COMUNE DI MONTOPOLI IN VAL D'ARNO

Provincia di Pisa

PIANO OPERATIVO

ai sensi dell'art.95 della L.R. 65/2014

Sindaca e Assessore all'urbanistica
Linda Vanni

Vicesindaca
Irene Cavallini

Responsabile del Procedimento:
Arch. Claudia Toti

Garante dell'informazione e della partecipazione:
Sandro Bartaloni

Ufficio di piano:
Geom. Raffaella Ciabatti
Carmela Di Lernia

Progettazione Urbanistica
Valutazione Ambientale Strategica VAS
Arch. Graziano Massetani
STUDIO MASSETANI Architettura & Urbanistica
Collaboratori:
Dott. Arch. Veronica Braccini
Dott. Pian. Antoine Tallarico
Arch. PierMichele Malucchi

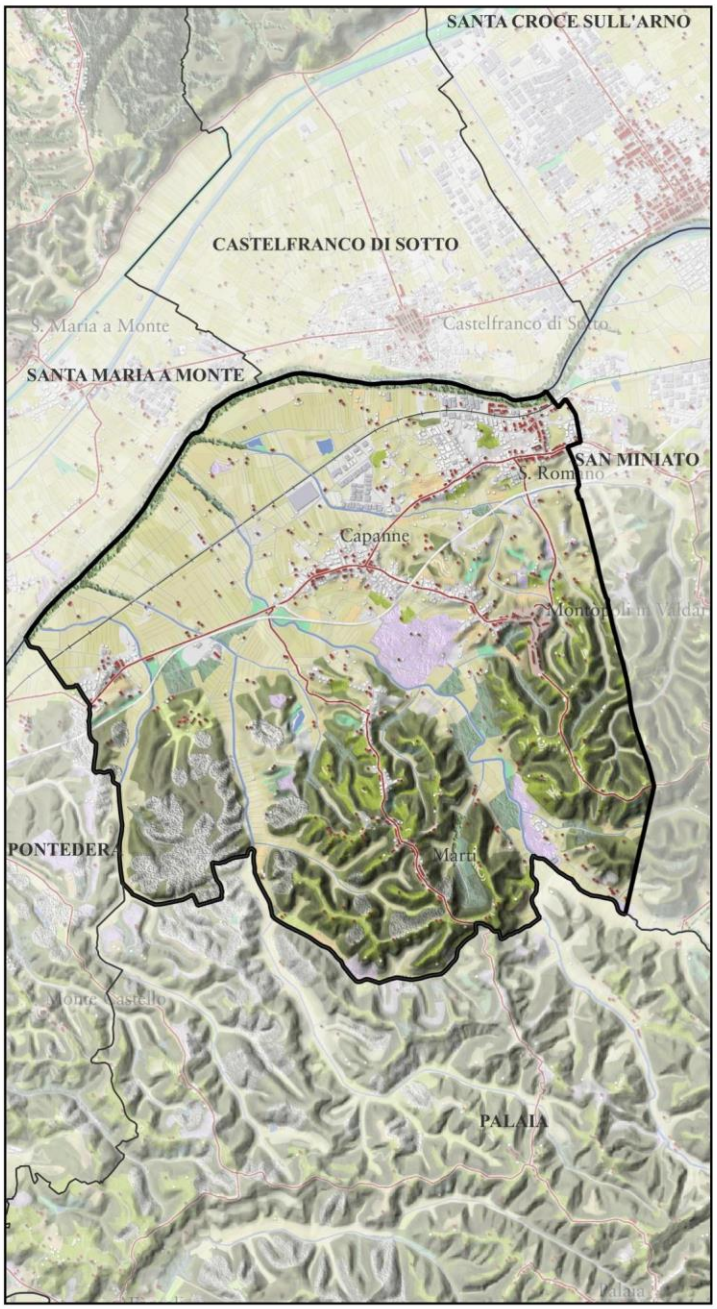
Indagini agronomiche
P.F.M. S.r.l. Società tra professionisti
Dott. Agr. Guido Franchi
Dott. Agr. Federico Martinelli

Indagini geologiche
Dott. Geol. Fabio Mezzetti

Indagini idrauliche
Ing. Alessio Gabbrielli

Indagini archeologiche
Prof.ssa Monica Baldassarri
Dott.ssa Letizia Chiti

Gestione processi partecipativi
Simurg Consulenze e Servizi snc



Adozione	Data: Dicembre 2025
Approvazione	

Documento di avvio del procedimento

Ai sensi dell'art. 17 della L.R. 65/2014 e degli artt. 20 e 21 della Disciplina di Piano del PIT/PPR

Sommario

1-PREMESSE 9

2-OBBIETTIVI DEL PIANO OPERATIVO 10

3-STRATEGIE DEL PS SELEZIONATE PER IL PRIMO PO 12

1.SISTEMA FUNZIONALE DELLE INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA' 12

1.A- Infrastrutture per la mobilità di interesse sovracomunale 12

1.B- Infrastrutture per la mobilità di interesse comunale 13

1.C-Infrastrutture per la mobilità lenta 14

2-SISTEMA FUNZIONALE DELLE INFRASTRUTTURE TECNOLOGICHE 15

2. A Elettrodotti e Antenne ricetrasmittenti 15

2.B-Reti dei sottoservizi 16

2.C- Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili 16

3-SISTEMA FUNZIONALE DELLE INFRASTRUTTURE AMBIENTALI 17

3.A-Reti ecologiche 17

3.B-Infrastrutture per la difesa idraulica e geomorfologica 18

4-SISTEMA FUNZIONALE DEI SERVIZI DI INTERESSE PUBBLICO 20

4.A- Servizi di livello sovracomunale 20

4.B- Servizi di livello comunale 20

5-SISTEMA FUNZIONALE DELLE ATTIVITA' 21

5.A-Attività agricole 21

5.B-Attività turistiche 22

5.D-Attività manifatturiere 23

5.C-Attività commerciali 23

6-SISTEMA FUNZIONALE DELLA RESIDENZA 24

6.A-Residenza nel territorio urbanizzato 24

6.B-Residenza in territorio rurale 25

4-QUADRO CONOSCITIVO DI RIFERIMENTO E STATUTO DEL TERRITORIO 29

Sistemi territoriali a prevalente carattere ambientale 31

- Sistema ambientale dell'ecosistema fluviale del Fiume Arno 31
- Sistema ambientale degli ecosistemi fluviali dei corsi d'acqua minori 32
- Sistema ambientale delle aree boscate 32
- Sistema ambientale della Tenuta di Varramista 32
- Sistema ambientale dei Boschi di Germagnana e Montalto 32

Sistemi territoriali a prevalente carattere agricolo 32

- Sistema agricolo dei seminativi semplificati di pianura e fondovalle 32
- Sistema agricolo del mosaico colturale complesso a maglia fitta di pianura e delle prime pendici collinari 33

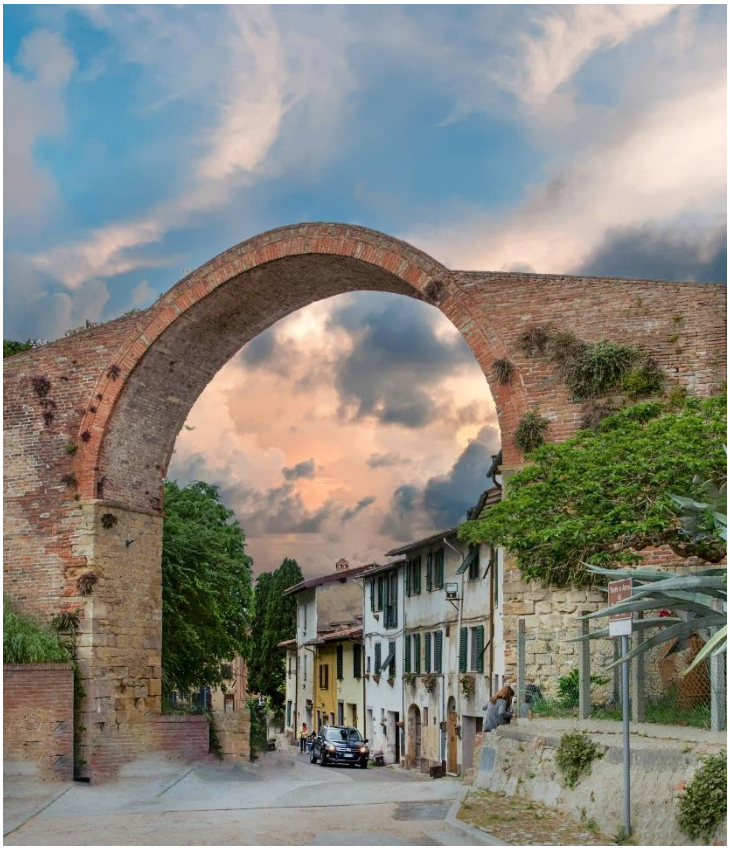
Sistema agricolo dei seminativi associati a monocolture arboree 33
Sistema agricolo del mosaico colturale e boscato 33
Sistemi territoriali a prevalente carattere insediativo 33
Sistema degli insediamenti urbani di Montopoli e Capanne 33
Sistema dell'insediamento produttivo di Fontanelle 33
Sistema degli insediamenti urbani di Angelica e San Romano 34
Sistema dell'insediamento urbano di Castel del Bosco, ... 34
Sistema degli insediamenti urbani di Marti e Musciano 34
Sistema degli insediamenti extraurbani riconducibili al Morfotipo della Campagna Abitata 34
Sistema degli insediamenti extraurbani riconducibili al Morfotipo insediativo della Campagna Urbanizzata di cui alla III componente il patrimonio territoriale. 35
5- BENI PAESAGGISTICI , BENI CULTURALI, BENI ARCHEOLOGICI , PATRIMONIO DI INTERESSE STORICO,ARCHITETTONICO ,TIPOLOGICO. 38
Beni paesaggistici (Tav. Q.C. 04 e art.15 . 1 Disciplina PS) 38
Beni culturali (Tav. Q.C.03d e art. 15.2 Disciplina PS) 39
Beni archeologici (Tav. QC 06 e art. 15.3 Disciplina PS) 40
Patrimonio edilizio di interesse storico, architettonico, tipologico (QC03 e QP05 del PS) 40
Ambiti di pertinenza dei centri e nuclei storici (art.66 della L.R. 65/2014) 41
Nuclei rurali (art.65 della L.R. 65/2014) 42
6.INTERVENTI DA SOTTOPORRE ALLA CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE AI SENSI DELL'ART. 25 DELLA L.R. 65/2014 44
7-STRUTTURA DEL NUOVO PIANO OPERATIVO 44
8-DIMENSIONAMENTO DEL NUOVO PIANO OPERATIVO 45
TABELLE DIMENSIONAMENTO TOTALE COMUNALE ALL. 2B D.G.R. N°682/2017 DEL PS..... 47
STANDARD URBANISTICI D.M.1444/1968-VERIFICHE 48
9-ENTI E ORGANISMI PUBBLICI PER EVENTUALI CONTRIBUTI, PARERI, NULLA OSTA O ASSENSI AI FINI DELL'APPROVAZIONE DEL PO 49
10-PROGRAMMA DELLE ATTIVITA' DI INFORMAZIONE E PARTECIPAZIONE DELLA CITTA DINANZA ALLA FORMAZIONE DEL PO 51

Montopoli

Tenuta di Varramista

Santuario della Madonna di San Romano

Torre di San Matteo



Arco di Castruccio Castracani

Marti

1-PREMESSE

Il Comune di Montopoli Valdarno è dotato di Piano Strutturale approvato con Delibera.C.C. n°21 del 5.3.2009, redatto ai sensi della L.R. 1/2005 e di Regolamento Urbanistico approvato con Delibera .C.C 7 del 15.2.2013 rispetto al quale è stata approvata una Variante di Monitoraggio in data 9.11.2023 con D.C.C. 31 e 32.

In data 3.luglio 2025 con D.C.C. n. 26 stato adottato il nuovo Pano Strutturale redatto alla luce della nuova L.R. 65/2014 ed in particolare del nuovo PIT con valenza di Piano Paesaggistico approvato dalla Regione Toscana con D.C.R. 37 del 27 03.2015 rispetto al quale esso deve essere conformato, che ricomprende le scelte del RU vigente in corso di attuazione .

Il Piano Strutturale di cui sopra era stato avviato con Delibera della Giunta Comunale 138 del 25 giugno 2019 ai sensi dell'art. 17 della L.R. 65/2014 e degli artt. 20 e 21 della Disciplina del PIT/PPR, questi ultimi finalizzati alla conformazione del nuovo strumento di pianificazione territoriale allo strumento regionale .

Contestualmente al Documento di Avvio era stato approvato anche il Documento Preliminare VAS per la formazione del nuovo PS ai sensi dell'art. 23 della L.R. 10/2010.

I documenti di cui sopra erano stati inviati agli Enti titolati ad emettere contributi e pareri ai fini della formazione del nuovo PS e i contributi pervenuti sono stati tenuti in considerazione nella formazione del nuovo Piano Strutturale.

Il nuovo Piano Strutturale è stato pertanto redatto e adottato secondo gli Indirizzi e le Direttive della L.R. 65/2014 e del PIT/PPR approvato con D.C.R. 37/2015.

A seguito della pubblicazione del Piano Strutturale sul BURT n.31 avvenuta in data 30 luglio 2025 sono pervenute al Comune Osservazioni e Contributi da parte di Enti pubblici competenti a fornire contributi e a emettere nulla osta e privati cittadini convolti nelle fasi della partecipazione per la formazione dello strumento di pianificazione territoriale comunale. Tali Osservazioni e Contributi sono attualmente all'esame della Amministrazione Comunale di cui verrà tenuto conto anche nel presente Documento di Avvio e successivamente nella formazione del PO.

Il presente Documento di Avvio intende evidenziare gli obbiettivi e la metodologia di formazione del PO e , considerato che il PS è adottato e non ancora approvato e conformato al PIT/PPR, esso terrà di conto delle modifiche che verranno richieste nelle fasi di approvazione dello strumento di pianificazione territoriale.

2-OBBIETTIVI DEL PIANO OPERATIVO

1.Il Piano Operativo prende atto della pianificazione territoriale impostata dal PS adottato e individua gli obbiettivi da perseguire nell'ambito delle Strategie del PS nel rispetto dello Statuto del territorio individuato dal PS .

2. Infatti la prima parte sarà costituita dallo Statuto del Territorio (Tavole ST) definito nell'ambito del Piano Strutturale, mentre la seconda parte sarà costituita dal Quadro Progettuale (QP) contenente le Strategie di Progetto per il Territorio Rurale (Tavole QP01: scala 1:5.000) e per il Territorio Urbanizzato (Tavole QP02 scala 1:2000) oltre alla Disciplina di Piano (Documento DT02), alle Schede Norma per gli interventi di trasformazione (Documenti DT03a e DT03b), alla Valutazione Ambientale VAS (Documento DT05), all'Elenco delle aree soggette a esproprio per pubblica utilità (Documento DT06) non ricomprese fra quelle soggette alla cessione gratuita al Comune attraverso il meccanismo della compensazione e/o perequazione urbanistica presenti nei comparti di trasformazione trattati nelle Schede Norma DT03a (UTOE1) e DT03b (UTOE2) , oltre al Documento di conformazione del PO al PIT/PPR (Documento DT04) e alla Relazione illustrativa (Documento DT01) .

3.Si ritiene importante supportare le Strategie progettuali del PO con lo Statuto del Territorio in quanto la definizione dello Statuto del Territorio, definita nel Piano Strutturale adottato e successivamente approvato e conformato al PIT/PPR, sulla base del Quadro Conoscitivo del PS , non deve rimanere tema astratto e relegato nel PS, bensì guidare e condizionare le scelte della pianificazione urbanistica del Piano Operativo e degli Atti di Governo del territorio successivi, quali in particolare i Piani Attuativi Convenzionati (PAC,) i Progetti Unitari Convenzionati(PUC),i Piani di Recupero (PR) e i Piani di Rigenerazione Urbana (PRU), strumenti che saranno descritti nei particolari nella Disciplina di Piano Operativo che caratterizzano gli interventi di trasformazione trattati nelle Schede Norma DT03a e DT03b, oltre naturalmente anche gli interventi minori sul patrimonio edilizio esistente.

4. In sintesi lo Statuto del Territorio dovrà supportare la pianificazione urbanistica con due criteri parametrici fondamentali , il primo di tipo ambientale che fa riferimento alle risorse fisiche del territorio e alla Valutazione Ambientale VAS , il secondo di tipo paesaggistico che fa riferimento al PIT con valenza di Piano Paesaggistico Regionale e al Piano Strutturale e conformato al PIT/PPR.: il primo finalizzato a rendere sostenibili le azioni pianificatorie sul territorio , il secondo a migliorare la qualità delle azioni stesse sia nel territorio rurale che nel territorio urbanizzato. In tal modo i tradizionali parametri urbanistici che hanno guidato sin qui le trasformazioni urbane ed extraurbane possono arricchirsi di temi quali *la sostenibilità ambientale* e *la qualità paesaggistica e urbanistica* .

5. Naturalmente ciò non è sufficiente in quanto spetterà alle azioni successive degli operatori pubblici e privati a far sì che la *sostenibilità ambientale* venga perseguita e valutata di volta in volta nelle singole trasformazioni e che la *qualità paesaggistica e urbanistica* si arricchisca anche della *qualità paesaggistica e architettonica*., ma sicuramente per rendere possibili questi ultimi risultati è necessaria una corretta pianificazione urbanistica come sopra delineata .

6. Ciò è quanto si propone di fare il nuovo Piano Operativo , che pur non esaurendo tutte le potenzialità contenute nel PS tuttavia dovrà impostare in termini metodologici e normativi la pianificazione urbanistica in modo tale che i successivi Piani Operativi non possano far altro che proseguire sulla strada intrapresa dal PS e che dovranno essere riprese dal PO, salvo naturalmente alcune correzioni frutto dei monitoraggi periodici.

7.Il Piano Strutturale adottato cerca di superare la *visione urbanocentrica* tipica dei precedenti strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica impostando la pianificazione secondo una *visione territoriocentrica* in quanto sia il PS che il PO sono strumenti di governo del territorio e non solo degli insediamenti urbani. Pertanto il PO farà una selezione fra le STRATEGIE DI SVILUPPO SOSTENIBILE suscettibili di essere attuate nel primo PO eventualmente prorogabile così come previsto dalla L.R. 65/2014 all'art. 95 c.12 e secondo l'individuazione delle due UTOE previste dal PS:

UTOE 1, corrispondente al SISTEMA TERRITORIALE AD EST DEL TORRENTE CHIECINA ;

UTOE 2 , corrispondente al SISTEMA TERRITORIALE AD OVEST DEL TORRENTE CHIECINA .

8.Le UTOE (Unita Territoriali Organiche Elementari) contengono la sintesi progettuale delle strategie di sviluppo analizzate per sistemi funzionali a livello comunale. Mentre i sistemi territoriali ambientali, agricoli e insediativi forniscono una lettura del territorio dal punto di vista fisico e antropico e rispetto ai quali viene definito lo Statuto del Territorio secondo l'articolazione delle Invarianti strutturali del PIT/PPR, le UTOE definiscono una sintesi localizzativa, in base alle specificità dei luoghi, delle Strategie di sviluppo di PS (Sistemi Funzionali) nel rispetto dei caratteri del territorio e dello Statuto del territorio (Sistemi Territoriali ambientali, agricoli e insediativi).

Per ciascuna UTOE vengono definite Strategie di sviluppo che sintetizzano gli obbiettivi definiti nel Documento di Avvio del PS e nei Processi della Partecipazione per la formazione del PS, nel rispetto delle Strategie Generali ricomprese nelle Strategie precedentemente definite attraverso i Sistemi e Sottosistemi funzionali e dello Statuto del Territorio definito attraverso i Sistemi e Sottosistemi ambientali, agricoli e insediativi.

9.UTOE 1: corrispondente al Sistema territoriale ad est del Torrente Chiecina a prevalente connotazione urbana , residenziale, di servizio e produttiva

L'UTOE 1 si connota maggiormente per il carattere urbano della stessa ricomprendendo i più importanti insediamenti urbani , Montopoli, San Romano, Capanne Fontanelle , zone produttive e servizi comunali oltre che funzioni residenziali. Essa è strettamente collegata con gli insediamenti e le attività produttive poste ad est nel Comune di San Miniato e a nord oltre il fiume Arno nei Comuni di Castelfranco di Sotto e Santa Croce sull'Arno.

Le strategie definite per l'UTOE 1 devono rispettare lo Statuto del territorio che sottintende ai Sistemi ambientali, agricoli e insediativi che lo connotano.

10.UTOE 2: corrispondente al Sistema territoriale ad ovest del Torrente Chiecina a prevalente a prevalente connotazione naturalistica e ambientale , residenziale e turistico-ricettiva.

L'UTOE 2 si connota maggiormente per il carattere ambientale e agricolo oltre che residenziale della stessa ricomprendendo gli insediamenti di Marti, Musciano, Castel del Bosco ,Varramista . Essa è strettamente collegata con le colline interne a forte connotazione ambientale, agricola e turistica. .
Le strategie definite per l'UTOE 2 devono rispettare lo Statuto del territorio che sottintende ai Sistemi ambientali, agricoli e insediativi che lo connotano.

3-STRATEGIE DEL PS SELEZIONATE PER IL PRIMO PO

1.SISTEMA FUNZIONALE DELLE INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA'

1.A- Infrastrutture per la mobilità di interesse sovracomunale

Azioni

a. *Concordare con gli Enti competenti la modifica della viabilità in uscita dalla FI-PI-LI al fine di superare l'attraversamento dell'insediamento di Capanne e migliorare l'accesso al capoluogo e alle aree interne .Riferimento Contributo al nuovo PS adottato da parte del settore Programmazione Grandi Infrastrutture di trasporto e Viabilità Regionale.*
b. *Migliorare lo snodo di interscambio ferroviario costituito dalla Stazione di San Romano in relazione al territorio sovracomunale servito attraverso il completamento del progetto di ristrutturazione già avviato in accordo con FF.SS.. Riferimento Contributo al nuovo PS adottato da parte del settore Programmazione Grandi Infrastrutture di trasporto e Viabilità Regionale.*
c. *Migliorare il collegamento con i Comuni collinari a sud attraverso la Via Palaiese .*

Direttive e Indirizzi progettuali

a. *Accordi con Enti sovraordinati per la programmazione e modifica delle infrastrutture di interesse sovracomunle.*
b. *Per la progettazione di nuove infrastrutture rispettare per quanto possibile i caratteri geomorfologici dei luoghi e i caratteri del paesaggio.*
c. *Garantire un efficace drenaggio delle acque meteoriche attraverso la ricostituzione di un nuovo reticolo idraulico minore al contorno di nuove infrastrutture e di quelle esistenti.*
d. *Garantire i sotto collegamenti trasversali alle infrastrutture per la salvaguardia della microfauna.*
e. *Nella realizzazione di nuove infrastrutture o manutenzione straordinaria di quelle esistenti utilizzare conglomerati di tipo drenante e fonoassorbente.*
f. *Dotare le infrastrutture di barriere verdi al contorno con specie vegetali di tipo autoctono nel rispetto delle Linee regionali contenute nel PQRA con finalità di mitigazione ambientale e paesaggistica.*
g. *Creare interscambi funzionali e sicuri (rotatorie, sovrapassi, sottopassi) con le infrastrutture di rango inferiore comunale.*

h. *Ai fini della mitigazione degli impatti acustici utilizzare barriere trasparenti o arginature in terra, dove possibile, o ampie barriere verdi.*

i. *Effettuare un monitoraggio periodico dello stato di manutenzione.*

i. *Rispetto delle prescrizioni paesaggistiche all'interno delle aree interessate da beni paesaggistici e beni culturali e delle direttive correlate della Disciplina d'uso della scheda d'ambito di paesaggio n.5, Valdinievole e Valdarno inferiore.*

j. *Rispetto delle prescrizioni ambientali desunte dalla Valutazione Ambientale Strategica VAS e dalla VincA , se in presenza di aree protette.*

j. *Qualunque altra disposizione di carattere infrastrutturale e ambientale sovraordinata in vigore al momento degli interventi.*

1.B- Infrastrutture per la mobilità di interesse comunale

Azioni

a. *Realizzare il collegamento viario della zona produttiva di Fontanelle con la zona produttiva di San Romano.*
b. *Realizzare il collegamento del Capoluogo Montopoli con Via Vallelunga.*
c. *Modificare l'accessibilità dallo svincolo della FI.PI.LI al Complesso della tenuta di Varramista e al nuovo Polo didattico ambientale e agli Insediamenti urbani di Musciano e Marti. Tale operazione acquisterà maggiore rilievo in occasione della modifica dello svincolo FI-PI-LI di cui al punto **1A**.*

Direttive e Indirizzi progettuali

a. *Garantire nella progettazione delle nuove infrastrutture urbane dimensioni adeguate sia per la parte carrabile che per la parte pedonale laterale da rendere obbligatoria e non inferiore a ml. 1,50.*

b. *Individuare una gerarchizzazione fra infrastrutture principali di scorrimento urbano e strade di quartiere per i diversi tipi di traffico interno al territorio comunale.*

c. *Garantire interscambi funzionali e sicuri (rotatorie) con infrastrutture di rango superiore e inferiore.*

d. *Per le strade confinanti con il territorio rurale garantire un efficace drenaggio delle acque meteoriche attraverso la manutenzione o la ricostituzione di un nuovo reticolo idraulico minore al contorno.*

e. *Distribuire in modo equilibrato gli spazi di sosta rispetto alle viabilità.*

f. *Dotare i parcheggi pubblici di propri spazi di manovra evitando di utilizzare le strade comunali principali di scorrimento urbano come spazi di manovra per i parcheggi.*

g. *Con la pianificazione urbanistica evitare di creare strade a fondo chiuso e collegare quelle esistenti che presentano tali caratteristiche per ragioni di sicurezza nel rispetto dei piani di protezione civile e per una migliore mobilità urbana.*

h. *Nella realizzazione di nuove infrastrutture o manutenzione straordinaria di quelle esistenti utilizzare conglomerati di tipo drenante e fonoassorbente.*

i. *Per le strade che attraversano il territorio rurale garantire spazi laterali per la mobilità pedonale e per manutenzione del reticolo idraulico minore (minimo ml.1,50).*

j. *Garantire i sotto collegamenti trasversali per la salvaguardia della microfauna.*

k. *In territorio rurale le recinzioni di proprietà devono essere distanti dai cigli dei fossi di almeno ml.1,50 al fine di garantire la manutenzione degli stessi.*

l. *Effettuare un monitoraggio periodico dello stato di manutenzione*

m. *Rispetto delle prescrizioni paesaggistiche all'interno delle aree interessate da beni paesaggistici e beni culturali e delle direttive correlate della Disciplina d'uso della scheda d'ambito di paesaggio n.5 Valdinievole e Valdarno inferiore..*

n. *Rispetto delle prescrizioni ambientali desunte dalla Valutazione Ambientale Strategica VAS e dalla VincA , se in presenza di aree protette.*

m. *Qualunque altra disposizione di carattere infrastrutturale e ambientale sovraordinata in vigore al momento degli interventi.*

1.C-Infrastrutture per la mobilità lenta

Azioni

a. *Creare un sistema di piste ciclopedonali che colleghino tutti gli insediamenti urbani ed extraurbani.*
b. *Garantire i collegamenti con il sistema dei servizi pubblici, delle attività e della residenza*
c. *Condividere i tracciati sovracomunali con i Comuni vicini*
d. *Recuperare per la mobilità lenta tutti i tracciati storici , le strade esistenti , vicinali e interpoderali*

Direttive e Indirizzi progettuali

a. *Dotare i nuovi percorsi e quelli esistenti di barriere verdi ai lati e di spazi di sosta attrezzati .*
b. *Garantire la sicurezza dei tracciati ed in particolare in prossimità delle intersezioni con infrastrutture di rango analogo o superiore.*
c. *Garantire un adeguato drenaggio delle acque meteoriche nel reticolo idraulico laterale*
d. *Per le strade che attraversano il territorio rurale garantire spazi laterali per la manutenzione del reticolo idraulico laterale con spazi liberi da recinzioni non inferiori di ml.1,50 dal ciglio dei fossi..*

e. *Garantire pavimentazioni permeabili, arredi e corpi illuminanti adeguati ai luoghi nel rispetto del paesaggio e dell'ambiente, evitando forme di inquinamento luminoso.*
f. *Nella costruzione di nuovi percorsi o nell'adeguamento di quelli esistenti introdurre accorgimenti funzionali per l'abbattimento delle barriere architettoniche.*
g. *Garantire i sottocollegamenti trasversali per la salvaguardia della microfauna.*
h. *Effettuare un monitoraggio periodico dello stato di manutenzione*
i. *Rispetto delle prescrizioni paesaggistiche all'interno delle aree interessate da beni paesaggistici e beni culturali e delle direttive correlate della Disciplina d'uso della scheda d'ambito di paesaggio n.5 Valdinievole Valdarno inferiore .*
j. *Rispetto delle prescrizioni ambientali desunte dalla Valutazione Ambientale Strategica VAS e dalla VincA , in presenza di aree protette.*
k. *Qualunque altra disposizione di carattere infrastrutturale, paesaggistico e ambientale sovraordinata in vigore al momento degli interventi.*

2-SISTEMA FUNZIONALE DELLE INFRASTRUTTURE TECNOLOGICHE

2. A Elettrodotti e Antenne ricetrasmittenti

Azioni

a. *Progettare l'inserimento di mitigazioni paesaggistiche e ambientali per le infrastrutture esistenti.*
b. *Favorire e incentivare da parte degli enti competenti anche forme di innovazione del design degli impianti tecnologici di superficie in modo che gli stessi possano inserirsi nel paesaggio in maniera maggiormente compatibile e contribuire a definire anche nuovi scenari di paesaggio*

Direttive e Indirizzi progettuali

a. *Garantire idonee distanze da insediamenti urbani ed in particolare da insediamenti sensibili nel rispetto delle disposizioni di legge vigenti.*
b. *Condividere i tracciati sovracomunali con i Comuni vicini*
c. *Per nuovi tracciati seguire infrastrutture esistenti o segni lineari sul territorio, evitando soluzioni di attraversamento del territorio confliggenti con il paesaggio agrario e con i segni presenti sul territorio*
d. *Rispetto delle prescrizioni paesaggistiche all'interno delle aree interessate da beni paesaggistici e beni culturali e delle direttive correlate della Disciplina d'uso della scheda d'ambito di paesaggio n.5 Valdinievole e Valdarno inferiore.*
e. *Rispetto delle prescrizioni ambientali desunte dalla Valutazione Ambientale Strategica VAS e dalla VincA, in presenza di aree protette.*

f. *Qualunque altra disposizione di carattere infrastrutturale, paesaggistico e ambientale sovraordinata in vigore al momento degli interventi.*

2.B-Reti dei sottoservizi

Azioni

a. *Dotare le nuove infrastrutture di mobilità dei sottoservizi necessari*
b. *Superare le situazioni di criticità presenti nelle reti esistenti in particolare in quelle dell'approvvigionamento idrico e dello smaltimento dei liquami al fine di ridurre le dispersioni nel suolo e la perdita della risorsa acqua e/o dell'inquinamento delle falde.*
c. *Completamento della posa in opera della fibra ottica* **.**

Direttive e Indirizzi progettuali

a. *Garantire continuità e funzionalità alle reti anche attraverso forme di compartecipazione degli operatori privati attraverso interventi convenzionati secondo criteri compensativi e perequativi.*
b. *Razionalizzare il passaggio delle reti nel sottosuolo pubblico, dove possibile, in modo coordinato in cavedi polifunzionali e sicuri al fine di garantire una migliore e meno costosa manutenzione.*
c. *Rispetto delle prescrizioni paesaggistiche all'interno delle aree interessate da beni paesaggistici e beni culturali e delle direttive correlate della Disciplina d'uso della scheda d'ambito di paesaggio n.5 Valdinievole e Valdarno inferiore.*
d. *Rispetto delle prescrizioni ambientali desunte dalla Valutazione Ambientale Strategica VAS e dalla VincA , in presenza di aree protette.*
e. *Qualunque altra disposizione di carattere infrastrutturale e ambientale sovraordinata in vigore al momento degli interventi.*

2.C- Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili

Azioni

a. *Nel rispetto delle disposizioni di legge nazionale e regionale individuare siti e criteri atti ad assicurare la produzione di energia da fonti rinnovabili che non confliggano con le visuali paesaggistiche e con lo stato dei luoghi.*
b. *Favorire la istituzione di comunità energetiche ai fini della produzione di energia da fonti rinnovabili per autoconsumo in particolare nelle strutture condominiali o nei nuclei di edifici posti nel territorio rurale e nei centri e nuclei storici.*
c. *Incentivare la diffusione di impianti fotovoltaici sugli edifici pubblici e privati nel rispetto delle visuali paesaggistiche e di tutela per gli edifici di valore architettonico e tipologico.*
d. *Sviluppare progetti di paesaggio che tendano a creare nuovi equilibri fra paesaggio e nuovi impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili con particolare riferimento all'eolico e al fotovoltaico, considerato che sia il paesaggio che le energie alternative sono ambedue risorse da valorizzare: la transizione ecologica dell'economia è condizione per la stessa tutela del paesaggio*

e. *Bonifica dell'ex discarica Le conche e trasformazione della stessa in parco fotovoltaico*

Direttive e Indirizzi progettuali

a. *Favorire nuova qualità progettuale nelle nuove costruzioni attraverso l'utilizzo di soluzioni innovative per il risparmio energetico e per la produzione di energia da fonti rinnovabili.*
b. *Favorire iniziative atte ad inserire sul territorio anche nuove soluzioni progettuali degli impianti che possano inserirsi in maniera armonica con il paesaggio in termini di forme e caratteri cromatici contribuendo anche a definire nuovi scenari di paesaggio, compatibili con l'ambiente e con il paesaggio.*
c. *Incentivare la diffusione di impianti fotovoltaici sulle coperture dei manufatti industriali e commerciali esistenti e di progetto anche come forma di innovazione progettuale dei manufatti.*
d. *Rispetto delle prescrizioni paesaggistiche all'interno delle aree interessate da beni paesaggistici e beni culturali e delle direttive correlate della Disciplina d'uso della scheda d'ambito di paesaggio n.5 Valdinievole e Valdarno inferiore.*
e. *Rispetto delle prescrizioni ambientali desunte dalla Valutazione Ambientale Strategica VAS e dalla VincA ,in presenza di aree protette.*
f. *Qualunque altra disposizione di carattere infrastrutturale e ambientale sovraordinata in vigore al momento degli interventi con particolare riferimento alla nuova legge regionale in attuazione del D.Lgs. 199 del 8.11.2021.*

3-SISTEMA FUNZIONALE DELLE INFRASTRUTTURE AMBIENTALI

3.A-Reti ecologiche

Azioni

a. *Implementazione del verde urbano superando il criterio minimalista dello standard urbanistico verso un concetto di standard ecologico attraverso forme di verde diffuso necessario per una migliore qualità urbana, per abbattere la CO2 e contribuire a migliorare le condizioni climatiche generali.*
b. *Creazione di spazi di forestazione urbana con elementi di continuità sottoforma di corridoi verdi collegati con reti ecologiche esterne presenti nel territorio rurale .*

Direttive e Indirizzi progettuali

a. *Ricucitura dei margini urbani attraverso la creazione di cinture verdi per definire in maniera paesaggisticamente qualificata i limiti urbani degli insediamenti e per facilitare le connessioni ecologiche interne ed esterne ai centri urbani.*
b. *Utilizzare le superfici dei parcheggi pubblici e privati, delle piazze pubbliche e lungo le strade per incentivare quote di verde urbano che funga da arredo urbano e miglioramento delle connessioni ecologiche con l'esterno degli insediamenti.*
c. *Aumentare le superfici permeabili degli spazi pubblici e privati non occupati da edifici.*

d. *Rispetto delle prescrizioni paesaggistiche all'interno delle aree interessate da beni paesaggistici e beni culturali e delle direttive correlate della Disciplina d'uso della scheda d'ambito di paesaggio n.5 Valdinievole e Valdarno inferiore.*

e. *Rispetto delle prescrizioni ambientali desunte dalla Valutazione Ambientale Strategica VAS e dalla VincA, in presenza di aree protette.*

f. *Qualunque altra disposizione di carattere infrastrutturale e ambientale sovraordinata in vigore al momento degli interventi.*

3.B-Infrastrutture per la difesa idraulica e geomorfologica

Azioni

a. *Contribuire a prevenire il rischio idraulico e geomorfologico attraverso interventi di manutenzione permanente e diffusa sul territorio e sulle reti da parte degli enti pubblici e dei privati .*
b. *Elevare i livelli di informazione da parte degli enti pubblici preposti alla protezione civile al fine di rendere partecipi in maniera continuativa tutti i cittadini e gli operatori alla manutenzione del territorio e e del reticolo idraulico minore e alla conseguente prevenzione dai rischi ambientali.*

Castel del Bosco: alcuni fra gli interventi possibili da effettuare :

1. *un argine di protezione della zona urbanizzata da realizzarsi a campagna in sinistra idraulica del Rio Bonello,*
2. *adeguamento degli argini del Rio Bonello lungo l'abitato,*
3. *parziale rialzamento della Tosco-Romagnola nel tratto tra lo svincolo della FI-PI-LI e Castel del Bosco,*
4. *realizzazione di cassa di espansione sul Rio Bonello tra la FI-PI-LI e la Tosco-Romagnola, realizzazione di aree di laminazione controllata a monte della FI-PI-LI a favore sia del Rio Bonello che delle acque esondate del Fiume Arno,*
5. *altri interventi accessori.*

Area produttiva di Fontanelle 1: alcuni fra gli interventi possibili da effettuare:

1. *realizzazione di arginature di protezione parallela alla linea ferroviaria sul lato di golena,*
2. *realizzazione di argini di protezione lungo il Torrente Chiecina fino allo svincolo della FI-PI-LI per il contenimento e lo sbarramento delle esondazioni del Fiume Arno nella zona al di là della ferrovia,*
3. *chiusura o adeguamento di sottoattraversamenti stradali della ferrovia e del reticolo minore,*
4. *altre opere di protezione locale.*

Area produttiva di Fontanelle 2: alcuni fra gli interventi possibili da effettuare :

1. *Rialzamento dell'argine destro del Torrente Vaghera tra la Tosco-Romagnola e Via Meucci, alla quota della Tosco-Romagnola.*
2. *Rialzamento di Via Meucci alla quota di cui sopra, con adeguamento dell'attraversamento stradale; è prevista la predisposizione di un tombino di luce superiore a quello attuale, e soprattutto, di misure che ne possano limitare l'ostruzione.*
3. *Spostamento dell'alveo del Torrente Vaghera verso la sinistra idraulica, nel tratto tra Via Meucci e la Romanina, e potenziamento delle arginature laterali, in particolare quelle sul lato dell'area produttiva sfruttando l'ampia area agricola in sinistra del Vaghera.*
4. *Realizzazione di un argine a campagna a valle della Tosco-Romagnola, a partire dall'intersezione con Via Masoria, per il contenimento dei volumi tracimati sulla strada (in questo punto la S.S. n. 67 è più depressa) fino a ricondurli al nuovo alveo "traslato" del Torrente Vaghera.*
5. *Rialzamento del piano viario dell'attraversamento sul Vaghera della Romanina, almeno alla quota dell'argine attuale, al fine dare continuità di protezione rispetto al fronte esondativo del Fiume Arno.*
6. *Chiusura dei sottopassi stradali del rilevato ferroviario che collegano l'area delle Fontanelle con Via dei Girasoli, e predisposizione di valvole a clapet lungo i fossi minori che collegano l'area con la golena del Fiume Arno.*

<u>San Romano: alcuni fra gli interventi possibili da effettuare:</u>

1. *realizzazione di vasche volano del sistema fognario,*
2. *adeguamento delle quote degli scarichi fognari,*
3. *realizzazione di bypass,*

c. *Messa in sicurezza dei territori interessati da recenti fenomeni franosi.*

<u>Direttive e Indirizzi progettuali</u>

a. *Prevenire situazioni di rischio ambientale sia idraulico che geomorfologico attraverso una continua e diffusa manutenzione del territorio ed in particolare del reticolo idraulico minore e dei versanti e delle reti fognarie urbane coinvolgendo soggetti pubblici e privati nelle fasi degli interventi di trasformazione e con iniziative di educazione ambientale diffusa .*
b. *Rispetto delle prescrizioni paesaggistiche all'interno delle aree interessate da beni paesaggistici e beni culturali e delle direttive correlate della Disciplina d'uso della scheda d'ambito di paesaggio n.5 Valdinievole e Valdarno inferiore.*
c. *Rispetto delle prescrizioni ambientali desunte dalla Valutazione Ambientale Strategica VAS e dalla VincA ,in presenza di aree protette.*
d. *Qualunque altra disposizione di carattere infrastrutturale e ambientale sovraordinata in vigore al momento degli interventi.*

4-SISTEMA FUNZIONALE DEI SERVIZI DI INTERESSE PUBBLICO

4.A- Servizi di livello sovracomunale

Azioni

a. *Riqualificazione (in corso) della Stazione FF.SS. come polo della mobilità sovracomunale.*
c. *Compartecipare in modo attivo nella gestione di servizi di livello sovracomunale presenti o programmati in Comuni limitrofi dello stesso bacino di utenza.*
d. *Rafforzare il ruolo sociosanitario sovracomunale della Pubblica Assistenza*
e. *Riqualificazione della Torre Giulia come polo culturale sovracomunale*
f. *Sviluppo del polo didattico ambientale nell'ambito della Tenuta di Varramista come polo di interesse sovracomunale*
g. *Creazione di uno spazio territoriale per spettacoli all'aperto*

Direttive e Indirizzi progettuali

a. *Idoneo collegamento con infrastrutture di mobilità sovracomunali e infrastrutture comunali principali per l'accesso ai servizi pubblici interni ed esterni al territorio comunale..*
b. *Ampia dotazione di spazi a parcheggio e di verde pubblico.*
c. *Idonea accessibilità ed eliminazione delle barriere architettoniche anche attraverso la redazione di strumenti idonei quali i PEBA.*
d. *Rispetto delle prescrizioni paesaggistiche all'interno delle aree interessate da beni paesaggistici e beni culturali e delle direttive correlate della Disciplina d'uso della scheda d'ambito di paesaggio n.5 Valdinievole e Valdarno inferiore.*
e. *Rispetto delle prescrizioni ambientali desunte dalla Valutazione Ambientale Strategica VAS e dalla VincA ,in presenza di aree protette.*
f. *Qualunque altra disposizione di carattere urbanistica o ambientale sovraordinata in vigore al momento degli interventi.*

4.B- Servizi di livello comunale

Azioni

a. *Creazione di un unico polo scolastico della scuola primaria per gli insediamenti di Montopoli e San Romano Angelica a servizio dell'UTOE1 e dell'UTOE2 fra Capanne e San Romano .*
b. *Creazione di un polo scolastico per l'infanzia a Castel del Bosco con la trasformazione delle attuali strutture scolastiche o in altro luogo a minore impatto ambientale (rischio idraulic).*
c. *Miglioramento degli spazi interni ed esterni del polo scolastico della scuola media del Capoluogo*
d. *Creazione di nuovi spazi di aggregazione sociale e culturale nei singoli insediamenti e valorizzazione di quelli esistenti.*
e. *Valorizzazione degli spazi sportivi e ricreativi presenti negli insediamenti e rafforzamento di quelli con maggiori carenze.*

f. *Creazione di luoghi di aggregazione sociale per bambini e anziani.*

Direttive e Indirizzi progettuali

a. *Localizzare i nuovi servizi pubblici di livello comunale in punti strategici degli insediamenti urbani sì da favorire il ruolo direttore e di centralità urbana agli stessi per la riqualificazione della città pubblica*
b. *Funzionale collegamento con infrastrutture comunali principali.*
c. *Funzionale collegamento con sistemi di mobilità lenta*
d. *Abbattimento di tutte le barriere architettoniche anche attraverso la redazione di strumenti idonei quali i PEBA.*
e. *Implementazione di spazi verdi al contorno e di reti ecologiche.*
f. *Idonea dotazione di spazi a parcheggio.*
g. *Rispetto delle prescrizioni paesaggistiche all'interno delle aree interessate da beni paesaggistici e beni culturali e delle direttive correlate della Disciplina d'uso della scheda d'ambito di paesaggio n.5 Valdinievole e Valdarno inferiore.*
h. *Rispetto delle prescrizioni ambientali desunte dalla Valutazione Ambientale Strategica VAS e dalla VincA , in presenza di aree protette.*
i. *Qualunque altra disposizione di carattere urbanistico o ambientale sovraordinata in vigore al momento degli interventi.*

5-SISTEMA FUNZIONALE DELLE ATTIVITA'

5.A-Attività agricole

Azioni

a. *Favorire iniziative imprenditoriali anche giovanili tese a valorizzare l'agricoltura biologica e la filiera corta e compatibili con il territorio rurale, con l'ambiente e il paesaggio, anche finalizzate alla trasformazione di prodotti agricoli locali;*
b. *Incentivare nel territorio rurale attività agricole di tipo aziendale, ma al tempo stesso favorire anche forme di agricoltura part-time per piccoli appezzamenti di territorio condizionate alla manutenzione del territorio rurale, dell'ambiente e del paesaggio.*
c. *Favorire attività di agriturismo quale complemento per il mantenimento delle attività agricole.*

Direttive e Indirizzi progettuali

a. *Coniugare l'attività agricola con la conservazione attiva dei caratteri del paesaggio agrario che caratterizza i sottosistemi agricoli con riferimento ai morfotipi rurali desunti dallo Statuto del territorio del PS (IV Invariante Strutturale).*
b. *Mantenere i legami paesaggistici fra territorio agricolo e insediamenti extraurbani quali parti integranti del paesaggio rurale.*

c. *Rispetto delle prescrizioni paesaggistiche all'interno delle aree interessate da beni paesaggistici e beni culturali e delle direttive correlate della Disciplina d'uso della scheda d'ambito di paesaggio n.5 Valdinievole e Valdarno inferiore.*

d. *Rispetto delle prescrizioni ambientali desunte dalla Valutazione Ambientale Strategica VAS e dalla VincA ,in presenza di aree protette.*

e. *Qualunque altra disposizione di carattere infrastrutturale e ambientale sovraordinata in vigore al momento degli interventi.*

5.B-Attività turistiche

Azioni

a. *Favorire la collaborazione fra operatori turistici e fra di essi e la pubblica amministrazione al fine di migliorare l'offerta ricettiva e i servizi turistici.*
b. *Favorire forme di collaborazione in campo culturale e ambientale con i Comuni vicini per ampliare l'attrattività turistica del territorio collinare del Valdarno Inferiore .*
c. *Favorire attività di turismo rurale finalizzate al recupero del patrimonio edilizio esistente e alla tutela del paesaggio e del territorio rurale e dell'ambiente.*
d. *Consolidamento e sviluppo della ospitalità turistica negli insediamenti urbani in particolare nel Capoluogo e nei centri e nuclei storici minori attraverso il recupero del patrimonio edilizio esistente e storicizzato.*
e. *Consolidamento dell'area sosta camper in prossimità del capoluogo*
f. *Creazione di un altro spazio di sosta camper nei pressi del centro storico di Marti*

Direttive e Indirizzi progettuali

a. *Efficace collegamento con il Sottosistema della mobilità lenta in particolare per quanto riguarda le strutture di turismo rurale e culturale.*
b. *Superamento di tutte le barriere architettoniche per facilitare l'accessibilità alle strutture turistico-ricettive*
c. *Adeguata dotazione di spazi di sosta in prossimità delle strutture turistico-ricettive*
d. *Valorizzazione dei luoghi dotati di particolari coni di visuale per la percezione del paesaggio*
e. *Rispetto delle prescrizioni paesaggistiche all'interno delle aree interessate da beni paesaggistici e beni culturali e delle direttive correlate della Disciplina d'uso della scheda d'ambito di paesaggio n.5 Valdinievole e Valdarno inferiore.*

f. *Rispetto delle prescrizioni ambientali desunte dalla Valutazione Ambientale Strategica VAS e dalla VincA , in presenza di aree protette (Boschi di Germagnana e Montalto) .*

g. *Qualunque altra disposizione di carattere urbanistico e ambientale sovraordinata in vigore al momento degli interventi.*

5.D-Attività manifatturiere

Azioni

a. *Valorizzazione delle attività artigianali e industriali esistenti in particolare nelle zone di Fontanelle e San Romano*
b. *Sviluppo di nuove attività innovative a carattere tecnologico e ambientale in particolare nel polo produttivo di Fontanelle*
c. *Miglioramento dei servizi alle imprese e creazione di Incubatore di Imprese 4.0*
d. *Salvaguardia delle attività artigianali di servizio diffuse negli insediamenti urbani*

Direttive e Indirizzi progettuali

a. *Completamento delle opere di urbanizzazione nell'area produttiva di Fontanelle*
b. *Riqualificazione urbanistica dell'area produttiva di San Romano e collegamento con l'area produttiva di Fontanelle al fine di rafforzare in un unicum tutto il polo produttivo comunale*
c. *Creare le condizioni urbanistiche e funzionali per il mantenimento delle funzioni artigianali di servizio negli insediamenti urbani*
d. *Arricchire le aree produttive di Fontanelle e San Romano di importanti quote di verde ambientale come elemento di mitigazione ambientale e paesaggistica.*
d. *Definire iniziative anche con i Comuni vicini per la messa in sicurezza idraulica delle zone produttive comunali.*
e. *Rispetto delle prescrizioni paesaggistiche all'interno delle aree interessate da beni paesaggistici e beni culturali e delle direttive correlate della Disciplina d'uso della scheda d'ambito di paesaggio n.5 Valdinievole e Valdarno inferiore.*
f. *Rispetto delle prescrizioni ambientali desunte dalla Valutazione Ambientale Strategica VAS e dalla VincA ,in presenza di aree protette.*
g. *Qualunque altra disposizione di carattere urbanistica e ambientale sovraordinata in vigore al momento degli interventi.*

5.C-Attività commerciali

Azioni

a. *Valorizzazione dei negozi di vicinato, delle piccole medie strutture e dei centri commerciali naturali negli insediamenti urbani quali centralità urbane al pari dei servizi pubblici..*
b. *Sviluppo di attività commerciali dei prodotti agricoli tipici della filiera corta*
c. *Salvaguardia dei mercati settimanali ambulanti come componenti importanti degli insediamenti urbani*

Direttive e Indirizzi progettuali

a. *Efficace collegamento con il sottosistema della mobilità lenta.*

b. *Superamento di tutte le barriere architettoniche per facilitare l'accessibilità alle strutture commerciali.*
c. *Adeguata dotazione di spazi di sosta in prossimità delle strutture commerciali.*
d. *Rispetto delle prescrizioni paesaggistiche all'interno delle aree interessate da beni paesaggistici e beni culturali e delle direttive correlate della Disciplina d'uso della scheda d'ambito di paesaggio n.5 Valdinievole e Valdarno inferiore.*
e. *Rispetto delle prescrizioni ambientali desunte dalla Valutazione Ambientale Strategica VAS e dalla VincA ,in presenza di aree protette.*
f. *Qualunque altra disposizione di carattere urbanistico sovraordinata in vigore al momento degli interventi.*

6-SISTEMA FUNZIONALE DELLA RESIDENZA

6.A-Residenza nel territorio urbanizzato

Azioni

a. *Valorizzare le parti degli insediamenti urbani di maggiore qualità d'impianto urbano.*
b. *Favorire il recupero del patrimonio edilizio di interesse storico, architettonico e tipologico anche con forme di restauro innovativo e ristrutturazione edilizia ricostruttiva fedele.*
c. *Riorganizzare le infrastrutture della mobilità secondo criteri di gerarchizzazione fra strade urbane principali e strade urbane di quartiere e infrastrutture per la mobilità lenta*
d. *Utilizzare quote del dimensionamento previsto per la riqualificazione dei margini urbani anche con demolizione di volumi in stato di degrado o fuori scala con trasferimento di SE in aree di atterraggio da predisporre nel PO in altre aree, in particolare di margine, del territorio urbanizzato*
e. *Favorire forme di rigenerazione urbana anche con decollo di SE verso aree di atterraggio da predisporre nel PO qualora la volumetria presente da rigenerare risulti eccessiva* **.**
f. *Destinare una quota del 10 % all'edilizia sociale nelle sue varie tipologie.*
g. *Garantire che tutti gli insediamenti urbani siano dotati di idonee piste ciclabili o percorsi pedonali sicuri e tali da garantire l'accessibilità ai servizi e spazi pubblici compreso l'eliminazione delle barriere architettoniche*
h. *Dotare gli insediamenti urbani dei necessari posti auto pubblici e soprattutto garantire che tutti gli insediamenti siano dotati di parcheggi privati per la sosta stanziale*

Direttive e Indirizzi progettuali

a. *Riqualificare le parti degli insediamenti urbani recenti secondo gli obbiettivi specifici di cui ai morfotipi insediativi definiti nello Statuto del territorio del PS (III Invariante Strutturale)*

b. *Per le riqualificazioni urbane utilizzare in maniera corrente forme di compensazione urbanistica e perequazione urbanistica al fine di favorire la realizzazione delle opere pubbliche necessarie dove carenti*
c. *Creare rapporti di complementarità progettuale fra edilizia residenziale e spazi pubblici (piazze, verde pubblico, parcheggi pubblici)*
d. *Implementare sia negli spazi pubblici che negli spazi privati forme di forestazione urbana. Creare cinture urbane verdi piantumate con funzioni oltre che paesaggistiche e ambientali anche di spazi da utilizzate per la mobilità lenta*
e. *Favorire nelle nuove costruzioni residenziali tipologie in bio-edilizia con edifici a consumo zero ed alto efficientamento energetico*
f. *Rispetto delle prescrizioni paesaggistiche all'interno delle aree interessate da beni paesaggistici e beni culturali e delle direttive correlate della Disciplina d'uso della scheda d'ambito di paesaggio n.5 Valdinievole e Valdarno inferiore.*
g. *Rispetto delle prescrizioni ambientali desunte dalla Valutazione Ambientale Strategica VAS e dalla VincA , in presenza di aree protette.*
h. *Qualunque altra disposizione di carattere urbanistico e ambientale sovraordinata in vigore al momento degli interventi.*

6.B-Residenza in territorio rurale

Azioni

a. *Collegare gli insediamenti extraurbani con il sistema della mobilità lenta e dei servizi di trasporto pubblico per favorire l'accessibilità ai servizi pubblici ubicati negli insediamenti urbani*
b. *Favorire il recupero del patrimonio edilizio storicizzato di valore tipologico anche con forme di demolizione e ricostruzione fedele per consentire adeguamenti energetici e antisismici .*
c. *Favorire negli insediamenti extraurbani forme di commercio al dettaglio legato alla vendita di prodotti agricoli di filiera corta .*
d. *Creazione di spazi per spettacoli all'aperto*
e. *Per edifici posti in situazioni di rischio idraulico o geomorfologico consentire interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva, oltre che in territorio urbanizzato, anche in aree del territorio rurale prive di rischio anche se non ricomprese nelle aree di pertinenza dei fabbricati da trasferire*

Direttive e Indirizzi progettuali

a. *Riqualificare gli insediamenti extraurbani secondo gli obbiettivi specifici dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee definiti nello Statuto del territorio (IV Invariante Strutturale): TR10 e TR11..*
b. *Caratterizzare gli insediamenti extraurbani sia sparsi che aggregati, quand'anche privi di valore tipologico o architettonico, con caratteri tipologici e cromatici tipici della campagna.*

c. *Dotare gli insediamenti extraurbani, se inesistenti, di sistemi di smaltimento dei liquami di tipo autonomo.*

d. *Dotare gli insediamenti extraurbani, in particolare quelli maggiormente aggregati, di spazi di sosta dotati di idonea piantumazione al fine di mitigare l'impatto paesaggistico.*

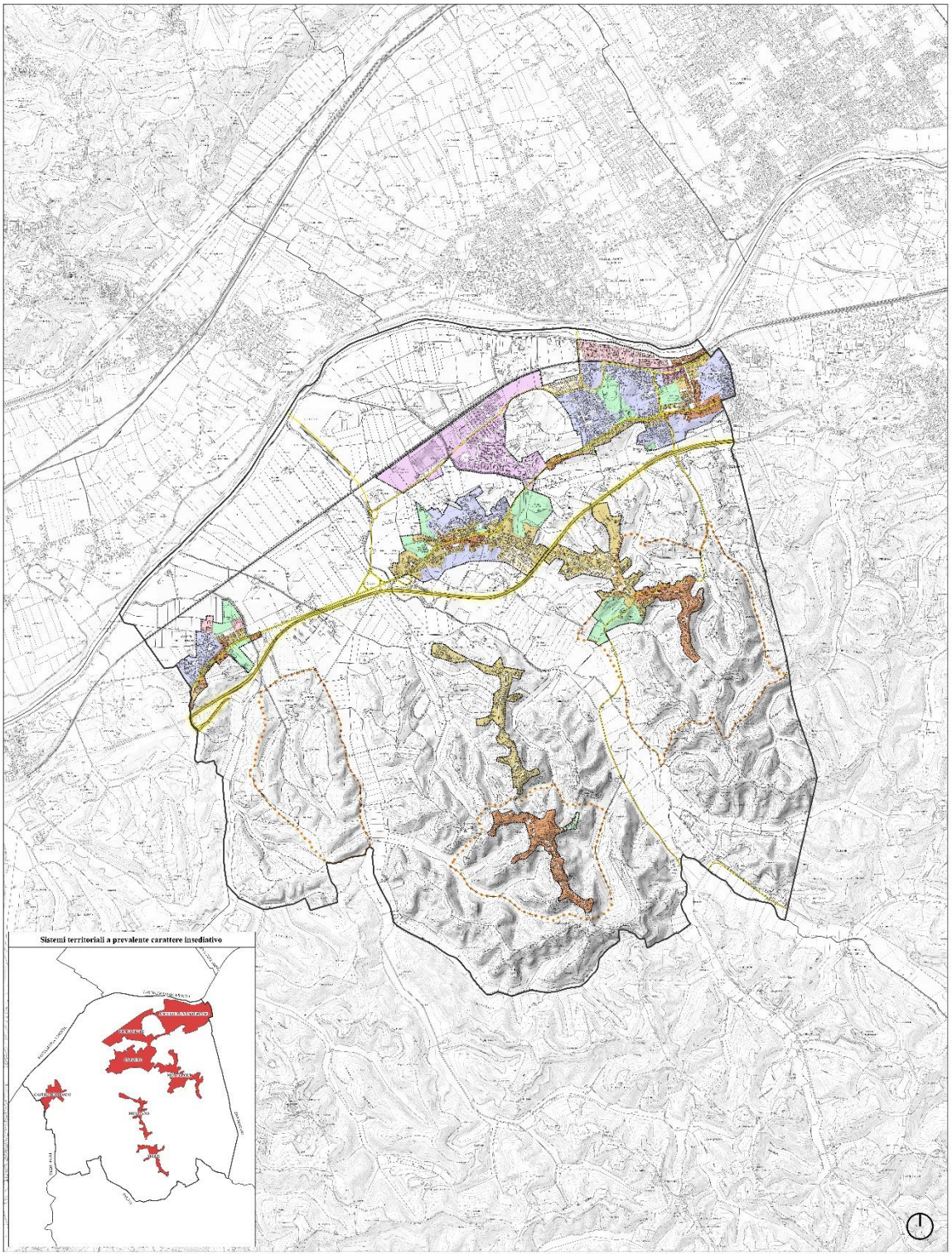
e. *Per edifici presenti in territorio rurale sottoposti a rischio idraulico o geomorfologico favorire il trasferimento in altre aree del territorio rurale con priorità in prossimità degli aggregati extraurbani TR10.*

f. *Rispetto delle prescrizioni paesaggistiche all'interno delle aree interessate da beni paesaggistici e beni culturali e delle direttive correlate della Disciplina d'uso della scheda d'ambito di paesaggio n.5 Valdinievole e Valdarno inferiore.*

g. *Rispetto delle prescrizioni ambientali desunte dalla Valutazione Ambientale Strategica VAS e dalla VincA ,in presenza di aree protette.*

h. *Qualunque altra disposizione di carattere infrastrutturale e ambientale sovraordinata in vigore al momento degli interventi.*

TERRITORIO URBANIZZATO E MORFOTIPI INSEDIATIVI



COMUNE DI MONTOPOLI IN VAL D'ARNO
Provincia di Pisa
PIANO STRUTTURALE
ai sensi dell'art.92 della L.R. 65/2014

Q.P. 03a III Invariante Strutturale del PIT/PPR "Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, infrastrutturali e urbani"

Legenda

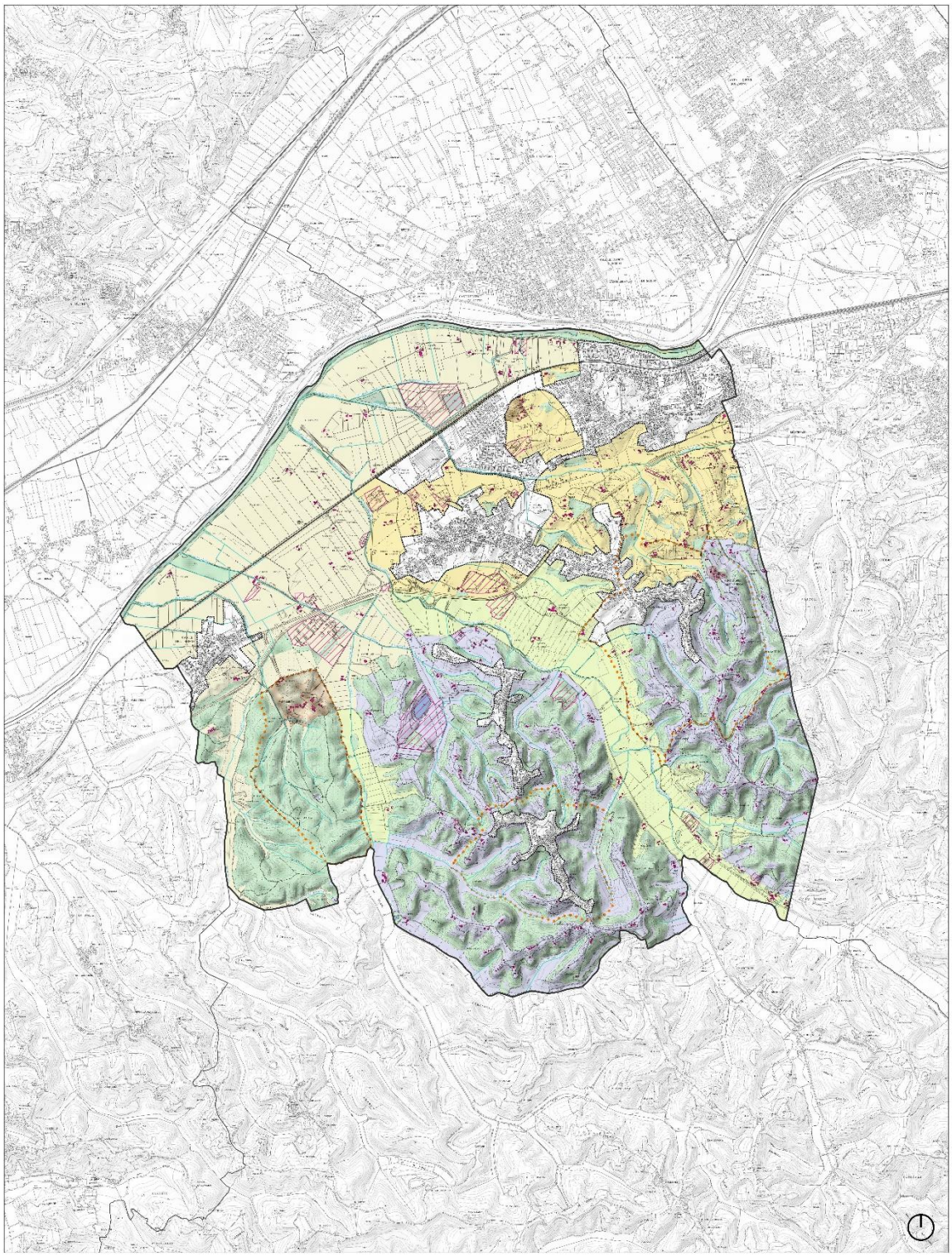
Confine comunale
Territorio urbanizzato
Aree di pertinenza dei centri e nuclei storici Art. 66 L.R. 65/2014

Infrastrutture viarie
Regionali
Statali
Provinciali

Morfotipi insediativi

Tessuti urbani a prevalente funzione residenziale e mista
T.S. - Tessuto storico
T.R.3 - Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali
T.R.4 - Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali di edilizia pianificata
T.R.8 - Tessuto lineare

Tessuti della città produttiva e specialistica
T.P.S.1 - Tessuto a proliferazione produttiva lineare
T.P.S.2 - Tessuto a piattaforme produttive - commerciali - direzionali
T.P.S.3 - Isole specializzate



COMUNE DI MONTOPOLI IN VAL D'ARNO
Provincia di Pisa
PIANO STRUTTURALE
ai sensi della Art.92 della L.R. 65/2014

Q.P. 04 — Statuto del Territorio: IV Invariante Strutturale del PTC/PPR: "I caratteri identitari dei paesaggi rurali toscani"

Data: Luglio 2020

Legenda

Confine comunale

Territorio urbanizzato

Ambiti di pertinenza dei centri e nuclei storici Art. 66 L.R. 65/2014

Ecosistemi forestali

Aree boscate lett. g

Ecosistemi fluviali

Corpi idrici

Morfotipi rurali prevalenti

Morfotipo dei seminativi semplificati di pianura o fondovalle

Morfotipo del mosaico colturale boscato

Morfotipo del mosaico colturale complesso a maglia fitta di pianura e delle prime pendici collinari e Ambiti agricoli periurbani Art. 67 L.R. 65/2014

Morfotipo dell'associazione tra seminativi e monocolture arboree

Struttura insediativa

Insediamenti extraurbani - TR10 "Campagna abitata"

Insediamenti extraurbani - TR11 "Campagna urbanizzata"

Nuclei rurali Art. 65 L.R. 65/2014

4-QUADRO CONOSCITIVO DI RIFERIMENTO E STATUTO DEL TERRITORIO

Per quanto concerne il Quadro Conoscitivo si fa riferimento al Quadro Conoscitivo del Piano Strutturale adottato ed in particolare allo Statuto del Territorio che su di esso è stato definito. Gli elaborati del Quadro Conoscitivo del PS sono i seguenti :

Q.C.01 – Inquadramento Territoriale all'interno dell'Ambito di paesaggio 5 Val di Nievole e Valdarno inferiore secondo il PIT/PPR

Q.C.0 2a -Patrimonio territoriale: la struttura agroforestale al 1978-1:10.000

Q.C.0 2b - Patrimonio territoriale: la struttura agroforestale al 2023-1:10.000

Q.C.0 2c- Patrimonio territoriale: le conduzioni agricole e le attività connesse 1: 10.000

Q.C.0 2d- Patrimonio territoriale: le aree tartufigene 1: 10.000

Q.C.0 2e- Sovrapposizione del vincolo delle aree boscate ai sensi dell'art. 142 c.1 lett.g del D.Lgs.42/2004 1: 10.000

Q.C.0 2f- Atlante di ricognizione del vincolo delle aree boscate ai sensi dell'art. 142 c.1 lett.g del D.Lgs.42/2004 . Documento A3.

Q.C.0 2g-Relazione agronomica . Documento.

Q.C.03a – Patrimonio territoriale: la struttura insediativa e infrastrutturale al 1821 1:10.000

Q.C.03b – Patrimonio territoriale: la struttura insediativa e infrastrutturale al 1954 1:10.000

Q.C.03c – Patrimonio territoriale: la struttura insediativa e infrastrutturale post 1954 1:10.000

Q.C.03d – Patrimonio territoriale: Beni culturali

Q.C.04 – Vincoli di natura paesaggistica e ambientale 1:10.000

Q.C.05 – Vincoli di natura infrastrutturale, tecnologica e urbanistica 1:10.000

Q.C.06a– Quadro conoscitivo storico-archeologico: censimento aggiornato, risorse e potenzialità. Relazione generale

Q.C.06b– Quadro conoscitivo storico-archeologico: censimento aggiornato, risorse e potenzialità. Schedature dei siti poligonali

Q.C.06c– Quadro conoscitivo storico-archeologico: censimento aggiornato, risorse e potenzialità. Schedature dei siti puntuali

Q.C.06d – Carta dei siti di interesse storico-archeologico per ambito cronologico

Q.C.06e – Carta del rischio archeologico

Q.C.06f – Carta del potenziale archeologico

QC.07.0 – Relazione geologica e sismica illustrativa

QC.07.1 a, b – Carta geologica

QC.07.2 a, b – Carta geologico-tecnica

QC.07.2.1 – Sezioni geolitogiche

QC.07.3 a, b – Carta delle indagini e dei dati di base

QC.07.4 a, b – Carta geomorfologica

QC.07.10 a, b – Carta idrogeologica

QC.07.11 a, b – Carta della pericolosità geologica

QC.07.12 a, b – Carta delle MOPS

QC.07.12.1 – Sezioni stratigrafiche tipo

QC.07.14 a, b – Carta delle frequenze fondamentali

QC.07.15 a, b – Carta della Pericolosità sismica locale -Dati di base

Q.C. 08 – Relazione Idrologico-Idraulica

Q.C. 08a – Carta della pericolosità da alluvioni

Q.C. 08b – Carta della magnitudo idraulica

Q.C. 08c – Carta dei battenti

Q.C. 08d – Carta della velocità della corrente

Q.C. 08e – Carta delle aree presidiate da sistemi arginali, comprensiva delle aree di fondovalle fluviale

Lo Statuto del Territorio è stato definito sulla base del QC di cui sopra ed è individuato nelle Tavole di Progetto del PS e nei Documenti :

Q.P.01- Statuto del territorio: I Invariante Strutturale del PIT/PPR"I caratteri idro-geomorfologici dei sistemi morfogenetici e dei bacini idrografici-1: 10.000

Q.P.02- Statuto del Territorio: II Invariante Strutturale del PIT/PPR "I caratteri eco-sistemici del paesaggio" -1:10.000.

Q.P.03a- Statuto del Territorio: III Invariante Strutturale del PIT/PPR "Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, infrastrutturali e urbani .1: 10.000

Q.P.03b –Statuto del Territorio: III Invariante Strutturale del PIT/PPR: I morfotipi insediativi A3

Q.P.04 -Statuto del Territorio: IV Invariante Strutturale del PIT/PPR: "I caratteri identitari dei paesaggi rurali toscani".1: 10.000

Q.P.05- Statuto del Territorio: Patrimonio edilizio e infrastrutturale di interesse storico, architettonico, tipologico e ambientale. 1:10.000

Q.P.06- Sintesi dello Statuto del territorio: Sistemi territoriali a prevalente carattere ambientale, agricolo e insediativo.

D.T.01 - Relazione illustrativa

D.T.02 –Disciplina di Piano

D.T.03a- Rapporto Ambientale della Valutazione Ambientale Strategica VAS

D.T.03b- Sintesi non tecnica del Rapporto Ambientale della VAS

D.T. 03c-Valutazione d'Incidenza Ambientale VincA

D.T.04 - Documento di conformazione al PIT/PPR

Le Invarianti Strutturali che definiscono lo Statuto del Territorio sono state progettualmente individuate dal PS e localizzate sul territorio comunale attraverso la suddivisione del territorio comunale in sistemi territoriali secondo *il principio di prevalenza.* Tre sono le componenti prevalenti, *ambientali, agricole e insediative* che caratterizzano i sistemi territoriali che vengono ad avere sul territorio perimetrazioni il più possibile aderenti allo stato dei luoghi. In tal modo le singole parti del territorio in base al carattere prevalente in esse, *ambientale, agricolo o insediativo*, recepiscono le regole desunte dal PIT/PPR o da altre disposizioni di legge, consentendo così che le funzioni che in quel dato territorio si svolgono possano risultare sostenibili.

I sistemi territoriali sono contigui su tutto il territorio e si relazionano con i sistemi territoriali all'esterno del territorio comunale oltre i confini amministrativi e consentono di definire lo Statuto del Territorio e le regole di utilizzo e di trasformazione delle risorse territoriali anche nel rispetto delle componenti territoriali dei Comuni vicini.

Sistemi territoriali a prevalente carattere ambientale

- *Sistema ambientale dell'ecosistema fluviale del Fiume Arno*

di cui alla I e II componente il patrimonio territoriale. Per tale sistema il PS definisce lo *Statuto del territorio costituito da obbiettivi di qualità, direttive e prescrizioni desunti dalla I e II invariante strutturale del PIT/PPR e da altre disposizioni paesaggistiche e ambientali* con particolare riferimento *alle indagini idrauliche e geomorfologiche* di cui agli artt. 8, 9 , 14.1.14.2,. della Disciplina di Piano e alle Tavole QC04, QP01,QP02,QP06 del PS.

- *Sistema ambientale degli ecosistemi fluviali dei corsi d'acqua minori*

di cui alla I e II componente il patrimonio territoriale. Per tale sistema il PS definisce lo *Statuto del territorio costituito da obbiettivi di qualità, direttive e prescrizioni desunti dalla I e II invariante strutturale del PIT/PPR e da altre disposizioni paesaggistiche e ambientali* con particolare riferimento *alle indagini idrauliche e geomorfologiche* di cui agli artt. 8, 9 ,14,1, 14.2. della Disciplina di Piano e alle Tavole QC04, QC07, QP01,QP02,QP06 del PS.

- *Sistema ambientale delle aree boscate*

di cui alla II componente il patrimonio territoriale. Per tale sistema il PS definisce lo S*tatuto del territorio costituito da obbiettivi di qualità, direttive e prescrizioni desunti dalla II invariante strutturale del PIT/PPR e da altre disposizioni paesaggistiche e ambientali* con particolare riferimento *alle indagini sulle aree boscate e sulle aree protette* di cui agli artt 8.8., 14.2. 15.1.2, della Disciplina di Piano e alle Tavole QC02,QC04,QP02,QP06 del PS.

- *Sistema ambientale della Tenuta di Varramista*

di cui alla II componente il patrimonio territoriale, compreso la recente iniziativa di nuova forestazione in prossimità della FI-PI-LI. Per tale sistema il PS definisce lo S*tatuto del territorio costituito da obbiettivi di qualità, direttive e prescrizioni desunti dalla II e IV invariante strutturale del PIT/PPR e da altre disposizioni paesaggistiche e ambientali* di cui agli artt. 8.8, 14.2, 15.1, 15.2, 15.5, 15.6. della Disciplina di Piano e alle Tavole QC02, QC03, QC04, QP02, QP04, QP05, QP06 del PS .

- *Sistema ambientale dei Boschi di Germagnana e Montalto*

di cui alla II componente il patrimonio territoriale: tale componente del patrimonio ha una specificità in quanto ZSC con codice Natura 2000 IT5170010, condivisa con Il Comune di San Miniato. Per tale sistema il PS definisce lo S*tatuto del territorio costituito da obbiettivi di qualità, direttive e prescrizioni desunti dalla II e IV invariante strutturale del PIT/PPR e da altre disposizioni paesaggistiche e ambientali* di cui agli artt.8.8.,14.2 15.1,della Disciplina di Piano e alle Tavole QC02, QC04,QP02,QP04,QP06.. del PS

Sistemi territoriali a prevalente carattere agricolo

- *Sistema agricolo dei seminativi semplificati di pianura e fondovalle*

di cui alla IV componente il patrimonio territoriale. Per tale sistema il PS definisce lo S*tatuto del territorio* costituito *da obbiettivi di qualità, direttive e prescrizioni desunti* dalla IV invariante strutturale del PIT/PPR. (*Morfotipo rurale 6*) e da *altre disposizioni paesaggistiche e agrarie* con particolare riferimento alle indagini agronomiche svolte per la formazione del PS, di cui agli artt.14.4. della Disciplina di Piano e alle Tavole Q.C.02 , Q.P.04,QP06. del PS.

- *Sistema agricolo del mosaico colturale complesso a maglia fitta di pianura e delle prime pendici collinari*

di cui alla IV componente il patrimonio territoriale .Per tale sistema il PS definisce lo *statuto del territorio* costituito *da obbiettivi di qualità, direttive e prescrizioni* desunti dalla IV invariante strutturale del PIT/PPR. *(Morfotipo rurale 20)* e da *altre disposizioni paesaggistiche e agrarie* con particolare riferimento alle indagini agronomiche svolte per la formazione del PS di cui agli artt.14.4,15.7, della Disciplina di Piano e alle Tavole Q.C.02 , Q.P.04,QP06.del PS.

- *Sistema agricolo dei seminativi associati a monocolture arboree*

di cui alla IV componente il patrimonio territoriale. Per tale sistema il PS definisce lo *statuto del territorio* costituito *da obbiettivi di qualità, direttive e prescrizioni* desunti dalla IV invariante strutturale del PIT/PPR (Morfotipo rurale 13) e da *altre disposizioni paesaggistiche e agrarie* con particolare riferimento alle indagini agronomiche svolte per la formazione del PS di cui agli artt.14.4, della Disciplina di Piano e alle Tavole Q.C.02 , Q.P.04, QP06. del PS.

- *Sistema agricolo del mosaico colturale e boscato*

di cui alla IV componente il patrimonio territoriale. Per tale sistema il PS definisce lo *statuto del territorio* costituito *da obbiettivi di qualità, direttive e prescrizioni* desunti dalla IV invariante strutturale del PIT/PPR (Morfotipo rurale 19) e da *altre disposizioni paesaggistiche e agrarie* con particolare riferimento alle indagini agronomiche e forestali svolte per la formazione del PS di cui agli artt.14.4,14.2, della Disciplina di Piano e alle Tavole Q.C.02 , QC04, Q.P.04, QP06. del PS

Sistemi territoriali a prevalente carattere insediativo

- *Sistema degli insediamenti urbani di Montopoli e Capanne*

di cui alla III componente il patrimonio territoriale. Per tale sistema il PS definisce lo *statuto del territorio* costituito *da obbiettivi di qualità, direttive e prescrizioni , desunti dalla* III invariante strutturale del PIT/PPR, *il perimetro del territorio urbanizzato e i morfotipi insediativi con i relativi obbiettivi specifici* e da *altre disposizioni paesaggistiche, urbanistiche e ambientali* con particolare riferimento alle indagini storiche, funzionali e ambientali svolte per la formazione del PS. di cui agli artt. 8,9,14.3, 15.1,15.2,15.3,15.4,15.5 della Disciplina di Piano e alle Tavole QC03, QC05, QC06, QC07, QP05, QP06 del PS.

- *Sistema dell'insediamento produttivo di Fontanelle*

di cui alla III componente il patrimonio territoriale. Per tale sistema il PS definisce lo *statuto del territorio* costituito *da obbiettivi di qualità, direttive e prescrizioni , desunti dalla* III invariante strutturale del PIT/PPR, *il perimetro del territorio urbanizzato e i morfotipi insediativi con i relativi obbiettivi specifici* e

da *altre disposizioni paesaggistiche, urbanistiche e ambientali* con particolare riferimento alle indagini storiche, funzionali e ambientali svolte per la formazione del PS di cui agli artt. 8,9, 14.3,15.4,15.6.della Disciplina di Piano e alle Tavole . QC03, QC05, QC06, QC07, QP05, QP06 del PS.

.

- *Sistema degli insediamenti urbani di Angelica e San Romano*

di cui alla III componente il patrimonio territoriale . Per tale sistema il PS definisce lo *statuto del territorio* costituito *da obbiettivi di qualità, direttive e prescrizioni, desunti dalla* III invariante strutturale del PIT/PPR, *il perimetro del territorio urbanizzato e i morfotipi insediativi con i relativi obbiettivi specifici* e da *altre disposizioni paesaggistiche, urbanistiche e ambientali* con particolare riferimento alle indagini storiche, funzionali e ambientali svolte per la formazione del PS agli artt. 8,9,14.3,15.1,15.2,15.3,15.4.della Disciplina di Piano e alle Tavole . QC03, QC05, QC06, QC07, QP05, QP06.del PS.

- *Sistema dell'insediamento urbano di Castel del Bosco,*

di cui alla III componente il patrimonio territoriale . Per tale sistema il PS definisce lo *statuto del territorio* costituito *da obbiettivi di qualità, direttive e prescrizioni desunti dalla* III invariante strutturale del PIT/PPR, *il perimetro del territorio urbanizzato e i morfotipi insediativi con i relativi obbiettivi specifici* e da *altre disposizioni paesaggistiche, urbanistiche e ambientali* con particolare riferimento alle indagini storiche, funzionali e ambientali svolte per la formazione del PS agli artt. 8,9,14.3,15.3,15.4.della Disciplina di Piano e alle Tavole . QC03, QC05, QC06, QC07, QP05, QP06.del PS .

- *Sistema degli insediamenti urbani di Marti e Musciano*

di cui alla III componente il patrimonio territoriale. Per tale sistema il PS definisce lo *statuto del territorio* costituito *da obbiettivi di qualità, direttive e prescrizioni desunti dalla* III invariante strutturale del PIT/PPR, *il perimetro del territorio urbanizzato e i morfotipi insediativi con i relativi obbiettivi specifici* e da *altre disposizioni paesaggistiche, urbanistiche e ambientali* con particolare riferimento alle indagini storiche, funzionali e ambientali svolte per la formazione del PS agli artt. 8,9,14,3,15.3,15.4 della Disciplina di Piano e alle Tavole . QC03, QC05, QC06, QC07, QP05, QP06.del PS.

- *Sistema degli insediamenti extraurbani riconducibili al Morfotipo della Campagna Abitata*

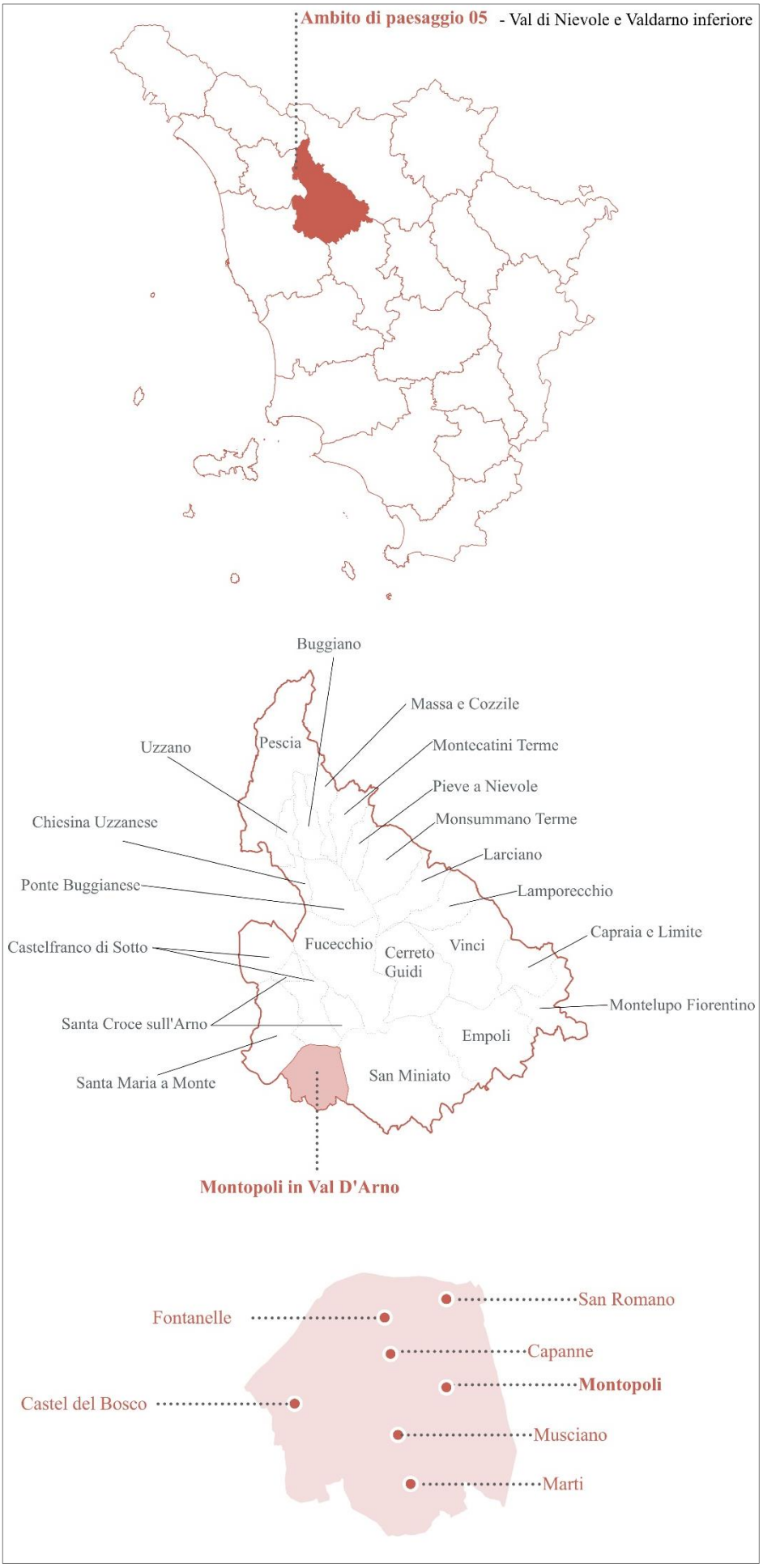
di cui alla III componente il patrimonio territoriale.

Per tale sottosistema il PS definisce *lo statuto del territorio costituito da obbiettivi di qualità, direttive e prescrizioni* e *dagli obbiettivi specific*i relativi al *morfotipo insediativo TR10* desunti dalla III invariante strutturale del PIT/PPR e *da altre disposizioni paesaggistiche e ambientali* con particolare riferimento alle *indagini storiche, funzionali e ambientali* svolte per la formazione del PS di cui agli artt.14.4, 15.4, della Disciplina di Piano e alle Tavole QC03, QC04, QC05, QC06, QC07, QP04,QP05,QP06 del PS.

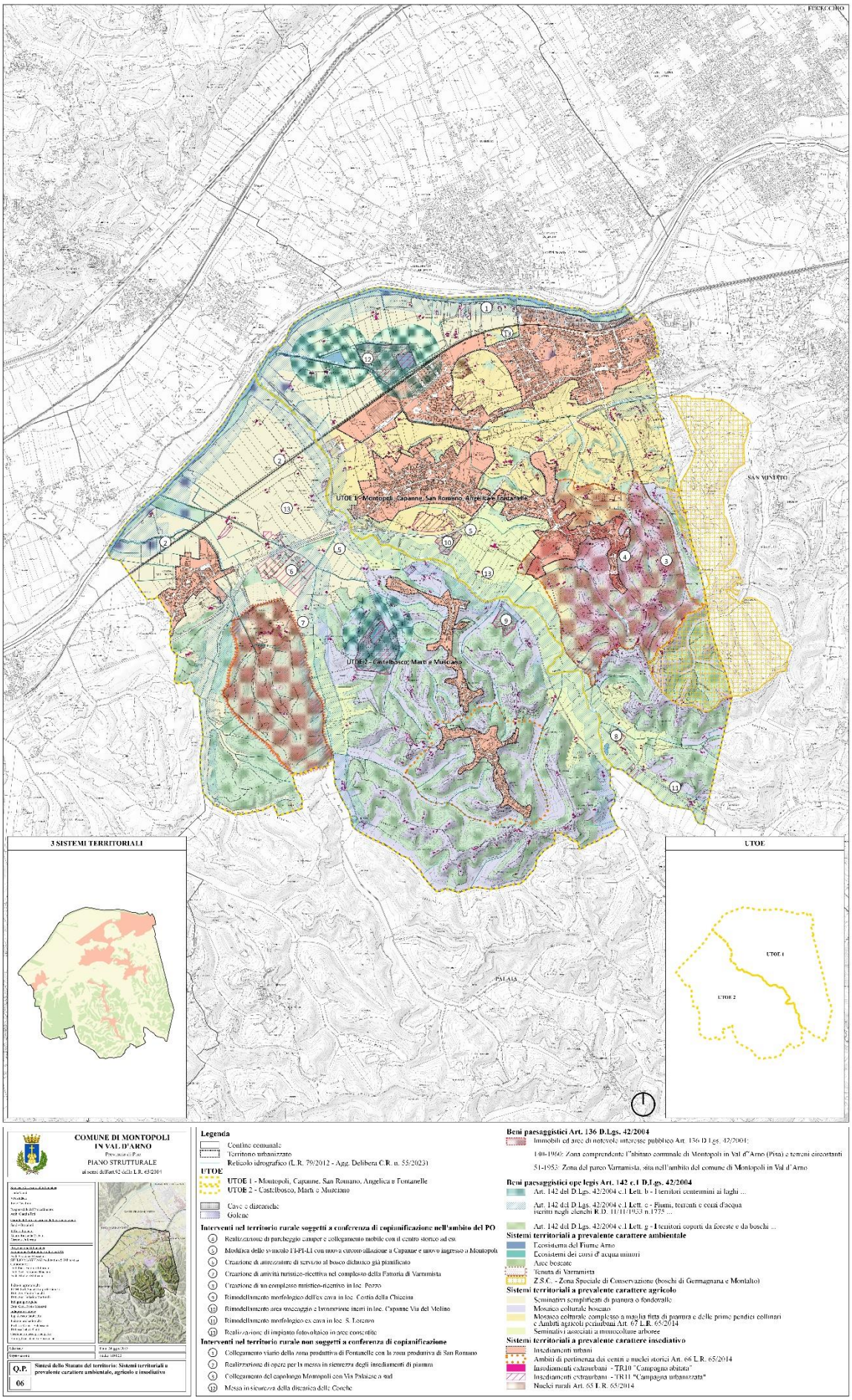
- *Sistema degli insediamenti extraurbani riconducibili al Morfotipo insediativo della Campagna Urbanizzata* di cui alla III componente il patrimonio territoriale.

Per tale sottosistema il PS definisce *lo statuto del territorio* costituito da *obbiettivi di qualità, direttive e prescrizioni* e dagli *obbiettivi specifici* relativi al *morfotipo insediativo TR11* desunti dalla III invariante strutturale del PIT/PPR e da *altre disposizioni paesaggistiche e ambientali* con particolare riferimento *alle indagini storiche, funzionali e ambientali* svolte per la formazione del PS di cui agli artt.14.4, 15.4, della Disciplina di Piano e alle Tavole QC03, QC04, QC05, QC06, QC07,QP04, QP05,QP06 del PS.

Per quanto riguarda le regole statutarie relative ai sistemi territoriali esse devono essere rispettate anche laddove non siano prevalenti le componenti delle singole invarianti strutturali: ad esempio nei sottosistemi agricoli prevale la componente agraria (IV), tuttavia vi sono anche regole idrogeomorfologiche (I), ecosistemiche (II), storico-culturali (V) da rispettare e così nei sottosistemi insediativi urbani, pur prevalendo la componente insediativa (III) ,devono essere rispettate regole idrogeomorfologiche (I), ecosistemiche (II) e storico-culturali (III), anzi in tutti i sottosistemi le regole statutarie, siano esse prevalenti o non , diventano, come si può evidenziare nei sottosistemi funzionali , azioni e criteri di pianificazione, affidando pertanto al concetto di Invariante Strutturale il suo vero significato , non già di vincolo , ma riferimento per definire le condizioni di trasformabilità affinché le trasformazioni , laddove possibili, siano sostenibili e conformi al PIT/PPR..


Ambito di paesaggio 05 - Val di Nievole e Valdarno inferiore
Buggiano
Massa e Cozzile
Uzzano
Pescia
Montecatini Terme
Pieve a Nievole
Chiesina Uzzanese
Monsummano Terme
Larciano
Ponte Buggianese
Lamporecchio
Capraia e Limite
Castelfranco di Sotto
Fucecchio
Cerreto Guidi
Vinci
Montelupo Fiorentino
Santa Croce sull'Arno
Empoli
Santa Maria a Monte
San Miniato
Montopoli in Val D'Arno
San Romano
Fontanelle
Capanne
Montopoli
Castel del Bosco
Musciano
Marti

SISTEMI TERRITORIALI UTOE E INTERVENTI DA COPIANIFICARE



5- BENI PAESAGGISTICI , BENI CULTURALI, BENI ARCHEOLOGICI , PATRIMONIO DI INTERESSE STORICO,ARCHITETTONICO ,TIPOLOGICO.

Ai sensi dell'art. 3 comma 4 della L.R. 65/2014, il Patrimonio territoriale definito dal PS ricomprende anche il patrimonio costituito dai beni paesaggistici , dai beni culturali e dai beni archeologici di cui all'art. 2 del D.Lgs. 42/2004 , che il PO recepisce nello Statuto del Territorio .

Il Comune di Montopoli Valdarno è interessato dai seguenti Beni Paesaggistici:

Beni paesaggistici (Tav. Q.C. 04 e art.15 . 1 Disciplina PS)

I beni paesaggistici sono identificati agli art.136 e 142 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio D.Lgs 42/2004 e rivestono una particolare importanza nell'ambito della tutela della risorsa "Paesaggio", così come identificato nella Scheda d'Ambito n°05 "val di nievole e valdarno inferiore " del P.I.T./P.P.R., ed hanno un'autonomia normativa contenuta nelle schede dei vincoli per decreto ex art.136, e nell'Elaborato 8B del P.I.T./P.P.R. per quanto riguarda i vincoli ope legis ex art.142, costituita da obbiettivi, direttive e prescrizioni.

- *Immobili ed aree di notevole interesse pubblico art. 136, Codice D.Lgs.42/2004*

D.M. 21/01/1953 G.U. 51 del 1953 denominato" Zona del parco Varramista, sita nell'ambito del comune di Montopoli in Val d'Arno (PI). Istituito con la seguente motivazione : …la zona predetta, nel suo complesso, costituisce un quadro naturale di particolare bellezza paesistica".

D.M. 19/05/1960 G.U. 140 del 1960 denominato Zona comprendente l"abitato comunale di Montopoli in Val d'Arno (PI) e terreni circostanti. Istituito con la seguente motivazione "[…] la zona predetta ha notevole interesse pubblico perché costituisce un quadro naturale di non comune bellezza, avente anche valore estetico e tradizionale, e risultante dalla perfetta fusione dell'epoca romana con quella della natura, ed offre altresì dei punti di vista accessibili al pubblico dai quali si può godere un magnifico ed ampio panorama".

- *Beni di natura paesaggistica ope legis art. 142 c.1 del D.Lgs.42/2004 :*

lett. b) i territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 m dalla linea di battigia, anche con riferimento ai territori elevati sui laghi.

lett. c) "i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933 n. 1775 e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna .

La normativa di riferimento è contenuta nell'elaborato 8B del PIT/PPR, art.8. Per le aree identificate si devono rispettare le seguenti *prescrizioni* contenute nell'elaborato sopra citato.

lett. g) i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'art. 2 commi 2 e 6 del decreto legislativo 18 maggio 2001.

La normativa di riferimento è contenuta nell'elaborato 8B del PIT/PPR, art. 7. Per le aree identificate si devono rispettare le prescrizioni contenute nell'elaborato sopra citato.

Beni culturali (Tav. Q.C.03d e art. 15.2 Disciplina PS)

Il Comune di Montopoli Valdarno ha sul proprio territorio molti Beni Culturali così definiti ai sensi del D.Lgs.22.01.2004 n.42. , parte II. Essi sono riconducibili alle seguenti fattispecie :

1.Beni culturali immobili verificati ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs.42/2004 o della L.1089/1939 e sottoposti Decreto di tutela e riportati nella Tav. QC03d:

- 90500221089 - CAPPELLA ARCICONFRATERNITA DELLA MISERICORDIA, OGGI SALA PARROCCHIALE PIO XII, Montopoli
- 90500220165 - CHIESA DEI SANTI STEFANO E GIOVANNI, Montopoli
- 90500220875 - CHIESA E CONVENTO DELLA MADONNA DI SAN ROMANO
- 90500220779 - CIMITERI DI PROPRIETA' COMUNALE, Montopoli
- 90500220780 - CIMITERI DI PROPRIETA' COMUNALE, San Romano
- 90500220781 - CIMITERI DI PROPRIETA' COMUNALE, Capanne
- 90500220782 - CIMITERI DI PROPRIETA' COMUNALE, Castel del Bosco
- 90500220783 - CIMITERI DI PROPRIETA' COMUNALE, Marti
- 90500221243 - EX AMBULATORIO CASTEL DEL BOSCO
- 90500220980 - EX CONSERVATORIO DI SANTA MARTA, CHIESA E PALAZZO DELL'ISTITUTO DEL DIVINO AMORE, Montopoli
- 90500220939 - EX LAVATOI PUBBLICI, Castel del Bosco
- 90500220164 - ORATORIO DI SAN ROCCO, Montopoli
- 90500220876 - ORATORIO DI SAN SEBASTIANO, Montopoli
- 90500221205 - ORATORIO DI SAN VINCENZO FERRERI, Capanne
- 90500220163 - PALAZZO EX COPPI OGGI SALVADORI E ANNESSO PARCO, Montopoli
- 90500221018 - PIEVE DI SANTA MARIA NOVELLA, Marti
- 90500220492 - TABERNACOLO DELLA MADONNA DEL BUON VIAGGIO E TERRENO PERTINENZIALE, Capanne
- 90500220306 - VILLA BALDIVINETTI OGGI MAJNONI CON ANNESSI E GIARDINO, Marti
- 90500220877 - VILLA VARRAMISTA

2. Immobili sottoposti a tutela indiretta ai sensi dell'art. 45 del D.Lgs. 42/2004;

3. Immobili di cui alla parte II del Codice dei Beni Culturali art. 10 c.4, da sottoporre a verifica di interesse culturale di cui all'art. 12 c.2 del D. Lgs.42/2004:

- lett. f) le ville,i parchi e i giardini che abbiano interesse artistico o storico;
- lett.g) le pubbliche piazze, vie, strade ed altri spazi aperti urbani di interesse artistico o storico";

Beni archeologici (Tav. QC 06 e art. 15.3 Disciplina PS)

Il Quadro conoscitivo contiene 6 elaborati illustrativi della analisi aggiornata dello stato delle risorse archeologiche e delle potenzialità presenti nel territorio comunale, definita in accordo con la Sovrintendenza ABAP di Pisa e Livorno competente per territorio. Il Q.C. è costituito dalle seguenti Tavole:

- Q.C.06a– Quadro conoscitivo storico-archeologico: censimento aggiornato, risorse e potenzialità. Relazione generale
- Q.C.06b– Quadro conoscitivo storico-archeologico: censimento aggiornato, risorse e potenzialità. Schedature dei siti poligonali
- Q.C.06c– Quadro conoscitivo storico-archeologico: censimento aggiornato, risorse e potenzialità. Schedature dei siti puntuali
- Q.C.06d – Carta dei siti di interesse storico-archeologico per ambito cronologico
- Q.C.06e – Carta del rischio archeologico
- Q.C.06f – Carta del potenziale archeologico

Patrimonio edilizio di interesse storico, architettonico, tipologico (QC03 e QP05 del PS)

1.Il PS intende tutelare anche il patrimonio edilizio di interesse storico , architettonico e tipologico di epoca precedente al 1954 non ricompreso fra i Beni culturali e a tale scopo nelle tavole QC03 e QP05 identifica tale patrimonio sulla base delle schedature degli strumenti urbanistici precedenti e sulla base del SIT regionale rimandando al PO il compito di definire le classi di valore di ciascun edificio e le relative categorie d'intervento ammissibili ai fini della tutela di tale patrimonio: in tale patrimonio sono ricompresi anche i beni architettonici già ricompresi fra i Beni culturali e per questi ultimi nel PO verranno recepite le disposizioni ministeriali sovraordinate .

2.Il PS intende anche valorizzare il patrimonio edilizio di interesse architettonico di epoca successiva al 1954 suscettibile di tutela in quanto esempi di architettura contemporanea e a tale scopo rimanda al PO l'indirizzo di evidenziare, in fase di approfondimento del patrimonio di interesse architettonico, anche edifici di particolare valore posteriori al 1954.

3.Il PS si pone l'obbiettivo di una tutela attiva del Patrimonio Edilizio di interesse storico architettonico e tipologico , da intendersi come tutela che garantisca da un lato la conservazione della testimonianza storica nei suoi connotati di valore e dall'altro il riuso del patrimonio per le funzioni attuali e relativi adeguamenti ,

come condizione per la tutela attiva dello stesso. A tale scopo il PS indirizza il PO a declinare le classi di valore in tre tipologie :

- a)tutela massima da assoggettare a Restauro Architettonico totale;
- b) tutela parziale da assoggettare a Restauro Architettonico parziale per gli edifici che hanno subito trasformazioni interne ma che conservano elementi architettonici esterni suscettibili di tutela anche in considerazione che essi costituiscono le quinte dello spazio pubblico di strade e piazze ;
- c) tutela tipologica per gli edifici di interesse tipologico da assoggettare a Ristrutturazione Edilizia Conservativa o anche Ristrutturazione Edilizia Ricostruttiva con fedele Ricostruzione per esigenze di adeguamento sismico , energetico o superamento di criticità ambientali.. Tale articolazione dovrà trovare anche una diversificazione progettuale fra Territorio Urbanizzato e Territorio Rurale .

Ambiti di pertinenza dei centri e nuclei storici (art.66 della L.R. 65/2014)

1. Ai sensi dell'art. 66 della L.R. 65/2014 il Piano Strutturale riconosce nel territorio comunale i seguenti centri storici:

- il centro storico di Montopoli,
- il centro storico di Marti
- la Tenuta di Varramista,

come sistemi di centri e nuclei storici collinari suscettibili di tutela paesaggistica nel loro intorno ed a tale scopo individua nelle tavole di progetto QP, aree di tutela paesaggistica , così come definiti ai sensi dell'art. 92 c.3 lett. c) della LR 65/2014.

2. La individuazione cartografica (Tavv. QP 03, QP04, QP05, QP06, QP07,del PS)risulta effettuata tenuto conto della morfologia dei luoghi, del grado di percezione visiva “da” e “verso” i centri e nuclei storici collinari, caratterizzati da un patrimonio insediativo di elevato valore storico-culturale, identitario e testimoniale. .Essi corrispondono :

- per il Capoluogo e per la tenuta di Varramista con gli ambiti già individuati dai rispettivi vincoli paesaggistici di cui all’art. 136 del Codice di cui al paragrafo 15.1,
- per quanto riguarda il centro storico di Marti esso confina ad est con il Fosso della Granchiaia , ad ovest con il Botro Santa Maria e a nord con il nucleo di Musciano e le aree agricole contermini secondo linee che tengono di conto dell’orografia.

3. Il PO dovrà far sì che gli interventi consentiti sul patrimonio esistente siano coerenti con i caratteri del paesaggio circostante i centri suddetti .; anche gli interventi a opera di aziende agricole dovranno essere subordinati al rispetto dei caratteri del paesaggio al fine di salvaguardare le visuali verso tali centri storici che caratterizzano il Comune di Montopoli Valdarno.

4. Ai fini del mantenimento dell'integrità, della prospettiva e delle condizioni di decoro e della tutela del paesaggio, il PO dovrà:

a. promuovere azioni volte alla salvaguardia del tipico paesaggio agricolo pede-collinare e delle relative sistemazioni agrarie (terrazzamenti), con il mantenimento di tutte le testimonianze del paesaggio agrario quali la viabilità storica, sentieri, i muri a secco, i ponti, le edicole religiose e/o margini, pozzi, ecc.
b. promuovere azioni volte alla tutela dei caratteri morfologici del paesaggio circostante;
c. promuovere azioni volte alla tutela e la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente con particolare riferimento al patrimonio che ancora conserva i caratteri tipici dell'edilizia rurale;
d. promuovere azioni volte alla tutela e la conservazione delle essenze arboree d'alto fusto esistenti e ove necessario la loro sostituzione ed integrazione;
e. promuovere prescrizioni e/o divieti funzionali ad evitare interventi che possano determinare criticità all'ambito di pertinenza e pregiudizio alle visuali da e verso i centri storici ;

5. Nelle aree vincolate ai sensi dell'art. 136 lett. c) e d) del Codice, si applicano le disposizioni contenute nell'allegato 3b-Sezione 4, allegato al PIT-PPR. .

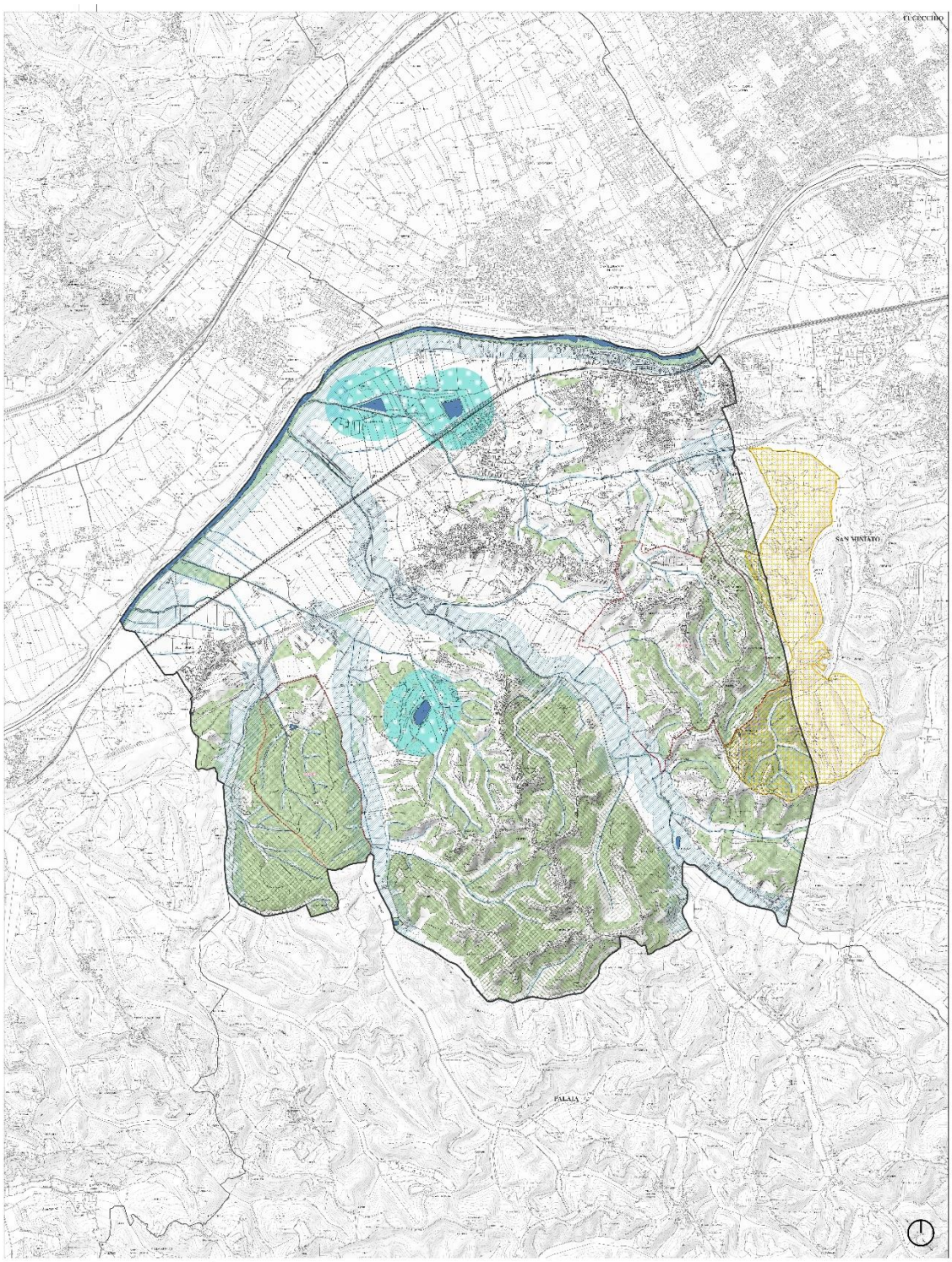
Nuclei rurali (art.65 della L.R. 65/2014)

1. Nel territorio rurale comunale il PS identifica 2 nuclei rurali ai sensi dell'art. 65 della L.R. 65/2014.

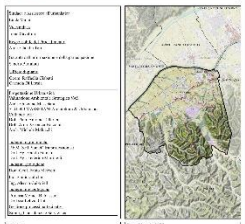
- Il primo denominato Poggerello e ubicato fra l'insediamento urbano di San Romano e Fontanelle nell'UTOE1 e l'altro coincidente con Tenuta di Varramista. nell'UTOE1.
- La Tenuta di Varramista ha al proprio interno oltre alla Villa case coloniche e un patrimonio edilizio che conserva i caratteri tipologici rurali che sono suscettibili di tutela anche in presenza di recupero per altre funzioni e la presenza del Vincolo paesaggistico ex art. 136 del Codice e l'individuazione dell'ambito di pertinenza di cui all'art. 15.5 consente di salvaguardare i caratteri tipologici e architettonici del patrimonio edilizio di tipo rurale.

3.Il Nucleo di Poggerello si configura come Nucleo rurale per il carattere di aggregato ex rurale e la presenza anche della Chiesa di origine medievale di San Jacopo .

4. Il PO dovrà salvaguardare i caratteri architettonici e paesaggistici del Nucleo rurale Poggerello anche in presenza di trasformazioni consentite ed eventualmente dotare tale nucleo dei servizi necessari visto anche la prsenza di tale Nucleo all'interno dell'ambito agricolo periurbano di cui al paragrafo successivo.



COMUNE DI MONTOPOLI IN VAL D'ARNO
Provincia di Pisa
PIANO STRUTTURALE
ai sensi dell'Art.125 c.6 L.R. 65/2014



Data Maggio 2025
Scala 1:10000

Q.C. **Vincoli di natura paesaggistica e ambientale**

04

Legenda

Confine comunale

Reticolo idrografico (L.R. 79/2012 - Agg. Delibera C.R. n.55/2025)

Vincolo Idrogeologico (RD 3167/1923)

Vincolo Idrogeologico

BENI PAESAGGISTICI D.Lgs 42/2004

Aree tutelate art.136

Aree di notevole interesse pubblico

Aree tutelate ope legis art.142 comma 1

Lett. b - I territori contermini ai laghi

Lett. c - Fiumi, torrenti e corsi d'acqua iscritti negli elenchi R.D. 11/11/1933 n.1775

Lett. g - I territori coperti da foreste e da boschi

BENI AMBIENTALI

Z.S.C. - Zona Speciale di Conservazione (boschi di Germagnana e Montalto)

BENI PAESAGGISTICI E AMBIENTALI

6.INTERVENTI DA SOTTOPORRE ALLA CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE AI SENSI DELL'ART. 25 DELLA L.R. 65/2014

Nell'ambito formazione del primo PO e prima della adozione dello stesso è intenzione della Amministrazione Comunale sottoporre all'esame della Conferenza di Copianificazione ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014 alcuni interventi di trasformazione nel territorio rurale alcuni dei quali già citati nelle *Azioni* di cui al paragrafo precedente . Gli interventi , già citati anche nell'elaborato QP07 del PS sono i seguenti:

1. Modifica dello svincolo FI-PI-LI- con la realizzazione di nuova circonvallazione a Capanne e nuovo ingresso a Montopoli e nuovo ingresso alla Fattoria di Varramista . Riferimento Contributo al nuovo PS adottato da parte del Settore Programmazione Grandi Infrastruttture di trasporto e Viabilità Regionale.
2. Collegamento del Capoluogo Montopoli con Via Vallelunga.
3. Collegamento viario della zona produttiva di Fontanelle con la zona produttiva di San Romano.
4. Messa in sicurezza della discarica delle Conche.
5. Realizzazione di parcheggio sosta camper e contestuale collegamento mobile con il centro storico di Montopoli ad est.
6. Creazione di attrezzature di servizio al Bosco Didattico già pianificato ad est di Castel del Bosco
7. Creazione di attività turistico-ricettive nel complesso della Fattoria di Varramista
8. Creazione di un complesso turistico-ricettivo in località Pozzo
9. Rimodellamento morfologico dell'ex cava in località Costia della Chiecina
10. Rimodellamento dell'area di stoccaggio e lavorazione inerti in loc. Capanne Via del Molino.
11. Rimodellamento morfologico dell'ex cava in località San Lorenzo.
12. Impianti fotovoltaici nelle aree consentite in base alle vigenti disposizioni di legge.

Alcuni di questi interventi sono pubblici e pertanto non dovrebbero essere sottoposti alla Conferenza di Copianificazione , tuttavia qui sono citati data l'importanza di alcuni di essi.
In occasione della richiesta della Conferenza di Copianificazione dovranno essere redatte le relative schede illustrative con la parte conoscitiva e le soluzioni metaprogettuali compreso vincoli paesaggistici presenti e le condizioni di fattibilità idraulica e geomorfologica.

7-STRUTTURA DEL NUOVO PIANO OPERATIVO

La struttura del nuovo Piano Operativo sarà in linea di massima articolata nel modo seguente :

Statuto del Territorio (ST):

Tavole:

- ST01: Invariante Strutturale I PS: I caratteri idro-geomorfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici - scala 1:10.000
- ST01n Elaborati e Tavole della pericolosità geologica, sismica e idraulica. Varie scale

- ST02: Invariante Strutturale II PS: I caratteri ecosistemici del paesaggio - scala 1:10.000
- ST03: Invariante Strutturale III PS: Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali - scala 1:10.000
- ST04: Invariante Strutturale IV PS: i caratteri morfotipologici dei sistemi agroambientali dei paesaggi rurali - scala 1:10.000
- ST05a: Patrimonio edilizio di interesse storico, architettonico e tipologico (e beni culturali)- scala 1:10.000
- ST05b: Classi di valore del patrimonio edilizio di interesse storico, architettonico e tipologico – scala 1:2.500
- ST06: Vincoli di natura paesaggistica ed ambientale - scala 1:10.000
- ST07: Vincoli di natura infrastrutturale, tecnologica e urbanistica - scala 1:10.000
- ST08: Carta del potenziale e del rischio archeologico - scala 1:10.000
- ST09: Sintesi dello Statuto del territorio: Sottosistemi ambientali, agricoli e insediativi – scala 1:10.000

Quadro Progettuale (QP):

Tavole:

- QP01n Strategie per il territorio rurale e per la mobilità per tutto il territorio comunale – scala 1:5.000
- QP02n Strategie per il territorio urbanizzato dei vari insediamenti – scala 1:2.000

Documenti:

- DT01: Relazione illustrativa
- DT02: Disciplina di Piano
- DT03: Schede Norma per interventi di trasformazione convenzionati
- DT04: Documento di Conformazione al PIT/PPR
- DT05a: Valutazione Ambientale Strategica V.A.S.: Rapporto Ambientale RA
- DT05b: Valutazione Ambientale Strategica V.A.S.: Sintesi non tecnica del Rapporto Ambientale RA
- DT05c: Valutazione Ambientale Strategica V.A.S.: Valutazione di Incidenza Ambientale VincA
- DT06: Elenco delle proprietà e delle aree soggette ad esproprio per pubblica utilità.

8-DIMENSIONAMENTO DEL NUOVO PIANO OPERATIVO

1.Per ogni UTOE il PS ha dato i dimensionamenti per funzioni ai sensi dell'art. 99 della L.R. 65/2041:

- SE per interventi all'interno del territorio urbanizzato
- SE per interventi all'esterno del territorio urbanizzato soggetti a conferenza di copianificazione in fase di adozione del PO e non soggetti a conferenza di copianificazione

2.Il dimensionamento del PS illustrato all'art.26 della Disciplina di Piano tiene di conto:

a) dello stato dei luoghi;
b) della ricucitura dei margini urbani come progetto di riorganizzazione degli insediamenti secondo gli obbiettivi del PIT/PPR (morfotipi insediativi);
c) della pianificazione urbanistica già impostata con i precedenti strumenti urbanistici quand'anche non completamente attuata al fine di dare continuità alla pianificazione urbanistica;
d) degli obbiettivi strategici definiti per le UTOE.
e) della realizzazione di opere pubbliche e della necessità di compensare e perequare i costi della costruzione della città pubblica.

3.Sulla base del dimensionamento della funzione residenziale viene definito il numero di abitanti insediabili e il rapporto abitanti/standard del PS a cui dovrà attenersi il PO.

4.Il criterio utilizzato, per la definizione del numero degli **abitanti insediabili** in rapporto alla S.E. della funzione residenziale è pari a **mq. 40 di SE per abitante insediabile,** ricomprendente la superficie strettamente necessaria alla funzione residenziale a) e quella destinata alle funzioni complementari alla residenza (artigianato di servizio, commercio di vicinato, esercizi pubblici, piccoli servizi di prossimità non identificabili con la funzione e) direzionale e di servizio e simili): si considera che le funzioni prettamente residenziali corrispondano a 28 mq. /ab (70%) e le funzioni integrative e complementari come sopra specificate a 12 mq. /ab. (30%) della S.E. complessiva.
Analogamente per quanto concerne il numero di **posti letto** corrispondenti alla SE per la funzione turistico ricettiva d) si assume come rapporto medio **mq. 40 di SE per posto letto** comprensiva di tutti i servizi complementari necessari per le strutture turistico-ricettive.
Il numero di abitanti insediabili ipotizzato dal PS è pari a 1.350 di cui 750 da recupero o rigenerazione urbana e 600 da nuova edificazione e il numero di posti letto è pari a 200 di cui 75 da recupero e 125 da nuova edificazione.
Il dimensionamento è distribuito per 975 abitanti nell'UTOE 1 e per 375 nell'UTOE 2.
La previsione del dimensionamento per posti letto nell'UTOE 1 è di 75 nell'UTOE1 e di 125 nell'UTOE 2 .
5.Il dimensionamento, se da un lato riguarda le funzioni di cui al Reg/32/R del 2017, prevede che al proprio interno siano attuate anche le opere pubbliche necessarie attraverso il criterio della compensazione e perequazione urbanistica, garantendo altresì il rispetto della realizzazione degli standard pubblici.
6.A tale scopo il PO dovrà attribuire il ruolo principale delle trasformazioni agli strumenti attuativi convenzionati: Piani Attuativi Convenzionati, (PAC), Progetti Unitari Convenzionati (PUC), Piani di Recupero (PR) per il recupero edilizio e urbanistico in loco e Piani di Rigenerazione Urbana (PRU) per il recupero con trasferimento di SE verso aree di atterraggio compensative previste dallo strumento urbanistico.
In tal modo il PO dovrà coordinare tutti i singoli interventi indirizzandoli verso una riorganizzazione complessiva degli insediamenti all'interno delle sue parti più recenti e fra queste e le parti storicizzate: gli

obbiettivi specifici definiti per i morfotipi insediativi dovranno guidare le scelte di pianificazione urbanistica del PO.

7.In tal senso pertanto l'utilizzazione del dimensionamento del PS nel primo PO dovrà tenere di conto non solo del fabbisogno quinquennale ma anche alle esigenze di riqualificazione urbana e di edilizi sociale che dovrà assumere un ruolo importante attraverso una possibile monetizzazione che consenta a tutti gli interventi di contribuire al recupero del patrimonio pubblico esistente e alla nuova costruzione di nuovi alloggi sociali anche in piccoli nuclei distribuiti negli insediamenti.

TABELLE DIMENSIONAMENTO TOTALE COMUNALE ALL. 2B D.G.R. N°682/2017 DEL PS

Categorie funzionali di cui all'art.99 L.R. n°65/2014	**PREVISIONI INTERNE AL TERRITORIO URBANIZZATO**			**PREVISIONI ESTERNE AL TERRITORIO URBANIZZATO**			
				Subordinate alla Conferenza di Co-Pianificazione			Non subordinate alla Conferenza di Co-Pianificazione
	NE- Nuova Edificazione	R – Riuso	**Totale**	NE – Nuova Edificazione	R – Riuso	**Totale**	NE – Nuova Edificazioneart.25 c. 2
a) Residenziale	24.000	30.000	54.000				
b) Industriale e artigianale	45.000	0	45.000				5.000
c)1 Commercio al dettaglio MSV	4.000	1.000	5.000				0
c)2 Commercio al dettaglio GSV	0	0	0				0
d) Turistico-Ricettiva	5.000	3.000	8.000				5.000
e) Direzionale e di servizio	3.000	2.000	5.000				2.000
f) Commerciale all'ingrosso e depositi	30.000	0	30.000				0
Totale	**111.000**	**36.000**	**147.000**				**12.000**

STANDARD URBANISTICI D.M.1444/1968-VERIFICHE

Per quanto concerne il rispetto degli standard urbanistici previsti ai sensi del DM 1444/1968, il PS si pone l'obbiettivo del superamento dei minimi di legge perseguendo, attraverso la pianificazione urbanistica, una quota di mq. 30/ab, secondo il seguente criterio:

Tipologia di standard	Mq./ab DM 1444/1968	Mq./ab. Piano strutturale
Istruzione	4,50	6,00
Attrezzature di interesse comune	2,00	6,00
Spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport	9,00	12,00
Parcheggi	2,50	6,00
Totale	18,00	30,00

In aggiunta a questi, il PS si pone l'obbiettivo di perseguire negli interventi di trasformazione, da definire in sede di PO, quote di edilizia sociale convenzionata non inferiore al 10% di quella prevista negli interventi: all'interno di tale parametro il PO, in base al fabbisogno, potrà articolare anche forme di edilizia sovvenzionata o cessione di aree edificabili proporzionalmente al parametro sopra indicato.

9-ENTI E ORGANISMI PUBBLICI PER EVENTUALI CONTRIBUTI, PARERI, NULLA OSTA O ASSENSI AI FINI DELL'APPROVAZIONE DEL PO

Di seguito sono individuati gli Enti e i Soggetti competenti ai quali viene inviato il presente documento di avvio ed ai quali viene richiesto un contributo in merito, per i settori di loro competenza, in quanto potenzialmente interessati dal presente procedimento urbanistico:

REGIONE TOSCANA:

Direzione generale della Giunta Regionale; Direzione Urbanistica e Politiche Abitative

- Settore Pianificazione del Territorio;
- Settore Tutela, Riqualificazione del Paesaggio;
- Settore Sistema Informativo Territoriale ed Ambientale;
- Coordinamento tecnico e integrazione nell'attuazione delle politiche di governo del territorio, tutela e valorizzazione del paesaggio, sviluppo del SITA;

Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile

- Settore Genio Civile Valdarno Inferiore e Costa;
- Settore Assetto Idrogeologico;
- Settore Protezione Civile Regionale

Direzione Ambiente ed Energia;

Settore Valutazione di impatto Ambientale, Valutazione Ambientale Strategica, Opere Pubbliche di interesse strategico regionale

- Settore Bonifiche e autorizzazione rifiuti;
- Settore Servizi Pubblici Locali, Energia e Inquinamenti;
- Settore Tutela della Natura e del Mare;

Direzione Agricoltura e Sviluppo Rurale;

Direzione delle Politiche mobilità, infrastrutture e trasporto pubblico locale. Direzione Attività Produttive.

Regione Toscana, Settore Pianificazione del territorio della Direzione ambientale ed energia

Soprintendenza Archeologica, Belle arti e Paesaggio per le province di Pisa e Livorno;
MIBAC – Direzione regionale per i beni culturali e paesaggistici della Toscana;
Genio Civile Valdarno Inferiore e Costa;
Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino settentrionale;

PROVINCIA DI PISA,

All'Area Governo del Territorio - Servizi viabilità, trasporti e protezione civile

AZIENDA U.S.L. TOSCANA CENTRO – DIPARTIMENTO PER LA PREVENZIONE

COMUNI LIMITROFI:

- *San Miniato*
- *Palaia*
- *Pontedera*
- *Santa Maria a Monte*
- *Castelfranco di Sotto*

ENTI E GESTORI DI IMPIANTI E SERVIZI PRESENTI SUL TERRITORIO COMUNALE:

- *Autorità Idrica Toscana n. 2 "Basso Valdarno";*
- *Gestore idrico integrato - Acque S.p.a.*
- *Consorzio di Bonifica n. 4 "Basso Valdarno";*
- *ATO Toscana Costa e Retiambiente;*
- *Gestore servizio rifiuti – Geofor S.p.a.*
- *Gestore servizio distribuzione energia elettrica – Terna e E-Distribuzione S.p.a.;*
- *Gestore distribuzione gas – 2i Rete Gas;*
- *Rete Ferroviaria Italiana;*
- *ANAS . Viabilità Toscana;*
- *AVR – Gestore strade e trasporti /(per la S.G.C. Fi-Pi-Li).*

Enti pubblici e privati ai quali l'Amministrazione Comunale riterrà opportuno inviare il Documento di Avvio:

- Consulte del capoluogo e delle frazioni;
- Associazioni ambientaliste riconosciute.
- Camera di Commercio di Pisa;
- Unione Industriale Pisana;
- Confederazione Nazionale dell'Artigianato e della Piccola e Media Impresa;
- Confartigianato Pisa;
- Confederazione Italiana Agricoltori della Provincia di Pisa (CIA);
- Coldiretti Pisa;
- Unione Provinciale Agricoltori di Pisa;

- Confcommercio Pisa;
- Confesercenti Valdera e Cuoio;
- Ordine degli architetti della provincia di Pisa;
- Ordine degli ingegneri della provincia di Pisa;
- Ordine dei geologi della Toscana;
- Ordine dei dottori agronomi e forestali della provincia di Pisa;
- Collegio dei geometri e dei geometri laureati della provincia di Pisa;
- Collegio dei periti agrari della provincia di Pisa,
- Collegio dei periti industriali della provincia di Pisa.

10-PROGRAMMA DELLE ATTIVITA' DI INFORMAZIONE E PARTECIPAZIONE DELLA CITTA DINANZA ALLA FORMAZIONE DEL PO

La formazione del primo Piano Operativo avverrà in due fasi:

I fase : per illustrare obbiettivi e contenuti del nuovo piano Operativo e raccogliere contributi:

- Assemblee pubbliche nei centri maggiori , così come già fatto nell'ambito della formazione del Piano Strutturale ;
- Incontri mirati con i tecnici che operano su territorio;
- Incontri con categorie economiche che operano sul territorio ;
- Incontri con associazioni ambientali e culturali che operano sul territorio.
- Con la pubblicazione sul sito web del Comune del Documento di Avvio

II fase : per illustrare la proposta di Piano Operativo prima della adozione

III fase : incontri dopo l'adozione per facilitare la proposta di osservazioni e contributi.