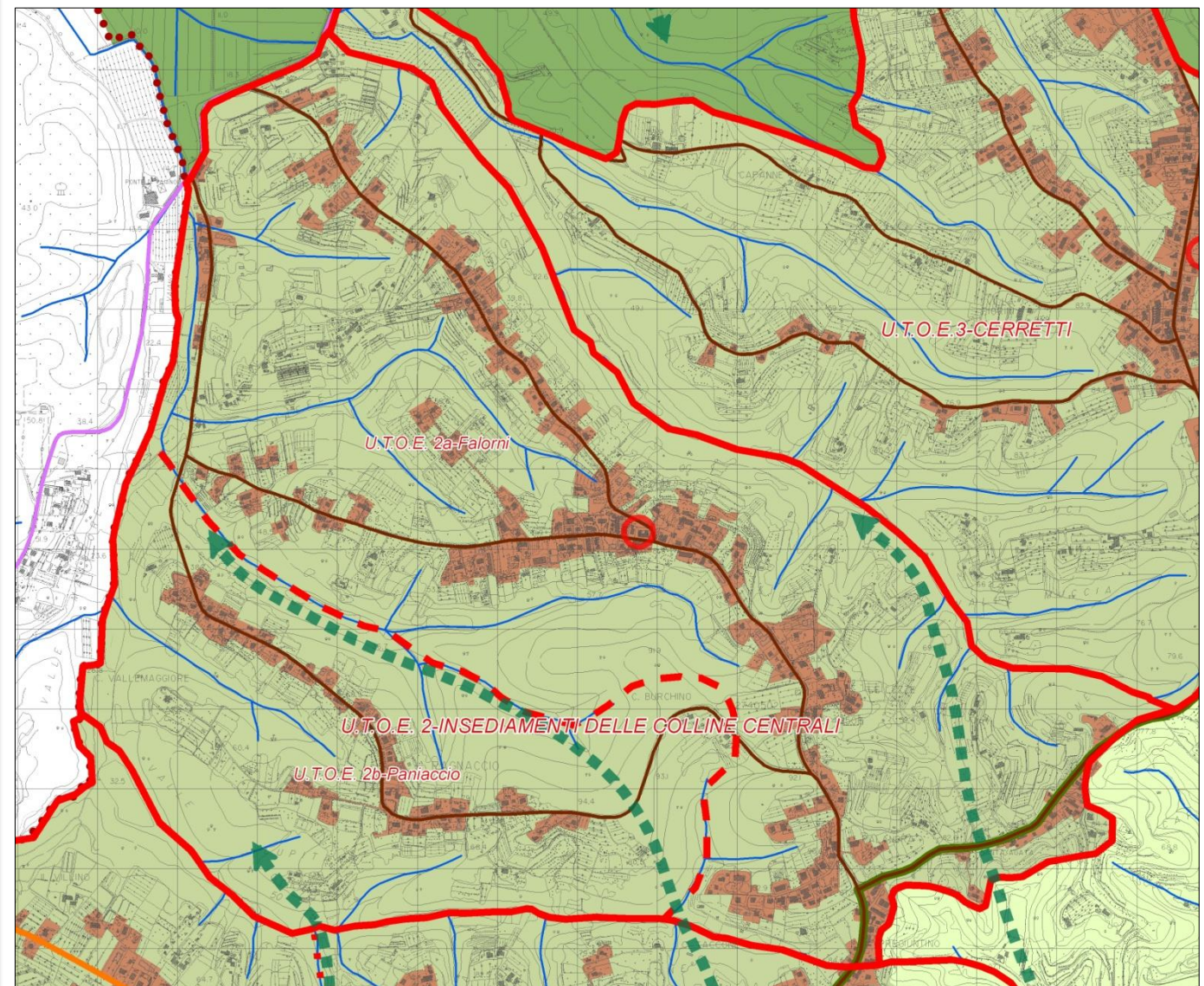
Le nuove previsioni dovranno essere realizzate in prossimità dei nuclei più consistenti contenendo al massimo la realizzazione di nuova viabilità. Tali interventi dovranno comunque facilitare il miglioramento della rete fognaria. Dovranno essere mantenuti i corridoi esistenti di relazione tra le aree agricole e boschi di Falorni e di Via di Paniaccio. Per quanto ai nuovi interventi di espansione edilizia, dovranno essere previsti in accordo con eventuali strumenti sovraordinati.

Da segnalare la presenza di habitat di pregio (Tav. 10.2 Piano di Gestione SIC/SIR Cerbaie) situati a confine tra l'UTOE 1 e l'UTOE 2, tra l'UTOE 2 e l'UTOE 3 ed internamente all'UTOE 2 (Falorni – Paniaccio). Per tali aree devono essere favorite tutte quelle azioni che tendono alla massima conservazione del sito demandando al Piano di Gestione del SIC/SIR ed al futuro RU per quanto alle azioni di trasformazione urbanistica ed edilizia.

CONDIZIONE ALLA TRASFORMAZIONE

Al fine di non aggravare le specifiche condizioni di pericolosità si dovrà tendere a salvaguardare la stabilità dei versanti, con particolare riferimento alla regimazione delle acque. Gli interventi proposti, quando possibile, non dovranno essere limitati alla conservazione dello stato attuale, ma prevedere il miglioramento dell'assetto geomorfologico ed idraulico complessivo. Si applicano le norme di cui al Cap. 7 della Relazione geologica allegata al PS.

SCHEMA UTOE



DIMENSIONAMENTO MASSIMO SOSTENIBILE

Incremento residenziale previsto pari a **147 nuovi abitanti** da insediare, di cui:
 abitanti attraverso interventi di recupero e ampliamento del patrimonio edilizio esistente: **76 abitanti**
 abitanti attraverso interventi di riconversione e rigenerazione urbana: **16 abitanti**
 abitanti attraverso nuovi interventi di espansione edilizia : **55 abitanti**

Riqualificazione urbanistica e funzionale delle attività commerciali, produttive e ricettive esistenti nel rispetto del dimensionamento stabilito dal P.S.

POPOLAZIONE PREVISTA DAL P.S.: 147+ 1585 = **1732 abitanti**

STANDARD URBANISTICI DI PROGETTO

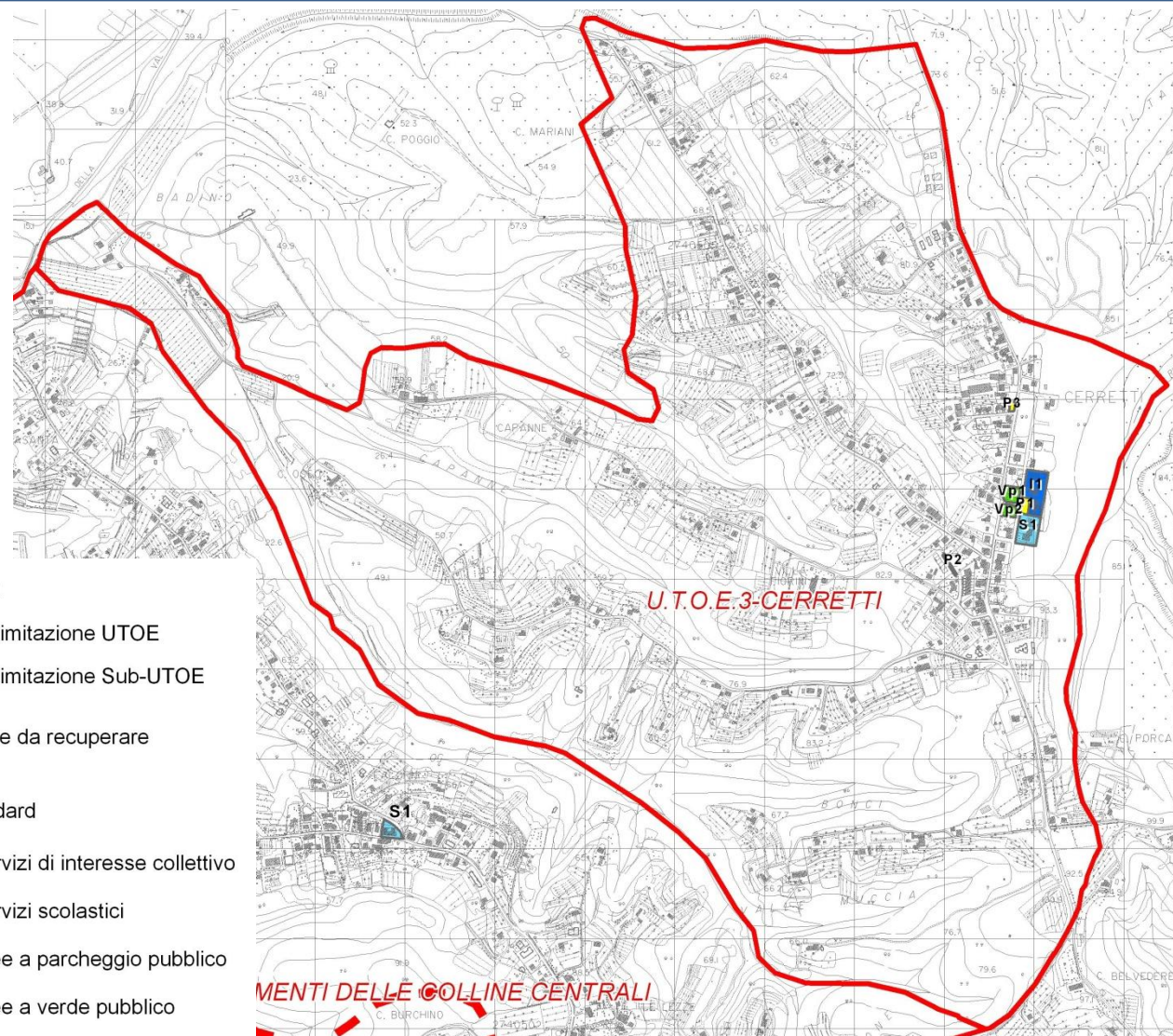
Standard necessari in relazione alla popolazione insediata al 2012:

44419 mq

Standard necessari in relazione alla popolazione prevista dal P.S.:

147 ab. x 30 mq = 4410 mq

FABBISOGNO COMPLESSIVO: 48829 mq



PRESENZA DI VINCOLI E AREE DI RISPETTO

Vincoli derivanti da leggi nazionali e regionali

Vincolo idrogeologico
Reticolo idraulico con fascia di rispetto di 10 metri dagli argini e dai cigli di sponda
Aree percorse da incendi

Vincoli Paesaggistici

Aree boscate
Vincolo fluviale

Aree di interesse naturalistico

Sito di importanza regionale - SIR 63 Cerbaie

ANALISI RISPETTO ALLA QUALITA' INSEDIATIVA UTOE 3

Fragilità idraulica/geomorfológica/ambientale

Situazioni di criticità geomorfologica legate alla presenza diffusa di:

- corpi franosi di vario tipo, la cui composizione litologica dipende dalle formazioni geologiche e dagli agenti esogeni coinvolti nel processo di formazione
- versanti con elevata acclività.

Dotazione di spazi pubblici (DM 1444/68):

Le aree a verde risultano in quantità inadeguata, mentre sono presenti i servizi di interesse pubblico, nonché i servizi scolastici e i parcheggi. Tuttavia la verifica dello standard scolastico va valutata in un ambito territoriale più ampio rispetto all'UTOE.

Il centro di Cerretti presenta un sistema insediativo urbano, che può essere implementato quantitativamente e qualitativamente di standard, tuttavia si connota quale centro, mentre gli insediamenti lungo strada che si non denotano qualità di tessuto urbano e risultano prive di spazi di interesse collettivo.

Qualità architettonica: l'edificazione di recente costruzione, nonché gli interventi di ristrutturazione edilizia, spesso risultano di scarsa qualità architettonica.

Elementi di degrado: i luoghi connotati dalla mancanza di centralità/identità.

POPOLAZIONE: 831 abitanti (al 31/12/2012 fonte: Ufficio Anagrafe Comunale)

UTOE 3 : 831 abitanti

VERIFICA DEGLI STANDARD URBANISTICI ATTUATI RISPETTO ALLA POPOLAZIONE INSEDIATA

Verifica rispetto al D.M. 1444/68

DESTINAZIONE	NECESSARI (mq)	ATTUATI (mq)	VERIFICA (mq)
TOTALI	18 mq/ab x 831 ab = 14958	15945	987
PARCHEGGIO	2,5 mq/ab x 831 ab = 2078	3338	1260
SERVIZI DI INTERESSE COLLETTIVO	2 mq/ab x 831 ab = 1662	3022	1360
SERVIZI SCOLASTICI	4,5 mq/ab x 831 ab = 3740	4090	350
VERDE PUBBLICO	9 mq/ab x 831 ab = 7479	5495	-1984

Verifica rispetto agli obiettivi di P.S. approvato con Del. C.C. n. 129 del 14.10.1998.

DESTINAZIONE	NECESSARI (mq)	ATTUATI (mq)	VERIFICA (mq)
TOTALI	30 mq/ab x 831 ab = 24930	15945	-8985

OBIETTIVI E AZIONI DI PIANO STRUTTURALE

➤ **Tutela e valorizzazione del territorio rurale e del paesaggio** Lasciare libere le visuali, rispettare le connessioni tra tessuto urbano e territorio rurale, tutelare le aree collinari e pedecollinari; rispetto del paesaggio circostante garantendo margini urbani leggibili, attraverso adeguate sistemazioni a verde; tutela dei panorami, dei punti visivamente significativi, nonché i varchi visuali inedificati esistenti.

Incentivare la fruizione turistica compatibile e coerente con i valori storici, paesaggisti ed ambientali, creando circuiti e servizi a rete (turismo diffuso, itinerari tematici a carattere naturalistico-culturale, recupero dei percorsi e delle emergenze storico-culturali, ecc.). Incentivazione di forme di ricettività diffusa attraverso il recupero e la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente.

Tutela dei percorsi di interesse paesaggistico, anche in relazione alla definizione di criteri di inserimento paesaggistico degli interventi.

Promozione di una rete complessiva di percorsi di carattere paesaggistico ed ambientale, con funzione di collegamento delle principali emergenze naturalistiche (Sfagneta, aree umide, ecc.)

Individuazione ed incentivazione di attività compatibili (agricole, ricreative, turistiche) quali forme di promozione economica del territorio collinare e come forma di presidio del territorio e risorsa economica sostenibile

➤ **Migliorare la qualità insediativa attraverso;** il riequilibrio funzionale e urbanistico degli insediamenti di formazione recente; la riqualificazione tipologica e funzionale dell'edificato, anche in risposta alle esigenze abitative dei residenti

Identificazione di appropriate regole di crescita e di completamento dei tessuti esistenti coerenti con la struttura e l'identità del territorio. Mantenere l'unitarietà percettiva delle aree e spazi pertinenziali comuni evitandone la frammentazione

➤ **Valorizzare e riqualificare la piazza** di Cerretti come luogo di aggregazione dove vi siano servizi, anche d'interesse commerciale, spazi di interesse pubblico e/o funzioni pubbliche

➤ **Potenziamento e miglioramento qualitativo del sistema degli spazi pubblici e degli standard urbanistici** con particolare riferimento alla possibilità di individuazione di aree attrezzate per lo sport e per il tempo libero in connessione con l'abitato di Cerretti

➤ **Tutela e valorizzazione del patrimonio architettonico e urbanistico storico** rurale di valore storico-testimoniale

➤ **Attivazione di strategie perequative** Controllo della dinamiche collegate alla rendita immobiliare quale fattore di limitazione e condizionamento all'equilibrato sviluppo degli insediamenti. 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** Ascolto, confronto, e condivisione delle prospettive di sviluppo del territorio, Promuovere azioni e comportamenti virtuosi a livello collettivo ed individuale.

INVARIANTI STRUTTURALI

- Percorsi storici
- Percorso di interesse paesaggistico
- Boschi
- Visuali
- Architettura religiosa
- Edifici di antica formazione che conservano elementi di pregio architettonico testimoniale

ELEMENTI DI CRITICITA' E FRAGILITA' AMBIENTALE E TERRITORIALE

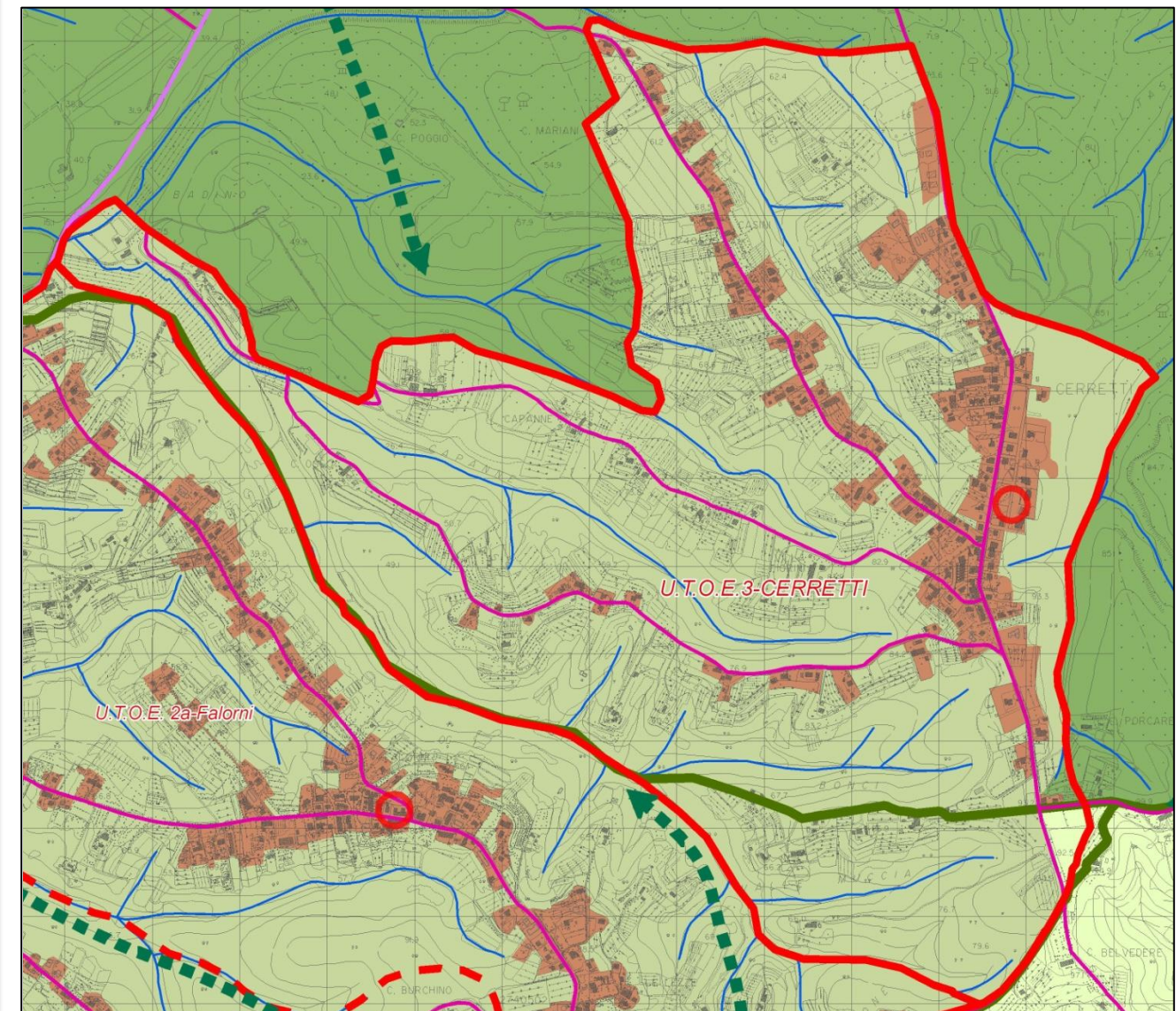
Le nuove previsioni dovranno essere realizzate in prossimità dei nuclei più consistenti contenendo al massimo la realizzazione di nuova viabilità. Tali interventi dovranno comunque facilitare il miglioramento delle reti fognaria. Dovranno essere mantenuti i corridoi esistenti di relazione tra le aree agricole e boschi di Cerretti. Per quanto ai nuovi interventi di espansione edilizia, dovranno essere previsti in accordo con eventuali strumenti sovraordinati.

Da segnalare la presenza di habitat di pregio (Tav. 10.2 Piano di Gestione SIC/SIR Cerbaie) situati a confine tra l'UTOE 2 e l'UTOE 3 ed al confine est dell'UTOE 3 all'interno del perimetro del SIC (territorio rurale). Per tali aree devono essere favorite tutte quelle azioni che tendono alla massima conservazione del sito demandando al Piano di Gestione del SIC/SIR ed al RU per quanto alle azioni di trasformazione urbanistica ed edilizia.

CONDIZIONE ALLA TRASFORMAZIONE

Al fine di non aggravare le specifiche condizioni di pericolosità si dovrà tendere a salvaguardare la stabilità dei versanti, con particolare riferimento alla regimazione delle acque. Gli interventi proposti, quando possibile, non dovranno essere limitati alla conservazione dello stato attuale, ma prevedere il miglioramento dell'assetto geomorfologico ed idraulico complessivo. Si applicano le norme di cui al Cap. 7 della Relazione geologica allegata al PS.

SCHEMA UTOE



DIMENSIONAMENTO MASSIMO SOSTENIBILE

Incremento residenziale previsto pari a **82 nuovi abitanti** da insediare, di cui:
 abitanti attraverso interventi di recupero e ampliamento del patrimonio edilizio esistente: **32 abitanti**
 abitanti attraverso interventi di riconversione e rigenerazione urbana: **15 abitanti**
 abitanti attraverso nuovi interventi di espansione edilizia : **35 abitanti**

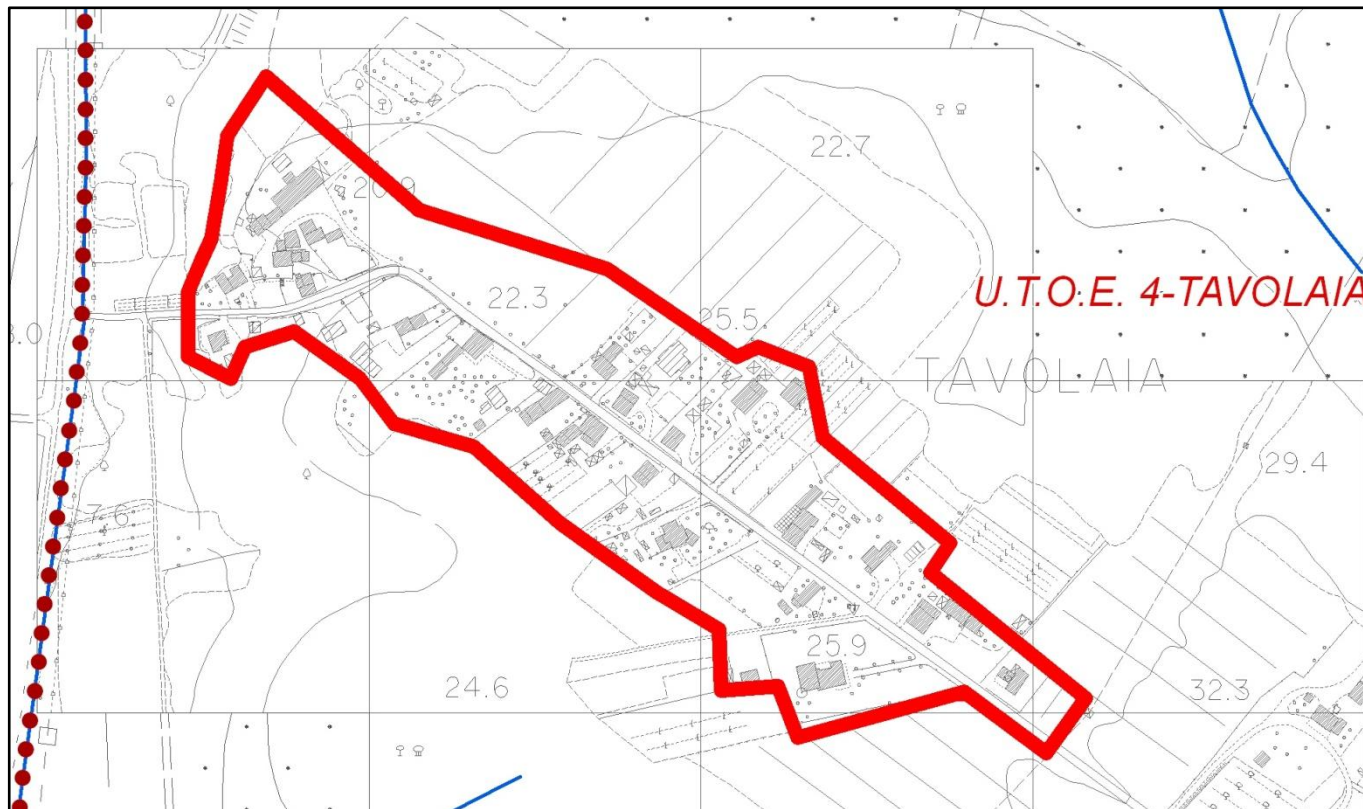
Riqualificazione urbanistica e funzionale delle attività commerciali, produttive e ricettive esistenti nel rispetto del dimensionamento stabilito dal P.S.

POPOLAZIONE PREVISTA DAL P.S.: 82+831 = 913 abitanti

STANDARD URBANISTICI DI PROGETTO

Standard necessari in relazione alla popolazione insediata al 2012:
8985 mq
 Standard necessari in relazione alla popolazione prevista dal P.S.:
 82 ab. x 30 mq = **2460 mq**

FABBISOGNO COMPLESSIVO: 11445 mq



PRESENZA DI VINCOLI E AREE DI RISPETTO

Zone di rispetto

Elettrodotti linea 220 KV e relativa fascia di rispetto

ANALISI RISPETTO ALLA QUALITA' INSEDIATIVA UTOE 4

Fragilità idraulica/geomorfologica/ambientale

Non si rilevano particolari criticità

Dotazione di spazi pubblici (DM 1444/68):

Parcheggi, verde, servizi di interesse pubblico, nonché servizi scolastici risultano in quantità inadeguata. Tuttavia la verifica dello standard scolastico va valutata in un ambito territoriale più ampio rispetto all'UTOE. Tale verifica è rimandata al quadro di riepilogo complessivo comunale.

Polifunzionalità del tessuto nessuna

Densità e omogeneità del tessuto insediativo che si differenzia dagli altri presenti nella "collina abitata" in quanto presenta una struttura urbanistica in cui è leggibile il margine urbano

Qualità architettonica l'edificazione di recente costruzione, nonché gli interventi di ristrutturazione edilizia, presenti spesso risultano di scarsa qualità architettonica.

Elementi di degrado risultano assenti spazi di interesse collettivo

POPOLAZIONE: 74 abitanti (al 31/12/2012 fonte: Ufficio Anagrafe Comunale)

UTOE 4: 74 abitanti

VERIFICA DEGLI STANDARD URBANISTICI ATTUATI RISPETTO ALLA POPOLAZIONE INSEDIATA

Verifica rispetto al D.M. 1444/68

DESTINAZIONE	NECESSARI (mq)	ATTUATI (mq)	VERIFICA (mq)
TOTALI	18 mq/ab x 74 ab = 1332	0	-1332 mq
PARCHEGGIO	2,5 mq/ab x 74 ab = 185	0	-185 mq
SERVIZI DI INTERESSE COLLETTIVO	2 mq/ab x 74 ab = 148	0	-148 mq
SERVIZI SCOLASTICI	4,5 mq/ab x 74 ab = 333	0	-333 mq
VERDE PUBBLICO	9 mq/ab x 74 ab = 666	0	-666 mq

Verifica rispetto agli obiettivi di P.S. approvato con Del. C.C. n. 129 del 14.10.1998

DESTINAZIONE	NECESSARI (mq)	ATTUATI (mq)	VERIFICA (mq)
TOTALI	30 mq/ab x 74 ab = 2220	0	-2220 mq

STRATEGIE DI PIANO STRUTTURALE

OBIETTIVI E AZIONI DI PIANO STRUTTURALE

- **Valorizzazione turistica del territorio:** Lasciare libere le visuali, rispettare le connessioni tra tessuto urbano e territorio rurale; tutela dei panorami, dei punti visivamente significativi, nonché i varchi visuali inedificati esistenti. Incentivare la fruizione turistica compatibile e coerente con i valori storici, paesaggisti ed ambientali. Sviluppare circuiti e servizi a rete (turismo diffuso, itinerari tematici a carattere naturalistico-culturale, recupero dei percorsi e delle emergenze storico-culturali, ecc.);
Incentivare forme di ricettività diffusa attraverso il recupero e la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente
- **Migliorare la qualità insediativa:** riequilibrio funzionale e urbanistico degli insediamenti di formazione recente
Riqualificazione tipologica e funzionale dell'edificato, anche in risposta alle esigenze abitative dei residenti
Identificazione di appropriate regole di crescita e di completamento dei tessuti esistenti coerenti con la struttura e l'identità del territorio, nonché rispetto al paesaggio circostante garantendo margini urbani leggibili attraverso adeguate sistemazioni a verde.
- **Privilegiare e incentivare il recupero edilizio rispetto a nuovo consumo di suolo**
- **Potenziare la dotazione quantitativa e qualitativa dei servizi,** particolare rispetto alle reti fognare, acquedottistiche
- **Creare nuove centralità,** ossia piazze, luoghi di aggregazione dove vi siano servizi, anche d'interesse commerciale, spazi di interesse pubblico e/o funzioni pubbliche
- **Promozione di una rete complessiva di percorsi di carattere paesaggistico ed ambientale,** con funzione di collegamento delle principali emergenze naturalistiche (Sfagneta, aree umide, ecc.)

INVARIANTI STRUTTURALI

- Percorsi storici
- Visuali

ELEMENTI DI CRITICITA' E FRAGILITA' AMBIENTALE E TERRITORIALE

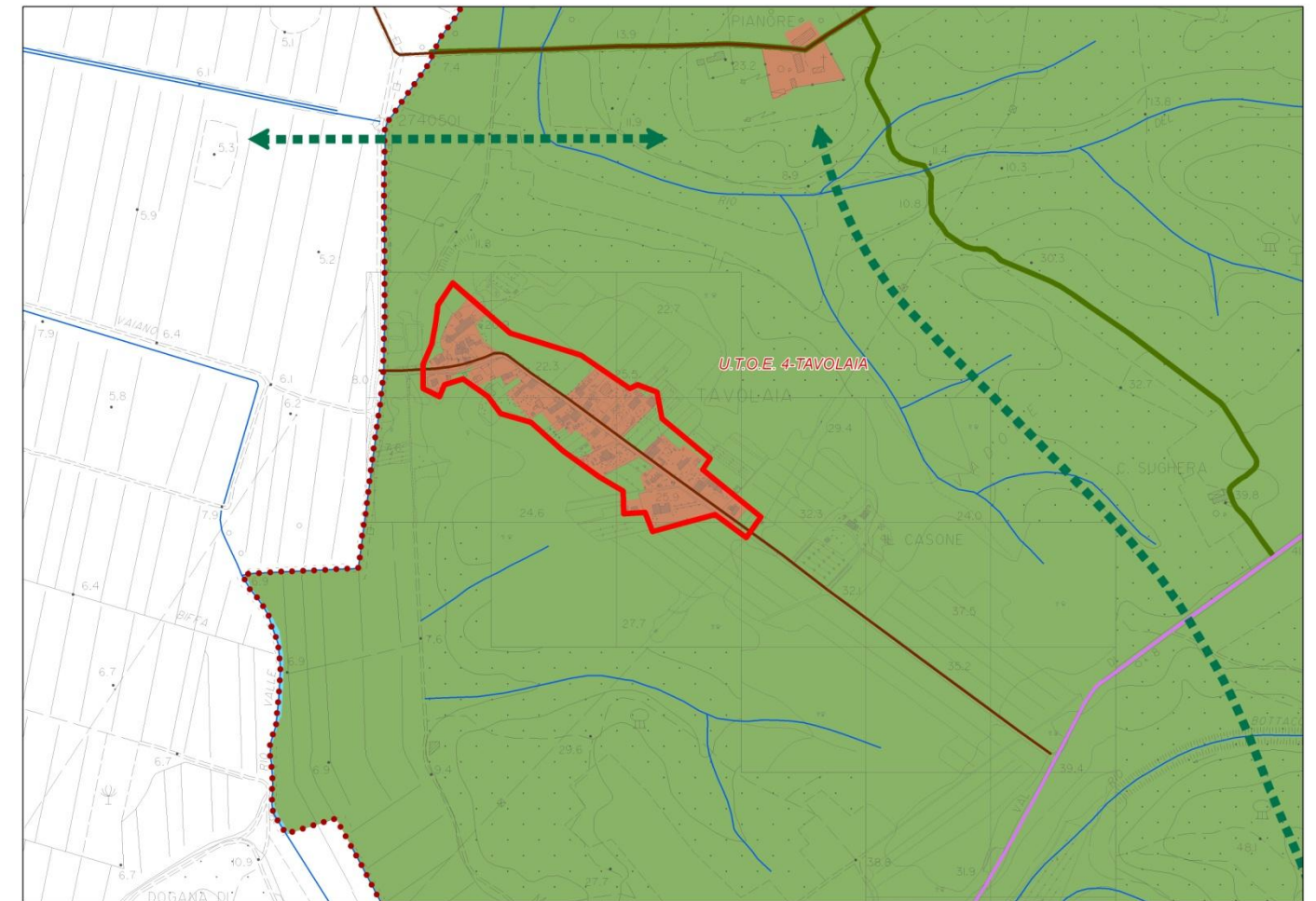
I nuovi interventi di espansione edilizia dovranno essere previsti all'interno del perimetro del centro abitato in modo da ridurre la frammentazione dell'edificato. Dal momento che tutta la frazione di Tavolaia ricade all'interno del perimetro del SIC Cerbaie e vista l'esiguità delle nuove previsioni edilizie (2 nuove abitazioni), lo studio di incidenza individua alcune misure di mitigazione che possono essere messe in pratica dai soggetti attuatori degli interventi.

Da segnalare la presenza di habitat di pregio (Tav. 10.2 Piano di Gestione SIC/SIR Cerbaie) situati esternamente del confine dell'UTOE. Per tali aree devono essere favorite tutte quelle azioni che tendono alla massima conservazione del sito demandando al Piano di Gestione del SIC/SIR ed al RU per quanto alle azioni di trasformazione urbanistica ed edilizia.

CONDIZIONE ALLA TRASFORMAZIONE

Si applicano le norme di cui al Cap. 7 della Relazione geologica allegata al PS.

SCHEMA UTOE



DIMENSIONAMENTO MASSIMO SOSTENIBILE

Incremento residenziale previsto pari a **19 nuovi abitanti** da insediare, di cui:
 abitanti attraverso interventi di recupero e ampliamento del patrimonio edilizio esistente: **6 abitanti**
 abitanti attraverso interventi di riconversione e rigenerazione urbana: **3 abitanti**
 abitanti attraverso nuovi interventi di espansione edilizia **10 abitanti**

Riqualificazione urbanistica e funzionale delle attività commerciali, produttive e ricettive esistenti nel rispetto del dimensionamento stabilito dal P.S.

POPOLAZIONE PREVISTA DAL P.S.:

74 + 19 = **93 abitanti**

STANDARD URBANISTICI DI PROGETTO

Standard necessari in relazione alla popolazione insediata al 2012:

74 ab. x 30 mq = 2220 mq

Standard necessari in relazione alla popolazione prevista dal P.S.:

19 ab. x 30 mq = 570 mq

FABBISOGNO COMPLESSIVO: 2790 mq

POPOLAZIONE: 3234 abitanti (al 31/12/2012 fonte: *Ufficio Anagrafe Comunale*)

UTOE 5: 3234 abitanti

VERIFICA DEGLI STANDARD URBANISTICI ATTUATI RISPETTO ALLA POPOLAZIONE INSEDIATA

Verifica rispetto al D.M. 1444/68

DESTINAZIONE	NECESSARI (mq)	ATTUATI (mq)	VERIFICA (mq)
TOTALI	18 mq/ab x 3234 ab = 58212	52275	-5937
PARCHEGGIO	2,5 mq/ab x 3234 ab = 8085	14425	6340
SERVIZI DI INTERESSE COLLETTIVO	2 mq/ab x 3234 ab = 6468	6351	-117
SERVIZI SCOLASTICI	4,5 mq/ab x 3234 ab = 14553	5899	-8654
VERDE PUBBLICO	9 mq/ab x 3234 ab = 29106	25600	-3506

Verifica rispetto agli obiettivi di P.S. approvato con Del. C.C. n. 129 del 14.10.1998.

DESTINAZIONE	NECESSARI (mq)	ATTUATI (mq)	VERIFICA (mq)
TOTALI	30 mq/ab x 3234 ab = 97020	52275	-44745

PRESENZA DI VINCOLI E AREE DI RISPETTO

Vincoli derivanti da leggi nazionali e regionali

Vincolo idrogeologico
 Vincolo cimiteriale
 Reticolo idraulico con fascia di rispetto di 10 metri dagli argini e dai cigli di sponda

Vincoli Paesaggistici

Aree boscate
 Vincolo fluviale

Aree di interesse naturalistico

Sito di importanza regionale - SIR 63 Cerbaie

ANALISI RISPETTO ALLA QUALITA' INSEDIATIVA UTOE 5

Fragilità idraulica/geomorfológica/ambientale

ZONA COLLINARE: Situazioni di criticità geomorfologica legate alla presenza diffusa di versanti con elevata acclività.

ZONA DI PIANURA: Criticità legate essenzialmente all'aspetto idraulico

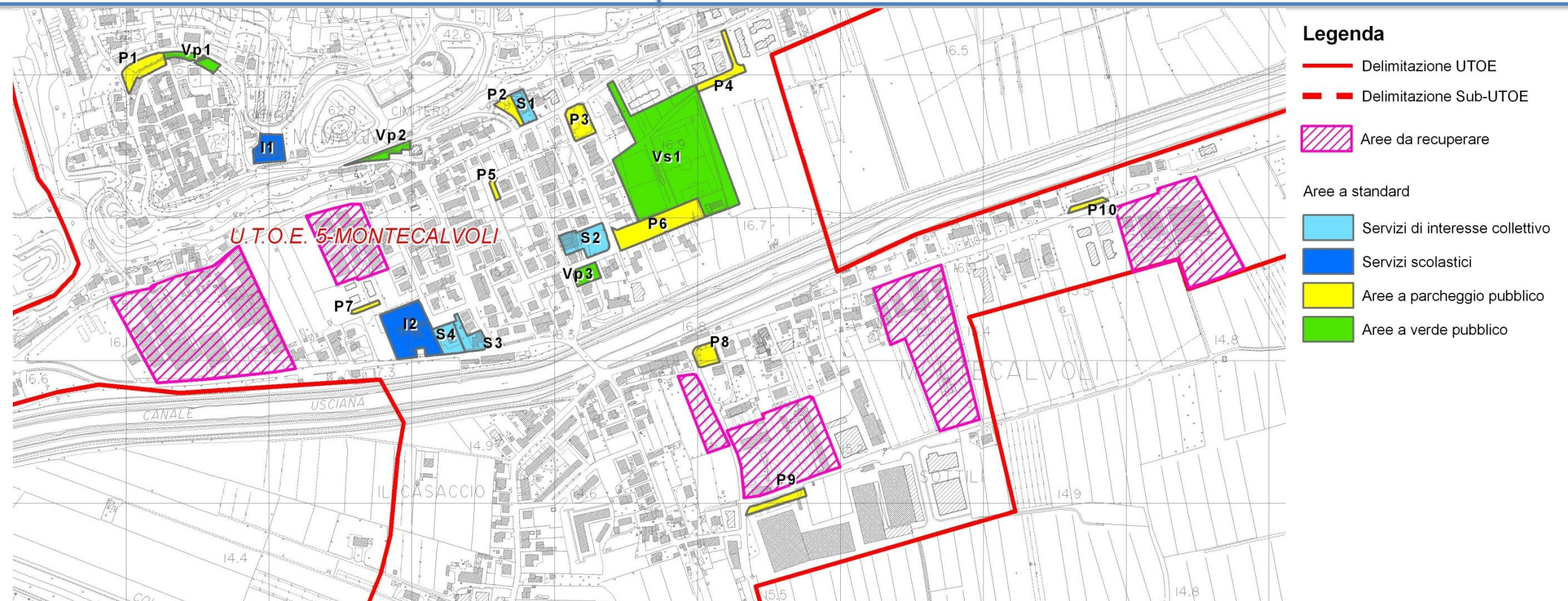
Dotazione di spazi pubblici (DM 1444/68): sono presenti parcheggi in quantità adeguata, mentre risultano carenti le aree a verdi, gli spazi di interesse pubblico e servizi scolastici. Tuttavia la verifica dello standard scolastico va valutata in un ambito territoriale più ampio rispetto all'UTOE. Tale verifica è rimandata al quadro di riepilogo complessivo comunale.

Aree connotate da degrado /abbandono molte aree produttive e/o commerciali risultano dismesse o parzialmente dismesse

Qualità architettonica: gli edifici presenti nel nucleo storico sono di interesse storico testimoniale

Elementi di degrado: gli interventi di ristrutturazione edilizia, ubicati all'esterno del nucleo storico, spesso risultano di scarsa qualità architettonica, nonché l'edificazione di recente costruzione, in particolare presenti e nell'area a nord.

Mancanza di centralità pubbliche nella zona di recente costruzione.



OBIETTIVI E AZIONI DI PIANO STRUTTURALE

- **Rispetto del sistema ambientale** (idraulico, geomorfologico, etc) anche attraverso il contenimento del consumo di suolo e la promozione di attività compatibili (agricole, ricreative, turistiche)
 - **Tutela e valorizzazione del paesaggio** lasciare libere le visuali, rispettare le connessioni tra tessuto urbano e territorio rurale, tutelare le aree pedecollinari; rispetto del paesaggio circostante garantendo margini urbani leggibili, attraverso adeguate sistemazioni a verde; conservare gli elementi naturali ed antropici di rilevanza paesaggistica ed ambientale (filari arborei, sistemazioni dei versanti, manufatti produttivi e storico-testimoniali, ecc.); tutela dei panorami e dei punti visivamente significativi (con particolare riferimento ai rapporti visivi "da e verso il centro storico") assicurando i varchi visuali ineditati esistenti.
 - **Creare e migliorare le connessioni ecologiche e funzionali** attraverso l'individuazione di percorsi di mobilità dolce
 - **Tutela e valorizzazione del centro storico quale patrimonio identitario** nel suo complesso (compreso lo skyline, le emergenze culturali, le testimonianze della cultura materiale locale, il mantenimento delle aree verdi a margine dell'edificato)
 - **Recuperare il patrimonio edilizio esistente di interesse storico tipologico-testimoniale** con interventi appropriati che rispettino le caratteristiche esistenti
 - **Privilegiare e incentivare il recupero edilizio rispetto a nuovo consumo di suolo** non ammettendo nuova edificazione che costituisca nucleo isolato rispetto ai tessuti insediativi esistenti
 - **Potenziare la dotazione quantitativa e qualitativa dei servizi**, particolare rispetto alle reti fognare, acquedottistiche
 - **Valorizzare le centralità esistenti**, ossia piazze, luoghi di aggregazione dove vi siano servizi, anche d'interesse commerciale, spazi di interesse pubblico e/o funzioni pubbliche
 - **Riordinare e riqualificare** il patrimonio dismesso e/o parzialmente dismesso lungo strada attraverso interventi di **rigenerazione**. Il R.U., per interventi riferiti a comparti la cui trasformazione coinvolga ed 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 o convenzionati valutando l'opportunità di operazioni di rigenerazione da programmare attraverso meccanismi perequativi anche attraverso l'associazione di comparti distinti. Tali programmi dovranno perseguire oltre alla riqualificazione urbana un evidente interesse pubblico.
 - **Riqualificazione insediativa per una nuova qualità** attraverso il riequilibrio funzionale e urbanistico degli insediamenti di formazione recente, implementando la sostenibilità ambientale degli interventi edilizi, anche architettonica; garantire qualità del verde e dell'arredo urbano.
 - **Riqualificazione urbana e paesaggistica dell'area produttiva** esistente anche prevedendo interventi di sistemazione ambientale del margine urbano
 - **Riqualificazione dei nodi infrastrutturali viari** con razionalizzazione della viabilità esistente e valorizzazione del nodo dal punto di vista percettivo
 - **Promozione di nuove forme di residenza** (*social housing* , *co-housing* e di nuovi modelli abitativi)
 - **Attivazione di strategie perequative e compensative** per la restituzione di servizi e standard alla comunità
- Controllo della dinamiche collegate alla rendita immobiliare quale fattore di limitazione e condizionamento all'equilibrato sviluppo degli insediamenti. 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

INVARIANTI STRUTTURALI

Percorsi storici/ Boschi / Centro storico / Architettura religiosa / Visuali / Edifici di antica formazione che conservano elementi di pregio architettonico testimoniale

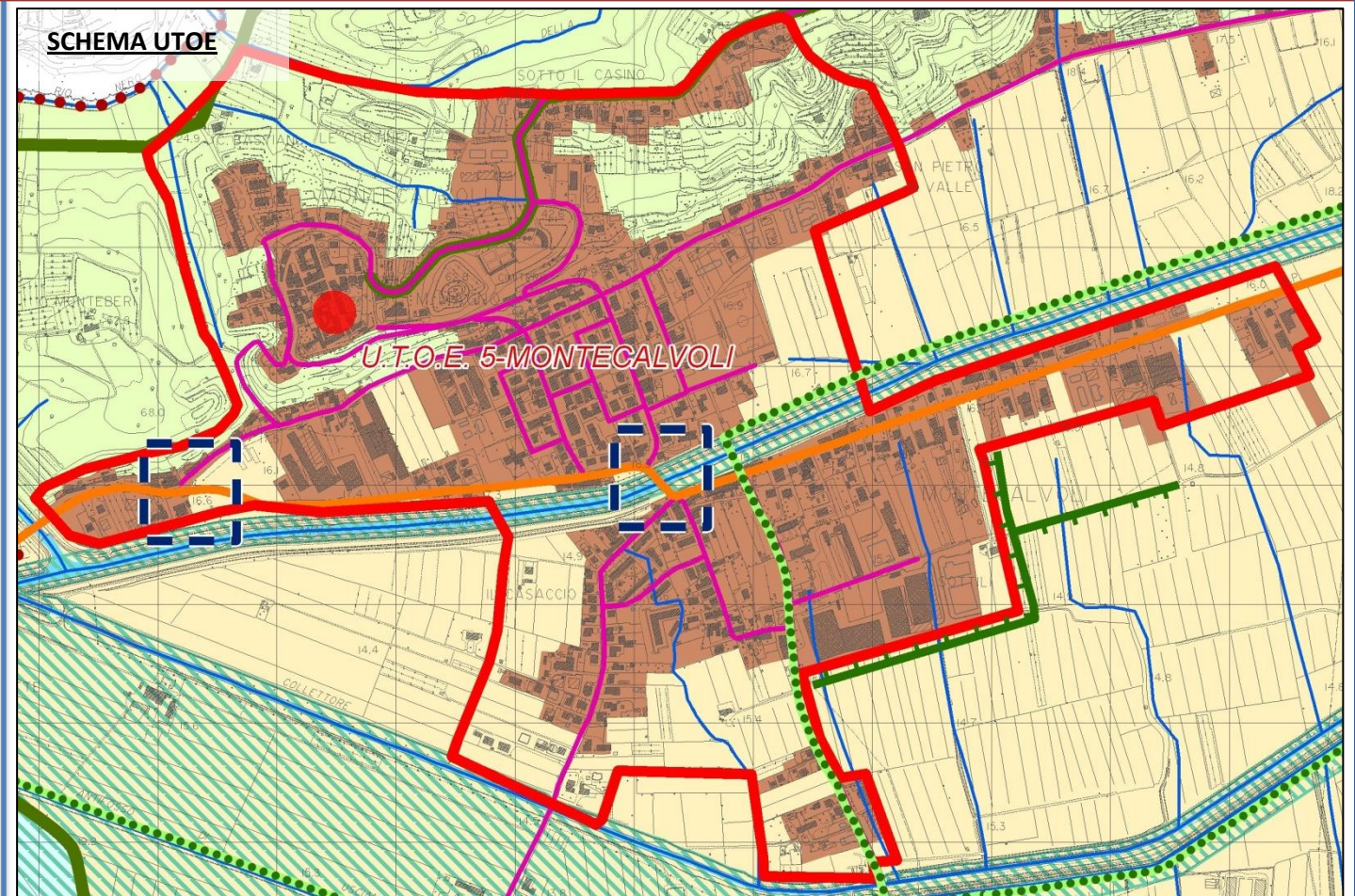
ELEMENTI DI CRITICITA' E FRAGILITA' AMBIENTALE TERRITORIALE

Le nuove previsioni dovranno essere realizzate contenendo al massimo la realizzazione di nuova viabilità. Tali interventi dovranno comunque facilitare il miglioramento delle rete fognaria. Dovranno essere mantenuti i corridoi esistenti di relazione tra le aree agricole di pianura e le aree collinari.

CONDIZIONE ALLA TRASFORMAZIONE

ZONA COLLINARE: Al fine di non aggravare le specifiche condizioni di pericolosità si dovrà tendere a salvaguardare la stabilità dei versanti, con particolare riferimento alla regimazione delle acque. Gli interventi proposti, quando possibile, non dovranno essere limitati alla conservazione dello stato attuale, ma prevedere il miglioramento dell'assetto geomorfologico ed idraulico complessivo. Si applicano le norme di cui al Cap. 7 della Relazione geologica allegata al PS.

ZONA DI PIANURA: Al fine di non aggravare le specifiche condizioni di pericolosità si dovrà tendere a salvaguardare e/o migliorare il reticolo idrografico esistente. Si applicano le norme di cui al Cap. 7 della Relazione geologica allegata al PS.



DIMENSIONAMENTO MASSIMO SOSTENIBILE

Incremento residenziale previsto pari a **670 nuovi abitanti** da insediare, di cui:
 abitanti attraverso interventi di recupero e ampliamento del patrimonio edilizio esistente: **200 abitanti**
 abitanti attraverso interventi di riconversione e rigenerazione urbana: **320 abitanti**
 abitanti attraverso nuovi interventi di espansione edilizia **150 abitanti**

Riqualificazione urbanistica e funzionale delle attività commerciali, produttive e ricettive esistenti nel rispetto del dimensionamento stabilito dal P.S. pari a:

- Industriale e artigianale = 10000 mq sul
- Commerciale medie strutture = 4000 mq sul
- Direzionale e di servizio = 2000 mq sul

POPOLAZIONE PREVISTA DAL P.S.:

670+ 3234 = **3904 abitanti**

STANDARD URBANISTICI DI PROGETTO

Standard necessari in relazione alla popolazione insediata al 2012:

44745 mq

Standard necessari in relazione alla popolazione prevista dal P.S.:

670 ab. x 30 mq = 20100 mq

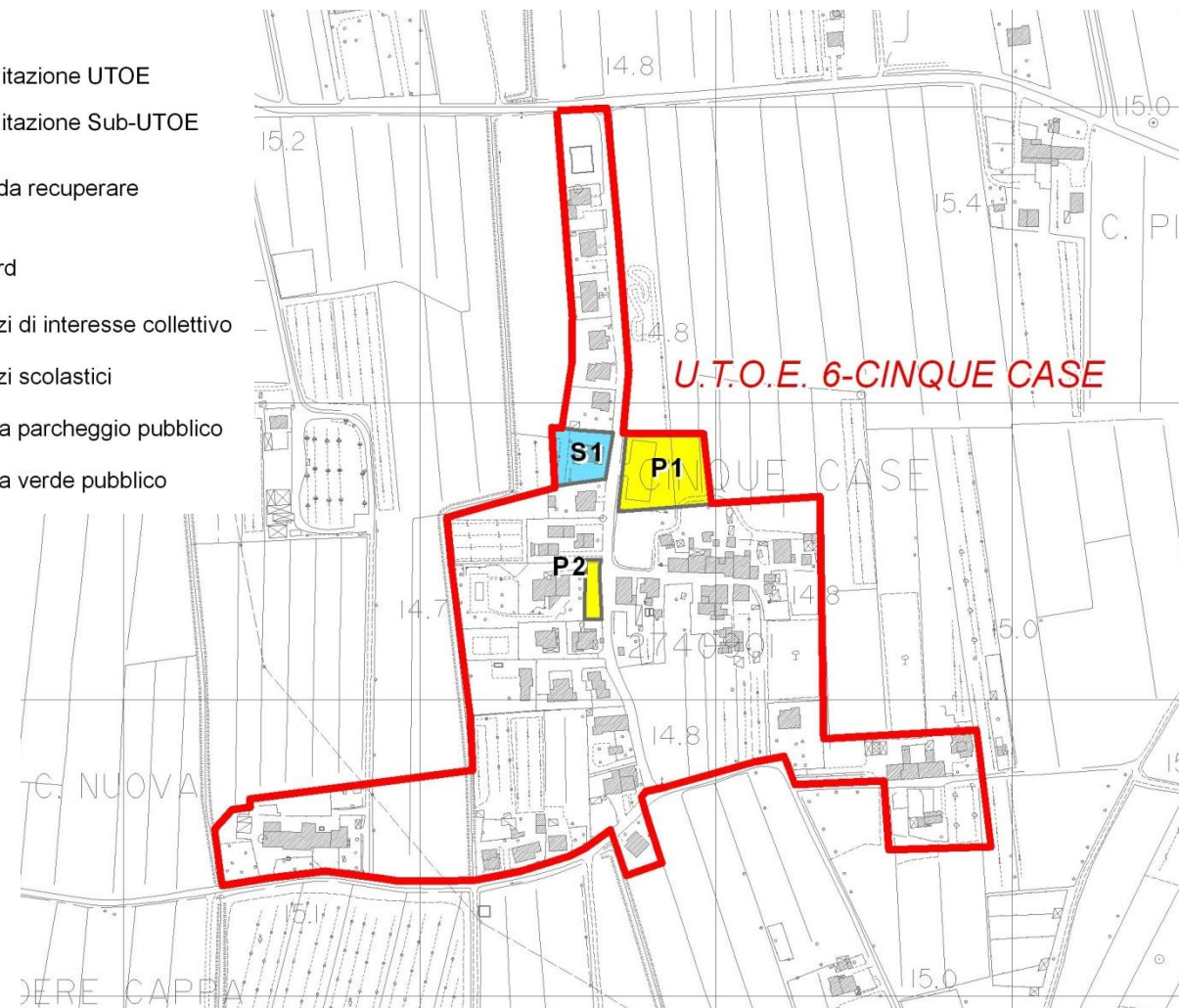
FABBISOGNO COMPLESSIVO: 64845 mq

STANDARD PER LE FUNZIONI NON RESIDENZIALI

- Standard necessari in relazione alla funzione industriale e artigianale: **8000 mq**
- Standard necessari in relazione alla funzione commerciale medie strutture: **3200 mq**
- Standard necessari in relazione alla funzione direzionale e di servizio: **1600 mq**

Legenda

- Delimitazione UTOE
- Delimitazione Sub-UTOE
- Aree da recuperare
- Aree a standard
- Servizi di interesse collettivo
- Servizi scolastici
- Aree a parcheggio pubblico
- Aree a verde pubblico



PRESENZA DI VINCOLI E AREE DI RISPETTO nessuno

ANALISI RISPETTO ALLA QUALITA' INSEDIATIVA UTOE 6

Fragilità idraulica/geomorfológica/ambientale

Criticità legate essenzialmente all'aspetto idraulico

Dotazione di spazi pubblici (DM 1444/68):

Sono presenti parcheggi, servizi di interesse pubblico in quantità adeguata, mentre risultano carenti gli spazi verdi e servizi scolastici. Tuttavia la verifica dello standard scolastico va valutata in un ambito territoriale più ampio rispetto all'UTOE. Tale verifica è rimandata al quadro di riepilogo complessivo comunale.

Qualità architettonica: gli interventi sul patrimonio edilizio esistente denotano spesso scarsa attenzione ai caratteri tipologici e testimoniali.

Elementi di degrado: l'edificazione di recente costruzione, nonché gli interventi di ristrutturazione edilizia presenti, spesso risultano di scarsa qualità architettonica.

POPOLAZIONE: 184 abitanti (al 31/12/2012 fonte: Ufficio Anagrafe Comunale)

UTOE 6: 184 abitanti

VERIFICA DEGLI STANDARD URBANISTICI ATTUATI RISPETTO ALLA POPOLAZIONE INSEDIATA

Verifica rispetto al D.M. 1444/68

DESTINAZIONE	NECESSARI (mq)	ATTUATI (mq)	VERIFICA (mq)
TOTALI	18 mq/ab x 184 ab = 3312	4691	1379
PARCHEGGIO	2,5 mq/ab x 184 ab = 460	3363	2903
SERVIZI DI INTERESSE COLLETTIVO	2 mq/ab x 184 ab = 368	1328	960
SERVIZI SCOLASTICI	4,5 mq/ab x 184 ab = 828	0	-828
VERDE PUBBLICO	9 mq/ab x 184 ab = 1656	0	-1656

Verifica rispetto agli obiettivi di P.S. approvato con Del. C.C. n. 129 del 14.10.1998.

DESTINAZIONE	NECESSARI (mq)	ATTUATI (mq)	VERIFICA (mq)
TOTALI	30 mq/ab x 184 ab = 5520	4691	-829

OBIETTIVI E AZIONI DI PIANO STRUTTURALE

- **Migliorare la qualità insediativa:** riequilibrio funzionale e urbanistico degli insediamenti di formazione recente. Riquilibrare tipologica e funzionale dell'edificato, anche in risposta alle esigenze abitative dei residenti. Identificazione di appropriate regole di crescita e di completamento dei tessuti esistenti coerenti con la struttura e l'identità del territorio.
- **Creare e migliorare le connessioni ecologiche e funzionali** attraverso l'individuazione di percorsi di mobilità dolce. Lasciare libere le visuali, rispettare le connessioni tra tessuto urbano e territorio rurale; rispetto del paesaggio circostante, garantendo margini urbani leggibili, attraverso adeguate sistemazioni a verde; tutela dei panorami, dei punti visivamente significativi, nonché i varchi visuali ineditati esistenti.
- **Potenziamento e miglioramento qualitativo del sistema degli spazi pubblici e degli standard urbanistici,** connessi all'area-parco del paleoalveo
- **Privilegiare e incentivare il recupero edilizio rispetto a nuovo consumo di suolo** non ammettendo nuova edificazione che costituisca nucleo isolato rispetto ai tessuti insediativi esistenti
- **Potenziare la dotazione quantitativa e qualitativa dei servizi,** particolare rispetto alle reti fognare, acquedottistiche
- **Creare nuova centralità,** ossia piazza, luoghi di aggregazione dove vi siano servizi, anche d'interesse commerciale, spazi di interesse pubblico e/o funzioni pubbliche
- **Riquilibrare gli edifici rurali di valore testimoniale** attraverso interventi di recupero coerenti con la tipologia ed i caratteri identitari degli edifici con individuazione di funzioni urbane compatibili
- **Attivazione di strategie perequative**
Controllo della dinamiche collegate alla rendita immobiliare quale fattore di limitazione e condizionamento all'equilibrato sviluppo degli insediamenti
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

INVARIANTI STRUTTURALI

- Percorsi storici
- Visuali

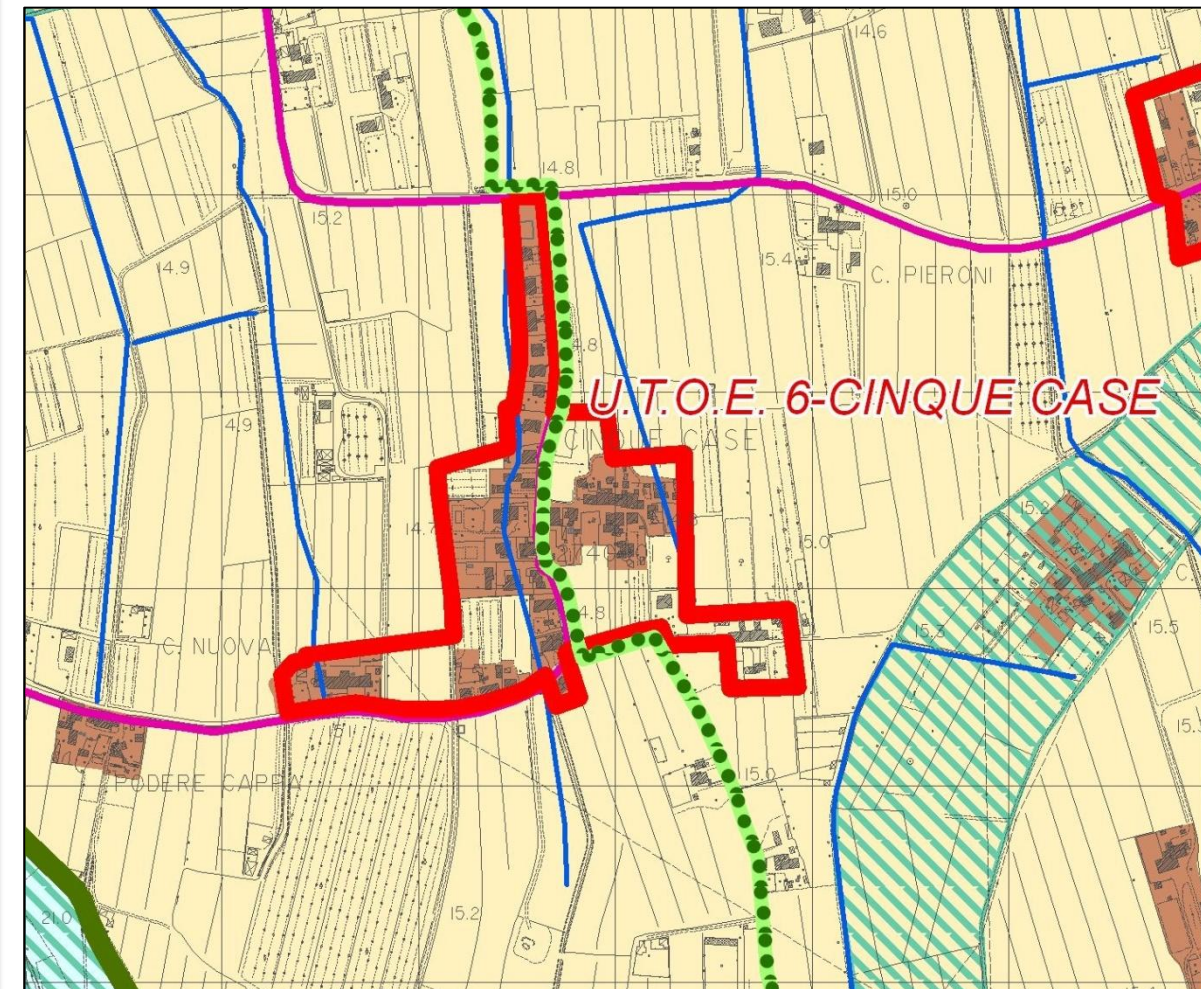
ELEMENTI DI CRITICITA' E FRAGILITA' AMBIENTALE E TERRITORIALE

Per quanto concerne gli interventi di nuova espansione residenziale, dovranno essere previsti in prossimità dell'abitato già esistente in modo da ridurre la frammentazione dell'edificato.

CONDIZIONE ALLA TRASFORMAZIONE

Al fine di non aggravare le specifiche condizioni di pericolosità si dovrà tendere a salvaguardare e/o migliorare il reticolo idrografico esistente. Si applicano le norme di cui al Cap. 7 della Relazione geologica allegata al PS.

SCHEMA UTOE



DIMENSIONAMENTO MASSIMO SOSTENIBILE

Incremento residenziale previsto pari a **34 nuovi abitanti** da insediare, di cui:
 abitanti attraverso interventi di recupero e ampliamento del patrimonio edilizio esistente: **12 abitanti**
 abitanti attraverso interventi di riconversione e rigenerazione urbana: **10 abitanti**
 abitanti attraverso nuovi interventi di espansione edilizia: **12 abitanti**

Riquilibrare urbanistica e funzionale delle attività commerciali, produttive e ricettive esistenti nel rispetto del dimensionamento stabilito dal P.S.

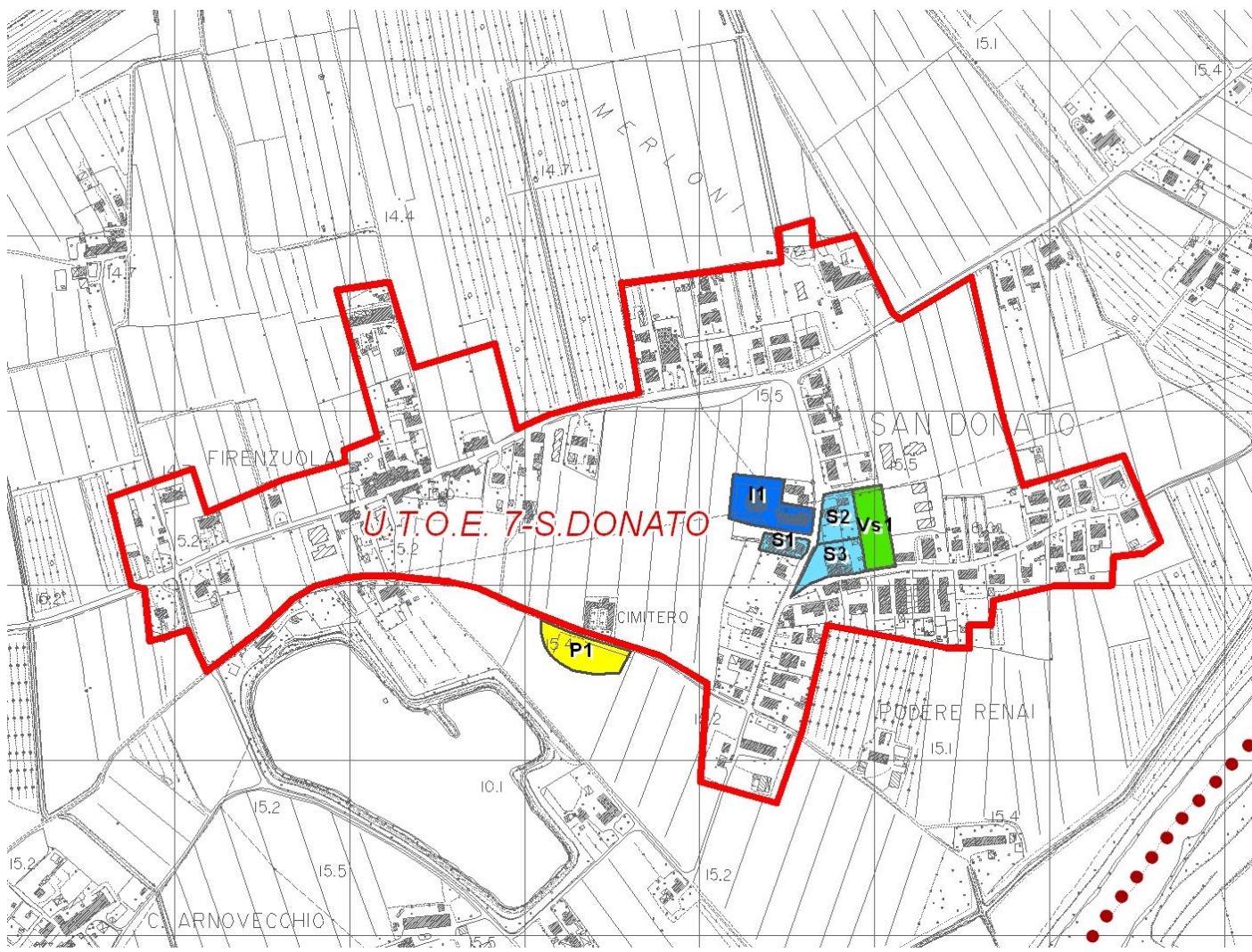
POPOLAZIONE PREVISTA DAL P.S.: 34+ 184=218 abitanti

STANDARD URBANISTICI DI PROGETTO

Standard necessari in relazione alla popolazione insediata al 2012:
829 mq

Standard necessari in relazione alla popolazione prevista dal P.S.:
34 ab. x 30 mq = 1020 mq

FABBISOGNO COMPLESSIVO: 1849 mq



PRESENZA DI VINCOLI E AREE DI RISPETTO
Vincoli derivanti da leggi nazionali e regionali
 Vicolo Cimiteriale

ANALISI RISPETTO ALLA QUALITA' INSEDIATIVA UTOE 7

Fragilità idraulica/geomorfologica/ambientale:
 Criticità legate essenzialmente all'aspetto idraulico

Dotazione di spazi pubblici (DM 1444/68):
 sono presenti parcheggi, servizi di interesse pubblico, gli spazi verdi e servizi scolastici in quantità adeguata. Tuttavia la verifica dello standard scolastico va valutato in un ambito territoriale più ampio rispetto all'UTOE. Tale verifica è rimandata al quadro di riepilogo complessivo comunale.

Qualità architettonica: scarsa

Elementi di degrado: l'edificazione di recente costruzione, nonché gli interventi di ristrutturazione edilizia presenti ,spesso risultano di scarsa qualità architettonica.

POPOLAZIONE: 674 abitanti (al 31/12/2012 fonte: Ufficio Anagrafe Comunale)
 UTOE 7: 674 abitanti
VERIFICA DEGLI STANDARD URBANISTICI ATTUATI RISPETTO ALLA POPOLAZIONE INSEDIATA

Verifica rispetto al D.M. 1444/68

DESTINAZIONE	NECESSARI (mq)	ATTUATI (mq)	VERIFICA (mq)
TOTALI	18 mq/ab x 674 ab = 12132	23750	11618
PARCHEGGIO	2,5 mq/ab x 674 ab = 1685	5137	3452
SERVIZI DI INTERESSE COLLETTIVO	2 mq/ab x 674 ab = 1348	6053	4705
SERVIZI SCOLASTICI	4,5 mq/ab x 674 ab = 3033	4365	1332
VERDE PUBBLICO	9 mq/ab x 674 ab = 6066	8195	2129

Verifica rispetto agli obiettivi di P.S approvato con Del. C.C. n. 129 del 14.10.1998.

DESTINAZIONE	NECESSARI (mq)	ATTUATI (mq)	VERIFICA (mq)
TOTALI	30 mq/ab x 674 ab = 20220	23750	3530

OBIETTIVI E AZIONI DI PIANO STRUTTURALE

- **Migliorare la qualità insediativa:** riequilibrio funzionale e urbanistico degli insediamenti di formazione recente. Riqualficazione tipologica e funzionale dell'edificato, anche in risposta alle esigenze abitative dei residenti. Identificazione di appropriate regole di crescita e di completamento dei tessuti esistenti coerenti con la struttura e l'identità del territorio.
- **Creare e migliorare le connessioni ecologiche e funzionali** attraverso l'individuazione di percorsi di mobilità dolce. Lasciare libere le visuali, rispettare le connessioni tra tessuto urbano e territorio rurale; rispetto del paesaggio circostante, garantendo margini urbani leggibili, attraverso adeguate sistemazioni a verde; tutela dei panorami, dei punti visivamente significativi, nonché i varchi visuali inedificati esistenti.
- **Potenziamento e miglioramento qualitativo del sistema degli spazi pubblici e degli standard urbanistici**, connessi all'area-parco del paleoalveo, nonché interventi di contestualizzazione paesaggistica degli insediamenti
- **Privilegiare e incentivare il recupero edilizio rispetto a nuovo consumo di suolo** non ammettendo nuova edificazione che costituisca nucleo isolato rispetto ai tessuti insediativi esistenti
- **Potenziare la dotazione quantitativa e qualitativa dei servizi**, particolare rispetto alle reti fognare, acquedottistiche
- **Rafforzare la centralità**, ossia piazza, luoghi di aggregazione dove vi siano servizi, anche d'interesse commerciale, spazi di interesse pubblico e/o funzioni pubbliche
- **Tutela e Valorizzazione degli edifici rurali di pregio** attraverso interventi di recupero coerenti con la tipologia ed i caratteri identitari degli edifici con individuazione di funzioni urbane compatibili
- **Attivazione di strategie perequative**
Controllo della dinamiche collegate alla rendita immobiliare quale fattore di limitazione e condizionamento all'equilibrato sviluppo degli insediamenti
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

INVARIANTI STRUTTURALI

- Percorsi storici,
- Architettura religiosa
- Edifici di antica formazione che conservano elementi di pregio architettonico testimoniale
- Visuali
- Paleoalveo.

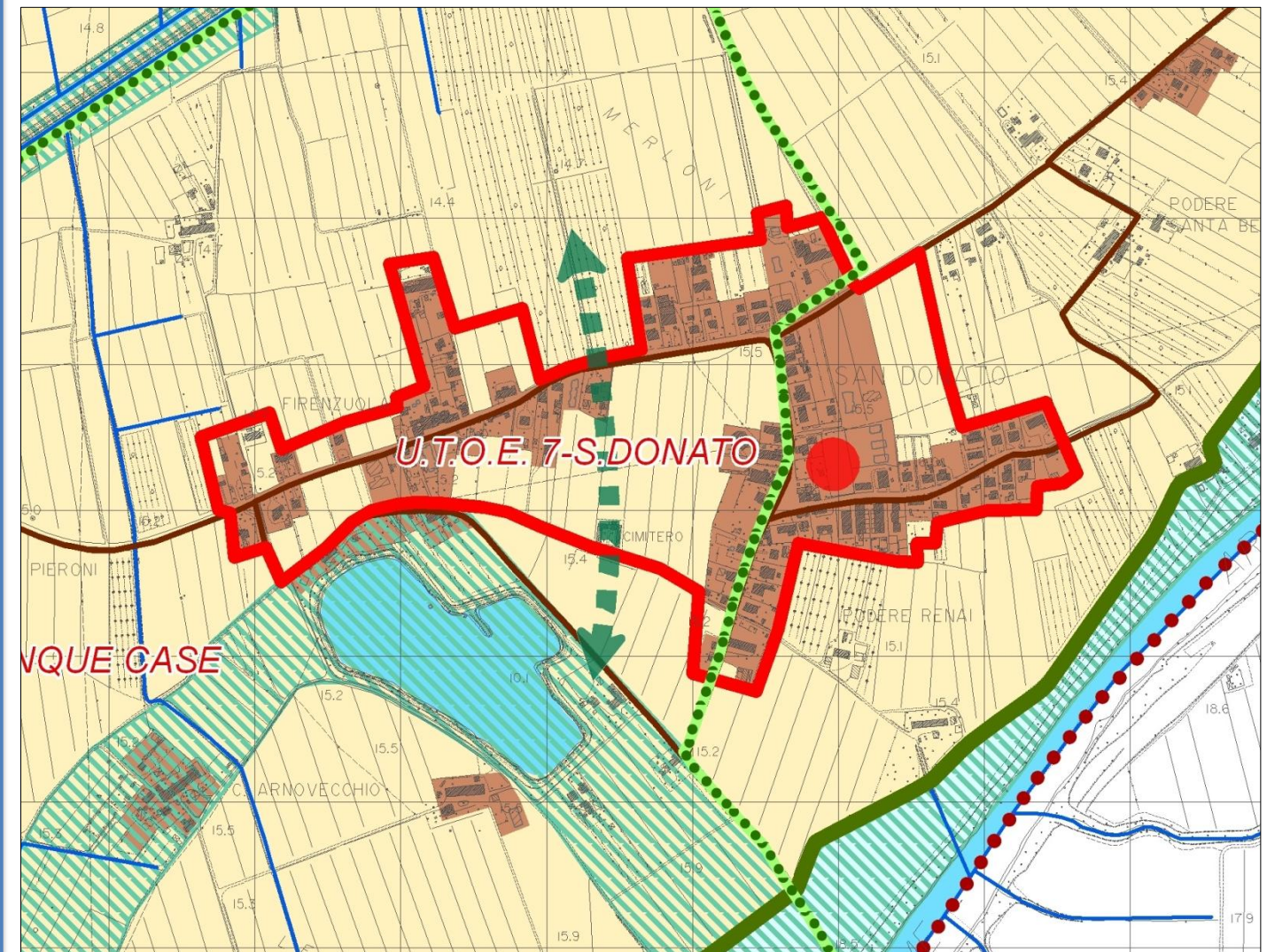
ELEMENTI DI CRITICITA' E FRAGILITA' AMBIENTALE E TERRITORIALE

Le nuove previsioni dovranno essere realizzate contenendo al massimo la realizzazione di nuova viabilità. Tali interventi dovranno comunque facilitare il miglioramento delle reti fognarie.

CONDIZIONE ALLA TRASFORMAZIONE

Al fine di non aggravare le specifiche condizioni di pericolosità si dovrà tendere a salvaguardare e/o migliorare il reticolo idrografico esistente. Si applicano le norme di cui al Cap. 7 della Relazione geologica allegata al PS.

SCHEMA UTOE



DIMENSIONAMENTO MASSIMO SOSTENIBILE

Incremento residenziale previsto pari a **92 nuovi abitanti** da insediare, di cui:
 abitanti attraverso interventi di recupero e ampliamento del patrimonio edilizio esistente: **40 abitanti**
 abitanti attraverso interventi di riconversione e rigenerazione urbana: **12 abitanti**
 abitanti attraverso nuovi interventi di espansione edilizia: **40 abitanti**

Riqualficazione urbanistica e funzionale delle attività commerciali, produttive e ricettive esistenti nel rispetto del dimensionamento stabilito dal P.S.

POPOLAZIONE PREVISTA DAL P.S.: 674 +92= **766 abitanti**

STANDARD URBANISTICI DI PROGETTO

Standard necessari in relazione alla popolazione insediata al 2012:

0

Standard necessari in relazione alla popolazione prevista dal P.S.:

92 ab. x 30 mq = 2760 mq

FABBISOGNO COMPLESSIVO: 2760 mq

POPOLAZIONE al 31/12/2012: 1576 abitanti

UTOE 8: 1576 abitanti

VERIFICA DEGLI STANDARD URBANISTICI ATTUATI RISPETTO ALLA POPOLAZIONE INSEDIATA

Verifica rispetto al D.M. 1444/68

DESTINAZIONE	NECESSARI (mq)	ATTUATI (mq)	VERIFICA (mq)
TOTALI	18 mq/ab x 1576 ab = 28368	96037	67669
PARCHEGGIO	2,5 mq/ab x 1576 ab = 3940	5269	1329
SERVIZI DI INTERESSE COLLETTIVO	2 mq/ab x 1576 ab = 3152	3986	834
SERVIZI SCOLASTICI	4,5 mq/ab x 1576 ab = 7092	6142	-950
VERDE PUBBLICO	9 mq/ab x 1576 ab = 14184	80640	66456

Verifica rispetto agli obiettivi di P.S. approvato con Del. C.C. n. 129 del 14.10.1998.

DESTINAZIONE	NECESSARI (mq)	ATTUATI (mq)	VERIFICA (mq)
TOTALI	30 mq/ab x 1576 ab = 47280	96037	48757

PRESENZA DI VINCOLI E AREE DI RISPETTO

Vincoli derivanti da leggi nazionali e regionali

Reticolo idraulico con fascia di rispetto di 10 metri dagli argini e dai cigli di sponda

Vincoli Paesaggistici

Vincolo fluviale

Zone di rispetto

Vincolo impianti di depurazione delle acque reflue
Elettrodotti linea 132 KV e relativa fascia di rispetto

ANALISI RISPETTO ALLA QUALITA' INSEDIATIVA UTOE 8

Fragilità idraulica/geomorfológica/ambientale

Criticità legate essenzialmente all'aspetto idraulico

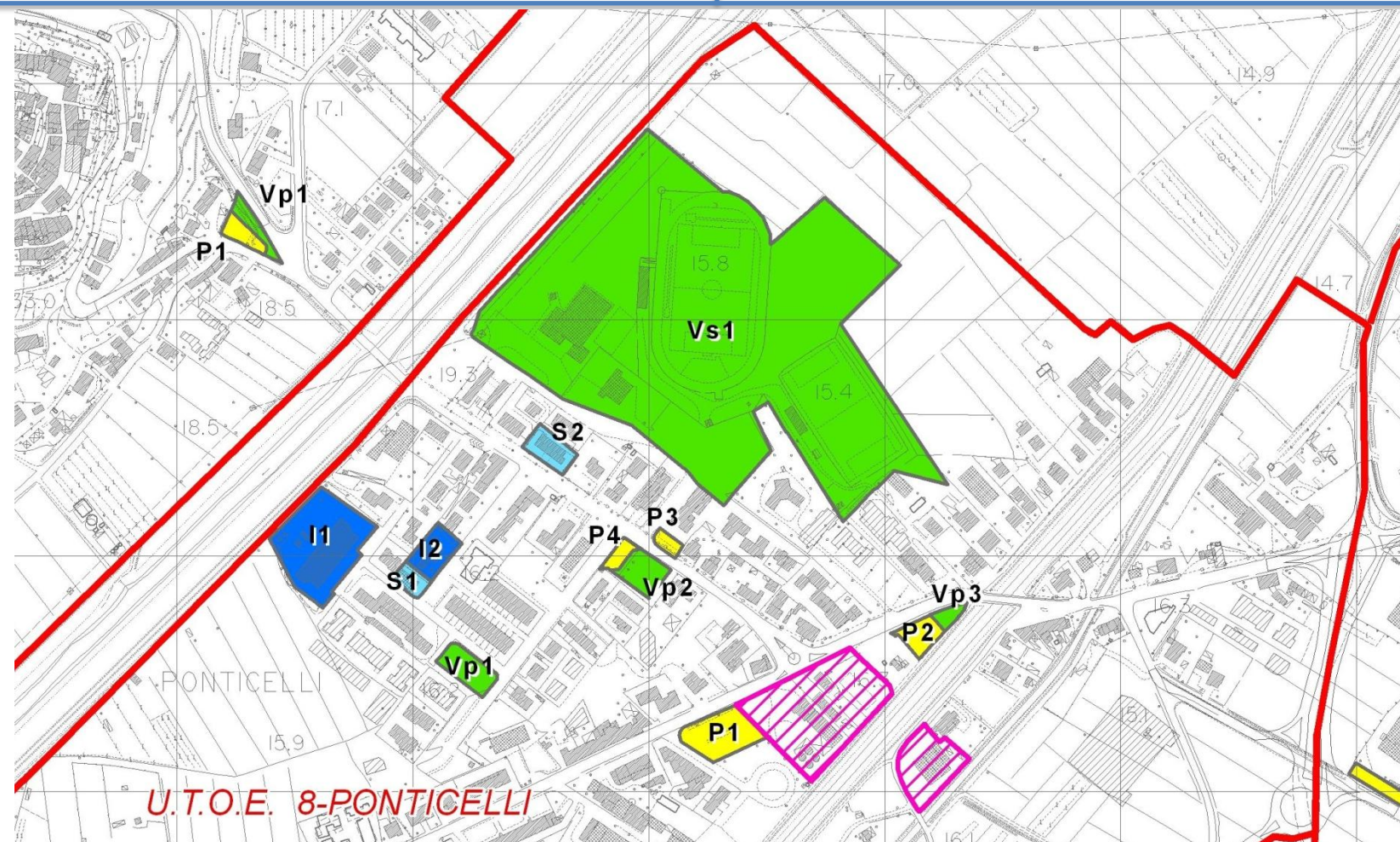
Presenza di elementi di disturbo

Dotazione di spazi pubblici (DM 1444/68):

sono presenti spazi verdi, parcheggi e servizi di interesse pubblico in quantità adeguata, mentre risultano carenti i servizi scolastici. Tuttavia la verifica dello standard scolastico va valutata in un ambito territoriale più ampio rispetto all'UTOE. Tale verifica è rimandata al quadro di riepilogo complessivo comunale.

Elementi di degrado: l'edificazione di recente costruzione, nonché gli interventi di ristrutturazione edilizia, risultano spesso di scarsa qualità architettonica.

Assenti luoghi connotati quali centralità.



Legenda

- Delimitazione UTOE
- - - Delimitazione Sub-UTOE
- Aree da recuperare
- Aree a standard
- Servizi di interesse collettivo
- Servizi scolastici
- Aree a parcheggio pubblico
- Aree a verde pubblico

OBIETTIVI E AZIONI DI PIANO STRUTTURALE

- **Rispetto del sistema ambientale** (idraulico, geomorfologico, etc.) anche attraverso il contenimento del consumo di suolo
- **Tutela e valorizzazione del paesaggio** lasciare libere le visuali, rispettare le connessioni tra tessuto urbano e territorio rurale; conservare gli elementi naturali ed antropici di rilevanza paesaggistica ed ambientale residui (filari arborei, sistemazioni dei versanti, manufatti produttivi e storico-testimoniali, ecc.); tutela dei panorami e dei punti visivamente significativi (con particolare riferimento ai rapporti visivi "da e verso il centro storico") assicurando i varchi visuali inedificati esistenti.
Rispetto del paesaggio circostante, garantendo margini urbani leggibili, attraverso adeguate sistemazioni a verde.
- **Creare e migliorare le connessioni ecologiche e funzionali** attraverso l'individuazione di percorsi di mobilità dolce
- **Privilegiare e incentivare il recupero edilizio rispetto a nuovo consumo di suolo** non ammettendo nuova edificazione che costituisca nucleo isolato rispetto ai tessuti insediativi esistenti
- **Potenziare la dotazione quantitativa e qualitativa dei servizi**, particolare rispetto alle reti fognare, acquedottistiche
- **Creare nuove centralità**, ossia piazze, luoghi di aggregazione dove vi siano servizi, anche d'interesse commerciale, spazi di interesse pubblico e/o funzioni pubbliche
- **Riordinare e riqualificare** l'abitato lungo strada creando centralità sociali e intervenendo su nodi infrastrutturali
- **Riqualificazione insediativa per una nuova qualità** attraverso il riequilibrio funzionale e urbanistico degli insediamenti di formazione recente, implementando la sostenibilità ambientale degli interventi edilizi, anche architettonica; garantire qualità del verde e dell'arredo urbano
- **Promozione di nuove forme di residenza** (*social housing*, *co-housing* e di nuovi modelli abitativi)
- **Attivazione di strategie perequative e compensative** per la restituzione di servizi e standard alla comunità. Controllo della dinamiche collegate alla rendita immobiliare quale fattore di limitazione e condizionamento all'equilibrato sviluppo degli insediamenti. 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
- **Riqualificazione del nodo viario** di Ponticelli con razionalizzazione della viabilità esistente e valorizzazione del nodo dal punto di vista percettivo come porta d'ingresso alla città
- **Possibilità di un nuovo collegamento infrastrutturale** tra la strada provinciale Francesca e lo svincolo di collegamento con la FI PI LI, con funzione di circonvallazione urbana di Ponticelli

INVARIANTI STRUTTURALI

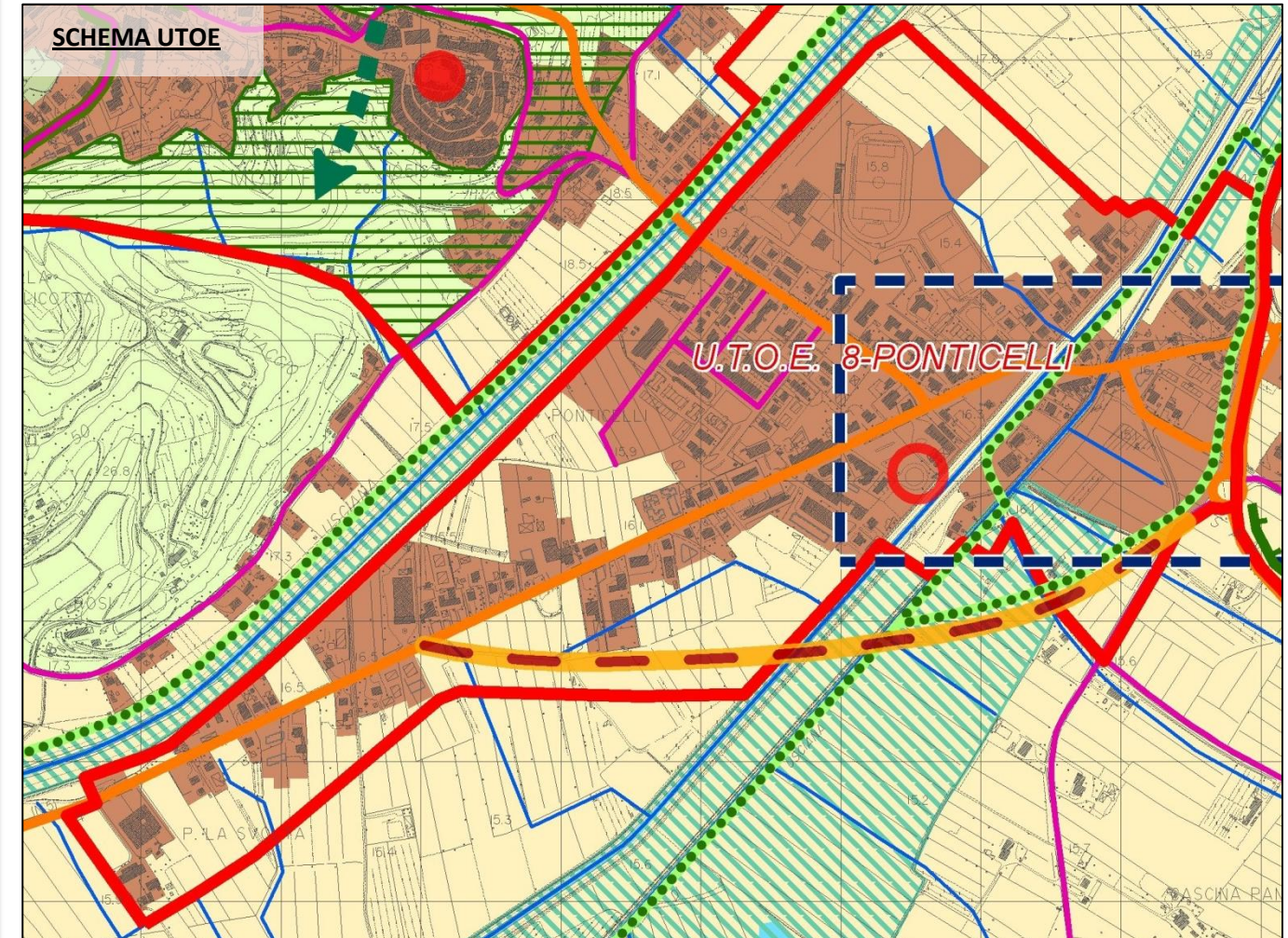
- Percorsi storici
- Ambiti di connessione ecologica e paesaggistica con il sistema idraulico di pianura
- Visuali

ELEMENTI DI CRITICITA' E FRAGILITA' AMBIENTALE E TERRITORIALE

Le nuove previsioni dovranno essere realizzate contenendo al massimo la realizzazione di nuova viabilità. Tali interventi dovranno comunque facilitare il miglioramento delle rete fognaria.

CONDIZIONE ALLA TRASFORMAZIONE

Al fine di non aggravare le specifiche condizioni di pericolosità si dovrà tendere a salvaguardare e/o migliorare il reticolo idrografico esistente. Si applicano le norme di cui al Cap. 7 della Relazione geologica allegata al PS.



DIMENSIONAMENTO MASSIMO SOSTENIBILE

Incremento residenziale previsto pari a **306 nuovi abitanti** da insediare, di cui:
 abitanti attraverso interventi di recupero e ampliamento del patrimonio edilizio esistente: **96 abitanti**
 abitanti attraverso interventi di riconversione e rigenerazione urbana: **60 abitanti**
 abitanti attraverso nuovi interventi di espansione edilizia **150 abitanti**

Riqualificazione urbanistica e funzionale delle attività commerciali, produttive e ricettive esistenti nel rispetto del dimensionamento stabilito dal P.S. pari a:

- Commerciale medie strutture = 4000 mq sul
- Direzionale e di servizio = 2000 mq sul
- Turistico ricettivo = 1500 mq sul pari a 75 posti letto

POPOLAZIONE PREVISTA DAL P.S.:

306+1576 = **1882 abitanti**

STANDARD URBANISTICI DI PROGETTO

Standard necessari in relazione alla popolazione insediata al 2012:

0 mq

Standard necessari in relazione alla popolazione prevista dal P.S.:

306 ab. x 30 mq = **9180 mq**

FABBISOGNO COMPLESSIVO: 9180 mq

STANDARD PER LE FUNZIONI NON RESIDENZIALI

• Standard necessari in relazione alla funzione commerciale medie strutture : **3200 mq**

• Standard necessari in relazione alla funzione direzionale e di servizio: **1600 mq**

• Standard necessari in relazione alla funzione turistico ricettiva: in sede di RU dovranno essere stabilite le quantità e le opportunità di standard in relazione alla tipologia ed alle dimensioni dell'attività di programma

SCHEDA UTOE 9_PONTICELLI AREA PRODUTTIVA

QUADRO CONOSCITIVO

POPOLAZIONE : 487 abitanti (al 31/12/2012 fonte: *Ufficio Anagrafe Comunale*)

UTOE 9: 487 abitanti

VERIFICA DEGLI STANDARD URBANISTICI ATTUATI RISPETTO ALLA POPOLAZIONE INSEDIATA

Verifica rispetto al D.M. 1444/68

DESTINAZIONE	NECESSARI (mq)	ATTUATI (mq)	VERIFICA (mq)
TOTALI	18 mq/ab x 487 ab = 8766	30357	21591
PARCHEGGIO	2,5 mq/ab x 487 ab = 1218	23225	22007
SERVIZI DI INTERESSE COLLETTIVO	2 mq/ab x 487 ab = 974	0	-974
SERVIZI SCOLASTICI	4,5 mq/ab x 487 ab = 2192	0	-2192
VERDE PUBBLICO	9 mq/ab x 487 ab = 4383	7132	2749

Verifica rispetto agli obiettivi di P.S. approvato con Del. C.C. n. 129 del 14.10.1998.

DESTINAZIONE	NECESSARI (mq)	ATTUATI (mq)	VERIFICA (mq)
TOTALI	30 mq/ab x 487 ab = 14610	30357	15747

PRESENZA DI VINCOLI E AREE DI RISPETTO

Vincoli derivanti da leggi nazionali e regionali

Reticolo idraulico con fascia di rispetto di 10 metri dagli argini e dai cigli di sponda

Vincoli Paesaggistici

Aree archeologiche

Vincolo fluviale

Zone di rispetto

Elettrodotti linea 132 KV e relativa fascia di rispetto

ANALISI RISPETTO ALLA QUALITA' INSEDIATIVA UTOE 9

Fragilità idraulica/geomorfologica/ambientale

Criticità legate essenzialmente all'aspetto idraulico

Dotazione di spazi pubblici (DM 1444/68):

Quantitativamente risultano carenti gli spazi verdi e i servizi scolastici. Tuttavia la verifica dello standard scolastico non ha senso in questa UTOE a prevalente carattere produttivo. Tale verifica è rimandata al quadro di riepilogo complessivo comunale. Da un punto di vista qualitativo si rileva una scarsa qualità dell'uso del verde.

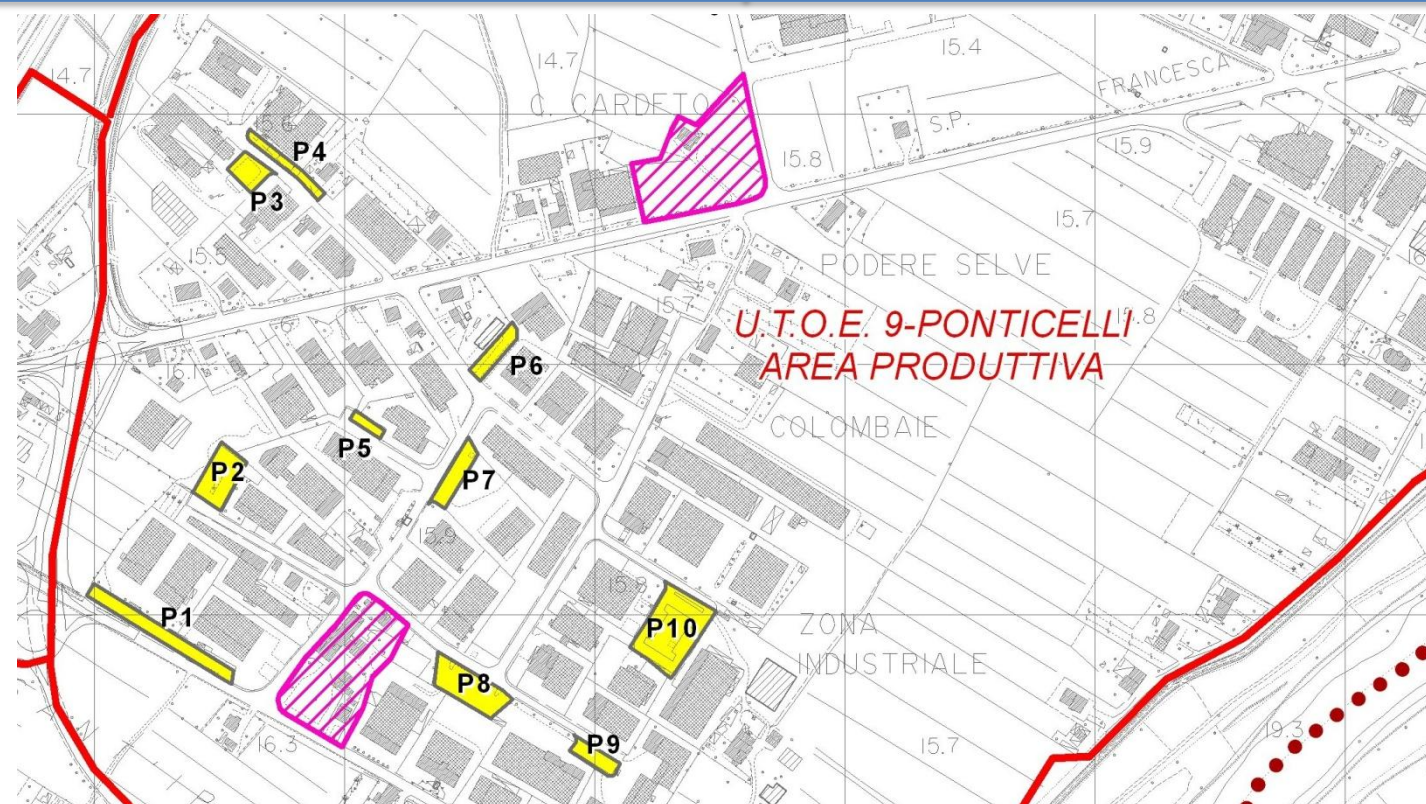
Polifunzionalità del tessuto: il patrimonio insediativo è prevalentemente a carattere produttivo/commerciale, tuttavia in quest'ambito, in particolare a margine del confine comunale e lungo la strada SP.66-nuova Francesca, sono presenti edifici con destinazioni residenziali, con tipologie rurali.

Elementi di degrado: sono presenti aree connotate da degrado, in particolare mancano le sistemazioni a verde che potrebbero risultare quali filtro rispetto all'edificazione di carattere produttivo.

Le costruzioni di recente, nonché gli interventi di ristrutturazione edilizia, spesso risultano di scarsa qualità architettonica.

Sono assenti spazi di interesse collettivo, in particolare sono luoghi connotati dalla mancanza di centralità/identità.

Aree caratterizzate da una mancanza di elementi vegetazionali lineari, interventi di schermature verdi, tali da mitigare il contesto insediativo.



Legenda

- Delimitazione UTOE
- - - Delimitazione Sub-UTOE

 Aree da recuperare

Aree a standard

- Servizi di interesse collettivo
- Servizi scolastici
- Aree a parcheggio pubblico
- Aree a verde pubblico

OBIETTIVI E AZIONI DI PIANO STRUTTURALE

- **Sostenibilità ambientale degli interventi**
- 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 delle visuali e percorsi di interesse paesaggistico**, anche in relazione alla definizione di criteri di inserimento paesaggistico degli interventi
- **Garantire la leggibilità del limite e del margine urbano**, deve essere assicurata la permanenza di aree rurali interne all'utoe, devono essere favorite le connessioni ecologiche e funzionali
- **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)
- **Completamento e riqualificazione degli insediamenti esistenti**, l'integrazione del settore manifatturiero con interventi polifunzionali in grado di conferire valore aggiunto (commerciali, direzionali, servizi),
- **Rilancio dell'area produttiva di Ponticelli** come polarità di ambito comprensoriale
- **Diversificazione e riqualificazione funzionale** verso settori ed attività economiche compatibili con il territorio e la tradizione locale
- **Riqualificazione urbanistica, edilizia ed energetica-prestazionale del patrimonio edilizio esistente**
Individuare le connessioni ecologiche ed ambientali tra il sistema produttivo e l'ambito rurale circostante
- **Identificazione di appropriate regole di crescita** e di completamento dei tessuti esistenti coerenti con la struttura e l'identità del territorio.
- **Promuovere azioni e comportamenti virtuosi a livello collettivo ed individuale.**
- **Riqualificazione del nodo viario** di Ponticelli con razionalizzazione della viabilità esistente e valorizzazione del nodo dal punto di vista percettivo come porta d'ingresso alla città
- **Attivazione di strategie perequative e compensative** per la restituzione di servizi e standard alla comunità. Controllo della dinamiche collegate alla rendita immobiliare quale fattore di limitazione e condizionamento all'equilibrato sviluppo degli insediamenti. 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
- **Possibilità di localizzazione di servizi e attrezzature** d'interesse sovracomunale in connessione al collegamento viario con la FI PI LI
- **Riordinare e riqualificare** il patrimonio produttivo dismesso e/o parzialmente dismesso attraverso interventi di **rigenerazione**. Il R.U., per interventi riferiti a comparti la cui trasformazione coinvolga ed 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 o convenzionati valutando l'opportunità di operazioni di rigenerazione da programmare attraverso meccanismi perequativi anche attraverso l'associazione di comparti distinti. Tali programmi dovranno perseguire oltre alla riqualificazione urbana un evidente interesse pubblico.

INVARIANTI STRUTTURALI

- Percorsi storici
- Ambiti di connessione ecologica e paesaggistica con il sistema idraulico di pianura
- Area archeologica
- Edifici di antica formazione che conservano elementi di pregio architettonico testimoniale

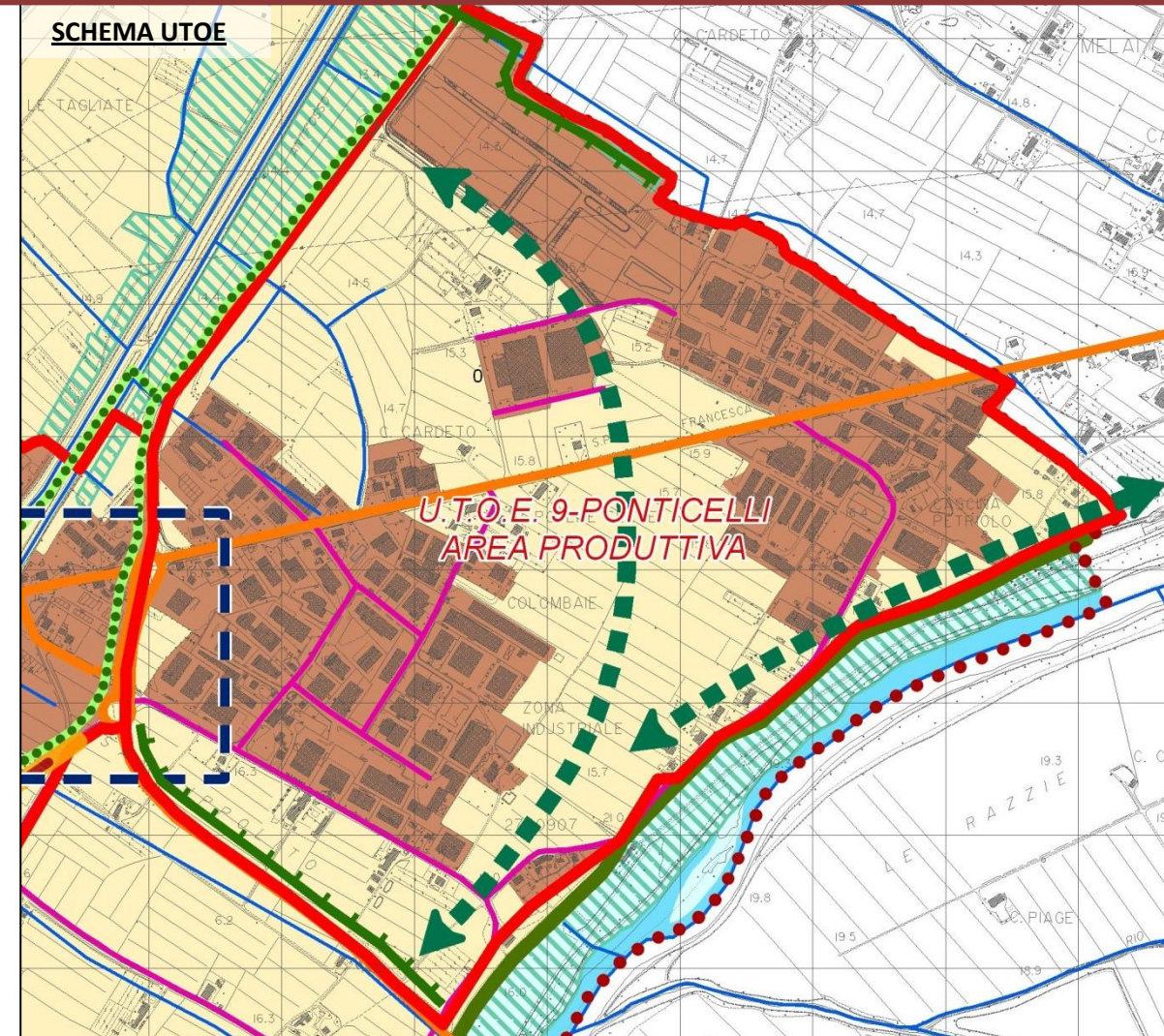
ELEMENTI DI CRITICITA' E FRAGILITA' AMBIENTALE E TERRITORIALE

Le nuove previsioni dovranno essere realizzate contenendo al massimo la realizzazione di nuova viabilità. Tali interventi dovranno comunque facilitare il miglioramento delle rete fognaria. Si ritiene necessario provvedere a mantenere un ampio corridoio ecologico internamente all'UTOE in modo da favorire i con visivi verso la gola del Fiume Arno percorrendo la Via Francesca.

Pertanto le nuove costruzioni dovranno preferibilmente essere individuate dal RU in aderenza a quanto già edificato.

CONDIZIONE ALLA TRASFORMAZIONE

- Al fine di non aggravare le specifiche condizioni di pericolosità si dovrà tendere a salvaguardare e/o migliorare il reticolo idrografico esistente. Si applicano le norme di cui al Cap. 7 della Relazione geologica allegata al PS.
- Condizionare le azioni di trasformazione/riqualificazione alla verifica dello stato di efficienza delle infrastrutture e dei servizi esistenti (depurazione, ecc.)
- Predisporre regole per gli interventi di trasformazione territoriale basate sulla massima sostenibilità ambientale ed energetica (energie rinnovabili, bioedilizia, ecc.).
- Riqualificazione urbanistica, edilizia ed energetica-prestazionale del patrimonio edilizio esistente.



DIMENSIONAMENTO MASSIMO SOSTENIBILE

Incremento residenziale previsto pari a **10 nuovi abitanti** da insediare, di cui:

abitanti attraverso interventi di recupero e ampliamento del patrimonio edilizio esistente: **10 abitanti**

Riqualificazione urbanistica e funzionale delle attività commerciali, produttive e ricettive esistenti nel rispetto del dimensionamento stabilito dal P.S. pari a:

- Industriale e artigianale = 60000 mq sul
- Commerciale medie strutture = 35000 mq sul
- Direzionale e di servizio = 2000 mq sul
- Turistico ricettivo = 1250 mq sul pari a 62 posti letto

POPOLAZIONE PREVISTA DAL P.S.:

487 + 10 = **497 abitanti**

STANDARD URBANISTICI DI PROGETTO

Standard necessari in relazione alla popolazione insediata al 2012:

0 mq

Standard necessari in relazione alla popolazione prevista dal P.S.:

10 ab. x 30 mq = **300 mq**

FABBISOGNO COMPLESSIVO: 300 mq

STANDARD PER LE FUNZIONI NON RESIDENZIALI

- Standard necessari in relazione alla funzione industriale e artigianale: **48000 mq**
- Standard necessari in relazione alla funzione commerciale medie strutture: **28000 mq**
- Standard necessari in relazione alla funzione direzionale e di servizio: **1600 mq**
- Standard necessari in relazione alla funzione turistico ricettiva: in sede di RU dovranno essere stabilite le quantità e le opportunità di standard in relazione alla tipologia ed alle dimensioni dell'attività di programma