Comune di Santa Maria a Monte
(Provincia di Pisa)

PIANO OPERATIVO

ai sensi della L.R. 65/14

Sindaco
Manuela Del Grande

Assessore Urbanistica
Elena Trovatelli

Responsabile del procedimento
Ing. Alessandro Veracini

Ufficio Urbanistica
Arch. Francesca Ringressi

Garante dell'informazione e partecipazione
Arch. Ilaria Mannucci

G R U P P O D I P R O G E T T A Z I O N E

Pianificazione Urbanistica e Coordinamento

Architetti Associati Ciampa - Giusti
Arch. Chiara Ciampa
Arch. Giovanni Giusti

Restituzione digitale degli elaborati
Pianificatore. Junior Anita Pieroni

Processo Partecipativo

Arch. Chiara Ciampa

Valutazioni ambientali (VAS - Vinca)

Dott. Agr. Federico Martinelli - *PFM Srl Società tra professionisti*

Studi geologici

Dott. Geol. Alessandra Giannetti - *Comune di Santa Maria a Monte*

Studi Idraulici

Ing. Gesualdo Bavecchi

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

Sommario

PREMESSA 2

OBIETTIVI ED AZIONI DEL PIANO STRUTTURALE 2

OBIETTIVI SPECIFICI DEL PIANO OPERATIVO 7

IPOTESI DI TRASFORMAZIONI AL DI FUORI DEL PERIMETRO DEL TERRITORIO URBANIZZATO 9

PREVISIONE DEGLI EFFETTI TERRITORIALI ATTESI 9

QUADRO CONOSCITIVO DI RIFERIMENTO 9

ULTERIORI INTEGRAZIONI DA SVOLGERE 11

RICOGNIZIONE DEL PATRIMONIO TERRITORIALE 12

STATO DI ATTUAZIONE DEGLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE COMUNALE E POTENZIALITA' DEL PS ADOTTATO 24

PROGRAMMA DI INFORMAZIONE E PARTECIPAZIONE ALLA FORMAZIONE DEL PIANO OPERATIVO 29

CONFORMAZIONE AL PIT_PPR DEL PIANO OPERATIVO 30

ENTI E ORGANISMI PUBBLICI AI QUALI SI RICHIEDE APPORTI E CONTRIBUTI TECNICI 31

PREMESSA

Il Comune di Santa Maria a Monte è dotato di Piano Strutturale redatto ai sensi della L.R. 1/05 ed approvato con D.C.C. n. 49/2014, nonché di Regolamento Urbanistico (Variante generale) approvato con D.C.C. n. 2/2017. Il Regolamento Urbanistico è stato inoltre conformato al PIT_PPR mediante la Conferenza Paesaggistica svoltasi ai sensi dell'art. 21 della Disciplina del Piano suddetto.
Con D.C.C. n. 22 del 08/05/2025, l'Amministrazione comunale ha recentemente adottato il Piano Strutturale ai sensi della L.R. 65/14.
Il presente documento è redatto in coerenza alle disposizioni dell'art. 17 della L.R. 65/14, al fine di dare formale avvio, nelle more dell'approvazione definitiva del Piano Strutturale, all'iter di formazione del POC ai sensi dell'art. 95 della L.R. 65/14.

Contestualmente alla redazione del **Piano Operativo**, l'Amministrazione comunale intende procedere alla formazione di alcune **varianti anticipatrici del POC,** sia per finalità di interesse pubblico che per dare tempestiva risposta ad esigenze del tessuto produttivo ed economico locale.
In particolare tali varianti potranno interessare i seguenti temi:

a) programmare la realizzazione di interventi di edilizia sociale nell'area già di proprietà comunale in loc. San Sebastiano, già destinata in tal senso dal previgente RU;
b) promuovere la riqualificazione e il potenziamento e degli insediamenti produttivi, favorendo l'insediamento di attività economiche nel territorio, anche attraverso la valorizzazione del comparto PIP di Ponticelli e la sua apertura ad attività commerciali, direzionali e di servizio in forme compatibili con il carattere dell'insediamento.

OBIETTIVI ED AZIONI DEL PIANO STRUTTURALE

Per la formazione del Piano Operativo costituiscono quadro di riferimento generale gli obiettivi strategici e gli indirizzi programmatici delineati dal **Piano Strutturale** di recente adozione, di seguito sinteticamente richiamati:

Obiettivi generali	***Obiettivi specifici***	***Azioni***
A. Sviluppare una visione di sistema in relazione alla continuità paesaggistica, infrastrutturale ed insediativa tra il territorio comunale di Santa Maria a Monte ed il contesto d'area.	A1. 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	A1.1 Coordinamento rispetto alle strategie di mitigazione del rischio idraulico, anche attraverso l'individuazione di corridoi "ecologici" e paesaggistici con ruolo complementare di "polmone" idraulico di autosicurezza locale, ad esempio attraverso l'ipotesi di parco lineare lungo il canale Collettore dell'Usciana
		A1.2 Coordinamento rispetto al tema della mobilità: -ipotesi di riconfigurazione viabilità nel nodo di Ponticelli; - ipotesi collegamento SP66 con via di Lungomonte;

	Basso Valdarno ("comprensorio del cuoio") e della Valdera.	-qualificazione nodo Ponte alla Navetta come collegamento di mobilità dolce con Pontedera e la Valdera; -sviluppo rete territoriale di mobilità "dolce" pedonale/ciclabile;
		A1.3 Coordinamento rispetto allo sviluppo delle aree produttive con riferimento al ruolo del polo artigianale di Ponticelli ed ai temi della ricerca/formazione/innovazione tecnologica e d'impresa;
		A1.4 Coordinamento rispetto alla 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); Sviluppo di percorsi di interesse ambientale compreso il tema delle vie d'acqua.
		A1.5 Coordinamento con Servizi e Polarità di interesse sovracomunale (sedi istituzionali, servizi d'area, centri di formazione, ecc.).
B. Sviluppare il sistema delle relazioni di natura ambientale, ecologica, storica, culturale, sociale, rurale e produttiva al fine individuare strategie per la valorizzazione del patrimonio territoriale, nonché per la promozione sociale ed economica del territorio, con particolare attenzione ai temi della valorizzazione turistica.	B.1. Valorizzare la rete dei percorsi di interesse ambientale compreso il tema delle vie d'acqua, nonché lo sviluppo di circuiti e servizi integrati (turismo diffuso, itinerari tematici a carattere naturalistico-culturale, recupero dei percorsi e delle emergenze storico-culturali, ecc.);	B.1.1. Promozione di una rete complessiva di percorsi di carattere paesaggistico ed ambientale, con funzione di collegamento delle principali emergenze naturalistiche (zona collinare delle Cerbaie, aree umide, ambiti perifluviali, ecc.) e storico-culturali (ville, siti archeologici, percorsi storici, ecc.) del territorio; B.1.2. Favorire progetti connessi alla navigabilità dell'Arno ed alla valorizzazione degli ambiti perifluviali (punti di approdo connessi al territorio ed ai comuni contermini attraverso il sistema della mobilità dolce, es. ciclovia dell'Arno, ecc.)
	B.2. Incentivare la fruizione turistica compatibile e coerente con i valori storici, paesaggisti ed ambientali	B2.1. Sviluppo di circuiti e reti di servizi collegati ai valori ed alle peculiarità del territorio (polarità di interesse culturale e sociale, itinerari tematici a carattere naturalistico e culturale, ecc.); B2.2. Promozione di forme di accoglienza diffusa nei nuclei storici (albergo diffuso) e negli spazi aperti (campeggio, aree per la sosta camper, ecc.), secondo modalità compatibili e coerenti con i valori paesaggistici ed ambientali.
C. Tutelare e valorizzare il territorio rurale ed il paesaggio	C.1. Favorire le attività agricole come forma di presidio del territorio e risorsa economica sostenibile. C.2. Sviluppare le potenzialità multifunzionali del territorio rurale C.3. Tutelare e valorizzare i caratteri peculiari del territorio rurale e del paesaggio agrario tradizionale	C.1.1. Disciplina delle attività e degli interventi funzionali all'attività agricola a carattere imprenditoriale e/o amatoriale; C.2.1. Individuazione ed incentivazione di attività compatibili (agricole, ricreative, turistiche) quali forme di promozione economica del territorio collinare; C.3.1 Promuovere il recupero del patrimonio edilizio rurale, anche a scopo residenziale e/o di accoglienza turistica, nel rispetto dei suoi valori storici, tipologici ed architettonici, attraverso l'aggiornamento della schedatura conoscitiva e della relativa disciplina; C.3.2 Tutela delle visuali e percorsi di interesse paesaggistico, anche attraverso la definizione di criteri di inserimento paesaggistico degli interventi; C.3.3 Criteri ed indirizzi per la localizzazione di infrastrutture, impianti e servizi nel rispetto dei caratteri paesaggistici del territorio, con particolare riferimento agli impianti per la

		produzione di energia rinnovabile, favorendo la formazione di Comunità di energetiche.
D. Tutelare e valorizzare le qualità ambientali, ecologiche e naturalistiche del territorio	D.1 Favorire la tutela della biodiversità e la continuità ambientale della rete ecologica.	D.1.1. Conservazione e valorizzazione dell'area naturalistica delle Cerbaie (SIR) attraverso politiche di tutela e gestione coordinate con gli Enti competenti; D.1.2. Individuazione di ambiti di connessione ecologica e paesaggistica lungo il reticolo idraulico di pianura, con funzione anche di mitigazione del rischio idraulico, attraverso la formazione di un parco lineare fruibile dai cittadini; D.1.3 Favorire interventi di forestazione urbana e territoriale, anche attraverso strumenti perequativi e compensativi
E. Promuovere la qualità insediativa e l'integrazione del tessuto nel contesto paesaggistico	E.1 Favorire l'integrazione e la contestualizzazione degli insediamenti nel contesto paesaggistico, tutelando e potenziando le reciproche relazioni di tipo ecologico, ambientale e percettivo	E.1.1 Salvaguardare le aree libere residue interagenti con gli ambiti di pertinenza paesaggistica dei nuclei storici di Santa Maria a Monte e Montecalvoli; E.1.2 Tutelare i varchi, le visuali, le direttrici libere negli ambiti di trasformazione per conservare le relazioni percettive tra insediamenti e spazi non edificati; promuovere connessioni ecologiche e paesaggistiche; E.1.3. Tutela e valorizzazione del paesaggio con riferimento ai caratteri di eccellenza ed alla qualificazione del paesaggio degradato, incrementando il sistema del verde, della rete ecologica urbana, nonché definendo regole per l'integrazione costruito-natura, anche attraverso l'individuazione di specifici ambiti di connessione ecologica e paesaggistica interagenti con la struttura insediativa.
F. Valorizzare il ruolo dei centri storici e delle emergenze di carattere archeologico-storico-architettonico	F.1 Promuovere politiche di valorizzazione e rivitalizzazione dei centri storici di Santa Maria a Monte e di Montecalvoli in considerazione del loro ruolo di riferimento per la comunità locale e polo di servizio per la vita associata, attraverso il consolidamento ed il potenziamento della rete dei servizi pubblici, della rete minuta del commercio e	F.1.1. Valorizzazione dei siti e delle aree di interesse culturale con particolare riferimento al parco archeologico della Rocca, alle strutture museali del capoluogo ed al sistema della città sotterranea, come polarità culturale di interesse sovracomunale, anche coinvolgendo in modo attivo cittadini, associazioni, attività produttive; F.1.2. Incentivazione di forme di ricettività diffusa attraverso il recupero e la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente (p. es. albergo diffuso); F.1.3 Recupero e riqualificazione dei nuclei storici consolidati sia dal punto di vista dei bisogni e della qualità dell'abitare sia attraverso il rafforzamento della rete degli spazi pubblici di prossimità, in grado di assumere il ruolo di micro centralità

	dell'artigianato di servizio (centro commerciale naturale, ecc.), nonché favorendo l'introduzione di funzioni attrattive ed innovative complementari e compatibili (arte, cultura, turismo, servizi, terziario avanzato).	urbane a servizio delle comunità residente, che per qualificare l'immagine urbana ed incentivare il turismo; F.1.4. Tutelare e valorizzare il patrimonio architettonico e urbanistico dei centri storici di Santa Maria a Monte e di Montecalvoli, anche attraverso la formazione di specifici strumenti e programmi che ne promuovano il recupero attraverso interventi e funzioni compatibili.
G. Riqualificare la struttura insediativa di recente formazione	G.1 Riequilibrio funzionale e urbanistico degli insediamenti di formazione recente attraverso il contenimento del consumo di suolo e la riqualificazione dei margini urbani, la riqualificazione del tessuto urbano mediante attivazione del processo di crescita tipologica per il patrimonio edilizio esistente, il recupero e la riqualificazione funzionale degli ambiti degradati, nonché il miglioramento della dotazione di servizi, degli spazi pubblici, l'implementazione di un sistema connettivo del verde	G.1.1. Potenziamento e miglioramento qualitativo del sistema degli spazi pubblici e degli standard urbanistici, con particolare attenzione alle strutture scolastiche, ai servizi sociali ed agli spazi sportivi ed a verde, anche attraverso la rifunzionalizzazione del patrimonio pubblico dismesso (p. es. ex scuola a Cinque Case); G.1.2. Riqualificazione tipologica e funzionale dell'edificato esistente, anche in risposta alle esigenze abitative dei residenti G.1.3. Predisporre regole per gli interventi di trasformazione territoriale basate sulla massima sostenibilità ambientale ed energetica (energie rinnovabili, bioedilizia, ecc.), G.1.4. Definizione di appropriate regole di crescita e di completamento dei tessuti esistenti coerenti con la struttura e l'identità del territorio, finalizzati alla qualificazione e ricucitura del margine urbano; G.1.5. 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 attraverso il recupero e la ristrutturazione del tessuto esistente, nonché attraverso l'individuazione di specifiche aree per edilizia residenziale sociale (area di S. Sebastiano a Santa Maria a Monte); G.1.6. Individuazione di interventi di rigenerazione urbana quale elemento strategico per la riqualificazione e rivitalizzazione dei tessuti degradati e di incremento della qualità ambientale degli interventi, anche attraverso l'attivazione di strumenti perequativi e/o compensativi; G.1.7. Favorire gli interventi basati sulla massima sostenibilità ambientale ed energetica (energie rinnovabili, bioedilizia, ecc.), sia riferiti alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente che agli interventi di trasformazione territoriale; G1.8. Garantire il controllo pubblico delle trasformazioni, favorendo la formazione di un patrimonio collettivo di standard e servizi, anche attraverso l'utilizzo della perequazione urbanistica.
H. Individuare strategie di riqualificazione, valorizzazione e sviluppo del polo produttivo di Ponticelli	H.1. Riqualificazione funzionale ed urbanistica degli insediamenti produttivi esistenti, promuovendo lo sviluppo di attività e settori con elevato grado di innovazione tecnologica e produttiva	H.1.1 Completamento e riqualificazione degli insediamenti esistenti, anche attraverso l'integrazione del settore manifatturiero con interventi polifunzionali in grado di conferire valore aggiunto (commerciali, direzionali, servizi), con particolare riferimento al comparto PIP di Ponticelli; H.1.2. Rilancio dell'area produttiva di Ponticelli come polarità di ambito comprensoriale Individuare strategie di riqualificazione e rivitalizzazione del comparto produttivo, promuovendo lo sviluppo di attività e settori con elevato grado di innovazione tecnologica e produttiva, nonché

		l'introduzione di funzioni integrative e complementari in grado di conferire valore aggiunto (commerciale, servizi); H.1.3. Valorizzare e potenziale le connessioni ecologiche ed ambientali tra il sistema produttivo e l'ambito rurale circostante, anche con eventuale funzione di sicurezza idraulica.
I. Promuovere modalità sostenibili di mobilità ed accessibilità	I.1 Riqualificazione e valorizzazione dei nodi infrastrutturali di connessione con la viabilità territoriale ed urbana, anche mediante interventi di qualificazione funzionale ed integrazione paesaggistica. I.2. Promuovere modalità sostenibili di mobilità ed accessibilità, con particolare riferimento alla rete di mobilità dolce, che dovrà essere sviluppata in stretta connessione con il sistema dei servizi a scala urbana (la scuola, gli impianti sportivi, le attrezzature culturali, ecc.).	I.1.1. Riqualificazione dei nodi infrastrutturali di accesso al capoluogo ed agli insediamenti di Montecalvoli e Ponticelli, migliorandone l'efficienza nonché l'immagine urbana e paesaggistica; I.1.2 Riqualificazione del sistema della viabilità urbana riducendo l'impatto del traffico veicolare sugli insediamenti esistenti e privilegiando sistemi di mobilità "dolce"; I.2.1. Potenziamento della rete dei percorsi ciclo-pedonali in ambito urbano, territoriale, fluviale; I.2.2. Agire sulla struttura urbana esistente per stabilire relazioni tra i servizi e le funzioni urbane, attraverso l'attivazione di connessioni e percorsi accessibili a tutti (PEBA).
L. Promuovere la sicurezza del territorio Prevenzione e mitigazione del rischio idraulico e idrogeologico	L.1 Strategie per la prevenzione e la mitigazione del rischio idraulico nel territorio di pianura	L.1.1 Promuovere la sicurezza del territorio attraverso opportune strategie di prevenzione e mitigazione del rischio idraulico nel territorio di pianura, nonché di difesa idrogeologica del territorio collinare, anche attraverso la programmazione di corridoi "ecologici" e paesaggistici con ruolo complementare di "polmone" idraulico di autosicurezza locale, ad esempio attraverso l'ipotesi di parco lineare lungo il canale Collettore dell'Usciana;
		L.1.2. Individuazione di specifiche condizioni alla trasformazione per il non aggravamento delle condizioni di rischio idraulico nelle aree a pericolosità idraulica elevata;
	L.2 Difesa idrogeologica del territorio collinare	L.2.1. Individuazione di specifiche condizioni alla trasformazione nelle aree a pericolosità geomorfologica elevata;
		L.2.2. Contenimento del consumo di suolo nel territorio collinare;
		L.2.3. Promozione di forme di presidio del territorio nelle aree collinari interessate da incendi, anche valorizzandone la fruizione pubblica (percorsi, attività compatibili, ecc.);
M. Partecipazione pubblica alle scelte urbanistiche	M.1. Attivazione di un articolato percorso partecipativo di supporto al processo di pianificazione	M.1.1. Ascolto e confronto con la popolazione e le categorie sociali, economiche e professionali per la costruzione condivisa delle scelte di pianificazione del territorio; M.1.2. Coinvolgimento attivo del tessuto associativo e della cittadinanza anche attraverso progetti mirati ed iniziative sul territorio.

OBIETTIVI SPECIFICI DEL PIANO OPERATIVO

In attuazione degli obiettivi strategici del PS sopra richiamati, nonché delle direttive ed indirizzi per il PO indicati all'art. 13 della disciplina di PS, costituiscono **obiettivi specifici da perseguire nella formazione del primo Piano Operativo**:

- la valorizzazione e rivitalizzazione dei **centri storici di Santa Maria a Monte e di Montecalvol**i rispetto ai centri attrattori di funzioni di interesse collettivo: consolidamento ed il potenziamento della rete dei servizi pubblici, della rete minuta del commercio e dell'artigianato di servizio (centro commerciale naturale, ecc.), nonché favorendo l'introduzione di funzioni attrattive ed innovative complementari e compatibili (arte, cultura, turismo, servizi, terziario avanzato);
- la **salvaguardia e la qualificazione degli ambiti di pertinenza paesaggistica dei nuclei storici** di Santa Maria a Monte e Montecalvoli e delle aree libere residue con essi interagenti, aventi un fondamentale ruolo di integrazione paesaggistica e funzionale della struttura urbana storica in quanto elemento di continuità e di valorizzazione reciproca tra il nucleo urbano e il paesaggio rurale e quindi luogo dinamico di relazioni funzionali, ambientali, ecologiche, percettive e visive. In tal senso dovranno essere specificati gli interventi da promuovere;
- la **valorizzazione e la qualificazione dei nuclei rurali** volta non solo a garantire il mantenimento e il recupero dei caratteri di ruralità e la salvaguardia dei valori paesaggistici, ma anche la realizzazione dei servizi e delle infrastrutture necessarie alle popolazioni residenti. In tal senso si dovrà individuare, oltre alla normativa riferita agli edifici e alle pertinenze, anche eventuali necessità di spazi di interesse pubblico es. piccoli parcheggi;
- il **recupero e la riqualificazione del patrimonio edilizio di matrice storica** promuovendo interventi volti alla conservazione ed alla valorizzazione dei caratteri storici, tipologici ed architettonici del patrimonio edilizio, individuando destinazioni con questi compatibili e strategie finalizzate al miglioramento della qualità urbana ed al superamento del degrado, in particolare sociale ed economico. In tal senso andrà aggiornata la disciplina in relazione allo stato dei luoghi verificando la schedatura rispetto alla permanenza dei valori e attribuendo categorie di intervento generali e/o specifiche attraverso la redazione di un regesto di sintesi. Ciò significa la messa a sistema della disciplina del patrimonio edilizio esistente mediante la ricognizione e l'aggiornamento del quadro conoscitivo di dettaglio in ambito urbano e rurale (schede del patrimonio edilizio esistente), al fine di consolidare una disciplina che garantisca la tutela del patrimonio storico-architettonico e favorisca, compatibilmente con tale salvaguardia, il recupero e l'adeguamento degli edifici esistenti;
- la **riqualificazione tipologica, formale ed ambientale del patrimonio edilizio privo di valore storico-architettonico,** anche attraverso l'attivazione del processo di crescita tipologico ed 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 Piano Operativo ed il Regolamento Edilizio dovranno favorire interventi che rispondano a 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 del Titolo VIII Capo I della L.R. 65/2014;
- la **riqualificazione dello spazio pubblico e dei luoghi di centralità urbana**, attraverso la valorizzazione dell'identità storica e sociale degli insediamenti e delle comunità, incentivando funzioni di interesse pubblico, culturali, commerciali di vicinato e la fruizione turistica. In particolare deve essere privilegiato ed incentivato il mantenimento di funzioni pubbliche e/o di interesse pubblico nei luoghi

di centralità. Inoltre dovranno essere individuate puntuali risposte rispetto alle necessità dei centri e delle frazioni, ad es. luoghi identitari, piazze, ampliamenti di scuole, servizi, verde, parcheggi;

- la **qualificazione del tessuto urbano di formazione recente**, in particolare attraverso la definizione e la ricucitura dei margini urbani, il recupero e la riqualificazione funzionale degli ambiti degradati, il miglioramento della dotazione di servizi, degli spazi pubblici, l'implementazione del sistema connettivo del verde. In tal senso per i singoli ambiti dovranno essere predisposte specifiche schede norma che disciplinino gli interventi necessari a qualificare e/o potenziare il sistema dei luoghi di centralità urbana e le dotazioni di standard, salvaguardando e riqualificando al tempo stesso le relazioni funzionali, visive e paesaggistiche tra territorio urbanizzato e territorio rurale;
- la **rigenerazione urbana delle aree produttive dismesse** quale elemento strategico per la riqualificazione e rivitalizzazione dei tessuti degradati e per incrementare la qualità ambientale degli insediamenti, anche attraverso l'attivazione di strumenti perequativi e/o compensativi a scala locale e territoriale. Il PO dovrà pertanto definire specifiche schede norma per ciascuna area e/o ambito oggetto di rigenerazione urbana, individuando gli obiettivi di riqualificazione da perseguire, le infrastrutture, i servizi e le dotazioni di standard da garantire, gli eventuali strumenti di perequazione da attivare;
- il **consolidamento, potenziamento e riqualificazione degli insediamenti produttivi esistenti**, promuovendo lo sviluppo di attività e settori con elevato grado di innovazione tecnologica e produttiva, l'introduzione di funzioni integrative e complementari in grado di conferire valore aggiunto (commerciale, servizi), la valorizzazione delle connessioni ecologiche ed ambientali con il contesto rurale circostante, attraverso la salvaguardia e la valorizzazione dei residui spazi liberi/permeabili (anche in collegamento a funzioni di sicurezza idraulica), nonché la realizzazione di impianti di energia da fonti rinnovabili (comunità energetiche - CER). Questo tema, in considerazione dell'interesse pubblico che riveste e dell'urgenza rispetto alle condizioni e dinamiche socio-economiche della realtà del comune di Santa Maria a Monte, potrà essere anche oggetto di specifiche varianti anticipatrici;
- il **completamento e la valorizzazione del comparto PIP di Ponticelli**, anche attraverso l'apertura ad attività commerciali, direzionali e di servizio in forme compatibili con il carattere dell'insediamento. Anche per questo tema, in considerazione del rilevante interesse pubblico e del suo valore strategico rispetto al sistema delle aree produttive del territorio comunale, potrà essere oggetto di specifica variante anticipatrice;
- la **valorizzazione delle polarità ricreative e sportive** presenti nel territorio, con particolare riferimento agli impianti di Ponticelli e Montecalvoli ed all'area della Fonte a Santa Maria a Monte;
- il **potenziamento delle strutture scolastiche** di Santa Maria a Monte, Montecalvoli, Cerretti e San Donato, anche attraverso l'adeguamento e l'ampliamento degli spazi e dei servizi integrativi all'attività didattica (palestra, mensa, ecc.);
- la **rivitalizzazione del patrimonio edilizio comunale** per servizi di tipo culturale e sociale;
- la **valorizzazione della rete dei percorsi di interesse ambientale** compreso il tema delle vie d'acqua, nonché lo sviluppo di circuiti e servizi integrati (turismo diffuso, itinerari tematici a carattere naturalistico-culturale, recupero dei percorsi e delle emergenze storico-culturali, ecc.);
- il **soddisfacimento della domanda abitativa della popolazione residente**, con particolare attenzione alle esigenze espresse dai soggetti sociali con difficoltà di accesso al mercato della casa (giovani coppie, nuclei familiari a basso reddito, ecc.), da perseguire anche attraverso la realizzazione di interventi di edilizia residenziale sociale nell'area di proprietà comunale in loc. San Sebastiano, mediante eventuale variante anticipatrice;

- il sostegno e la valorizzazione della **rete diffusa delle attività commerciali di vicinato**, con esclusione di tipologie di grandi strutture di vendita nel territorio;
- la **valorizzazione e lo sviluppo dell'offerta turistico ricettiva attraverso la qualificazione e l'adeguamento funzionale delle strutture ricettive esistenti**, sia in ambito urbano che rurale; in tal senso il PO potrà anche stabilire premialità ed incentivi per interventi rivolti ad elevare il livello dei servizi, la qualità insediativa e architettonica, ambientale-energetica, nonché delle aree a verde. Il PO potrà inoltre prevedere e favorire la possibilità di ampliamento, riqualificazione ed innovazione delle strutture ricettive esistenti, sia in termini di posti letto, che di servizi offerti, nel rispetto del dimensionamento del PS per la specifica categoria funzionale.

Come obiettivo metodologico, l'apparato disciplinare del POC dovrà essere strutturato in forma snella, trasparente e comprensibile, in modo da renderne agevole l'interpretazione e l'applicazione da parte dei cittadini e degli operatori.

IPOTESI DI TRASFORMAZIONI AL DI FUORI DEL PERIMETRO DEL TERRITORIO URBANIZZATO

Il perimetro del territorio urbanizzato preso a riferimento per l'elaborazione del PO corrisponde a quello definito nel rispetto dell'art. 4 della L.R. 65/14 dal Piano Strutturale adottato, riportato nell'elaborato PR3c di PS, al quale si rinvia.
Il PO definirà le eventuali ipotesi di trasformazione che comportino impegno di suolo all'esterno del territorio urbanizzato da sottoporre alla conferenza di copianificazione di cui all'art. 25 della L.R. 65/14, fatta eccezione per i casi previsti dal comma 2 dell'articolo citato.
In tal senso l'Amministrazione Comunale potrà acquisire i contributi per la valorizzazione del territorio rurale, nonché per il soddisfacimento delle esigenze di carattere produttivo, di servizio, o relative al settore turistico-ricettivo in coerenza con gli obiettivi di PS e di PO, in modo da programmare l'attivazione dell'eventuale Conferenza di Copianificazione prima dell'adozione dello strumento di pianificazione urbanistica.

PREVISIONE DEGLI EFFETTI TERRITORIALI ATTESI

Contestualmente al presente Documento è predisposto il Documento Preliminare di VAS ai sensi art. 23 L.R. 10/10, al quale si rinvia per una prima ricognizione dello stato delle risorse e degli effetti territoriali e ambientali attesi rispetto agli obiettivi individuati dall'AC e in relazione al quadro normativo e programmatorio vigente.

QUADRO CONOSCITIVO DI RIFERIMENTO

Il Quadro Conoscitivo di riferimento è rappresentato principalmente dal Quadro Conoscitivo del Piano Strutturale recentemente adottato, costituito dai seguenti elaborati:

Elaborati descrittivi/normativi

- Relazione Generale
- Relazione Agronomica
- Documento di coerenza al PIT_PPR
- Norme Tecniche di Attuazione (NTA) con Schede Norma UTOE

Elaborati cartografici
Quadro Conoscitivo

Tav. QC1a – Beni culturali e paesaggistici (1: 10 000)
Tav. QC1b – Vincoli urbanistici e sovraordinati (1: 10 000)
Tav. QC2 – Struttura Insediativa di matrice storica (1: 10 000)
Tav. QC3 – Stato di attuazione del Regolamento Urbanistico (1: 5 000)
Tav. QC4 – I servizi, le reti infrastrutturali e la mobilità (1: 10 000)
Tav. QC5 – Reti e impianti tecnologici (1: 10 000)
Tav. QC6 – Carta dell'uso del suolo agroforestale (1: 10 000)
Tav. QC7 – Carta delle conduzioni agricole e delle attività connesse (1: 10 000)
Tav. QC8 – Valori e criticità (1: 10 000)

Statuto del Territorio
- PR1 – Patrimonio territoriale: La struttura idrogeomorfologica
- PR2 – Patrimonio territoriale: La struttura ecosistemica
- PR3.a – Patrimonio territoriale: La struttura insediativa
- PR3.b – Patrimonio territoriale: Morfotipi insediativi (Scala 1:5 000)
- PR3.c – Patrimonio territoriale: Territorio Urbanizzato (Scala 1:5 000)
- PR4 – Patrimonio territoriale: la struttura agroforestale

Strategia del Territorio
- PR5 – U.T.O.E
- PR6 – Sintesi delle strategie

Studi geologici di supporto alla pianificazione urbanistica
Elaborati descrittivi
Rel.1– Relazione geologica;
Rel.2– Studio di microzonazione sismica livelli 1 e 2;
Rel.3– Studio dei fenomeni a pericolosità geologica molto elevata prossimi ai contesti urbanizzati;
Dati di base – indagini geotecniche, sismiche e relazioni sulle indagini svolte in attuazione del presente PS.

Elaborati cartografici
- Tav. 1 – Carta geologica;
- Tav. 2 – Sezioni geologiche;
- Tav. 3 – Carta geomorfologica;
- Tav. 4 – Carta delle pendenze;
- Tav. 5 – Carta dell'esposizione dei versanti;
- Tav. 6 – Carta delle aree presidiate da sistemi arginali e delle aree di tutela e contesto fluviale;
- Tav. 7 – Carta della vulnerabilità idrogeologica;

- Tav. 8 – Carta idrogeologica;
- Tav. 9 – Carta applicazione degli indirizzi del PGA alle acque sotterranee;
- Tav. 10 – Carta dei battenti idraulici TR 200 fondovalle Arno;
- Tav. 11 – Carta della velocità idraulica fondovalle Arno;
- Tav. 12 – Carta della magnitudo idraulica fondovalle Arno;
- Tav. 13 – Carta dati di base nord;
- Tav. 14 – Carta dati di base centro;
- Tav. 15 – Carta dati di base sud;
- Tav. 16 – Carta delle frequenze fondamentali dei depositi;
- Tav. 17 – Carta geotecnica;
- Tav. 18 – Carta delle Microzone Omogenee in Prospettiva Sismica (MOPS);
- Tav. 19 – Sezioni geotecniche e colonne stratigrafiche della carta MOPS;
- Tav. 20 – Carta MS2 FA 01-05s;
- Tav. 21 – Carta MS2 FA 04-08s;
- Tav. 22 – Carta MS2 FA 07-11s;
- Tav. 23 – Carta pericolosità geologica;
- Tav. 24 – Carta pericolosità sismica;
- Tav. 25 – Carta della pericolosità da alluvione.

Indagini Idrologiche idrauliche
Relazione Idrologico – idraulica
Verifiche idrauliche
Documentazione fotografica

Valutazione Ambientale Strategica e Vinca
Rapporto Ambientale
Sintesi non Tecnica
Valutazione di Incidenza

- Tav. VAS 1.a – Evoluzione del Consumo di suolo dal 2007 al 2023
- Tav. VAS 1.b – Criticità territoriali
- Tav. VAS 1.c – Valori territoriali

Regolamento Urbanistico

Allegato II – Regesto degli interventi sul patrimonio edilizio esistente nei nuclei storici;
Allegato III – Regesto degli interventi sul patrimonio edilizio esistente di valore storico architettonico e/o testimoniale in territorio rurale.

ULTERIORI INTEGRAZIONI DA SVOLGERE

Sulla base di quanto evidenziato nei paragrafi precedenti, si rende opportuno approfondire ed integrare almeno i seguenti aspetti finalizzati alla definizione del quadro previsionale quinquennale del PO e della relativa disciplina di gestione:

- Eventuale aggiornamento e verifica dello stato qualitativo e quantitativo degli standard urbanistici e dei servizi di interesse collettivo;
- aggiornamento ed integrazione del quadro conoscitivo del patrimonio edilizio esistente, finalizzato ad individuare appropriate strategie e modalità di recupero/rigenerazione; in particolare verifica aggiornamento e/o implementazione di documenti descrittivi facente parte del RU:

Allegato II – Regesto degli interventi sul patrimonio edilizio esistente nei nuclei storici;
Allegato III – Regesto degli interventi sul patrimonio edilizio esistente di valore storico architettonico e/o testimoniale in territorio rurale.

- aggiornamento di aree ed edifici pubblici.
- aggiornamento del quadro conoscitivo rispetto ai vincoli paesaggistici PIT_PPR.

Tali approfondimenti ed integrazioni costituiranno il necessario supporto conoscitivo per la redazione della proposta del PO.

RICOGNIZIONE DEL PATRIMONIO TERRITORIALE

Il Piano Strutturale adottato con D.C.C. n. 22 del 08/05/2025 individua il **Patrimonio Territoriale**, in relazione all'articolazione di cui all'Art. 3 comma 2 della L.R. 65/2014, in coerenza e in riferimento ai contenuti ed alle indicazioni del Piano d'Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico approvato con DCR 37/2015, con particolare riferimento a:

- *Scheda Ambito di Paesaggio n. 5 Val di Nievole e Val d'Arno inferiore;*
- *Schede identificative dei beni paesaggistici tutelati ai sensi art. 136 del D.Lgs 42/2004_Parte II: DM 17/05/1958 GU 127 del 1958_Zona del Parco della Rimembranza e del centro storico, sita nel territorio del Comune di Santa Maria a Monte.*

Le Invarianti Strutturali, individuate quale Patrimonio Territoriale, sono articolate in:

a. ***Struttura idro-geomorfologica,*** *che comprende i caratteri geologici, morfologici, pedologici, idrologici, idraulici* (Cfr Tav. PR 1- Patrimonio Territoriale: la struttura idro-geomorfologica);

b. ***Struttura ecosistemica***, che comprende gli elementi strutturali della rete ecologica, ecosistemi forestali, agropastorali, ecosistemi palustri, fluviali e costieri (Cfr Tav PR 2 - Patrimonio Territoriale: la struttura ecosistemica);

c. ***Struttura insediativa*** che comprende il sistema degli insediamenti urbani, i sistemi infrastrutturali, produttivi e tecnologici, che si articola in: (Cfr Tavv. PR 3a - Patrimonio Territoriale: la struttura insediativa; PR 3b - Patrimonio territoriale: Morfotipi insediativi; PR 3c - Patrimonio territoriale: Territorio Urbanizzato);

d. ***Struttura agro-forestale,*** comprendente boschi, pascoli, campi e relative sistemazioni, nonché i manufatti dell'edilizia rurale (Cfr Tav. PR4 - Patrimonio Territoriale: la struttura agro-forestale).

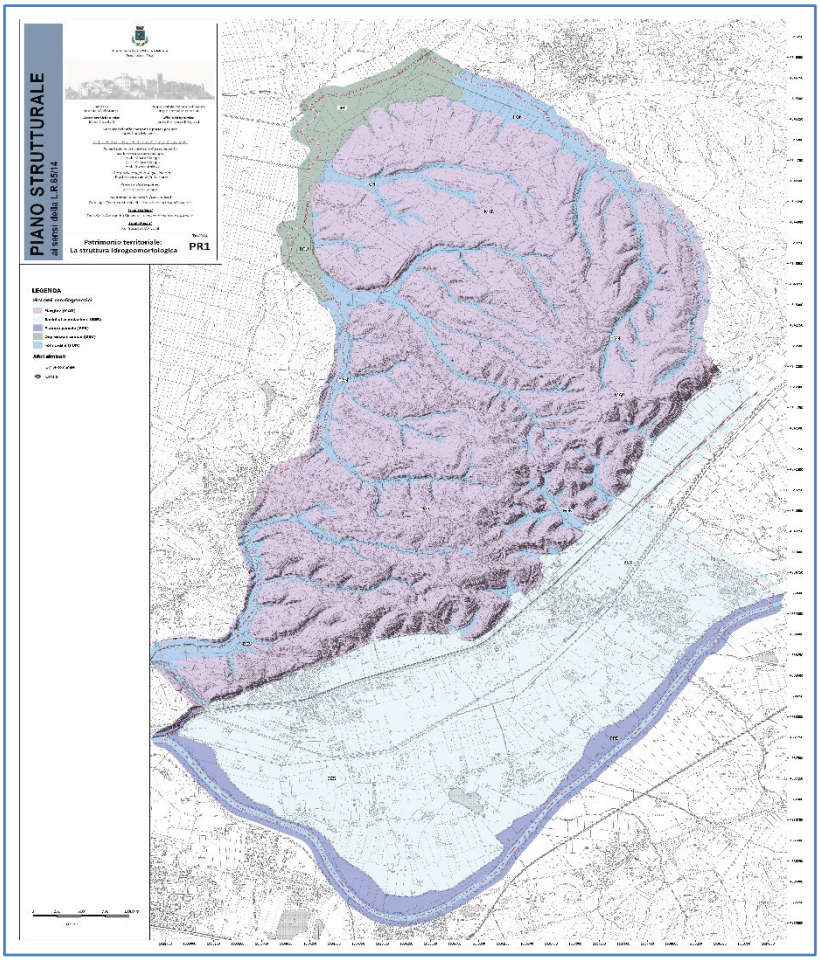
Il Patrimonio Territoriale comprende altresì il patrimonio culturale costituito dai beni culturali e paesaggistici, di cui all'articolo 2 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio), e il paesaggio così come definito all'articolo 131 del Codice.

In coerenza con l'art. 4 della L.R. 65/2014, il Piano Strutturale associa ad ogni componente del Patrimonio Territoriale di cui al precedente comma le relative **Invarianti Strutturali**, intese come i caratteri specifici, i principi generativi ed il sistema di regole rivolte ad assicurare la tutela e la riproduzione delle componenti identitarie qualificative del patrimonio territoriale, con particolare riferimento a:

a) gli aspetti morfotipologici e paesaggistici del patrimonio territoriale;
b le relazioni tra gli elementi costitutivi del patrimonio territoriale;
c) le regole generative, di utilizzazione, di manutenzione e di trasformazione del patrimonio territoriale che ne assicurano la persistenza.
L'individuazione delle Invarianti Strutturali riguarda l'intero territorio, comprese le sue parti degradate.
Le Invarianti Strutturali non sono riconducibili a un vincolo di non modificabilità del bene ma sono rivolte a definirne le condizioni di trasformabilità per la tutela e la valorizzazione. In tal senso le invarianti si intendono prestazionali.

La struttura idro-geomorfologica

I caratteri idrogeomorfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici costituiscono la struttura fisica fondativa dei caratteri identitari che stanno alla base dell'evoluzione territoriale e storica del paesaggio. I principali elementi che caratterizzano l'invariante sono la struttura geologica, geomorfologica e idrogeologica, oltre a quella pedologica, nonché la loro evoluzione nel tempo.
Obiettivo generale dell'invariante, indicato anche dal PIT-PPR, è la tutela del sistema idrogeomorfologico che si esplica attraverso la tutela del "patrimonio" geologico, geomorfologico e idrogeologico, nonché dei geositi.
Nel territorio comunale di Santa Maria a Monte il PS individua i sistemi morfogenetici rappresentati nella Tav**.** ***PR1 – Patrimonio Territoriale: la struttura idro-geomorfologica***, in conformità alle classificazioni ed indicazioni dell'Abaco dell'invariante I del PIT-PPR.
Il PS, sulla base delle caratteristiche, dei valori e delle criticità indicati per i sistemi morfogenetici nell'Abaco dell'invariante I e nella Scheda d'Ambito n 5 Val di Nievole e Val d'Arno inferiore del PIT-PPR indica le azioni, distinte per ciascun sistema morfogenetico, da declinare nei successivi atti di governo del territorio.



PR1_ Patrimonio Territoriale_ Struttura idro-geomorfologica

La struttura ecosistemica

I caratteri ecosistemici rappresentano la struttura biotica del paesaggio comunale e definiscono un ricco ecomosaico con prevalenti matrici agricole e forestali, con buoni livelli di biodiversità e localizzati, rilevanti, valori naturalistici.

Obiettivo generale dell'invariante, indicato dalla disciplina del PIT-PPR, è elevare la qualità ecosistemica del territorio attraverso l'efficienza della rete ecologica, l'alta permeabilità ecologica, l'equilibrio delle relazioni tra le componenti naturali, seminaturali e antropiche dell'ecosistema.

A livello di Piano Strutturale sono stati individuati gli elementi di rilevanza ambientale, paesaggistica e sociale, per i quali vengono fornite indicazioni generali per la loro conservazione e conseguente trasferimento alle generazioni future.

a) 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.

b) Aree boscate: è una tra le risorse ambientali e paesaggistiche maggiormente estese in termini di superficie territoriale. Sono ammessi interventi in coerenza con quanto disposto dalla L.R.T. 39/2000 (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 alle aree.

c) 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 verifichino 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 D.C.R. n. 8 del 12/02/2019 e s.m.i.

d) Reticolo idrografico: per quanto concerne il reticolo idrografico di riferimento della Regione Toscana si rimanda a quanto previsto dalla L.R. 41/2018 e s.m.i., mentre per il reticolo drenante esterno a quello di riferimento della Regione Toscana è vietata l'alterazione del tracciato, la copertura o l'artificializzazione dell'alveo e delle sponde, se non per comprovate esigenze, comunque soggette ad autorizzazione degli Enti competenti. Per i predetti elementi è fatto obbligo di manutenzione da parte degli Enti competenti nonché dei proprietari dei fondi interessati. Gli interventi di manutenzione dovranno essere condotti in relazione alle modalità e tecniche finalizzate a mantenere le caratteristiche funzionali, morfologiche e materiali della rete di drenaggio o a ripristinare tali caratteristiche, qualora esse siano state perdute in seguito a mancata manutenzione od a interventi alterativi. Sono consentiti interventi finalizzati alla messa in sicurezza, purché attuati con tecniche e procedimenti compatibili con le caratteristiche dei luoghi. Tale Invariante, oltre ad assicurare la funzione ecologica ed il mantenimento degli equilibri idrogeologici, rappresenta anche un arricchimento percettivo del paesaggio urbano e rurale.

e) Zona Speciale di Conservazione – ZSC "*Cerbaie*" (Codice Natura 2000: IT5170003): area di rilevante interesse ambientale e paesaggistico caratterizzata dalla presenza di boschi, "vallini" e di porzioni di territorio coltivate, che rivestono anche un valore di carattere percettivo. La ZSC possiede un'elevata diversità ecologica da preservare ed implementare. Gli interventi consentiti sono definiti all'interno del Piano di Gestione approvato con Deliberazione di Consiglio Provinciale di Pisa n. 9 del 20/01/2014.

f) Habitat Natura 2000: sono da considerarsi risorse naturalistiche di elevato valore, con particolare riferimento a quelli individuati come prioritari; 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.

g) Le torbiere a sfagno delle colline delle Cerbaie: costituiscono una risorsa ambientale da conservare e valorizzare, definita dalla Direttiva Habitat 92/43/CEE, in quanto assumono un carattere di rilevante significato anche per gli elementi floristici e vegetazionali presenti. In particolare viene segnalata l'importanza, legata alla sua estensione e diversità biologica, della sfagneta delle Pianore.

Nel territorio comunale di Santa Maria a Monte il Piano Strutturale individua i morfotipi ecosistemici ed i connessi elementi strutturali e funzionali della rete ecologica, rappresentati nella ***tavola Tav. PR 2 – la struttura ecosistemica***, a partire dalle classificazioni ed indicazioni dell'Abaco dell'Invariante II del PIT-PPR, tenendo conto dei quadri conoscitivi di maggior dettaglio del Piano di Gestione della ZSC Cerbaie, dell'aggiornamento della Carta dell'Uso e Copertura del Suolo e della bibliografia di settore.

La struttura ecosistemica è costituita dagli elementi strutturali e funzionali della Rete Ecologica riportati di seguito:

Elementi strutturali della Rete Ecologica

Rete degli ecosistemi forestali

- Matrice forestale ad elevata connettività
- Corridoio ripariale

Rete degli ecosistemi agropastorali

- Nodo degli agroecosistemi
- Matrice agroecosistemica di pianura
- Agroecosistema frammentato attivo
- Matrice agroecosistemica di pianura urbanizzata

Superficie artificiale

- Superficie artificiale

Elementi funzionali della Rete Ecologica

- Direttrice di connettività
- Ambiti di connessione ecologica e paesaggistica dell'Usciana
- Parco lineare del Canale Collettore

Il Piano Strutturale indica le azioni distinte per ciascun elemento, da declinare nei successivi atti di governo del territorio. In particolare, vengono definiti i seguenti obiettivi da declinare nel Piano Operativo:

a) mantenere l'equilibrio idrogeologico e la stabilità dei versanti favorendo il mantenimento e lo sviluppo di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio, garantendo presidio idrogeologico e conservazione dei suoli;

b) promuovere una gestione forestale sostenibile mirata al controllo delle specie alloctone e al mantenimento delle condizioni microclimatiche necessarie alla conservazione delle entità floristiche di maggior pregio;

c) favorire l'attuazione del Piano di Gestione della ZSC "Cerbaie" (Codice IT5170003), approvato con Deliberazione di Consiglio Provinciale di Pisa n. 9 del 20/01/2014;

d) favorire il mantenimento dei coltivi di impronta tradizionale, con priorità per le aree contigue alla viabilità di crinale e ai relativi insediamenti storici, rispetto ai quali tali colture costituiscono un'unità morfologica e percettiva;

e) favorire il recupero delle sistemazioni idraulico agrarie esistenti;

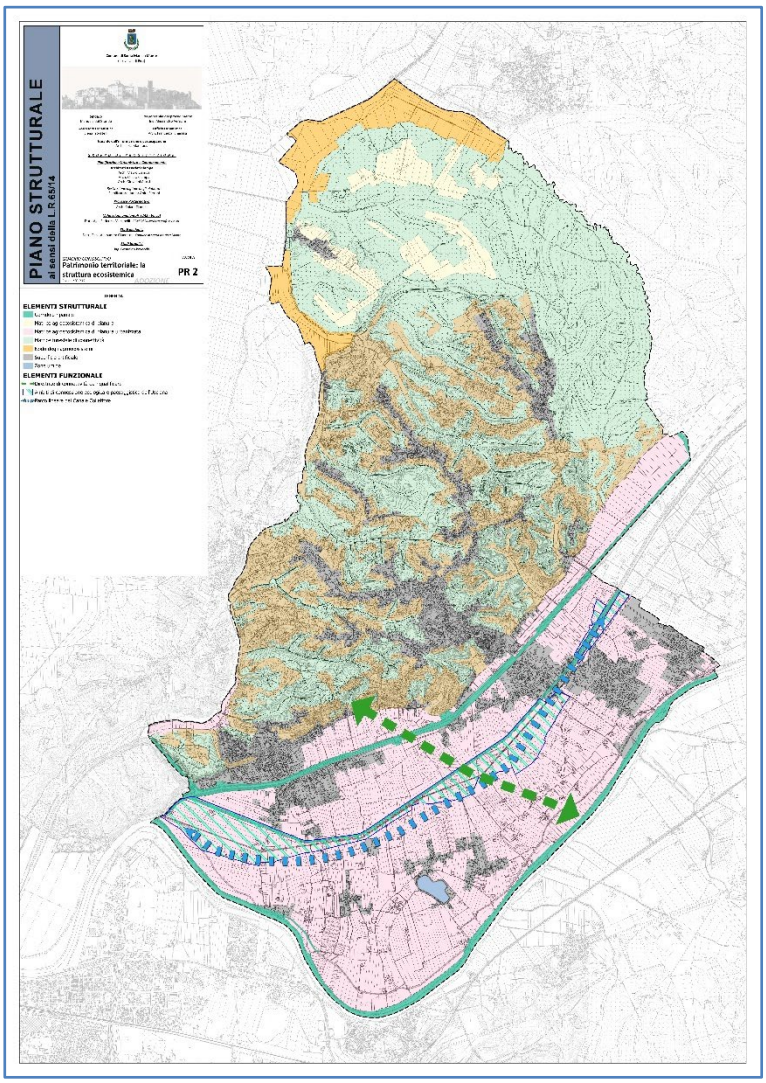
f) nelle aree di pianura ricomprese tra il Fiume Arno e il Canale Usciana, favorire l'implementazione delle dotazioni ecologiche (siepi, filari alberati, alberature camporili) in grado di migliorarne i livelli di permeabilità ecologica;

g) favorire lo sviluppo del Parco lineare del Canale Collettore nel Sistema della Pianura, nell'ambito di connessione ecologica e paesaggistica del Canale Usciana, in modo da promuovere la realizzazione di nuovi nuclei di boschi planiziali mediante utilizzo di specie vegetali autoctone ed ecotipi locali;

h) preservare gli elevati valori naturalistici e paesistici rappresentati dal sistema idrografico e dalle aree umide delle Cerbaie, mediante azioni volte a tutelare e valorizzare le residuali aree umide presenti, con particolare riferimento ai vallini delle Cerbaie;

i) contrastare l'abbandono degli ambienti agrosilvopastorali e dei fenomeni di degrado correlati e favorire il recupero produttivo agricolo ai sensi della normativa di settore vigente;

j) favorire e valorizzare il ruolo dell'azienda agricola per la tutela del territorio con specifici progetti, programmi e disposizioni tesi al potenziamento delle condizioni di redditività delle attività rurali anche attraverso gli strumenti legati al turismo rurale e ambientale (attività connesse all'agricoltura).



PR2_ Patrimonio Territoriale_ Struttura ecosistemica

La struttura insediativa

Il Piano Strutturale definisce le regole di tutela e disciplina della struttura insediativa del patrimonio territoriale, in coerenza ed in applicazione della disciplina del PIT con valore di Piano Paesaggistico, nonché alla disciplina dei Beni Paesaggistici di cui all'allegato 8B. Gli indirizzi e le disposizioni di PS
sono finalizzati al riconoscimento dei caratteri specifici, dei principi generativi e delle regole che assicurano la tutela e la riproduzione delle componenti del patrimonio territoriale, e rivestono valore prescrittivo per la definizione della disciplina di Piano Operativo e dei Piani di settore comunali.
Il Piano Strutturale recepisce e fa proprie le indicazioni per le azioni relative al MORFOTIPO INSEDIATIVO LINEARE A DOMINANZA INFRASTRUTTURALE MULTIMODALE (Articolazione territoriale 2.2 Medio Valdarno) ed in parte al MORFOTIPO INSEDIATIVO POLICENTRICO A MAGLIA DEL PAESAGGIO STORICO COLLINARE (Articolazione territoriale 5.13 Le Cerbaie) contenute nell'Abaco regionale delle Invarianti Strutturali del PIT-PPR, ed in particolare individua come azioni generali da perseguire:

- tutelare l'integrità morfologica dei centri, nuclei, aggregati storici e degli scenari da essi percepiti nonché delle visuali panoramiche che traguardano tali insediamenti, evitando nuove lottizzazioni ai margini dei centri e dei nuclei collinari di sommità, di crinale e di mezzacosta;
- salvaguardare e assicurare la permanenza dei valori e dei caratteri storico-architettonici della rete delle Pievi, dei borghi e delle fortificazioni, del sistema delle ville-fattoria con gli antichi manufatti agricoli e la persistenza delle relazioni tra questi e le loro pertinenze;
- tutelare e valorizzare la rete dei percorsi e delle infrastrutture storiche;
- evitare nuovo consumo di suolo e riqualificare il carattere policentrico del sistema insediativo della piana, ricostruendo relazioni territoriali tra i centri urbani principali e i sistemi agro-ambientali e preservare gli spazi agricoli residui, potenziandone la multifunzionalità e valorizzandone la prossimità alla città;
- tutelare i varchi inedificati di fondovalle evitando la formazione di sistemi insediativi lineari continui lungo la viabilità di livello interregionale o regionale e la marginalizzazione degli spazi rurali residui
- riqualificare le espansioni periferiche e le conurbazioni lineari cresciute attorno ai centri urbani favorendo la dismissione o l'allontanamento delle attività incongrue con i tessuti residenziali nonché la promozione di progetti di ricostituzione dei varchi e delle relazioni visuali e territoriali con i contesti contermini, laddove totalmente assenti;
- evitare ulteriori diffusioni delle aree a carattere produttivo e dei tessuti misti in territorio rurale, definire e riqualificare i margini urbani e i contenitori produttivi esistenti in disuso;
- evitare ulteriori frammentazioni e inserimenti di infrastrutture, volumi e attrezzature fuori scala rispetto alla maglia territoriale e al sistema insediativo e mitigare l'effetto barriera visuale ed ecologica causato dai grandi corridoi infrastrutturali e dalle strade di grande comunicazione;
- assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva.

La ***struttura insediativa***, come individuata nelle Tavv. *PR3.a – Patrimonio Territoriale: struttura insediativa* e *PR3.b – Patrimonio Territoriale: morfotipi insediativi,* è costituita dalle seguenti componenti:

a) ***Sistema insediativo storico*** che comprende:

- *Nuclei urbani storici e relativi ambiti di pertinenza paesaggistica*
- *Nuclei rurali*
- *Aggregazioni edilizie di matrice rurale/storica*

- *Patrimonio edilizio di interesse storico testimoniale*

b) ***Emergenze archeologiche, storiche e culturali*** che comprendono:

- *Aree di interesse archeologico*
- *Emergenze storiche e culturali*

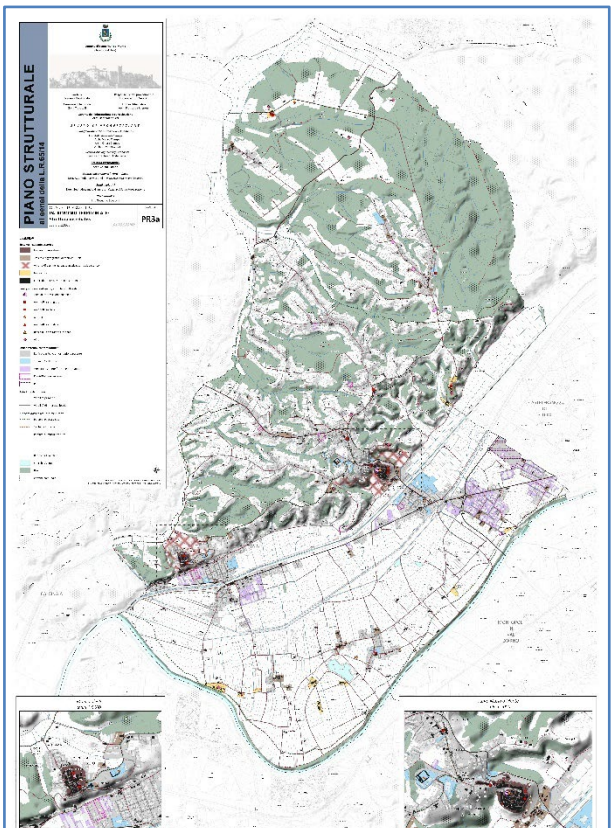
c) Urbanizzazioni contemporanee

- *Tessuto ad isolati aperti ed edifici residenziali isolati su lotto (TR2)*
- *Tessuto ad isolati aperti e blocchi residenziali di edilizia pianificata (TR4)*
- *Tessuto puntiforme in aggregazione diffusa (TR5)*
- *Tessuto a tipologie miste (TR6)*
- *Tessuto sfrangiato di margine (TR7)*
- *Tessuto lineare (TR8)*
- *Tessuto reticolare o diffuso (TR9)*
- *Tessuto a proliferazione produttiva lineare (TPS1)*
- *Infrastrutture e impianti tecnologici (IT)*
- *Servizi e/o attrezzature di interesse pubblico*

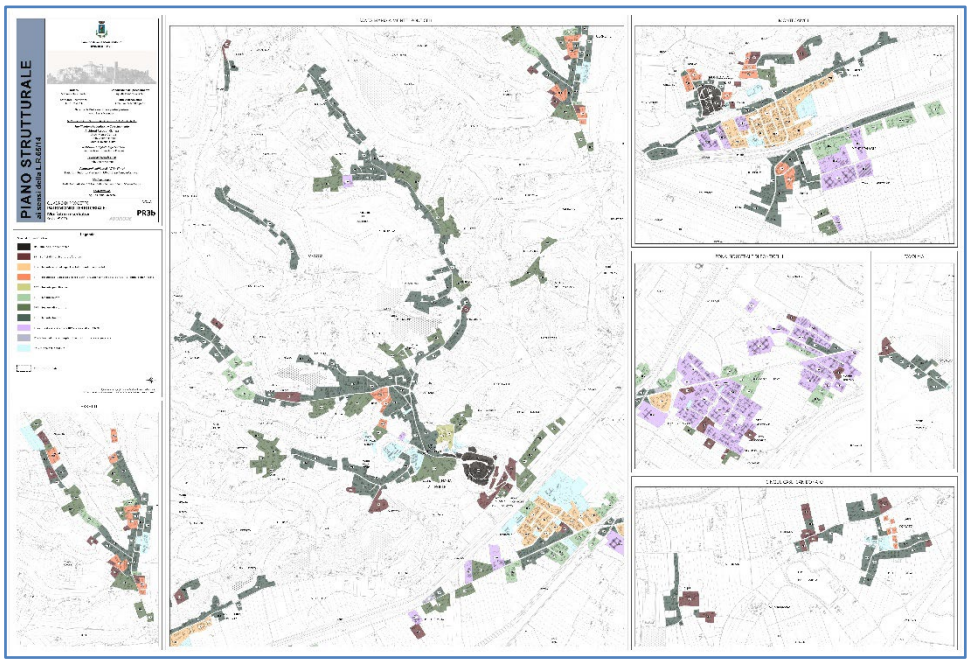
d) Sistema infrastrutturale

- *Viabilità primaria*
- *Viabilità urbana e di interesse locale*
- *Percorsi di matrice storica*
- *Mobilità dolce e rete escursionistica*

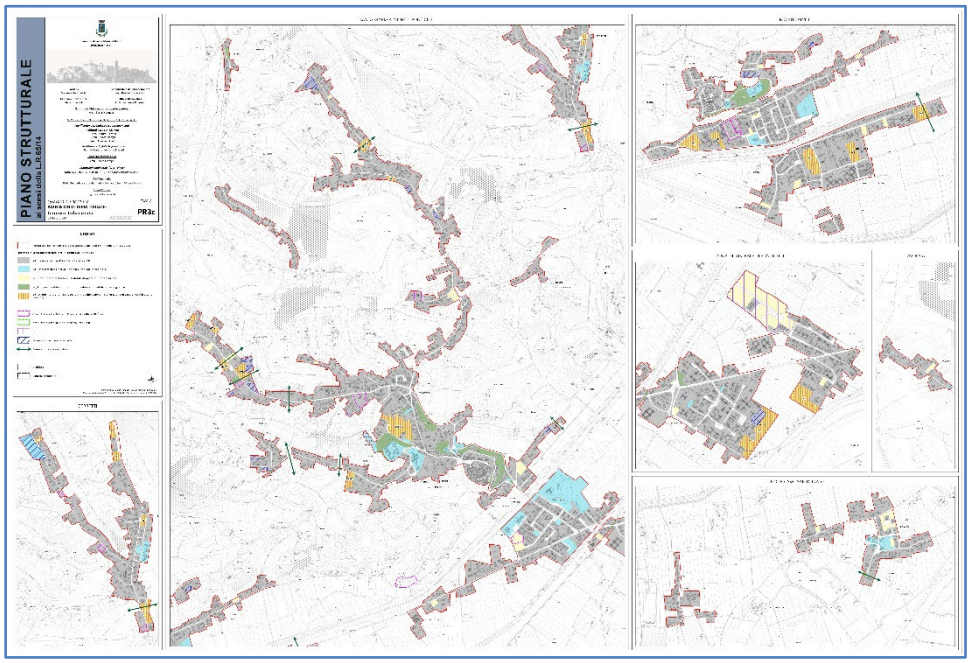
Il Piano Strutturale assicura la tutela e la riproduzione delle componenti identitarie qualificative del patrimonio territoriale, attraverso regole di gestione e trasformazione che favoriscano la riproduzione, la qualificazione, la valorizzazione delle potenzialità d'uso e di prestazione, nonché di superamento delle criticità esistenti.



PR3a_ Patrimonio Territoriale_ Struttura insediativa



PR3_ Patrimonio Territoriale_ Morfotipi insediativi



PR3c_Patrimonio Territoriale_ Territorio Urbanizzato

La struttura agro-forestale

Il Piano Strutturale definisce le regole di tutela, riproduzione e trasformazione della struttura agroforestale quale componente del patrimonio territoriale di cui all'art. 4 della L.R. 65/14, in coerenza ed in applicazione delle disposizioni e della disciplina PIT-PPR), nonché alla disciplina dei Beni Paesaggistici di cui all'allegato 8B. La struttura agroforestale individuata nella ***Tav. PR 4 – la struttura agroforestale***, in conformità alle classificazioni ed indicazioni dell'Abaco dell'invariante IV del PIT-PPR, è stata definita in base all'aggiornamento dell'Uso e Copertura del Suolo (Tavola QC 6_Carta dell'uso del suolo agroforestale).

La struttura agroforestale del Comune di Santa Maria a Monte è costituita dai seguenti morfotipi rurali:

a) Morfotipo dei seminativi semplificati di pianura o fondovalle:

L'obiettivo di coniugare un'attività agricola multifunzionale con il mantenimento o la ricostituzione di tessuti colturali, strutturati e ben equipaggiati dal punto di vista ecologico, viene attuato mediante:

- conservazione degli elementi e delle parti dell'infrastruttura rurale storica ancora presenti (siepi, filari arborei e arbustivi, alberi isolati e altri elementi di corredo della maglia agraria; viabilità poderale e interpoderale; sistemazioni idraulico-agrarie di piano);
- realizzazione di appezzamenti morfologicamente coerenti con il contesto paesaggistico (in termini di forma, dimensione, orientamento) ed efficienti sul piano della funzionalità idraulica dei coltivi e della rete scolante;
- miglioramento del livello di infrastrutturazione paesaggistica ed ecologica della maglia dei coltivi attraverso l'introduzione di siepi, filari di alberi, a corredo dei confini dei campi, della viabilità poderale, delle sistemazioni idraulico-agrarie di piano; in particolare lo sviluppo del Parco lineare del Canale Collettore;
- ricostituzione di fasce o aree di rinaturalizzazione lungo i corsi d'acqua (per es. di vegetazione riparia) con funzioni di strutturazione morfologico-percettiva del paesaggio agrario e di miglioramento del livello di connettività ecologica;
- contrastare i fenomeni di dispersione insediativa, urbanizzazione a macchia d'olio e nastriformi, la tendenza alla saldatura lineare dei centri abitati e all'erosione del territorio rurale avviando politiche di pianificazione orientate al riordino degli insediamenti e delle aree di pertinenza, della viabilità e degli annessi, soprattutto per le frazioni di Montecalvoli e Ponticelli;
- preservare gli spazi agricoli residui presenti come varchi inedificati nelle parti di territorio a maggiore pressione insediativa valorizzandone e potenziandone la multifunzionalità nell'ottica di una riqualificazione complessiva del paesaggio periurbano e delle aree agricole intercluse;
- evitare la frammentazione delle superfici agricole a opera di infrastrutture o di altri interventi di urbanizzazione (grandi insediamenti a carattere produttivo-artigianale e commerciale) che ne possono compromettere la funzionalità e indurre effetti di marginalizzazione e abbandono colturale;
- rafforzare le relazioni di scambio e di reciprocità tra ambiente urbano e rurale valorizzando l'attività agricola come servizio/funzione fondamentale per la città e potenziando il legame tra mercato urbano e produzione agricola della cintura periurbana;
- favorire l'aggregazione tra aziende agricole in modo da poter valorizzare la produzione rispetto al consumatore finale anche con l'obiettivo di implementare la "filiera corta";
- favorire il mantenimento della fertilità agronomica dei suoli;
- favorire lo sviluppo sostenibile dell'attività imprenditoriale agricola con particolare riguardo alla creazione di nuovi posti di lavoro e di nuove aziende;
- favorire tutti i servizi ecosistemici emergenti sul territorio e i Pagamenti dei Servizi Ecosistemici (PSE) ad essi correlati.

b) Morfotipo dei seminativi delle aree di bonifica:

L'obiettivo di coniugare un'attività agricola innovativa e redditizia con una efficace regimazione delle acque e mantenimento della struttura della maglia agraria, viene attuato mediante:

- il mantenimento e il ripristino della funzionalità del reticolo idraulico collegato al Padule di Bientina, anche attraverso la realizzazione di nuove sistemazioni di pari efficienza coerenti con il contesto paesaggistico quanto a dimensioni, materiali, finiture impiegate e, ove possibile, la conservazione dei manufatti idraulico-agrari esistenti (canali, fossi, drenaggi, scoline);

- il mantenimento delle caratteristiche di regolarità della maglia agraria da conseguire mediante la conservazione e la manutenzione della viabilità poderale e interpoderale o, nei casi di ristrutturazione agricola/fondiaria, la realizzazione di nuovi percorsi di servizio ai coltivi morfologicamente coerenti con il disegno generale e le linee direttrici della pianura bonificata;
- la realizzazione, nelle nuove e/o eventuali riorganizzazioni della maglia agraria, di appezzamenti che si inseriscano coerentemente per forma e orientamento nel disegno generale della pianura bonificata, seguendone le linee direttrici principali anche in relazione al conseguimento di obiettivi di equilibrio idrogeologico;
- la manutenzione della vegetazione di corredo della maglia agraria, che svolge una funzione di strutturazione morfologico-percettiva, di diversificazione ecologica e di barriera frangivento;
- la tutela delle aree boscate presenti nelle aree contermini a carattere di naturalità (zone umide, vegetazione riparia, boschetti planiziali) per il significativo ruolo di diversificazione paesaggistica e di connettività ecologica che svolgono in contesti fortemente antropizzati come quelli della bonifica;
- favorire tutti i servizi ecosistemici emergenti sul territorio e i Pagamenti dei Servizi Ecosistemici (PSE) ad essi correlati;
- mantenimento, anche attraverso forme di incentivazione e promozione, delle forme agricole estensive.

c) Morfotipo del mosaico colturale e boscato:

L'obiettivo di coniugare un'attività agricola innovativa con una qualità ambientale e paesaggistica viene attuato con due indicazioni che puntano a:

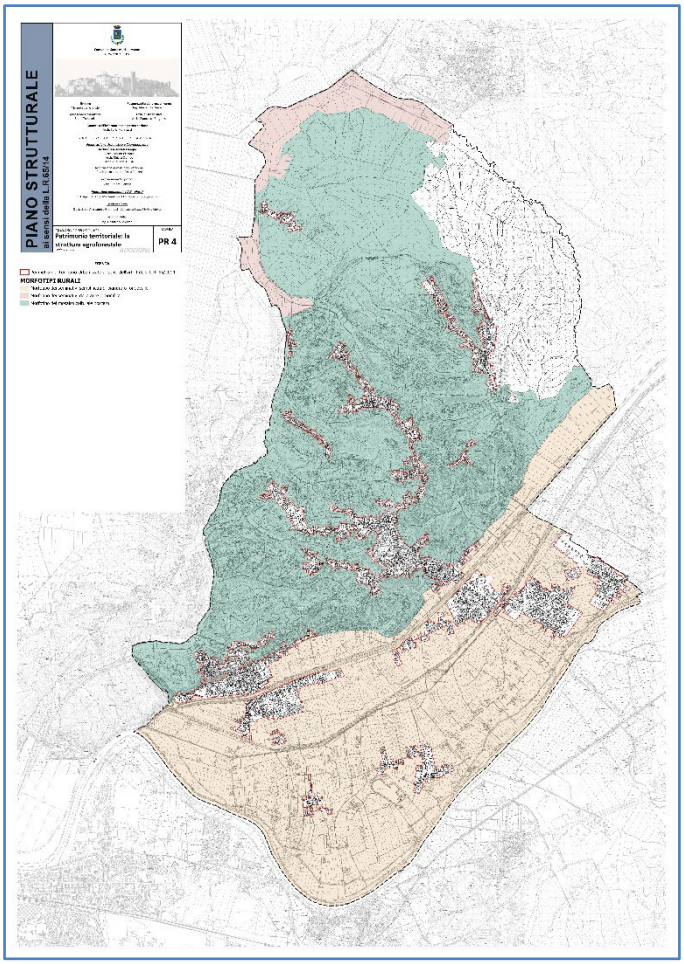
1) preservare la leggibilità della relazione morfologica, dimensionale, percettiva e - quando possibile – funzionale tra sistema insediativo storico dell'abitato di Santa Maria a Monte e delle frazioni abitate collinari e il tessuto dei coltivi adiacenti mediante:

- la tutela dell'integrità morfologica dei nuclei storici evitando espansioni che ne alterino la struttura d'impianto;
- la limitazione e il contrasto di fenomeni di dispersione insediativa nel paesaggio agrario. In particolare è necessario preservare la leggibilità della struttura insediativa storica spesso d'impronta mezzadrile che lega strettamente edilizia rurale e coltivi;
- la conservazione delle colture legnose per lo più d'impronta tradizionale (oliveti, piccoli vigneti, appezzamenti a coltura promiscua) che contornano e sottolineano la viabilità di crinale e gli insediamenti storici.

2) Preservare, ove possibile, i caratteri di complessità, articolazione e diversificazione tipici della maglia agraria attraverso le seguenti azioni:

- il mantenimento della diversificazione colturale data dall'alternanza tra oliveti, vigneti, seminativi semplici o arborati e pioppete nelle aree di fondovalle;
- la preservazione degli elementi vegetazionali non colturali presenti nel mosaico agrario e l'introduzione di siepi, filari, alberature nei punti della maglia agraria che risultano maggiormente carenti con finalità di strutturazione morfologica e percettiva del paesaggio e di connettività ecologica;
- la tutela dell'infrastruttura rurale storica (viabilità poderale e interpoderale, sistemazioni idraulico-agrarie) in termini di integrità e continuità. Nelle ristrutturazioni agricole, si raccomanda di realizzare nuovi percorsi e manufatti che preservino la continuità e l'integrità della rete di infrastrutturazione rurale;

- il mantenimento della funzionalità e dell'efficienza del sistema di regimazione idraulico-agraria e della stabilità dei versanti, da conseguire sia mediante la conservazione e manutenzione delle opere esistenti, sia mediante la realizzazione di nuovi manufatti di pari efficienza, coerenti con il contesto paesaggistico quanto a dimensioni, materiali, finiture impiegate
- una corretta attuazione della gestione forestale sostenibile, che tuteli le porzioni di territorio strutturalmente coperte dal bosco per fattori di acclività, esposizione, composizione dei suoli, e il contenimento dell'espansione del bosco sui terreni scarsamente manutenuti;
- favorire tutti i servizi ecosistemici emergenti sul territorio e i Pagamenti dei Servizi Ecosistemici (PSE) ad essi correlati.



PR4_ Patrimonio Territoriale_ Struttura agroforestale

STATO DI ATTUAZIONE DEGLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE COMUNALE E POTENZIALITA' DEL PS ADOTTATO

Dalla Relazione del PS adottato riportiamo di seguito una sintesi del processo di pianificazione del Comune e il relativo monitoraggio dello strumento urbanistico vigente.

"Il primo Piano Strutturale è stato approvato nel 1998 attraverso un faticoso percorso tecnico ed amministrativo, essendo nato in origine come variante generale al Piano di Fabbricazione allora vigente e configurandosi solo più tardi come adeguamento al nuovo quadro pianificatorio dettato dalla legge regionale n. 5/95 per il governo del territorio (di cui, fra l'altro, è stato fra i primi esempi).
Il Piano Strutturale e, a seguire, il Regolamento Urbanistico del 2000, hanno quindi scontato da subito una serie di limiti d'impostazione derivanti dalla natura "ibrida" del nuovo strumento, i cui contenuti erano ancora fortemente legati alla forma del PRG tradizionale più che alla nuova articolazione del piano comunale indicata dalla legge regionale.
L'Amministrazione Comunale, consapevole di tale situazione, a partire dal 2003 ha dato corso ad un graduale processo di revisione ed aggiornamento della strumentazione urbanistica, sia relative a tematiche specifiche (varianti P.S. del 2004/2005 per l'individuazione di nuove aree a destinazione produttiva – P.I.P. – e a servizi, del 2010 per l'adeguamento dei piani e programmi in materia di commercio) che alla disciplina urbanistica di dettaglio all'interno delle UTOE (variante R.U. del 2006) ed alla previsione di un Programma di Riqualificazione Insediativa relativo ai nuclei storici di Santa Maria a Monte e Montecalvoli (varianti al R.U. del 2007 e successive).
L'adeguamento parziale e progressivo degli atti urbanistici ha consentito di rispondere alle esigenze più urgenti manifestate in questi anni dal tessuto sociale ed economico locale, disciplinando con scelte a carattere per lo più puntuale le potenzialità di sviluppo e riqualificazione degli insediamenti civili e produttivi, ma non ha ovviamente potuto e voluto modificare il quadro di riferimento complessivo ancorato al Piano Strutturale del 1998.
Successivamente è entrata in vigore la L.R. 1/05 e i relativi regolamenti, approvazione dei nuovi P.I.T. e P.T.C., ed è emersa la necessità di una revisione organica dello strumento di pianificazione comunale, a seguito non solo dell'evoluzione del quadro normativo e programmatorio di riferimento, ma soprattutto alla luce del progressivo consolidarsi di fenomeni urbanistico territoriali collegati a processi a scala locale e di area vasta che hanno generato sul territorio comunale dinamiche e tendenze di sviluppo non sempre adeguatamente controllate dagli strumenti urbanistici in vigore.
Possiamo, in via sintetica e preliminare, limitarci a citare i principali:

- l'evoluzione dell'assetto infrastrutturale con la realizzazione del nuovo raccordo con la S.G.C. Fi-Pi-Li, che ha conferito al territorio comunale una maggiore accessibilità e centralità nel contesto comprensoriale del basso Valdarno, fungendo quindi da fattore di accelerazione delle dinamiche insediative sia a livello residenziale che produttivo;
- la diffusa crescita edilizia intorno ai dei centri esistenti, avvenuta spesso anche in modi disordinati e poco qualificati dal punto di vista urbanistico e architettonico, fortemente alimentata dai processi di spostamento della domanda abitativa dai comuni maggiori del Valdarno e della Valdera verso territori più periferici ma dotati di buona accessibilità, e favorita al contempo dalla specifica impostazione di strumenti urbanistici largamente incentrati sul completamento edilizio.
- il conseguente significativo aumento demografico avvenuto nel primo decennio del nuovo secolo (+26 % dal 1998 al 2012), che se da un lato testimonia la vitalità e l'attrazione esercitata dal territorio di Santa

Maria a Monte, dall'altro è stato fonte crescente di difficoltà per l'Amministrazione Comunale che deve far fronte a un rapido aumento della domanda di servizi e infrastrutture da parte della popolazione residente;

- gli squilibri generatisi nei tessuti urbani esistenti e di nuova formazione, nei quali l'insufficienza qualitativa e quantitativa degli standard urbanistici e dei servizi pubblici (verde, parcheggi, ecc.) ha troppo spesso evidenziato l'incapacità del solo mercato immobiliare, in assenza di un efficace controllo pubblico, a generare "parti di città" dotate della necessaria qualità ambientale e coerenti con l'identità dei luoghi;
- il sostanziale ristagno delle attività di carattere produttivo e commerciale, talvolta anche collegato a difficoltà di attuazione delle potenzialità individuate dal piano urbanistico vigente, a fronte di una azione di programmazione pubblica fortemente rivolta allo sviluppo e alla riorganizzazione del comparto produttivo (nuovo P.I.P. in località Ponticelli) e commerciale (nuovi insediamenti in località Ponticelli, politiche di rivitalizzazione del commercio nei nuclei storici);
- il progressivo affermarsi, in dimensioni per ora contenute ma significative, di attività legate alla valorizzazione culturale e turistica del territorio comunale (soprattutto, ma non solamente, quello collinare) attraverso la realizzazione di servizi e attività compatibili con il contesto ambientale e paesaggistico (bed & breakfast, agriturismo, ricettività diffusa, valorizzazione dei prodotti tipici e della cultura locale, ecc.);
- le problematiche legate ad un appropriato recupero del patrimonio edilizio esistente nei centri storici e nel territorio rurale, spesso oggetto di interventi non rispettosi dell'identità storica e culturale degli organismi edilizi e del tessuto urbano;
- le problematiche legate alla fragilità idrogeologica del territorio, sia sotto l'aspetto della sicurezza idraulica delle aree di pianura, evidenziato in modo ineludibile delle misure di salvaguardie disposte dall'Autorità di Bacino dell'Arno attraverso il P.A.I., che sotto l'aspetto della difesa e del risanamento del territorio collinare, più volte interessato da frane e incendi, per di più in aree di riconosciuto interesse ambientale.
- la riconosciuta importanza del patrimonio naturalistico del territorio collinare delle Cerbaie, evidenziata anche nell'istituzione del SIR -SIC 63 delle Colline delle Cerbaie (Codice Natura 2000 IT5170003) ai sensi della Legge regionale 6 aprile 2000, n. 56 e della Del. Cons. Reg. Toscana 24 luglio 2007, n. 80, con successiva approvazione del relativo Piano di Gestione.

Pertanto nel 2010 l'Amministrazione Comunale ha avviato una revisione organica dello strumento di pianificazione territoriale comunale (Piano Strutturale e Regolamento Urbanistico) come passaggio necessario per la messa a punto di una nuova visione strategica del territorio in cui lo sviluppo sociale ed economico locale sia strettamente connesso con la salvaguardia e la valorizzazione delle risorse territoriali (ambientali, storiche, culturali, socioeconomiche) quali fattori di sviluppo armonico della comunità e del territorio di Santa Maria a Monte.

L'approvazione del nuovo Piano Strutturale nel 2014, ai sensi della L.R. 1/05, ha aperto il percorso alla successiva Variante Generale al Regolamento Urbanistico, avviata nel 2015 e definitamente approvata nel gennaio 2017.

Tra gli elementi di più marcata discontinuità con la pianificazione urbanistica precedente si evidenzia la revisione critica di alcune previsioni di espansioni residenziale intorno ai principali centri urbani ed un loro conseguente esteso ridimensionamento, determinato anche in base ad un diffuso processo partecipativo, a testimoniare il cambiamento indotto nella percezione collettiva e nei valori socioeconomici a seguito della grande crisi del mercato edilizio successiva al 2007, nonché delle difficoltà collegate ai condizionamenti presenti nei contesti collinari e di pianura.

L'entrata in vigore della nuova legge regionale n. 65/14 per il governo del territorio e la successiva approvazione del PIT con valore di Piano Paesaggistico Regionale ha fatto sì che la Variante Generale al RU sia stata oggetto di conformazione al PIT mediante la Conferenza Paesaggistica prevista all'art. 21 della relativa

Disciplina, attestando la coerenza dei contenuti di RU al complesso delle direttive e prescrizioni dello stesso PIT-PPR.
Nel novembre 2019 l'Amministrazione Comunale ha avviato il procedimento di formazione del nuovo Piano Strutturale in adeguamento alla L.R. 65/14 ed al PIT-PPR.
Il vigente RU ha concluso la sua efficacia, per la parte soggetta a decadenza quinquennale, il 31 marzo 2024, per effetto delle reiterate proroghe disposte dalla L.R. 31/20.[1]

Il monitoraggio dello stato di attuazione dello strumento urbanistico

Il Piano Strutturale vigente

Il PS approvato con D.C.C. n. 49/2014 definisce, sulla base di specifiche analisi conoscitive e degli obiettivi programmatici dell'AC, "le dimensioni massime sostenibili degli insediamenti, nonché delle infrastrutture e dei servizi necessari" riferite alle UTOE, ai sistemi ed ai subsistemi individuati dallo stesso PS, rispetto ad un arco temporale decennale (2014-2023).

Il **dimensionamento residenziale** tiene conto della dinamica demografica allora in atto, del fabbisogno abitativo della popolazione residente, della disponibilità di aree e/o complessi edilizi degradati da rigenerare, nonché degli interventi urbanistici in corso di attuazione al momento della redazione del piano.
Sulla base dei fenomeni rilevati e delle tendenze stimate, il PS ipotizza una crescita della popolazione al 2023 di poco superiore ai 15.000 abitanti, con una previsione di 1872 nuovi abitanti insediabili, al netto di quelli in fase di insediamento corrispondenti ai Piani Attuativi allora in fase di realizzazione.
Tale dimensionamento è così articolato:

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%**

Il dimensionamento procapite per abitante è stimato in 42,5 mq di Superficie Utile Lorda (SUL), pari ad una dimensione media dell'alloggio di 110 mq comprensivo delle pertinenze.

Il **dimensionamento delle attività industriali ed artigianali** riconferma le potenzialità insediative del precedente PS del 1988, finalizzate soprattutto al completamento, alla riqualificazione e razionalizzazione delle aree produttive esistenti, e pari a 70.000 mq di SUL.

Analogamente, per le **attività commerciali** viene confermato il dimensionamento residuo di PS, pari a 45.000 mq di SUL (limitatamente a medie strutture di vendita), da programmare nel quadro di una pianificazione complessiva dell'area di Ponticelli volta a garantire nuovi livelli di qualità urbanistica, ambientale e paesaggistica.

Per la **funzione turistico ricettiva** l'incremento massimo 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.

[1] Piano Strutturale adottato con D.C.C. n. 22/2025, Relazione

24 dalla L.R. 42/00. I campeggi non potranno comunque superare la dimensione delle 50 piazzole. Per gli alberghi e le residenze turistico alberghiere almeno il 70% dei posti letto dovrà essere reperito attraverso interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente.
Infine, il **dimensionamento delle attività direzionali e di servizio** riconferma il residuo del precedente PS pari a 8.500 mq di SUL.

Stato di attuazione del PS/RU

Il Regolamento Urbanistico approvato con D.C.C. n. 2/2017 in adeguamento al nuovo PS, è stato efficace dal marzo 2017 al marzo 2024, in virtù delle proroghe disposte dalla L.R. 31/2020 e successive modifiche.
Nel periodo citato gli interventi di trasformazione realizzati e/o avviati sono stati in numero limitato, sia per un momento di generale crisi del settore edilizio che per i condizionamenti e le problematiche legate al periodo di pandemia 2020-2022.

In sintesi, nel periodo di efficacia del RU sono stati attuati e/o convenzionati i seguenti comparti urbanistici a prevalente destinazione residenziale:

Piani Attuativi convenzionati antecedentemente all'approvazione del RU

UTOE	COMPARTO	STRUMENTO	ST (mq)	IT (mc/mq)	SUL TOTALE (mq)	SUL RESIDENZIALE (mq)	ABITANTI	ATTUAZIONE
1a	2	PA*	7473	1	2491	2491	59	convenzionato
3	3	PA*	2108	1	703	703	17	convenzionato
5	2	PA*	10042	0,5	1674	1674	39	realizzato
5	3	PA*	3952	1	1317	1317	31	realizzato
TOTALE					**6185**	**6185**	**146**	

Interventi di trasformazione (PUC/Rig.Urb.) convenzionati nel periodo di efficacia del RU

UTOE	COMPARTO	STRUMENTO	ST (mq)	UT (mq/mq)	SUL TOTALE (mq)	SUL RESIDENZIALE (mq)	ABITANTI	ATTUAZIONE
1b	7	PUC	1936	0,2	387	387	9	convenzionato
2a	6	RIG. URB.	3610	0,3	1083	650	15	realizzato
2a	Via Rovaio	RIG. URB.			2259	2259	15	convenzionato
3	5	PUC	1928	0,2	386	386	9	convenzionato
3	7	PUC	1353	0,2	270	270	6	convenzionato
3	Via Mariani	PUC			1043	1043	25	realizzato
8	Via Usciana	PUC	4058	0,5	1437	1437	34	convenzionato
TOTALE					**6865**	**6432**	**113**	

Come si può notare, la maggior parte degli interventi convenzionati sopra richiamati non è ancora stata ultimata, anzi in diversi casi devono ancora essere avviate le opere. Nel periodo 2023-2024 sono inoltre stati rilasciati n. 16 permessi di costruire per complessivi 4.528 mq di SUL.

Per quanto riguarda le previsioni a carattere non residenziale non si rilevano interventi che siano giunti al convenzionamento nel periodo di efficacia del RU, fatta unica eccezione per la realizzazione della R.S.A, centro

diurno aggregato ed annessi servizi di interesse generale oggetto di una specifica variante al RU approvata con D.C.C. n. 17/2021. La nuova struttura è ubicata in via Mariani in area precedente destinata a verde pubblico attrezzato, e prevede la realizzazione di 4600 mq di SUL.[2]

Il dimensionamento del nuovo Piano Strutturale adottato

Il Piano Strutturale dadottato con D.C.C. n. 22/2025, in attuazione delle disposizioni della L.R. n. 65/14, art. 92 comma 4 lettera c) e del relativo Regolamento d'attuazione, definisce "le dimensioni massime sostenibili dei nuovi insediamenti e delle nuove funzioni collegate agli interventi di trasformazione urbana (…) previste all'interno del territorio urbanizzato, articolate per UTOE e categorie funzionali", nonché i servizi e le dotazioni territoriali pubbliche necessarie per garantire l'efficienza e la qualità degli insediamenti e delle reti infrastrutturali nel rispetto degli standard di cui al DM 1444/1968, articolati per UTOE".
Salvo i casi per i quali sia diversamente specificato nelle presenti norme, il dimensionamento di PS è riferito agli interventi di trasformazione interni al territorio urbanizzato comprensivi degli interventi di nuova edificazione e degli interventi di trasformazione del patrimonio edilizio esistente da realizzarsi attraverso piani attuativi ed interventi di rigenerazione urbana, nel rispetto della L.R. 65/2014 e del relativo regolamento di attuazione DPGR 32R/2017 e s.m.i.. Il dimensionamento degli interventi esterni al territorio urbanizzato è determinato nell'ambito del Piano Operativo, attraverso la conferenza di copianificazione di cui all'art. 25 della L.R. 65/2014, che ne verifica la coerenza con le strategie di Piano Strutturale.
Il dimensionamento costituisce riferimento vincolante per la programmazione degli interventi previsti dagli strumenti di pianificazione urbanistica di cui all'art. 10 comma 3 della L.R. 65/2014 (Piano Operativo e Piani Attuativi). L'utilizzo del dimensionamento deve essere programmato per fasi graduali e progressive, in funzione degli obiettivi quinquennali individuati dal Piano Operativo.
Il dimensionamento è articolato rispetto alle singole UTOE. In sede di redazione del POC potranno tuttavia essere previsti trasferimenti tra UTOE nell'ambito della medesima categoria funzionale entro un tetto massimo del 10% del dimensionamento delle UTOE interessate, fermo restando il dimensionamento massimo complessivo e nel rispetto degli obiettivi generali del PS, senza che tali trasferimenti costituiscano variante.
Si riporta di seguito tabella riepilogativa del dimensionamento per categorie funzionali.

Sintesi PS – Territorio Urbanizzato	**PREVISIONI INTERNE AL TU (mq SE)**		
Categorie Funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/14	**NE - Nuova edificazione**	**R - Riuso**	**Totale**
Residenziale	18 500	27 500	**46 000**
Industriale - artigianale	62 000	8 000	**70 000**
Commerciale al dettaglio	19 000	11 000	**30 000**
Turistico- ricettiva	750	2 750	**3 500**
Direzionale e di servizio	8 000	7 000	**15 000**
Commerciale all'ingrosso e depositi* **			
TOTALI	**108 250**	**56 250**	**164 500**

[2] Piano Strutturale adottato con D.C.C. n. 22/2025, Relazione

La dotazione di standard urbanistici

Il Piano Strutturale individua, per le UTOE residenziali, come obiettivo da perseguire una dotazione di standard urbanistici non inferiore a 30 mq/ab, a cui deve essere aggiunta la quota di standard afferente alla riqualificazione delle aree produttive esistenti e quella derivante dai nuovi insediamenti.
La programmazione degli interventi dovrà essere necessariamente articolata e graduata in relazione alle differenti tipologie di standard, nonché alle modalità di programmazione/attuazione degli interventi di trasformazione urbanistica e territoriale in sede di PO.
In particolare, la dotazione pro capite di standard urbanistici è distinta in:

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

I servizi di cui al punto a) devono essere valutati rispetto alle esigenze complessive della struttura insediativa locale, spesso da riferire ad ambiti territoriali più estesi rispetto alle singole UTOE, ed oggetto di specifiche programmazioni di settore.
I servizi e gli spazi di cui al punto b) costituiscono invece dotazioni di quartiere/vicinato 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 Piano Operativo 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 1444/1968 prioritariamente alla realizzazione di spazi pubblici attrezzati per la riqualificazione urbana (a verde o a parcheggio).
L'obiettivo di PS dovrà essere valutato attraverso un bilancio complessivo delle previsioni di trasformazione, anche al fine di una organica programmazione urbanistica. Il livello prestazionale richiesto dal PS 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. Il parametro di cui sopra è pertanto prescrittivo per gli interventi di nuovo insediamento previsti dal PO, mentre per la programmazione di servizi ed attrezzature pubbliche nonché per gli interventi di riqualificazione degli insediamenti esistenti dovrà essere valutato e calibrato in relazione alle esigenze di recupero e riqualificazione del tessuto urbanistico esistente nonché al quadro programmatorio quinquennale, considerandolo obiettivo tendenziale e non prescrittivo e fermo restando il rispetto delle dotazioni minime di cui al DM 1444/1968.
Al dimensionamento degli standard urbanistici relativi agli insediamenti residenziali, vanno inoltre aggiunti quelli previsti per gli insediamenti produttivi e di servizi, e quelli territoriali collegati ai parchi territoriali previsti negli ambiti di connessione ambientale e paesaggistica individuate dal Piano Strutturale.
Il Piano Operativo, 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.

PROGRAMMA DI INFORMAZIONE E PARTECIPAZIONE ALLA FORMAZIONE DEL PIANO OPERATIVO

Il processo di informazione e partecipazione costituisce fondamentale momento di ascolto e coinvolgimento della cittadinanza, per l'acquisizione di segnalazioni, proposte e contributi relativi ai temi del Piano.

L'Art. 36 della LR 65/2014 promuove e sostiene l'informazione e la partecipazione dei cittadini e di tutti i soggetti interessati al governo del territorio. Il comma 3 del suddetto articolo afferma che "I risultati dell'attività di informazione e partecipazione poste in essere nell'abito dei procedimenti di formazione degli atti di governo del territorio contribuiscono alla definizione dei contenuti degli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica, secondo le determinazioni emotivamente assunte dall'amministrazione procedente". Il programma delle attività di informazione e partecipazione è elaborato in coerenza con il regolamento regionale n. 4/R/2017 e con le Linee guida approvate con deliberazione di Giunta regionale del 16/10/2017, n 1112. Le attività di informazione e partecipazione sono coordinate con le attività di partecipazione correlate al procedimento di VAS di cui alla LR 10/2010, nel rispetto del principio di non duplicazione. Il percorso partecipativo per la redazione del PO si pone ovviamente in continuità con l'analogo percorso che ha accompagnato la formazione del PS, di cui costituisce prosecuzione ed integrazione. La fase di informazione e ascolto si articolerà rispetto alle diverse fasi del procedimento (adozione, osservazioni, approvazione) attraverso una campagna comunicativa e momenti pubblici volti a illustrare caratteristiche e obiettivi del Piano con un linguaggio facilmente comprensibile anche a chi non dispone di competenze tecniche, e a raccogliere le eventuali indicazioni dei cittadini. In considerazione dell'importanza della fase di informazione preliminare circa la natura ed i contenuti del nuovo strumento di pianificazione, potrà essere predisposto e divulgato un documento di Guida al POC all'interno del quale vengano sintetizzati, in un linguaggio semplice e accessibile a tutti, le informazioni essenziali per orientarsi sulle finalità, gli obiettivi, i contenuti ed il quadro normativo di riferimento che guidano la stesura dello strumento urbanistico. Attraverso una campagna comunicativa e momenti pubblici saranno raccolte eventuali indicazioni e suggerimenti rispetto a temi essenziali coinvolgendo associazioni, portatori di interessi e cittadini. In tal senso l'Amministrazione comunale potrà emettere anche uno specifico avviso pubblico per eventuali manifestazioni di interesse, a titolo ovviamente consultivo e non vincolante, secondo quanto previsto dall'art. 95 comma 8 della L.R. 65/14.
Sarà inoltre implementato ed aggiornato il sito web istituzionale, nonché la pagina del Garante dell'Informazione e della partecipazione nominato ai sensi art. 37 della L.R. 65/14, in modo da facilitare la consultazione degli atti e dei documenti inerenti alla formazione del PO, nonché la presentazione di quesiti, richieste di informazione e/o chiarimento, apporti di interesse generale.

CONFORMAZIONE AL PIT_PPR DEL PIANO OPERATIVO

Il Piano Operativo, così come il Piano Strutturale, dovrà essere conformato al PIT-PPR mediante la procedura di Conferenza Paesaggistica di cui all'art. 21 della relativa Disciplina di Piano.
Il Piano Operativo comunale dovrà articolare la propria disciplina in coerenza con i contenuti statutari e strategici del PS e nel rispetto degli obiettivi, delle direttive e delle prescrizioni stabilite dal Piano Paesaggistico Regionale.
Il PO, in applicazione della Disciplina del PIT-PPR e delle disposizioni del Piano Strutturale, dovrà sviluppare a scala di maggior dettaglio le strategie e le azioni per la tutela, la valorizzazione e la riqualificazione dei diversi ambiti territoriali attraverso la definizione di idonee regole, in relazione al contesto.

ENTI E ORGANISMI PUBBLICI AI QUALI SI RICHIEDE APPORTI E CONTRIBUTI TECNICI

Di seguito sono indicati gli Enti e organismi pubblici competenti in materia ambientale a cui trasmettere il presente documento, ovvero le pubbliche amministrazioni e gli Enti operanti sul territorio, interessati alla pianificazione, delegati alla approvazione dei piani urbanistici e portatori di osservazioni e contributi.

Regione Toscana:

- Settore Sistemi informativi e Pianificazione del Territorio
- VAS e VincA
- Genio civile Valdarno Inferiore

Amministrazione Provinciale di Pisa
Comune di Pontedera;
Comune di Calcinaia;
Comune di Bientina;
Comune di Castelfranco di Sotto;
Comune di Santa Croce sull'Arno;
Segretariato Regionale del Ministero per i Beni e le Attività Culturali per la Toscana;
Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la città metropolitana di Firenze e le province di Pisa e Livorno;
Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale;
ARPAT - Dipartimento di Pisa;
Dipartimento dei Vigili del Fuoco del Soccorso Pubblico e della Difesa Civile Direzione Regionale Toscana;
Gruppo Carabinieri Forestale - Pisa;
Azienda USL Toscana Nord Ovest;
ATO Toscana Costa;
Autorità Idrica Toscana - Conferenza Territoriale n. 1 e 2;
Consorzio di Bonifica 4 del Basso Valdarno;
Consorzio di Bonifica 1 Toscana Nord;
Gestori delle reti infrastrutturali (Enel Distribuzione, Toscana Energia, Enel rete gas, Terna);
Gestori delle reti telefoniche (Telecom, TIM, Vodafone, Wind Tre);
Gestori delle reti di trasporto pubblico locale (CTT nord);
Acque S.p.a.
Geofor S.p.a.