PIANO STRUTTURALE

ai sensi della L.R.65/14

Comune di Santa Maria a Monte
(Provincia di Pisa)

Sindaco
Manuela Del Grande

Responsabile del procedimento
Ing. Alessandro Veracini

Assessore Urbanistica
Elena Trovatelli

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. Mauro Ciampa (fino 31/05/2025)
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

RELAZIONE e ESTRATTO NTA

integrate e/o modificate a seguito delle controdeduzioni

RIADOZIONI_CONTRODEDUZIONI

Comune di Santa Maria a Monte – Piano Strutturale ai sensi art. 92 L.R. 65/14

RIADOZIONE DI ALCUNE PREVISIONI PUNTUALI

A SEGUITO DELL'APPROVAZIONE DELLE CONTRODEDUZIONI

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Il Comune di Santa Maria a Monte con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 22 del 08/05/2025, ha adottato il Piano Strutturale (P.S.) ai sensi della L.R. 65/2014 e controdedotto le osservazioni pervenute con DCC.D.C.C. n 42 del 20/10/2025.

Essendo state introdotte nuove indicazioni strategiche all'interno delle singole UTOE, anche se in coerenza con gli indirizzi strategici generali del Piano, è stato ritenuto opportuno sottoporre a riadozione parziale tali previsioni, in modo da consentire la presa visione e l'eventuale presentazione di contributi e/o osservazioni da parte dei soggetti interessati.

Nel periodo di pubblicazione delle previsioni oggetto di riadozione sono pervenuti:

- **n. 1 contributo tecnico** ai sensi art. 53 L.R. 65/14 da parte della Regione Toscana Settore Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio (di segutio analizzato)
- **n. 1 nota procedurale** da parte della Regione Toscana del Settore VAS_VINCA, dove si richiama la necessità di produrre una specifica integrazione al Rapporto Ambientale relativa alle previsioni oggetto di riadozione;
- **n. 6 osservazioni** da parte di privati cittadini.

Il gruppo incaricato, insieme all'Ufficio Tecnico ed all'Amministrazione, ha proceduto ad esaminare i contributi e le osservazioni pervenute, predisponendo uno specifico Allegato contenente le proposte tecniche di controdeduzioni, riunite in un quadro sinottico riepilogativo (vd. Documento di sintesi delle controdeduzioni alle riadozioni).

Conseguentemente sono stati predisposti i seguenti documenti:

- **La presente Relazione Tecnica;**
- **Documento di sintesi delle controdeduzioni** alle osservazioni pervenute post riadozione, contenente:
  - il nominativo del soggetto che ha presentato l'osservazione;
  - il numero di protocollo e la data di presentazione;
  - ubicazione, UTOE, note;
  - la sintesi del contenuto dell'osservazione;
  - la proposta di controdeduzione completa delle motivazioni;
  - eventuali modifiche che comporta la proposta di accoglimento (modifiche normative, cartografiche, agli Allegati).
- **Estratti cartografici con l'individuazione delle osservazioni**

CONTRIBUTO REGIONE TOSCANA - *Settore Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio*

Si riporta di seguito una sintesi del contributo tecnico:

a) “In relazione ai nuovi ambiti strategici individuati che comportano una modifica del perimetro del territorio urbanizzato precedentemente adottato, confermando in linea generale quanto osservato nel precedente contributo in fase di adozione per gli ambiti *1d) Ambiti funzionali a strategie di riqualificazione, rigenerazione urbana e qualificazione dei margini,* si evidenzia che anche per le aree di nuova adozione le indicazioni contenute negli indirizzi per il piano operativo devono essere maggiormente contestualizzare, declinando a scala adeguata le indicazioni della scheda d’ambito di seguito riportate che sono effettivamente pertinenti all’ambito di riferimento sotto forma di prescrizioni al successivo POC.
Pertanto è opportuno che per tali aree si forniscano le indicazioni disciplinari che il POC dovrà approfondire in normativa specifica, predisponendo, qualora si ritenga opportuno, puntuali schede norma, che indichino seppur a livello di Piano Strutturale, gli obiettivi per tali aree e le trasformazioni urbanistico/edilizie che si intendono proporre ai fini di una effettiva ricucitura e riqualificazione del margine urbanizzato.
Entrando nel merito di alcune aree oggetto di riadozione (SMM7, SMM8, C6, F4, PA1-2-3, PR1), in particolare quelle che costituiscono una saldatura dell’edificato continuo lungo gli assi stradali e che in alcuni casi comportano l’occlusione di alcuni varchi da e verso il territorio aperto, si richiamano le seguenti direttive della Scheda d’ambito n. 5 Val di Nievole Valdarno Inferiore:
1.1 - evitare nuovo consumo di suolo e riqualificare il carattere policentrico del sistema insediativo della piana, ricostruendo relazioni territoriali tra i centri urbani principali e i sistemi agro-ambientali e preservare gli spazi agricoli residui, potenziandone la multifunzionalità e valorizzandone la prossimità alla città;
1.2 - tutelare i varchi inedificati di fondovalle evitando la formazione di sistemi insediativi lineari continui lungo la viabilità di livello interregionale o regionale e la marginalizzazione degli spazi rurali residui”.

Si recepisce il contributo integrando l’art. 14 delle NTA con specifiche indicazioni relative alle aree oggetto di riadozione.

b) “Si ritiene opportuno che per tali nuovi ambiti strategici il P.S. contenga indirizzi specifici rivolti al futuro POC al fine di controllare e limitare le saldature del fronte edificato laddove vadano ad occludere visuali di particolare pregio o costituiscano un "effetto barriera" da e verso il territorio aperto”.

Si recepisce il contributo integrando l’art. 13 comma 4 delle NTA con specifici indirizzi.

c) “Inoltre, dal momento che alcuni interventi prevedono la realizzazione di nuove aree a parcheggio (pubblici e privati), è opportuno che gli stessi vengano progettati e realizzati secondo criteri di sostenibilità, dotandoli di sufficienti superfici permeabili e adeguate piantumazioni tali da mitigarne l’impatto ed evitare l'effetto isola di calore. In caso la realizzazione di tali parcheggi necessiti di interventi di consolidamento e sostegno particolarmente impattanti, è opportuno che vengano prescritti al POC indirizzi finalizzati alla loro mitigazione e corretto inserimento paesaggistico”.

Si recepisce il contributo integrando l’art. 13 comma 3 delle NTA con specifiche direttive.

Il testo integrato delle NTA è riportato in estratto in calce alla presente relazione.

OSSERVAZIONI DI PRIVATI

Delle 6 osservazioni pervenute, 5 sono state ritenute non pertinenti in quanto relativa ad aree non oggetto di riadozione. La restante osservazione, nella quale si chiedeva l’eliminazione per motivi morfologici e paesaggistici dell’ambito PA3 ubicato in via Paniaccio, è stata ritenuta non accolgibile confermando gli obiettivi

di PS di ricucitura del margine edificato e rinviando al PO la valutazione puntuale delle condizioni di fattibilità degli eventuali futuri interventi di trasformazione.
A seguito dell'istruttoria descritta, risultano:

n. 1 osservazione non accolta

n. 5 osservazioni non pertinenti in quanto relative a previsioni che non sono state oggetto di riadozione.

CONCLUSIONI

Dalle proposte tecniche di controdeduzione non conseguono modifiche alle previsioni che sono state oggetto di riadozione. Tuttavia a seguito del recepimento del contributo tecnico della Regione Toscana, risultano integrate le disposizioni normative degli artt. 13 e 14 delle NTA di P.S., come meglio descritto nel corpo della presente relazione.
Per quanto riguarda la nota procedurale del Settore VAS VincA della Regione si rinvia allo specifico procedimento.

Febbraio 2026

Arch. Chiara Ciampa ***Arch. Giovanni Giusti***

ESTRATTO NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

(in rosso le integrazioni apportate in recepimento del contributo tecnico Regione Toscana in fase di riadozione; in nero le integrazioni apportate a seguito delle osservazioni in fase di adozione)

Art. 13 – Strategie: direttive ed indirizzi per il Piano Operativo

…….

3. Il Piano Strutturale definisce prioritari gli interventi di riqualificazione, riorganizzazione e riutilizzazione del patrimonio insediativo esistente rispetto a nuovi interventi che comportino impegno di suolo non edificato. Gli interventi di trasformazioni interni al territorio urbanizzato dovranno promuovere la qualità insediativa attraverso concreti interventi di riqualificazione del tessuto esistente, anche attraverso l'implementazione della dotazione di standard urbanistici.

In generale il Piano Operativo dovrà indirizzare la progettazione degli interventi pubblici e privati a più elevati livelli tecnici e qualitativi, privilegiando interventi in grado di incrementare la qualità degli assetti insediativi e dello spazio pubblico sotto il profilo urbanistico, architettonico, funzionale, paesaggistico e ambientale. In tal senso il PO dovrà individuare specifiche misure di incentivazione e promozione dell'edilizia sostenibile, nonché dettare criteri puntuali rispetto all'inserimento paesaggistico degli interventi, in coerenza con la morfologia ed i caratteri storici, urbanistici ed ambientali del territorio.

Particolare attenzione dovrà essere rivolta alla qualificazione delle componenti degli spazi pubblici e delle aree a verde, delle aree a parcheggio, dell'arredo urbano, orientando le previsioni e disposizioni all'obiettivo del miglioramento ambientale, funzionale, sociale e dell'aspetto percettivo dei tessuti edilizi e degli spazi pubblici e di relazione.

In tal senso in sede di PO dovranno essere specificati gli indirizzi progettuali per la realizzazione delle nuove aree a parcheggio (pubblici e privati), in modo da richiamare criteri di sostenibilità, riferiti a superfici permeabili e adeguate piantumazioni, sia in termini di essenze che di disposizione (non solo perimetrale), mantenendo il più possibile le alberature esistenti, l'obiettivo è di mitigarne l'impatto paesaggistico ed evitare l'effetto isola di calore. In caso la realizzazione di tali parcheggi necessiti di interventi di consolidamento e sostegno particolarmente impattanti, il POC dovrà contenere indirizzi finalizzati alla loro mitigazione e corretto inserimento paesaggistico.[1]

All'interno delle singole UTOE il Piano Strutturale persegue, in via prioritaria, la qualificazione e/o il potenziamento delle centralità esistenti e di programma. In tal senso il PO dovrà valorizzare e tutelare le componenti urbane portatrici di identità collettiva quali: piazze, verde, servizi di interesse pubblico ed ad uso pubblico, privilegiandone una collocazione baricentrica ed integrata rispetto ai tessuti insediativi.

4. Il PS favorisce e incentiva la qualità e sostenibilità degli insediamenti anche attraverso 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.

1 Contributo RT_riadozione e Conferenza Paesaggistica_Primo Verbale

Gli strumenti urbanistici dovranno inoltre prescrivere l'utilizzo di impianti idonei ad assicurare il risparmio dell'acqua potabile, nonché soluzioni tecnologiche volte a favorire l'uso razionale dell'energia e l'uso di fonti energetiche rinnovabili, nel rispetto dei valori paesaggistici, storici ed architettonici del territorio. A tal fine potranno essere formulate indicazioni anche in riferimento all'orientamento e alla conformazione degli edifici da realizzare, per consentire il massimo sfruttamento della radiazione solare attraverso l'adozione di soluzioni progettuali e costruttive coerenti con il contesto storico e paesaggistico.
Il PO dovrà perseguire la riqualificazione insediativa assicurando la ricomposizione del margine urbano, stabilendo interrelazioni tra costruito e aree periurbane, controllando le trasformazioni in rapporto all'incidenza sul paesaggio, garantendo il mantenimento e la riscoperta delle visuali libere e delle relazioni con il paesaggio rurale, sia elementi visivi, che funzionali quali: varchi, visuali, connessioni ecologiche e paesaggistiche. Dovranno essere evitati i processi di saldatura e salvaguardare i varchi inedificati tra le aree urbanizzate. Pertanto, in sede di PO, per i nuovi ambiti strategici gli interventi dovranno limitare le saldature del fronte edificato e tali da occludere visuali di particolare pregio o costituire un "effetto barriera" da e verso il territorio rurale.[2]
Nelle aree di margine urbano, anche esterne al perimetro del territorio urbanizzato individuato dal PS, i PO potranno prevedere, nel rispetto delle procedure previste dalla L.R. 65/2014, interventi di adeguamento e/o potenziamento degli standard e dei servizi di interesse pubblico nonché interventi di riqualificazione e completamento urbanistico e funzionale del patrimonio edilizio esistente, in coerenza con gli indirizzi di qualità paesaggistica definiti dalle presenti norme.

Art. 14 – Unità Territoriali Organiche Elementari

……

UTOE 1 – S.M.M. ED ESPANSIONI LINEARI

…….

Indirizzi specifici per il Piano Operativo

Nel rispetto della disciplina statutaria e fermi restando gli indirizzi di carattere generale definiti dal PS nell'articolo precedente, per l'ambito territoriale in oggetto il Piano Operativo dovrà promuovere le seguenti azioni:

Territorio urbanizzato

a) Promuovere per il centro storico di Santa Maria a Monte indirizzi di tutela e valorizzazione del tessuto urbanistico-edilizio quale patrimonio di valore storico, tipologico, testimoniale e stabilire indirizzi e regole mirate alla tutela dei valori storici, architettonici e tipologici, nonché alla salvaguardia dei rapporti visivi "da" e "verso" il centro storico.

b) Perseguire obiettivi di riqualificazione funzionale ed insediativa implementando gli standard in particolare rispetto alle attrezzature scolastiche (potenziamento della struttura scolastica in termini di servizi connessi), ai servizi sociali, al verde e ai parcheggi.

c) Prevedere per le aree urbane consolidate, corrispondenti al tessuto urbano formatosi a seguito dei processi di espansione residenziale degli ultimi decenni**,** interventi mirati alla riqualificazione del tessuto urbanistico ed edilizio, al recupero del patrimonio edilizio esistente, nonché alla valo-

2 Contributo RT_riadozione e Conferenza Paesaggistica_Primo Verbale

rizzazione degli spazi pubblici e dell'immagine urbana, attraverso la programmazione e l'implementazione della dotazione di standard e di funzioni di interesse collettivo.

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

e) Individuare regole per la conservazione attiva di edifici di antica formazione che mantengono elementi di pregio architettonico testimoniale; predisporre una organica disciplina di dettaglio che assicuri la tutela del patrimonio edilizio esistente e ne promuova azioni volte alla riqualificazione tipologica e funzionale, nel rispetto dei valori riconosciuti (anche attraverso l'eventuale formazione di strumenti di dettaglio, ad es. Piano del Centro Storico). In tal senso il PS demanda al PO di prevedere una disciplina, puntuale, volta al mantenimento dei caratteri storici tipologici e testimoniali. Dovranno essere consentite, in coerenza con i valori riconosciuti, le utilizzazioni compatibili con la tipologia e l'eventuale crescita, *una tantum*, in riferimento alla tipologia, specificando gli interventi ammessi rispetto ad ogni edificio e relative pertinenze. La conservazione è estesa alle pertinenze ed agli intorni territoriali rispetto ai quali detti valori stabiliscono rapporti percettivi e morfologici.

f) Superamento di criticità riscontrate nelle aggregazioni lineari di recente formazione la presenza in termini di mancanza di tessuto urbanistico, di centralità, di insufficienza di dotazioni di standard e servizi. Vi sono inoltre, in particolare nel sistema collinare, relazioni inadeguate con il contesto rurale che devono essere affrontate e riqualificate, anche attraverso il ridisegno dei margini degli insediamenti negli ambiti strategici indicati con la sigla SMM 2, 3, 4, 5, ~~e~~ 6, 7 e 8 [3]nelle Tavv. PR3c, PR5 e PR6. In tal senso il PO dovrà intervenire con operazioni di riqualificazione del tessuto, che assicurino il rinnovamento del patrimonio edilizio, in termini di qualità architettonica, tipologica, nonché, ambientale ed energetica. Dovranno pertanto essere definite norme per controllare la qualità progettuale dei nuovi insediamenti, in rapporto al paesaggio rurale, alla storia del territorio, senza esclusione di linguaggi architettonici contemporanei di qualità.
In particolare, si definiscono i seguenti indirizzi specifici da rispettare in sede di PO:[4]

- SMM2: a) definizione del margine urbano con particolare attenzione alle relazioni visive con il contesto collinare e boscato; b) incremento della dotazione di standard urbanistici;
- SMM3: a) realizzazione di centralità urbana con spazio pubblico (piazza) e mixite' funzionale (residenza, commerciale al dettaglio, direzionale e ricettiva); b) dotazione di idonee opere di urbanizzazione e di contesto (standard);[5]
- SMM4: a) ampliamento e riorganizzazione del tessuto artigianale e commerciale, con attenzione all'integrazione degli interventi nel contesto collinare ed alla salvaguardia dei connotati paesaggistici e dei varchi visuali, mediante idonee soluzioni progettuali e sistemazioni a verde; b) incremento della dotazione di standard urbanistici;
- SMM5: a) completamento e definizione del margine urbano; b) riqualificazione e adeguamento della viabilità esistente con contestuale realizzazione di standard urbanistici;

3 Oss. n. 1, 4

4 Contributo tecnico Regione Toscana

5 Oss. n. 88

- SMM6: a) completamento e definizione del margine urbano anche attraverso la realizzazione di idonee sistemazioni a verde di filtro verso il territorio rurale e la viabilità pubblica; b) incremento della dotazione di standard urbanistici;
- SMM7: a) adeguamento viabilità pubblica e incremento della dotazione di parcheggi pubblici; b) completamento e definizione del margine urbano salvaguardando le relazioni percettive con il contesto collinare, anche attraverso il mantenimento di specifici varchi visivi;[6]
- SMM8: a) incremento della dotazione di parcheggi pubblici; b) completamento del margine urbano salvaguardando le relazioni percettive con il contesto collinare, anche attraverso il mantenimento di specifici varchi visivi;[7]

  In particolare gli interventi riferiti agli ambiti SMM7 e SMM8, in coerenza con le direttive della Scheda d'ambito n. 5 Val di Nievole Valdarno Inferiore, dovranno prevedere trasformazioni edilizie volte all'effettiva ricucitura e riqualificazione del margine urbanizzato, evitando fronti edificati continui e conservando i varchi visivi inedificati che valorizzino le relazioni con il territorio rurale[8].

Inoltre in sede di PO si dovranno stabilire prioritariamente regole che permettano la più ampia riqualificazione dell'insediamento, impedendo la saldatura degli spazi rurali residui, prevedendo la formazione di nuove centralità (spazi pubblici, servizi, attività commerciali al dettaglio, etc) al fine di migliorare la vita sociale e l'immagine urbana.

g) Riorganizzazione del tessuto esistente attraverso azioni di riqualificazione urbanistica ed edilizia, all'interno delle quali potranno eventualmente essere previsti modesti interventi di completamento e consolidamento del tessuto edilizio nel rispetto dei caratteri paesaggistici ed ambientali del contesto. In linea generale, dovranno essere evitati processi di ulteriore espansione lineare di tali tessuti. Attivazione del processo tipologico nel tessuto consolidato quale strumento di riqualificazione ed adeguamento evolutivo alle esigenze abitative della comunità residente.

h) Rispondere al fabbisogno abitativo sia attraverso l'ampliamento e la qualificazione del patrimonio di edilizia residenziale esistente, che intervenendo su aree ed immobili di proprietà pubblica per la realizzazione di interventi di edilizia residenziale sociale (es. centro storico, San Sebastiano - vedi ambito strategico indicata con la sigla SMM 1 nelle Tavv. PR3c e PR5), anche attraverso la promozione di modelli abitativi innovativi (cohousing, ecc.).

In particolare, si definiscono i seguenti indirizzi specifici da rispettare in sede di PO:[9]

- SMM1: a) riqualificazione e valorizzazione dell'area di proprietà comunale con potenziamento della dotazione di edilizia residenziale sociale, incremento della dotazione di standard urbanistici e servizi (p.es. area camper attrezzata);

i) Promuovere il miglioramento e l'adeguamento dell'offerta turistica, valorizzando e favorendo lo sviluppo di forme di accoglienza diffusa in particolare nel patrimonio storico urbano e negli spazi aperti ad esso funzionalmente connessi (cfr strategia indicata con la sigla SMM 1 nelle Tavv. PR3c e PR5 quale potenzialità per un'area sosta camper).

j) Valorizzare l'area de "La Fonte" sia quale elemento di valore storico testimoniale per la presenza dei lavatoi di comunità, ma anche in relazione all'attrattività a fini turistici e ricreativi; per-

6 Oss. n. 1, 4

7 Oss. n. 57, 61

8 Contributo RT_riadozione e Conferenza Paesaggistica_Primo Verbale

9 Contributo tecnico Regione Toscana

tanto oltre al recupero del manufatto sarà da favorire la riqualificazione del tracciato quale percorso pedonale e la riqualificazione del vicino impianto sportivo.

k) Promuovere la rete dei percorsi urbani, con particolare riferimento alla rete di mobilità dolce, in stretta connessione con il sistema di relazioni territoriale.

l) Migliorare le connessioni funzionali tra Santa Maria a Monte e la pianura valutando la possibile realizzazione di un bypass di collegamento tra la via di Lungomonte e la SP Francesca bis.

m) Tutelare e valorizzare *l'ambito paesaggistico interagente con il nucleo storico* di Santa Maria a Monte, al fine di salvaguardarne l'integrità percettiva ed i valori riconosciuti con lo specifico vincolo di cui all'art. 136 del D.Lgs 42/2004, in coerenza con le disposizioni, di cui al precedente art. 12.

n) Conservare e valorizzare le visuali paesaggistiche percepite da e verso i rilievi collinari, con particolare riferimento a quelle percepite dai percorsi panoramici e di interesse paesaggistico anche se non cartografate.

o) Favorire il miglioramento e la razionalizzazione del sistema infrastrutturale, attraverso la riqualificazione e l'adeguamento della rete viaria esistente, con particolare riferimento alle criticità presenti in corrispondenza delle intersezioni viarie lungo la SP25.

……

UTOE 3 – INSEDIAMENTI DELLE COLLINE CENTRALI

…….

Indirizzi specifici per il Piano Operativo

Nel rispetto della disciplina statutaria e fermi restando gli indirizzi strategici di carattere generale definiti dal PS, nell'articolo precedente, per l'ambito territoriale in oggetto il Piano Operativo dovrà promuovere le seguenti azioni:

<u>Territorio urbanizzato</u>

a) Perseguire obiettivi di riqualificazione funzionale ed insediativa implementando gli standard in particolare rispetto alle attrezzature scolastiche, al verde e ai servizi, ma anche ai parcheggi (soddisfatti solo rispetto ai parametri minimi del DM 1444/68). Pertanto prevedere interventi mirati alla riqualificazione del tessuto urbanistico ed edilizio, al recupero del patrimonio edilizio esistente, nonché alla valorizzazione degli spazi pubblici e dell'immagine urbana, attraverso la programmazione e l'implementazione della dotazione di standard e di funzioni di interesse collettivo.-

b) Individuare regole per la conservazione attiva di edifici di antica formazione che conservano elementi di pregio architettonico testimoniale; predisporre una organica disciplina di dettaglio che assicuri la tutela del patrimonio edilizio esistente e ne promuova azioni volte alla riqualificazione tipologica e funzionale, nel rispetto dei valori riconosciuti. In tal senso il PS demanda al PO di prevedere una disciplina puntuale, volta al mantenimento dei caratteri storici tipologici e testimoniali. Dovranno essere consentite, in coerenza con i valori riconosciuti, le utilizzazioni compatibili con la tipologia e l'eventuale crescita, una tantum, in coerenza alla tipologia, specificando gli interventi ammessi rispetto ad ogni edificio e relative pertinenze.

c) Superamento delle criticità riscontrate in termini di mancanza di centralità pubbliche nonché insufficienza di dotazioni di standard (servizi, attrezzature scolastiche, verde, ma anche ai parcheggi). In sede di PO si dovranno stabilire prioritariamente regole che permettano la più ampia riqualificazione dell'insediamento prevedendo la formazione di nuove centralità (spazi pubblici, servizi, attività commerciali al dettaglio, etc) al fine di migliorare la vita sociale e l'immagine urbana. Tali criticità dovranno essere affrontate anche attraverso il ridisegno dei margini degli insediamenti, con riferimento alle strategie indicate con la sigla F1, F2, F3, F4[10], PR1[11], PA1[12], PA2[13], PA3[14] nella Tav. PR3c. Dovranno essere definite norme per controllare la qualità progettuale dei nuovi interventi, in rapporto al paesaggio collinare, impedendo la saldatura degli spazi rurali residui e promuovendo linguaggi architettonici contemporanei di qualità.

In particolare, si definiscono i seguenti indirizzi specifici da rispettare in sede di PO:[15]

- F1/F2: a) incremento della dotazione di standard urbanistici (parcheggi pubblici) di servizio al tessuto insediativo esistente; b) definizione e qualificazione del margine urbano anche attraverso modesti interventi di completamento del tessuto edilizio, con particolare attenzione a salvaguardare le relazioni visive (varchi) con il contesto collinare e boscato;
- F3: a) potenziamento degli standard urbanistici (parcheggio pubblico fronte strada) salvaguardando le relazioni percettive con il contesto collinare, anche attraverso idonee sistemazioni a verde;
- F4: a) incremento della dotazione di standard urbanistici (parcheggi pubblici) di servizio al tessuto insediativo esistente; b) definizione e qualificazione del margine urbano anche attraverso modesti interventi di completamento del tessuto edilizio, con particolare attenzione a salvaguardare le relazioni visive (varchi) con il contesto collinare e boscato;[16]

  In particolare gli interventi riferiti all' ambito F4 in coerenza con le direttive della Scheda d'ambito n. 5 Val di Nievole Valdarno Inferiore, dovranno prevedere trasformazioni edilizie volte all'effettiva ricucitura e riqualificazione del margine urbanizzato, evitando fronti edificati continui e conservando i varchi visivi inedificati nonché valorizzando le relazioni con il territorio rurale[17].
- PR1: a) dotazione di parcheggi pubblici fronte strada a servizio del tessuto insediativo esistente, anche associati a modesti interventi di ricucitura del tessuto edilizio;[18]
- PA1/PA2/PA3: a) realizzazione di standard urbanistici (parcheggi pubblici) a servizio del tessuto insediativo esistente, con adeguamento e riqualificazione del fronte stradale; b) ricucitura del margine urbano anche attraverso modesti interventi di completamento del tessuto edilizio, con

10 Oss. n. 62

11 Oss. n. 69

12 Oss. n. 74

13 Oss. n. 58

14 Oss. n. 36

15 Contributo tecnico Regione Toscana

16 Oss. n. 62

17 Contributo RT_riadozione e Conferenza Paesaggistica_Primo Verbale

18 Oss. n. 69

particolare attenzione a salvaguardare le relazioni visive (varchi) con il contesto collinare e boscato di valenza ambientale e naturalistica (ZSC);[19]
In particolare gli interventi riferiti a PR1/ PA1/PA2/PA3 in coerenza con le direttive della Scheda d'ambito n. 5 Val di Nievole Valdarno Inferiore, dovranno prevedere trasformazioni edilizie volte all'effettiva ricucitura e riqualificazione del margine urbanizzato, nel rispetto della morfologia dei luoghi, evitando fronti edificati continui e conservando i varchi visivi inedificati al fine di valorizzare le relazioni con il territorio rurale[20].

d) Riorganizzazione del tessuto esistente attraverso azioni di riqualificazione urbanistica ed edilizia, all'interno delle quali potranno eventualmente essere previsti modesti interventi di completamento e consolidamento del tessuto edilizio nel rispetto dei caratteri paesaggistici ed ambientali del contesto. In linea generale, dovranno essere evitati processi di ulteriore espansione lineare di tali tessuti. Attivazione del processo tipologico nel tessuto consolidato quale strumento di riqualificazione ed adeguamento evolutivo alle esigenze abitative della comunità residente.
e) Promuovere la rete dei percorsi urbani, con particolare riferimento alla rete di mobilità dolce, in stretta connessione con il sistema di relazioni territoriale.
f) Conservare e valorizzare le visuali paesaggistiche percepite da e verso i rilievi collinari, con particolare riferimento a quelle percepite dai percorsi panoramici e di interesse paesaggistico anche se non cartografate.

…….

UTOE 4 – CERRETTI

……

Indirizzi specifici per il Piano Operativo

Nel rispetto della disciplina statutaria e fermi restando gli indirizzi strategici di carattere generale definiti dal PS, nell'articolo precedente, per l'ambito territoriale in oggetto il Piano Operativo dovrà promuovere le seguenti azioni:

Territorio urbanizzato

a) Perseguire obiettivi di riqualificazione funzionale ed insediativa implementando gli standard in particolare rispetto al potenziamento dei servizi riferito alle attrezzature scolastiche (mensa, palestra), al verde e ai servizi, ma anche ai parcheggi (soddisfatti solo rispetto ai parametri minimi del DM 1444/68). Pertanto prevedere interventi mirati alla riqualificazione del tessuto urbanistico ed edilizio, al recupero del patrimonio edilizio esistente, nonché alla valorizzazione degli spazi pubblici e dell'immagine urbana, attraverso la programmazione e l'implementazione della dotazione di standard e di funzioni di interesse collettivo.

b) Promuovere azioni volte al recupero del carattere di polifunzionalità e rivitalizzazione sociale mediante l'opportunità di diversificazione funzionale, miglioramento dell'accessibilità e della mobilità, riqualificazione edilizia diffusa; dovranno essere favoriti, all'interno del patrimonio edilizio, la residenza, i servizi e le funzioni di interesse collettivo, le attività commerciali al dettaglio, culturali e ricettive.

19 Oss. nn. 74, 58, 36

20 Contributo RT_riadozione e Conferenza Paesaggistica_Primo Verbale

c) Individuare regole per la conservazione attiva di edifici di antica formazione che conservano elementi di pregio architettonico testimoniale; predisporre una organica disciplina di dettaglio che assicuri la tutela del patrimonio edilizio esistente e ne promuova azioni volte alla riqualificazione tipologica e funzionale, nel rispetto dei valori riconosciuti. In tal senso il PS demanda al PO di prevedere una disciplina puntuale, volta al mantenimento dei caratteri storici tipologici e testimoniali. Dovranno essere consentite, in coerenza con i valori riconosciuti, le utilizzazioni compatibili con la tipologia e l'eventuale crescita, una tantum, in coerenza alla tipologia, specificando gli interventi ammessi rispetto ad ogni edificio e relative pertinenze.

d) Superamento delle criticità riscontrate in termini di mancanza di centralità pubbliche nonché insufficienza di dotazioni di standard (servizi, attrezzature scolastiche, verde, ma anche ai parcheggi). In sede di PO si dovranno stabilire prioritariamente regole che permettano la più ampia riqualificazione dell'insediamento prevedendo la formazione di nuove centralità (spazi pubblici, servizi, attività commerciali al dettaglio, etc) al fine di migliorare la vita sociale e l'immagine urbana. Tali criticità dovranno essere affrontate anche attraverso il ridisegno dei margini degli insediamenti, con riferimento alle strategie indicate con la sigla C1, C2, C3, C4, ~~e~~ C5, C6[21] nella Tav. PR3c. Dovranno essere definite norme per controllare la qualità progettuale dei nuovi interventi, in rapporto al paesaggio collinare, impedendo la saldatura degli spazi rurali residui e promuovendo linguaggi architettonici contemporanei di qualità.

In particolare, si definiscono i seguenti indirizzi specifici da rispettare in sede di PO:[22]

- C1: a) incremento della dotazione di standard urbanistici (parcheggi pubblici e verde) di servizio al tessuto insediativo esistente, anche in relazione all'antistante RSA in fase di realizzazione; b) ricucitura del margine urbano anche attraverso modesti interventi di completamento del tessuto edilizio, con particolare attenzione a salvaguardare le relazioni visive con il contesto collinare e boscato;
- C2/C4: a) completamento del tessuto insediativo in aree già dotate di urbanizzazioni pubbliche derivanti da piani attuativi parzialmente attuati; b) qualificazione degli spazi a standard urbanistici; c) qualificazione degli interventi edilizi nel rispetto delle relazioni ambientali e percettive con il contesto collinare e boscato;
- C3/C6[23]: a) incremento della dotazione di standard urbanistici (parcheggi pubblici) di servizio al tessuto insediativo esistente; b) ricucitura del margine urbano anche attraverso modesti interventi di completamento del tessuto edilizio, con particolare attenzione a salvaguardare le relazioni visive (varchi) con il contesto collinare e boscato;

  In particolare gli interventi riferiti all'ambito C6 in coerenza con le direttive della Scheda d'ambito n. 5 Val di Nievole Valdarno Inferiore, dovranno prevedere trasformazioni edilizie volte all'effettiva ricucitura e riqualificazione del margine urbanizzato, evitando fronti edificati continui e conservando i varchi visivi inedificati nonché valorizzando le relazioni con il territorio rurale[24].
- C5: a) qualificazione dell'area in considerazione della sua centralità rispetto all'insediamento di Cerretti ed ai servizi pubblici esistenti, attraverso il potenziamento e la qualificazione degli standard e delle aree a verde, b) adeguamento e completamento della viabilità pubblica; c) ricucitura e completamento del margine urbano;

21 Oss. n. 30

22 Contributo tecnico Regione Toscana

23 Oss. n. 30

24 Contributo RT_riadozione e Conferenza Paesaggistica_Primo Verbale

e) Riorganizzazione del tessuto esistente attraverso azioni di riqualificazione urbanistica ed edilizia, all'interno delle quali potranno eventualmente essere previsti modesti interventi di completamento e consolidamento del tessuto edilizio nel rispetto dei caratteri paesaggistici ed ambientali del contesto. In linea generale, dovranno essere evitati processi di ulteriore espansione lineare di tali tessuti. Attivazione del processo tipologico nel tessuto consolidato quale strumento di riqualificazione ed adeguamento evolutivo alle esigenze abitative della comunità residente.

f) Promuovere la rete dei percorsi urbani, con particolare riferimento alla rete di mobilità dolce, in stretta connessione con il sistema di relazioni territoriale.

g) Conservare e valorizzare le visuali paesaggistiche percepite da e verso i rilievi collinari, con particolare riferimento a quelle percepite dai percorsi panoramici e di interesse paesaggistico anche se non cartografate.

……