

# PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE

ai sensi dell'art. 94 della L.R.65/14



COMUNE DI SAN MINIATO  
(Provincia di Pisa)



COMUNE DI FUCECCHIO  
(Città Metropolitana di Firenze)



*Sindaco*  
**Simone Giglioli**

*Garante dell'informazione  
e della comunicazione*  
**Dott. Alice Fiordiponti**

*Responsabile del  
procedimento*  
**Ing. Iuri Gelli**  
*Comune di San Miniato*

*Coordinatore  
Ufficio unico di Piano*  
**Arch. Paola Pollina**  
*Comune di Fucecchio*

*Sindaco*  
**Alessio Spinelli**

*Ufficio unico di Piano*  
**Arch. Danila Fenili**  
*Comune di San Miniato*  
**Arch. Andrea Colli Franzone**  
**Arch. Donatella Varallo**  
*Comune di Fucecchio*

## GRUPPO DI PROGETTAZIONE:

*Urbanistica e Paesaggio*  
**Arch. Mauro Ciampa** (*capogruppo coordinatore*)  
**Arch. Chiara Ciampa** - *Architetti Associati Ciampa*  
**Arch. Giovanni Giusti**

*Territorio rurale*  
**Dott. Agr. Elisabetta Norci**  
*Stefano Calloni – Dott. Agr. Edoardo Manfredini*

*Mobilità*  
**Ing. Luca Della Santina**  
*Restituzione ed elaborazione cartografica*  
**Pianif. J. Anita Pieroni**

*Esperto Sistemi Informativi Territoriali*  
**Geog. Garces Ciurana Laura**

*Aspetti legali*  
**Avv. Frida Scarpa**

*Studi Geologici, VAS e Vinca*  
**Dott. Geol. Fabio Mezzetti**  
**Dott. Agr. Roberto Bonaretti**  
**Pianif. T. Fabio Iacometti**

*Studi Idraulici*  
**Dott. Ing. Alessio Gabbriellini**

*Studi Archeologici*  
**Prof. Monica Baldassarri**  
**Dott. Antonio Alberti**

*Studi socio-economici*  
**Prof. Nicola Bellini**

*Processo partecipativo*  
**SocioLab**

## Relazione generale

*Adozione*

# **PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE DI SAN MINIATO E FUCECCHIO**

## *Relazione generale*

### Sommario

<i>Premessa</i> .....	2
<i>Quadro di riferimento sovracomunale</i> .....	5
<i>Il Piano di Indirizzo Territoriale con valore di Piano Paesaggistico (PIT-PPR)</i> .....	5
<i>Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) della Provincia di Pisa e della Città Metropolitana di Firenze</i> .....	17
<i>Avvio del Procedimento e indirizzi programmatici</i> .....	25
<i>Il Quadro Conoscitivo</i> .....	27
<i>Brevi cenni storici che delineano i rapporti delle due città' nei secoli</i> .....	33
<i>La pianificazione urbanistica comunale</i> .....	48
<i>Il percorso di partecipazione alla redazione del PSI</i> .....	60
<i>Valori e criticità</i> .....	64
<i>La conformazione al PIT-PPR</i> .....	70
<i>Lo Statuto del Territorio e il Patrimonio Territoriale</i> .....	71
<i>La struttura idro-geomorfologica</i> .....	72
<i>La struttura ecosistemica</i> .....	72
<i>La struttura insediativa</i> .....	76
<i>La struttura agro-forestale</i> .....	96
<i>Il territorio urbanizzato</i> .....	101
<i>Strategie del Piano Strutturale Intercomunale</i> .....	104
<i>Le Unità Territoriali Organiche Elementari (UTOE)</i> .....	120
<i>Previsioni esterne al territorio urbanizzato oggetto di Conferenza di Copianificazione</i> .....	153
<i>Il Dimensionamento del Piano</i> .....	208
<i>Il Dimensionamento degli Standard Urbanistici</i> .....	216

## **Premessa**

Il Piano Strutturale Intercomunale (PSI) è uno strumento di pianificazione che supera i confini amministrativi che delimitano i Comuni di San Miniato e di Fucecchio, definisce, in relazione agli obiettivi, agli studi svolti, agli esiti del processo partecipativo, il **patrimonio territoriale** da conservare, gestire e valorizzare per migliorare l'ambiente di vita alle comunità insediate e per impostare strategie lungimiranti per le generazioni future.

Ricordiamo che la Legge Toscana già da tempo, con la LR 5/1995, ha suddiviso il PRG in due strumenti urbanistici:

- il Piano Strutturale contiene lo statuto del territorio e la strategia dello sviluppo sostenibile, ma non ha valenza conformativa della disciplina d'uso del territorio;

- il Piano Operativo, precedentemente denominato Regolamento Urbanistico, in conformità con il PS, disciplina, a tempo indeterminato, la gestione del patrimonio esistente e, con valenza quinquennale, la trasformazione degli assetti insediativi.

La Legge toscana promuove e favorisce la redazione ai Piani Strutturali Intercomunalmente in quanto in un'ottica di visione comune potranno essere analizzate le risorse e programmate le strategie con le relative azioni per la valorizzazione del territorio in un'ottica di visione comune.

In questo caso i Comuni di San Miniato e di Fucecchio, pur conservando peculiarità identitarie, evidenziano caratteristiche e risorse comuni: la piana con la presenza del Fiume Arno, il sistema infrastrutturale caratterizzato dalla linea ferroviaria con la stazione baricentrica, l'uscita della FIPILLI, i centri storici, il tessuto insediativo di pianura, il sistema produttivo, la presenza delle concerie dismesse, dei contenitori degradati interni all'abitato, la peculiarità paesaggistica del territorio rurale con le relative coltivazioni e la maglia agraria, i segni di matrice storica, in primis la via Francigena, ma anche elementi quali le sistemazioni idraulico-agrarie, i nuclei rurali, gli itinerari da rivitalizzare, gli insediamenti sparsi di matrice storica da rivitalizzare, i centri più recenti da rivitalizzare potenziandone i servizi e gli spazi di uso pubblico, la difesa e il favorire le relazioni sia funzionali che ecologico-ambientali.

Tutte queste risorse ambiente, paesaggio, infrastrutture, servizi strategici, insediamenti produttivi, centralità, turismo vanno ricondotte con il Piano a politiche condivise a scala territoriale, consapevoli che molte risposte e aspettative si possono affrontare in una visione organica.

San Miniato e Fucecchio appartengono a due Province diverse, pertanto sono coinvolti nel procedimento la Provincia di Pisa (PTC) e con la Città Metropolitana di Firenze (PTCM), nonché le Soprintendenze di Pisa e Firenze, i due Geni Civili e i due Distretti di Bacino. La Regione Toscana, consapevole della complessità amministrativa, considera il PSI di San Miniato-Fucecchio una vera e propria *sperimentazione metodologica*.

Allo stesso tempo, nei limiti dello strumento stesso, in relazione alle analisi svolte riferite alle risorse, alle potenzialità ancora inespresse, alle criticità emerse, ai bisogni e ai desideri, il PSI definisce gli indirizzi per le future scelte di pianificazione. In tal senso, il Piano Strutturale Intercomunale, in coerenza con i principi e le disposizioni della L.R. 65/14, con le direttive del Piano Paesaggistico, contiene la strategia dello sviluppo sostenibile, sulla base del Quadro Conoscitivo e dello Statuto del Territorio, nonché in relazione agli obiettivi di governo del territorio definiti dalle Amministrazioni Comunali e dalle comunità.

In coerenza con l'atto di Avvio del procedimento definito nel 2019, il Piano individua una pluralità di obiettivi ed azioni (queste ultime sintetizzate nella Tav. PR\_8 *Sintesi delle Strategie*) che costituiscono indirizzo per la definizione dei contenuti statutari e strategici, nonché riferimento prioritario per lo svolgimento delle verifiche di coerenza interna ed esterna e della valutazione degli effetti attesi a livello paesaggistico, territoriale, economico, sociale e per la salute umana.

Il Piano può essere inteso come "**progetto di sistema**" secondo la Convenzione Europea del Paesaggio dove, al di là dei confini amministrativi, le risorse sono da ritenersi patrimonio comune, pertanto dovranno essere difese e valorizzate, e le criticità affrontate proponendo strategie lungimiranti, ma consapevoli dei limiti che per loro natura hanno gli strumenti urbanistici a livello comunale, soprattutto rispetto alle aspettative di rivitalizzazione socio-economica.

L'obiettivo strategico del Piano è favorire un processo di riqualificazione e valorizzazione, guidata e controllata dal soggetto pubblico, che consenta:

- *il mantenimento, l'implementazione e la valorizzazione degli elementi dell'eccellenza dei territori;*
- *l'agire sulla "Città pubblica" per implementare la qualità di vita delle comunità;*
- *il rinnovamento e la crescita di qualità rispetto alle criticità insediativa-ambientale-territoriale;*
- *la rivitalizzazione di contesti connotati da degrado socio-economico, urbanistico, paesaggistico, ambientale anche per sottoutilizzo e abbandono di attività.*

### ***Il gruppo interdisciplinare***

La formazione del Piano è stata condotta con atteggiamento autenticamente interdisciplinare. La collaborazione delle diverse figure professionali del gruppo di lavoro, unitamente alle figure professionali che già svolgono specifici incarichi di consulenza, nonché con gli Uffici Comunali, si è basata sull'ascolto, sul confronto, sull'apprendimento reciproco.

Fondamentale nell'elaborazione del Piano è la verifica delle azioni previste attraverso il processo valutativo (VAS/VINCA), dal quale emergono le fragilità del territorio, relativamente alle quali sono state predisposte forme di monitoraggio delle risorse, direttive e prescrizioni alla trasformabilità che permettano di verificare in via preventiva se le scelte di governo siano o meno sostenibili dal punto di vista delle risorse, della qualità dell'ambiente e della salubrità. Così come è risulta fondamentale la stretta integrazione delle proposte del Piano con la problematica che emerge dall'analisi fisica, idraulica e geomorfologica del territorio.

Anche per quanto riguarda gli altri professionisti incaricati è stato determinante un rapporto continuativo e collaborativo, sia in alcuni casi collegiale, che in altri riferito rispetto ai temi specifici da affrontare. In tal senso l'attività di coordinamento assume un ruolo centrale per la metodologia di analisi e per gli stessi contenuti da conferire all'elaborazione dei Piani: gli esperti consulenti, all'interno di questa impostazione, non hanno prodotto documenti scientifici autonomi, ma i propri elaborati sono stati strutturati in una logica di sistema affinché i risultati siano complementari e sinergici.

Urbanistica e Paesaggio Arch. Mauro Ciampa-coordinamento del gruppo interdisciplinare costituito dagli architetti Chiara Ciampa e Giovanni Giusti; Anita Pieroni, dott. in pianificazione, che si è occupata della restituzione cartografica, l'ing. Luca Della Santina per gli aspetti di mobilità, nonché i seguenti consulenti specialistici:

- Economia Territoriale Prof. Nicola Bellini - Professore ordinario di Economia e gestione delle imprese, presso la Scuola Superiore Sant'Anna di Pisa.

- Archeologia Prof. Monica Baldassarri e Dott. Antonio Alberti, archeologi con molteplici competenze territoriali
- Diritto Amministrativo Avv. Frida Scarpa Consulente di numerose amministrazioni pubbliche relativamente ad aspetti urbanistici.
- Territorio rurale Dott. Agr. Elisabetta Norci - Agronomo Paesaggista, esperta di pianificazione e progettazione del paesaggio, pianificazione del territorio rurale
- Studi geologici e Valutazioni ambientali (VAS/ VINCA) Dott. Geol. Fabio Mezzetti con Dott. Agr. Roberto Bonaretti e Pianif. T. Fabio Iacometti.
- Studi Idraulici Ing. Alessio Gabbrielli

Per la redazione del PSI è stato fondamentale l'apporto del RUP Ing. Iuri Gelli e la collaborazione con l'Ufficio unico di Piano coordinato dall'Arch. Paola Pollina e costituito, oltre che dalle due figure sopra menzionate, dagli architetti Donatella Varallo e Andrea Colli Franzone per il comune di Fucecchio e dall'arch. Danila Fenili per il comune di San Miniato.

Il processo partecipativo è stato coordinato dalla società cooperativa SocioLab.

## **Quadro di riferimento sovracomunale**

La L.R. 65/14 “Norme per il governo del territorio” promuove un concetto fondamentale: lo sviluppo sostenibile, già introdotto dalle precedenti leggi regionali L.R. 5/95 e L.R. 1/05: attraverso l’azione di governo del territorio, in conformità con i rispettivi ruoli e competenze, la Regione e gli Enti Locali esercitano, mediante gli strumenti della pianificazione territoriale, l’uso delle risorse a scale diverse, proponendo contenuti ed azioni orientate verso lo sviluppo sostenibile.

Detto obiettivo è perseguibile attraverso un’attenta e ponderata pianificazione e programmazione territoriale, che consenta un utilizzo delle risorse territoriali ed ambientali in un’ottica di salvaguardia e di mantenimento dei beni comuni, di uguaglianza dei diritti all’uso e al loro godimento, nel rispetto delle esigenze legate alla migliore qualità di vita anche per le generazioni presenti e future.

E’ dunque questa finalità l’oggetto della L.R. 65/14: ciascun Piano, con competenze distinte, regola l’uso delle risorse a scale diverse, proponendo contenuti ed azioni orientate verso lo sviluppo sostenibile.

Gli strumenti della pianificazione territoriale individuati dalla L.R. 65/14 per il territorio che comprende i due ambiti comunali sono:

- *Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico (PIT\_PPR) a scala regionale;*
- *Piano Territoriale di Coordinamento (PTC) della provincia di Pisa e della Città Metropolitana di Firenze, a scala provinciale;*
- *Il Piano Strutturale Intercomunale (PSI) a scala comunale.*

## **Il Piano di Indirizzo Territoriale con valore di Piano Paesaggistico (PIT-PPR)**

Il Piano d’Indirizzo Territoriale (PIT\_PPR), approvato dalla Regione Toscana, con DCR n. 37/2015, rappresenta lo strumento della pianificazione per l’intero ambito regionale e delinea la strategia dello sviluppo territoriale contenuta all’interno dello statuto del territorio. Il PIT\_PPR inoltre, in relazione all’ambito regionale, individua i beni culturali e paesaggistici, definisce il patrimonio territoriale, le invarianti strutturali, i principi per l’uso delle risorse essenziali e le aree dichiarate di interesse pubblico. Il PIT ha anche valore **di Piano Paesaggistico Regionale**, in conformità con il DLgs 42/2004 art.143, a seguito dell’intesa tra Regione, Ministero per i Beni e le attività culturali e il Ministero dell’Ambiente.

Gli strumenti urbanistici a livello provinciale Piano Territoriale di Coordinamento (PTC) e Piano Territoriale della Città Metropolitana (PTCM) e a livello comunale Piano Strutturale Intercomunale (PSI) devono essere coerenti e conformi con le prescrizioni e con gli indirizzi PIT\_PPR.

In sintesi la Disciplina del Piano è articolata in tre Titoli:

Titolo I: specifica la disciplina del piano e ne definisce le finalità, i contenuti, la natura e l'articolazione. In applicazione delle disposizioni del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio e ai sensi di quanto previsto nella L.R. 65/2014, il PIT\_PPR contiene:

*“a) l’interpretazione della struttura del territorio della quale vengono riconosciuti i valori e le criticità degli elementi fisici, idrogeologici, ecologici, culturali, insediativi, infrastrutturali che connotano il paesaggio regionale;*

*b) la definizione di regole di conservazione, di tutela e di trasformazione, sostenibile e compatibile con i valori paesaggistici riconosciuti, della suddetta struttura territoriale;*

- c) *la definizione di regole per la conservazione e valorizzazione dei beni paesaggistici;*
- d) *la definizione degli indirizzi strategici per lo sviluppo socio-economico del territorio orientandolo alla diversificazione della base produttiva regionale e alla piena occupazione;*
- e) *le disposizioni relative al territorio rurale in coerenza con i contenuti e con la disciplina contenuta nella L.R.65/2014 e con l'art. 149 del Codice”.*

In particolare la disciplina del PIT è costituita dalle disposizioni riguardanti lo Statuto del territorio e le disposizioni riguardanti la Strategia dello sviluppo territoriale.

Per quanto riguarda la disciplina dello *Statuto del territorio* è articolata in: Invarianti Strutturali, "Schede degli ambiti di paesaggio" e beni paesaggistici.

La *Strategia dello sviluppo territoriale* detta disposizioni relative alla pianificazione territoriale rispetto all'offerta di residenza urbana, formazione e ricerca, infrastrutture di trasporto e mobilità, commercio e grandi strutture di vendita e sulla presenza industriale in Toscana.

L'art. 4 del PIT-PPR specifica il carattere delle disposizioni del Piano: gli obiettivi generali, gli obiettivi di qualità, gli obiettivi specifici, gli orientamenti, gli indirizzi per le politiche, le direttive, le prescrizioni e le prescrizioni d'uso; di particolare rilievo è la sottolineatura degli obiettivi specifici dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee, di cui all'invariante strutturale III, i quali integrano gli obiettivi di qualità della disciplina d'ambito ai fini della formazione degli strumenti della pianificazione urbanistica.

Titolo II riguardante “Lo statuto del territorio toscano”: definisce, descrive e disciplina dello statuto del territorio toscano con specifica attenzione al patrimonio territoriale inteso quale bene comune e come tale ne devono essere “assicurate le condizioni di riproduzione, la sostenibilità degli usi e la durevolezza. I principali elementi costitutivi del patrimonio territoriale sono:

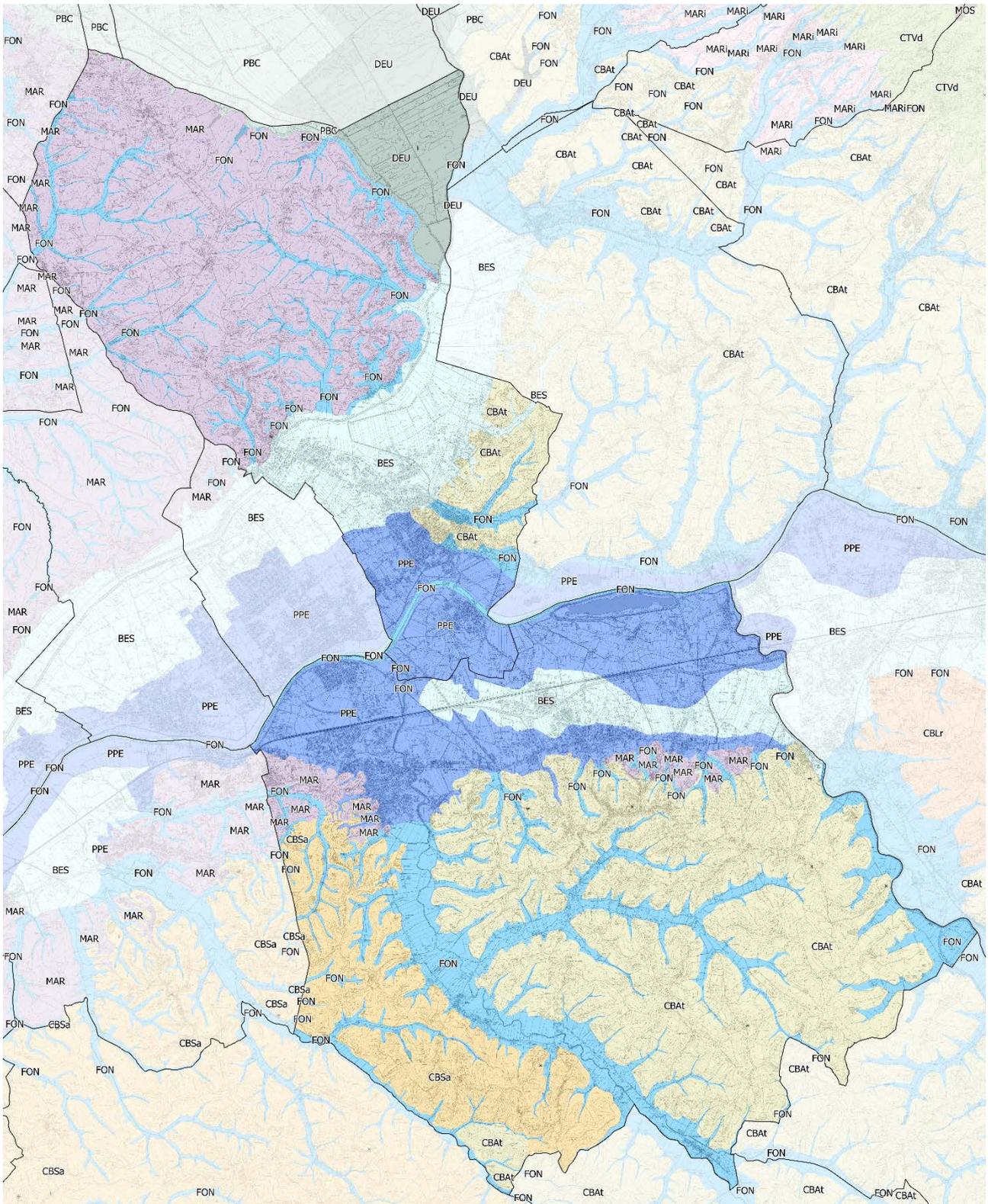
- a) *la struttura idro-geomorfologica, che comprende i caratteri geologici, morfologici, pedologici, idrologici e idraulici;*
- b) *la struttura ecosistemica, che comprende le risorse naturali aria, acqua, suolo ed ecosistemi della fauna e della flora;*
- c) *la struttura insediativa di valore storico-territoriale ed identitario, che comprende città e insediamenti minori, sistemi infrastrutturali, artigianali industriali e tecnologici;*
- d) *la struttura agro-forestale, che comprende boschi, pascoli, campi e relative sistemazioni nonché i manufatti dell'edilizia rurale.*

Altro elemento fondamentale a cui riferirsi nella redazione del Piano Strutturale Intercomunale sono le Invarianti, definite all'art. 6, comma 3 del Piano stesso:

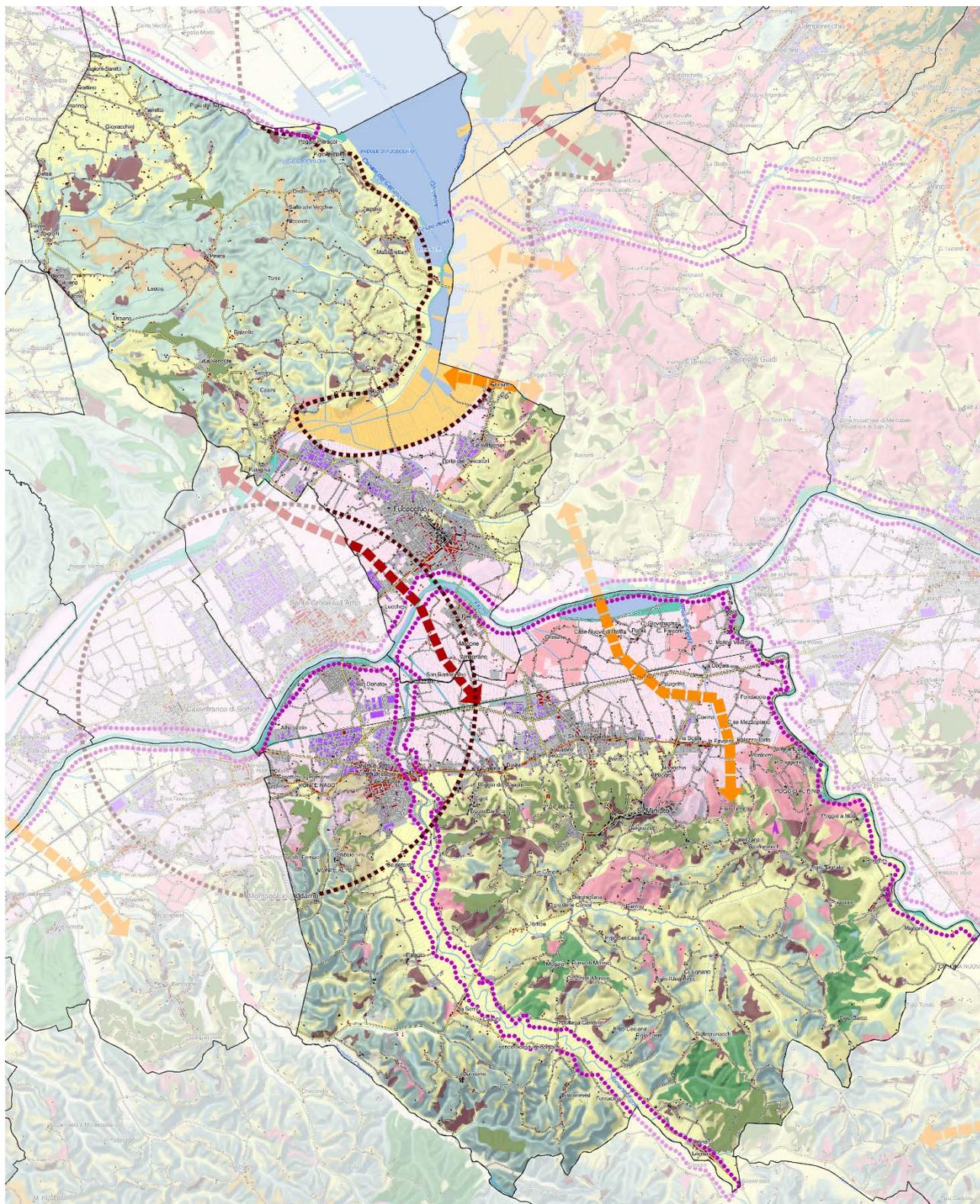
- *Invariante I - “I caratteri idrogeomorfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici”, definita dall'insieme dei caratteri geologici, morfologici, pedologici, idrologici e idraulici del territorio;*
- *Invariante II - “I caratteri ecosistemici del paesaggio”, definita dall'insieme degli elementi di valore ecologico e naturalistico presenti negli ambiti naturali, seminaturali e antropici;*
- *Invariante III - “Il carattere policentrico dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali”, definita dall'insieme delle città ed insediamenti minori, dei sistemi infrastrutturali, produttivi e tecnologici presenti sul territorio;*
- *Invariante IV - “I caratteri morfotipologici dei paesaggi rurali”, definita dall'insieme degli elementi che strutturano i sistemi agroambientali.*

Di seguito sono riportati i contenuti delle Invarianti rispetto al territorio di San Miniato e Fucecchio.

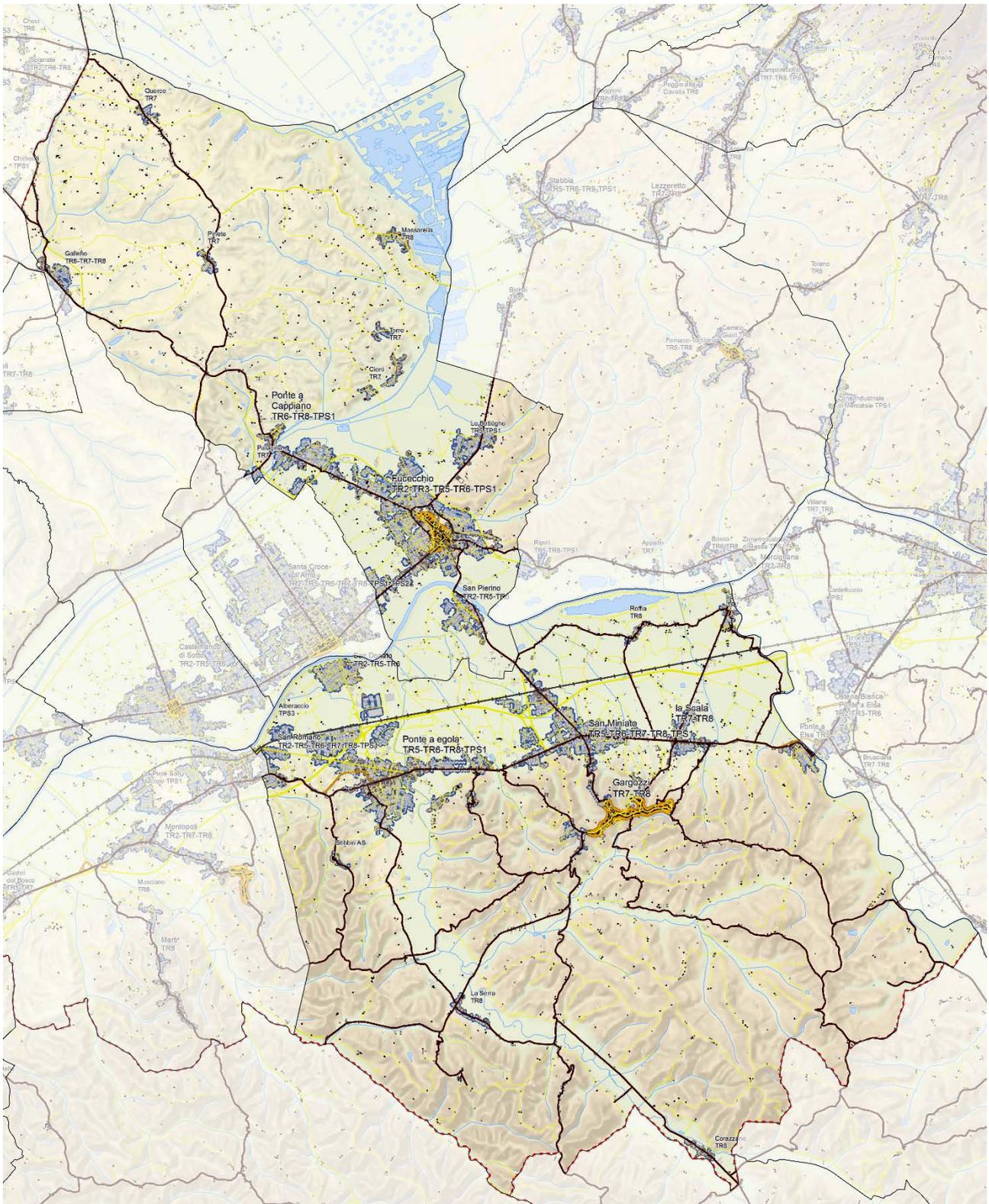
*Invariante I - "I caratteri idrogeomorfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici", definita dall'insieme dei caratteri geologici, morfologici, pedologici, idrologici e idraulici del territorio*



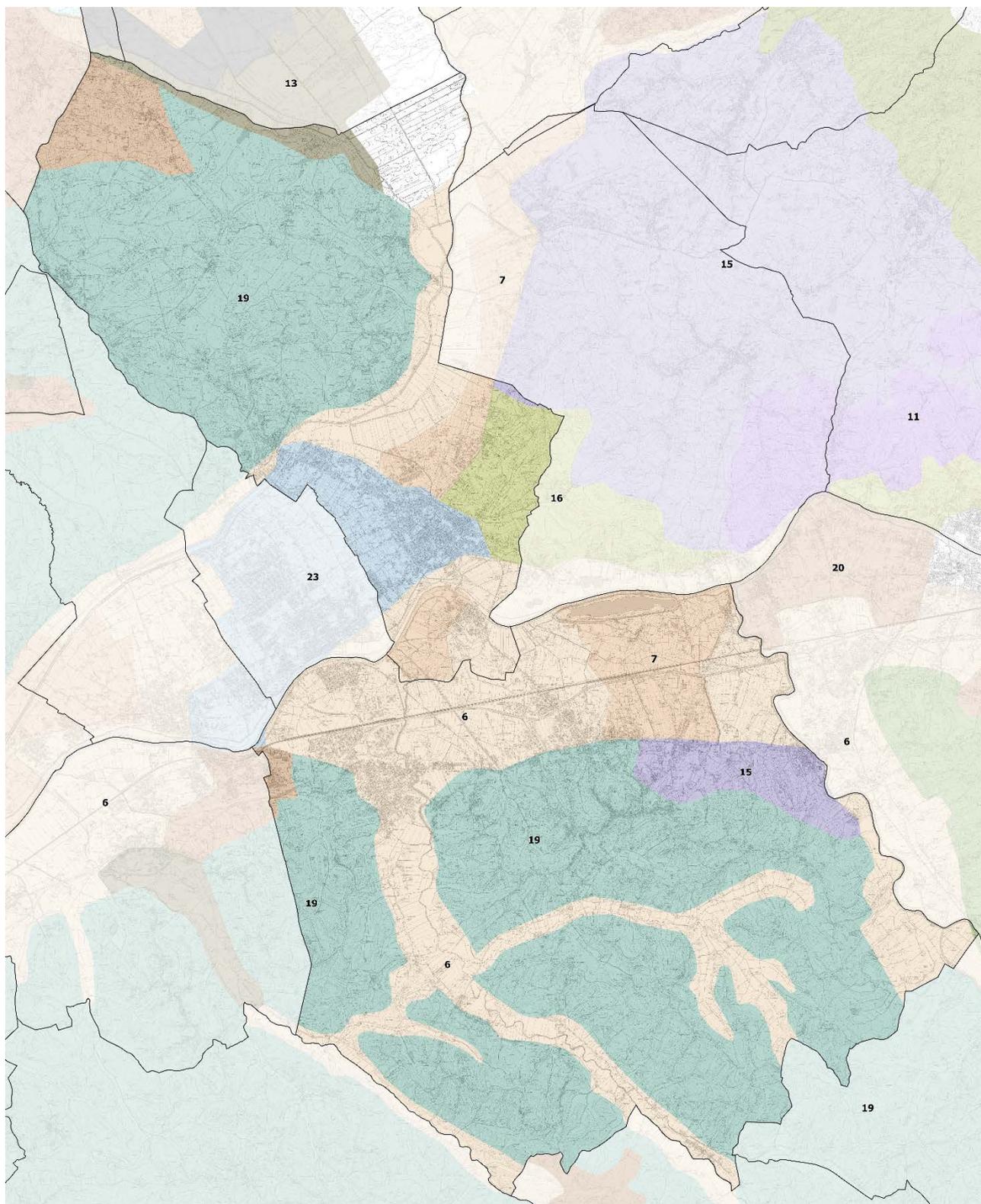
*Invariante II - "I caratteri ecosistemici del paesaggio", definita dall'insieme degli elementi di valore ecologico e naturalistico presenti negli ambiti naturali, seminaturali e antropici;*



*Invariante III - "Il carattere policentrico dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali", definita dall'insieme delle città ed insediamenti minori, dei sistemi infrastrutturali, produttivi e tecnologici presenti sul territorio;*



*Invariante IV - "I caratteri morfotipologici dei paesaggi rurali", definita dall'insieme degli elementi che strutturano i sistemi agroambientali.*

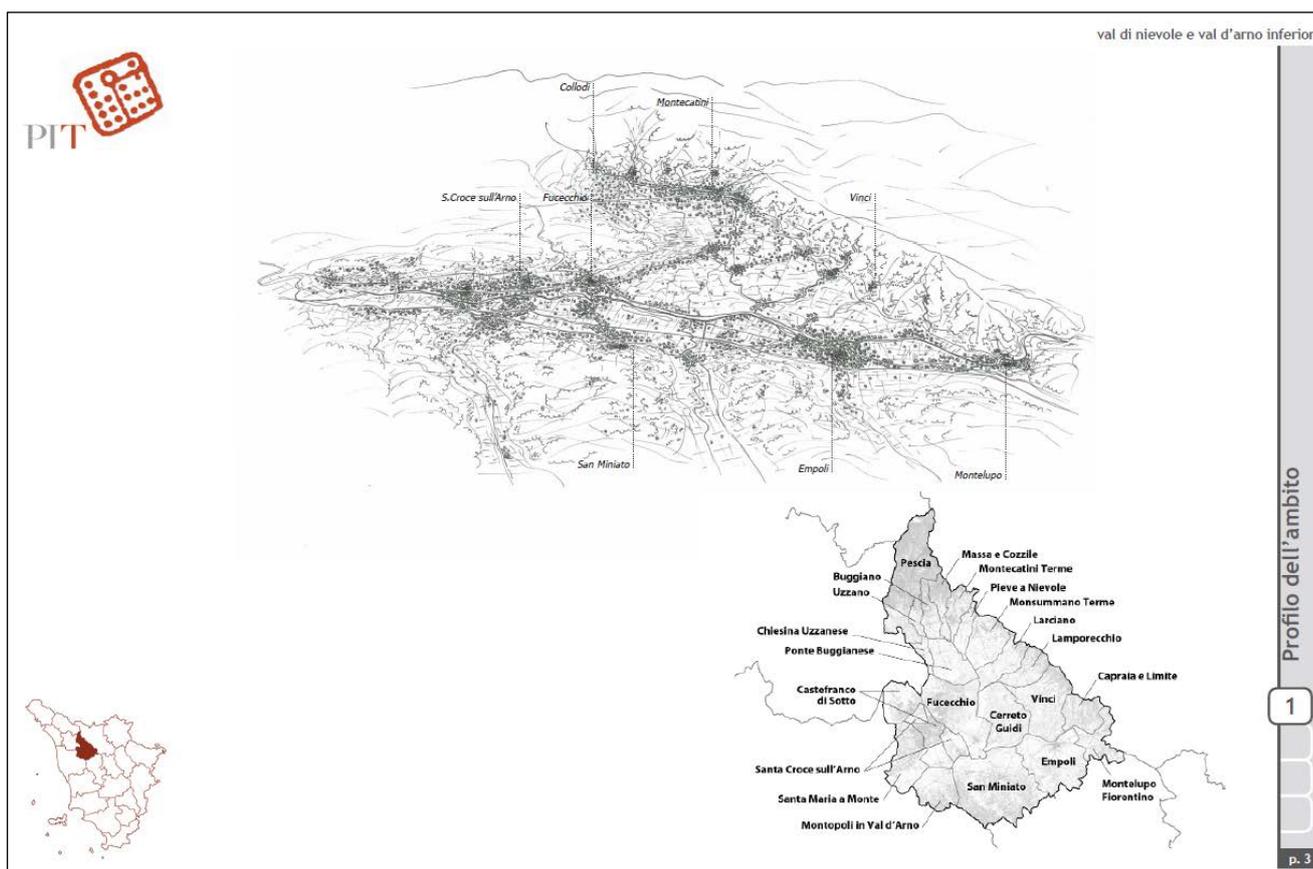


Le invarianti strutturali sono descritte nel documento "Abachi delle invarianti" e rappresentano lo strumento conoscitivo e il riferimento tecnico-Strutturale per l'elaborazione degli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica.

All'art. 12 della Disciplina del PIT viene specificato che nel perseguire gli obiettivi generali, i Comuni, si avvalgono del quadro conoscitivo e interpretativo contenuto nei diversi elaborati di Piano Territoriale regionale; negli strumenti della pianificazione urbanistica si devono perseguire gli obiettivi specifici relativi a ciascun morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee, di cui al relativo abaco dell'invariante strutturale "Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi urbani e infrastrutturali", al fine di qualificare i tessuti urbani e il disegno dei loro margini.

Inoltre al fine di individuare il perimetro del territorio urbanizzato, ai sensi dell'art. 4 della LR 65/2014, in sede di conformazione, si tiene conto delle "Indicazioni metodologiche per l'applicazione della carta alla perimetrazione del territorio urbanizzato alla scala comunale" di cui all'Abaco dell'invariante strutturale III.

Il Capo III del Titolo 2 (art. 13) individua i 20 ambiti di paesaggio in cui è articolato il territorio regionale e definisce la struttura generale della relativa disciplina i cui caratteri specifici sono definiti per ciascun ambito in un'apposita scheda. I Comuni di San Miniato e di Fucecchio appartengono alla "**Scheda d'Ambito 5 – Val di Nievole e Valdarno Inferiore**".



Le Norme del Piano Strutturale Intercomunale, e di conseguenza dei successivi Piani Operativi, devono essere coerenti anche in riferimento alla Disciplina d'uso del PIT-PPR la Scheda 5 comprendete i Comuni di:

Buggiano (PT), Capraia e Limite (FI), Castelfranco di Sotto (PI), Cerreto Guidi (FI), Chiesina Uzzanese (PT), Empoli (FI), **Fucecchio (FI)**, Lamporecchio (PT), Larciano (PT), Massa E Cozzile (PT), Monsummano Terme (PT),

Montecatini Terme (PT), Montelupo Fiorentino (FI), Montopoli in Val D'Arno (PI), Pescia (PT), Pieve a Nievole (PT), Ponte Buggianese (PT), Santa Croce Sull'Arno (PI), Santa Maria a Monte (PI), **San Miniato (PI)**, Uzzano (PT), Vinci (FI).

Di seguito sono enunciati gli obiettivi e le direttive della Scheda d'Ambito in riferimento al territorio, in particolare ai sensi dell'art. 136 del D. Lgs. 42/04 Immobili ed aree di notevole interesse pubblico.

#### **“6.1 Obiettivi di qualità e direttive**

##### ***Obiettivo 1***

**Salvaguardare i valori identitari, paesaggistici e storico-testimoniali del vasto sistema della pianura alluvionale del Valdarno e della Val di Nievole, riqualificando i sistemi insediativi di pianura e fondovalle e il loro rapporto con il reticolo idrografico e il territorio agricolo.**

##### ***Direttive correlate***

Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono, ai sensi dell'art. 4 della Disciplina del Piano, a:

- 1.1 - evitare nuovo consumo di suolo e riqualificare il carattere policentrico del sistema insediativo della piana, ricostruendo relazioni territoriali tra i centri urbani principali e i sistemi agro-ambientali e preservare gli spazi agricoli residui, potenziandone la multifunzionalità e valorizzandone la prossimità alla città;
- 1.2 - tutelare i varchi inedificati di fondovalle evitando la formazione di sistemi insediativi lineari continui lungo la viabilità di livello interregionale o regionale e la marginalizzazione degli spazi rurali residui;(…)
- 1.3 - riqualificare le espansioni periferiche e le conurbazioni lineari cresciute attorno ai centri urbani favorendo la dismissione o l'allontanamento delle attività incongrue con i tessuti residenziali (con particolare riferimento ... alla conurbazione lineare doppia lungo le sponde dell'Arno, entrambe con la tendenza alla saldatura delle espansioni residenziali e produttive) nonché la promozione di progetti di ricostituzione dei varchi e delle relazioni visuali e territoriali con i contesti contermini, laddove totalmente assenti;
- 1.4 - evitare ulteriori diffusioni delle aree a carattere produttivo e dei tessuti misti in territorio rurale, definire e riqualificare i margini urbani e i contenitori produttivi esistenti in disuso;
- 1.5 - evitare ulteriori frammentazioni e inserimenti di infrastrutture, volumi e attrezzature fuori scala rispetto alla maglia territoriale e al sistema insediativo e mitigare l'effetto barriera visuale ed ecologica causato dai grandi corridoi infrastrutturali e dalle strade di grande comunicazione;
- 1.6 - assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva.

##### ***Obiettivo 2***

**Salvaguardare e rafforzare gli elevati valori ecosistemici, idrogeomorfologici, e paesaggistici del Bacino dell'Arno, del Fiume Pescia e delle aree umide di pianura, con particolare riferimento alla conservazione del Padule di Fucecchio e delle aree umide “minori”**

##### ***Direttive correlate***

Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono, ai sensi dell'art. 4 della Disciplina del Piano, a:

2.1 - tutelare le zone umide (Padule di Fucecchio, Paduletta del Ramone, Poggione, Vallini delle Cerbaie) e gli ecosistemi torrentizi e fluviali attuando interventi di riqualificazione e tutela ambientale.

Orientamenti: contenere l'impermeabilizzazione e la produzione di deflussi inquinanti nelle aree di Alta pianura e Pianura bonificata; mantenere e ripristinare i sistemi idraulici minori; estendere la gestione forestale sostenibile anche alle aree limitrofe dell'attuale perimetro della riserva naturale del Padule di Fucecchio; promuovere una gestione delle attività agricole ambientalmente sostenibile al fine di ridurre le pressioni sulla qualità delle acque, conservare gli spazi agricoli, residuali boschi planiziali e le aree umide relittuali, mantenere adeguate fasce di mitigazione lungo il reticolo idrografico (con particolare riferimento alle aree individuate nella carta dei morfotipi rurali, localizzate nella bassa valle del Pescia).

2.2 - attuare interventi di riqualificazione e di ricostruzione del continuum fluviale, con priorità per le aree classificate come "corridoio ecologico da riqualificare".

Orientamenti: sostenere l'incremento del livello di infrastrutturazione ecologica nelle aree di bonifica e nelle colture estensive e conservare la viabilità poderale (con particolare riferimento alle seguenti aree individuate nella carta dei morfotipi rurali, morfotipo 6, pianura a maglia semplificata del padule di Fucecchio e alle pendici delle colline di San Miniato); riqualificare le zone umide e gli ecosistemi torrentizi e fluviali, creando fasce o aree di rinaturalizzazione lungo i corsi d'acqua e diminuire l'artificializzazione delle sponde fluviali; conservare i paleo-alvei del fiume Arno e la loro singolare articolazione della maglia agricola (Arnovecchio- Fiabbiana- Empoli).

2.3 - salvaguardare e recuperare dal punto di vista paesistico, storico-culturale, ecosistemico e fruitivo il corso dell'Arno per il ruolo strutturante storicamente svolto nella costruzione dell'identità dell'ambito, quale luogo privilegiato di fruizione dei paesaggi attraversati, evitando ulteriori urbanizzazioni e infrastrutturazioni lungo le fasce fluviali, salvaguardando i varchi ineditati e le visuali da e verso il fiume e il paesaggio circostante.

Orientamenti: riqualificare i water-front urbani (con particolare riferimento alle aree collocate tra Empoli-Sovigliana- Limite, Santa Croce sull'Arno e Castelfranco di Sotto) la viabilità rivierasca, l'accessibilità al fiume e la sua riconoscibilità nel contesto urbano; salvaguardare il ricco e antico sistema di manufatti legati alla navigazione fluviale e alla regimazione idraulica quali ponti, canali, porti, mulini, pescaie, gore e chiuse, a testimonianza della vitalità degli storici insediamenti fluviali; contenere e ridurre progressivamente le attività estrattive nelle aree di Pianura pensile associate all'Arno, come delimitate nella carta dei sistemi morfogenetici; mantenere e recuperare i sistemi idraulici dei Bacini di esondazione sulla sinistra idrografica del fiume Arno, con il recupero di elementi storici di paesaggio e il miglioramento della sicurezza idraulica dei nuovi insediamenti; promuovere interventi di riqualificazione paesaggistica delle aree compromesse, anche attraverso la delocalizzazione di volumi incongrui; riqualificare e valorizzare in chiave multifunzionale gli spazi aperti perifluviali e favorire forme di fruizione sostenibile della via d'acqua e delle sue riviere, anche attraverso l'individuazione di tratti di potenziale navigabilità e di una rete di mobilità dolce.

**Salvaguardare la morfologia e i valori scenici dei centri minori e del loro rapporto con il territorio rurale, preservare i caratteri paesaggistici della montagna e della collina, conservare i suoli agricoli**

Perseguire, ove possibile, la permanenza delle colture tradizionali nell'intorno paesistico dei centri collinari e lungo la viabilità di crinale, e di un mosaico agrario morfologicamente articolato e complesso, favorendo il mantenimento e lo sviluppo di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio



Tutelare l'integrità morfologica dei centri, nuclei, aggregati storici e degli scenari da essi percepiti nonché delle visuali panoramiche che traggono tali insediamenti, evitando nuove lottizzazioni ai margini dei centri e dei nuclei collinari di sommità, di crinale e di mezzacosta

Il Capo IV del Titolo 2 definisce la **disciplina dei beni paesaggistici e degli ulteriori contesti**; in particolare l'art. 14 così stabilisce al comma 1 l'oggetto della disciplina dei beni paesaggistici:

*-gli "immobili ed aree di notevole interesse pubblico" ai sensi dell'art. 134, comma 1, lettera a) e b) dell'art. 136 del Codice;*

*-le "aree tutelate per legge" ai sensi dell'art. 134, comma 1, lettera b) e dell'art. 142, comma 1, del Codice;*

*-ai sensi dell'art. 157 del Codice, i beni paesaggistici oggetto di notifiche eseguite, elenchi compilati, provvedimenti ed atti emessi ai sensi della normativa previgente, nonché agli immobili ed alle aree indicati al comma 2 dello stesso articolo.*

L'art. 15 individua quali ulteriori contesti da disciplinare i Siti inseriti nella Lista del Patrimonio Mondiale Universale (WHL) dell'Unesco e stabilisce i conseguenti adempimenti per gli strumenti della pianificazione territoriale, per gli atti di governo del territorio, i piani di settore ed i piani di intervento.

Il Capo V del Titolo 2 disciplina il sistema idrografico della Toscana composto dai fiumi, torrenti, corsi d'acqua, nei suoi elementi biotici, abiotici e paesaggistici. Vengono specificate alcune azioni di tutela nella fascia di 150 metri dei corsi d'acqua che debbono essere garantite dai Comuni fino all'individuazione dei contesti fluviali in conformità alle indicazioni dell'art. 16 co3.

Il Capo VI del Titolo 2, con l'art. 17, definisce la compatibilità paesaggistica delle attività estrattive.

Il Capo VII del Titolo 2 contiene un insieme di disposizioni sull'efficacia del Piano rispetto agli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica, agli interventi da realizzare sugli immobili e sulle aree soggetti a tutela paesaggistica; si specifica la procedura della conformazione e la relativa verifica degli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica, e specificano le modalità di individuazione delle aree di all'art. 143 comma 4, lettere a) e b) del Codice (art. 22).

Il Titolo III della disciplina del Piano definisce la strategia dello sviluppo regionale. In particolare la pianificazione territoriale in materia di commercio e di grandi strutture di vendita (artt. 29-30) ed un altro punto importante è l'introduzione della possibilità di riconversione di aree industriali dismesse anche con destinazione per servizi collettivi e per dotazioni infrastrutturali (art. 28 comma 4).

Inoltre all'interno del Capo II vengono definiti i progetti di paesaggio attraverso la precisazione dei loro contenuti e delle loro finalità (art. 34).

### **Beni paesaggistici sottoposti a tutela ai sensi degli artt. 136 e 142 del D.Lgs 42/2004**

Nel Comune di San Miniato è presente ai sensi dell'art. **136 del D. Lgs 42/04: D.M.02/04/1949, G.U.86 del 1949, "Zona della città di San Miniato e zone circostanti"**

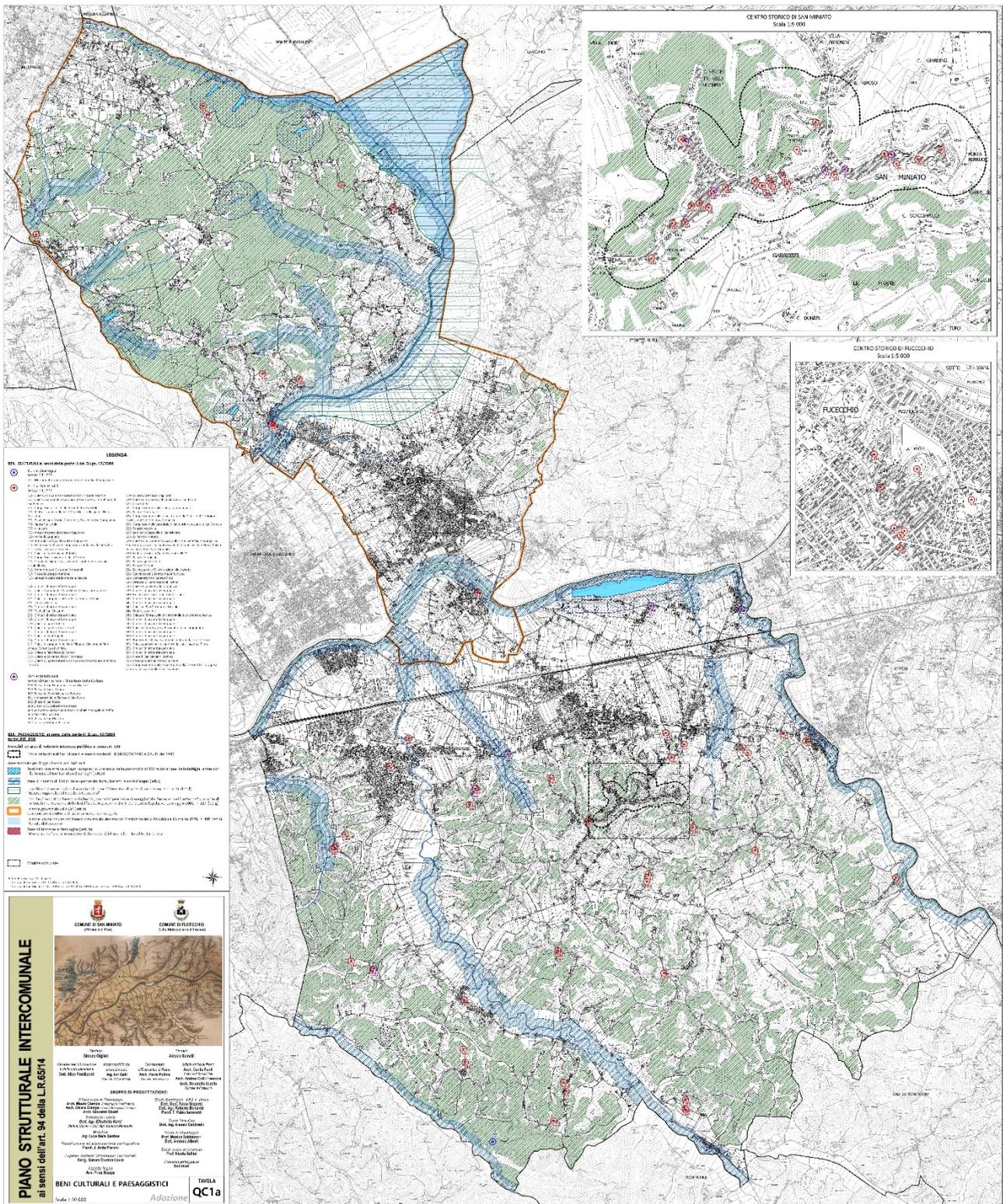
Nell'ambito territoriale *San Miniato Fucecchio* sono presenti ai sensi dell'**art. 142 del D.Lgs 42/04** i Beni paesaggistici tutelati per legge disciplinati all'Elaborato 8B del PIT-PPR quali:

- Articolo 7 – **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. b)
- Articolo 8 - **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. (art.142. c.1, lett. c, Codice);
- Articolo 11 - **I parchi e le riserve nazionali o regionali**, nonché i territori di protezione esterna dei parchi (art.142. c.1, lett. f, Codice);

- **Articolo 12 - I territori coperti da foreste e da boschi**, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227. (art.142. c.1, lett. g, Codice);
- **Articolo 15 - Le zone di interesse archeologico** (art.142. c.1, lett. m, Codice).

In particolare sono recepite le seguenti prescrizioni:

Di seguito viene allegata la cartografia ricognitiva desunta dal PIT\_PPR (cfr anche elaborati del quadro conoscitivo del PSI: **TAVOLA QC1A Beni Culturali e Paesaggistici**).



## ***Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) della Provincia di Pisa e della Città Metropolitana di Firenze***

Il PTCP è l'atto di pianificazione territoriale con il quale la Provincia esercita un ruolo di coordinamento programmatico e di raccordo tra le politiche territoriali della Regione e la pianificazione urbanistica comunale.

### ***II PTCP DELLA PROVINCIA DI PISA***

Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) della Provincia di Pisa è stato approvato con D.C.P. n. 100 del 27.07.2006; successivamente con D.C.P. n. 7 del 13.01.2014 è stata approvata una Variante per la disciplina del territorio rurale.

Ai sensi dell'art. 5 delle Norme del PTCP, il Piano persegue i seguenti obiettivi generali:

- a) la tutela dell'integrità fisica ed il superamento delle situazioni di rischio ambientale;
- b) la tutela e la valorizzazione dell'identità culturale del territorio;
- c) lo sviluppo equilibrato, integrato e sostenibile del territorio, in coerenza con il quadro conoscitivo delle risorse, che fa parte integrante del P.T.C.;
- d) il miglioramento della qualità della vita ed il perseguimento di pari opportunità di vita per tutti i cittadini;
- e) la valutazione preventiva degli effetti territoriali ed ambientali di ogni atto di governo del territorio e la massima sinergia tra i diversi livelli di pianificazione;
- f) l'integrazione delle politiche di settore, territoriali, ambientali, culturali, economiche e sociali.

Tali obiettivi sono assunti come condizioni di ogni scelta di trasformazione fisica e funzionale.

A tale fine promuove, anche attraverso il coordinamento dei piani di settore provinciali e dei piani strutturali e in assenza del piano strutturale, degli altri strumenti di pianificazione comunale:

- l'uso sostenibile delle risorse essenziali;
- la conoscenza, conservazione, la valorizzazione ed il recupero delle risorse naturali, del paesaggio, delle città e degli insediamenti di antica formazione, degli elementi della cultura materiale;
- la riqualificazione formale e funzionale degli insediamenti consolidati e di recente formazione, in particolare, delle aree produttive di beni e di servizi, e l'integrazione, razionalizzazione e potenziamento delle reti infrastrutturali tecnologiche, comprese quelle telematiche;
- il riequilibrio della distribuzione territoriale e l'integrazione delle funzioni nel territorio, nel rispetto dei caratteri storico-insediativi, morfologici, paesaggistici, ambientali e socioeconomici delle diverse aree;
- la valorizzazione delle specificità del territorio rurale e delle sue attività, anche a presidio del paesaggio;
- il miglioramento dell'accessibilità al sistema insediativo e degli standard di sicurezza delle infrastrutture viarie di trasporto, il completamento dei principali itinerari di trasporto e l'integrazione funzionale tra le diverse modalità di trasporto e reti di servizi.

Il Comune di San Miniato rientra nel "Sistema Territoriale Provinciale della Pianura dell'Arno, Sub-sistema " del Comprensorio del Cuoio".

Il Piano si compone di 2 titoli:

- Titolo I "STATUTO DEL TERRITORIO"
- Titolo II "LA STRATEGIA DELLO SVILUPPO"

Il Piano per ciascun sistema individua gli obiettivi specifici per le risorse territoriali quali città ed insediamenti (per questo studio art. 11.2 delle Norme), territorio rurale (art. 11.3) e infrastrutture (art. 11.4). Per le risorse sopra individuate, il Piano riconosce le invarianti e le disciplina l'uso. Vengono qui riportate le invarianti e la loro disciplina d'uso relative al "Sistema Territoriale Provinciale della Pianura dell'Arno".

<b>CITTA' E INSEDIAMENTI</b>	
<b>INVARIANTI (art.12)</b>	<b>DISCIPLINA D'USO (art.13)</b>
12.1.4 la funzione di coesione sociale, espressa da tutti i centri urbani, dai luoghi di incontro, aggregazione, divertimento, benessere, attività fisica.	13.1.3 tutti i centri ordinatori di livello provinciale, primario e secondario in relazione alle funzioni di servizio individuate e della capacità attrattiva, determinano il livello di criticità rispetto all'accessibilità e valutano nel piano per la mobilità, la massima possibile integrazione fra servizi di trasporto pubblico su ferro e su gomma, servizi di trasporto collettivo privati, mobilità automobilistica, mobilità ciclistica, tenendo conto delle possibilità di parcheggio.
12.1.5 la funzione di arricchimento della qualità percettiva del paesaggio urbano rappresentata dal fiume Arno e dal Fiume Serchio e più in generale dai corsi d'acqua interessanti tratti urbani.	13.1.14 i Comuni con centri urbani fluviali dovranno prevedere nei piani strutturali discipline atte a conservare liberi i varchi di accesso al corso d'acqua e le vedute, favorendone la conservazione naturalistica e la fruizione.
12.1.7 la centralità produttiva nel sistema territoriale dei comparti produttivi esistenti: meccanico (Pontedera, Ponsacco, Calcinaia, Bientina, Vicopisano), del legno e del mobile (Cascina-Ponsacco-Lari), del cuoio e della calzatura (S.Croce, S.Miniato, Castelfranco di Sotto, S.Maria a Monte), della cantieristica e di nuove tecnologie presso il Canale dei Navicelli e farmaceutico (Pisa).	13.1.7 i Comuni nel prevedere interventi di trasformazione relativi alla residenza ed alle attività a questa collegate, nonché nella previsione di nuovi insediamenti residenziali o nella previsione di nuovi insediamenti produttivi e per servizi o in ampliamento a quelli esistenti, definiscono le specifiche condizioni alle trasformazioni, in ragione del livello alto, medio o basso di attenzione, rispetto al consumo delle risorse idriche, alla depurazione e riciclo delle acque, alle condizioni dell'aria ed ai consumi energetici., cos&grave come definito agli art.38- 40, ed indicano le risorse economiche necessarie ;
12.1.8 la sicurezza degli impianti a rischio d'incidente rilevante ai fini della tutela della salute e della conservazione delle risorse territoriali ed ambientali sensibili.	13.1.13 costituisce prescrizione per i Comuni di Pisa, Cascina, S.Giuliano Terme, Pontedera, S. Miniato e S.Croce s.A. con impianti a rischio d'incidente rilevante, la corretta pianificazione urbanistica in relazione alle zone soggette agli obblighi di cui agli artt.6,7 e 8 del D.L.gs 334/1999 ed agli elementi territoriali ed ambientali vulnerabili;  13.1.9 delle aree per attività produttive dismesse o poste in ambiti impropri dovrà essere incentivato il recupero, anche per funzioni di servizio (servizi qualificati alle imprese, ricerca industriale, attività espositive, turistico-ricettive, ricreative ecc.);
12.1.9 la funzione ecologica delle vie d'acqua naturali ed artificiali, del verde e dei parchi urbani, degli orti periurbani.	13.1.6 tutti i Comuni, nella formazione dei quadri conoscitivi dei piani strutturali, provvedono -per i centri antichi alla completa sistematica ricognizione tipologica del patrimonio edilizio esistente, al fine di definirne la trasformabilità edilizia ed urbanistica in relazione ai valori presenti, singoli o d'insieme e prioritariamente, mirata al rafforzamento della residenza stabile ed al reperimento di spazi di aggregazione e per servizi compresi quelli ricettivi attentamente dimensionati, anche derivanti dalla dismissione di attività non compatibili;- all'individuazione degli insediamenti prevalentemente residenziali di recente formazione che presentino degrado fisico, urbanistico e socio-economico, nonché degli insediamenti marginali e di frangia radi ed informi , comprese le aree produttive dismesse o utilizzate da attività impropriamente localizzate nei tessuti residenziali, da riqualificare con specifici piani di ristrutturazione urbanistica o con programmi integrati d'intervento, finalizzati al miglioramento della qualità urbana, (qualità urbanistica ed edilizia, recupero degli standard urbanistici, nuove funzioni ed attrezzature d'interesse generale).  13.1.7 i Comuni nel prevedere interventi di trasformazione relativi alla residenza ed alle attività a questa collegate, nonché nella previsione di nuovi insediamenti residenziali o nella

	<p>previsione di nuovi insediamenti produttivi e per servizi o in ampliamento a quelli esistenti, definiscono le specifiche condizioni alle trasformazioni, in ragione del livello alto, medio o basso di attenzione, rispetto al consumo delle risorse idriche, alla depurazione e riciclo delle acque, alle condizioni dell'aria ed ai consumi energetici, casi grave come definito agli art.38-40, ed indicano le risorse economiche necessarie.</p>
<b>TERRITORIO RURALE</b>	
<b>INVARIANTI</b>	<b>DISCIPLINA D'USO</b>
12.2.2 la funzione produttiva delle aree ad esclusiva funzione agricola	13.2.1 per i piani strutturali dei Comuni la preventiva individuazione territoriale delle aree agricole, dei terreni suddivisi tra suoli di prima qualità e terreni con rilevanti infrastrutture agrarie e/o particolari sistemazioni agrarie e le conseguenti individuazioni delle aree ad esclusiva funzione agricola
12.2.4 la funzione ecologica per l'incremento della biodiversità e per la conservazione degli habitat, della flora e della fauna selvatica, della rete costituita dalle Riserve Naturali, dalle A.N.P.I.L., dai Siti d'importanza Regionale (S.I.R.), dai boschi, dalle formazioni vegetazionali lineari, dalle aree di pertinenza e di paesaggio fluvio/lacuale del fiume Serchio, dell' Arno e dei suoi affluenti, dell'ex lago di Sesto e dalle aree umide, dal reticolo della bonifica e dal reticolo idrografico minore, da particolari sistemazioni agrarie (muretti a secco), dalle grotte, dai pascoli e dalle radure, dalle Oasi faunistiche e dalle aree di ripopolamento e cattura, e più in generale, dalle aree agricole, in particolare da quelle a colture estensive	13.2.2 per i piani strutturali la verifica delle risorse agro-ambientali, il censimento di tutti i fabbricati in ambito rurale, in quanto risorsa primaria per soddisfare il fabbisogno edilizio e la redazione di un catalogo delle tipologie insediative e dei caratteri edilizi dei fabbricati. Il quadro conoscitivo dovrà essere pertanto comprensivo dell'individuazione cartografica e dei dati relativi alla consistenza, allo stato di conservazione ed uso legittimo in atto del patrimonio edilizio, anche ai fini del recupero e riutilizzo per attività connesse o integrative dell'agricoltura; la disciplina delle trasformazioni urbanistico-edilizie dei fabbricati schedati, sarà coerente con gli assetti plano-altimetrici e tipologici descritti nel catalogo.
12.2.10 la funzione di ricarica dell'acquifero del Monte Pisano, e delle Cerbaie e dei paleovalvei	13.2.3 Le trasformazioni urbanistiche ammissibili previste dai Piani Strutturali dovranno tendere al recupero e al risanamento conservativo, alla ristrutturazione edilizia senza cambiamento di destinazione d'uso né parcellizzazioni delle unità immobiliari in grado di configurare comunque tali mutamenti sul piano sostanziale del degrado urbanistico edilizio conservando e valorizzando la matrice dell'organizzazione agricola tradizionale e la tipologia prevalente dell'area di riferimento. Il patrimonio edilizio rurale non più utile alla conduzione dei fondi agricoli, può cambiare la destinazione d'uso, con le modalità d'interventi previsti all'art. 43 dalla L.R. 1/2005 e s.m.i, compatibilmente con le funzioni rurali, di cui all'art. 23 del PIT e in ottemperanza a quanto disciplinato dal PTC vigente.
12.2.12 la funzione di preservare la qualità del paesaggio rurale, la riorganizzazione delle risorse naturali agro-ambientali, gli elementi tradizionali del paesaggio agrario e delle infrastrutture storiche tradizionali	
12.2.13 la funzione di tutela della qualità del patrimonio paesaggistico-ambientale caratterizzato da dinamiche naturali e o caratteri fisici, contraddistinto da significatività naturalistica ambientale espresse dagli elementi tradizionali del paesaggio agrario, dalle infrastrutture storiche tradizionali, dalle risorse naturali agro-ambientali	13.2.7 i Comuni nei piani strutturali verificano, assumono e/o integrano la rete ecologica proposta dal P.T.C. e definiscono le modalità integrate d'intervento per attuare la tutela degli ecosistemi della flora e della fauna per le specie target prese come riferimento dal P.T.C.
12.2.15 la funzione di tutela dell'ecosistema dei corpi idrici	13.2.14 per i Comuni fluviali (S.Miniato, S.Croce S.A., Castelfranco di S., S.Maria a Monte, Montopoli V.A., Pontedera, Calcinaia, Vicopisano, Cascina, Pisa, S.Giuliano Terme e Vecchiano, costituisce prescrizione la conservazione dei varchi naturali di accesso al corso d'acqua, e la promozione di azioni coordinate per la fruizione, anche ciclopedonale, delle risorse naturali, per l'attivazione di circuiti d'acqua per finalità ecologiche naturalistiche, scientifiche, sportive e ricreative; in tali ambiti sarà da favorire la costituzione di aree protette, di parchi fluviali urbani, parchi sovracomunali.
12.2.17 la funzione di tutela idrogeologica e geomorfologia della qualità del suolo e della vitalità fruibilità delle sue risorse	
12.2.19 La funzione di conservazione delle visuali panoramiche e paesaggistiche	
12.2.23 la funzione di tutela e salubrità dell'ambiente a sostegno della rinnovabilità attraverso l'uso delle fonti energetiche rinnovabili nel rispetto dei caratteri produttivi e paesaggistici del territorio rurale	
	13.2.15 I quadri conoscitivi dei piani strutturali Comunali recepiranno le perimetrazioni della vigente legislazione regionale per le energie rinnovabili al fine di definire le aree idonee alla localizzazione di impianti alimentati da fonti

rinnovabili.	
<b>INFRASTRUTTURALE</b>	
<b>INVARIANTI</b>	<b>DISCIPLINA D'USO</b>
<p><b>Infrastrutture viarie</b> 12.3.1.3 per la S.R.T.n. 439, il ruolo di direttrice primaria di accesso all'S.G.C. FI-PI-Li e da qui al porto di Livorno, e all'autostrada A11; e alle aree produttive di Ponsacco-Lari, all'area comprensoriale di Pontedera ed al nodo produttivo di Calcinaia, Vicopisano e Bientina; e di collegamento tra il sistema territoriale dell'Arno e quello delle Colline interne e Meridionali.</p> <p>12.3.1.9 la funzione, di struttura caratterizzante il paesaggio agricolo della bonifica e della rete delle vie d'acqua e del principale Canale Emissario del Bientina, e della rete viaria principale e poderale ed in particolare della S.P.n.3 Bientina-Altopascio</p>	<p><b>Infrastrutture per la mobilità'</b> 13.3.2.3 considerare i Piani Urbani della Mobilità e del Traffico come complementi essenziali degli strumenti urbanistici comunali e con loro funzionalmente integrati per gli ambiti caratterizzati da maggiore criticità in termini di modalità.</p> <p>13.3.2.4 individuare azioni finalizzate a liberare da funzioni, impropriamente localizzate, le direttrici stradali esistenti ritenute essenziali per il potenziamento del servizio di trasporto collettivo, per la fluidificazione del traffico e per la mobilità ciclabile, implementando il sistema di parcheggi pubblici e pertinenziali per recuperare le sedi viarie esistenti alla loro funzione primaria.</p> <p>13.3.2.6 salvaguardare i valori territoriali, ambientali e paesaggistici fruibili dagli utenti delle infrastrutture di trasporto, tenendo conto, nella progettazione di nuovi tracciati e potenziamento e ristrutturazione dei tracciati esistenti, della morfologia e dei caratteri delle aree attraversate</p>
<p><b>Infrastrutture ciclabili</b> 12.3.1.20 la funzione di mobilità alternativa urbana ed extra-urbana e la funzione ricreativa del Sistema di percorsi cicloturistici della Pianura Pisana</p>	<p><b>Infrastrutture ciclabili</b> 13.3.2.15 I Comuni definiscono nei piani strutturali la rete extra urbana ciclabile, privilegiando l'uso di poderali, percorsi arginali, sentieri, strade forestali, strade vicinali, integrata con quella urbana di collegamento tra aree residenziali, servizi, aree produttive, parcheggi scambiatori, centri urbani, prevedendo anche l'integrazione con i servizi pubblici di trasporto collettivo su gomma e su ferro</p>
<p><b>Rete di trasporto energia</b> 12.3.2.1 la funzione di assicurare l'approvvigionamento di energia per le esigenze insediative residenziali, produttive e per servizi, attraverso l'incremento dello sfruttamento delle fonti rinnovabili (principalmente fonti endogene, ma anche fonti da biomassa, fonte solare ed eolica) e la produzione, trasformazione e la distribuzione di energia elettrica nel rispetto dei limiti di esposizione ai campi elettromagnetici e delle distanze di sicurezza dagli impianti</p>	
<p><b>Rete degli acquedotti</b> 12.3.2.2 la funzione di approvvigionamento e distribuzione funzionale alle esigenze insediative e produttive nel rispetto della disponibilità della risorsa acqua</p>	<p><b>Rete degli acquedotti</b> 13.3.3.1.1 I Comuni promuovono presso l'autorità competente (A.T.O) per la risorsa idrica la verifica sull'efficienza e l'ammodernamento della rete acquedottistica, ai fini della riduzione delle perdite di rete, in particolare in concomitanza alla realizzazione di interventi di ristrutturazione urbanistica o di nuove previsioni insediative</p>
<p><b>Rete fognaria</b> 12.3.2.3 la funzione di depurazione, riciclo e smaltimento</p>	<p><b>Rete fognaria</b> 13.3.3.2 I piani strutturali contengono specifiche prescrizioni per il Regolamento Urbanistico per la realizzazione della rete duale di smaltimento delle acque reflue e di impianti di depurazione e riciclo, ai fini del risparmio delle risorse idriche, in relazione ad interventi di ristrutturazione urbanistica e/o nuove previsioni insediative.</p>
<p><b>Rete telematica</b> 12.3.2.4 la funzione di assicurare la veicolazione di dati immateriali a servizio degli insediamenti e dei servizi d'interesse sovracomunale, anche per ridurre la necessità di spostamento delle persone.</p>	<p><b>Rete telematica</b> 13.3.3.3 I Piani Urbanistici comunali nel dare attuazione a nuove aree produttive, per servizi e residenziali, o ad interventi di ristrutturazione urbanistica realizzano i cavidotti per l'alloggiamento delle fibre ottiche, in coerenza agli accessi previsti e con le specifiche tecniche del piano provinciale delle reti telematiche</p>

Al Titolo I "Statuto del Territorio", Capo III delle Norme del PTCP viene riportata una disciplina per l'uso sostenibile delle risorse essenziali, trattando anche il sistema acqua (art. 38), il sistema aria (art. 39), il sistema

energia (art. 40), il sistema rifiuti (art. 41), il sistema rumore (art. 42), il sistema radiazioni non ionizzanti (art. 43) e le aziende insalubri e a rischio di incidente rilevante (art. 44).

Il Titolo II "La Strategia dello Sviluppo" definisce ed orienta l'articolazione e le linee di evoluzione dei sistemi territoriali per risorse territoriali (la città e gli insediamenti urbani, il territorio rurale e la rete infrastrutturale), dettando direttive, indirizzi e prescrizioni di cui i comuni devono tener conto in fase di predisposizione degli strumenti di pianificazione comunale.

Rispetto alla possibilità di prevedere nuovi insediamenti a carattere prevalentemente residenziale l'art. 53 delle Norme del PTC specifica che: *"I Comuni, nel prevedere nei piani strutturali la possibilità di nuovi insediamenti a carattere prevalentemente residenziale, definiscono le regole localizzative e conformative ed i rapporti ponderali tra le varie funzioni ammissibili al fine di garantire:*

- *la predominanza della funzione abitativa;*
- *una marcata compresenza di pluralità di utilizzazioni;*
- *l'integrazione tra queste ed i preesistenti insediamenti e infrastrutture;*
- *"privilegiando, la continuità spaziale con i preesistenti insediamenti prevalentemente residenziali, al fine di realizzare, o ricostituire, una sostanziale unitarietà del territorio urbanizzato".*

## **II PTCP DELLACITTA' METROPOLITANA DI FIRENZE**

Il PTCP della Città Metropolitana di Firenze è stato approvato con D.C.P n. 96 del 15/06/1998; successivamente con D.C.P. n. 96 del 11/06/2007 è stata approvata una Revisione del Piano con adeguamento normativo e pianificatorio. Con D.C.P n. 1 del 10/01/2013 è stata approvata la Variante di adeguamento.

Ai sensi dell'art. 1 delle Norme del PTCP, il Piano persegue i seguenti obiettivi generali:

- a) garanzia della conservazione attiva del patrimonio territoriale e delle invarianti strutturali di cui all'art. 1quater ed in particolare la difesa del suolo da rischi comuni e da situazioni di fragilità idraulica e geomorfologica;
- b) tutela e valorizzazione del territorio aperto provinciale sostenendone il carattere prevalentemente rurale;
- c) salvaguardia del carattere policentrico e reticolare degli insediamenti al fine di:
  - 1) contrastare i fenomeni di dispersione urbana e le saldature tra i diversi insediamenti;
  - 2) ottenere effettiva riduzione del consumo di suolo, con particolare attenzione rispetto alla rigenerazione dei contesti periferici ed al ridisegno dei margini;
- d) miglioramento dell'accessibilità agli insediamenti e della mobilità attraverso il potenziamento delle infrastrutture e l'integrazione delle diverse modalità di trasporto, con particolare riguardo al rafforzamento delle reti per la mobilità lenta giornaliera ed alla valorizzazione dei circuiti turistico-fruibili presenti nella provincia fiorentina;
- e) razionalizzazione delle reti, dei servizi tecnologici e delle infrastrutture di interesse provinciale;
- f) promozione del miglioramento delle performance ambientali dei contesti produttivi e della valorizzazione dei sistemi produttivi identitari locali;
- g) tutela, valorizzazione ed incremento della rete ecologica, del patrimonio naturalistico e della biodiversità;
- h) completamento ed innovazione del sistema delle connessioni materiali ed immateriali.

A tale fine

- a) individua l'articolazione del territorio provinciale nei sistemi territoriali;
- b) definisce le invarianti strutturali;

- c) definisce i criteri generali di sostenibilità ambientale delle trasformazioni;
- d) attribuisce valore strategico alla qualità ambientale ed alla specificità dei contesti locali;
- e) promuove la formazione coordinata degli strumenti della pianificazione territoriale mediante i tavoli di coordinamento di area vasta;
- f) contiene le disposizioni per l'adeguamento alle previsioni del piano paesaggistico di cui al Piano di Indirizzo Territoriale (PIT).

Il Piano si compone dei seguenti documenti:

- RELAZIONE GENERALE
- STATUTO DEL TERRITORIO E STRATEGIE DI POLITICA TERRITORIALE
- SISTEMI TERRITORIALI

Il Comune di Fucecchio rientra nel “Sistema Territoriale Provinciale del Valdarno Empolese”. Il Piano, per ciascun sistema individua i caratteri e gli obiettivi specifici, descritti nelle singole Monografie. Ogni monografia contiene:

- una parte descrittiva ed analitica delle dinamiche socio-economiche in atto, della struttura insediativa e di quella produttiva, dei caratteri identitari, degli aspetti storico-geografici ed ambientali;
- una parte che precisa a livello locale la definizione statutaria del territorio aperto e delle invarianti strutturali;
- una parte contenente le linee di indirizzo per il raggiungimento degli obiettivi di qualità per i sistemi residenziali, produttivi ed infrastrutturali.

<b>AREE SENSIBILI DI FONDOVALLE</b>	
<b>INVARIANTI (art.1 quater)</b>	<b>DISCIPLINA D'USO (art. 3)</b>
<p>Aree di estensione e rilevanza sovracomunale caratterizzate da reti naturali o artificiali di drenaggio superficiale, quali fiumi, torrenti, corsi e corpi d'acqua, canali, che nell'insieme costituiscono una componente strutturale di primaria importanza per il territorio provinciale</p>	<p><b>Sono consentiti:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) i servizi e le attrezzature di cui all'art. 24, se risultano compatibili con le caratteristiche idrauliche delle zone;</li> <li>b) interventi e usi strettamente funzionali allo svolgimento delle attività esistenti e riconversioni verso funzioni che abbiano un minor impatto sull'ambito fluviale;</li> <li>c) interventi e usi ulteriori solo se risultano compatibili con gli obiettivi di tutela</li> </ul> <p><b>Obiettivi di tutela:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- mantenimento degli ecosistemi più naturali, con la rimozione o la mitigazione dei fattori di frammentazione e di isolamento e la realizzazione o il potenziamento dei corridoi di connessione ecologica;</li> <li>- impedimento di ogni forma di degrado fisico ed estetico delle sponde fluviali e lacustri, favorendo il recupero di tratti degradati, la rimozione degli elementi deturpanti, il ripristino di condizioni di elevata naturalità;</li> <li>- tutela dei caratteri paesaggistici e dei valori storico-identitari e naturalistici presenti negli ambiti fluviali, come nelle aree limitrofe ai laghi e nelle aree umide, in coerenza con la disciplina paesaggistica contenuta nel PIT;</li> <li>- riduzione del rischio idraulico, mantenimento e miglioramento delle condizioni fisiche ed ambientali esistenti nelle aree naturalmente predisposte alla laminazione delle piene, individuando, se necessario, casse di espansione naturali;</li> <li>- valorizzazione ed intensificazione delle funzioni idrauliche svolte;</li> <li>- ampliamento delle possibilità di fruizione collettiva, compatibilmente con gli altri obiettivi elencati</li> </ul>

	<p><b>Interventi finalizzati:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- al recupero della naturalità della fascia ripariale;</li> <li>- alla conservazione ed eventualmente al ripristino degli ecosistemi fluviali per la presenza di biodiversità e per la loro funzione ecologica;</li> <li>- alla rilocalizzazione delle attività incompatibili;</li> <li>- alla valorizzazione delle infrastrutture esistenti a fini fruitivi;</li> <li>- alla promozione dell'integrazione di politiche tradizionali di protezione dal rischio idraulico con politiche di gestione delle risorse naturali;</li> <li>- alla conservazione ed alla valorizzazione delle zone umide di notevole importanza naturalistica o connotate dalla presenza di biodiversità;</li> <li>- alla garanzia dell'efficacia della rete scolante, anche mediante la conservazione o il ripristino di una ordinata maglia agraria;</li> <li>- alla valorizzazione dei siti naturali di pregio, dei manufatti e degli insediamenti storici,</li> </ul> <p>al recupero, alla conservazione ed alla valorizzazione dei manufatti del sistema insediativo rurale;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- alla riqualificazione degli ambienti urbani, in particolare attraverso il recupero dell'integrazione originaria con l'ambiente naturale, cui restituire valore e ruolo all'interno delle comunità locali.</li> </ul>
<b>TERRITORI CONNOTATI DA ALTA NATURALITA' E QUELLI DESTINATI PRIORITARIAMENTE ALL'ISTITUZIONE DI AREE PROTETTE</b>	
<b>INVARIANTI</b>	<b>DISCIPLINA D'USO (art 10.)</b>
Ambiti del territorio aperto che, per caratteristiche ambientali e naturali, possono essere oggetto di istituzione ad area protetta; essi sono in particolare caratterizzati da singolarità naturale, geologica, florifaunistica, ecologica, morfologica, paesaggistica, di coltura agraria ovvero da forme di antropizzazione di particolare pregio per il loro significato storico, formale e culturale e per i loro valori di civiltà.	<p><b>Sono consentiti:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- nuove edificazioni o trasformazioni urbanistiche solo se congruenti con le caratteristiche indicate nella definizione;</li> <li>- gli edifici esistenti aventi una utilizzazione non congruente con le caratteristiche dell'ambito non possono essere ampliati, salva la loro ristrutturazione al solo fine di garantirne un adeguamento funzionale;</li> </ul>
<b>AREE FRAGILI DEL TERRITORIO APERTO</b>	
<b>INVARIANTI</b>	<b>DISCIPLINA D'USO (art. 11)</b>
Parti di territorio aperto caratterizzate da forme di antropizzazione, testimonianze di colture agrarie, ecosistemi naturali, la cui scomparsa o depauperazione costituirebbe la perdita di un rilevante bene della collettività.	<p>Le politiche devono:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a) prevedere la ricognizione completa delle risorse territoriali ed ambientali presenti nell'ambito, con particolare riguardo alle risorse agroambientali;</li> <li>b) determinare gli interventi necessari per raggiungere le finalità del PTC;</li> <li>c) definire, oltre a quanto indicato nel presente articolo e alle prescrizioni e direttive di cui allo Statuto del territorio, Titolo II par. 2.1.2, eventuali ulteriori indirizzi, criteri e parametri per: <ul style="list-style-type: none"> <li>- la valutazione dei programmi aziendali;</li> <li>- l'individuazione degli interventi di miglioramento fondiario, per la tutela e la valorizzazione ambientale;</li> <li>- l'individuazione degli interventi di sistemazione ambientale da correlare al recupero degli edifici comportante cessazione della destinazione agricola;</li> </ul> </li> <li>d) promuovere la definizione di intese volte alla diffusione di buone pratiche di conduzione agraria per la gestione sostenibile del territorio in agricoltura;</li> <li>e) assicurare la tutela degli insediamenti, della viabilità fondativa, delle componenti agro-forestali, degli oliveti terrazzati residui e il recupero dei vecchi coltivi di castagneto da frutto;</li> <li>f) proporre adeguate iniziative di valorizzazione, rilancio e promozione delle risorse agroalimentari locali.</li> </ol>
<b>AREE DI PROTEZIONE STORICO AMBIENTALE</b>	

INVARIANTI	DISCIPLINA D'USO (art. 12)
<p>Le parti del territorio provinciale che conservano le caratteristiche della struttura insediativa originaria sia nelle forme di organizzazione territoriale sia in quelle tipologiche dei manufatti e degli spazi liberi di pertinenza, nonché particolari aree di singolare bellezza o importanza, sono ricomprese dal PTC tra le aree di protezione storico ambientale</p>	<p>Prescrizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) divieto di nuove costruzioni stabili o provvisorie di qualsiasi tipo, salve le eccezioni di cui alla lettera c),</li> <li>b) divieto di utilizzazione dei terreni a scopo di deposito se non connesso a operazioni di carattere transitorio;</li> <li>c) possibilità di realizzare impianti tecnologici per pubblica utilità e manufatti agricoli di cui sia dimostrata la necessità dai programmi aziendali e di cui non sia possibile la localizzazione esterna all'area;</li> <li>d) possibilità di ampliare gli edifici, in misura non superiore al 10% della volumetria esistente.</li> </ul> <p>Gli ampliamenti devono:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- evitare impatti visivi contrastanti e rispettare le regole tradizionali di insediamento, nonché il rapporto con il contesto ambientale, con gli insediamenti esistenti, con il sistema degli accessi e con gli spazi liberi di pertinenza;</li> <li>- non comportare alterazioni delle caratteristiche morfologiche, strutturali e tipologiche degli insediamenti di interesse storico-culturale;</li> <li>- consentire le sistemazioni esterne (accessi, recinzioni e simili) degli spazi liberi di pertinenza solo quando non pregiudicano l'integrità e la leggibilità della struttura insediativa storica, né alterano la trama della viabilità fondativa.</li> </ul>

## ***Avvio del Procedimento e indirizzi programmatici***

Le Amministrazioni comunali di San Miniato e Fucecchio hanno approvato nel novembre del 2019 lo Schema di Convenzione per la gestione in forma associata della redazione del Piano Strutturale Intercomunale; le due delibere di Consiglio individuano il Comune di San Miniato come Ente Responsabile (capofila) e la Conferenza dei Sindaci come organo di indirizzo politico oltre a definire i compiti dell'Ufficio unico di Piano e la necessaria dotazione di personale.

Con Delibera n. 92 del 19/12/2019 il Consiglio Comunale di San Miniato ha avviato la procedura di formazione del Piano Strutturale intercomunale tra i Comuni di San Miniato e di Fucecchio secondo gli elaborati redatti dall'Ufficio unico di Piano e approvati nella Conferenza dei Sindaci del 12/12/2019.

L'atto di Avvio del procedimento del PSI, redatto a cura delle AC ai sensi dell'art. 17 LR 65/14 individua una pluralità di obiettivi ed azioni che costituiscono indirizzo per la definizione dei contenuti statutari e strategici del Piano; di seguito sono riportati gli obiettivi e le azioni preliminari e programmatiche:

- l'attuazione delle azioni di programmazione e pianificazione di area vasta coerenti con le finalità della legge regionale n. 65/2014, del PIT - Piano Paesaggistico Regionale (al quale conformarsi) e dei relativi PTC delle province di Pisa e di Firenze, per lo sviluppo del territorio di ambito sovra comunale in termini di sostenibilità ambientale, infrastrutturale e socio-economica;
- l'ottimizzazione del coordinamento tra i diversi settori e tipologie d'insediamento, al fine di migliorare l'efficacia degli strumenti urbanistici comunali operativi, per la successiva attuazione di interventi nei diversi sistemi di tipo produttivo, culturale, abitativo, ambientale, logistico, paesaggistico e socio economico;
- la coerenza e la gestione del patrimonio territoriale, promovendo la sua valorizzazione in funzione di uno sviluppo locale sostenibile e durevole;
- la riduzione dei fattori di rischio del territorio connessi alla sua utilizzazione, in particolare del rischio idraulico e della presenza di stabilimento a rischio di incidente rilevante soggetta alla normativa Seveso, con adeguamento al Piano Gestione Rischio Alluvioni (PGRA) e alla legge regionale n. 41/2018, in funzione di maggiore sicurezza e qualità di vita delle persone;
- l'organizzazione e la razionalizzazione del sistema delle infrastrutture e della mobilità, che garantisca l'accessibilità all'intero sistema insediativo e all'intermodalità;
- il miglioramento e la valorizzazione delle connessioni tra i due territori comunali, sia infrastrutturali che ambientali; in particolare il corso del fiume Arno e le due sponde contrapposte, con la presenza di ampi bacini artificiali esistenti e di previsione per la riduzione del rischio idraulico, dovranno essere oggetto di specifiche politiche di riqualificazione e valorizzazione paesaggistica per finalità ricreative, sportive e turistiche, mantenendo i varchi e le visuali, e migliorando l'accessibilità pedonale e ciclabile;
- il recupero e la valorizzazione del patrimonio edilizio storico, dei complessi museali, dei borghi antichi e delle altre emergenze del territorio, anche legato allo sviluppo di offerte turistiche incentrate sulle bellezze naturali e paesaggistiche, nonché sulla qualità enogastronomica locale, in particolare per la presenza del pregiato tartufo bianco;
- la rigenerazione urbana e il marketing territoriale per i centri storici; il Piano Strutturale intercomunale metterà a sistema una serie di linee guida per i progetti tesi alla rigenerazione urbana e alla promozione economica, culturale e turistica dei sistemi insediativi storici;
- la valorizzazione del territorio rurale, la tutela dei livelli di biodiversità esistenti, l'identità paesistica nel suo complesso oltre i singoli confini comunali, limitando l'ulteriore consumo di suolo,

delocalizzando aziende a rischio incidente rilevante, con eventuali e limitati progetti di rigenerazione urbana;

- la valorizzazione delle vie d'acqua e delle zone umide del Padule di Fucecchio, nonché dei Boschi di Germagnana e Montalto;
- lo sviluppo della potenzialità multifunzionale delle aree agricole, coniugando funzioni produttive con funzioni di presidio idrogeologico, ambientale e paesaggistico, anche in funzione della promozione del "turismo integrato" e della "mobilità lenta";
- la valorizzazione della gestione sostenibile delle risorse naturali e paesaggistiche dei territori dei due comuni, dando priorità alla riqualificazione delle parti compromesse o degradate per un loro recupero e rigenerazione;
- l'equilibrio delle relazioni fra i diversi bisogni sociali, attività economiche e produttive, anche attraverso la minimizzazione degli impatti ambientali prodotti dalle attività economiche esistenti e di nuova previsione dell'ambito territoriale di riferimento;
- lo sviluppo di politiche territoriali attente all'innovazione di prodotti e di processo, privilegiando le opportunità economiche e l'innovazione delle attività, così da consentirne lo sviluppo nel tempo;
- la razionalizzazione e riqualificazione del sistema artigianale e industriale esistente, anche mediante implementazione delle aree APEA e delle aree strategiche ad alta tecnologia;
- l'attivazione di tutte le possibili sinergie per il recupero e la valorizzazione dei sistemi insediativi esistenti e previsti, con particolare riferimento alle aree degradate nei centri urbani, occupate da vecchi opifici industriali in stato di abbandono o con utilizzi impropri;
- l'utilizzo dei meccanismi della perequazione urbanistica per la rigenerazione urbana delle aree urbane degradate ed eventuali ipotesi di perequazione territoriale ai sensi dell'articolo 102 della legge regionale n. 65/2014;
- l'attivazione di adeguate forme di partecipazione e attività di coinvolgimento nella formazione del Piano da parte di enti, istituzioni, cittadinanza e organismi rappresentativi delle realtà economiche, sociali e culturali locali;
- la creazione di un portale dedicato esclusivamente all'informazione sull'evoluzione della progettazione del Piano e alla possibilità di ampia partecipazione alla formazione degli atti.

Successivamente nel novembre 2021 è stato affidato l'incarico di redazione del P.S.I. al raggruppamento di professionisti risultato vincitore della procedura di gara indetta dall'Ente.

Tra dicembre 2021 e maggio 2022 si è svolto un articolato processo partecipativo che ha visto l'organizzazione di cinque eventi pubblici (un evento di lancio e quattro eventi tematici) ed ulteriori contributi acquisiti nell'ambito di incontri pubblici organizzati da soggetti pubblici ed associazioni del territorio. Anche a seguito di tale percorso sono stati acquisiti elementi per valutare e verificare le ipotesi di trasformazione fuori dal territorio urbanizzato e pertanto è stato integrato l'Avvio del Procedimento nel 2023 con la richiesta della Conferenza di Copianificazione ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/14.

## ***Il Quadro Conoscitivo***

Conoscere per pianificare un territorio è una operazione complessa che necessita di un **approccio sistemico e interdisciplinare**. Gli aspetti da affrontare sono stati molteplici, tra loro strettamente interdipendenti, e tutti concorrono ai diversi livelli funzionali in cui si articolano le componenti territoriali. Cogliere questa complessità richiede un elevato grado di approfondimento e di specializzazione, da verificare di volta in volta in rapporto agli obiettivi da raggiungere ed alla dimensione di scala.

Uno dei primi obiettivi da perseguire è stato quindi la costruzione di un **quadro conoscitivo unitario e aggiornato del patrimonio territoriale** mettendo a sistema ed integrando, ove necessario, il vasto patrimonio di conoscenze già a disposizione degli Enti nell'ambito degli strumenti di pianificazione vigenti e/o di specifici studi.

Queste conoscenze, opportunamente aggiornate e sistematizzate, costituiscono la piattaforma comune per la costruzione del sistema informativo geografico del Piano. In tal senso, la strutturazione dei dati e dei documenti è elaborata secondo modalità e procedure tali da consentirne il successivo inserimento nella piattaforma web/gis dei due Comuni.

L'implementazione del Quadro Conoscitivo è strettamente interrelata con gli Obiettivi strategici da perseguire, in una logica di interazione dinamica tra conoscenza e risultati attesi, funzionalmente orientata verso la prospettiva del progetto di territorio che si intende promuovere e sviluppare.

Entrando nel merito della stesura del quadro conoscitivo, una prima e fondamentale fase è stata l'acquisizione del **quadro della pianificazione di livello regionale (PIT-PPR) e provinciale (PTC-PTM)** per gli aspetti inerenti i territori comunali, identificando gli indirizzi e le prescrizioni da seguire nella redazione del Piano, con particolare riferimento alla **disciplina paesaggistica**. Ricognizione puntuale degli indirizzi, direttive e prescrizioni degli strumenti di pianificazione sovracomunale (PIT\_PPR, PTM di Firenze e PTC di Pisa) e loro declinazione/approfondimento rispetto all'ambito territoriale dei due Comuni.

La Tavola *QC1a\_ Beni culturali e paesaggistici* ha messo a sistema gli elementi areali e puntuali che identificano i vincoli, in relazione alla parte II del Codice DLgs 42/14, quali: i beni architettonici, archeologici, individuati nel PIT\_PPR oltre ai beni individuati nel sito del Ministero\_vincoli in rete, ed alla parte III del DLgs 42/14, artt. 136 e 142, in sintesi fiumi, laghi, boschi, zone umide (Padule di Fucecchio), zone gravate da uso civico (Comune di Fucecchio., si fa presente che non risulta l'istruttoria di accertamento) .

Allo stesso tempo è stato redatto un documento ricognitivo dove vengono rappresentati i corsi d'acqua fonte PIT\_PPR da geoscopio confrontandoli con l'Allegato *Verifica fiumi torrenti e corsi d'acqua*.

Altro elemento fondamentale è la **ricognizione critica degli strumenti urbanistici comunali vigenti e del loro stato di attuazione**. Il monitoraggio dettagliato e puntuale delle previsioni attuate e non attuate dei due Piani strutturali e Regolamenti Urbanistici consente non solo di effettuare un bilancio qualitativo e quantitativo delle trasformazioni avvenute, ma ci ha fornito elementi utili per leggerne la coerenza e l'attualità rispetto al nuovo quadro strategico da perseguire, fornendo elementi utili anche per l'individuazione, in via definitiva, del perimetro del territorio urbanizzato ai sensi dell'art.4 L.R. 65/14, ovvero quell'ambito organico funzionale alla riqualificazione degli insediamenti esistenti, anche attraverso la dotazione di servizi, la riqualificazione del tessuto e la ricucitura dei margini urbani.

E' stata svolta una approfondita valutazione degli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica vigenti, tale da indagarne gli aspetti "quantitativi" (Sul, alloggi realizzati o non realizzati, standard, piani attuativi convenzionati, non convenzionati, interventi in fase di realizzazione, etc) e "qualitativi":

E' indispensabile infatti individuare le ragioni per le quali alcune previsioni non hanno trovato attuazione, così da garantire maggior efficacia alla pianificazione, in particolare per i processi di rigenerazione già attivati con i precedenti Piani. I risultati di tale analisi sono sintetizzati in specifici elaborati di carattere grafico /tabellare/descrittivo che costituiscono momento preliminare e propedeutico all'elaborazione della proposta urbanistica e sono di supporto alle fasi iniziali del processo valutativo.

Le attività di ricognizione e analisi sono articolate nelle seguenti fasi:

- 1) Monitoraggio dello stato di attuazione dei RU, e dei relativi dimensionamenti rispetto ai PS vigenti;
- 2) Analisi critica delle previsioni non attuate e/o parzialmente attuate (di natura pubblica e privata) e valutazione di coerenza rispetto agli obiettivi del nuovo PSI.

Un contributo significativo è stato fornito dal processo partecipativo, preliminare, gestito dalla Soc. Cop. SocioLab, che ha evidenziato le problematiche/opportunità percepite dalla comunità locale e dai diversi attori del territorio. Rimandiamo in proposito alla Relazione *PIANO\_2\_Percorso di partecipazione per la redazione del nuovo Piano Strutturale dei Comuni di San Miniato e Fucecchio*.

In coerenza con l'approccio interdisciplinare prescelto, **lo studio e l'analisi dello stato delle risorse essenziali del territorio e delle tendenze in atto** sotto il profilo delle relazioni tra i fattori antropici, naturali, paesaggistici, urbanistici, socio-culturali ed economici interesserà i seguenti aspetti:

- Analisi demografiche e socio-economiche, anche al fine della determinazione degli scenari socio-economici dal punto di vista produttivo, turistico, nonché per acquisire dati rispetto alla domanda abitativa attuale e tendenziale, articolata per fasce e tipologie di popolazione, e del correlato fabbisogno di edilizia sociale (con il coordinamento del consulente Prof. Nicola Bellini, ordinario alla Scuola Superiore S. Anna di Pisa);
- Analisi dello stato dell'ambiente (acqua, aria, suolo, energia, rifiuti e attività insalubri) nell'ambito della redazione del Rapporto Ambientale da parte dell'esperto VAS e VINCA;
- Analisi delle componenti naturalistiche con particolare riferimento ai siti di interesse comunitario, rete ecologica, conservazione ecosistemi, ecc (a cura Dott. Geol Fabio Mezzetti e Dott. Agr. Roberto Bonaretti nell'ambito degli studi di supporto a VAS e VINCA);
- Analisi degli aspetti di mobilità in ambito urbano e territoriale con valutazione dello stato di efficienza delle infrastrutture comunali e dei possibili scenari anche in riferimento alle dinamiche di area vasta, nonché lineamenti per la redazione del PUMS;
- Ricognizione dello stato dei servizi pubblici e delle dotazioni di standard urbanistici (verde, parcheggi, scuole, servizi, etc);
- Ricognizione delle infrastrutture e delle opere pubbliche realizzate ed in programma;
- Ricognizione puntuale dei siti e areali archeologici anche potenziali e loro contestualizzazione/inquadramento nel processo di evoluzione della struttura territoriale (con il coordinamento della Prof.ssa Monica Baldassarri, e del Dott. Antonio Alberti);
- Analisi del patrimonio edilizio esistente in ambito urbano ed extraurbano al fine di costituire un quadro conoscitivo, evidenziando i valori storici, tipologici ed architettonici del patrimonio edilizio, quale supporto alla successiva formazione del Piano Operativo;
- Ricognizione delle aree dismesse e degradate sotto il profilo urbanistico, paesaggistico ed ambientale (con particolare attenzione alle concerie ed ai manufatti produttivi dismessi), anche attraverso l'acquisizione delle *schede Rigenerazione urbana di aree degradate in Ponte a Egola-San Miniato-Censimento del patrimonio edilizio produttivo ad ex uso conciaro nel perimetro del territorio urbanizzato di Ponte a Egola*, elaborate dal Dott. Tommaso Pannocchia;
- Aggiornamento dell'uso del suolo agronomico e forestale (a cura della Dott. Agr. Elisabetta Norci)

- Ricognizione delle attività agricole e non agricole in Territorio rurale (Aziende, strutture turistiche, etc).
- Ricognizione dei percorsi minori già valorizzati (es. Francigena) e tracciati da riscoprire;
- Verifica delle previsioni urbanistiche dei Comuni contermini al fine di promuovere azioni di coordinamento, soprattutto per le tematiche collegate al sistema infrastrutturale ed ai servizi.

Particolare approfondimento è stato svolto per il territorio rurale (cfr. *Relazione Territorio rurale paesaggio e biodiversità* a cura della Dott.Agr. Elisabetta Norci) quale risorsa essenziale sia per la dimensione economica che sociale del territorio. La concatenazione tra agricoltura, paesaggio e struttura storica del territorio evidenzia il ruolo strategico di questa componente territoriale. In una visione del paesaggio quale “ambiente di vita, così come percepito dalle popolazioni” (Convenzione Europea del Paesaggio) vengono ricondotte, secondo un sistema di relazioni, le specificità territoriali (non solo insediative), analizzate nella loro logica di formazione ed evoluzione, dall’archeologia alla contemporaneità. Tale analisi pluridisciplinare vede il contributo sinergico dei vari esperti (urbanista, agronomo, forestale, naturalista, archeologo, economista, ecc.).

Da qui, in questo contesto di “sistema” e di apporti pluridisciplinari sono individuate le **emergenze, le potenzialità e le criticità**. Tali risultanze, rappresentate nella *Tavola QC 9 Valori e criticità*, costituiscono i capisaldi per l’individuazione del patrimonio territoriale e l’elaborazione delle strategie dello sviluppo sostenibile.

Nella costruzione del Quadro Conoscitivo particolare attenzione è rivolta alla **stretta integrazione con gli elementi emergenti dagli studi geologici ed idraulici**, con riferimento anche agli aspetti di vulnerabilità rispetto alle azioni sismiche. Si sottolinea che, specialmente nel contesto della Piana dell’Arno, gli aspetti idraulici sono fondamentali in un’ottica di conoscenza e di programmazione territoriale.

Sulla base dei risultati dello Studio idraulico del fiume Arno approvato dall’Autorità di bacino distrettuale dell’Appennino settentrionale nell’ottobre 2023, sono state eseguite dall’Ing. Idraulico Alessio Gabbrielli le verifiche sul reticolo idrografico minore, ed è stato pertanto possibile definire le pericolosità idrauliche riferite al nostro contesto.

L’inquadramento conoscitivo è allargato al **contesto comprensoriale** al fine di rileggere ed approfondire gli aspetti comuni, le differenze e le interconnessioni sotto il profilo territoriale, ambientale, urbanistico, con il contesto d’area. Sotto questo aspetto l’ambito territoriale in oggetto potrà rafforzare e valorizzare le proprie specificità in un sistema di relazioni funzionali e territoriali di area vasta ed in sinergia con i territori vicini.

La costruzione del quadro conoscitivo costituisce dunque premessa e condizione per l’organico **recepimento delle disposizioni statutarie del PIT-PPR**. Infatti l’adeguamento e la conformazione del Piano Intercomunale al PIT-PPR non costituisce un passaggio formale ma un momento di **riconoscimento e valutazione critica dello stato e delle potenzialità del Patrimonio Territoriale**, inteso come “l’insieme delle strutture di lunga durata prodotte dalla coevoluzione fra ambiente naturale e insediamenti umani, di cui è riconosciuto il valore per le generazioni future” comprendente la struttura idrogeomorfologica, ecosistemica, insediativa e agroforestale del territorio.

All'interno del quadro conoscitivo si evidenziano, in particolare, i seguenti studi specialistici, ai quali si rinvia per la consultazione nel dettaglio:

- **Aspetti storico-archeologici**

Gli studi relativi alla parte storico-archeologica, ai quali si rimanda, sono stati svolti a cura del Prof. Monica Baldassarri e del Dott. Antonio Alberti.

In particolare fanno parte integrante del quadro conoscitivo i seguenti elaborati:

*Studi storico-archeologici, relazione generale*

*Allegato 1 – Glossario*

*Allegato 2 - Tavole di immagini*

*Schedatura dei siti archeologici e unità topografiche - San Miniato*

*Schedatura dei siti archeologici e unità topografiche – Fucecchio*

*Documentazione fotografica d'archivio*

Documentazione cartografica:

- *QC2a\_Siti di interesse storico-archeologico per ambito cronologico\_San Miniato*
- *QC2b\_Siti di interesse storico-archeologico per ambito cronologico\_Fucecchio*
- *QC2c\_Potenziale archeologico\_San Miniato*
- *QC2d\_Potenziale archeologico\_Fucecchio*
- *QC2e\_Rischio archeologico\_San Miniato*
- *QC2f\_Rischio archeologico\_Fucecchio*

- **Quadro socio-economico**

Lo studio socio-economico di supporto alla pianificazione urbanistica è stato svolto a cura del Prof. Nicola Bellini:

*Relazione analisi socioeconomica dei Comuni di San Miniato e Fucecchio*

- **Territorio Rurale e Paesaggio**

Gli studi relativi al territorio rurale e al paesaggio di supporto alla pianificazione urbanistica sono stati svolti a cura della Dott.ssa Agr. Elisabetta Norci. In particolare fanno parte integrante del quadro conoscitivo i seguenti elaborati:

*Territorio rurale paesaggio e biodiversità\_Relazione e disciplina*

*Elaborati cartografici:*

- *QC4 Carta dell'uso del suolo agroforestale*
- *PR6 - Patrimonio territoriale: la struttura agroforestale*

- **Studi geologici e sismici di supporto alla pianificazione**

Gli studi geologici e sismici di supporto alla pianificazione urbanistica sono stati svolti a cura del *Dott. Geol. Fabio Mezzetti*. In particolare fanno parte integrante del quadro conoscitivo i seguenti elaborati ai sensi del DPGR 5/R/2020 :

- *- Relazione geologica e sismica*
- *- Dati di base*

- - *Tav. SG.01 a-b-c Carta geologica*
- - *Tav. SG.02 a-b-c Carta geologico-tecnica*
- - *Tav. SG.02.1 a-b Sezioni geolitologiche*
- - *Tav. SG.03 a-b-c Carta delle indagini e dei dati di base*
- - *Tav. SG.04 a-b-c Carta geomorfologica*
- - *Tav. SG.10 a-b-c Carta idrogeologica*
- - *Tav. SG.11 a-b-c Carta della pericolosità geologica*
- - *Tav. SG.12 a-b-c Carta delle MOPS*
- - *Tav. SG.14 a-b-c Carta delle frequenze fondamentali*
- - *Tav. SG.15 a-b-c Carta della Pericolosità sismica locale*

- **Studio idraulico di supporto alla pianificazione urbanistica**

Gli studi idraulici di supporto alla pianificazione urbanistica sono stati svolti a cura dell'Ing. Alessio Gabbrielli. In particolare fanno parte integrante del quadro conoscitivo i seguenti elaborati:

- *Tav. SG.05 a-b-c Carta della pericolosità da alluvioni*
- *Tav. SG.06 a-b Carta della magnitudo idraulica*
- *Tav. SG.07 a-b Carta dei battenti*
- *Tav. SG.08 a-b Carta della velocità della corrente*
- *Tav. SG.09 b Carta delle aree presidiate da sistemi arginali, comprensiva delle aree di fondovalle fluviale*

- **Valutazione Ambientale Strategica (VAS) e VINCA**

Gli studi di supporto alle valutazioni ambientali e di incidenza sono stati svolti dal *Dott. Geol. Fabio Mezzetti* e dal *Dott. Agr. Roberto Bonaretti*, con i seguenti elaborati:

- *Rapporto di Valutazione Ambientale Strategica (VAS)*
- *Rapporto di Incidenza Ambientale (VINCA)*
- *Tav. QC3a Carta degli ecosistemi: biodiversità (in scala varia)*
- *Tav. QC3b Carta uso del suolo: emergenze ambientali (in scala varia)*
- *Tav. QC3c Struttura del paesaggio (in scala varia)*
- *Tav. PR 1 La struttura idrogeomorfologica (in scala 1:45.000)*
- *Tav. PR 2 La struttura ecosistemica (in scala 1:45.000)*

- **Ricognizione patrimonio edilizio oggetto di degrado**

All'interno del quadro conoscitivo è stato inoltre acquisito lo studio conoscitivo elaborato dal *Dott. Tommaso Pannocchia* nell'ambito della sua tesi di laurea magistrale in pianificazione e progettazione della città e del territorio:

- *Rigenerazione urbana di aree degradate in Ponte a Egola-San Miniato-Censimento del patrimonio edilizio produttivo ad ex uso conciaro nel perimetro del territorio urbanizzato di Ponte a Egola*

In sintesi, gli **elaborati relativi al quadro conoscitivo**, oltre agli studi specialistici, ai quali rimandiamo, sono:

- Relazione analisi socioeconomica dei Comuni di San Miniato e Fucecchio
- Studi storico-archeologici, relazione generale
- Allegato 1 – Glossario
- Allegato 2 - Tavole di immagini
- Schedatura dei siti archeologici e unità topografiche - San Miniato
- Schedatura dei siti archeologici e unità topografiche – Fucecchio
  
- Territorio rurale paesaggio e biodiversità - Relazione e disciplina
  
- Rigenerazione urbana di aree degradate in Ponte a Egola-San Miniato-Censimento del patrimonio edilizio produttivo ad ex uso conciarario nel perimetro del territorio urbanizzato di Ponte a Egola.
  
- Elaborati cartografici:
  - QC1a - Beni culturali e paesaggistici
  - QC1b - Vincoli sovraordinati e zone di rispetto
  - QC2a - Siti di interesse storico-archeologico per ambito cronologico - San Miniato
  - QC2b - Siti di interesse storico-archeologico per ambito cronologico – Fucecchio
  - QC2c - Potenziale archeologico - San Miniato
  - QC2d - Potenziale archeologico – Fucecchio
  - QC2e - Rischio archeologico - San Miniato
  - QC2f - Rischio archeologico – Fucecchio
  - QC3a - Carta degli ecosistemi: Biodiversità
  - QC3b – Carta dell’uso del suolo Emergenza ambientale
  - QC3c – Struttura del paesaggio
  - QC4 Carta dell'uso del suolo agroforestale
  - QC5 - Struttura Insediativa di matrice storica
  - QC6 - Evoluzione cronologica del sistema insediativo
  - QC7a - Attuazione RU comune Fucecchio
  - QC7b – Attuazione RU comune San Miniato
  - QC8 - Rete delle infrastrutture e dei servizi
  - QC9 - Valori e criticità
  
- *Allegato: Elaborato di supporto relativo alle esclusioni delle zone omogenee A e B*
- *Allegato: Elaborato di coerenza PIT-PPR – Verifica fiumi, torrenti e corsi d’acqua*

## **Brevi cenni storici che delineano i rapporti delle due città' nei secoli**

a cura dell'Arch. Sandra Maltinti

I luoghi vantano origini millenarie ed insediamenti in tutte le epoche storiche, ma fu a partire dal medioevo che i territori della Valdelsa e del Valdarno acquistano una vitalità notevole.

### **SAN MINIATO**



Francesco Maria Galli Angelini – veduta di San Miniato – palazzo comunale

Fin dal suo insediamento, che sembra risalire all'epoca longobarda, San Miniato, ha sfruttato la vicinanza che la separa da Pisa, Firenze, Lucca, Pistoia, Siena e la sua posizione elevata, che la rendeva lontana da ogni pericolo di scorribanda.

La prossimità alle arterie viarie, sia di terra che di acqua, dove si svolgeva la gran parte del traffico mercantile e la possibilità di applicare dazi sulle merci che transitavano nel suo territorio, la fece diventare ben presto un centro commerciale e politico.

Il toponimo "San Miniato" è attestato dal 783, anno in cui si descriveva l'edificazione ad opera di alcuni aristocratici lucchesi di tradizione longobarda di un oratorio posto sul crinale, dedicato a San Miniato, che oggi corrisponde alla chiesa di San Francesco.

Sul finire dell'VIII secolo esisteva una "curtis" che poi fu fortificata; si tratta della parte più vecchia, compresa nell'area che successivamente fu detta di Castelvecchio.

Ma è intorno all'anno mille che, grazie all'alleanza con l'imperatore germanico, che ne fece sede dell'amministrazione imperiale, che si sviluppò lungo il crinale, erigendo mura, il palazzo imperiale, il palazzo comunale, le abitazioni signorili e venne contornato da quelle fuori le mura.

Dagli anni trenta del secolo XI vi sono testimonianze della presenza di un vicario tedesco e di una residenza del sovrano Federico Barbarossa, sede che rivestiva importanza politica per l'imperatore, data la sua vicinanza con le altre città stato.

Tra il XI e il XIII secolo nei territori a Nord della Valdelsa lungo il fiume Arno, si succedettero le più importanti famiglie della Toscana: i Cadolingi dominavano il Castello di Montelupo, il Castello di Fucecchio e poi i Conti Guidi che conquistarono il Castello di Montelupo, strappandolo ai Cadolingi, il Castello di Vinci e il Castello di Cerreto Guidi, che si chiamò così proprio in onore di questa famiglia, ed avevano feudi a Empoli e Castelfiorentino, Certaldo, invece il Castello di Capraia, si trovava sotto il dominio del Conti Alberti di Prato.

Durante il secolo XII San Miniato divenne centro militare e politico funzionale all'impero, accrescendo il suo aspetto architettonico ed urbanistico, destinando la rocca alla guarnigione ed erigendo alte mura a difesa.

Le famose lotte tra guelfi (filo-papali) e ghibellini (filo-imperiali) del XIII secolo, portarono i sanminiatesi a distaccarsi dal potere imperiale e a proclamarsi libero comune, con statuto proprio. San Miniato era una città fortificata e divisa in terziari con gruppi di uomini armati a difesa, ma le famiglie notabili erano perennemente in lotta per la supremazia e la città passava ora da una parte, ora dall'altra.



*Guelfi che negano il rientro dei ghibellini - dalle cronache di Giovanni Villani*

La fortuna e lo sviluppo di San Miniato furono agevolate soprattutto dai traffici mercantili che derivavano dalla Via Francigena - un'arteria di importanza internazionale lungo la quale si spostavano i pellegrini che dal nord Europa si dirigevano a Roma.

Nel Medioevo era consuetudine per i credenti **recarsi nei luoghi considerati sacri per la fede**, rappresentati dal Santuario di San Giacomo da Compostela, da Roma e da Gerusalemme, la città santa per eccellenza. La Via Francigena o Romea **era una delle strade più importanti d'Europa**, partiva da Canterbury e terminava a Roma.

**La Via Francigena**, anche tutt'oggi, nel tratto che passa per la Toscana, il Valdarno e la Valdelsa, ha **diverse varianti di percorso** e attraversa lo splendido paesaggio della campagna ancora incontaminato, toccando veri e propri luoghi di culto con i suoi tesori d'arte e cultura.

In quel periodo i terreni vengono coltivati e gli insediamenti abitativi crescono. La vitalità umana si riflette nella nascita dei primi lavori artigianali come la lavorazione del vetro e della ceramica, mentre nel resto del territorio rimangono agricoltura e allevamento.

Il governo comunale sanminiatese, che pur non perdeva occasione di dimostrare le proprie tendenze indipendentistiche, ottenne nel 1217 da Federico II la donazione del borgo e lo spostamento verso il colle della strada di pianura, consolidando così l'egemonia di San Miniato sulle valli circostanti e permettendo la riscossione del pagamento di cospicue gabelle.

Tra il 1220 ed il 1250 la pieve di San Miniato (duomo) assunse le caratteristiche architettoniche che conserva tutt'oggi, ponendosi come bell'esempio di romanico valdelsano.

### *Piazza del Duomo*

I notabili continuavano a combattere la loro diatriba interna, cercando di allearsi ora con Firenze, ora con Pisa, minacciati dalla vicina Lucca, che cercava di consolidare la sua influenza sui territori della pianura; l'eccesso di filo-fiorentinismo dimostrato dai maggiori di San Miniato portò Federico II a distruggere le case-torri appartenenti alle maggiori stirpi locali.

Alla morte dell'imperatore, nel 1250, i sanminiatesi passarono dalla parte dei Guelfi, ma seguendo opportunismo politico ed economico un decennio più tardi si riscoprirono ghibellini e così continuarono con alterne vicende e cambiamenti di campo; all'epoca infatti, il territorio era il teatro preferito degli scontri tra le città-stato della Toscana: Firenze, Pisa, Siena, Pistoia, Lucca, Volterra e San Gimignano.

Nel 1346 il popolo di San Miniato concesse la *"signoria e guardia della loro terra al comune di Firenze per cinque anni,"* ma le famiglie notabili erano ancora in discordia tra loro e nel 1370 l'esercito di Firenze entrò in città alla guida di un sanminiatese.

Nel 1371 San Miniato si sottomise a Firenze, che prese possesso dei luoghi fortificati e riformò lo statuto ed il sistema giudiziario.

Risultarono determinanti della caduta di San Miniato le spaccature interne al ceto dirigente locale e da allora la città divenne terra di conquista e seguì le sorti di Firenze, che sostituì lentamente l'antico notariato locale con uomini fidati consolidando la propria posizione dominante.

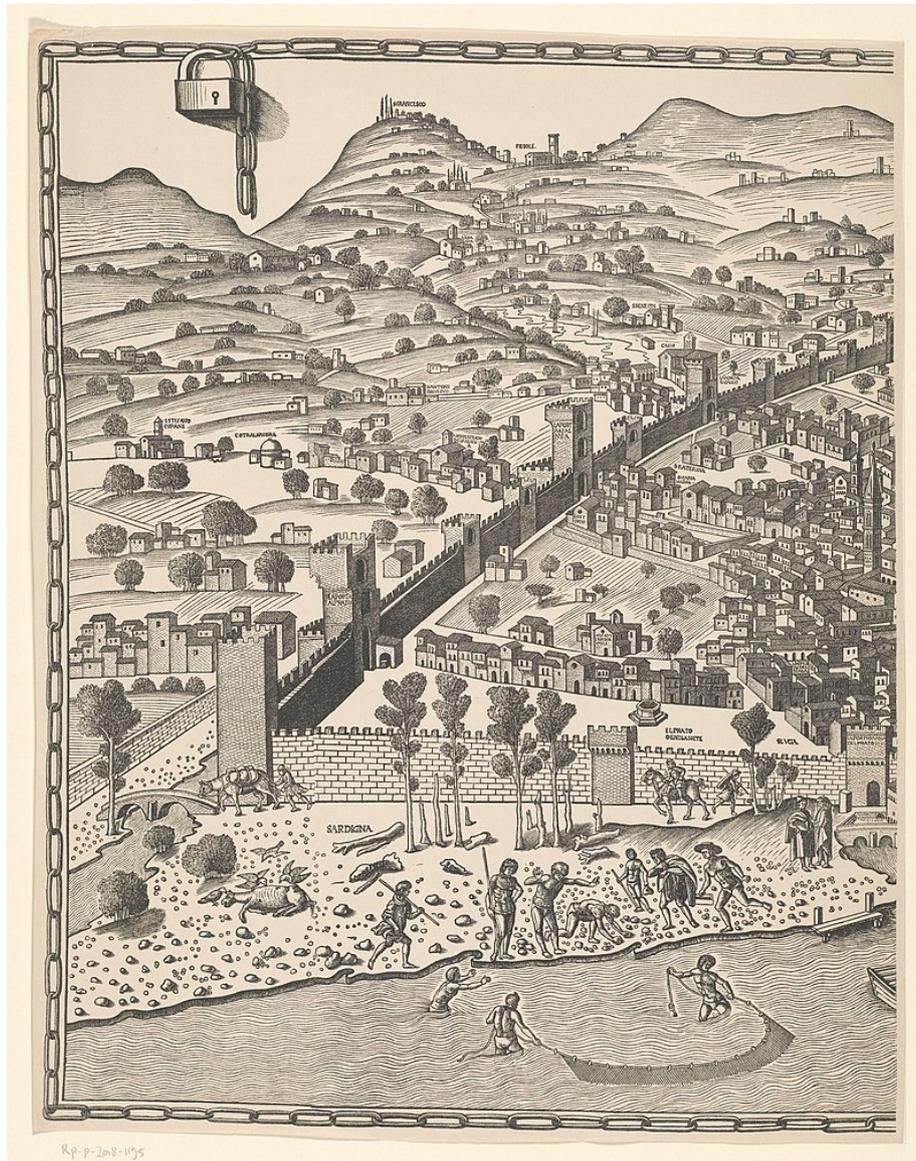
Oltre alla forza Firenze dispiegò un'accorta politica matrimoniale, premessa per formare nuovi cittadini sanminiatesi ed una nuova classe dirigente e si radicò anche nella chiesa locale, incentivando la crescita e l'importanza della città e mirando anche di ottenere per San Miniato la cattedra episcopale.

Si ebbe così una lenta ma inesorabile "occupazione" delle famiglie fiorentine. Queste famiglie, data la grande svalutazione delle terre, acquistarono grandi appezzamenti di terreni, organizzando l'agricoltura e mettendola a reddito. L'organizzazione agraria cambiò radicalmente, vennero costruite fattorie, le terre furono divise in poderi e assegnate "a livello" a famiglie coloniche.

Con il contributo delle vecchie famiglie e dei nuovi proprietari terrieri cittadini, rifiorirono e sorsero ex-novo fortificazioni di ridotte dimensioni, case-forti e, torri e palazzi adattati allo scopo, per tenere i lavoratori il più possibile vicino alle terre, offrendo loro, in ogni momento, protezione e difesa a fronte di un clima di emergenza e di violenza ormai generalizzato, in quanto la ritorsione sulle proprietà ed i beni nelle campagne costituiva sempre e comunque la forma di rappresaglia più diffusa, sia che si trattasse di ragioni politiche, sia di vere e proprie faide di ambito familiare.

Per questo, tra la fine del XIV secolo ed i primi decenni di quello successivo, la costruzione o il ripristino di fortificazioni private conobbe un momento di forte vitalità e si formò una rete di punti rifugio riservati dai proprietari ai propri lavoratori in un sistema integrato a quello dei castra e dei fortilizi; questo permetteva anche un capillare controllo del territorio.

Ma i fiorentini costruirono anche ville signorili come la villa di Castellonchio, villa di Collebrunacchi, La Casaccia ed altre che testimoniano la moda imperante di sfoggiare la propria importanza economica e politica realizzando nei propri possedimenti costruzioni che sembravano castelli, anche se giuridicamente non potevano esserlo.



*Francesco di Lorenzo Rosselli - particolare della Carta della Catania*

Dopo numerosi tentativi, finalmente nel 1622 il papa Gregorio XV firmava il privilegio di erigere la diocesi, attribuendo a San Miniato il titolo di città, con il riconoscimento dell'Arcivescovato. La Diocesi segnò l'inizio di un cambiamento straordinario svincolando il paese dalle logiche di gestione del potere che per secoli avevano manovrato le famiglie eminenti, richiamando ed ospitando uomini di alta levatura intellettuale che vitalizzarono la società.

Con l'inizio del XVIII secolo, per merito delle riforme del Granduca di Toscana Leopoldo I di Lorena, venne dato un nuovo impulso all'economia del territorio, determinato anche dalla realizzazione di importanti vie di comunicazione e sviluppando i contatti con le più famose città della Toscana, in particolare realizzando la ferrovia Leopolda tra Firenze e Pisa e costruendo il ponte sul fiume Arno.

L'evento più significativo del '700 fu la costruzione del grandioso santuario del Santissimo Crocifisso e l'inizio di un processo educativo originato dal clero che si fondava sulla formazione dei sacerdoti, dei laici adulti e dei fanciulli, portando l'episcopato ad essere punto di riferimento nello sviluppo della società cittadina.

Il granduca Pietro Leopoldo era intenzionato a riformare le istituzioni civili, ma anche quelle ecclesiastiche, cercando di raggiungere una moralizzazione ed una autonomia della chiesa regionale rispetto a Roma, ma, nonostante il privilegio di sottoporre al papa i nomi dei cardinali per le sedi vescovili mancanti, non raccolse l'entusiasmo dei vescovi toscani, che rimasero prudenti e tendenzialmente contrari alla politica granducale.

Il suo successore, Ferdinando III, andò in senso opposto a quello seguito dal padre, ma in Toscana arrivò l'invasione francese; era l'epoca della grande rivoluzione ed il generale Bonaparte si recava a San Miniato nel 1797, in visita ad un prozio, il canonico Filippo Bonaparte.



*Egisto Sarri – l'ingresso di Napoleone a San Miniato*

Il soggiorno di Napoleone finì per alimentare gli entusiasmi giacobini, si bruciarono i libri che declamavano il catalogo della nobiltà cittadina e si atterrarono gli stemmi regi e gentilizi.

La repubblica però ebbe vita breve e durò solo fino alla nascita del Regno di Etruria, assegnato da Napoleone Bonaparte a Ludovico di Borbone, ma anche se questo regno durò solo sei anni, lasciandosi alle spalle la soppressione di Enti e congregazioni pie, ordinate dal governo francese.

La Restaurazione riportò in vita le istituzioni leopoldine e San Miniato si riappropriò del suo territorio, ma, la documentazione stilata da Pietro Leopoldo, nel 1789, sullo stato della comunità descrive la città come *“molto spopolata, povera senza industria né commercio veruno”*, da quando il traffico della strada si era spostato a valle ed una epidemia si era sparsa nel territorio.

Alcune novità favorevoli si concretizzarono all'epoca di Leopoldo II con la costruzione di opere pubbliche legate alla nuova sede del tribunale nel 1838 e alla pretura nel 1850, nonché alla nascita dell'Accademia degli Euteleti. La comunità accademica si prefiggeva di divulgare ed approfondire la conoscenza scientifica, attività che la condusse ad "esportare" oltralpe i risultati scientifici toscani.

Nel 1860 i sanminiatesi votarono a favore dell'annessione al regno di Sardegna, ma non sembra che la città abbia conosciuto un periodo di particolare rilievo sotto il profilo storico all'epoca della monarchia sabauda.

Nel 1925 San Miniato passò dalla provincia di Firenze a quella di Pisa, in un periodo di fiorente agricoltura, fino alla crisi economica e finanziaria degli anni trenta.

È del 1944 "l'eccidio del duomo" che causò la morte di sessanta civili che si erano ivi rifugiati. Il medio Valdarno era stato a sua volta teatro di feroci episodi, come quello noto come "l'eccidio del padule di Fucecchio".

La rinascita post bellica condusse San Miniato a diventare capoluogo di un distretto attivo ed economicamente vivace; ed è in questa reazione di creatività che viene fondato l'Istituto del Dramma Popolare, che ancor oggi continua ad espletare la sua funzione.

Anche se nel tempo, sono diminuiti alcuni tipi di colture e si sono ridimensionati gli allevamenti, restano ancora importanti le coltivazioni di oliveti e vigneti con la produzione di olio e vino che ogni anno richiamano grandi flussi turistici da tutto il mondo, in particolare dai vicini stati europei e dagli Stati Uniti, che, attratti anche dalle produzioni artigianali di grande qualità, vengono alla scoperta delle antiche tradizioni culturali e gastronomiche ancora vive negli abitanti.



*Spettacolo del Dramma Popolare*

## FUCCCHIO

Un luogo chiamato *Ficeclum/Figiclum* compare con sicurezza nelle fonti scritte a partire dai primi anni del secolo XI. Con quel toponimo si indicava l'area compresa fra il rilievo di Fucecchio e l'Arno che al tempo passava più vicino al paese. Qui esisteva un oratorio dedicato al Salvatore, fondato dal conte Cadolo dei Cadolingi e trasformato in monastero intorno al Mille.

Nel 1187, quando Enrico VI autorizzò la costruzione di un *castrum* sul colle di *Ficechi*, si circondò di mura il piccolo rilievo includendo anche l'abbazia dei conti, che era sempre rimasta all'esterno del castello cadolingio.

Di questo castello del XII secolo non rimangono che pochi indizi: la *Porta vecchia*, localizzata nell'attuale Piazza Niccolini, era sicuramente una delle porte di questo secondo circuito murario. In corrispondenza di questo accesso convergevano le strade che arrivavano dalla Valle dell'Arno, prima fra tutte la Francigena.

La strada Francigena o Romea, una volta passato l'Arno, proseguiva in direzione di Fucecchio, entrava nel castello dalla porta che poi sarà detta *Porta vecchia* e usciva sul lato opposto per proseguire verso il ponte di Cappiano e poi per le Cerbaie. Lungo le strade che partivano dalle porte del castello si formarono, nel corso del Duecento, i borghi delle future "contrade" di Fucecchio divenuto ormai centro in forte espansione.

Si è già accennato all'importanza di questa via di comunicazione per le comunità che erano lambite; all'epoca era la più importante strada che dall'Europa occidentale conduceva fino a Roma proseguendo poi per la Puglia dove si trovavano i porti di imbarco per la Terrasanta, meta dei pellegrini e dei crociati.

Attraverso il pellegrinaggio, il viandante si purificava perché il cammino terreno, in mezzo a tutte le privazioni e gli ostacoli della vita quotidiana, diventava il simbolo del cammino dell'uomo verso la Vita Eterna e si sarebbero guadagnati così il paradiso.

Il territorio era il teatro preferito degli scontri tra le città-stato della Toscana: Firenze, Pisa, Siena, Pistoia, Lucca, Volterra e San Gimignano ed era necessario occuparsi della difesa e così, alla fine del duecento si costruì una nuova cerchia di mura a difesa del borgo che nel frattempo si era espanso.



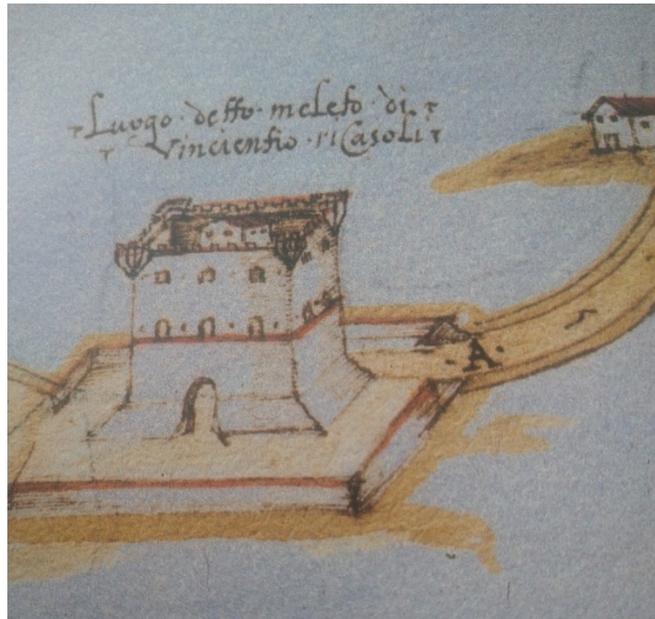
Questa politica di generale “militarizzazione” fu perseguita da molte città stato nel tentativo di controllare la crescente pressione di Firenze, che stava espandendo il suo potere economico e militare.



Nell’ultimo quarto del Duecento la nuova cerchia muraria era già quasi compiuta ed era realizzata per lo più in mattoni ma non mancavano eventuali restauri in terra, oppure elementi lignei in aggetto sulla sommità (bertesche). Vi si aprivano sei porte, tutte localizzabili ancora oggi nel disegno della città, anche se non ne rimane traccia materiale.

L’impegno di fortificare l’intero abitato di Fucecchio rispondeva ad un progetto più ampio volto a controllare le comunicazioni terrestri in un punto in cui il percorso era necessariamente reso obbligato da una serie di nodi, ovvero l’attraversamento dei corsi d’acqua: il ponte sull’Arno e il ponte sull’Usciana (Cappiano).

Anche queste due strutture di strada vennero potenziate: il ponte sull’Arno fu ricostruito in pietra nel 1261 e difeso da una torre aggiunta nel 1282. L’anno prima anche il ponte di Cappiano era stato dotato di una torre difensiva.



Questo articolato sistema di controllo fu verosimilmente messo in campo dalla città di Lucca che intendeva così porre un freno alle mire espansionistiche di Firenze. Dal 1220 al 1249 Firenze, sebbene lacerata da discordie interne, continuò progressivamente ad allargare i suoi confini portando guerra ad Arezzo, Siena e Poggibonsi, dopodiché attaccò Pisa.

Fucecchio prosperava, si ingrandiva e acquistava prestigio, ma temeva l'espansione dei fiorentini.

Dopo la morte di Federico II nel 1250, il suo successore, Corrado IV affidò la reggenza a Manfredi, ma in questo periodo di interregno, i guelfi presero il sopravvento e così quasi tutti i comuni della Toscana si coalizzarono contro Firenze. Gli scontri armati tra le due fazioni si risolsero con la sconfitta dei Senesi, nel 1254, seguita da quella dei Pisani e degli Aretini, che dovettero accettare l'alleanza con Firenze.

Le famose lotte tra guelfi (filo-papali) e ghibellini (filo-imperiali) del XIII secolo avevano portato alla cacciata dei ghibellini da Firenze, che, capeggiati da Farinata degli Uberti, attesero in armi il momento di rientrare vittoriosi in città; lo scontro avvenne a Montaperti (1260) battaglia che sancì la supremazia della parte ghibellina, alleata dell'imperatore. I nobili guelfi fiorentini dovettero lasciare la città e rifugiarsi nei castelli più vicini e più muniti, tra i quali c'era Fucecchio, che, a causa di questi rifugiati si preparò a difendersi.

Il re, Manfredi, formò una lega tra i comuni di Siena, Firenze, Pisa, Pistoia, Volterra, San Miniato, Prato e San Gimignano e dichiarò guerra ai guelfi.

Il luogo di adunata dell'esercito era San Miniato, roccaforte dell'imperatore, gli esiliati guelfi si prepararono alla difesa. Una dopo l'altra tutte le fortezze caddero nelle mani dei ghibellini, solo i rifugiati guelfi di Fucecchio resistettero per circa un mese, finché improvvisamente il nemico si ritirò dopo che il podestà Guido Novello, alla guida dell'esercito assediante, ebbe dal suo astrologo auspici nefasti e rientrò in Firenze.

Il pontefice Clemente IV, assunto al trono di Pietro, per porre fine al predominio ghibellino, chiamò in Italia Carlo D'Angiò dalla Francia, che entrò in San Miniato col titolo di Vicario Generale conferitogli dal papa, allora Santa Croce, Castelfranco di Sotto e Fucecchio, passarono con Pisa; infatti, la necessità di protezione spingeva ad allearsi con i centri maggiori, accettando la loro forma di governo.



*La battaglia di Montaperti dalle cronache di Giovanni Villani sec XVIII*

I guelfi ormai spadroneggiavano e Carlo d'Angiò entrò in Firenze, annettendo poi anche Prato, Pistoia e Lucca, che aderirono al partito angioino, ma la lotta tra guelfi e ghibellini non accennava a risolversi e solo Pisa, rimasta fedele all'impero dovette soccombere nel 1268, permettendo così a Carlo D'Angiò di entrare in città e radere al suolo il porto e le torri.

Nel 1272, San Miniato, non potendo più reggere alle minacce, firmò a Fucecchio un accordo con gli angioini. Nel 1277 veniva eletto papa Niccolò III di casa Orsini che si contrappose ai D'Angiò, che abbandonarono il vicariato di Toscana e nel 1280 fu firmata la pace con Firenze.

A settentrione si erano formate le potenti famiglie degli Scaligeri e dei Visconti, il meridione parteggiava per i guelfi mentre la Toscana, al centro veniva contesa tra gli uni e gli altri; in ogni comune si combatteva.

Pisa marciò contro Lucca e la conquistò; il controllo del territorio esercitato da Lucca, alla fine del Duecento finì in mano al nemico.

Nel 1314 il comune di Fucecchio si staccò dall'antica città dominante, Lucca, per accostarsi progressivamente a Firenze, a cui si sottomise nel 1330 quando già nel 1325 il ponte di Cappiano era stato neutralizzato dalle truppe fiorentine.

Secondo l'accordo siglato le professioni e le arti potevano essere esercitate liberamente dai Fucecchiesi non solo dentro il loro castello, ma anche a Firenze, che avrebbe eletto il podestà ed avrebbe protetto i fucecchiesi da ogni offesa e violenza da chiunque esercitata, a patto di tenere a disposizione di Firenze un certo numero di gente armata.

La Rocca sulla parte più alta di Fucecchio, dove un tempo era il castello dei conti Cadolingi, fu completata e l'antico *palatium* cadolingio divenne una delle torri del circuito più interno del sistema della Rocca Fiorentina.

Al tempo in cui Leonardo disegnò il paesaggio dell'Arno all'altezza di Fucecchio il quadro insediativo era profondamente cambiato rispetto al periodo precedente. Le colline delle Cerbaie, un tempo densamente abitate, erano quasi in totale abbandono per le conseguenze demografiche negative dovute alla peste della metà del Trecento e alle guerre, che per più di due secoli avevano reso insicure quelle terre.

In quegli anni il castello aveva raggiunto la sua massima espansione avvicinandosi ai 3000 abitanti, ma la crescita demografica fu ora frenata dalla grave pestilenza che imperversava in tutta Europa e nei primi del Quattrocento il comune di Fucecchio contava soltanto un migliaio di abitanti.

La ripresa fu lenta ed andò a coincidere con il graduale ripopolamento delle campagne avvenuto a partire dal 1500. La vendita a basso costo dei terreni comunali e la presenza sempre maggiore di fattorie e latifondi dei ricchi proprietari fiorentini, tra cui i Medici, dette presto un nuovo impulso alle colture. Questa rinascita ed espansione richiamò numerose braccia dando vita, nel corso del XVII secolo, ad una nuova crescita demografica: furono infatti costruite nuove chiese e ampliati gli edifici ecclesiastici, l'edilizia civile si rinnovò con la costruzione dei maggiori palazzi patrizi locali.

Come a San Miniato, anche qui i fiorentini acquistarono grandi appezzamenti di terreni, organizzando l'agricoltura e mettendola a reddito, sorsero ex-novo fortificazioni di ridotte dimensioni, case-forti e torri e palazzi che permettevano di tenere i lavoratori vicino alle terre, offrendo loro, in ogni momento, protezione e difesa.

Tra la fine del XIV secolo ed i primi decenni di quello successivo, la costruzione o il ripristino di fortificazioni private conobbe un momento di forte vitalità e si formò una rete di punti rifugio riservati dai proprietari ai propri lavoratori in un sistema integrato a quello dei castra e dei fortilizi.



*Ambrogio Lorenzetti Effetti del Buon Governo in campagna, 1338-1339*

Nel 1549 per volere di Cosimo dei Medici venne effettuata una parziale bonifica delle aree paludose, al fine di formare un lago, come era prima del prosciugamento operato nel 1515; il Lago di Fucecchio venne inaugurato nel 1551.

Cosimo I de' Medici edificò nuovamente un Ponte fortificato nei pressi di Cappiano, al posto di quello che era andato distrutto nel 1325 durante il conflitto tra Firenze e Lucca, struttura che, oltre a ospitare la ferriera e la casa del provveditore serviva da pescaia ed aveva la funzione di passaggio dei pellegrini che transitavano sulla Via Francigena. Sulla lapide posta sul ponte si legge:

*“COSIMO MEDICI DVCA DI FIORENZA HA RIFATTO QVSTO LAGO DA' FONDAMENTI PER BENEFIZIO PVBLICO, ET NON SIA CHI LO DISFACCIA PIV CON ISPERANZA D'ACQVISTARNE COMMODO AL PAESE SAPPIENDO OGNI VOLTA CHE S'È DISFATTO ESSERSI PERDVTO DI SOTTO L'VSO DELLA TERRA ET DI SOPRA DELLA PESCAGIONE SENZA ACQVISTO ALCVNO”*

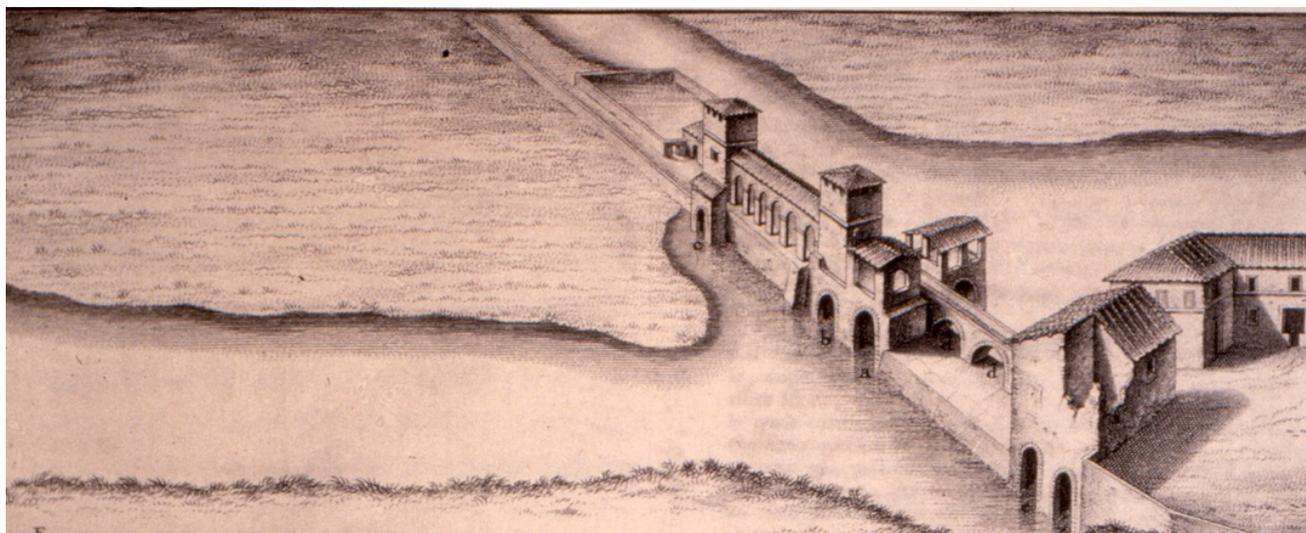
Nel 1622 fu presa la decisione di erigere San Miniato a sede vescovile e Fucecchio venne incorporata nella nuova diocesi, portando alla città lustro e prestigio.

Ma come spesso succede nella storia, nel 1630 scoppiò violenta la peste che dilagò in tutta la Toscana. Fucecchio chiuse le porte e non lasciò entrare nessuno eccetto i fucecchiesi, che, a loro volta non potevano abbandonare la città per più di due giorni, ma, nonostante le precauzioni prese non si riuscì a scongiurare il contagio.

La miseria imperversò con il morbo, furono vietati i commerci e gli scambi, e occorse molto tempo per la ripresa. Solo nella metà del '700 la crescita demografica diventò rapida ed impetuosa mentre nelle campagne circostanti maturavano importanti novità.

Dopo la grave epidemia di malaria che nel 1756 causò ben 3.000 morti, Pietro Leopoldo di Lorena decise di compiere la bonifica integrale del Padule; l'intervento rientrò nel quadro complessivo di bonifica idraulica dell'intera Valdinievole promossa dal Granduca.

I primi lavori furono effettuati tra il 1748 ed il 1753 con l'escavazione dei canali principali (Usciana, Maestro, del Terzo e Capannone) per favorire il deflusso delle acque.



*Ponte a Cappiano – disegno del XVIII secolo*

Con gli anni '70 e '80 del XVIII secolo inizia anche l'alienazione dei beni Granducali: è del 1780 il bando con cui si notifica la volontà di Sua Altezza Reale di "...vendere o allivellare la sua Real Fattoria di Ponte a Cappiano...".

Nello stesso anno i poderi e gli edifici centrali contigui al ponte, per volere del Granduca, furono in buona parte assegnati ai contadini e spesso alle stesse famiglie che da tempi remoti lavoravano quelle terre.

È di quell'anno l'abolizione, da parte di Pietro Leopoldo, della privativa della pesca, la demolizione della pescaia e del mulino e l'abbassamento delle soglie delle calle minori, la cui altezza ostacolava il deflusso delle acque. Questa decisiva fase di bonifica, che risolvè l'economia territoriale, si concluse nel 1785, con la consegna degli emissari e canali del Padule ai rappresentanti del Comune di Fucecchio, che erano posti a capo di un Consorzio di 9 comuni che ne avrebbero dovuto curare la manutenzione (tale consorzio ebbe vita breve: l'attuale Consorzio fu costituito nel 1803).



Gli interventi di quegli anni (alienazione dei beni granducali, eliminazione della privativa della pesca, bonifica del Padule), sanciscono la perdita della molteplicità di funzioni che per secoli aveva caratterizzato e definito tutta la struttura architettonica del Ponte di Cappiano, prima fra tutte quella di regolamentazione idraulica.

Tra gli atti finali della bonifica che furono compiuti nei primi decenni dell'800, fu la realizzazione di nuove cateratte con il relativo edificio, per impedire il riflusso delle piene dell'Arno nel Padule lungo l'Usciana.

Durante l'800 Fucecchio è di nuovo un paese popoloso dove le principali attività sono legate alla manifattura, all'artigianato e al piccolo commercio ma dove ancora manca un vero impulso industriale e soprattutto una povertà diffusa colpisce lo strato della popolazione più marginale.

Il primo nucleo produttivo a dimensione industriale fu la fabbrica di fiammiferi Taddei che, alla fine del secolo, dava lavoro a 600 tra uomini e donne.

Nel XIX secolo la comunità seguì e partecipò alle vicende storiche risorgimentali esprimendosi con una delle figure più importanti dell'epoca, Giuseppe Montanelli. Il 23 agosto 1944 le frazioni di Querce e Massarella furono tra le località colpite dall'eccidio del Padule di Fucecchio nel quale la 26ª divisione corazzata dell'esercito tedesco nazista uccise 175 civili; nello stesso anno anche San Miniato piangeva i suoi cittadini che, rifugiatisi in duomo furono uccisi in sessanta.

Fucecchio fu liberata il 1° settembre 1944 dalla formazione partigiana della Brigata Garibaldi il giorno prima dell'arrivo delle truppe americane.

Sarà solo nel secondo dopoguerra che Fucecchio incontrerà la sua vera “rivoluzione industriale” grazie allo sviluppo dei settori conciario e calzaturiero che moltiplicarono l’occupazione richiamando una consistente immigrazione dal Sud del paese.



## **La pianificazione urbanistica comunale**

La Legge Regione Toscana 10 novembre 2014 n. 65 “Norme per il governo del territorio”, individua il Piano Strutturale (PS) e il Piano Operativo (POC) quali atti che concorrono al governo del territorio.

Il PS predispone e individua gli indirizzi generali di medio lungo termine ed è efficace a tempo indeterminato; il POC, in conformità a quanto contenuto nel Piano Strutturale, disciplina l'attività urbanistica ed edilizia nell'intero territorio comunale e, relativamente agli interventi di trasformazione, ha validità quinquennale.

Il Piano Strutturale costituisce lo strumento fondamentale di pianificazione territoriale del Comune, definisce le scelte principali relative all'assetto del territorio, sia di carattere statuario di lungo periodo, sia di carattere strategico, rivolte a definire gli obiettivi, gli indirizzi, i limiti quantitativi e le direttive per le trasformazioni.

Definisce il territorio urbanizzato individuando le procedure per intervenire al suo interno e le differenzia da quelle occorrenti per la trasformazione delle aree esterne, promuovendo il riuso e la riqualificazione delle aree degradate, limitando il consumo di suolo, normando l'intento di più comuni a formare un unico strumento strategico per il governo del territorio.

Le Amministrazioni Comunali di San Miniato e Fucecchio hanno deciso di elaborare insieme il nuovo Piano Strutturale Intercomunale (PSI) in modo da avviare un processo di collaborazione e coordinamento delle politiche territoriali in quanto condividono il tessuto economico, produttivo e sociale e ritengono opportuno attivare strategie comuni per la gestione e la protezione del territorio.

A questo scopo hanno approvato nel novembre del 2019 lo Schema di Convenzione per la gestione in forma associata della redazione del PSI: le due delibere di Consiglio individuano il Comune di San Miniato come Ente Responsabile (capofila) e la Conferenza dei Sindaci come organo di indirizzo politico, oltre a definire i compiti dell'Ufficio unico di Piano e la necessaria dotazione di personale.

### **LA PIANIFICAZIONE COMUNALE VIGENTE<sup>1</sup>**

Il Comune di San Miniato è dotato di Piano Strutturale approvato con D.C.C. n.15 del 21.03.2005, divenuto efficace in data 27.04.2005, successivamente modificato con varianti parziali: - variante 1 con D.C.C.73 del 19.10.2006; - variante 2 con D.C.C. N. 47 del 31.05.2012; -variante 3 con D.C.C. n. 59 del 07.08.2015 e Regolamento Urbanistico approvato con D.C.C. n.36 del 21.04.2008 e successive varianti, il secondo Regolamento Urbanistico, approvato con D.C.C. n. 60 del 07.08.2015 e n. 70 del 30.11.2016 e successive varianti: n. 1 – approvata con D.C.C. n. 66 del 17.10.2016; n. 2 – approvata con D.C.C. n. 63 del 08.11.2018; n.3 – approvata con D.C.C. n. 60 del 30.09.2019; n. 4 – approvata con D.C.C. n. 91 del 19.12.2019; n. 5 – approvata con D.C.C. n. 63 del 20.12.2023; n. 6 – approvata con D.C.C. n. 26 del 19.05.2022; n. 7 – approvata con D.C.C. n. 33 del 19.07.2023; n. 8 – approvata con D.C.C. n. 12 del 20.04.2023; n. 9 – approvata con D.C.C. n. 40 del 21.09.2023; n. 10 – approvata con D.C.C. n. 9 del 17.03.2023; n. 11 – approvata con D.C.C. n. 32 del 19.07.2023.

Il Comune di Fucecchio è dotato di Piano Strutturale approvato con D.C.C. n. 23 del 15.04.2009, divenuto efficace in data 29.04.2009 con la pubblicazione sul BURT n. 17 e Regolamento Urbanistico approvato con D.C.C. n. 22 del 14.05.2015 e successive varianti: n.1 approvata con D.C.C. N. 4 del 07.02.2018; n. 2 approvata con D.C.C. n. 61 del 04.11.2019; n.3 approvata con D.C.C. n. 109 del 29.11.2021.

---

<sup>1</sup> A cura Arch. Sandra Maltinti

## IL PIANO STRUTTURALE VIGENTE DEL COMUNE DI FUCECCHIO

Il Piano Strutturale del Comune di Fucecchio comprende:

- lo Statuto del Territorio, che, individuando e definendo i Sistemi e i Sottosistemi Territoriali e Funzionali, specifica gli obiettivi, gli indirizzi e le azioni progettuali strategiche e le Invarianti Strutturali;
- la strategia dello sviluppo territoriale con l'individuazione e la definizione degli obiettivi e degli indirizzi per la programmazione del governo del territorio ed il dimensionamento sostenibile delle Unità Territoriali Organiche Elementari (U.T.O.E.), le quali assicurano un'equilibrata distribuzione delle dotazioni necessarie alla qualità dello sviluppo territoriale;
- la disciplina della sostenibilità mediante la valutazione integrata degli effetti territoriali, ambientali e socioeconomici e le disposizioni per la tutela dell'integrità delle risorse naturali del territorio.

Si compone dei seguenti elaborati:

- Serie A: Avvio del procedimento;
- Serie B: Quadro Conoscitivo – Relazione;
- Serie C: Quadro Conoscitivo – Elaborati cartografici;
- Serie D: Progetto.

### LE INVARIANTI STRUTTURALI

Le Invarianti Strutturali, che individuano i valori e le emergenze territoriali emerse dal quadro conoscitivo, sono individuate ed organizzate in tre tipologie di risorse: il paesaggio e territorio rurale, la città e il sistema degli insediamenti e la rete delle infrastrutture per la mobilità.

#### *1. Paesaggio e territorio rurale*

##### 1.1 Il reticolo idrografico

##### 1.2 Laghi ed invasi

##### 1.3 "Aree sensibili"

##### 1.4 "Ambiti di reperimento per l'istituzione di parchi riserve ed aree naturali protette di interesse locale

##### 1.5 "Aree fragili da sottoporre a programma di paesaggio"

##### 1.6 "Aree di protezione paesaggistica e/o storico ambientale"

##### 1.7 S.I.R. Cerbaie

##### 1.8 S.I.R. Padule di Fucecchio

##### 1.9 Riserva Naturale Provinciale del Padule di Fucecchio

##### 1.10 "Aree contigue alle aree protette"

##### 1.11 Sistema dei ciglionamenti

##### 1.12 Edifici di rilevante pregio storico-architettonico esterni ai sistemi insediativi

##### 1.13 Emergenze vegetazionali puntuali di valore

##### 1.14 Emergenze vegetazionali areali di valore

##### 1.15 Corridoi alberati extraurbani

##### 1.16 Coni visivi di pregio

##### 1.17 Ambiti di interesse panoramico

#### *2. Città e sistema degli insediamenti*

##### 2.1 Centri storici

##### 2.2 Siti archeologici

##### 2.3 Via Francigena

##### 2.4 Pozzi pubblici

- 2.5 Edifici di rilevante pregio storico-architettonico interni ai sistemi insediativi
- 2.6 Ex complessi cimiteriali
- 2.7 Corridoi alberati urbani

### *3. Rete delle infrastrutture per la mobilità*

- 3.1 Strade Regionali
- 3.2 Strade Provinciali

Per ogni Invariante, il Piano Strutturale, in conformità agli indirizzi del P.I.T., del P.T.C.P. e della normativa vigente in materia, detta una disciplina di dettaglio contenente descrizioni, prescrizioni ed indirizzi che sono parte integrante e sostanziale delle Norme tecniche di attuazione.

La disciplina delle diverse Invarianti Strutturali costituisce riferimento prioritario per la formazione degli atti di governo del territorio ed assicura il perseguimento di funzioni e prestazioni atte a garantire la sostenibilità delle strategie di sviluppo.

### SISTEMI E SOTTOSISTEMI TERRITORIALI

Il territorio comunale si articola in ambiti geografici, che costituiscono un riferimento complesso per la definizione delle politiche territoriali. Tali ambiti, definiti Sistemi Territoriali, sono costituiti da un insieme di aree che si qualificano per continuità territoriale, presentano strutture di sostanziale omogeneità per caratteristiche morfologiche, naturali ed artificiali, e sono caratterizzati da un ordine interno e da coerenze facilmente riconoscibili.

Il territorio comunale prevede la seguente articolazione:

#### **1. Sistema del fiume Arno**

- 1.1 Sottosistema dell'alveo fluviale
- 1.2 Sottosistema delle aree golenali agricole

#### **2. Sistema Collinare di Montellori**

- 2.1 Sottosistema collinare di Montellori a carattere insediativo
- 2.2 Sottosistema collinare di Montellori a prevalente indirizzo agricolo

#### **3. Sistema della Pianura a Nord dell'Arno**

- 3.1 Sottosistema della pianura a nord dell'Arno a carattere insediativo
- 3.2 Sottosistema della pianura a nord dell'Arno a prevalente indirizzo agricolo

#### **4. Sistema della Pianura a Sud dell'Arno**

- 4.1 Sottosistema della pianura a sud dell'Arno a carattere insediativo
- 4.2 Sottosistema della pianura a sud dell'Arno a prevalente indirizzo agricolo

#### **5. Sistema della Pianura del Padule**

- 5.1 Sottosistema dell'area Palustre

Piano Strutturale – Relazione Generale Pag. 28

- 5.2 Sottosistema delle aree agricole di bonifica

#### **6. Sistema Collinare delle Cerbaie**

- 6.1 Sottosistema collinare delle Cerbaie a carattere insediativo
- 6.2 Sottosistema collinare delle Cerbaie a prevalente indirizzo agricolo
- 6.3 Sottosistema collinare delle Cerbaie a prevalente indirizzo forestale
- 6.4 Sottosistema collinare delle Cerbaie a prevalente indirizzo agricolo pianeggiante

Per ogni Sistema e Sottosistema Territoriale, il Piano Strutturale, in conformità agli indirizzi del P.I.T., del P.T.C.P. e della normativa vigente in materia, detta una disciplina di dettaglio contenente descrizioni, prescrizioni ed indirizzi che sono parte integrante e sostanziale delle Norme Tecniche di Attuazione del P.S.. La disciplina dei diversi Sistemi e Sottosistemi Territoriali costituisce riferimento prioritario per la formazione degli atti di governo del territorio ed assicura il perseguimento di funzioni e prestazioni atte a garantire la sostenibilità delle strategie di sviluppo.

#### SISTEMI E SOTTOSISTEMI FUNZIONALI

I Sistemi Funzionali sono un insieme di elementi definiti e strumentali alla definizione di specifici obiettivi di organizzazione, riordino e infrastrutturazione delle funzioni, delle relazioni e della mobilità di persone, merci, servizi e informazioni nel territorio. Tenendo conto delle problematiche emerse dal Quadro Conoscitivo e secondo le specifiche finalità operative attribuite ai Sistemi Funzionali nell'ambito della strategia dello sviluppo, il Piano Strutturale individua e classifica tipologicamente i seguenti Sistemi Funzionali:

##### **1. Sistema funzionale della residenza**

1.1 Sottosistema funzionale dei centri storici

1.2 Sottosistema funzionale della residenza saturo, di completamento e di espansione

##### **2. Sistema funzionale della produzione secondaria e terziaria**

##### **3. Sistema funzionale delle attrezzature, degli spazi pubblici e delle aree di rispetto**

##### **4. Sistema funzionale delle aree agricole, forestali ed ambientali**

##### **5. Sistema funzionale della rete ecologica**

5.1 Sottosistema funzionale delle matrici ambientali

5.2 Sottosistema funzionale dei corridoi ecologici

##### **6. Sistema funzionale delle infrastrutture per la mobilità**

6.1 Sottosistema funzionale della rete stradale

6.2 Sottosistema funzionale dei parcheggi

##### **7. Sistema funzionale degli impianti e delle infrastrutture a rete**

7.1 Sottosistema funzionale della rete acquedottistica

7.2 Sottosistema funzionale della rete fognaria

7.3 Sottosistema funzionale della rete del gas metano

7.4 Sottosistema funzionale della telefonia

7.5 Sottosistema funzionale delle linee elettriche

Per ogni Sistema e Sottosistema Funzionale, il Piano Strutturale definisce per mezzo delle Norme Tecniche di Attuazione gli elementi costitutivi, e vi associa obiettivi, prescrizioni ed indirizzi, in conformità alle previsioni dei Sistemi Territoriali e degli indirizzi del P.I.T., del P.T.C.P. e della normativa vigente in materia.

Il Sistema Funzionale delle aree agricole, forestali ed ambientali non individua, i sottosistemi con esclusiva funzione agricola, in quanto sul territorio non sono presenti zone di elevato pregio ai fini di tale produzione. I suoli presenti non possiedono peculiari caratteristiche pedologiche, climatiche, di acclività e giacitura e mancano di rilevanti infrastrutture agrarie o particolari sistemazioni territoriali. La produzione agricola si limita alla coltivazione di appezzamenti di piccole dimensioni, vari e frastagliati, ricavati spesso dalle aree di fondovalle e dai numerosi ciglionamenti. La consistenza di tale produzione non ha particolare rilevanza dal punto di vista della caratterizzazione sociale ed economica del territorio.

#### UTOE

Le Unità Territoriali Organiche Elementari (U.T.O.E.), definite come porzioni di territorio dove trovano determinazione le quantità insediative e infrastrutturali della città, assieme alle indicazioni delle azioni di

tutela, recupero, riqualificazione e trasformazione che occorre attivare, individuate dal Piano Strutturale, sono così suddivise:

1. *Città Storica*
2. *Città Nuova*
3. *Arno*
4. *San Pierino*
5. *Montellori*
6. *Botteghe*
7. *Mezzopiano*
8. *Padule*
9. *Ponte a Cappiano*
10. *Torre-Massarella-Vedute*
11. *Cerbaie*
12. *Galleno-Pinete*
13. *Querce*

Per ogni Unità Territoriale Organica Elementare, il Piano Strutturale definisce per mezzo di apposite schede, parte integrante e sostanziale delle Norme Tecniche di Attuazione, gli elementi costitutivi, e vi associa problematiche ed obiettivi.

I limiti dimensionali indicati per ciascuna Unità, costituiscono riferimento per gli interventi.

#### OBIETTIVI ED INDIRIZZI

Il Piano Strutturale perseguiva obiettivi di conservazione, valorizzazione e gestione delle risorse territoriali ed ambientali, e promuoveva al contempo, la valorizzazione delle potenzialità e delle tendenze locali allo sviluppo, l'efficacia dei sistemi dei servizi pubblici e lo sviluppo delle prestazioni da essi derivanti, la maggiore sicurezza possibile delle persone e dei beni rispetto ai fattori di rischio connessi all'utilizzazione del territorio, e una qualità insediativa ed edilizia sostenibile.

#### **IL PIANO STRUTTURALE VIGENTE DEL COMUNE DI SAN MINIATO**

Il Piano Strutturale del Comune di San Miniato si compone del quadro conoscitivo, dello statuto del territorio e della strategia dello sviluppo sostenibile e fonda le proprie scelte strategiche sull'analisi delle condizioni di partenza, indagando quanto e come il territorio e le sue risorse naturali, sociali, economiche e culturali possano sostenere la futura trasformazione e lo sviluppo ipotizzato.

Il Piano Strutturale originario (anno 2005) si componeva dei seguenti elaborati che sono stati successivamente variati ed integrati:

- Relazione generale e Norme Tecniche di Attuazione
- Tavole di Piano
- Quadro conoscitivo
- Stato di fatto del territorio comunale
- Uso del Suolo
- Risorse del territorio aperto
- Reti infrastrutturali:
- Condizioni di intervento

- Stratificazioni storiche
- Indagini geologiche
- Carte del paesaggio

#### LE INVARIANTI STRUTTURALI

- a) la tutela attiva di manufatti e aree di elevata qualità ambientale e culturale, già oggetto di specifiche misure di protezione e vincolo ai sensi delle principali norme nazionali e regionali in materia;
- b) la messa in sicurezza delle zone esposte ad un elevato livello di rischio idraulico e ambientale, con particolare riferimento alle aree abitate, alle aree produttive e alle aree attraversate dalle principali infrastrutture;
- c) la individuazione dei sistemi territoriali e delle UTOE come di seguito elencati:

#### SISTEMI E SOTTOSISTEMI TERRITORIALI

- ST1 Insediamenti
- ST2 Territori aperti
- ST3 Reti di connessione

#### SISTEMI E SOTTOSISTEMI FUNZIONALI

- ST3 Reti di connessione
- UTOE
- UTOE 1: Città industriale
- UTOE 2: Città residenziale
- UTOE 3: Città storica
- UTOE 4: Borghi della piana
- UTOE 5: Borghi interni
- UTOE 6: Roffia

***Gli obiettivi che si poneva il primo atto strategico si possono esaminare all'interno della relazione generale che al capitolo 2 riporta: "L'ambizioso obiettivo della diversificazione e della compresenza equilibrata di molteplici profili di sviluppo richiede il sostegno di una pianificazione innovativa, meno interessata al controllo della rendita fondiaria e più orientata a favorire la competitività, la coesione, la sostenibilità delle trasformazioni della economia, della società e del territorio locale. Ed è appunto questo il modo di intendere il piano strutturale che si assume come riferimento per San Miniato, banco di prova di una auspicata convergenza tra politiche economiche, sociali, ambientali-paesaggistiche, urbanistiche, edilizie, delle opere pubbliche che nel loro insieme danno corpo alle politiche territoriali."***

Le impostazioni e gli obiettivi sono mutati nel tempo e l'ultima variante di Piano Strutturale si compone dei seguenti elaborati:

- Allegati al Quadro conoscitivo
- Elaborati di progetto
- Risorse del territorio aperto
- Servizi
- Reti infrastrutturali
- Condizioni di intervento

Stratificazioni storiche  
Indagini geologiche  
Carte del paesaggio  
Studi di Settore

Ha inoltre integrato anche da elaborati:

- di aggiornamento del quadro conoscitivo;
- di aggiornamenti alle sopravvenute disposizioni statali e regionali in materia in materia geologica, idraulica e di microzonazione sismica:
- tavole di progetto del Piano Strutturale:
  - Tav. 3 - Schema della mobilità
  - Tav. 3a - Schema della mobilità, competenze
  - Tav. 4 - Quadro delle tutele, U.T.O.E. e vincoli.

## OBIETTIVI ED INDIRIZZI

Il Piano Strutturale vigente è stato redatto con i seguenti obiettivi:

### *Ob.1 Aggiornamento del quadro conoscitivo*

In relazione alle modifiche del territorio intervenute con aggiornamenti ed implementazioni del quadro conoscitivo del Piano Strutturale previgente.

Ob.2 Mantenimento dell'impianto generale del PS, degli obiettivi e degli indirizzi generali per la programmazione del territorio, della sua organizzazione e dell'articolazione in sistemi e sub sistemi territoriali e funzionali, mediante l'adeguamento agli altri strumenti della pianificazione territoriale e ai piani di settore degli altri enti e organismi pubblici, nell'aggiornamento al mutato quadro normativo nazionale e regionale e nella revisione di alcuni contenuti specifici.

Ob.3 Adeguamento al Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) della Regione Toscana e al Piano Territoriale di Coordinamento (PTC) della Provincia di Pisa, con particolare riferimento alla disciplina delle aree agricole e alla tutela e valorizzazione del paesaggio

Ob.4 Adeguamento dei criteri di valutazione del dimensionamento alle disposizioni del regolamento regionale n. 3/R/2007

Ob.5 Consolidamento del ruolo di San Miniato come città della cultura e dei servizi di livello sovra comunale

Ob.6 Analisi e revisione degli obiettivi delle centralità territoriali (CT), in particolare di quelle non ancora attuate, delle aree delle trasformazioni (TIR-TIP-TIS) e dei progetti locali (LP) relativi a trasformazioni d'area ai fini dei nuovi assetti urbani, in adeguamento alle mutate condizioni economiche e territoriali

I "progetti strategici" del PS rappresentano lo strumento per il raggiungimento degli obiettivi di consolidamento e riqualificazione del tessuto residenziale, produttivo e di servizio secondo una visione di sviluppo sostenibile del territorio. Si tratta di aree di completamento urbano che oggi necessitano di attenta valutazione sotto vari profili e di un'eventuale riprogrammazione anche in relazione alle mutate condizioni economiche generali e ad una più matura consapevolezza della necessità di contenere gli sviluppi insediativi e il consumo di suolo.

Ob.7 Revisione della disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio ai fini del miglioramento delle condizioni attuative di riordino e riqualificazione degli abitati e dei loro elementi qualitativi.

Ob.8 Revisione del perimetro delle UTOE ai fini del raggiungimento di un più chiaro, razionale e qualificato disegno del sistema dei tessuti edificati

## CENTRALITA' TERRITORIALI E RIQUALIFICAZIONE URBANA

Si evidenziano altresì delle centralità territoriali quali nuovi insediamenti con funzioni specializzate che il PS individua in n. 5 ambiti in un'ottica di rete integrata di luoghi della nuova economia e dell'innovazione dei sistemi di sviluppo locale;

- a) CT1 – Polo della logistica;
- b) CT2 – Polo delle aree di stoccaggio;
- c) CT3 – Basilea;
- d) CT4 – Polo commerciale di San Miniato;
- e) CT5 – Roffia - Cittadella degli sport d'acqua.

Ed interventi di riqualificazione urbana:

- progetti locali di riqualificazione urbana di interesse pubblico
- LP1-A Nuovo Corso Urbano che riguarda la riqualificazione dell'asse stradale centrale di Ponte a Egola direzione nord-sud (via Curtatone e Montanara) come corso urbano
- LP1-B Porta urbana Ponte a Egola sud con l'obiettivo della delocalizzazione di una attività pericolosa in altra zona idonea ed alcune variazioni di viabilità.
- Il centro storico di San Miniato con obiettivo di tutela del centro storico, implementazione dei servizi (polo didattico) e una migliore accessibilità mediante l'ampliamento del parcheggio della Valle del Cencione

## STATO DI ATTUAZIONE DEGLI STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI

### COMUNE DI SAN MINIATO

Il Comune di San Miniato dispone, quale strumento della pianificazione territoriale, di **Piano Strutturale** approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 15 del 21 marzo 2005, ai sensi della legge regionale n. 5/1995, successivamente modificato con le seguenti varianti parziali:

- Variante n. 1 approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 73 del 19 ottobre 2006;
- Variante n. 2 approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 47 del 31 maggio 2012;
- Variante n. 3 approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 59 del 7 agosto 2015, efficace dalla data di pubblicazione del relativo avviso su BURT n. 39 del 30 settembre 2015, poi rettificata per errori materiali di rappresentazione con deliberazione del Consiglio Comunale n. 8 del 27 gennaio 2016;
- Variante n. 4 approvata con delibera del Consiglio Comunale n. 60 del 30 settembre 2019.
- Variante n. 5: approvata con D.C.C. N. 91 del 19.12.2019 (pubblicata sul BURT n. 18 del 29.04.2020)
- Variante n. 6: approvata con D.C.C. n. 26 del 19.05.2022 (pubblicata sul BURT n.32 del 10.08.2022)
- Variante n. 7: adottata con D.C.C. N. 13 del 20/04/2023, in fase di approvazione
- Variante n. 8: approvata con D.C.C. n. 40 del 21.09.2023

Il Piano Strutturale<sup>2</sup> definisce i seguenti dimensionamenti:

Categoria Funzionale	Dimensionamenti	
Residenziale	187 800	mq SUL
Industriale e artigianale	231 800	mq SUL
Commerciale al dettaglio	74 300	mq SUL
Direzionale e di servizio	73 250	mq SUL
Turistico ricettiva	1 380	posti letto

In particolare, per il dimensionamento residenziale il PS del 2005 prevedeva un incremento di circa 2400 abitanti in un arco temporale almeno decennale, pari a 1000 nuovi alloggi di cui 620 di nuova costruzione e 380 da reperire attraverso il riuso del patrimonio edilizio esistente.

Il dimensionamento di cui sopra, pari a 267.000 mc e comprensivo anche del residuo del PRG previgente, è stato poi oggetto di revisione ed adeguamento nell'ambito della 3° Variante al PS, con la verifica anche delle capacità edificatorie delle aree residenziali di completamento interne al tessuto urbano, e conseguente presa d'atto della reale potenzialità complessiva, in termini quantitativi, del piano urbanistico<sup>3</sup>.

Il **Regolamento Urbanistico** è stato approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 36 del 21 aprile 2008, ai sensi della legge regionale n. 1/2005, successivamente modificato con n. 12 varianti parziali.

---

<sup>2</sup> A seguito delle modifiche apportate con la 3° Variante approvata con D.C.C. 59/2015

<sup>3</sup> Cfr Relazione Generale 3° Variante al PS approvata con D.C.C. 59/2015

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 60 del 7 agosto 2015 è stato approvato il 2° Regolamento Urbanistico, ai sensi della legge regionale n. 65/2014, successivamente modificato con n. 11 varianti parziali, di cui l'ultima approvata con D.C.C. n. 32/2023.

Il dimensionamento complessivo delle previsioni del RU è sintetizzato dalla seguente tabella<sup>4</sup>:

AMBITI TERRITORIALI	RESIDENZIALE		INDUSTRIALE E ARTIGIANALE		COMMERCIALE AL DETTAGLIO		TURISTICO RICETTIVA (*)		DIREZIONALE E DI SERVIZIO		COMMERCIALE INGROSSO/DEPOSITI	
	N.E.	Mut. dest. d'uso	N.E.	Mut. dest. d'uso	N.E.	Mut. dest. d'uso	N.E.	Mut. dest. d'uso	N.E.	Mut. dest. d'uso	N.E.	Mut. dest. d'uso
UTOE 1			146 393	4 000	11 500	1 800	120		5 000	2 000	64 000	2 000
UTOE 2	62 955	13 200	5 000	2 360	7 200	13 200	120	60	14 200	13 000		1 000
UTOE 3	2 200	1 000				500		150		1 000		
UTOE 4	6 000	1 000		500	3 500	800		40	2 000	500		500
UTOE 5	5 000	1 000	2 000	500	500	500	40	40		500		500
UTOE 6	4 000	1 000		500	1 000	1 400		120		4 000		
Territorio rurale		19 000				2 000		138		2 000		500
TOTALE	80 155	36 200	153 393	7 860	23 700	20 200	280	548	21 200	23 000	64 000	4 500
	116 355		161 253		43 900		828		44 200		68 500	

\*La funzione turistico ricettiva è espressa in termini di posti letto

Si fa presente che le categorie funzionali "Industriale e artigianale" e "Commerciale all'ingrosso e depositi" sono una sottoarticolazione della categoria "Industriale e artigianale" di PS, per cui ne va considerata la sommatoria.

#### Stato di attuazione del RU e raffronto con il PS

Attraverso la ricognizione puntuale degli interventi attuati, in corso di attuazione o convenzionati dall'approvazione del primo RU ad oggi, effettuata con il supporto e la collaborazione dell'ufficio tecnico comunale, è stato possibile stimare la quantità complessiva del dimensionamento utilizzato rispetto alle previsioni contenute nello strumento urbanistico comunale.

In particolare, si evidenziano i seguenti dati:

- Per quanto riguarda la *funzione residenziale*, risultano attuati e/o convenzionati interventi per mq 54.340, pari a circa il 29% del dimensionamento complessivo di PS;
- Per quanto riguarda la *funzione industriale e artigianale*, risultano attuati e/o convenzionati interventi per mq 182.846, pari a circa il 79% del dimensionamento complessivo di PS;
- Per quanto riguarda la *funzione commerciale/direzionale*, risultano attuati e/o convenzionati interventi per mq 13.600, pari a circa il 9% del dimensionamento complessivo di PS relativo alle funzioni citate.

#### COMUNE DI FUCECCHIO

Il Comune di Fucecchio è dotato di **Piano Strutturale** approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. n. 23 del 15 aprile 2009, ai sensi della legge regionale n. 1/2005.

Il Piano Strutturale definisce i seguenti dimensionamenti:

<sup>4</sup> Dati aggiornati alla variante n. 9 approvata con n. D.C.C. 40/2023

Categoria Funzionale	Dimensionamenti	
	Residenziale	180 000
Produttivo/industriale/Artigianale	198 340 <sup>5</sup>	mq SUL
Commerciale/Direzionale	50 860	mq SUL
Turistico ricettiva	634	posti letto

E' da evidenziare come il quadro dimensionale del PS sia stato fondato, all'epoca, sull'ipotesi di un significativo sviluppo demografico ed economico a livello comunale, realizzatosi solo in parte. In particolare, per il dimensionamento residenziale il PS del 2009 prevedeva un incremento di 3000 abitanti in un arco temporale almeno decennale, pari a 1200 nuovi alloggi di cui 658 di nuova costruzione e 542 da reperire attraverso il riuso del patrimonio edilizio esistente.

Per quanto riguarda il dimensionamento delle funzioni produttive (industriali/artigianali), il PS puntava sul riequilibrio e sulla riqualificazione delle aree industriali, anche attraverso un processo di ricollocazione delle attività produttive incongrue ubicate in contiguità al tessuto residenziale, quali le attività conciarie di via delle Confina/Mariotti, per le quali è riservato un dimensionamento dedicato pari a 60.000 mq.

Il **Regolamento Urbanistico** è stato approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 22 del 14 maggio 2015, efficace a seguito della pubblicazione del relativo avviso sul BURT n. 28 del 15 luglio 2015.

Successivamente all'approvazione del Regolamento Urbanistico, l'Amministrazione Comunale ha proceduto alla formazione delle seguenti varianti:

- 1° Variante al RU approvata con D.C.C. n. 4 del 7/02/2018;
- 2° Variante al RU approvata con D.C.C. n. 61 del 4/11/2019;
- 3° Variante al RU approvata con D.C.C. n. 109 del 29/11/2021.

Si riporta di seguito una sintetica ricognizione del dimensionamento delle previsioni di RU<sup>6</sup> rispetto al PS.

AMBITI TERRITORIALI	RESIDENZIALE		PRODUTTIVO		COMMERCIALE / DIREZIONALE		TURISTICO RICETTIVA (*)	
	P.S.	R.U.	P.S.	R.U.	P.S.	R.U.	P.S.	R.U.
UTOE 1 - Città storica	3 000							
UTOE 2 - Città Nuova	122 700	68 108		-3 081	11 300	19 616		
UTOE 3 - Arno								
UTOE 4 - San Pierino	12 000	1 200		-2 850	33 440	2 500	130	100
UTOE 5 - Montellori	150						20	
UTOE 6 - Botteghe	4 200	3 102		1 300				
UTOE 7 - Mezzopiano**	2 400	-1 105	179 100	100 400	4 060	4 810	10	10
UTOE 8 - Padule								
UTOE 9 - Ponte a Cappiano	12 600	6 132	8 390	-5 710	1 300	1 300	20	
UTOE 10 - Torre Massarella Vedute	4 950	4 400		70			252	95
UTOE 11 - Cerbaie	3 000	467					132	42
UTOE 12 - Galleno Pinete	9 600	5 375					50	20
UTOE 13 - Querce	5 400	4 280	5 850	-200	760	320	20	20
<b>TOTALE</b>	<b>180 000</b>	<b>91 959</b>	<b>193 340</b>	<b>89 929</b>	<b>50 860</b>	<b>28 546</b>	<b>634</b>	<b>287</b>

<sup>5</sup> Di cui 60.000 destinati al trasferimento delle attività conciarie esistenti nel tessuto urbano

<sup>6</sup> Dimensionamento aggiornato alla 3° Variante DCC 109/2021

*\*Dimensionamento turistico ricettivo espresso in posti letto*

*\*\* il dimensionamento produttivo è articolato in 48.090 mq di Sul destinati ad attività produttive del ciclo conciario (da trasferimento) e 52.310 mq per attività artigianali non conciarie.*

#### Stato di attuazione del RU e raffronto con il PS

Attraverso la ricognizione puntuale degli interventi attuati, in corso di attuazione o convenzionati dall'approvazione del primo RU ad oggi, effettuata con il supporto e la collaborazione dell'ufficio tecnico comunale, è stato possibile stimare la quantità complessiva del dimensionamento utilizzato rispetto alle previsioni contenute nello strumento urbanistico comunale.

In particolare, si evidenziano i seguenti dati:

- Per quanto riguarda la *funzione residenziale*, risultano attuati e/o convenzionati interventi per mq 46.944, pari a circa il 26% del dimensionamento complessivo di PS;
- Per quanto riguarda la *funzione industriale e artigianale*, risultano attuati e/o convenzionati interventi per mq 3.587, pari a circa il 2% del dimensionamento complessivo di PS;
- Per quanto riguarda la *funzione commerciale/direzionale*, risultano attuati e/o convenzionati interventi per mq 6.258, pari a circa il 12% del dimensionamento complessivo di PS relativo alle funzioni citate.

## ***Il percorso di partecipazione alla redazione del PSI***

Le amministrazioni di San Miniato e Fucecchio con il supporto metodologico di SOCIOLAB– cooperativa esperta in processi di partecipazione e comunicazione in ambito di pianificazione – hanno promosso il percorso di partecipazione “**Piano<sup>2</sup> – Disegniamo il futuro di San Miniato e Fucecchio**” per favorire l’informazione e il coinvolgimento dei cittadini e dei portatori di interesse locali nella fase di redazione del Piano Strutturale Intercomunale (PSI) e nell’elaborazione della Valutazione Ambientale Strategica (VAS). Il percorso di partecipazione si è inserito nella fase antecedente alla redazione della bozza di Piano e ha avuto lo scopo di arricchire i documenti con gli spunti emersi dal confronto con la cittadinanza e con i portatori di interesse.



*Sopralluogo partecipato a Ponte a Egola*

Rimandiamo alla consultazione del documento *PIANO<sup>2</sup>\_Percorso di partecipazione per la redazione del nuovo Piano Strutturale dei Comuni di San Miniato e Fucecchio-* a cura di Sociolab - partecipazione e ricerca sociale (già in atti)

Inoltre, dopo il processo partecipativo sopra richiamato, le Amministrazioni Comunali hanno organizzato molteplici incontri pubblici sul territorio al fine di informare ed illustrare le proposte di Piano.

Infatti a nostro avviso la partecipazione si configura non tanto come un adempimento alle disposizioni normative contenute nella l.r 65/2014 e nelle linee guida emanate dal Garante Regionale per la Partecipazione, ma sempre più come una **componente strutturale della pianificazione**.

Mentre inizialmente abbiamo insieme a Sociolab informato e spiegato il contesto normativo regionale in relazione al PSI, in termini di contenuti, successivamente abbiamo ascoltato i bisogni e desideri per poi,

verificarli rispetto agli obiettivi dell'AC, nonché valutati in coerenza con norme e piani sovraordinati, tradotti nella proposta di Piano.

Tale proposta è stata condivisa attraverso incontri/assemblee programmate dai Comuni per illustrare la bozza di PSI nelle frazioni. Tali incontri si sono svolti in una decina di tappe ed hanno portato alla stesura definitiva del Piano.

Resta da sottolineare che il **risultato della partecipazione non è redigere il piano** questo spetta alle Amministrazioni, legittimate dalle elezioni, ovvio che i criteri, i presupposti e le scelte devono essere chiare, trasparenti e nell'interesse generale.

### *Fucecchio assemblea in Comune*



### *Massarella*



**San Miniato Basso\_tecnici**



**San Miniato Basso**



**Associazione Conciatori**



**Ponte a Egola**



**Centro storico di San Miniato**



**Le Botteghe**



## Valori e criticità

### Criticità rilevate dalla Scheda d'Ambito di Paesaggio\_PIT\_PPR

Le criticità, individuate mediante l'esame dei rapporti strutturali intercorrenti fra le quattro invarianti, coerentemente con la definizione di patrimonio territoriale, descrivono gli *effetti di pressione* che rischiano di alterare le qualità e le relazioni del patrimonio territoriale pregiudicandone la riproducibilità.

Le principali criticità sono state in questa sede richiamate in forma di sintesi ponderata rispetto all'insieme dell'ambito.

“I fenomeni più rilevanti sono conseguenti alla marcata e diffusa pressione antropica, principale causa della compromissione delle aree di fondovalle e delle relazioni agro-urbane della pianura con i circostanti sistemi collinari, montani e fluviali.

Le criticità più consistenti sono rintracciabili lungo il Valdarno inferiore. Qui un'intensa urbanizzazione ha comportato un significativo incremento del consumo di suolo e della superficie impermeabilizzata, aumentando gli impedimenti al deflusso delle acque e il rischio idraulico, sia in termini di volumi d'acqua potenzialmente esondabili che di crescente esposizione di beni e vite umane. In Valdarno si registra infatti un'alta concentrazione di insediamenti proprio entro gli spazi di pertinenza fluviale.

Nelle aree di pianura è presente un'elevata vulnerabilità intrinseca all'inquinamento, sia per il carattere dei suoli che per i carichi urbani, industriali e agricoli che vi insistono. I processi di pressione antropica rappresentano, inoltre, il principale fattore di minaccia per gli ecosistemi umidi, di cui l'ambito è particolarmente ricco, sia come causa diretta di sottrazione e alterazione di habitat che come effetto indiretto sulla qualità e quantità della risorsa. Queste criticità sono particolarmente evidenti nel sistema del Padule di Fucecchio.

Anche il paesaggio rurale della piana ha subito gli effetti di queste dinamiche, con la semplificazione del tessuto dei coltivi; rimozione di elementi della rete scolante, del sistema della viabilità minore e del corredo vegetazionale non colturale. Nei sistemi agro-forestali di collina vi è stata l'espansione delle superfici boscate sui terreni meno vocati all'agricoltura e l'insufficiente o assente manutenzione delle sistemazioni idraulico-agrarie, spesso a seguito di abbandono. (...) Queste espansioni, sviluppate prevalentemente intorno alle frazioni di pianura, provocano uno squilibrio di carico urbanistico rispetto ai nuclei storici, e contribuiscono alla dispersione e frammentazione del sistema rurale, con una generale riduzione della qualità visiva e percettiva del paesaggio”.

### Criticità rilevate nel Piano

Già nel Documento di Avvio del procedimento relativo al PSI emergono alcune preliminari criticità dell'ambito territoriale in relazione agli aspetti paesaggistici che richiamiamo:

“Sotto l'aspetto paesaggistico, una delle criticità più rilevanti è certamente rappresentata dalla marcata e diffusa *pressione antropica*, principale causa della compromissione delle aree di fondovalle e delle relazioni agro-urbane della pianura con i circostanti sistemi collinari e fluviali.

Nel Valdarno Inferiore un'intensa urbanizzazione successiva agli anni '50 ha comportato un significativo incremento del consumo di suolo e della superficie impermeabilizzata, con limitazione al deflusso delle acque e il rischio idraulico, sia in termini di volumi d'acqua potenzialmente esondabili che di crescente esposizione di beni e vite umane.

I margini degli insediamenti risultano prevalentemente di bassa qualità con conurbazioni lineari e **progressiva saldatura di varchi residui che crea barriera fra sistemi territoriali** (pianure, rilievi, sistemi vallivi).

Particolare rilievo assume in tal senso la **barriera costituita dal corridoio infrastrutturale della superstrada FI-PI-LI e dalla ferrovia FI-PI** lungo il quale sono presenti attività incongrue e situazioni diffuse di degrado.

Sono in atto processi di urbanizzazione e dispersione insediativa in ambito agricolo.

Nei sistemi agro-forestali di collina vi è stata **l'espansione delle superfici boscate** sui terreni meno vocati all'agricoltura e **l'insufficiente o assente manutenzione delle sistemazioni idraulico-agrarie**, spesso a seguito di abbandono.

Occorrerà salvaguardare e valorizzare il **patrimonio insediativo storico** costituito da borghi storici murati, pievi, edifici protoindustriali (cartiere, opifici, fornaci, mulini), anche attraverso il recupero multifunzionale del sistema produttivo storico e la valorizzazione delle connessioni tra centri abitati di pianura e sistemi insediativi di collina.

Al fine di preservare e valorizzare il sistema insediativo storico collinare e i suoi principali caratteri identitari è opportuno:

- tutelare l'integrità morfologica di centri, nuclei, aggregati storici ed emergenze di valore architettonico testimoniale, dei loro intorni agricoli e delle visuali panoramiche da e verso tali insediamenti, anche contenendo ulteriori espansioni edilizie e l'urbanizzazione diffusa lungo i crinali;
- salvaguardare e assicurare la permanenza dei valori e dei caratteri storico-architettonici della rete delle pievi, dei borghi e delle fortificazioni, con particolare riferimento ai borghi fortificati a dominio del Valdarno;
- tutelare e valorizzare la rete dei percorsi matrice e delle infrastrutture storiche, con particolare riferimento all'antica via Francigena e alla viabilità storica di crinale.
- favorire la permanenza di popolazione nelle aree collinari attualmente interessate da fenomeni di abbandono, supportando la rete dei servizi essenziali, le attività di tempo libero e di ospitalità diffusa;
- tutelare e migliorare la qualità ecosistemica complessiva degli habitat forestali con particolare attenzione ai nodi forestali della rete ecologica di Germagnana e di Montalto e delle Cerbaie, e favorire una gestione forestale sostenibile finalizzata anche all'incremento e alla tutela dei boschi planiziali e ripariali.

Al fine di preservare gli elevati **valori naturalistici e paesistici** rappresentati dal sistema idrografico e dalle aree umide della pianura e di contribuire alla sua riqualificazione, occorre garantire azioni volte a:

- tutelare e valorizzare le residuali aree umide presenti, con particolare riferimento al Padule di Fucecchio; in particolare, è opportuno garantire azioni di riduzione dei carichi inquinanti, anche mediante l'aumento della capacità depurativa dei reflui per le aree urbane e industriali limitrofe, e promuovere una gestione naturalistica estesa a un'area più vasta rispetto ai perimetri dell'attuale Riserva;
- migliorare la gestione dei livelli idraulici delle aree umide, tutelare i livelli qualitativi e quantitativi delle acque, controllare la diffusione di specie aliene;
- ridurre i processi di artificializzazione del territorio contermini alle aree umide.

Al fine di riqualificare il territorio di pianura e fondovalle è necessario perseguire politiche volte a contrastare ulteriori processi di consumo di suolo e di urbanizzazione; in particolare è opportuno garantire azioni finalizzate a:

- riqualificare il carattere policentrico del sistema insediativo della piana, ricostruendo relazioni territoriali tra i centri urbani principali e i sistemi agro-ambientali e preservare gli spazi agricoli residui, potenziandone la multifunzionalità e valorizzandone la prossimità alla città;
- contrastare la saldatura tra gli elementi a maggiore artificialità, mantenendo i residuali varchi tra l'urbanizzato e i principali elementi di continuità eco sistemica (**diretrici di connettività ecologica da ricostituire o riqualificare**);
- mantenere i varchi inedificati dell'insediamento lineare sulla riva nord e soprattutto sulla riva sud dell'Arno, lungo il corridoio infrastrutturale compreso fra il fiume, la ferrovia, la Superstrada FI-PI-LI da riqualificare superando l'attuale marginalizzazione degli spazi rurali residui;
- limitare l'ulteriore dispersione insediativa in territorio rurale, promuovendo azioni di salvaguardia e valorizzazione degli spazi agricoli;
- riqualificare le espansioni periferiche e le conurbazioni lineari cresciute attorno ai centri urbani favorendo la dismissione o l'allontanamento delle attività incongrue con i tessuti residenziali nonché la promozione di progetti di ricostituzione dei varchi e delle relazioni visuali e territoriali con i contesti contermini, laddove totalmente assenti;
- tutelare l'integrità morfologica dei centri, nuclei, aggregati storici e degli scenari da essi percepiti nonché delle visuali panoramiche che traggono tali insediamenti, evitando nuove lottizzazioni ai margini dei centri e dei nuclei collinari di sommità, di crinale e di mezzacosta;
- definire e riqualificare i margini urbani e i contenitori produttivi esistenti in disuso;

Al fine di salvaguardare, riqualificare e valorizzare il sistema fluviale dell'Arno e dei suoi affluenti, nonché le relazioni capillari con il territorio circostante, è necessario:

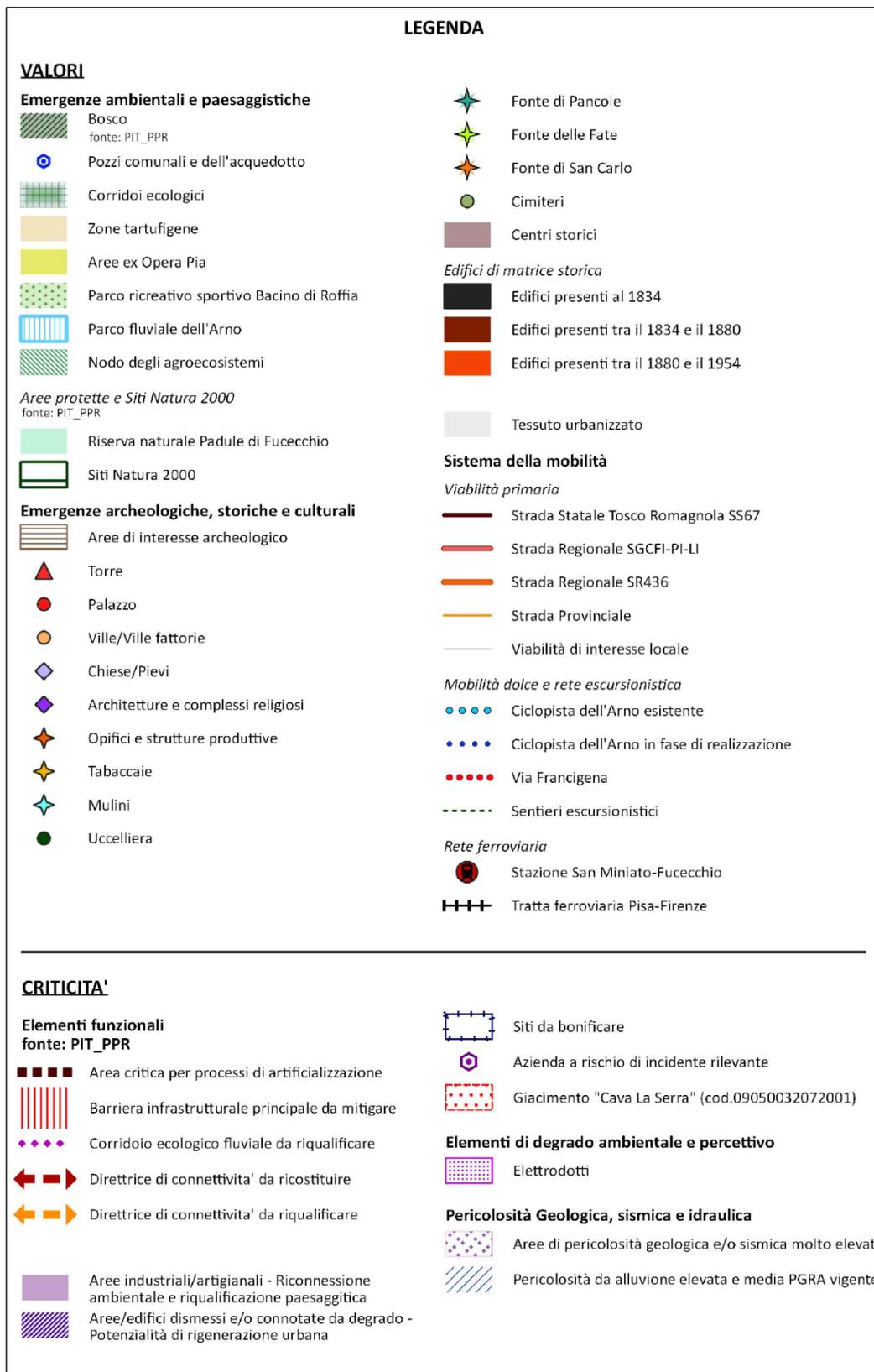
- evitare ulteriori urbanizzazioni e infrastrutturazioni lungo le fasce fluviali;
- salvaguardare i varchi e le visuali da e verso il fiume al fine di migliorarne l'accessibilità e la riconoscibilità nel contesto urbano.

Al fine di ridurre il rischio idraulico da alluvioni nelle aree della pianura dell'Arno, è necessario:

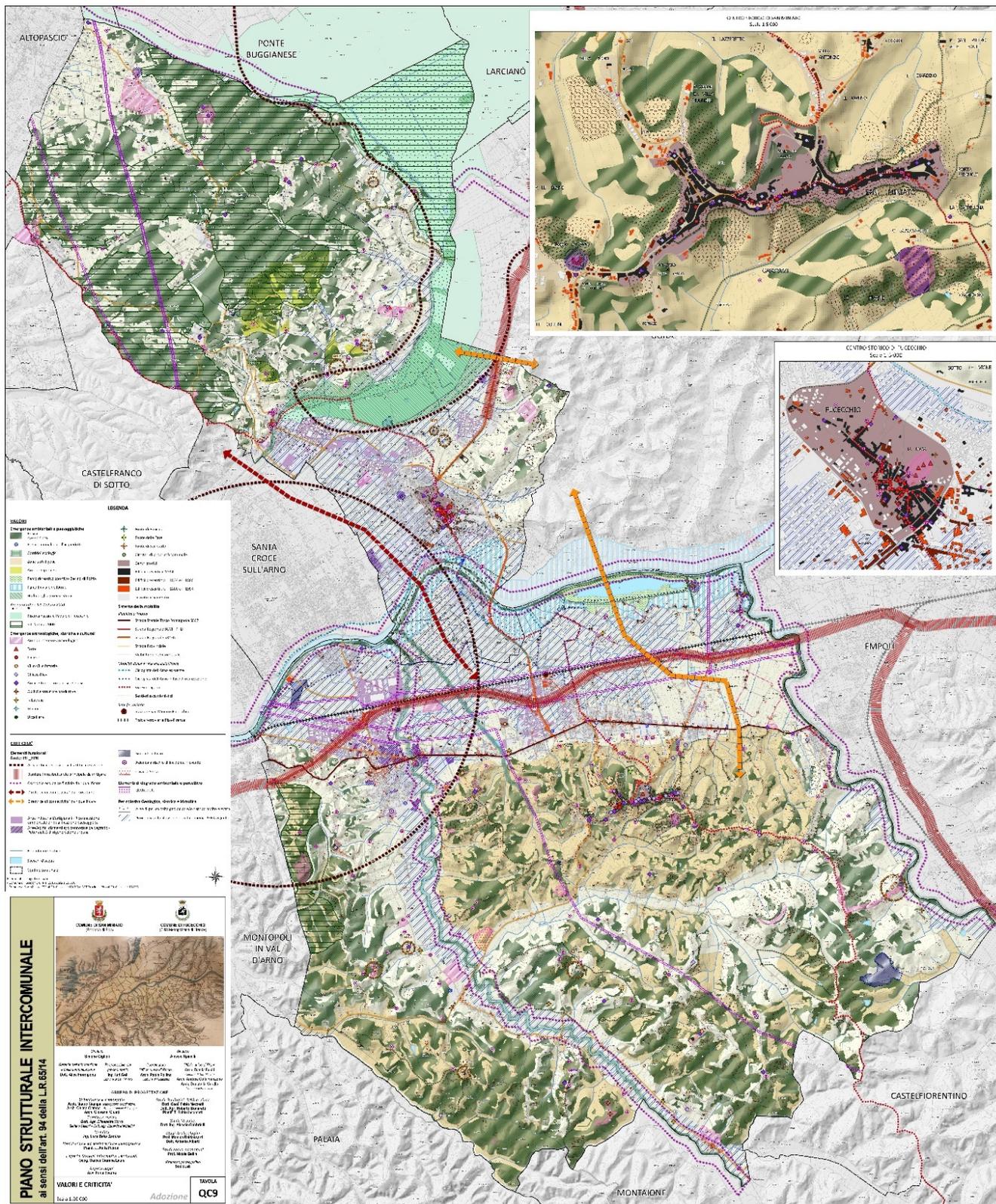
- contrastare l'impermeabilizzazione dei suoli, in particolare nei sistemi di margine e pianura pensile (vedi carta dei sistemi morfogenetici);
- mantenere la funzionalità del Bacino di esondazione in sinistra idrografica dell'Arno (Cassa dei Piaggioni), e del reticolo idraulico minore, recuperando, ove possibile, elementi e sistemazioni idraulico-agrarie storiche".

Dall'analisi multidisciplinare derivante dalla ricognizione delle risorse è stata elaborata una carta di sintesi in cui si evidenziano **Valori e Potenzialità** dell'ambito intercomunale.

Tale elaborato risulta significativo per la stesura del Piano stesso, che deve tutelare, salvaguardare e valorizzare gli aspetti che già connotano positivamente il territorio e prevedere strategie per tentare di superare le criticità.



Tav. QC9 – Valori e criticità (legenda)



Tav. QC9 – Valori e criticità

Per quanto riguarda *i valori* del territorio, dal quadro conoscitivo emergono le risorse che rappresentano elementi di qualità che il Piano dovrà tutelare ed ulteriormente valorizzare, quali, a titolo esemplificativo:

- le **emergenze ambientali e paesaggistiche** (il territorio collinare con le relative sistemazioni idraulico agrarie, la piana agricola con le residue coltivazioni a maglia fitta, il sistema delle acque, gli aspetti paesaggistici e percettivi, il Padule di Fucecchio, le formazioni forestali delle Cerbaie e di Germagnana/Montalto, le aree tartufigene, ecc.);
- le **emergenze archeologiche, storiche, culturali**, i centri ed il patrimonio edilizio di matrice storica, le aree di interesse archeologico, il sistema dell'architettura rurale e degli opifici produttivi;
- i **percorsi relativi alla mobilità dolce** (compresa la ciclo-pista dell'Arno e la Francigena) e la rete escursionistica;
- le **connessioni con il sistema infrastrutturale di area vasta** e con la linea ferroviaria.

Per quanto riguarda le **criticità** da affrontare attraverso le azioni di pianificazione, l'elaborato di sintesi evidenzia nello specifico:

- le **condizioni di pericolosità idraulica, geologica e sismica** che interessano ampie parti del territorio, tra le quali una parte rilevante delle aree maggiormente antropizzate (gli ambiti della pianura per quanto riguarda il rischio idraulico, gli ambiti collinari intorno a San Miniato per quanto riguarda la presenza di fenomeni di dissesto e di fragilità sotto l'aspetto geomorfologico);
- le **fragilità nel sistema delle relazioni ecologiche** fra i diversi ambiti territoriali, con i corridoi ecologici e le direttrici di connettività da riqualificare e/o ricostituire, in particolar modo in direzione trasversale alla valle dell'Arno, attraverso le aree maggiormente antropizzate e le barriere costituite dagli assi infrastrutturali principali;
- gli **aspetti di criticità ambientale** legati alla presenza di attività a rischio di incidente rilevante, siti da bonificare, attività estrattive, elettrodotti, ecc...;
- la presenza di **situazioni di degrado urbanistico e socioeconomico** collegate alle estese aree interessate da edifici produttivi dismessi e/o degradati (contenitori urbani sottoutilizzati, dismessi, degradati, in particolare collegati al tema delle concerie e delle relative necessarie bonifiche, i vecchi opifici industriali in stato di abbandono o con utilizzi impropri, ecc.), per le quali occorre favorire l'attivazione di strategie di rigenerazione urbana.

## ***La conformazione al PIT-PPR***

Il processo di conformazione del Piano Strutturale al PIT-PPR approvato con DCR 27/2015, da svolgersi secondo le procedure disposte dall'art. 21 della Disciplina del piano paesaggistico regionale, costituisce una fase fondamentale della redazione del nuovo strumento di pianificazione, data la peculiarità del territorio interessato, interamente vincolato ai sensi dell'art. 136 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio.

Data la rilevanza storica e paesaggistica dell'ambito territoriale da pianificare, l'interpretazione e la declinazione dei contenuti del PIT-PPR (meglio descritti in altro capitolo del presente documento) assumono un significato che va oltre la semplice "conformazione", ma contribuiscono di fatto ad attuare un pezzo del Piano Paesaggistico regionale.

Da qui la necessità di una forte attenzione e sensibilità ai temi del paesaggio, la cui tutela e valorizzazione costituisce e riafferma uno degli obiettivi principali del Piano Strutturale, in una prospettiva capace di integrare la conservazione e la valorizzazione dei valori naturali ed antropici del paesaggio con le strategie di riqualificazione e sviluppo sostenibile dei territori e delle comunità locali.

In tal senso, oltre alla puntuale e dettagliata disciplina dei beni paesaggistici definita dal PIT-PPR, sono state specifico motivo di approfondimento e riflessione le direttive contenute nella Disciplina d'uso della Scheda di Ambito di Paesaggio n. 5.

La disciplina paesaggistica del PIT-PPR, costituita non solo dalle direttive, prescrizioni e prescrizioni d'uso contenute nei suoi elaborati, ma dal complesso dei contenuti conoscitivi e statuari relativi ai diversi ambiti di paesaggio in cui è articolato il territorio regionale, diviene fondamento e parte integrante dello Statuto del Territorio del PS, nel quale saranno definite le regole di tutela e disciplina del patrimonio territoriale di cui all'art. 3 della L.R. 65/14 e delle Invarianti di cui all'art. 5 della stessa legge regionale.

Questa fase è stata affrontata mediante l'analisi critica, l'approfondimento e la declinazione locale dei morfotipi relativi alle quattro Invarianti Strutturali del PIT-PPR ("i caratteri idrogeomorfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici", "i caratteri ecosistemici del paesaggio", "il carattere policentrico e reticolare e i sistemi insediativi urbani e infrastrutturali", "i caratteri morfotipologici dei paesaggi rurali"), la cui articolazione costituirà il riferimento per la definizione dei Sistemi e delle Invarianti a livello comunale.

Particolare attenzione è stata posta all'analisi dei morfotipi della III Invariante, relativa ai sistemi insediativi urbani, in relazione alla quale è stato definito il perimetro del territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 4 della L.R. 65/14, tenendo conto anche delle strategie di riqualificazione e rigenerazione urbana tracciate dal Piano.

Per quanto riguarda la disciplina paesaggistica del territorio, attraverso sistematici approfondimenti conoscitivi è stata una specifica ricognizione delle strutture del paesaggio e relative componenti definite nelle Schede di Paesaggio di cui alla Sezione 4 dell'Elaborato 3B del PIT-PPR (Immobili ed aree di notevole interesse pubblico). Ognuna delle componenti citate è stata individuata e disciplinata all'interno del Piano, in approfondimento e declinazione delle disposizioni e degli indirizzi del Piano Paesaggistico regionale.

Sono state inoltre oggetto di specifico approfondimento le direttive e le prescrizioni contenute nella Scheda d'Ambito del PIT-PPR.

## **Lo Statuto del Territorio e il Patrimonio Territoriale**

Lo Statuto del Territorio comprende gli elementi che costituiscono il Patrimonio Territoriale e le Invarianti Strutturali, e costituisce, ai sensi dell'art. 6 della L.R. 65/14, l'atto di riconoscimento identitario mediante il quale la comunità locale riconosce il proprio patrimonio territoriale e ne individua le regole di tutela, riproduzione e trasformazione.

Il Piano Strutturale Intercomunale individua il Patrimonio Territoriale, in relazione all'articolazione della L.R. 65/14, in coerenza e in riferimento ai contenuti ed alle indicazioni del Piano d'Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico.

Il **Patrimonio Territoriale del PSI** è così articolato:

- **Struttura idro-geomorfologica**, che comprende i caratteri geologici, morfologici, pedologici, idrologici, idraulici (Cfr Tav. PR1- *Patrimonio Territoriale: la struttura idro-geomorfologica*);
- **Struttura ecosistemica**, che comprende gli elementi strutturali della rete ecologica, ecosistemi forestali, agropastorali, ecosistemi palustri, fluviali e costieri (Cfr Tav. PR2 - *Patrimonio Territoriale: la struttura ecosistemica*);
- **Struttura insediativa** che comprende il sistema degli insediamenti urbani, i sistemi infrastrutturali, produttivi e tecnologici (Cfr Tavv. PR3 - *Patrimonio Territoriale: la struttura insediativa*; PR4 - *Patrimonio territoriale: Morfotipi insediativi*; PR5- *Patrimonio territoriale: Territorio Urbanizzato*);
- **Struttura agro-forestale** comprende boschi, pascoli, campi e relative sistemazioni, nonché i manufatti dell'edilizia rurale (Cfr Tav. PR6 - *Patrimonio Territoriale: la struttura agro-forestale*);

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

In coerenza con l'art. 4 della L.R. 65/14, il Piano associa ad ogni componente del Patrimonio Territoriale di cui al precedente comma le relative **Invarianti Strutturali**, intese come i caratteri specifici, i principi generativi ed il sistema di regole rivolte ad assicurare la tutela e la riproduzione delle componenti identitarie qualificative del patrimonio territoriale, con particolare riferimento a:

- gli aspetti morfotipologici e paesaggistici del patrimonio territoriale;
- le relazioni tra gli elementi costitutivi del patrimonio territoriale;
- le regole generative, di utilizzazione, di manutenzione e di trasformazione del patrimonio territoriale che ne assicurano la persistenza.

Le Invarianti Strutturali non sono riconducibili a un vincolo di non modificabilità del bene ma sono rivolte a definirne le condizioni di trasformabilità per la tutela e la valorizzazione. In tal senso le invarianti si intendono prestazionali.

## ***La struttura idro-geomorfologica***

I caratteri idrogeomorfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici costituiscono la struttura fisica fondativa dei caratteri identitari che stanno alla base dell'evoluzione territoriale e storica del paesaggio. I principali elementi che caratterizzano l'invariante sono la struttura geologica, geomorfologica e idrogeologica, oltre a quella pedologica, nonché la loro evoluzione nel tempo.

Obiettivo generale dell'invariante, indicato anche dal PIT-PPR, è la tutela del sistema idrogeomorfologico che si esplica attraverso la tutela del "patrimonio" geologico, geomorfologico e idrogeologico, nonché dei geositi.

Nel territorio intercomunale di San Miniato e Fucecchio il P.S.I. individua i seguenti sistemi morfogenetici rappresentati nella Tav. **PR1 – La Struttura Idrogeomorfologica**, in conformità alle classificazioni ed indicazioni dell'Abaco dell'invariante I del PIT-PPR.

- Pianura e fondovalle: Fondovalle (FON), Bacini di esondazione (BES), Depressioni umide (DEU), Pianura bonificata per diversione e colmate (PBC), Pianura pensile (PPE);
- Margini: Margine (MAR);
- Collina: Collina dei bacini neo-quaternari, litologie alternate (CBAt), Collina dei bacini neo-quaternari, sabbie dominanti (CBSa).

Il P.S.I., sulla base delle caratteristiche, dei valori e delle criticità indicati per i sistemi morfogenetici nell'Abaco dell'invariante I e nella scheda Ambito di paesaggio *Scheda d'Ambito 05 – "Val di Nievole e Val d'Arno inferiore"* del PIT-PPR indica le azioni, distinte per ciascun sistema morfogenetico, da declinare nei successivi atti di governo del territorio.

## ***La struttura ecosistemica***

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

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

Nel territorio intercomunale di San Miniato e Fucecchio il P.S.I. individua i seguenti morfotipi ecosistemici ed i connessi elementi strutturali e funzionali della rete ecologica e rappresentati nella tavola Tav. **PR2 – La Struttura eco sistemica** in conformità alle classificazioni ed indicazioni dell'Abaco dell'invariante II del PIT-PPR:

### ***Elementi strutturali della Rete Ecologica intercomunale***

#### ***Rete degli ecosistemi forestali***

Nodo forestale secondario

Matrice forestale ad elevata connettività

Nuclei di connessione ed elementi forestali isolati  
Aree forestali in evoluzione a bassa connettività  
Corridoio ripariale

#### Rete degli ecosistemi agropastorali

Nodo degli agroecosistemi  
Matrice agroecosistemica collinare  
Matrice agroecosistemica di pianura  
Agroecosistema frammentato attivo  
Agroecosistema frammentato in abbandono con ricolonizzazione arborea / arbustiva  
Matrice agroecosistemica di pianura urbanizzata  
Agroecosistema intensivo

#### Ecosistemi palustri e fluviali

Zone umide  
Corridoi fluviali

#### Ecosistemi rupestri e calanchivi

Ambienti rocciosi o calanchivi

#### Superficie artificiale

Area urbanizzata

#### Elementi funzionali della Rete Ecologica intercomunale

Direttrice di connettività da ricostruire  
Direttrice di connettività da riqualificare  
Corridoio ecologico fluviale da riqualificare  
Aree ad elevata urbanizzazione con funzione di barriera da mitigare  
Aree critiche per processi di artificializzazione

Il P.S.I., sulla base delle caratteristiche, dei valori e delle criticità indicati per i sistemi morfogenetici nell'Abaco dell'invariante II e nella scheda Ambito di paesaggio Scheda d'Ambito 05 – "Val di Nievole e Val d'Arno inferiore" del PIT-PPR indica le azioni, distinte per ciascun elemento, da declinare nei successivi atti di governo del territorio.

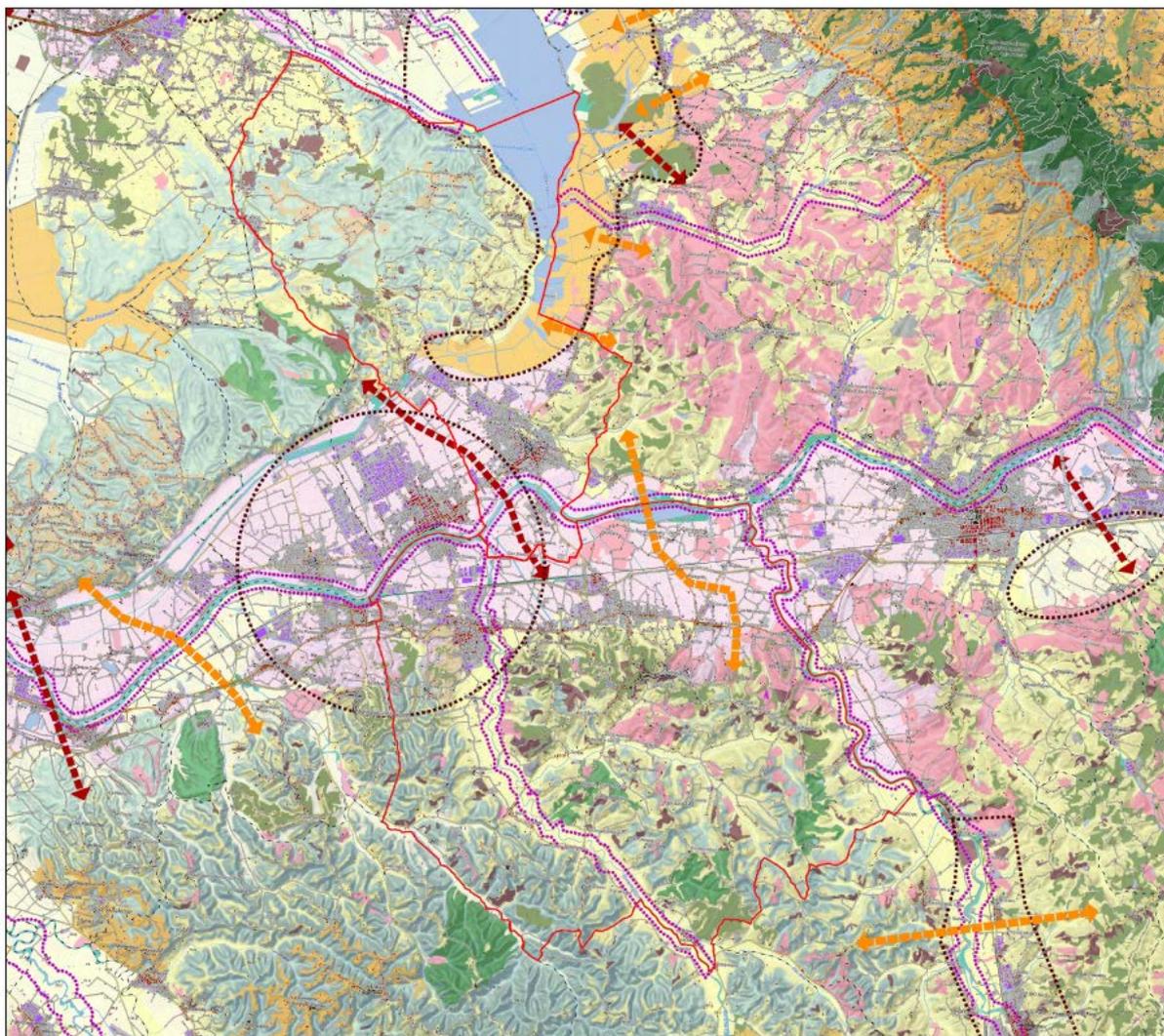
Queste strategie di carattere generale si prefiggono i seguenti obiettivi:

- assicurare la persistenza relazione fra le esigenze della produzione agricola e quelle della gestione del paesaggio, soprattutto nelle aree di maggiore pregio ambientale;
- valorizzare l'agricoltura nel suo ruolo di tutela della qualità del paesaggio con specifici progetti, programmi e disposizioni tesi al potenziamento delle condizioni di redditività delle attività rurali anche attraverso gli strumenti del turismo rurale ambientale e dell'agriturismo;

- superamento dei fenomeni di degrado in atto, mediante la promozione e l'organizzazione delle attività agricole;
- il potenziamento delle condizioni di redditività delle attività rurali anche attraverso gli strumenti del turismo rurale ambientale e dell'agriturismo;
- la ricostituzione degli elementi del paesaggio agrario in abbandono, la riqualificazione degli insediamenti sparsi e delle loro pertinenze e il riordino e la compiutezza dei margini degli insediamenti urbani;
- la tutela degli elementi residui dell'originario paesaggio agrario;
- la valorizzazione e la salvaguardia degli ambiti periurbani con particolare riguardo a quelli in prossimità delle aree a contorno degli elementi urbani sfrangiati.

Gli indirizzi da declinare nei Piani Operativi Comunali sono:

- contrastare il fenomeno dell'abbandono delle aree coltivate e della riconversione degli insediamenti rurali, al fine di evitare variazioni significative dell'uso del suolo, delle regimazioni idrauliche;
- incentivare la realizzazione di misure forestali che consentano il collegamento ecologico tra i nodi forestali e con le aree di protezione;
- preservare e mantenere gli elementi fissi del paesaggio, quali siepi, formazioni ripariali, gruppi di alberi, piccoli boschetti, quali elementi di pregio del paesaggio toscano e quali elementi di alta valenza ecologica;
- incentivare i sistemi di risparmio idrico quali il riutilizzo di acque depurate in agricoltura e l'uso di sistemi di irrigazione innovativi;
- incentivare nel caso di nuovi impianti viticoli, una strutturazione delle aree coltivate che possa garantire una corretta gestione dei suoli nei declivi, tramite utilizzo di ciglionamenti e terrazzamenti, evitando il ricorso all'utilizzo del rittochino, al fine di ridurre l'effetto dilavamento e conseguente impoverimento dei suoli;
- perseguire per gli insediamenti agricoli periurbani, un ordinato e coerente assetto in relazione al profilo funzionale e paesaggistico;
- promuovere la valorizzazione dell'asta fluviale dell'Arno con le proprie aree di pertinenza attraverso la realizzazione di un parco fluviale.



*Carta della struttura ecosistemica*

**ELEMENTI STRUTTURALI DELLA RETE ECOLOGICA**  
rete degli ecosistemi forestali

- nodo forestale primario
- nodo forestale secondario
- matrice forestale ad elevata connettività
- nuclei di connessione ed elementi forestali isolati
- aree forestali in evoluzione a bassa connettività
- corridoio ripariale

**rete degli ecosistemi agropastorali**

- nodo degli agroecosistemi
- matrice agroecosistemica collinare
- matrice agroecosistemica di pianura
- agroecosistema frammentato attivo
- agroecosistema frammentato in abbandono con ricolonizzazione arborea/arbustiva
- matrice agroecosistemica di pianura urbanizzata
- agroecosistema intensivo

**ecosistemi palustri e fluviali**

- zone umide
- corridoi fluviali

**ecosistemi costieri**

- coste sabbiose prive di sistemi dunali
- coste sabbiose con ecosistemi dunali integri o parzialmente alterati
- coste rocciose

**ecosistemi rupestri e calanchivi**

- ambienti rocciosi o calanchivi

**superficie artificiale**

- area urbanizzata

**ELEMENTI FUNZIONALI DELLA RETE ECOLOGICA**

- direttrice di connettività extraregionale da mantenere
- direttrice di connettività da ricostruire
- direttrice di connettività da riqualificare
- corridoio ecologico costiero da riqualificare
- corridoio ecologico fluviale da riqualificare
- barriera infrastrutturale da mitigare
- aree ad elevata urbanizzazione con funzione di barriera da mitigare
- aree critiche per processi di artificializzazione
- aree critiche per processi di abbandono e di artificializzazione
- aree critiche per processi di abbandono colturale e dinamiche naturali

## **La struttura insediativa**

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

Con tale finalità il PSI definisce le regole di tutela e disciplina della struttura insediativa del patrimonio territoriale, in coerenza ed in applicazione della disciplina del PIT con valore di Piano Paesaggistico, con particolare riferimento ai contenuti di cui alla *Scheda d'ambito n. 5 – Val di Nievole e Valdarno Inferiore*, nonché alla disciplina dei Beni Paesaggistici di cui all'allegato 8B.

In particolare, il Piano recepisce e fa proprie le indicazioni per le azioni relative ai **morfortipi insediativi** contenute nell'abaco regionale delle Invarianti Strutturali del PIT\_PPR, nel rispetto dei seguenti indirizzi generali da perseguire:

- evitare nuovo consumo di suolo e riqualificare il carattere policentrico del sistema insediativo della piana, ricostruendo relazioni territoriali tra i centri urbani principali e i sistemi agro-ambientali e preservare gli spazi agricoli residui, potenziandone la multifunzionalità e valorizzandone la prossimità alla città;
- tutelare i varchi inedificati di fondovalle evitando la formazione di sistemi insediativi lineari continui lungo la viabilità principale e la marginalizzazione degli spazi rurali residui;
- mantenere gli ultimi suoli liberi che separano la cortina di urbanizzato residenziale o industriale/artigianale fra Fucecchio-Santa Croce; mantenere i varchi inedificati dell'insediamento lineare sulla riva sud dell'Arno, lungo il fascio infrastrutturale compreso fra il fiume, la ferrovia, la Superstrada FI-PI-LI e la SR 67; assicurare la continuità tra le aree agricole e umide residue della piana.
- riqualificare le espansioni periferiche e le conurbazioni lineari cresciute attorno ai centri urbani favorendo la dismissione o l'allontanamento delle attività incongrue con i tessuti residenziali nonché la promozione di progetti di ricostituzione dei varchi e delle relazioni visuali e territoriali con i contesti contermini, laddove totalmente assenti;
- evitare ulteriori diffusioni delle aree a carattere produttivo e dei tessuti misti in territorio rurale, definire e riqualificare i margini urbani e i contenitori produttivi esistenti in disuso;
- evitare ulteriori frammentazioni e inserimenti di infrastrutture, volumi e attrezzature fuori scala rispetto alla maglia territoriale e al sistema insediativo e mitigare l'effetto barriera visuale ed ecologica causato dai grandi corridoi infrastrutturali e dalle strade di grande comunicazione;
- assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva.

Attraverso la lettura analitica delle componenti insediative condotta in sede di quadro conoscitivo, la *struttura insediativa* dei territori di San Miniato e Fucecchio è stata sintetizzata nelle seguenti componenti:

- a) **Sistema insediativo storico** che comprende:
  - I. *Centri storici*
  - II. *Ambito di pertinenza paesaggistica del centro storico di San Miniato*
  - III. *Tessuto consolidato*

- IV. *Edificato di matrice storica*
- V. *Aree produttive di impianto storico*
- VI. *Nuclei rurali e relativi ambiti di pertinenza*
- b) ***Emergenze archeologiche, storiche e culturali*** che comprendono:
  - I. *Aree di interesse archeologico*
  - II. *Siti di interesse archeologico puntuali*
  - III. *Centuriazioni*
  - IV. *Emergenze storiche e culturali*
- c) ***Urbanizzazioni contemporanee***
  - I. *Tessuto ad isolati chiusi o semichiusi (TR1)*
  - II. *Tessuto ad isolati aperti ed edifici residenziali isolati su lotto (TR2)*
  - III. *Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali (TR3)*
  - IV. *Tessuto ad isolati aperti e blocchi residenziali di edilizia pianificata (TR4)*
  - V. *Tessuto puntiforme in aggregazione diffusa (TR5)*
  - VI. *Tessuto a tipologie miste (TR6)*
  - VII. *Tessuto sfrangiato di margine (TR7)*
  - VIII. *Tessuto lineare (TR8)*
  - IX. *Tessuto reticolare o diffuso (TR9)*
  - X. *Tessuto Campagna abitata (TR10)*
  - XI. *Piccoli agglomerati isolati extraurbani (TR12)*
  - XII. *Tessuto a proliferazione produttiva lineare (TPS1)*
  - XIII. *Tessuto a piattaforme produttive – commerciali – direzionali (TPS2)*
  - XIV. *Insule specializzate (TPS3)*
  - XV. *Attrezzature e servizi*
- d) ***Sistema della mobilità***
  - I. *Viabilità primaria*
  - II. *Viabilità di interesse locale*
  - III. *Mobilità dolce e rete escursionistica*
  - IV. *Rete ferroviaria*

Le disposizioni del PSI relative alle componenti richiamate sono da intendersi quali ***Invarianti Strutturali*** in senso prestazionale, e costituiscono indirizzo per la formazione dei successivi Piani Operativi.

Per quanto riguarda il ***Sistema insediativo storico*** quale sintesi di significativi valori storici, tipologici, testimoniali, nonché delle comunità, il PSI definisce i seguenti indirizzi di tutela e valorizzazione.

Per i **centri storici di San Miniato e Fucecchio**, nonché per i **nuclei storici minori**, le azioni da perseguire sono rivolte alla tutela e conservazione attiva del tessuto urbano e delle emergenze architettoniche, nonché alla rivitalizzazione funzionale della città storica, sostenendo la presenza residenziale e favorendo la valorizzazione ed il potenziamento delle funzioni culturali e di servizio quale polo museale integrato, che possono costituire fattore di attrazione e rilancio dell'intero sistema-territorio.

Le significative potenzialità rappresentate dal complesso degli spazi connessi al sistema delle fortificazioni urbane, dal vasto patrimonio pubblico e dai contenitori urbani da recuperare, dalla rete degli spazi pubblici e delle aree verdi da connettere organicamente in una logica di continuità dalla città alta al fondovalle (per San Miniato) ed al territorio rurale periurbano (per Fucecchio), costituiscono i presupposti per la definizione di un coerente programma di riqualificazione che potrà, nella successiva fase operativa, essere tradotto in efficaci e dettagliati strumenti di disciplina e programmazione estesi

anche alla città consolidata (Piano del Colore, Piano del Verde, Piano delle Funzioni e dell'accessibilità urbana, ecc.). In particolare, in relazione alle caratteristiche di qualificazione dell'esistente, **il Piano del verde** potrà anche anticipare la formazione del Piano Operativo.

Oltre a valorizzare le emergenze di carattere archeologico-storico-architettonico ed a promuovere il decoro e la riqualificazione dello spazio urbano, tali strumenti di dettaglio dovranno disciplinare ed incentivare la tutela, il recupero la riqualificazione e valorizzazione del patrimonio edilizio esistente, individuando regole e indirizzi rispetto ai valori, ai caratteri tipologici e alle funzioni, consentendo ove possibile anche l'attivazione di un controllato processo tipologico quale strumento di riqualificazione ed adeguamento evolutivo del tessuto consolidato alle esigenze abitative della comunità residente.

Dovrà essere promossa la **rivitalizzazione funzionale dei tessuti storici** anche agendo sui servizi e sulla rete commerciale/artigianale minuta e compatibile con la residenza (centro commerciale naturale).

Le strategie di valorizzazione dei centri storici potranno prevedere modalità di promozione, fruizione ed **accoglienza turistica che ne preservino l'identità culturale e sociale, disincentivando dinamiche di omologazione turistica e commerciale**, anche attraverso una specifica disciplina degli usi e delle funzioni.

In tal senso il Piano Operativo dovrà individuare e disciplinare azioni di valorizzazione funzionale e sociale attraverso il recupero del patrimonio edilizio esistente, la riqualificazione dei sistemi di accesso, la differenziazione funzionale del tessuto, individuando strategie di sostegno della residenza e di attività culturali, ricettive e commerciali, in forme compatibili con la tipologia edilizia degli edifici di valore storico. In particolare deve essere privilegiato ed incentivato il mantenimento di funzioni pubbliche e/o di interesse pubblico negli spazi urbani (luoghi identitari).

Contestualmente alla formazione del PO dovrà essere programmata la revisione dei piani dei centri storici mediante una specifica disciplina di dettaglio che assicuri il recupero e la riqualificazione del tessuto storico del patrimonio edilizio esistente, orientando gli interventi sul patrimonio edilizio verso la conservazione dei caratteri morfologici, architettonici, cromatici e tipologici storici; per consentire la qualificazione degli elementi degradati ed il soddisfacimento delle esigenze abitative, tale disciplina potrà anche definire i casi e le modalità in cui è possibile l'attivazione di un controllato processo tipologico per i singoli organismi edilizi.

All'interno del processo di riqualificazione, dovrà essere salvaguardata/valorizzata la conformazione degli spazi urbani nel **rapporto tra edificato ed aree libere** e perseguita la valorizzazione dello spazio urbano mediante una disciplina di dettaglio che riguardi i materiali, le finiture, gli impianti e gli arredi. Dovrà inoltre essere assicurato il mantenimento delle aree libere e a verde che qualificano il tessuto urbano storico conservandone i caratteri tradizionali, la consistenza e la qualità urbana (auspicabilmente in modo coordinato attraverso strumenti specifici quali il Piano del Verde) nonché degli spazi non edificati situati a margine del tessuto storico in stretta relazione funzionale e percettiva con lo stesso.

Con particolare riferimento al centro storico di San Miniato, dovrà essere perseguito il recupero, mantenimento e ripristino, ove possibile, del sistema dei percorsi, degli spazi liberi e degli orti terrazzati storicamente connessi ed integrati alla struttura insediativa, compreso le relative sistemazioni idraulico agrarie, in considerazione della loro fondamentale importanza per la conservazione dell'assetto idrogeologico dei versanti, nonché dell'immagine paesaggistica dell'insediamento; tale obiettivo potrà essere perseguito anche attraverso l'attivazione di contratti di paesaggio come forme di gestione partecipata e condivisa del territorio quale bene comune.

Al fine di incrementare la sostenibilità ambientale del tessuto edificato storico e rispondere ai fabbisogni energetici della popolazione residente, dovranno essere programmati strumenti ed azioni per favorire

l'utilizzazione delle energie rinnovabili in forme compatibili con i valori paesaggistici e culturali dell'insediamento esistente, anche promuovendo l'attivazione di **Comunità Energetiche Rinnovabili**.

Per i **tessuti e le aggregazioni edilizie consolidate**, in considerazione del loro fondamentale ruolo nella definizione della struttura insediativa e nella qualificazione della città pubblica, sono da perseguire azioni di riqualificazione e valorizzazione nel rispetto dei caratteri urbanistici, architettonici e tipologici e funzionali, nonché di miglioramento ed implementazione qualitativa del livello degli standard e dei servizi.

Per il **patrimonio edilizio di matrice storica**, ubicato in contesti urbani o rurali, sono da promuovere interventi di conservazione, recupero e riqualificazione nel rispetto degli specifici valori storici, architettonici e tipologici, con particolare attenzione al rispetto delle relazioni spaziali, funzionali e paesaggistiche tra edificato, spazi di pertinenza e contesto rurale di appartenenza.

In tal senso i PO dovranno contenere un quadro conoscitivo di dettaglio del patrimonio edilizio che costituirà implementazione del quadro conoscitivo di PSI, sulla base del quale individuare il grado di conservazione e di leggibilità dei caratteri storici, architettonici e tipologici e definire conseguentemente la disciplina degli interventi e degli usi ammissibili su ciascun edificio o complesso edilizio e sulle relative aree di pertinenza, in coerenza con gli indirizzi sopra richiamati.

Per le **aree produttive di impianto storico**, corrispondenti in molti casi ad aree e complessi attualmente caratterizzati da condizioni di degrado, sono da perseguire azioni di recupero e riqualificazione funzionale coerenti con gli eventuali valori storici, urbanistici e tipologici da tutelare.

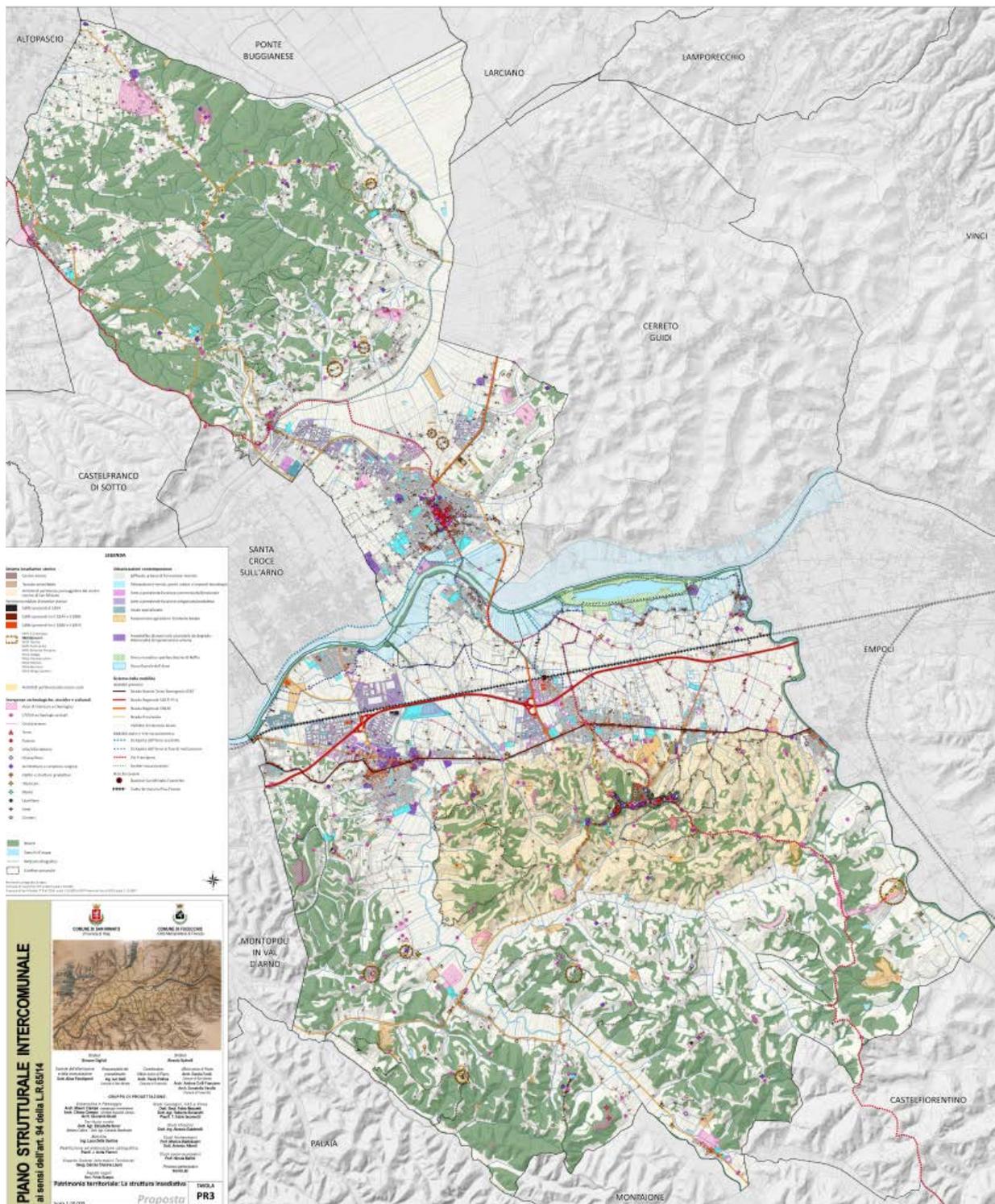
Nell'ambito del **territorio rurale**, il PSI individua inoltre i **nuclei rurali** ed i relativi *ambiti di pertinenza* ai sensi degli artt. 65 e 66 della L.R. 65/14, corrispondenti a piccoli nuclei insediativi di impianto storico, ubicati prevalentemente nel territorio collinare, per i quali in sede di PO dovrà essere definita una specifica disciplina volta non solo ad assicurare il rispetto della morfologia insediativa originaria e dei tipi edilizi originari di interesse storico testimoniale, garantendo il mantenimento e il recupero dei caratteri di ruralità e la salvaguardia dei valori paesaggistici, ma anche alla realizzazione dei servizi e delle infrastrutture necessarie alle popolazioni residenti.

In sede di PO dovrà essere definita la perimetrazione di dettaglio dei nuclei e delle relative aree di pertinenza, sulla base di specifica ricognizione ed approfondimento. Potranno inoltre essere individuati ulteriori nuclei rurali, ad integrazione di quelli già riconosciuti dal PSI.

#### **Ambito di pertinenza paesaggistica del centro storico di San Miniato**

In coerenza con la disciplina dei beni culturali e paesaggistici, il PSI definisce uno specifico ambito di pertinenza relativo all'intorno territoriale di San Miniato, da salvaguardare come ambito di integrazione e di connessione tra la città storica e il contesto ambientale e paesaggistico. Tale ambito assolve ad un indispensabile ruolo di complementarità paesaggistica e funzionale rispetto alla struttura urbana storica e contribuisce al raggiungimento degli obiettivi di PSI in quanto elemento di continuità e di valorizzazione reciproca tra il nucleo urbano e il paesaggio rurale e quindi luogo dinamico di relazioni funzionali, ambientali, ecologiche, percettive e visive.

Per la caratteristica conformazione dell'impianto urbanistico della città in rapporto alla morfologia territoriale, in considerazione del complesso ed esteso sistema di relazioni paesaggistiche, percettive e funzionali tra questi interagenti, l'ambito di pertinenza individuato dal PSI assume per la sua estensione una vera e propria dimensione territoriale, coincidente con l'intera UTOE del capoluogo.



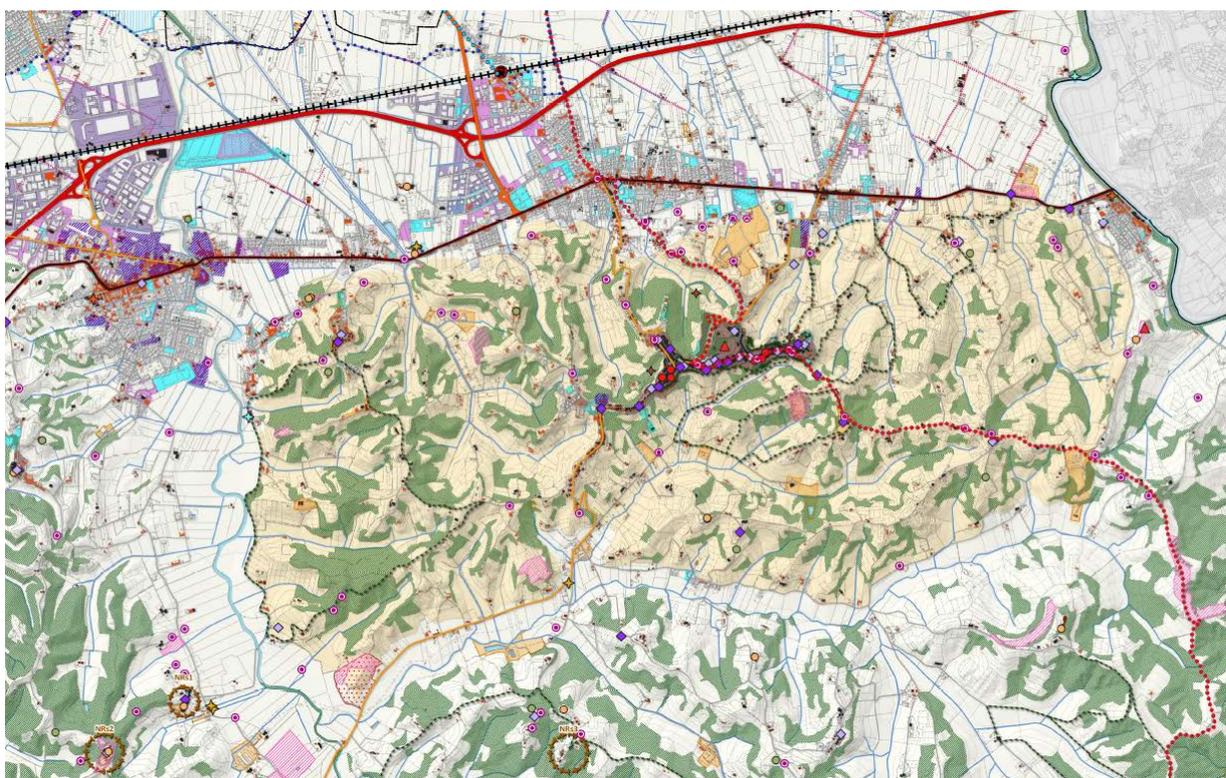
Tav. PR3 – Patrimonio territoriale: la struttura insediativa

In questo senso, nel quadro delle strategie di salvaguardia e valorizzazione dell'ambito, assume fondamentale rilevanza la qualificazione delle connessioni paesaggistiche e funzionali tra città alta e fondo valle, anche attraverso la programmazione di un sistema integrato di percorsi e servizi.

La disciplina di PO dovrà orientare gli interventi verso la conservazione dei caratteri di matrice storica e delle relazioni percettive tra il nucleo e l'intorno territoriale, garantendo coerenza e continuità con i valori espressi dal contesto paesaggistico, anche attraverso la riqualificazione e la valorizzazione del sistema dei percorsi storici e della rete di mobilità dolce. In presenza di eventuali zone di compromissione relative

ad addizioni ed espansioni edilizie non correttamente inserite nel contesto e a elementi di disturbo delle visuali “da e verso” il nucleo storico gli interventi dovranno essere finalizzati alla riqualificazione dell'immagine della città e degli elementi significativi del paesaggio circostante.

Per l'ambito immediatamente a corona della struttura insediativa dovrà essere perseguito il recupero, mantenimento e ripristino, ove possibile, del sistema dei percorsi e degli spazi coltivati storicamente connessi ed integrati alla struttura insediativa, compreso le relative sistemazioni idraulico agrarie, in considerazione della loro fondamentale importanza, oltre che dell'immagine paesaggistica dell'insediamento, per la conservazione dell'assetto idrogeologico dei versanti, già interessato da diffuse criticità; tale obiettivo potrà essere perseguito anche attraverso l'attivazione di **contratti di paesaggio** come forme di gestione partecipata e condivisa del territorio quale bene comune.



*Ambito di pertinenza paesaggistica del centro storico di San Miniato (particolare Tav. PR3)*

### **Emergenze archeologiche, storiche e culturali**

Il sistema delle emergenze di interesse storico archeologico, oggetto nel PSI di uno specifico approfondimento conoscitivo, rappresenta un elemento fondamentale quale testimonianza del processo insediativo territoriale e componente dell'identità collettiva. Il piano ne prevede la tutela e la valorizzazione, anche quale importante veicolo di promozione sociale ed economica per uno sviluppo basato sull'affermazione di un turismo naturalistico e culturale sostenibile.

Gli elaborati del PSI individuano i siti e le unità topografiche a carattere puntuale ed areale (comprensivi sia delle aree vincolate che delle aree segnalate e/o di interesse potenziale), i siti ed i manufatti con valore di archeologia industriale, le emergenze storico architettoniche. Il quadro conoscitivo contiene anche una specifica valutazione del *potenziale archeologico* e del relativo *grado di rischio* (elaborati QC2), rispetto ai quali in sede di PO dovranno essere definita una specifica disciplina di tutela, anche a scopo preventivo.

Per tutti questi elementi è prescritta la conservazione, il restauro e la riqualificazione dei beni, compreso il relativo ambito di pertinenza, nel rispetto del loro valore storico, artistico e culturale.

Il PSI promuove inoltre interventi di valorizzazione integrata dei beni e del relativo contesto per interventi volti alla fruizione pubblica ed alla promozione culturale e turistica.

In questa prospettiva, sono fin d'ora individuati, come proposta di lavoro da approfondire attraverso specifici piani e progetti, alcune ipotesi di percorsi ed itinerari tematici, per i quali si rimanda alle specifiche relazioni:

- *Di mare e di terra: la risorsa fossilifera*
- *Sulle tracce della Preistoria*
- *I Romani tra Valdarno e Val d'Egola*
- *I Romani sulle sponde dell'antico Padule*
- *Per ville e castelli*
- *Le vie dell'acqua: fonti, pozzi, cisterne e lavatoi lungo le antiche strade*
- *L'aristocrazia in campagna: le residenze e le fattorie di età moderna*
- *Percorsi del sacro: itinerari tra pievi, chiese, oratori ed edicole votive*
- *Archeologia della produzione tra età moderna e contemporanea: mulini, uccelliere, conerie e tabaccaie*
- *La viabilità oltre la Francigena*
- *Dalla Francigena alle vie minori: viabilità e religiosità dal Medioevo all'Età Contemporanea*
- *Ville, pievi e castelli e il popolamento nel Medioevo*
- *Santuari e oratori*
- *I luoghi del potere, tra il medioevo e l'età moderna.*
- *Il "rinascimento" sanminiatese, tra capoluogo e territorio.*
- *Archeologia della produzione a Fucecchio tra Età Moderna e Contemporanea: ceramiche e laterizi*

### **Urbanizzazioni contemporanee**

Il PSI persegue la riqualificazione ed il rinnovo dei tessuti insediativi di formazione recente, attraverso la definizione di soluzioni urbanistiche ed architettoniche che ricerchino la coerenza tra le permanenze storiche, quale continuità con la cultura tradizionale, e i nuovi modelli di organizzazione dello spazio costruito. Sul patrimonio edilizio esistente dovranno essere promossi interventi di riqualificazione diffusa, attraverso **interventi di miglioramento tipologico, strutturale ed energetico** in forme e modalità compatibili con i caratteri del tessuto di appartenenza e con il contesto urbanistico e paesaggistico. Per gli insediamenti minori e le aree di periferia urbana, il Piano Operativo **dovrà promuovere la formazione e/o il rafforzamento di luoghi di centralità** anche attraverso eventuali modeste ricuciture del tessuto esistente e riqualificazione del margine urbano, favorendo interventi, quantitativi e qualitativi, relativi agli standard (verde, parcheggi), nonché **implementando il verde per la qualificazione percettiva, funzionale ed ecologico-ambientale degli insediamenti esistenti.**

L'analisi dei tessuti urbanizzati della città contemporanea (morfotipi), condotte in coerenza con le indicazioni di cui all'Allegato 2 del PIT, sono rivolte ad individuare le connotazioni del tessuto insediativo, inteso quali sintesi leggibile rispetto alla morfologia, tipologia, infrastrutture e specificità formali. La comprensione dei "tessuti" e delle loro relazioni che concorrono a definire gli ambiti omogenei, è fondamentale per attivare le azioni di riqualificazioni non generiche ma puntuali.



L'elaborato grafico\_PR4 "Patrimonio Territoriale – Morfotipi insediativi" individua i morfotipi che connotano gli insediamenti urbani, secondo la seguente classificazione:

#### Tessuto ad isolati chiusi o semichiusi (TR1)

Presente solo in casi sporadici (p. es. San Donato), il morfotipo è costituito da tessuti a medio/alta densità, spesso di matrice novecentesca, organizzati prevalentemente in isolati, chiusi o semichiusi, ordinati secondo un reticolo geometrico con chiara gerarchizzazione dei tracciati viari e ritmo piuttosto costante di assi di attraversamento e percorsi di distribuzione interna. Non vi è alcun rapporto con il territorio aperto.

Gli obiettivi specifici da perseguire con la disciplina di PO sono rivolti essenzialmente ad evitare la saturazione delle corti interne con interventi di nuova edificazione, mantenere e creare dei varchi nella cortina edilizia per favorire l'utilizzo pubblico e semipubblico delle corti interne creando una rete continua di spazi fruibili (percorsi ciclo-pedonali, piazze, giardini, orti urbani, ecc.), anche in connessione con la progettazione della rete degli spazi pubblici.

#### Tessuto ad isolati aperti ed edifici residenziali isolati su lotto (TR2)

Sono tessuti a densità media, tipici delle espansioni degli anni '50-'70, organizzati in isolati aperti con cortina edilizia discontinua ed edifici isolati su lotto, circondati da spazi di pertinenza talvolta privati e recintati, talvolta semiprivati ed in relazione con la strada. Gli spazi di pertinenza dei singoli lotti concorrono ad una buona dotazione in quantità di spazi aperti, ma la qualità è talvolta scarsa, e spesso tali spazi sono pavimentati o adibiti a parcheggio. Tali tessuti sono posizionati in prossimità della città storica e dei tessuti consolidati novecenteschi come seconda fascia di espansione (Fuецchio, Ponte a Egola, Ponte a Elsa), oppure costituiscono l'impianto urbanistico prevalente dei centri abitati sviluppatasi nel secondo dopoguerra (p. es. San Donato, San Miniato Basso, Galleno). Tale tessuto è riscontrabile anche in casi di espansioni lineari e in aree periurbane o di confine (ad esempio, lungo la SS67, o in alcuni insediamenti collinari).

Gli obiettivi specifici da perseguire con la disciplina di PO sono finalizzati a:

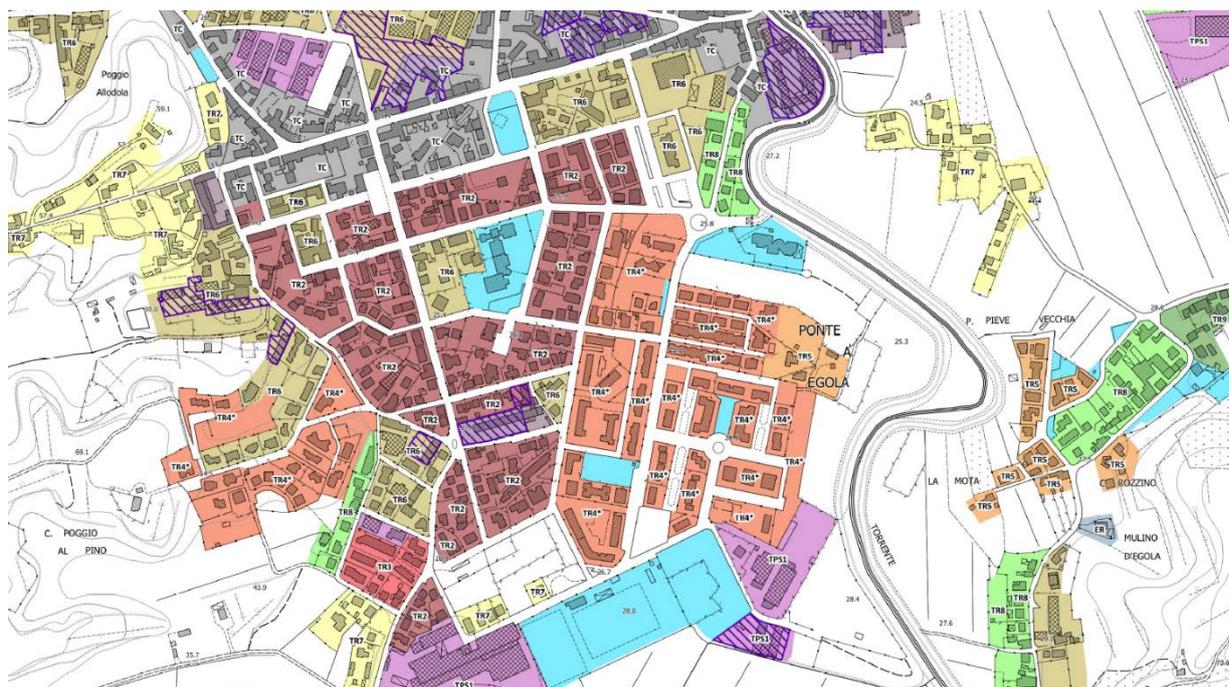
- Conferire dimensione urbana a partire dalla dotazione e dalla qualità dei servizi e della rete degli spazi pubblici, anche attraverso la realizzazione di centralità con presenza di funzioni e servizi differenziati, favorendo ove possibile il mantenimento ed il rafforzamento di un tessuto insediativo multifunzionale;
- Ridefinire la struttura "ordinatrice" ed il ruolo dello spazio pubblico e del connettivo aumentandone la dotazione e la funzionalità;
- favorire interventi di riqualificazione minuta (percorsi, parcheggi, verde), per migliorare le condizioni di mobilità locale senza alterare le specificità di organizzazione della maglia consolidata dei percorsi in quanto strettamente connessa con l'edificato.
- riqualificare il tessuto insediativo anche intervenendo sulle tipologie edilizie, che potranno essere anche oggetto di mirati ampliamenti per far fronte alle esigenze abitative e di miglioramento tipologico, nel rispetto dei valori ambientali e delle relazioni con le aree rurali circostanti.
- riqualificare i fronti urbani verso l'esterno definendo altresì un margine urbano-rurale capace di dare luogo a nuove relazioni con il territorio aperto.

#### Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali (TR3)

Presente solo in casi episodici (p. es. Ponte a Egola, San Miniato Basso, Fuецchio), il morfotipo è caratterizzato da tessuti organizzati in isolati irregolari per forme e dimensioni, caratterizzati da edifici in

blocchi di diverse forme e volumetrie, collocati su lotti con ampi spazi di pertinenza, distribuiti tra superfici di servizio all'edificio (accessi carrabili e corti di servizio) e spazi semipubblici sistemati a verde o pavimentati. Tali tessuti sono posizionati in aree periurbane. Il margine è rappresentato nella maggior parte dei casi da una strada. Nei casi di interventi inglobati da edificato tale strada pone in relazione tale tessuto con gli altri tipi di urbanizzazione, nei casi di contatto con aree aperte la strada segna il limite con il territorio aperto, con cui non instaura alcun tipo di relazione.

Gli obiettivi specifici da perseguire con la disciplina di PO sono finalizzati a definire un disegno urbano compiuto, cercando di conferire al tessuto una identità urbana dal punto di vista morfologico, funzionale e sociale, anche attraverso la qualificazione e la valorizzazione delle relazioni con la città e con lo spazio aperto periurbano.



#### *Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali di edilizia pianificata (TR4\*)*

Questo tessuto corrisponde ad insediamenti derivanti da interventi pianificati (lottizzazioni private, piani di edilizia economica popolare, ecc.) prevalentemente realizzati a partire dagli anni settanta-ottanta del secolo scorso, che costituiscono in molti casi parti autonome del tessuto urbano, spesso carenti di standard e con evidenti criticità dovute all'assenza di aree pubbliche e alle improprie relazioni paesaggistiche. Tali tessuti sono presenti prevalentemente negli insediamenti che hanno conosciuto uno sviluppo urbanistico più significativo (Fucecchio, Ponte a Egola, San Miniato basso), ma si ritrovano anche, in dimensioni più contenute, a margine degli insediamenti minori e dei centri collinari (compreso San Miniato capoluogo). Il patrimonio edilizio è prevalentemente connotato da blocchi residenziali con tipologie in linea e a schiera, di norma a bassa densità e di altezza contenuta (due-tre piani fuoriterra). Le azioni di riqualificazione da programmare e disciplinare nel PO dovranno perseguire i seguenti obiettivi:

- favorire la possibilità di ristrutturazione urbanistica ed edilizia nei linguaggi della contemporaneità e promuovere la riqualificazione/rigenerazione del patrimonio edilizio sotto il profilo architettonico, ambientale, sismico ed energetico;
- potenziare e qualificare il sistema delle aree attrezzate per standard, spazi pubblici e servizi, con un possibile ruolo di nuove centralità urbane, rafforzando il sistema del verde urbano;

- favorire interventi di riqualificazione minuta (percorsi, parcheggi, verde), per migliorare le condizioni di mobilità locale senza alterare le specificità di organizzazione della maglia consolidata dei percorsi in quanto strettamente connessa con l'edificato.
- riprogettare il margine urbano con interventi di qualificazione paesaggistica (ridisegnare i fronti urbani verso lo spazio rurale, progettare percorsi di connessione/attraversamento, fasce verdi anche alberate, giardini periurbani).

#### Tessuto urbano puntiforme (TR5):

Sono tessuti frammentati e/o puntiformi, a bassa densità, presenti in particolare nelle estensioni periferiche dei centri urbani e/o lungo le principali direttrici viarie.

Si riscontrano criticità dovute alla carenza di relazioni con la struttura urbana, per cui l'obiettivo è quello di potenziare e qualificare il sistema delle relazioni tra le diverse parti dell'insediamento, incrementando ove possibile la dotazione di standard urbanistici e di spazi pubblici.

Le azioni di riqualificazione da programmare e disciplinare nel PO dovranno perseguire i seguenti obiettivi:

- qualificare il margine con azioni di mitigazione paesaggistica, implementazione, mantenimento e valorizzazione dei varchi visivi e ridefinizione dei retri urbani, senza ulteriore consumo di suolo, nonché qualificare il sistema del verde.;
- creare connessioni funzionali e percettive tra gli insediamenti e il territorio rurale;
- promuovere interventi di riqualificazione energetica, sismica e funzionale degli organismi edilizi esistenti, anche attraverso operazioni di sostituzione edilizia, al fine di elevare la qualità sia dell'insediamento che del rapporto tra questo e gli spazi pertinenziali;
- riqualificare il tessuto insediativo anche intervenendo sulle tipologie edilizie, che potranno essere anche oggetto di mirati ampliamenti per far fronte alle esigenze abitative e di miglioramento tipologico, nel rispetto dei valori ambientali e delle relazioni con le aree rurali circostanti.
- favorire interventi di riqualificazione minuta (percorsi, parcheggi, verde), per migliorare le condizioni di mobilità locale senza alterare le specificità di organizzazione della maglia consolidata dei percorsi in quanto strettamente connessa con l'edificato.

#### Tessuto a tipologie miste (TR6)

Morfotipo costituito da tessuto edificato disomogeneo e frammentario, di norma aggregato linearmente lungo gli assi urbani principali, con commistione di insediamenti commerciali ed artigianali frammentati ad edifici e complessi di matrice storica, attrezzature di interesse pubblico, edifici residenziali isolati, residue aree libere interstiziali. Le principali criticità sono rappresentate dalla presenza di aree dismesse e/o degradate e dall'assenza di un'immagine urbana definita e qualificata. Questa tipologia di tessuto è particolarmente diffusa nell'abitato di Ponte a Egola, in corrispondenza delle aree di insediamento originario delle prime attività conciarie, ma se ne riscontra la presenza anche nelle zone di Fucecchio, Romaiano, La Scala.

Le azioni di riqualificazione da programmare e disciplinare nel PO dovranno perseguire i seguenti obiettivi:

- attivare progetti di rigenerazione urbana per il superamento dei fenomeni di degrado urbanistico, privilegiando interventi unitari capaci di incidere sulla forma urbana, indirizzandoli alla sostenibilità architettonica, sociale, energetica e ambientale, e connotandoli dal punto di vista dell'architettura e del disegno urbanistico complessivo.
- attuare strategie di rilocalizzazione della attività produttive incompatibili in aree dedicate alla

- produzione, prevedendo anche la sostituzione di edifici produttivi con edifici utili ad ospitare funzioni civiche o di interesse collettivo;
- ridefinire la struttura “ordinatrice” ed il ruolo dello spazio pubblico e del connettivo aumentando la dotazione e la qualità dei servizi di interesse pubblico in una prospettiva di “asse urbano attrezzato”;
  - riprogettare il margine urbano con interventi di mitigazione paesaggistica (salvaguardare e valorizzare i residui spazi liberi, migliorare i fronti edilizi verso il tessuto urbano e la viabilità, progettare percorsi di connessione/attraversamento, collocare fasce a verde, anche alberate).

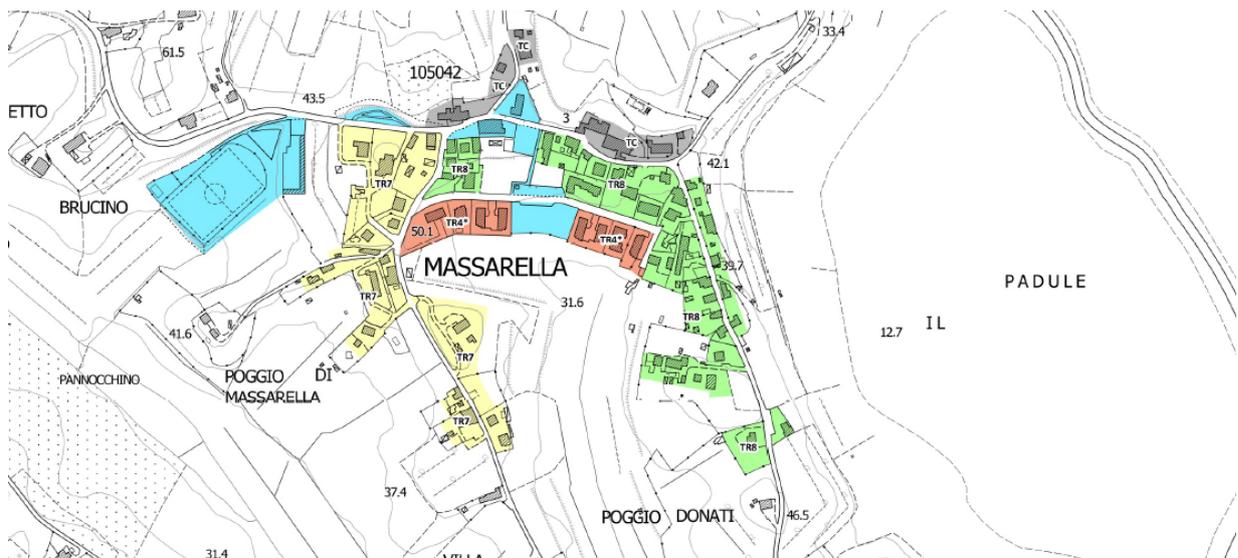
Tessuto sfrangiato di margine (TR7):

Questo tipo di tessuto edificato, frammentario e pressoché privo di funzioni diverse dalla residenza, è ampiamente diffuso a margine della struttura urbana degli insediamenti di pianura e lungo gli assi viari del territorio collinare. Per questi ambiti le criticità consistono prevalentemente nell’assenza di un’organizzazione dello spazio pubblico e della maglia viaria, nella carenza di standard urbanistici, nell’assenza di relazioni sia interne al tessuto che rispetto al contesto.

Gli obiettivi del PSI recepiscono e rafforzano le indicazioni del PIT relativi al morfotipo, indirizzando verso la riqualificazione del margine urbano e la riprogettazione del bordo costruito mediante azioni di riqualificazione paesaggistica ed insediativa, anche attraverso la progressiva formazione di “cinture verdi” che qualifichino in senso multifunzionale il passaggio dall’urbanizzato alla campagna.

Le azioni di riqualificazione da programmare e disciplinare nel PO dovranno perseguire i seguenti obiettivi:

- bloccare i processi di dispersione insediativa;
- migliorare i fronti urbani verso lo spazio rurale, anche attraverso il reperimento di spazi per standard e la previsione di percorsi di relazione;
- promuovere la riqualificazione del patrimonio edilizio con la programmazione di interventi di sostituzione, accorpamento e rifusione, nonché attivazione del processo tipologico.



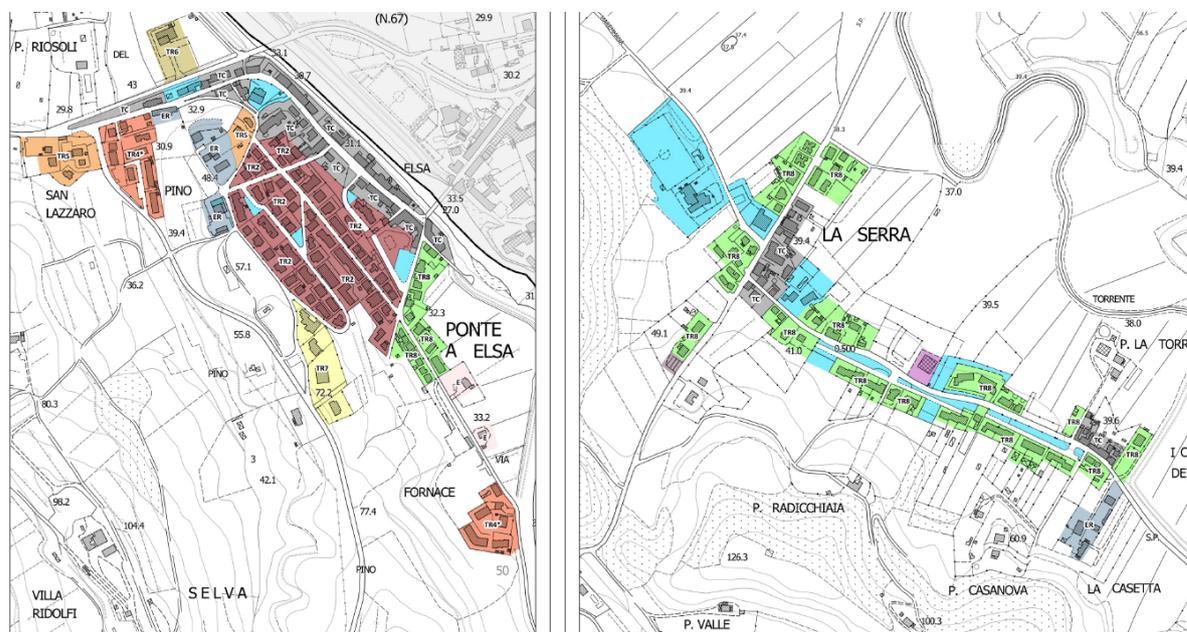
Tessuto lineare (TR8)

Il morfotipo, ampiamente diffuso nei diversi ambiti territoriali, è caratterizzato da tessuti a bassa o media densità con lotti residenziali disposti in continuità lungo le diramazioni viarie e/o a pettine, generati da

un'arteria stradale di scorrimento o di distribuzione locale. I tessuti lineari si sviluppano prevalentemente da aggregazioni insediative storiche attestate su percorsi fondativi di connessione tra centri urbani, con una crescita incrementale per singoli lotti. In alcuni casi la matrice storica è riconoscibile, sia per la presenza di manufatti di valore architettonico, sia per il rapporto diretto tra edificio e strada. Negli sviluppi successivi anche se la matrice storica (strada fondativa) è ancora riconoscibile (ma solo dal punto di vista topografico) la tipologia edilizia prevalente è quella della casa isolata su lotto, con perdita del rapporto diretto con la strada, destinazione esclusivamente residenziale e sviluppo incrementale con duplicazione sui retri e saturazione degli spazi rimasti ineditati lungo il tracciato ordinatore, occultandone completamente. Per questi tessuti discontinui a bassa densità, caratterizzati da edifici residenziali disposti in forma lineare lungo la viabilità, il PSI individua alcune criticità quali l'assenza di un'organizzazione dello spazio pubblico, carenza di standard urbanistici, difficoltà di relazioni con il contesto.

Le azioni di riqualificazione da programmare e disciplinare nel PO dovranno perseguire i seguenti obiettivi:

- riqualificare le relazioni funzionali, visive e paesaggistiche tra città e campagna, prevedendo, anche per le edificazioni stradali esistenti, il mantenimento o l'apertura di varchi sul territorio aperto e ricostruendo una polarizzazione lineare policentrica;
- contenere i processi di dispersione insediativa impedendo ulteriori processi di edificazione lungo gli assi stradali e sui retri dell'edificato esistente;
- riprogettare il "bordo costruito" con azioni di qualificazione paesaggistica per frenare i processi di dispersione insediativa, anche tramite l'istituzione di una "cintura verde" periurbana che renda permeabile il passaggio dalla città alla campagna;
- dotare lo spazio periferico di servizi e dotazioni alla scala di quartiere.



### Tessuto reticolare o diffuso (TR9)

Morfotipo costituito da tessuti originati dalla densificazione dei filamenti residenziali collocati in territorio agricolo lungo i percorsi poderali che formano tra loro un reticolo poroso, un recinto di urbanizzazione che interclude porzioni di territorio coltivato. Il tessuto è prevalentemente organizzato in aggregazioni di edifici a bassa densità, isolati su lotto e a schiera, con destinazione prevalentemente residenziale e quasi ovunque impianto non completo e casuale ed assenza di spazi pubblici e servizi.

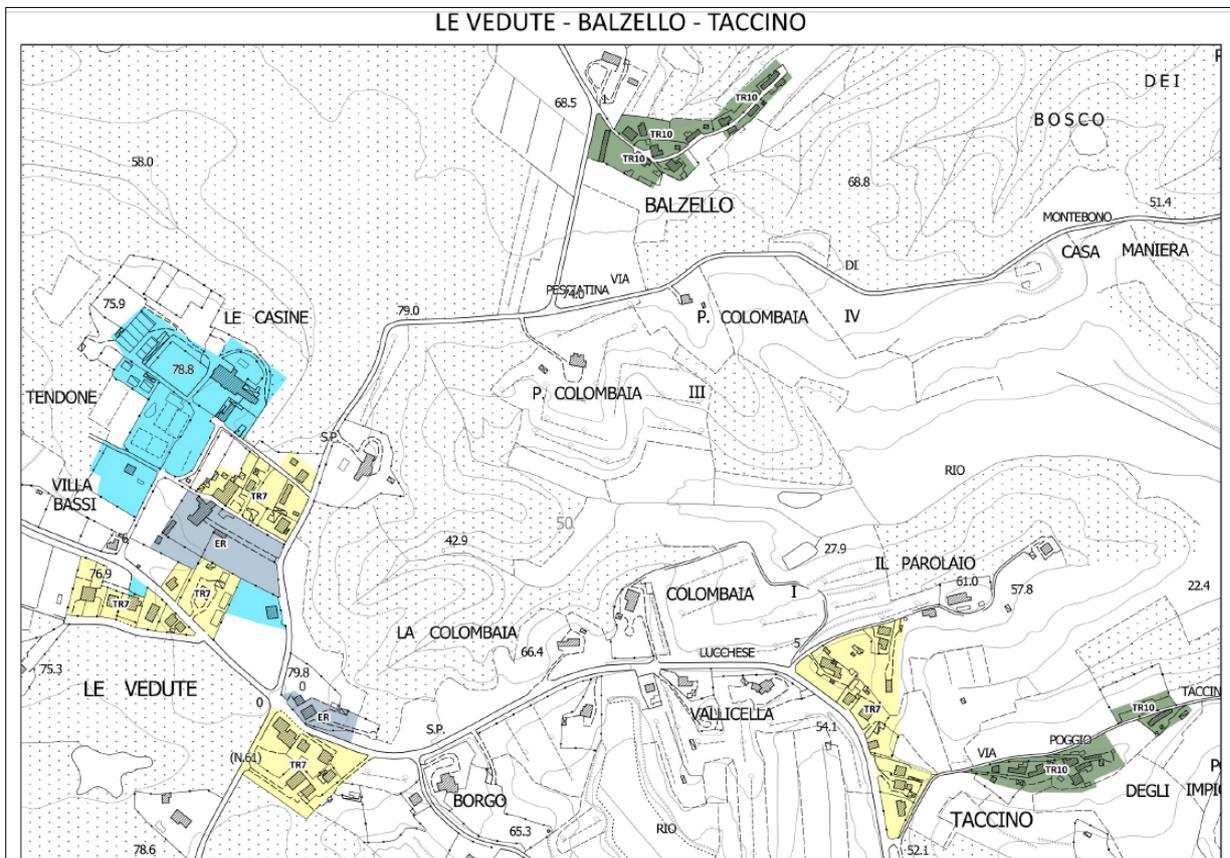
Le azioni di riqualificazione da programmare e disciplinare nel PO dovranno perseguire i seguenti obiettivi:

- bloccare i processi di dispersione insediativa;
- realizzare aree attrezzate per standard, spazi pubblici e servizi;
- migliorare i fronti urbani verso lo spazio rurale, anche attraverso il reperimento di spazi per standard e la previsione di percorsi di relazione;
- promuovere la riqualificazione del patrimonio edilizio con la programmazione di interventi di sostituzione, accorpamento e rifusione, nonché attivazione del processo tipologico.

### Campagna abitata (TR10)

Tessuti edificati a bassa densità prevalentemente ubicati nel territorio collinare, integrati allo spazio rurale per tipologie edilizie e trattamento degli spazi di pertinenza che li connotano, con persistenza del legame tra comunità insediata ed attività agricole. Le azioni di riqualificazione da programmare e disciplinare nel PO dovranno perseguire i seguenti obiettivi:

- Promuovere progetti di polarizzazione urbana (spazi pubblici servizi) nei nuclei più densi;
- Realizzare spazi pubblici e inserire servizi per la residenza nel rispetto dei caratteri compositivi e tecnologici della ruralità;
- Utilizzare nei processi di trasformazione, recupero e riqualificazione edilizia forme e materiali ecocompatibili con l'ambiente;
- Provvedere alla conservazione, recupero e restauro dell'edilizia rurale monumentale e diffusa e recuperare la continuità, anche visiva e percettiva, dei tracciati storici extra-urbani.



### Piccoli agglomerati isolati extraurbani (TR12)

Tessuto costituito da piccoli nuclei isolati (loc. Cioni), la cui caratteristica saliente è la rottura dei legami con il territorio agricolo e la trasformazione del tessuto insediativo rurale in modelli di tipo urbano. Data la limitata estensione di questi ambiti ed il carattere di incongruenza rispetto all'impianto urbanistico storico, il PO potrà programmare esclusivamente interventi di riqualificazione edilizia, architettonica e formale senza prevedere espansioni del tessuto edificato.

### Tessuti della città produttiva e specialistica (TPS1, TPS2, TPS3):

I tessuti urbanizzati con prevalente destinazione produttiva e specialistica, classificati tra i morfotipi di cui al presente comma, costituiscono una significativa componente della struttura insediativa territoriale, per estensione delle aree interessate e rilevanza socioeconomica delle funzioni ospitate, in prevalenza riconducibili alle attività collegate al distretto conciario comprensoriale ed al relativo indotto (aree produttive di Ponte a Egola, Romaiano, Pruneta, San Donato e San Miniato Basso nel comune di San Miniato, Fucecchio, Mezzopiano, Ponte a Cappiano e Le Botteghe nel Comune di Fucecchio).

Per tali ambiti il PSI promuove azioni di riqualificazione, adeguamento e potenziamento degli insediamenti produttivi esistenti in forme compatibili con i caratteri del territorio e nel rispetto del dimensionamento complessivo.

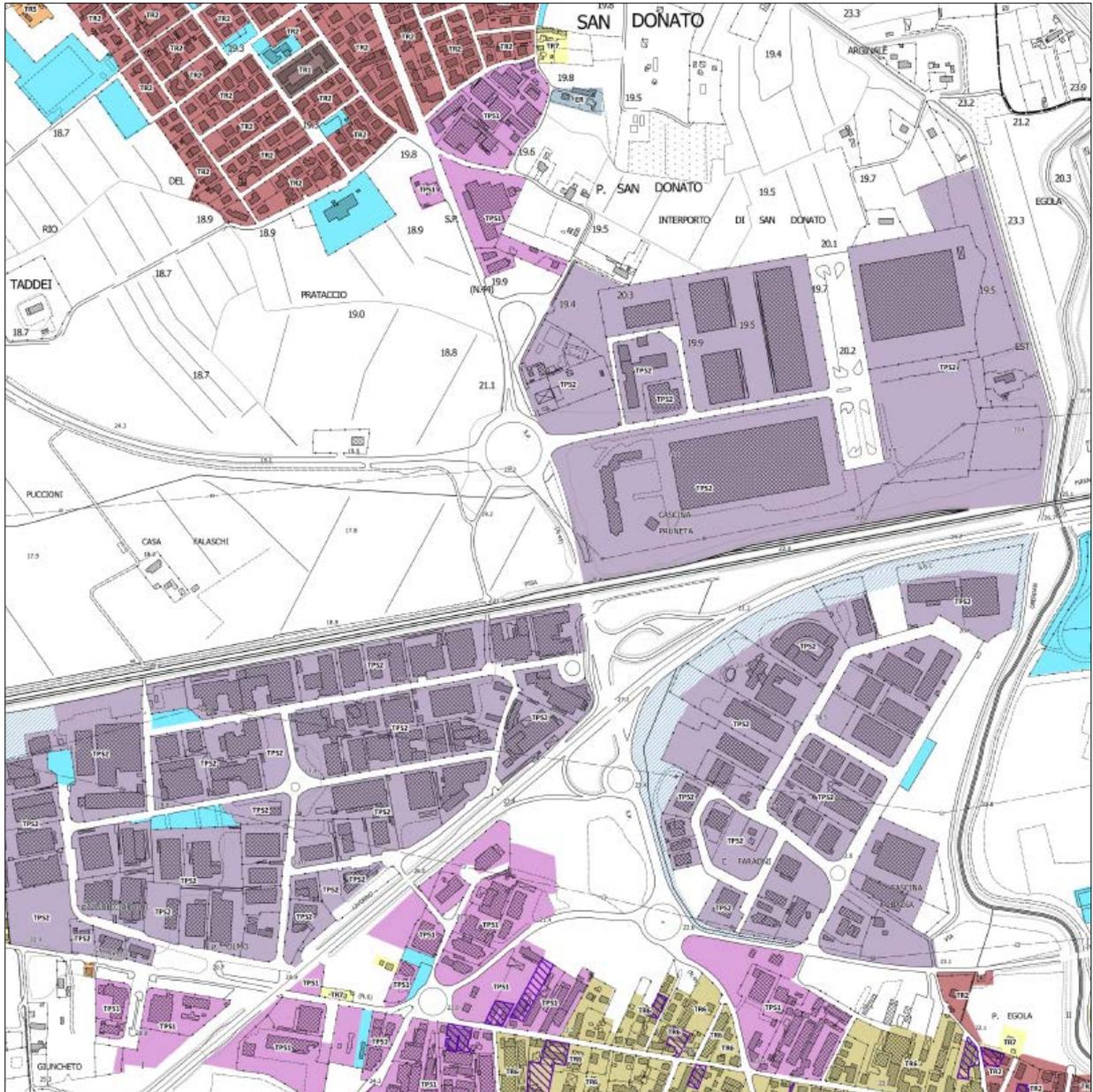
L'impianto urbanistico ricorrente è tipico delle lottizzazioni industriali pianificate, contraddistinto da una suddivisione di lotti su cui si ritrovano capannoni industriali artigianali, prevalentemente prefabbricati. Le criticità rilevate nel morfotipo sono prevalentemente derivanti dalla inefficiente organizzazione della maglia di impianto, che evidenzia carenza di servizi e di aree a standard quali parcheggi e verde, nonché l'assenza di qualificazione del margine sia verso il territorio rurale che rispetto al contesto urbano. La notevole estensione delle superfici interessate dalle aree produttive determina anche **criticità collegate alla impermeabilizzazione dei suoli, alla regimazione delle acque superficiali ed alla sicurezza rispetto al rischio idraulico, alla cesura delle relazioni di tipo ecologico e paesaggistico con il territorio circostante.**

Un elemento positivo è rappresentato dalla presenza di sistemi di depurazione consortili che garantiscono un adeguato trattamento delle acque reflue industriali, nonché la presenza di aree industriali certificate APEA (Ponte a Egola).

In sede di PO dovranno essere definiti e disciplinati i programmi di riqualificazione sia funzionale che urbanistica degli insediamenti esistenti ed il loro eventuale ampliamento, assicurando il potenziamento degli standard e dei servizi, anche sotto l'aspetto della qualità paesaggistica. In particolare, il PO dovrà prevedere **azioni di riqualificazione complessiva degli insediamenti produttivi** sotto l'aspetto:

- **ambientale e paesaggistico**, mediante l'implementazione delle aree APEA, la realizzazione di interventi di integrazione ambientale e paesaggistica rispetto al contesto urbano e territoriale, il potenziamento delle connessioni ecologiche anche attraverso la salvaguardia e la valorizzazione dei residui spazi liberi/permeabili, la realizzazione di impianti di energia da fonti rinnovabili, anche attraverso la realizzazione di comunità energetiche (CER);
- **funzionale**, favorendo interventi per il miglioramento della sostenibilità ambientale ed energetica degli insediamenti e delle relative infrastrutture, promuovendo lo sviluppo e l'innovazione tecnologica di processo e di prodotto nel settore conciario anche attraverso il miglioramento dei livelli di compatibilità ambientale dei processi produttivi, la formazione e la ricerca;
- **urbanistico**, mediante interventi di riqualificazione e riorganizzazione degli insediamenti esistenti, con particolare attenzione alla dotazione di standard e servizi che favoriscano un utilizzo

multifunzionale delle aree esistenti, alla razionalizzazione ed al miglioramento dell'impianto viario e delle connessioni con il sistema infrastrutturale, all'integrazione dei nuovi interventi nel contesto urbanistico e paesaggistico, contribuendo alla definizione ed alla qualificazione dei suoi margini, anche alla valorizzazione delle relazioni con le aree rurali circostanti.



### **Attrezzature e servizi**

Il PSI individua il sistema delle aree e le attrezzature pubbliche o di interesse pubblico esistenti all'interno del territorio urbanizzato, quale risorsa essenziale per la **città pubblica**, prevedendone la riqualificazione ed il potenziamento in una logica di sistema. Il PO dovrà individuare nel dettaglio il livello di qualità/efficienza degli standard urbanistici a scala urbana e di zona, nonché l'eventuale fabbisogno insoddisfatto quale elemento prioritario e vincolante per la programmazione degli interventi pubblici e privati all'interno delle Unità Territoriali Organiche Elementari. In tal senso, il PO potrà individuare, all'interno delle UTOE, nuove aree a standard e a servizi che favoriscano e riqualifichino le relazioni urbane, sociali e territoriali, nonché promuovano il superamento del degrado anche attraverso la qualificazione degli spazi pubblici e delle relative opere di arredo.

### **Sistema della mobilità**

Il sistema è costituito dall'insieme dei percorsi, delle infrastrutture viarie e dei relativi servizi di carattere lineare o puntuale che interessano il territorio comunale.

Il PSI si propone come obiettivo strategico l'adeguamento e riqualificazione della **rete infrastrutturale** esistente, quale elemento prioritario per la valorizzazione del territorio, anche in relazione agli aspetti di carattere paesaggistico-ambientale. Il Piano Strutturale Intercomunale definisce pertanto gli indirizzi ed i criteri da rispettare nella formazione dei Piani Operativi e degli altri di governo del territorio previsti dalla L.R. 65/14, assumendo come criterio preferenziale il miglioramento e l'adeguamento funzionale, anche in modo capillare, della viabilità esistente, rispetto alla programmazione di nuove arterie viarie. Il PSI individua comunque dei possibili corridoi funzionali per la futura programmazione di bypass o raccordi alla viabilità esistente, con finalità di alleggerimento e razionalizzazione del traffico di attraversamento dei centri urbani.

In particolare, le azioni di riqualificazione del sistema delle infrastrutture e promozione della mobilità sostenibile da definire in sede di PO dovranno prevedere:

- la realizzazione della variante alla SR436 a nord-est di Fucecchio in coerenza con quanto previsto dagli atti di programmazione di livello sovracomunale;
- la riconfigurazione funzionale e paesaggistica dei nodi viari d'accesso al territorio comunale, quale occasione e opportunità per l'attuazione di operazioni di riqualificazione paesaggistica e rafforzamento dell'immagine territoriale attraverso il miglioramento percettivo dei nodi e dei corridoi viari, da vedere come elemento di relazione dello spazio urbano e rurale anziché esclusivamente come corridoio di percorrenza o attraversamento;
- la riorganizzazione del sistema della viabilità territoriale e locale verificando anche la possibilità di programmare nuovi tratti viari con funzione di bypass e connessioni funzionali a Fucecchio (verso l'Arno), Massarella, Ponte a Egola (lato est) e a San Miniato Basso (lungo l'asse della SS67);
- il potenziamento e sviluppo della rete di mobilità ciclopedonale e relativi servizi, sviluppandone le interconnessioni con il territorio rurale ed i centri storici.

All'interno del territorio urbanizzato, il PSI indirizza i PO verso la prioritaria riorganizzazione del sistema della mobilità urbana attraverso la più ampia accessibilità a disabili, anziani e bambini, anche attraverso un piano della mobilità protetta che preveda anche l'eventuale pedonalizzazione delle aree di maggiore centralità urbana e l'uso di servizi di carattere collettivo, nonché la razionalizzazione della circolazione e della sosta, differenziando i flussi di attraversamento da quelli di carattere urbano, potenziando il trasporto pubblico. Tutti gli interventi di programma, da definire, specificare e dettagliare all'interno del TU, in sede di PO, sono finalizzati al miglioramento della mobilità, della sosta ed alla promozione della fruizione del territorio, incentivando e potenziando: tutte le tipologie di mezzi alternativi all'auto (pedoni, biciclette, trasporto pubblico, *car-sharing*, ecc) e la rete secondaria e ciclopedonale.

In tal senso assume un ruolo fondamentale la **valorizzazione e la qualificazione della Stazione ferroviaria** e delle aree ad essa funzionalmente collegate, quale porta di accesso al territorio e polo aggregatore di servizi al cittadino ed al turista.

Il PO potrà prevedere specifici Piani di Settore (**PUMS**) a riguardo, nel rispetto della normativa vigente e degli obiettivi di transizione ecologica. Dovrà inoltre essere oggetto di specifica disciplina il programma delle azioni volte ad elevare i livelli complessivi di accessibilità quale elemento prioritario della qualità degli insediamenti, anche attraverso la formazione e l'implementazione dei **PEBA**.

Un ulteriore obiettivo del PS è il **potenziamento e la valorizzazione del sistema delle reti di mobilità “dolce”** (rete escursionistica connessa al patrimonio storico ambientale, ciclovie, ippovie), finalizzate ad una valorizzazione e maggiore fruibilità di luoghi di particolare pregio e dell’ambiente in generale.

Il PO dovrà programmare e sviluppare una rete di percorsi pedonali e ciclabili a scala urbana e territoriale, funzionalmente integrata con il sistema degli insediamenti e dei servizi di interesse collettivo. Tale rete di percorsi dovrà essere realizzata prioritariamente attraverso il recupero e la valorizzazione dei percorsi esistenti di carattere storico, naturalistico e rurale (con particolare attenzione a quelli di matrice storica, come la via Francigena), anche attraverso la promozione di programmi e progetti tematici collegati alla valorizzazione turistica e naturalistica del territorio.

La **rete dei percorsi di matrice storica e delle viabilità minore**, di carattere pubblico, vicinale e/o privato, deve essere intesa come struttura funzionale del territorio e “bene comune”, da salvaguardare nella sua componente storica e paesaggistica e da razionalizzare in alcune parti all’interno di un piano di riqualificazione complessiva. Pertanto viene favorito il recupero e/o l’affermazione dell’uso pubblico per l’accessibilità e la fruizione dei beni culturali e paesaggistici, con particolare riferimento al sistema degli itinerari e dei percorsi storici. I PO dovranno precisare le modalità e le caratteristiche di realizzazione delle eventuali opere e manufatti, in modo da garantire il rispetto dei valori storici e paesaggistici.

### **Sostenibilità ambientale degli insediamenti**

La riqualificazione della struttura insediativa nel suo complesso include anche l’adeguamento della rete idrica e fognaria, nonché della gestione dei rifiuti. In tal senso, ai fini della valutazione della sostenibilità delle scelte insediative dal punto di vista dello smaltimento e della depurazione, devono essere sempre preventivamente verificati la disponibilità di approvvigionamento idrico, la funzionalità e l’adeguatezza della rete fognaria, degli impianti di depurazione dei reflui, delle modalità di raccolta e gestione dei rifiuti, assegnando priorità a riutilizzo, a recupero ed a riciclaggio.

Ai fini della valutazione della sostenibilità delle scelte insediative dal punto di vista dell’efficienza energetica, il PSI indica la preferenza per metodi e misure di progettazione capaci di ottimizzare l’efficienza energetica degli insediamenti e degli edifici (soluzioni passive), piuttosto che il ricorso a soluzioni tecnologiche a posteriori. A tali fini, le scelte insediative danno conto dei caratteri dei siti e delle condizioni climatiche ed ambientali, in modo che sia possibile ottimizzare l’utilizzo delle risorse in relazione agli effetti attesi ed agli obiettivi di riduzione degli impatti. Lo sviluppo e la diffusione delle fonti energetiche rinnovabili possono essere applicati al miglioramento, in termini di sostenibilità ambientale, del tessuto insediativo esistente.

Il PO dovrà prevedere una specifica disciplina atta a promuovere ed incentivare l’adozione di criteri e soluzioni progettuali volte alla qualificazione ambientale ed energetica del patrimonio edilizio esistente e delle nuove costruzioni, anche attraverso la definizione di specifici requisiti prestazionali, nonché attraverso azioni di sensibilizzazione individuale e collettiva rispetto ai temi del risparmio delle risorse.

Il Piano Strutturale favorisce l’istituzione della Comunità Energetica quale strumento strategico per il risparmio delle risorse, nel rispetto dei valori paesaggistici. Pertanto appare opportuno che vengano promosse modalità idonee per incentivare la riqualificazione energetica degli edifici e la sostenibilità delle attività, anche attraverso l’organizzazione di comunità energetiche rinnovabili (CER), con particolare attenzione al coinvolgimento del settore industriale artigianale.

### **Aree di degrado urbanistico e socioeconomico**

Il PSI ha effettuato una specifica ricognizione delle aree connotate da degrado di cui all'art. 123 della L.R. 65/14 (aree di degrado urbanistico e socioeconomico), rappresentate nella tavola PR3 "Patrimonio Territoriale: Struttura insediativa". Tali aree sono prevalentemente corrispondenti ad ambiti e complessi produttivi dismessi e degradati sotto il profilo socioeconomico, urbanistico, strutturale, igienico sanitario, paesaggistico, ubicati sia all'interno degli insediamenti urbani che in territorio rurale.

Vista l'estensione e la rilevanza di questi ambiti, ed in particolare quelli relativi alle concerie dismesse interne al tessuto urbano di Ponte a Egola, il Quadro Conoscitivo del PSI contiene specifici elaborati di dettaglio, ai quali si rinvia.



*Rigenerazione urbana di aree degradate in Ponte a Egola-San Miniato-Censimento del patrimonio edilizio produttivo ad ex uso conciario nel perimetro del territorio urbanizzato di Ponte a Egola<sup>7</sup> (estratto)*

In approfondimento delle analisi di cui sopra, nonché per le parti insediative in queste non ricomprese, il Piano Operativo e/o gli altri eventuali atti di programmazione predisposti dall'AC (atto di ricognizione di cui all'art. 125 comma 2 della LR 65/14, eventuali piani di settore, etc) dovranno, attraverso una specifica ricognizione di dettaglio, individuare l'effettiva estensione e consistenza degli ambiti di degrado e definire per ciascuno di essi gli interventi di riqualificazione e rigenerazione urbana e/o di recupero paesaggistico ambientale da attivare, in coerenza con gli indirizzi strategici di cui al successivo Titolo IV e preferibilmente attraverso la formazione di interventi unitari ed organici estesi all'intero ambito in oggetto o a sue porzioni organiche dal punto di vista urbanistico, paesaggistico e funzionale.

<sup>7</sup> A cura Dott. Tommaso Pannocchia



*Alcune immagini di concherie dismesse nel centro di Ponte a Egola*

## ***La struttura agro-forestale***

Il Piano Strutturale definisce le regole di tutela, riproduzione e trasformazione della struttura agroforestale quale componente del patrimonio territoriale di cui all'art. 4 della L.R. 65/14, in coerenza ed in applicazione delle disposizioni e della disciplina del PIT con valore di Piano Paesaggistico (PIT-PPR).

La struttura agroforestale, come individuata nelle Tav "PR6\_ Patrimonio territoriale: la struttura agroforestale", emerge dalla consultazione della IV invariante del PIT-PPR e dall'Uso e Copertura del Suolo 2019 della Regione Toscana, a partire dalla quale è stata elaborato una carta di Quadro Conoscitivo di maggior dettaglio mediante l'aggiornamento delle coperture con fotogrammi più aggiornati ("QC4\_Carta dell'uso del suolo agroforestale").

La struttura agroforestale individua i seguenti morfotipi rurali nei Comuni di Fucecchio e San Miniato:

- *Morfotipo dei seminativi semplificati di pianura o fondovalle (n.6)*
- *Morfotipo dei seminativi a maglia fitta di pianura o fondovalle (n.7)*
- *Morfotipo dell'associazione tra seminativi e monocolture arboree (n.13)*
- *Morfotipo dell'associazione tra seminativo e vigneto (n.15)*
- *Morfotipo del seminativo e oliveto prevalenti di collina (n.16)*
- *Morfotipo del mosaico colturale e boscato (n.19)*
- *Morfotipo del mosaico colturale complesso a maglia fitta di pianura e delle prime pendici collinari (n.20)*
- *Morfotipo delle aree agricole intercluse (n.23).*

Il PSI ha proceduto al riconoscimento dei caratteri specifici, dei principi generativi e delle regole che assicurano la tutela e la riproduzione delle componenti di cui sopra. Tali caratteri, principi e regole sono pertanto da intendersi quali Invarianti Strutturali ai sensi dell'art. 5 comma 1 della L.R. 65/14, e rivestono valore prescrittivo per l'individuazione degli indirizzi strategici del Piano, nonché per la definizione della disciplina di Piano Operativo e dei Piani di settore comunali.

Il Piano Strutturale detta inoltre alcuni indirizzi strategici di carattere generale per il Piano Operativo, di seguito delineati:

### **Aree collinari**

- Al fine di mantenere l'equilibrio idrogeologico e la stabilità dei versanti è necessario favorire il mantenimento e lo sviluppo di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio, garantendo presidio idrogeologico e conservazione dei suoli, nonché privilegiare l'utilizzo di tecniche gestionali dei sistemi agricoli basate sulla massima copertura del suolo.
- Per i boschi mesoigrofilici delle Cerbaie e per gli ecosistemi forestali di Germagnana e Montalto è opportuno promuovere una gestione forestale sostenibile mirata al controllo delle specie alloctone e al mantenimento delle condizioni microclimatiche necessarie alla conservazione delle entità floristiche di maggior pregio.
- Al fine di preservare e valorizzare il sistema insediativo storico collinare e i suoi principali caratteri identitari è opportuno tutelare l'integrità morfologica dell'intorno agricolo dei centri, nuclei storici ed emergenze di valore architettonico-testimoniale e delle visuali panoramiche da

e verso tali insediamenti; promuovere la tutela e la valorizzazione del sistema della villa-fattoria e le relazioni funzionali e paesaggistiche fra tessuto dei coltivi ed edilizia rurale, privilegiandone il riuso in funzione di attività connesse all'agricoltura; tutelare e valorizzare la rete dei percorsi matrice e delle infrastrutture storiche, con particolare riferimento all'antica via Francigena e alla viabilità storica di crinale e di mezzacosta, anche prevedendo la loro integrazione con una rete della mobilità dolce lungo fiume.

- Al fine di preservare gli elevati valori identitari, ambientali e paesaggistici del territorio rurale collinare sono da favorire, nel rispetto della competitività economica delle attività agricole: il mantenimento dei coltivi d'impronta tradizionale, con priorità per le aree contigue alla viabilità di crinale e ai relativi insediamenti storici, rispetto ai quali tali colture costituiscono un'unità morfologica e percettiva; il contrasto dei processi di abbandono degli ambienti agrosilvopastorali e dei fenomeni di degrado correlato; la funzionalità del sistema di regimazione idraulico-agraria e di contenimento dei versanti mediante la conservazione e manutenzione delle opere esistenti o la realizzazione di nuove sistemazioni di pari efficienza idraulica, coerenti con il contesto paesaggistico; il mantenimento, nei contesti caratterizzati da mosaici colturali e boscati, della diversificazione paesaggistica data dall'alternanza tra oliveti, vigneti, seminativi arborati e semplici; interventi rivolti ad assicurare una densità faunistica sostenibile, con particolare riferimento agli ungulati, al fine di prevenire i danni alle colture arboree in fase di impianto, ai boschi in rinnovazione, alle produzioni agrarie, ed a mantenere la biodiversità negli ambienti forestali.
- Per le colture specializzate di grandi estensioni con ridisegno integrale della maglia agraria sono da privilegiare: soluzioni che garantiscano la funzionalità del sistema di regimazione idraulico-agraria e di contenimento dei versanti, con sistemazioni coerenti con il contesto paesaggistico; soluzioni che prevedano adeguate dotazioni ecologiche (siepi, filari alberati) in grado di migliorarne i livelli di permeabilità ecologica.
- Sono da salvaguardare la morfologia e i valori scenici dei centri minori e del loro rapporto con il territorio rurale, preservare i caratteri paesaggistici della collina, conservare i suoli agricoli: favorendo la permanenza di popolazione nelle aree collinari, supportando la rete dei servizi essenziali, le attività di tempo libero e di ospitalità diffusa; perseguendo, ove possibile, la permanenza delle colture tradizionali nell'intorno paesistico dei centri collinari e lungo la viabilità di crinale, e di un mosaico agrario morfologicamente articolato e complesso, favorendo il mantenimento e lo sviluppo di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio; favorendo, nei vigneti di nuova realizzazione o reimpianti, l'interruzione della continuità della pendenza anche tramite l'inserimento di opere di sostegno dei versanti e promuovere la realizzazione di una rete di infrastrutturazione ecologica e paesaggistica articolata e continua; promuovendo la conservazione degli oliveti, garantendo così la funzionalità delle sistemazioni di regimazione idraulico-agrarie a contenimento dei versanti e come mezzi di riduzione dei deflussi superficiali; attuando una gestione selvicolturale sostenibile delle fasce ripariali e dei boschi di latifoglie, riducendo i processi di artificializzazione, controllando la diffusione di specie alloctone e degli incendi estivi.

#### **Aree di pianura e fondovalle:**

- Al fine di preservare gli elevati valori naturalistici e paesaggistici rappresentati dal sistema idrografico e dalle aree umide della pianura e di contribuire alla sua riqualificazione, dovranno essere promosse azioni volte a: tutelare e valorizzare le residuali aree umide presenti, con

particolare riferimento al Padule di Fucecchio, anche attraverso azioni di riduzione dei carichi inquinanti e promuovere una gestione naturalistica estesa a un'area più vasta rispetto ai perimetri dell'attuale Riserva; migliorare la gestione dei livelli idraulici dell'area umida, tutelare i livelli qualitativi e quantitativi delle acque, controllare la diffusione di specie aliene; promuovere una gestione delle attività agricole ambientalmente sostenibile al fine di ridurre le pressioni sulla qualità delle acque, conservare gli spazi agricoli, i residui boschi planiziali e le aree umide relittuali, mantenere adeguate fasce di mitigazione lungo il reticolo idrografico; ridurre i processi di artificializzazione del territorio contermini alle aree umide; tutelare e riqualificare gli ecosistemi torrentizi e fluviali; estendere la gestione forestale sostenibile anche alle aree limitrofe dell'attuale perimetro della riserva naturale del Padule di Fucecchio.

- Al fine di riqualificare il territorio di pianura e fondovalle è necessario perseguire politiche volte a contrastare ulteriori processi di consumo di suolo e di urbanizzazione, in particolare è opportuno garantire azioni finalizzate a: contrastare la saldatura tra gli elementi a maggiore artificialità, mantenendo i residui varchi tra l'urbanizzato e i principali elementi di continuità ecosistemica; limitare la dispersione insediativa in territorio rurale, promuovendo azioni di salvaguardia e valorizzazione degli spazi agricoli; contrastare e mitigare gli effetti di isolamento e frammentazione ecologica causati dalle grandi infrastrutture viarie.
- Al fine di tutelare i caratteri identitari e paesaggistici del territorio rurale della piana e preservare e migliorare i residui livelli di permeabilità ecologica è necessario favorire il mantenimento delle attività agricole e degli agroecosistemi, la conservazione degli elementi vegetali lineari e puntuali (siepi, filari alberati, boschetti, alberi camporili), il mantenimento della continuità tra le aree agricole e umide residue della piana.  
Per i tessuti colturali a maglia fitta ed a mosaico deve essere mantenuta, ove possibile, una dimensione contenuta degli appezzamenti, garantire un efficace smaltimento delle acque e tutelare ove possibile la rete di infrastrutturazione rurale esistente.
- Al fine di tutelare gli elevati valori ecologici e paesistici dei sistemi forestali è necessario: promuovere la realizzazione di nuovi nuclei di boschi planiziali mediante utilizzo di specie vegetali autoctone ed ecotipi locali, soprattutto in adiacenza alle aree umide esistenti o nell'ambito di progetti di riqualificazione ambientale di aree degradate, senza comportare ulteriori riduzioni degli agroecosistemi; in ambito collinare, potenziare azioni volte a ostacolare il proliferare delle fitopatologie, in particolare su pinete e castagneti da frutto, anche migliorando la gestione selvicolturale delle fasce ripariali e dei boschi di latifoglie; promuovere una gestione delle attività agricole ambientalmente sostenibile al fine di ridurre le pressioni sulla qualità delle acque, conservare gli spazi agricoli, residui boschi planiziali e le aree umide relittuali, mantenere adeguate fasce di mitigazione lungo il reticolo idrografico.

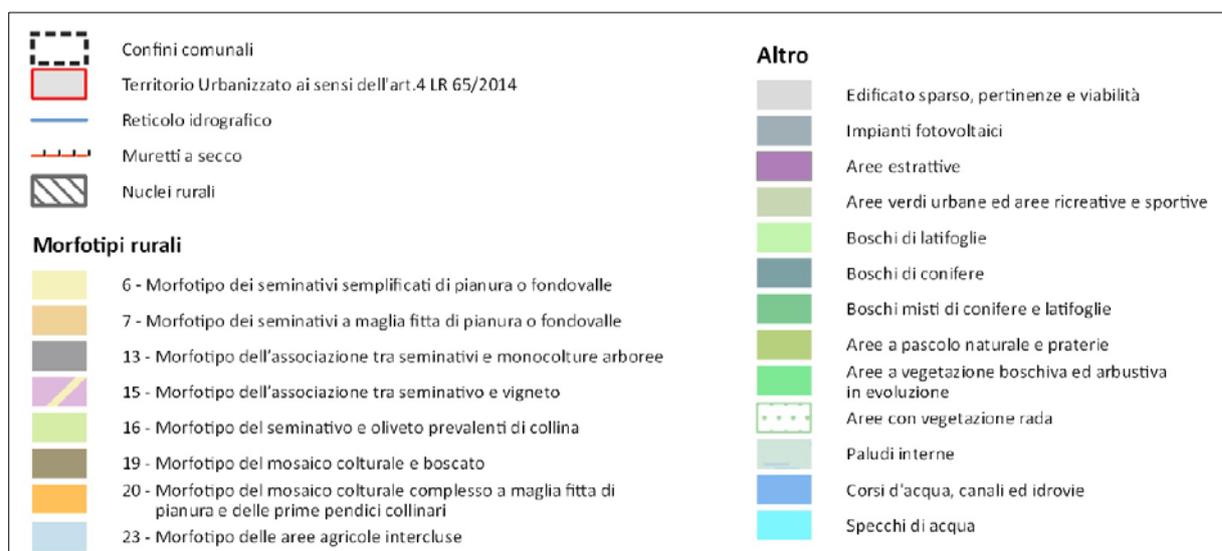
I PO dovranno inoltre definire una specifica disciplina relativa al **territorio rurale** in attuazione della L.R. 65/2014 e del relativo regolamento di attuazione DPGR 63/R/2016, cercando di coniugare al meglio le necessità delle aziende e degli agricoltori locali con la presenza di differenti forme di tutela; la disciplina del PO dovrà essere orientata a rispondere in particolar modo alle esigenze degli agricoltori a titolo principale e/o amatoriale ai fini di una tutela del territorio sia dal punto di vista geomorfologico, idraulico, ecologico e di salvaguardia della biodiversità.

Il Piano Operativo dovrà riconoscere il patrimonio edilizio rurale sparso o aggregato di valore storico, tipologico e architettonico, predisponendo una specifica disciplina volta in particolare ad assicurare che negli interventi di trasformazione del patrimonio edilizio rurale e delle relative aree pertinenziali venga

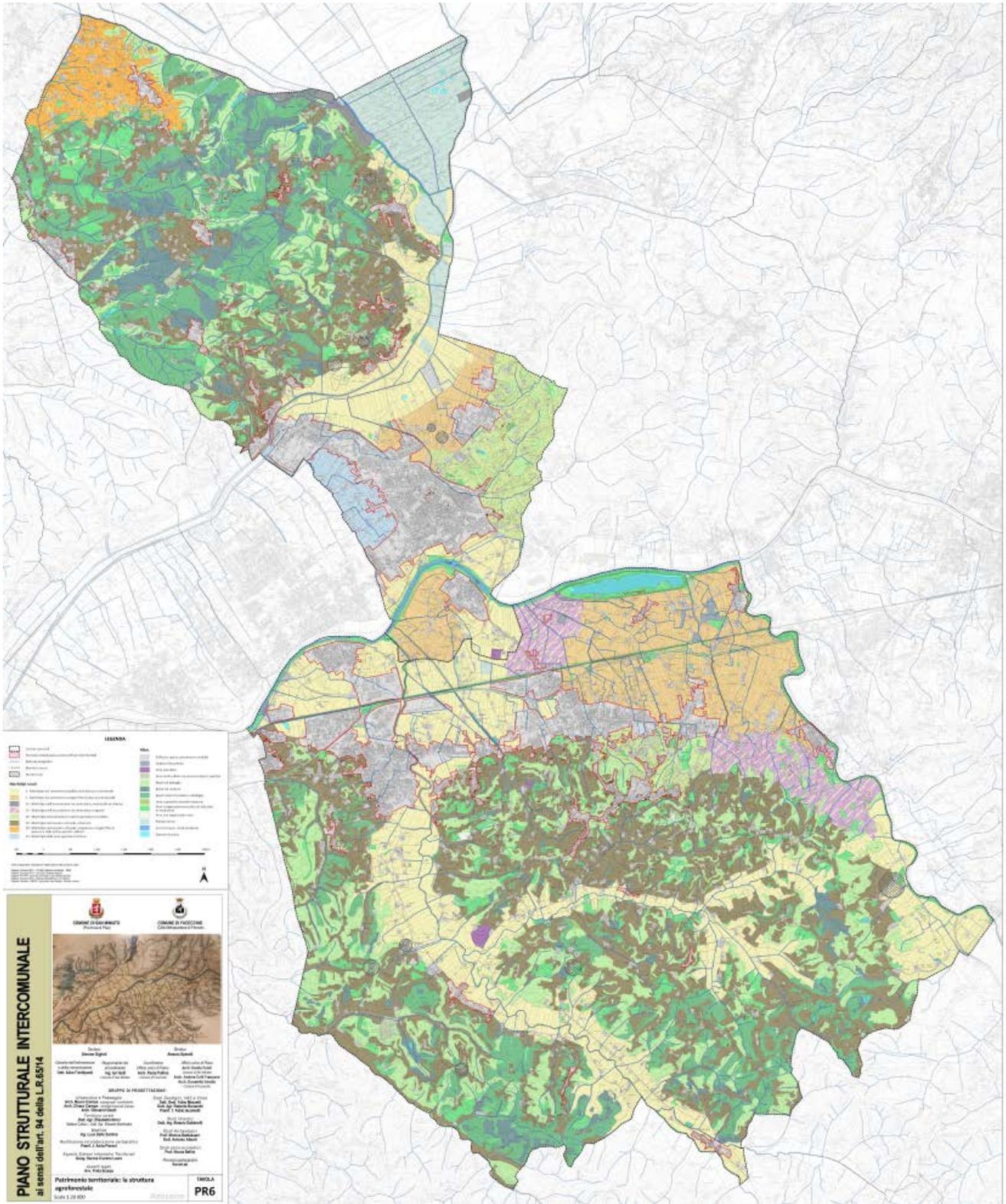
mantenuta la relazione spazio-funzionale e percettiva tra insediamento e paesaggio agrario circostante, storicamente strutturante il contesto territoriale.

La realizzazione di annessi agricoli aziendali ed amatoriali, manufatti temporanei ed altri interventi aziendali dovrà preferibilmente essere collegata o condizionata alla realizzazione di interventi di implementazione di elementi della rete ecologica quali siepi, boschetti e macchie, determinando la proporzione tra entità degli interventi e relative sistemazioni ambientali e paesaggistiche in funzione di specifici parametri dimensionali e/o prestazionali.

Un tema significativo che dovrà essere approfondito dal PO è relativo alla definizione di una specifica disciplina per promuovere il recupero dei volumi impropri, degradati, ambientalmente incoerenti e/o privi di valore tipologico o testimoniale, nonché di quelli collocati in aree gravate da specifici condizionamenti di carattere ambientale, valutando ove necessario anche la possibilità della loro ristrutturazione urbanistica con trasferimento dei volumi demoliti in aggregazione a nuclei rurali o complessi edilizi esistenti tipologicamente non conclusi, e contestuale ripristino delle aree agricole.



*Carta della struttura agro-forestale - LEGENDA*



*Carta della struttura agro-forestale*

## ***Il territorio urbanizzato***

L'analisi delle componenti del patrimonio territoriale è stata condotta attraverso una lettura sistemica, quale ricomposizione organica delle diverse tematiche, al fine di estrarne i valori, le criticità e le potenzialità. Attraverso il riconoscimento e la declinazione specifica dei morfotipi relativi alle quattro invarianti del Piano Paesaggistico è possibile individuare gli ambiti e le componenti naturali ed antropiche rispetto alle quali applicare le specifiche direttive e prescrizioni del PIT\_PPR (Scheda d'Ambito n. 5, Disciplina dei beni paesaggistici), definendone le regole di conservazione, uso e trasformazione; particolare importanza assume in questo senso il riconoscimento **dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee** che compongono, nella loro peculiare declinazione locale, la struttura insediativa, sia per quanto riguarda **l'individuazione del perimetro del territorio urbanizzato** ai sensi dell'art. 4 della L.R. 65/14, che per la definizione degli obiettivi specifici di riqualificazione da approfondire e sviluppare nella successiva redazione del PO.

L'art. 4 della L.R. 65/14 recita: *"il territorio urbanizzato è costituito dai centri storici, le aree edificate con continuità dei lotti a destinazione residenziale, industriale e artigianale, commerciale, direzionale, di servizio, turistico-ricettiva, le attrezzature e i servizi, i parchi urbani, gli impianti tecnologici, i lotti e gli spazi ineditati interclusi dotati di opere di urbanizzazione primaria".* Sempre ai sensi del comma 4 dell'articolo citato *"L'individuazione del territorio urbanizzato tiene conto delle strategie di riqualificazione e rigenerazione urbana, ivi inclusi gli obiettivi di soddisfacimento del bisogno di edilizia residenziale pubblica, laddove ciò contribuisca a qualificare il disegno dei margini urbani."*

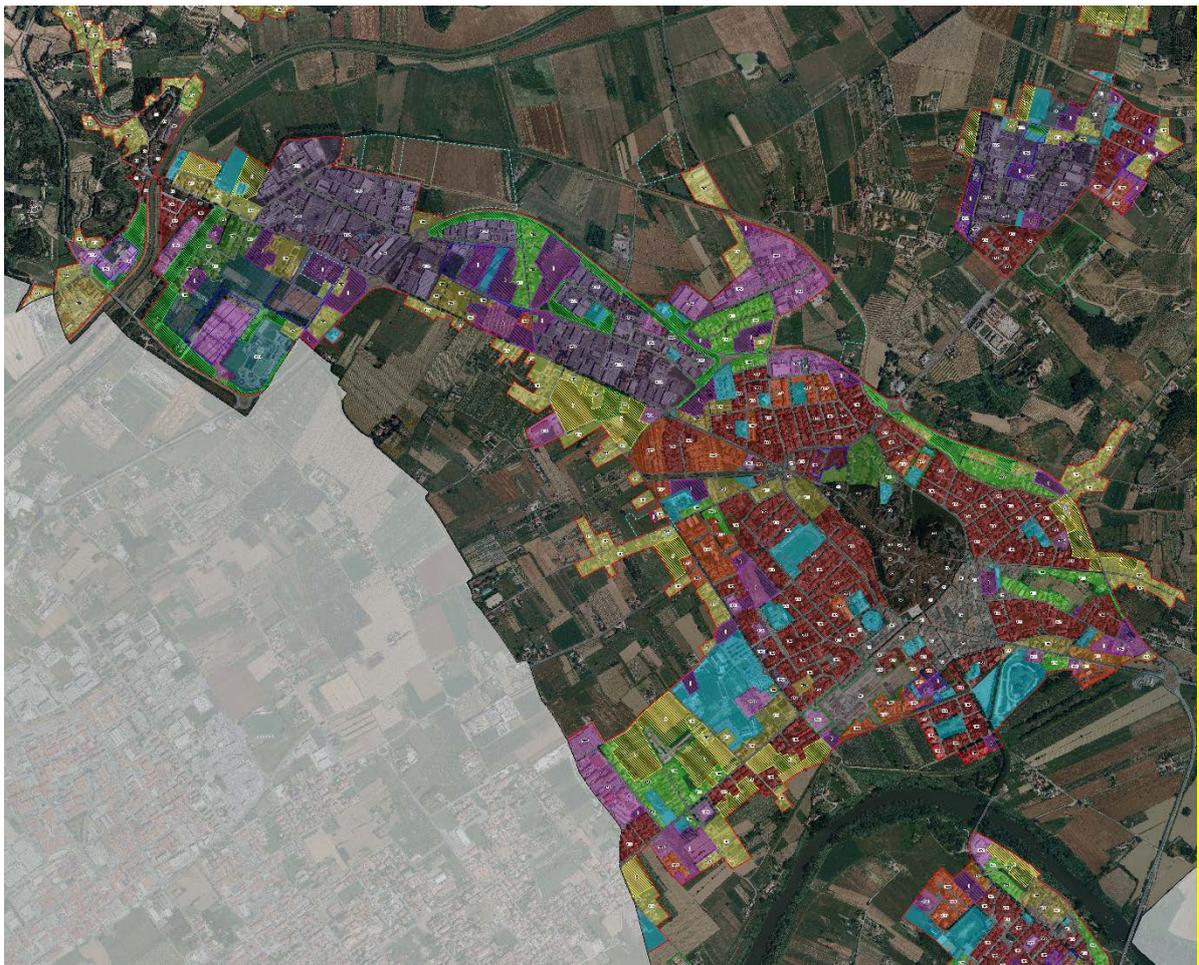
Dunque attraverso la lettura critica della struttura insediativa il Piano Strutturale ha individuato il perimetro del territorio urbanizzato nella *Tav. PR5 – Patrimonio Territoriale: Territorio Urbanizzato*.

L'individuazione del territorio urbanizzato è stata condotta nel rispetto delle citate disposizioni, nonché in coerenza con le indicazioni contenute nel PIT con valore di Piano Paesaggistico approvato con DCR 37/2015, con particolare riferimento alla Carta del Territorio Urbanizzato 1: 50.000 ed attraverso la lettura dei morfotipi insediativi di cui alla III° Invariante.

La perimetrazione del territorio urbanizzato ha tenuto inoltre di conto degli interventi edilizi di recente attuazione non ancora rappresentati nella cartografia regionale, nonché delle aree interessate da Piani Attuativi convenzionati ancora vigenti.

All'interno del territorio urbanizzato il PO potrà valutare eventuali possibilità di crescita e completamento di parti del tessuto insediativo, purché funzionali alla qualificazione del margine urbano, alla realizzazione di strategie di rigenerazione urbana e/o alla realizzazione di attrezzature e spazi di interesse pubblico.

A tal fine, il PSI include nel territorio urbanizzato alcuni ambiti funzionali all'attuazione di strategie di riqualificazione insediativa e di ridisegno dei margini urbani, definendo per ciascun ambito gli specifici obiettivi da perseguire in coerenza con le disposizioni dell'art. 4 comma 4 della L.R. 65/14 nella tutela dei valori paesaggistici e di permeabilità ecologica delle aree interessate, nonché assicurando la permanenza di varchi e visuali libere.



*Alcuni estratti dall'elaborato del PSI "Ricognizione del Territorio Urbanizzato e morfotipi insediativi"*

**LEGENDA**

 Territorio Urbanizzato ai sensi art. 4 L.R. 65/2014

**Piani attuativi**  
fonte: Ufficio Comunale

-  Realizzati e/o convenzionati
-  Interventi diretti rilasciati e/o in fase di realizzazione
-  Previsioni approvati in Conferenza di Copianificazione il 20.09.2019

-  1c - Spazi inedificati interclusi dotati di opere di urbanizzazione primaria
-  1c\_1 - Spazi inedificati interclusi di valore ambientale e paesaggistico
-  1d - Ambiti funzionali a strategie riqualificazione e rigenerazione urbana, qualificazione dei margini
-  Attrezzature e servizi
-  Compensazione idraulica
-  Aree di degrado urbanistico e socio-economico

**Datazione del patrimonio edilizio esistente**

-  Edifici presenti tra il 1830 al 1834
-  Edifici presenti tra il 1834 al 1900
-  Edifici presenti tra il 1900 al 1960
-  Edifici presenti tra il 1960 al 1996
-  Edifici presenti tra il 1996 fino ad oggi

**Morfotipi**

-  Centro storico (CS)
-  Tessuto consolidato (TC)
-  Edifici/complessi edilizi di matrice rurale (ER)
-  Aree produttive di impianto storico (AD)
-  Edifici isolato (E)

**Tessuti urbani a prevalente funzione residenziale e mista**

-  TR1 - Tessuto ad isolati chiusi o semichiusi
-  TR2 - Tessuto ad isolati aperti e edifici residenziali isolati su lotto
-  TR3 - Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali
-  TR4\* - Tessuto ad isolati aperti e blocchi di edilizia pianificata
-  TR5 - Tessuto puntiforme
-  TR6 - Tessuto a tipologie miste
-  TR7 - Tessuto sfrangiato di margine

**Tessuti urbani o extraurbani a prevalente funzione residenziale e mista - Frange periurbane e città diffuse**

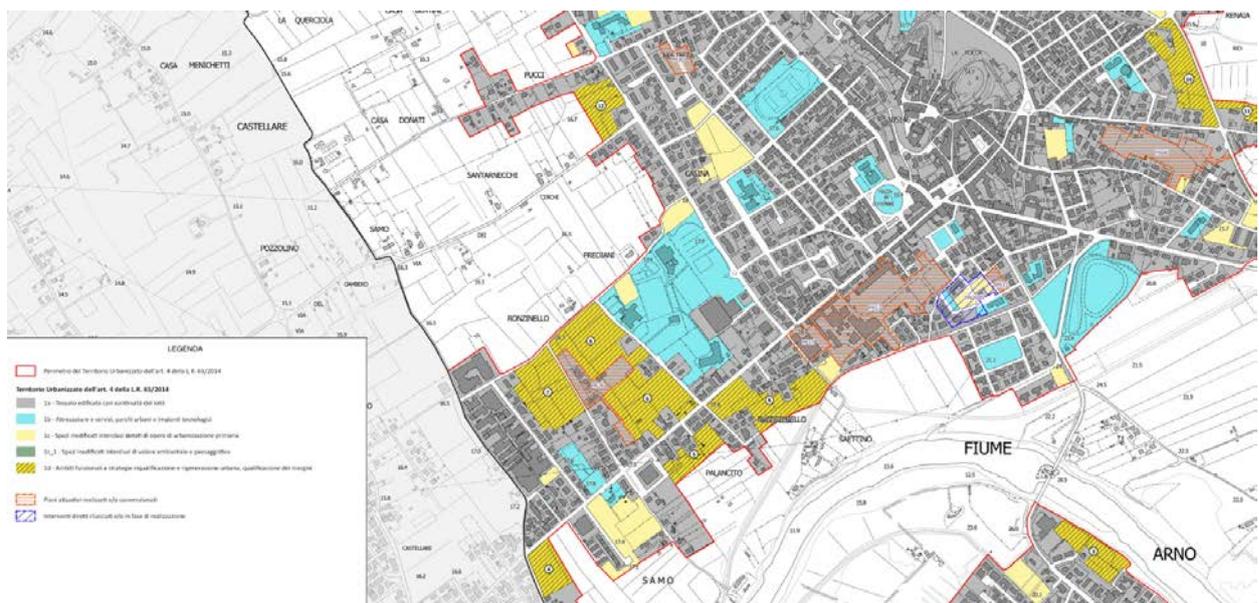
-  TR8 - Tessuto lineare
-  TR9 - Tessuto reticolare o diffuso

**Tessuti extraurbani a prevalente funzione residenziale e mista**

-  TR10 - Campagna abitata
-  TR12 - Piccoli agglomerati isolati extraurbani

**Tessuti della città produttiva e specialistica**

-  TPS1 - Tessuto a proliferazione produttiva lineare
-  TPS2 - Tessuto a piattaforme produttive - commerciali - direzionali
-  TPS3 - Insule specializzate



Estratto Tav. "PR5 – Patrimonio Territoriale: Territorio Urbanizzato"

## **Strategie del Piano Strutturale Intercomunale**

In coerenza con gli obiettivi delineati dalle Amministrazioni Comunali, il quadro strategico del Piano si articola rispetto ai seguenti assi strategici prioritari:

- a. **Conservazione, riqualificazione e valorizzazione delle componenti ecologiche ed ambientali come sistema di relazioni integrato;**
- b. **Tutela e valorizzazione del paesaggio nella sua dimensione storica, culturale, naturalistica e percettiva;**
- c. **Riqualificazione del sistema delle infrastrutture e promozione della mobilità sostenibile;**
- d. **Sviluppo della potenzialità multifunzionale del territorio rurale**
- e. **Valorizzazione della Città pubblica**
- f. **Riqualificazione della struttura insediativa e del patrimonio edilizio urbano e rurale;**
- g. **Rigenerazione e riqualificazione delle aree dismesse e degradate**
- h. **Riqualificazione del sistema industriale ed artigianale esistente**
- i. **Integrazione fra comunità ed economie del territorio;**
- j. **Sicurezza del territorio e sostenibilità ambientale.**

Di seguito sono richiamati gli indirizzi programmatici da perseguire rispetto ad ognuno degli assi richiamati:

- a. **Conservazione, riqualificazione e valorizzazione delle componenti ecologiche ed ambientali come sistema di relazioni integrato.**

Salvaguardia, potenziamento e valorizzazione delle **connessioni ambientali/funzionali** fra i diversi ambiti territoriali con particolare attenzione al sistema di relazioni pianura-collina ed alle direttrici nord/sud, agendo sul Fiume Arno da considerare quale ambito integrato di relazioni che connota ed unifica i territori comunali e gli ambiti limitrofi.

A tal fine il PSI individua come indirizzi da perseguire:

- il miglioramento e la valorizzazione delle connessioni tra i due territori comunali, in termini di relazioni funzionali, che ambientali; in particolare il corso del **fiume Arno** e le due sponde contrapposte, con la presenza di ampi bacini artificiali esistenti e di previsione per la riduzione del rischio idraulico, dovranno essere oggetto di specifiche politiche di riqualificazione e valorizzazione paesaggistica per finalità ricreative, sportive e turistiche, mantenendo i varchi e le visuali libere, nonché migliorando l'accessibilità pedonale e ciclabile;
- la tutela e la valorizzazione unitaria dell'ambito fluviale, delle zone rurali e agricole connesse, nei quali trovino organica integrazione gli obiettivi di tutela ambientale delle aree umide e perifluviali, di conservazione degli assetti agrari, di valorizzazione turistica connessa al sostegno e alla promozione dell'agricoltura, di controllo e riqualificazione degli insediamenti e delle strutture turistiche, di fruizione sostenibile con lo sviluppo della rete di mobilità dolce a carattere locale e territoriale. Il PSI favorisce il recupero ed il riconoscimento dei valori identitari e di memoria collettiva, in relazione ai luoghi di interesse storico e culturale.
- il **superamento/mitigazione della barriera infrastrutturale** costituita soprattutto dalla ferrovia e dalla SGC Firenze-Pisa-Livorno, ricercando possibilità di attraversamento con

- percorsi ciclopedonali connessi alla rete territoriale della mobilità dolce, integrati ed associati ad interventi di riqualificazione ed integrazione paesaggistica;
- la conservazione, valorizzazione ed implementazione dei corridoi ecologici costituiti dal sistema delle zone umide e dei corsi d'acqua minori e dagli ambiti ripariali connessi, al fine di garantire la continuità della rete ecologica e delle relazioni ambientali/paesaggistiche, anche in sinergia con forme di fruizione sostenibile (percorsi ciclo-pedonali, itinerari naturalistici, ecc.). In particolare la valorizzazione **delle colline delle Cerbaie, delle zone umide del Padule di Fucecchio e delle vie d'acqua**, nonché dei **boschi di Germanana e Montalto**;
- la salvaguardia delle **relazioni di continuità ambientale tra ambiti fluviali rurali e urbani**, formazioni vegetazionali, corsi d'acqua, anche al fine della sicurezza e stabilità degli assetti idrogeologici e del mantenimento degli equilibri ecologici ed ambientali, attraverso la realizzazione ed il potenziamento di corridoi ecologici integrati al sistema del verde, con particolare riferimento all'obiettivo di riconnessione territoriale tra pianura antropizzata ed ambiti collinari; dovrà essere rivolta particolare attenzione all'ambito rurale che si estende a sud dell'Arno, dal bacino di Roffia alle pendici collinari caratterizzato dalla presenza della maglia fitta, nonché l'ambito individuato quale nodo dell'agrosistema del Padule di Fucecchio.
- la tutela degli elementi naturalistici e vegetazionali come sistema integrato.

**b. Tutela e valorizzazione del paesaggio nella sua dimensione storica, culturale e naturalistica**

Tutela e valorizzazione delle componenti urbane e rurali portatrici di identità collettiva quali il sistema delle **emergenze di carattere archeologico, storico e culturale, la rete dei percorsi di interesse storico, la rete delle aree di valore naturalistico, il paesaggio rurale** nei suoi assetti agrari tradizionali, viste quale sistema integrato in grado di promuovere la valorizzazione complessiva del territorio e la crescita di economie sostenibili. A tal fine il PSI individua come indirizzi da perseguire:

- il riconoscimento, la tutela e l'implementazione di specifiche **visuali e direttrici paesaggistiche**, corrispondenti ad ambiti di connessione ambientale e paesaggistica tra le diverse parti di territorio interagenti con le strutture urbane, in cui devono essere rispettate, tutelate e valorizzate le *relazioni percettive tra nuclei storici e territorio circostante*, con particolare attenzione ai panorami ed ai punti di vista significativi da e verso i centri;

In tal senso il PO dovrà individuare criteri ed indirizzi per la predisposizione di una disciplina puntuale degli eventuali interventi di trasformazione in modo da dare criteri e regole per salvaguardare tutte **le relazioni di continuità visiva** e tutelare i varchi esistenti, prevedendo che per ogni intervento previsto dagli strumenti di pianificazione le relazioni visive e le percezioni dalle viabilità devono essere considerate componenti del progetto dei luoghi e del paesaggio;

- **la valorizzazione del patrimonio archeologico, storico e culturale**, mediante la realizzazione di itinerari e parchi tematici accessibili e collegati dalla rete territoriale di mobilità dolce, con particolare attenzione alle aree archeologiche ed ai tracciati di matrice storica.

Tale valorizzazione potrà divenire polo di interesse e di attrattività anche per un turismo culturale di qualità, promuovendo la salvaguardia, la riscoperta e la messa a sistema delle numerosissime emergenze culturali (siti archeologici, nuclei-insediamenti, chiese, torri, pievi, tabaccaie, ville, conventi, oratori, palazzi, mulini, fattorie, edicole, fornaci, carbonaie, Fonti di Pancole, uccelliere, etc) attraverso percorsi tematici e la valorizzazione degli itinerari storici (via Francigena e altri tracciati) attivando politiche congiunte tra i comuni.

- la **tutela e valorizzazione del paesaggio agrario** mediante l'individuazione di specifici indirizzi che assicurino l'integrazione e l'armonizzazione delle esigenze produttive e gestionali del settore produttivo agricolo con la conservazione e la valorizzazione dei paesaggi "storici", sia in riferimento al mantenimento degli assetti rurali tradizionali e delle sistemazioni idraulico agrarie (compreso le opere di bonifica) che rivestono valore storico ed identitario, che alla tutela delle caratteristiche percettive, funzionali e di accessibilità della rete dei percorsi di matrice storica che strutturano il territorio. Particolare attenzione dovrà essere posta alla valorizzazione e tutela dell'ambito rurale che si estende a sud dell'Arno, dal bacino di Roffia alle pendici collinari caratterizzato dalla presenza della maglia fitta, nonché l'ambito individuato quale nodo dell'agrosistema del Padule di Fucecchio.
- la **tutela e valorizzazione delle zone tartufigene;**
- **l'attivazione di forme di gestione partecipata e condivisa del territorio**, anche utilizzando i **Contratti di Paesaggio**. Le A.C. potranno promuovere tali progetti nell'ambito della gestione partecipata per la valorizzazione del paesaggio, attivando protocolli con proprietari attestanti, associazioni e cittadini, come forma di "contratto sociale" per la valorizzazione condivisa di territorio, con particolare riferimento alle aree di maggiore fragilità ed interesse dal punto di vista ambientale dove insistono interessi diversificati (es. sistemazioni idraulico-agrarie; percorsi, ambiti di paesaggio, fiume etc).

#### **c. Riqualificazione del sistema delle infrastrutture e promozione della mobilità sostenibile**

Il PSI si propone come obiettivo strategico **l'adeguamento e riqualificazione della rete infrastrutturale esistente**, quale elemento prioritario per la valorizzazione del territorio, anche in relazione agli aspetti di carattere paesaggistico-ambientale.

Il Piano Strutturale Intercomunale definisce pertanto gli indirizzi ed i criteri da rispettare nella formazione dei Piani Operativi e degli altri di governo del territorio previsti dalla L.R. 65/14, assumendo come criterio preferenziale il miglioramento e l'adeguamento funzionale, anche in modo capillare, della viabilità esistente, rispetto alla programmazione di nuove arterie viarie.

Il PSI individua comunque dei possibili corridoi funzionali per la futura programmazione di bypass o raccordi alla viabilità esistente, con finalità di alleggerimento e razionalizzazione del traffico di attraversamento dei centri urbani (Tav. PR8 – Sintesi delle strategie).

In particolare, le azioni di riqualificazione del sistema delle infrastrutture e promozione della mobilità sostenibile da definire in sede di PO dovranno prevedere:

- la realizzazione della variante alla SR436 a nord-est di Fucecchio in coerenza con quanto previsto dagli atti di programmazione di livello sovracomunale;
- la riconfigurazione funzionale e paesaggistica dei nodi viari d'accesso al territorio comunale, quale occasione e opportunità per l'attuazione di operazioni di riqualificazione paesaggistica e rafforzamento dell'immagine territoriale attraverso il miglioramento percettivo dei nodi infrastrutturali e dei corridoi viari da vedere come elemento di relazione dello spazio urbano e rurale anziché esclusivamente come corridoio di percorrenza o attraversamento; in particolare, il PSI favorisce la riqualificazione dei nodi di interconnessione con la S.G.C. FI-PI-LI; i PO potranno inoltre definire, anche attraverso il piano del verde, da correlare con analisi della mobilità, interventi e/o regole volte a qualificare gli assi infrastrutturali e le aree connesse.
- la riorganizzazione del sistema della viabilità territoriale e locale verificando anche la possibilità di programmare nuovi tratti viari con funzione di bypass e connessioni funzionali a Fucecchio (verso l'Arno), Massarella, Ponte a Egola (lato est) e a San Miniato Basso (lungo l'asse della SS67);

- il potenziamento e sviluppo della rete di mobilità ciclopedonale e relativi servizi, sviluppandone le interconnessioni con il territorio rurale ed i centri storici.

All'interno del territorio urbanizzato, il PSI indirizza i PO verso la prioritaria riorganizzazione del sistema della mobilità urbana attraverso la più ampia accessibilità a disabili, anziani e bambini, anche attraverso un piano della mobilità protetta che preveda anche l'eventuale pedonalizzazione delle aree di maggiore centralità urbana e l'uso di servizi di carattere collettivo, nonché la razionalizzazione della circolazione e della sosta, differenziando i flussi di attraversamento da quelli di carattere urbano, potenziando il trasporto pubblico. Tutti gli interventi di programma, da definire, specificare e dettagliare all'interno del TU, in sede di PO, sono finalizzati al miglioramento della mobilità, della sosta ed alla promozione della fruizione del territorio, incentivando e potenziando: tutte le tipologie di mezzi alternativi all'auto (pedoni, biciclette, trasporto pubblico, car-sharing, ecc) e la rete secondaria e ciclopedonale.

Il PO potrà prevedere specifici Piani di Settore (PUMS) a riguardo, nel rispetto della normativa vigente e degli obiettivi di transizione ecologica. Dovrà inoltre essere oggetto di specifica disciplina il programma delle azioni volte ad elevare i livelli complessivi di accessibilità quale elemento prioritario della qualità degli insediamenti, anche attraverso la formazione e l'implementazione dei PEBA.

La presenza della **ferrovia** incide la struttura insediativa e territoriale dei due Comuni: da una parte distingue, separa, ma dall'altra rappresenta una cerniera, una connessione una potenzialità. In tal senso assume un ruolo fondamentale la **valorizzazione e la qualificazione della Stazione ferroviaria e delle aree ad essa funzionalmente collegate**, quale porta di accesso al territorio intercomunale e polo aggregatore di servizi al cittadino ed al turista.

In connessione alla valorizzazione della stazione ferroviaria è l'obiettivo di creazione di una polarità intermodale lungo la SR436, attraverso la riqualificazione e la razionalizzazione di attività produttive esistenti ed aree degradate (polarità F9). Nell'ambito del sistema urbano questa zona può svolgere un ruolo determinante per la ricostruzione delle relazioni tra i due Comuni, tentando di stabilire anche unitarietà paesaggistica, attraverso la creazione di elementi di connessione funzionale e percettiva.

Un ulteriore obiettivo del PS è il **potenziamento e la valorizzazione del sistema delle reti di mobilità "dolce"** (rete escursionistica connessa al patrimonio storico ambientale, ciclovie, ippovie), finalizzate ad una valorizzazione e maggiore fruibilità di luoghi di particolare pregio e dell'ambiente in generale.

Il PO dovrà programmare e sviluppare una rete di percorsi pedonali e ciclabili a scala urbana e territoriale, funzionalmente integrata con il sistema degli insediamenti e dei servizi di interesse collettivo. Tale rete di percorsi dovrà essere realizzata prioritariamente attraverso il recupero e la valorizzazione dei percorsi esistenti di carattere storico, naturalistico e rurale (con particolare attenzione a quelli di matrice storica, come la via Francigena), anche attraverso la promozione di programmi e progetti tematici collegati alla valorizzazione turistica e naturalistica del territorio.

La **rete dei percorsi di matrice storica e della viabilità minore**, di carattere pubblico, vicinale e/o privato, deve essere intesa come struttura funzionale del territorio e "bene comune", da salvaguardare nella sua componente storica e paesaggistica e da razionalizzare in alcune parti all'interno di un piano di riqualificazione complessiva. Pertanto viene favorito il recupero e/o l'affermazione dell'uso pubblico per l'accessibilità e la fruizione dei beni culturali e paesaggistici, con particolare riferimento al sistema degli itinerari e dei percorsi storici. I PO dovranno precisare le modalità e le caratteristiche di realizzazione delle eventuali opere e manufatti, in modo da garantire il rispetto dei valori storici e paesaggistici.

In relazione al sistema della mobilità, oltre agli indirizzi sopra richiamati, il Piano Strutturale individua le seguenti azioni strategiche:

- favorire l'accessibilità ciclopedonale ed individuando modalità sostenibili di captazione e gestione dei flussi di arrivo e delle presenze turistiche, nel rispetto dei valori storici, urbanistici e paesaggistici che connotano l'intero ambito.
- realizzazione di sistemi di connessione paesaggistica e funzionale tra città storica ed insediamenti di fondovalle mediante la programmazione integrata dei percorsi di mobilità dolce, del sistema degli accessi e della sosta, della rete dei servizi e degli spazi pubblici (p. es. il potenziale collegamento attraverso la valle del Cencione);
- formazione di luoghi di centralità nelle frazioni per migliorare la qualità di vita e l'attrattività, la fruibilità dei luoghi e degli spazi urbani; riorganizzazione e adeguamento della viabilità urbana con possibile individuazione di corridoio viario con funzione di bypass del centro abitato (es. rispetto a Fucecchio, al nucleo di Massarella, etc)
- potenziamento del sistema delle reti di mobilità "dolce" (rete escursionistica connessa al patrimonio storico ambientale, ciclovie, ippovie), finalizzate ad una valorizzazione e maggiore fruibilità di luoghi di particolare pregio e dell'ambiente in generale. I PO dovranno programmare e sviluppare una rete di percorsi pedonali e ciclabili a scala urbana e territoriale, funzionalmente integrata con il sistema degli insediamenti e dei servizi di interesse collettivo. Tale rete di percorsi dovrà essere realizzata prioritariamente attraverso il recupero e la valorizzazione dei percorsi esistenti di carattere storico, naturalistico e rurale (con particolare attenzione a quelli di matrice storica, quali via Francigena, itinerario degli Etruschi, itinerario del Padule, sentieri dell'Opera Pia, Vicolo Carbonaio, vie delle Fonti), anche attraverso la promozione di programmi e progetti tematici collegati alla valorizzazione turistica del territorio.

**d. Sviluppo della potenzialità multifunzionale del territorio rurale**, coniugando funzioni produttive con funzioni di presidio idrogeologico, ambientale e paesaggistico, anche in funzione della promozione del *"turismo integrato"* e della *"mobilità lenta"*;

Il PSI indirizza verso la valorizzazione della gestione sostenibile delle risorse naturali e paesaggistiche presenti nel territorio rurale dei territori dei due Comuni, dando priorità alla riqualificazione delle parti compromesse o degradate per un loro recupero e rigenerazione;

Nel territorio rurale, oltre alla gestione delle attività esistenti non agricole, il PSI ha individuato alcune polarità, di seguito sinteticamente richiamate, che sono state oggetto di conferenza di copianificazione con la Regione Toscana e le Province di Pisa e Firenze, ai sensi dell'art. 25 della legge regionale, al fine della valorizzazione del territorio anche rispetto all'accoglienza turistica:

- **F1 – Golf Villa Sainati, loc. Biagioni**

*Obiettivo: Valorizzazione dell'area con recupero del complesso di villa Sainati a destinazione turistico ricettiva ed annesso campo da golf, nel rispetto della morfologia e dei valori paesaggistici del luogo. Le funzioni di accoglienza e i servizi saranno da ritrovare all'interno degli edifici esistenti.*

- **F3 – Polarità sportiva maneggio Assia**

*Obiettivo: consolidamento e la valorizzazione della polarità esistente anche mediante l'adeguamento e l'ampliamento degli spazi e degli impianti sportivi, nonché il potenziamento delle funzioni turistico ricettive e dei servizi connessi. Gli interventi dovranno prevedere prioritariamente il riuso e la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e la sistemazione complessiva degli spazi e delle aree scoperte, assicurando una corretta integrazione con il contesto ambientale e paesaggistico. Incrementi fino ad un massimo del 10% delle superfici esistenti ed autorizzate.*

- **F4 – Polo turistico green Parco delle Cerbaie**

*Obiettivo: qualificazione /rigenerazione delle strutture esistenti, attraverso la creazione di una polarità turistica articolata all'interno di un parco con tipologie di accoglienza diversificate (hotel,*

*glamping, etc) e servizi di supporto, nonché spazi per attività ricreative collegati allo sport e al tempo libero. La nuova polarità si pone a servizio del turismo sportivo, naturalistico ed escursionistico collegato alla fruizione delle Cerbaie e della via Francigena; inoltre potranno essere individuati spazi per attività didattiche anche collegate all'agricoltura. Riqualificazione dell'esistente con incremento della SE esistente ed autorizzata fino al 50%. Per la funzione di campeggio/glamping è ammessa una superficie per max 35 bungalows e servizi, fino ad un massimo di 900 mq comprensivi dei servizi.*

- **F5 – Polarità ricreativa ambientale Lago Crocialoni**

*Obiettivo: valorizzazione dell'area, attualmente sottoutilizzata, mediante la realizzazione di una polarità turistico ricettiva collegata alla ristorazione e al tempo libero, anche mediante l'ampliamento dell'edificio esistente e la possibilità di realizzazione di un alloggio di guardiania e di servizi di supporto all'attività turistica e ricreativo-sportiva (bike, pesca, relax, etc), il tutto attraverso un progetto di valorizzazione esteso all'intera area ed integrato nel contesto paesaggistico e naturalistico. Possibilità di ampliamento delle strutture esistenti fino ad un massimo di 200 mq.*

- **F6 – Centro visite del Padule**

*Obiettivo: valorizzazione del padule migliorandone la fruibilità pubblica attraverso la riqualificazione ed il potenziamento del punto di accesso e del sistema dei percorsi.*

*Saranno promosse azioni di valorizzazione per un turismo naturalistico sostenibile, anche in riferimento agli itinerari di interesse storico quali la Via Francigena e Romea; a tal fine potrà essere prevista la riqualificazione e l'ampliamento dell'attuale Casotto del Sordo per la realizzazione di un centro visite e dei servizi connessi, nel rispetto dei caratteri naturalistici ed ambientali che connotano il luogo e fatte salve le disposizioni dei relativi atti di assenso/nulla osta. Possibilità di realizzazione di servizi e spazi ristoro di supporto alle attività esistenti per una SE massima di 100 mq.*

- **F7 – Polarità turistica via di Cavallaia**

*Obiettivo: previsione di una polarità turistica ricettiva, glamping o case mobili. Recupero degli immobili già presenti per attività collettive di servizio, quali attività didattica, spazi polivalenti per mostre, incontri, convegni ecc; le strutture dovranno essere ben integrate nel contesto ambientale e paesaggistico. Riqualificazione dell'esistente con incremento della SE esistente ed autorizzata fino al 50%. Per la funzione di campeggio/glamping è ammessa una superficie per max 30 piazzole e servizi, fino ad un massimo di 100 mq di SE.*

- **F8 – Polarità sportiva San Pierino**

*Obiettivo: qualificazione e il potenziamento della polarità sportiva comunale esistente, anche attraverso l'ampliamento degli impianti ed il miglioramento della dotazione di servizi, in coerenza con la programmazione del PTCP di Firenze. L'intervento dovrà prevedere anche idonei percorsi di collegamento pedonale/ciclabile con il parco fluviale dell'Arno ed il sistema territoriale di mobilità dolce. Possibilità di realizzazione di servizi e spazi di supporto agli impianti sportivi per una SE massima di 200 mq.*

- **SM5 – Polarità sportiva, ricettiva di servizio Bacino di Roffia**

*Obiettivo: Realizzazione di una polarità ricettiva, sportiva e di servizio quale elemento di valorizzazione dell'area di Roffia in connessione all'ambito territoriale, al parco fluviale dell'Arno ed alla rete dei percorsi e degli itinerari di interesse culturale ed ambientale (via Francigena, ciclopista dell'Arno). L'intervento prevede il recupero della struttura esistente (la cartiera dismessa) da attuare anche attraverso interventi di rigenerazione urbana, individuandone funzioni compatibili con il contesto (es. foresteria connessa alle attività sportive ed escursionistiche, spazi per attività ricreative-sportive, ristoro, servizi di supporto, ecc.). In connessione ed integrazione al recupero delle strutture esistenti potranno essere previste anche aree attrezzate all'aperto, con relativi servizi ed eventuali strutture a carattere temporaneo (aree gioco, campeggio, campi sportivi, ecc.).*

*Gli interventi di recupero/trasformazione dovranno inserirsi correttamente nel contesto ambientale-paesaggistico, rispettando la qualità percettiva dei luoghi e le relative visuali, nonché garantendo e migliorando l'accessibilità e la fruibilità degli ambiti di sponda.*

*In sede di Piano Operativo dovrà essere individuato l'ambito di pertinenza considerando le esigenze di accessibilità dalla strada pubblica, le aree a parcheggio a supporto delle funzioni insediabili, il parco attrezzato ed i relativi servizi.*

*All'interno del progetto di riqualificazione il PO potrà ridisegnare l'area per potenziare le attività sportiva del canottaggio.*

- **SM6 – Polarità sportiva Ponte a Egola**

*Obiettivo: riqualificazione ed il potenziamento della polarità sportiva esistente, attraverso l'ampliamento degli impianti esistenti e l'eventuale realizzazione di strutture e servizi connessi e complementari (spazi gioco/ristoro, aree attrezzate, ecc.), secondo modalità coerenti ed integrate con il contesto urbanistico e paesaggistico. Potenziamento delle attrezzature esistenti e relativi servizi per un massimo di SE pari a 200 mq*

- **SM7 – Polarità turistica Centro Storico**

*Obiettivo: valorizzazione turistica del centro storico in forme compatibili, anche attraverso la diversificazione e l'ampliamento delle forme di offerta turistica del territorio comunale. In particolare, per l'area si prevede la possibilità di realizzare un'area attrezzata per sosta camper con eventuali attività ricettive integrate (campeggio), in modo da facilitare e promuovere l'accessibilità e la fruizione pedonale del centro storico da parte dell'utenza turistica.*

*Le nuove strutture e le relative aree attrezzate dovranno inserirsi correttamente nel contesto urbanistico e paesaggistico, con estrema attenzione alla qualità percettiva dei luoghi ed alle relative visuali*

- **SM8 – Polarità sportiva, ricreativa, turistica Santa Barbara**

*Obiettivo: potenziare e valorizzare la polarità sportiva, ricreativa e turistica esistente mediante la riqualificazione e lo sviluppo delle attività esistenti nell'area, in forme compatibili ed integrate rispetto al contesto paesaggistico ed ambientale. In particolare, si prevede l'implementazione dei servizi a supporto del crossodromo con la possibilità di attività ricettive (campeggio/sosta camper) di supporto all'attività sportiva, spazi ristoro, aree attrezzate per i fruitori/visitatori, oltre all'individuazione di parcheggi idonei sia dal punto di vista dimensionale che ben integrati nel contesto ambientale e paesaggistico.*

*Nell'ambito territoriale interessato dalla polarità potrà essere prevista in sede di PO anche la realizzazione di ulteriori strutture e servizi a finalità sportive-ricreative funzionali alla valorizzazione dell'area, nel quadro di interventi unitari di riqualificazione e valorizzazione di sub-ambiti organici sotto il profilo ambientale e paesaggistico. Servizi e spazi ristoro di supporto alle attività esistenti per una SE massima di 500 mq.*

- **SM9 – Polarità Borgo Canneto**

*Obiettivo: recupero del borgo esistente con destinazione residenziale, turistica ricettiva e di servizio, anche in relazione alla potenzialità della Francigena; dall'altra la demolizione delle strutture dismesse esistenti (ex allevamenti intensivi) al fine di contribuire alla qualificazione del paesaggio e del territorio rurale. recupero del borgo, nonché l'ampliamento attraverso processo di crescita tipologica, mediante l'atterraggio di superficie derivante dalla demolizione delle strutture degli ex allevamenti. L'ampliamento potrà essere fino al 40% della SE recuperata.*

*Le previsioni relative alle polarità di cui sopra dovranno essere approfondite in sede di formazione dei Piani Operativi, nel rispetto delle indicazioni di carattere ambientale/paesaggistico contenute negli elaborati di VAS.*

#### **e. Valorizzazione della città pubblica**

Costituisce obiettivo primario del Piano il **miglioramento e la razionalizzazione del sistema complessivo dei servizi di interesse collettivo**, in una logica di sinergia ed integrazione rispetto alle singole realtà comunali/locali, ed in particolare la riqualificazione funzionale e la valorizzazione della rete dei servizi locali (scolastici, sanitari, sociali, sportivi, ecc), in considerazione anche del loro ruolo di presidio “identitario” per le comunità e della loro importanza per la coesione del tessuto socio economico locale.

La qualità e efficienza degli spazi pubblici e di uso pubblico costituiscono elementi essenziali per la realizzazione di insediamenti urbani accessibili ed inclusivi, che consentono la progressiva integrazione di tutti i cittadini nella vita urbana. A tal fine, il PSI contiene specifici indirizzi per la qualificazione e l’implementazione dello spazio pubblico e degli spazi collettivi, nonché dei relativi spazi di connessione e relazione.

Gli **standard urbanistici** a questo proposito rivestono un valore fondamentale nel disegno della struttura e della composizione dell’organismo urbano, e sono pertanto da valorizzare e potenziare sia in termini *quantitativi*, che *qualitativi*, ma anche in termini di connessioni, relazioni funzionali e percettive con il contesto urbano e rurale e con la rete ecologica territoriale (percorsi ciclabili, pedonali, visuali libere, ecc).

Le strategie di rigenerazione urbana dovranno in primo luogo garantire l’incremento quantitativo dello spazio collettivo e accrescerne la qualità. Gli stessi atti di governo del territorio dovranno dare priorità alla trasformazione di quelle aree che per le loro caratteristiche e la loro collocazione consentono un collegamento diretto con le aree del sistema dello spazio collettivo. Il processo di rivitalizzazione/riqualificazione/rigenerazione dovrà perseguire un disegno unitario, prevedendo l’individuazione prioritaria delle aree da destinare a spazi pubblici, percorsi e servizi, aree verdi, in modo da prefigurare un assetto urbano coerente con la morfologia dei luoghi.

Le strategie di riqualificazione urbana relative sia ai centri urbani principali che agli insediamenti minori dovranno puntare alla formazione di spazi di centralità (spazi pubblici/polarità) quali luoghi identitari e “porte”, spazi di relazione comunitaria ma anche di insediamento di nuove funzioni.

Un’opportunità strategica potrebbe essere rappresentata dalla predisposizione, in sede di PO, di un **Masterplan dei servizi e delle funzioni pubbliche**, in modo da poter razionalizzare l’offerta in relazione alle differenziate destinazioni e bisogni, anche da far emergere con il processo partecipativo. L’analisi dello stato attuale consentirà di valutare le qualità e/o le criticità espresse dai servizi, dalle aree di interesse collettivo sportivo, a verde, ciclabile, di interscambio, etc; individuare le potenzialità di interrelazione tra servizi analoghi e complementari (es. scuola-impianti sportivi-sistema del verde-biblioteche, spazi per giovani e anziani), nonché le connessioni con il sistema dell’accessibilità e della mobilità urbana e territoriale.

Unitamente alla programmazione dei servizi dovrà essere assicurata la salvaguardia e la valorizzazione degli spazi liberi interagenti con il territorio rurale circostante e con il vicino ambito fluviale, promuovendo la formazione di un sistema organico di aree a verde con funzione di connessione ecologica e parco territoriale.

L’individuazione dei servizi e delle attrezzature potrà essere valutata all’interno del sistema di relazioni e coordinati in un ambito intercomunale in modo da concentrare gli impegni economici tra le diverse Amministrazioni e quindi di ottimizzare la qualità dei servizi stessi a disposizione dei cittadini. Potranno essere attivati anche strumenti quali bandi e procedure concorsuali per la selezione di proposte di intervento da parte di operatori pubblici e/o privati, con particolare riferimento agli ambiti di riqualificazione, da disciplinare mediante specifici protocolli qualitativi e prestazionali.

**f. L'abitare e i sistemi insediativi – riqualificazione della struttura insediativa e del patrimonio edilizio urbano e rurale**

Il PSI persegue la riqualificazione urbanistica e funzionale della struttura insediativa e del patrimonio edilizio, attraverso la definizione di soluzioni urbanistiche ed architettoniche che ricerchino la coerenza tra le permanenze storiche, quale continuità con la cultura tradizionale, e i nuovi modelli di organizzazione dello spazio costruito.

Sul patrimonio edilizio esistente dovranno essere promossi interventi di riqualificazione diffusa, attraverso interventi di miglioramento tipologico, strutturale ed energetico in forme e modalità compatibili con i caratteri del tessuto di appartenenza e con il contesto urbanistico e paesaggistico. Per gli insediamenti urbani si potranno prevedere azioni di ricucitura del tessuto esistente e riqualificazione del margine urbano, anche mediante interventi di completamento del tessuto insediativo purché funzionali al potenziamento quantitativo e qualitativo degli standard (verde, parcheggi) ed all'implementazione del verde urbano per la qualificazione percettiva, funzionale ed ecologico-ambientale degli insediamenti esistenti.

A tal fine il PSI individua come indirizzi da perseguire:

- **Il recupero e la valorizzazione del patrimonio edilizio storico**, dei complessi museali, dei borghi antichi e delle altre emergenze del territorio, anche legato allo sviluppo di offerte turistiche incentrate sulle bellezze storiche, culturali, artistiche, naturali e paesaggistiche, nonché sulla qualità enogastronomica locale, in particolare per la presenza del pregiato tartufo bianco;
- **la tutela e la valorizzazione dei capoluoghi e dei centri/nuclei storici**. Il PS promuove pertanto non solo azioni volte alla tutela ed alla conservazione dei peculiari caratteri urbanistici, architettonici e paesaggistici che contraddistinguono detti nuclei e gli spazi ad essi integrati (ambiti di pertinenza e ambiti periurbani), ma anche azioni volte al recupero della polifunzionalità del tessuto urbano ed alla rivitalizzazione sociale e abitativa, mediante mirate politiche di diversificazione funzionale, miglioramento dell'accessibilità e della mobilità, riqualificazione edilizia diffusa, con particolare attenzione a contenere e disciplinare i fenomeni di omologazione e di pressione turistica.

Nell'ambito della formazione degli strumenti di pianificazione urbanistica (Piano Operativo e Piani Attuativi) e di eventuali piani specifici di settore (es. Piano del centro storico connesso al Piano delle Funzioni, Piano del Colore, Piano del Verde, Piano della Mobilità Sostenibile) si dovranno programmare e disciplinare azioni di valorizzazione funzionale e sociale attraverso la conservazione ed il recupero del patrimonio architettonico ed edilizio, la riqualificazione dei sistemi di accesso e mobilità, la differenziazione funzionale del tessuto, individuando strategie di sostegno e reintroduzione della residenza e di attività culturali, di servizio e commerciali, in forme compatibili con i caratteri urbanistici e tipologici del tessuto storico. In particolare deve essere privilegiato ed incentivato il mantenimento di funzioni pubbliche e/o di interesse pubblico negli spazi urbani principali (luoghi identitari) anche al fine di favorire la permanenza della comunità.

- **La riqualificazione e valorizzazione degli insediamenti urbani di pianura** tra cui San Donato Ponte a Egola, San Miniato Basso, Botteghe, la stessa Fucecchio, attraverso politiche di rinnovo, rigenerazione, perequazione e qualificazione ed implementazione degli spazi pubblici e dei servizi, l'attivazione di interventi di rigenerazione urbana nelle zone interessate da degrado, la riqualificazione del sistema infrastrutturale e della mobilità.

- **Il recupero e valorizzazione del patrimonio di proprietà comunale “Ex Opera Pia”** attraverso un progetto organico di riuso per finalità di educazione ambientale, accoglienza diffusa, servizi, forme di residenzialità compatibili ed integrate con il contesto rurale;

Tra le azioni da programmare in sede di PO si richiamano le seguenti:

- miglioramento formale e funzionale dell’immagine urbana anche attraverso il rafforzamento del verde lungo gli assi urbani principali, anche attraverso il Piano del Verde.
- individuazione di ambiti funzionali a strategie di riqualificazione e rigenerazione urbana e di qualificazione dei margini urbani;
- programmazione di interventi di edilizia pubblica e/o edilizia sociale convenzionata, per i quali il PSI demanda al PO, nell’ambito dei programmi di rigenerazione/riqualificazione urbana, la possibilità di individuare anche interventi di recupero rivolti alla realizzazione di programmi di edilizia sociale e/o convenzionata, attraverso operazioni di rigenerazione, nonché di insediamenti di elevata qualità sotto l’aspetto ambientale, energetico, tipologico e paesaggistico, prioritariamente collegati ad azioni di recupero edilizio; nell’ambito degli obiettivi strategici il PO potrà programmare comparti sperimentali di comunità che riuniscono giovani ed anziani autosufficienti congiuntamente alla dotazione dei servizi con particolare riferimento alla scuola per l’infanzia;
- tutela e conservazione attiva del centro storico di Fucecchio e San Miniato e dei relativi spazi liberi integrativi, promuovendone la rivitalizzazione funzionale, sostenendo la presenza residenziale e favorendo la valorizzazione ed il potenziamento delle funzioni culturali e di servizio
- contrastare l’abbandono dei nuclei minori attraverso azioni che favoriscano il recupero del patrimonio edilizio, prevedendo il potenziamento delle reti digitali, per una rinnovata residenzialità;
- recupero e valorizzazione dei nuclei rurali e degli ambiti di pertinenza, salvaguardando e valorizzandone i caratteri storici, paesaggistici ed ambientali, con particolare riferimento al sistema dei percorsi, degli orti e delle aree coltivate storicamente integrate agli insediamenti, nonché delle relative sistemazioni idraulico agrarie;
- incentivare la qualificazione del patrimonio di formazione recente e/o privo di interesse storico-tipologico, attraverso interventi di rigenerazione, riqualificazione architettonica, strutturale ed energetica. Il PSI al fine di contrastare il consumo di suolo, superare il degrado dato dall’abbandono del patrimonio edilizio promuove interventi da gestire con il PO finalizzati all’ampliamento attraverso processo di crescita tipologica di edifici esistenti non conclusi.

Tra gli obiettivi strategici del PSI, uno specifico approfondimento è stato condotto relativamente alle possibili azioni di recupero e valorizzazione del patrimonio edilizio degradato nel territorio rurale, ipotizzando la possibilità di predisporre specifici strumenti ed indirizzi per attivare interventi di rigenerazione del patrimonio edilizio oggetto di particolari condizionamenti (fisici, ambientali, normativi, ecc.) che ne impediscano il recupero ed il riuso in loco. In tali casi, che dovranno essere oggetto di verifiche analitiche in sede di Piano Operativo, il piano apre a possibili azioni di rigenerazione che comportino il trasferimento parziale e/o totale delle volumetrie degradate in ambiti urbani o periurbani da riqualificare, oppure in aggregazione ad altri nuclei ed edifici esistenti in territorio rurale idonei per caratteri tipologici e contesto.

- attraverso il Piano del Verde, dovranno essere salvaguardati e valorizzati i residui spazi liberi interni e/o interstiziali alle aree urbanizzate al fine di valorizzarne le potenziali relazioni con il territorio circostante, con particolare attenzione agli ambiti lungo l'Egola.
- g. Recupero e riqualificazione delle aree dismesse e degradate** attraverso l'attivazione di un processo di **rigenerazione urbana** che coinvolga in primo luogo gli ambiti interessati dalla presenza di aree produttive in disuso e/o incongrue con il tessuto insediativo (in particolare, ma non solo, le ex concerie di Ponte a Egola e quelle ubicate a Fucecchio in via Mariotti/via delle Confina), per le quali dovranno essere promosse azioni di riqualificazione urbanistica, funzionale, ambientale e paesaggistica, volte al recupero ed alla corretta integrazione di queste aree all'interno della struttura insediativa.

Il processo di rigenerazione urbana appare senz'altro complesso e difficoltoso a causa dell'estensione delle aree degradate e della loro concentrazione in specifici ambiti del territorio, nonché per la molteplicità di soggetti coinvolti e la parcellizzazione delle relative proprietà. Non è un caso infatti che fino ad oggi non siano stati realizzati, a parte isolate eccezioni, significativi interventi di recupero e riqualificazione, benché la loro possibilità fosse contemplata e disciplinata dagli strumenti urbanistici comunali.

Occorrerà pertanto individuare, in sede di formazione dei Piani Operativi, specifici processi e strumenti che possano facilitare e promuovere l'avvio delle operazioni di rigenerazione urbana, prioritariamente attraverso:

- la regia pubblica del processo di rigenerazione urbana, che dovrà assumere un ruolo di coordinamento e di indirizzo rispetto ai diversi soggetti pubblici e privati;
- il coinvolgimento nella formazione dei programmi di rigenerazione di Enti, istituzioni, cittadinanza e organismi rappresentativi delle realtà economiche, sociali e culturali locali per individuare le esigenze collettive cui dare risposta e le concrete condizioni di fattibilità delle operazioni;
- l'utilizzo dei meccanismi della perequazione urbanistica, nonché l'eventuale ricorso ad ipotesi di perequazione territoriale ai sensi dell'articolo 102 della legge regionale n. 65/2014;
- la promozione di società di trasformazione pubblico/privato per attivare gli interventi di rigenerazione coordinando i soggetti interessati ed attivando strumenti tecnico-finanziari per la gestione dei crediti edilizi (es. Banca dei Volumi, ecc.);
- l'attivazione di protocolli di intesa con gli enti territoriali sovraordinati quali Regione, Provincia e città Metropolitana;
- lo snellimento delle procedure attuative, ricorrendo ove possibile a strumenti semplificati e flessibili, anche rispetto all'articolazione delle funzioni insediabili, nel rispetto di un masterplan di indirizzo di iniziativa pubblica.

Sia gli interventi di rigenerazione in loco che gli eventuali trasferimenti perequativi in altri ambiti territoriali interni al territorio urbanizzato dovranno comunque concorrere alla qualificazione dei tessuti insediativi esistenti garantendo una adeguata mixité funzionale, l'implementazione delle dotazioni territoriali di servizi e standard urbanistici, la realizzazione di opere e infrastrutture di interesse pubblico, la realizzazione di edilizia sociale nella misura individuata e definita dagli strumenti di pianificazione urbanistica.

Al fine di attivare questi programmi di riqualificazione e rigenerazione, il PO dovrà svolgere una puntuale ricognizione del sistema di relazioni tra le aree degradate ed il contesto urbano, attraverso un rilevamento delle forme di degrado in atto, ivi compreso il degrado socio economico indotto, la dotazione dei servizi. Il PO dovrà inserire il processo di rigenerazione/riqualificazione all'interno di

un disegno urbano complessivo, che potrà essere anche attuato per fasi temporali progressive, riferito sia alle aree da rigenerare che alle eventuali aree di atterraggio/trasferimento, rivolto alla rivitalizzazione dell'intero sistema urbanistico individuando nuove funzioni e dotazioni di standard, inserite nel più ampio sistema del verde urbano e della mobilità sostenibile.

Pertanto il primo atto di programmazione dovrà riguardare l'impostazione dell'impianto urbanistico con l'individuazione dei servizi, delle dotazioni pubbliche necessarie e delle opportune connessioni con il tessuto esistente.

**h. Razionalizzazione, consolidamento e sviluppo del sistema industriale ed artigianale** esistente, parte significativa del più ampio distretto industriale conciario di rilevanza internazionale che interessa anche i comuni limitrofi. Il PSI prospetta uno *“scenario evolutivo che permetta al territorio, anche sfruttando le complementarità e le sinergie esistenti tra i due comuni, di fare un salto di qualità.*

*In ambito manifatturiero, si tratta di superare una logica della rendita che dà per acquisito e non contendibile il vantaggio competitivo che il distretto deriva dal capitale di conoscenze accumulatosi localmente nel tempo. Cogliendo la finestra di opportunità apertasi con la sempre maggiore presenza delle grandi multinazionali del lusso (nel distretto così come nell'area fiorentina e della Valdarno) e quindi con i sistemi di relazioni che fanno capo a quelle imprese, appare realistica l'ipotesi – avanzata in tempi recenti - di una “Leather Valley”, che permetta di valorizzare, anche in termini di comunicazione, la compatibilità ambientale della lavorazione della pelle con processi produttivi eco sostenibili. Il consolidamento della “Leather Valley” passa logicamente attraverso nuove iniziative nella formazione e nella ricerca e sviluppo tali da configurare un sistema di produzione di nuove conoscenze che assicuri un più solido futuro alla leadership del distretto. In questa prospettiva, che si richiama alla visione di uno sviluppo knowledge-based (economia della conoscenza), risultano di particolare interesse e suscettibili di importanti sviluppi le iniziative di soggetti quali il Consorzio Toscana Manifatture.<sup>8</sup>*

In particolare, il PS si propone di:

- promuovere lo sviluppo e l'innovazione tecnologica di processo e di prodotto nel settore conciario anche attraverso il miglioramento dei livelli di compatibilità ambientale dei processi produttivi, l'innovazione tecnologica, la formazione e la ricerca;
- razionalizzare e riqualificare gli insediamenti produttivi esistenti mediante l'implementazione delle aree APEA, la realizzazione di interventi di integrazione ambientale e paesaggistica rispetto al contesto urbano e territoriale, la dotazione di standard e servizi che favoriscano un utilizzo multifunzionale delle aree esistenti, il potenziamento delle connessioni ecologiche;
- potenziare le aree per la logistica attraverso il completamento del polo di San Donato e l'individuazione di nuove aree dedicate a Ponte a Egola;
- consolidare il polo produttivo conciario di Ponte a Cappiano anche mediante il progressivo trasferimento delle attività collocate in ambiti urbanisticamente non idonei, da promuovere attraverso strumenti di iniziativa pubblica (p. es. la previsione di PIP già oggetto di copianificazione nell'ambito della II° Variante al RU ed interessata nel 2023 da variante anticipatrice del PO) associati ad opportuni meccanismi di premialità e/o controllo;

Attraverso le procedure di copianificazione di cui all'art. 25 della L.R. 65/14, il PSI prevede:

---

<sup>8</sup> Dalla Relazione socio-economica a cura del prof. Nicola Bellini\_Scuola Superiore Sant'Anna

- per il territorio di San Miniato, la conferma ed il potenziamento di alcune aree strategiche già contenute negli strumenti di pianificazione vigente, quali il polo logistico di San Donato (polarità SM1), la destinazione ad area per logistica e servizi dell'ambito posto tra Ponte a Egola e Casa Bonello (polarità SM3, da sottoporre ad approfondimenti e valutazioni per gli aspetti di mobilità e di relazione paesaggistica), il completamento delle aree produttive di Romaiano e Basilea (polarità SM2 e SM4, quest'ultima già in fase di attuazione);
- per il territorio di Fucecchio, ampliamento degli insediamenti produttivi esistenti in coerenza con le previsioni già oggetto di copianificazione nell'ambito della II° Variante al RU (2019), finalizzate alla: a) realizzazione di nuovi insediamenti industriali per attività conciarie in loc. Puntone, in parte di iniziativa pubblica (PIP) e destinati ad accogliere il trasferimento delle concerie presenti in via delle Confine/via Mariotti/via del Ronzinello; b) realizzazione di nuovi insediamenti artigianali non conciari nella zona di via di Burello/via dei Rosai;
- l'individuazione di un'area per servizi connessi all'intermodalità ed alla produzione di energia da fonti rinnovabili ubicata lungo la SR436 tra San Miniato Basso e San Pierino (polarità F9), il possibile ampliamento nel territorio fucecchiese dell'area produttiva di Pieve a Ripoli lungo la via vecchia Empolese, da programmare congiuntamente alla messa in sicurezza idraulica della zona (polarità F11), la possibilità di ampliamento degli spazi per attività di lavorazione cippato a Galleno (polarità F2).

#### **i. Integrazione fra comunità ed economie**

Il Piano Strutturale promuove l'integrazione fra economie e territorio in direzione di un equilibrio virtuoso tra le esigenze della comunità, i valori ambientali e paesaggistici del territorio, le dinamiche economiche locali e globali collegate soprattutto ai principali settori produttivi che insistono sul territorio.

Come evidenziato anche dalle analisi socio-economiche di supporto al Piano, un'auspicabile prospettiva di evoluzione dello scenario territoriale potrebbe essere fondata su un progressivo rafforzamento della *sostenibilità ambientale del distretto manifatturiero conciario*, che consenta di scongiurare le possibili conflittualità tra la consolidata tradizione industriale e le potenzialità di valorizzazione turistica, culturale e naturalistica dei due Comuni, ricomponendo finalmente la dicotomia tra le ampie parti di territorio connotate da elevati valori paesaggistici, storici ed ambientali (in particolare le zone collinari e l'area umida del Padule) e le aree fortemente antropizzate della piana dell'Arno, e contribuendo alla costruzione di una nuova immagine "green" del territorio nel suo complesso.

In questo scenario si aprono forti potenzialità legate ad una *valorizzazione turistica sostenibile del territorio*, anche attraverso la diversificazione e l'ampliamento delle tipologie di offerta, in particolare quelle legate al turismo culturale, enogastronomico, naturalistico, ricreativo-sportivo, del benessere. Il PSI si propone quindi come obiettivo la realizzazione ed il potenziamento di un sistema diffuso di poli "attrattori" di diversificate ed innovative tipologie di utenza, che facciano leva sulla valorizzazione, in forme sostenibili, delle numerose ed importanti risorse territoriali (archeologia, itinerari storici e culturali, centri storici, vino, tartufo, centri storici, arte, eventi, servizi, verde, mobilità lenta, parchi tematici, aree naturalistiche, ecc.).

In coerenza con questo obiettivo, il PSI ha individuato, attraverso la conferenza di copianificazione di cui all'art. 25 della L.R. 65/14, una prima serie di *polarità* in territorio rurale per la valorizzazione di attività di carattere turistico, sportivo e ricreativo in grado di agire come catalizzatori di un più ampio

processo di valorizzazione diffusa del territorio, con particolare riferimento alle aree collinari. In particolare, si richiamano:

- per il territorio di San Miniato le ipotesi di recupero a fini sportivi, ricettivi e di servizio della cartiera dismessa presso il bacino di Roffia, come elemento di valorizzazione e potenziamento dell'intero ambito fluviale (polarità SM5), di potenziamento degli impianti sportivi privati presso Ponte ad Egola (polarità SM6), di realizzazione di un'area attrezzata per la sosta camper a servizio del centro storico (polarità SM7), di riqualificazione e valorizzazione delle attività sportive e ricreative (crossodromo e laghetto) presenti nell'area di Santa Barbara (polarità SM8);
- per il territorio di Fucecchio, le ipotesi di realizzazione di un campo da golf e relativi servizi attraverso il recupero del complesso di Villa Sainati (polarità F1), di riqualificazione ed ampliamento a fini turistici e sportivi del maneggio Assia (polarità F3), di realizzazione, attraverso il recupero e l'ampliamento di strutture esistenti dismesse, di un nuovo polo turistico ambientale all'interno del parco delle Cerbaie (polarità F4), di valorizzazione a fini sportivi ricreativi del lago Crocialoni (polarità F5), di potenziamento del centro visite del Padule a Casetta del Sordo (polarità F6), di realizzazione di una piccola polarità turistica presso via di Cavallaia (polarità F7).

Oltre a tali previsioni, che costituiscono ipotesi di trasformazione esterne al territorio urbanizzato la cui fattibilità dovrà essere approfondita e dettagliata in sede di redazione dei Piani Operativi, sarà ovviamente possibile promuovere, in coerenza con gli indirizzi e gli obiettivi del PSI, ulteriori interventi di recupero/riqualificazione del patrimonio edilizio esistente sia in ambito urbano che rurale.

Per i centri storici di San Miniato e Fucecchio, ma anche per i nuclei storici minori, potranno inoltre essere previste e disciplinate, all'interno del patrimonio edilizio esistente, nuove tipologie di attività ricettive integrate al tessuto urbano come ad esempio l'albergo diffuso.

*Inoltre, "in ambito turistico i vantaggi competitivi di cui gode il territorio possono essere realisticamente valorizzati sui nuovi mercati in cui **turismo e residenzialità** spesso si fondono. Pensiamo alle nuove residenzialità in uscita dai contesti urbani troppo congestionati (sia giovanili che senior) ed alle conseguenze della riorganizzazione del lavoro, con particolare riferimento ad alcune funzioni per le quali si stanno sviluppando opportunità di delocalizzazione in "smart working", sino alla fattispecie più avanzata, ossia quella del "nomadismo digitale". Si tratta di opportunità importanti, anche per i possibili impatti sul territorio diretti (ad esempio, nella rivitalizzazione dei centri storici o di sezioni del territorio in fase di spopolamento) e indiretti (ad esempio, sullo sviluppo di nuovi servizi o sull'ampliamento delle reti di relazioni). Si tratta però di opportunità che possono essere colte solo garantendo un alto livello di infrastrutture e servizi (a cominciare da quelli relativi alle telecomunicazioni, alla sanità, alla scuola...) e con un impegno qualitativamente e quantitativamente adeguato (e verosimilmente superiore a quello attuale) sia delle risorse pubbliche che imprenditoriali private".<sup>9</sup>*

Da qui si ha un altro riscontro di quanto sia fondamentale promuovere la qualità della "Città Pubblica" anche quale fattore di sviluppo sociale ed economico del territorio.

#### **j. Sicurezza del territorio e sostenibilità ambientale**

---

<sup>9</sup> Dalla Relazione socio-economica a cura del prof. Nicola Bellini\_Scuola Superiore Sant'Anna

*Sicurezza geologico idraulica:* obiettivo fondamentale del Piano Strutturale Intercomunale è garantire l'integrità fisica del territorio e mitigare il rischio geologico, idraulico e sismico con particolare riguardo al rischio da alluvioni ed al rischio frana in considerazione delle specifiche caratteristiche dei due territori comunali. A tal fine, attraverso gli specifici studi, il PSI definisce le dinamiche idrogeologiche e geomorfologiche in essere e le relative condizioni di equilibrio rispetto alle quali valutare gli effetti delle trasformazioni previste.

*Sostenibilità ambientale:* Il PSI promuove il ricorso alle **energie rinnovabili** anche con la realizzazione di nuovi impianti a carattere pubblico e privato, nel rispetto dei valori paesaggistici del territorio comunale e previa verifica del loro inserimento nel contesto ambientale. L'installazione di impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili è consentita nel rispetto delle normative vigenti e secondo quanto stabilito dal PIT-PPR e dai piani di settore regionale e provinciale. Il PO dovrà valutare le tipologie di impianto e le tecnologie più idonee in relazione ai parametri della qualità paesistica e della tutela ecologica e della biodiversità.

Non è consentita l'installazione di pannelli fotovoltaici nei nuclei storici, nonché negli edifici in territorio rurale di valore storico-testimoniale, mentre ne dovrà essere promossa l'installazione nelle zone produttive e nell'edificato di recente formazione secondo modalità che garantiscano il corretto inserimento paesaggistico. I PO potranno individuare aree e/o ambiti per incentivare il ricorso alle *Comunità energetiche*. In tal senso il PS in attuazione della LR 42/2022 del 28 novembre, riconosce alla **comunità energetica** il ruolo di strumento strategico e prescrive ai PO di individuare all'interno del Territorio comunale le modalità più opportune sia per le localizzazioni che per l'articolazione delle previsioni.

Già in questa fase, all'interno dei territori comunali, appare opportuno agire sulla riqualificazione energetica attraverso forme di comunità, delle zone artigianali produttive che potranno essere soggette ad ampia riqualificazione urbanistica-architettonica anche con modalità di processi di rigenerazione. I PO potranno elaborare mappature che, in relazione alle connotazioni degli specifici ambiti di recente formazione potranno stabilire le regole per l'ammissibilità degli interventi, valutandone, in via prioritaria, le relazioni paesaggistiche.

Per i siti con beni paesaggistici e culturali (ivi comprese le aree sottoposte a tutela naturalistica ai sensi della "Direttiva Habitat") la localizzazione di impianti per la produzione di energia da fonte rinnovabile potrà essere valutata solo qualora collegata a progetti di sperimentazione/innovazione rivolti all'integrazione tra tecnologia e paesaggio, mentre sono ammissibili soluzioni per il soddisfacimento dei consumi degli insediamenti ivi esistenti.

I PO., in applicazione della legislazione vigente ed in relazione all'evoluzione tecnologica del settore, potranno fornire indicazioni in merito alle caratteristiche tipologiche, funzionali e dimensionali degli impianti da realizzare, nonché alle eventuali zone in cui tali impianti non sono ammessi. I PO dovranno valutare le localizzazioni e le tipologie che privilegino l'inserimento degli impianti rispetto agli obiettivi di valutazione ambientale e paesaggistica, in tal senso si dovrà favorire l'inserimento di tecnologie volte al risparmio energetico, che non comportino consumo di suolo. Gli impianti non destinati al soddisfacimento del fabbisogno energetico degli insediamenti esistenti e/o non connessi all'attività agricola, qualora compatibili, dovranno essere ubicati preferibilmente in zone a destinazione produttiva, e/o siti degradati e/o bonificati.

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

Gli indirizzi strategici del PSI sono graficamente sintetizzati nell'elaborato PR8 – *Sintesi delle strategie*.



## ***Le Unità Territoriali Organiche Elementari (UTOE)***

Il Piano Strutturale Intercomunale definisce, in coerenza con i principi e le disposizioni della L.R. 65/14, la strategia dello sviluppo sostenibile, sulla base del Quadro Conoscitivo e dello Statuto del Territorio, nonché in relazione agli obiettivi di governo del territorio definiti dalle Amministrazioni Comunali.

Tale strategia viene definita attraverso l'individuazione di specifiche UTOE (Unità Territoriali Organiche Elementari), corrispondenti ad ambiti riconoscibili del territorio, caratterizzati da omogeneità morfologica, insediativa, paesaggistica, all'interno dei quali deve essere assicurata un'equilibrata distribuzione delle dotazioni di standard e servizi necessarie a garantire la qualità socio-territoriale.

La suddivisione del territorio in ambiti omogenei, individuata nella Tav. PR7 Strategia del Territorio: UTOE, è finalizzata a definire le prestazioni e gli obiettivi di qualità. Le singole UTOE sono riconnesse dal complesso delle relazioni risultanti da una visione sistemica del territorio (ecosistemica, paesaggistica, infrastrutturale e di mobilità, insediativa, dei servizi, socioeconomica).

Il PSI articola il territorio intercomunale nelle seguenti UTOE:

### *Comune di Fucecchio:*

- UTOE 1F – Querce
- UTOE 2F – Collinare boscato
- UTOE 3F – Collinare agricolo
- UTOE 4F – Padule
- UTOE 5F – Botteghe
- UTOE 6F – Fucecchio
- UTOE 7F – Ansa dell'Arno
- UTOE 8F – San Pierino

### *Comune di San Miniato:*

- UTOE 1SM – San Miniato
- UTOE 2SM – Collinare est
- UTOE 3SM – Collinare ovest
- UTOE 4SM – Val d'Egola
- UTOE 5SM – Piana dell'Arno
- UTOE 6SM – Roffia

Per ogni UTOE il PSI definisce una Scheda normativa contenente obiettivi specifici, dimensionamento massimo delle trasformazioni, aree caratterizzate da degrado da recuperare/riqualificare, nonché i riferimenti statutari e le condizioni alle trasformazioni derivanti dalle analisi ambientali.

Il PSI individua, per il territorio comunale nel suo complesso e per ciascuna UTOE, la dotazione dei servizi pubblici esistenti, definendo gli obiettivi di qualità da raggiungere per la riqualificazione degli



## UTOE 1 SM –SAN MINIATO

### **Descrizione sintetica:**

L'UTOE è caratterizzata dalla presenza del centro storico di San Miniato, ubicato sul crinale da cui si domina la piana dell'Arno fino alla confluenza del fiume Elsa. Il tessuto insediativo, di rilevante valore storico-architettonico, ben conservato, si sviluppa seguendo un andamento est-ovest, con diramazioni a nord. L'ambito rurale che circonda l'abitato è connotato da una maglia agricola costituita dall'alternanza di colture e boschi.

All'interno dell'UTOE è presente, in prossimità della piana, la frazione di Cigoli caratterizzata da un tessuto compatto di valore storico-architettonico

**Superficie Territoriale: 19,31 Km<sup>q</sup>**

**Popolazione:** 3613 abitanti

### **Dotazione attuale standard urbanistici:**

	Attuato	DM 1444/68	Fabbisogno	VERIFICA	Dotazione Pro-capite. Mq/ab.
Servizi scolastici	23048	4,5	16258,5	6789,5	6,38
Interesse collettivo	56964	2	7226	49738	15,77
Verde	20381	9	32517	-12136	5,64
Parcheggi	20296	2,5	9032,5	11263,5	5,62
<b>Tot.</b>	<b>120689</b>	<b>18</b>	<b>65034</b>	<b>55655</b>	<b>33,40</b>

### **Indirizzi specifici per il Piano Operativo**

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

#### Territorio urbanizzato

- Tutela e conservazione attiva del centro storico di San Miniato e degli spazi liberi ad esso integrativi, promuovendone la rivitalizzazione e la diversificazione funzionale, sostenendo la presenza residenziale e favorendo la valorizzazione ed il potenziamento delle funzioni culturali e di servizio (possibilmente attraverso il recupero dei contenitori urbani sottoutilizzati), anche in considerazione del ruolo nodale esercitato dalla via Francigena, percorso da valorizzare congiuntamente con il Comune di Fucecchio;
- Valorizzazione della Città pubblica attraverso il potenziamento quantitativo e qualitativo della dotazione di standard urbanistici, spazi e servizi pubblici e di uso pubblico, nonché dei relativi percorsi di connessione, per il rafforzamento complessivo del sistema della città pubblica;
- Consolidamento e rafforzamento della rete del commercio di vicinato e delle attività di servizio integrate con il tessuto urbano;
- Recupero, mantenimento e ripristino, ove possibile, del sistema dei percorsi, degli spazi liberi e degli orti terrazzati storicamente connessi ed integrati alla struttura insediativa, compreso le relative sistemazioni idraulico agrarie, in considerazione della loro fondamentale importanza per la conservazione dell'assetto idrogeologico dei versanti, nonché dell'immagine paesaggistica dell'insediamento; tale obiettivo potrà essere perseguito anche attraverso l'attivazione di *contratti di paesaggio* quali forme

di gestione partecipata e condivisa del territorio quale bene comune;

- Tutela, recupero e valorizzazione del sistema degli spazi e dei percorsi ipogei presenti nella città storica;
- Tutela e Valorizzazione dei centri storici nella loro unitarietà salvaguardando il tessuto edilizio edificato di matrice storica, le aree di pertinenza, nonché gli spazi di relazione e connessione anche ricorrendo all'aggiornamento dei Piani dei Centri Storici di San Miniato, Cigoli, anche coniugati con il Piano dell'Accessibilità, con il Piano del Verde e delle Funzioni;
- Promozione di modalità sostenibili di accesso, mobilità e sosta nel centro storico, anche attraverso la predisposizione di specifici strumenti di settore (PUMS), favorendo in particolare: a) la regolamentazione del traffico veicolare privato all'interno del tessuto storico, nel rispetto delle necessità della popolazione residente, anche attraverso la riorganizzazione e l'adeguamento degli spazi per la sosta funzionalmente collegati al centro; b) la realizzazione di sistemi di connessione paesaggistica e funzionale tra città storica ed insediamenti di fondovalle mediante la programmazione integrata dei percorsi di mobilità dolce, del sistema degli accessi e della sosta, della rete dei servizi e degli spazi pubblici, prevedendo ove necessario anche eventuali dispositivi di risalita meccanizzati (p. es. il potenziale collegamento con San Miniato Basso e l'area di Fontevivo attraverso la valle del Cencione);
- Valorizzazione del centro storico di San Miniato attraverso modalità di promozione, fruizione ed accoglienza turistica che ne preservino l'identità culturale e sociale, disincentivando dinamiche di omologazione turistica e commerciale, anche attraverso una specifica disciplina degli usi e delle funzioni;
- Individuazione di strumenti ed azioni per incrementare la sostenibilità ambientale del tessuto edificato storico e rispondere ai fabbisogni energetici della popolazione residente, favorendo l'utilizzazione delle energie rinnovabili in forme compatibili con i valori paesaggistici e culturali dell'insediamento esistente, anche promuovendo l'attivazione di Comunità Energetiche Rinnovabili;
- Riqualficazione e risanamento dell'area dell'ex Liceo Marconi attraverso il consolidamento e la messa in sicurezza del versante interessato da fenomeni di dissesto, e riqualficazione dell'area per l'ampliamento dei servizi pubblici per l'istruzione, anche attraverso rigenerazione del complesso degradato esistente;
- Riqualficazione diffusa del tessuto edilizio di formazione recente presente ai margini del tessuto storico di San Miniato e Cigoli;

#### Territorio rurale

- Tutela e valorizzazione dell'ambito di pertinenza paesaggistica a corona dell'insediamento nella sua dimensione storica, culturale, percettiva-funzionale, con particolare attenzione al recupero, mantenimento e ripristino, ove possibile, del sistema dei percorsi, degli spazi liberi e degli orti terrazzati storicamente connessi ed integrati alla struttura insediativa, compreso le relative sistemazioni idraulico agrarie, in considerazione della loro fondamentale importanza per la conservazione dell'assetto idrogeologico dei versanti, nonché dell'immagine storico-paesaggistica dell'insediamento; tale obiettivo potrà essere perseguito anche attraverso l'attivazione di contratti di paesaggio quali forme di gestione partecipata e condivisa del territorio quale bene comune;
- Promuovere una disciplina volta alla conservazione, riqualficazione e valorizzazione delle componenti ecologiche ed ambientali come sistema di relazioni integrato;
- Valorizzazione multifunzionale del territorio rurale attraverso il recupero e la riqualficazione del patrimonio edilizio rurale, coniugando funzioni produttive con funzioni di presidio idrogeologico, ambientale e paesaggistico, anche in funzione della promozione del "turismo integrato" e della "mobilità lenta"
- Valorizzazione dell'asse della via Francigena e della rete dei percorsi di mobilità dolce ad essa

connessi, nonché dei relativi servizi di supporto congiuntamente con il Comune di Fucecchio;

- Favorire l'attivazione dei Contratti di paesaggio quali forme di gestione partecipata e condivisa del territorio, anche per un recupero e una valorizzazione dei segni territoriali quali beni comuni (es. sistemazioni idraulico-agrarie; percorsi, ambiti di paesaggio, fiume etc);
- Individuare itinerari e servizi connessi con particolare attenzione alle aree archeologiche ed ai tracciati di matrice storica anche per l'attrattività turistica del territorio, promuovendo la salvaguardia, la riscoperta e la messa a sistema delle numerosissime emergenze culturali (siti archeologici, nuclei-insediamenti, Chiese, torri, pievi, tabaccaie, ville, conventi, oratori, palazzi, mulini, fattorie, edicole, fornaci, carbonaie, Fonti di Pancole, uccelliere, etc);
- Realizzazione di sistemi di connessione paesaggistica e funzionale tra città storica ed insediamenti di fondovalle mediante la programmazione integrata dei percorsi di mobilità dolce, del sistema degli accessi e della sosta, della rete dei servizi e degli spazi pubblici (p. es. il potenziale collegamento attraverso la valle del Cencione);
- Realizzazione di un'area di sosta attrezzata per camper funzionalmente collegata al centro storico, presso gli impianti sportivi di via Gargozzi (polarità SM7, cfr successivo punto 6).

#### **Polarità oggetto di copianificazione ai sensi art. 15 L.R. 65/14**

Polarità SM7 – Polarità turistica Centro Storico (vedi Scheda Norma)

#### **Dimensionamento sostenibile delle trasformazioni**

UTOE 1SM - SAN MINIATO	PREVISIONI INTERNE AL TU (mq SE)			PREVISIONI ESTERNE AL PERIMETRO DEL TU (mq SE)				
	NE - Nuova edificazione	R - Riuso	Totale	SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE			NON SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE	
Categorie Funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/14	NE - Nuova edificazione	R - Riuso	Totale	NE - Nuova edificazione	R - Riuso	Totale	NE - Nuova edificazione	R - Riuso in TR
Residenziale	0	3 200	3 200					
Industriale - artigianale	0	0	0					
Commerciale al dettaglio - Medie strutture	0	0	0					
Commerciale al dettaglio - Esercizi di vicinato	0	600	600					
Turistico- ricettiva	0	2 250	2 250	150	0	150		
Direzionale e di servizio	500	2 000	2 500					
Commerciale all'ingrosso e depositi***								
<b>TOTALI</b>	<b>500</b>	<b>8 050</b>	<b>8 550</b>	<b>150</b>	<b>0</b>	<b>150</b>		

#### **Dimensionamento degli standard**

Il PSI prevede come obiettivo il raggiungimento di una dotazione pro capite pari a 36/mq per abitante. Il soddisfacimento del fabbisogno relativi a servizi di interesse comune e di istruzione potrà essere reperito anche in altra UTOE secondo ambiti funzionali opportunamente programmati.

## UTOE 2 SM –COLLINARE EST

### **Descrizione sintetica:**

L'UTOE, prettamente rurale, è delimitata a sud dal Comune di Castelfiorentino, a est dal Torrente Elsa, mentre a ovest dal Fiume Elsa che traccia il confine con il Comune di Empoli.

All'interno dell'ambito sono presenti nuclei rurali, edificato sparso di matrice rurale, l'abitato di Cusi-gnano.

**Superficie Territoriale: 29,10 Km<sup>2</sup>**

**Popolazione:** 666 abitanti.

### **Dotazione attuale standard urbanistici:**

	Attuato	"DM	Fabbisogno	VERIFICA	Dotazione Pro-capite. Mq/ab.
Servizi scolastici	0	1444/68"	2997	-2997	"
Interesse collettivo	4983	4,5	1332	3651	0
Verde	0	2	5994	-5994	7,48
Parcheggi	0	9	1665	-1665	0
<b>Tot.</b>	<b>4983</b>	<b>2,5</b>	<b>11988</b>	<b>-7005</b>	<b>7,480</b>

### **Indirizzi specifici per il Piano Operativo**

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

#### Territorio urbanizzato

- Potenziamento quantitativo e qualitativo della dotazione di standard urbanistici, spazi e servizi pubblici e di uso pubblico;
- Riqualificazione diffusa del tessuto insediativo;

#### Territorio rurale

- Valorizzazione multifunzionale del territorio rurale attraverso il recupero e la riqualificazione del patrimonio edilizio rurale, coniugando funzioni produttive con funzioni di presidio idrogeologico, ambientale e paesaggistico, anche in funzione della promozione del "turismo integrato" e della "mobilità lenta";
- Valorizzazione dell'asse della via Francigena e della rete dei percorsi di mobilità dolce ad essa connessi, nonché dei relativi servizi di supporto percorso da valorizzare congiuntamente con il Comune di Fucecchio;
- Favorire l'attivazione di Contratti di paesaggio quali forme di gestione partecipata e condivisa del territorio, anche per un recupero e una valorizzazione dei segni territoriali quali beni comuni (es. sistemazioni idraulico-agrarie; percorsi, ambiti di paesaggio, fiume etc);
- Promuovere una disciplina volta alla conservazione, riqualificazione e valorizzazione delle componenti ecologiche ed ambientali come sistema di relazioni integrato;
- Individuare itinerari e servizi connessi con particolare attenzione alle aree archeologiche ed ai tracciati di matrice storica anche per l'attrattività turistica del territorio, promuovendo la salvaguardia, la riscoperta e la messa a sistema delle numerosissime emergenze culturali (siti archeologici, nuclei-

insediamenti, Chiese, torri, pievi, tabaccaie, ville, conventi, oratori, palazzi, mulini, fattorie, edicole, for-  
naci, carbonaie, Fonti di Pancole, uccelliere, etc);

- Recupero e valorizzazione del nucleo rurale di Canneto e del relativo ambito di pertinenza anche favorendo operazioni di crescita tipologica in coerenza con i caratteri storici, morfologici e tipologici del tessuto edificato;

- Recupero dei volumi impropri/degradati/ambientalmente incoerenti privi di valore tipologico e/o testimoniale, valutando anche la possibilità della loro rigenerazione con trasferimento in aggregazione a nuclei rurali o complessi edilizi esistenti tipologicamente non conclusi (polarità SM9, cfr successivo punto 6).

### ***Polarità oggetto di copianificazione ai sensi art. 15 L.R. 65/14***

Polarità - SM9 – Polarità Borgo Canneto (vedi Scheda Norma)

### ***Dimensionamento sostenibile delle trasformazioni***

UTOE 2SM - COLLINARE EST	PREVISIONI INTERNE AL TU (mq SE)			PREVISIONI ESTERNE AL PERIMETRO DEL TU (mq SE)				
				SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE			NON SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE	
Categorie Funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/14	NE - Nuova edificazione	R - Riuso	Totale	NE - Nuova edificazione	R - Riuso	Totale	NE - Nuova edificazione	R - Riuso in TR
Residenziale	320	400	720	0	2.940	2.940		
Industriale - artigianale	0	0	0					
Commerciale al dettaglio - Medie strutture	0	0	0					
Commerciale al dettaglio - Esercizi di vicinato	0	300	300	0	980	980		
Turistico- ricettiva	0	750	750	0	3.920	3.920		
Direzionale e di servizio	500	490	990	0	1.960	1.960		
Commerciale all'ingrosso e depositi***								
<b>TOTALI</b>	<b>820</b>	<b>1.940</b>	<b>2.760</b>	<b>0</b>	<b>9.800</b>	<b>9.800</b>		

### ***Dimensionamento degli standard***

Il PSI prevede come obiettivo il raggiungimento di una dotazione pro capite pari a 36/mq per abitante. Il soddisfacimento del fabbisogno relativi a servizi di interesse comune e di istruzione potrà essere reperito anche in altra UTOE secondo ambiti funzionali opportunamente programmati.

## UTOE 3 SM –COLLINARE OVEST

### **Descrizione sintetica:**

L'UTOE ricomprende un ambito che confina a est con il Comune di Montopoli, a sud con il Comune di Montaione a ovest con la piana del torrente Elsa.

All'interno sono stati riconosciuti, a nord, l'insediamento di Stibbio e, a sud, l'insediamento di Balconevisi, quali i territori urbanizzati, inoltre sono presenti i nuclei rurali di Bucciano e Montebicchieri.

**Superficie Territoriale: 19,36 Km<sup>q</sup>**

**Popolazione:** 676 abitanti

### **Dotazione attuale standard urbanistici:**

	Attuato	DM 1444/68	Fabbisogno	Attuato	"Mq/ab Dotazione Pro-capite.
Servizi scolastici	4760	4,5	3042	1718	7,04
Interesse collettivo	2820	2	1352	1468	4,17
Verde	19169	9	6084	13085	28,36
Parcheggi	4318	2,5	1690	2628	6,39
<b>Tot.</b>	<b>31067</b>	<b>18</b>	<b>12168</b>	<b>18899</b>	<b>45,96</b>

### **Indirizzi specifici per il Piano Operativo**

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

#### Territorio urbanizzato

- Recupero e valorizzazione dei nuclei storici di Stibbio e Balconevisi anche mediante il Piano del centro storico connesso al piano delle funzioni;
- Potenziamento quantitativo e qualitativo della dotazione di standard urbanistici, spazi e servizi pubblici e di uso pubblico;
- Riqualificazione diffusa del tessuto insediativo.

#### Territorio rurale

- Recupero e valorizzazione dei nuclei rurali di Palagio e Montebicchieri, Bucciano e dell'ambito di pertinenza, salvaguardando e valorizzandone i caratteri storici, paesaggistici ed ambientali, con particolare riferimento al sistema dei percorsi, degli orti e delle aree coltivate storicamente integrate agli insediamenti, nonché delle relative sistemazioni idraulico agrarie;
- Valorizzazione multifunzionale del territorio rurale attraverso il recupero e la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente;
- Favorire l'attivazione di Contratti di paesaggio quali forme di gestione partecipata e condivisa del territorio, anche per un recupero e una valorizzazione dei segni territoriali quali beni comuni (es. sistemazioni idraulico-agrarie; percorsi, ambiti di paesaggio, fiume etc);
- Promuovere una disciplina volta alla conservazione, riqualificazione e valorizzazione delle componenti ecologiche ed ambientali come sistema di relazioni integrato;
- Individuare itinerari e servizi connessi con particolare attenzione alle aree archeologiche ed ai

tracciati di matrice storica anche per l'attrattività turistica del territorio, promuovendo la salvaguardia, la riscoperta la messa a sistema delle numerosissime emergenze culturali (siti archeologici, nuclei rurali, insediamenti, Chiese, torri, pievi, tabaccaie, ville, conventi, oratori, palazzi, mulini, fattorie, edicole, fornaci, carbonaie, Fonti di Pancole, uccelliere, etc);

- Recupero dei volumi impropri/degradati/ambientalmente incoerenti privi di valore tipologico e/o testimoniale, valutando anche la possibilità della loro rigenerazione con trasferimento in aggregazione a nuclei rurali o complessi edilizi esistenti tipologicamente non conclusi;
- Potenziamento e valorizzazione della polarità sportiva esistente (tennis club) al margine sud di Ponte a Egola (polarità SM6, cfr successivo punto 6);
- Potenziamento, riqualificazione e valorizzazione della polarità sportiva, ricreativa, turistica Santa Barbara integrata nel contesto paesaggistico ed ambientale (polarità SM8, cfr successivo punto 6);
- Valorizzazione dei boschi di Germagnana e Montalto e della rete dei percorsi di mobilità dolce ad essa connessi, nonché dei relativi servizi di supporto.

#### **Polarità oggetto di copianificazione ai sensi art. 15 L.R. 65/14**

Polarità– SM6 sportiva Ponte a Egola (vedi Scheda Norma)

Polarità– -SM8 sportiva, ricreativa, turistica Santa Barbara (vedi Scheda Norma)

#### **Dimensionamento sostenibile delle trasformazioni**

UTOE 3SM - COLLINARE OVEST	PREVISIONI INTERNE AL TU (mq SE)			PREVISIONI ESTERNE AL PERIMETRO DEL TU (mq SE)				
	NE - Nuova edificazione	R - Riuso	Totale	SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE			NON SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE	
Categorie Funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/14	NE - Nuova edificazione	R - Riuso	Totale	NE - Nuova edificazione	R - Riuso	Totale	NE - Nuova edificazione	R - Riuso in TR
Residenziale	500	640	1.140					
Industriale - artigianale	0	0	0					
Commerciale al dettaglio - Medie strutture	0	0	0					
Commerciale al dettaglio - Esercizi di vicinato	0	300	300					
Turistico- ricettiva	0	750	750	250	0	250		
Direzionale e di servizio	500	500	1.000	450	0	450		
Commerciale all'ingrosso e depositi***								
<b>TOTALI</b>	<b>1.000</b>	<b>2.190</b>	<b>3.190</b>	<b>700</b>	<b>0</b>	<b>700</b>		

#### **Dimensionamento degli standard**

Il PSI prevede come obiettivo il raggiungimento di una dotazione pro capite pari a 36/mq per abitante. Il soddisfacimento del fabbisogno relativi a servizi di interesse comune e di istruzione potrà essere reperito anche in altra UTOE secondo ambiti funzionali opportunamente programmati.

## UTOE 4 SM –VAL D’EGOLA

### **Descrizione sintetica:**

L’UTOE di fondovalle è connotata sia dal punto di vista morfologico, dalla presenza del Torrente Elsa, nonché da un territorio prevalentemente coltivato a seminativo. A sud, al confine comunale di Palaia, è presente l’insediamento di Corazzano, a nord La Serra, mentre a est si trova Parrino.

**Superficie Territoriale: 7,92 Km<sup>q</sup>**

**Popolazione: 1444 abitanti**

### **Dotazione attuale standard urbanistici:**

	Attuato	"DM 1444/68	Fabbisogno	VERIFICA	Mq/ab. Dotazione Pro- capite
Servizi scolastici	1855	4,5	6498	-4643	1,28
Interesse collettivo	21128	2	2888	18240	14,63
Verde	34590	9	12996	21594	23,95
Parcheggi	6602	2,5	3610	2992	4,57
<b>Tot.</b>	<b>64175</b>	<b>18</b>	<b>25992</b>	<b>38183</b>	<b>44,44</b>

### **Indirizzi specifici per il Piano Operativo**

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

#### Territorio urbanizzato

- Potenziamento quantitativo e qualitativo della dotazione di standard urbanistici, spazi e servizi pubblici e di uso pubblico;
- Riqualificazione diffusa del tessuto insediativo dei nuclei di La Serra, Corazzano e Parrino, incentivando la qualificazione del patrimonio di formazione recente e/o privo di interesse storico-tipologico, attraverso interventi di rigenerazione, riqualificazione architettonica, strutturale ed energetica;
- Consolidamento e rafforzamento della rete del commercio di vicinato e delle attività di servizio integrate con il tessuto urbano;
- Definizione e ricucitura del margine urbano anche mediante interventi di completamento dei tessuti esistenti, purché associati e funzionali all’implementazione ed all’adeguamento delle dotazioni di standard.

#### Territorio rurale

- Valorizzazione multifunzionale del territorio rurale attraverso il recupero e la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente;
- Valorizzazione della rete dei percorsi di mobilità dolce ad essa connessi, nonché dei relativi servizi di supporto;
- Favorire l’attivazione di Contratti di paesaggio quali forme di gestione partecipata e condivisa del territorio, anche per un recupero e una valorizzazione dei segni territoriali quali beni comuni (es. sistemazioni idraulico-agrarie; percorsi, ambiti di paesaggio, fiume etc);
- Valorizzare il torrente Egola come corridoio ecologico e paesaggistico, in un sistema integrato di risorse-relazioni;

- Promuovere una disciplina volta alla conservazione, riqualificazione e valorizzazione delle componenti ecologiche ed ambientali come sistema di relazioni integrato;
- Individuare itinerari e servizi connessi con particolare attenzione alle aree archeologiche ed ai tracciati di matrice storica anche per l'attrattività turistica del territorio, promuovendo la salvaguardia, la riscoperta e la messa a sistema delle numerosissime emergenze.

**Polarità oggetto di copianificazione ai sensi art. 15 L.R. 65/14**

Nessuna Polarità

**Dimensionamento sostenibile delle trasformazioni**

UTOE 4SM - VAL D'EGOLA	PREVISIONI INTERNE AL TU (mq SE)			PREVISIONI ESTERNE AL PERIMETRO DEL TU (mq SE)					
				SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE			NON SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE		
Categorie Funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/14	NE - Nuova edificazione	R - Riuso	Totale	NE - Nuova edificazione	R - Riuso	Totale	NE - Nuova edificazione	R - Riuso in TR	
Residenziale	1.600	800	2.400						
Industriale - artigianale	500	0	500						
Commerciale al dettaglio - Medie strutture	0	0	0						
Commerciale al dettaglio - Esercizi di vicinato	600	600	1.200						
Turistico- ricettiva	0	750	750						
Direzionale e di servizio	500	800	1.300						
Commerciale all'ingrosso e depositi***									
<b>TOTALI</b>	<b>3.200</b>	<b>2.950</b>	<b>6.150</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>			

**Dimensionamento degli standard**

Il PSI prevede come obiettivo il raggiungimento di una dotazione pro capite pari a 36/mq per abitante. Il soddisfacimento del fabbisogno relativi a servizi di interesse comune e di istruzione potrà essere reperito anche in altra UTOE secondo ambiti funzionali opportunamente programmati.

## UTOE 5 SM –PIANA DELL'ARNO

### **Descrizione sintetica:**

L'UTOE è caratterizzata dalla presenza del Fiume Arno che delimita i confini comunali: a nord- ovest confina con il Comune di Santa Croce, a nord con il Comune di Fucecchio, a est con il Comune di Empoli. L'ambito è connotato da una morfologia pianeggiante che contiene i tessuti insediativi di recente formazione di fondovalle quali: San Romano Ponte a Egola La Scala San Donato Mulino d'Egola San Miniato Basso Ponte a Elsa.

E' la zona più densamente popolata del Comune, vi sono realtà produttive e artigianali importanti, collegate anche al settore delle concerie e del relativo indotto; sono presenti in contesti urbani molte aree dismesse e degradate da riqualificare. Il sistema infrastrutturale è connotato dalla ferrovia, superstrada FIPILI, la Statale Tosco Romagnola che creano barriere di relazioni e connessioni.

**Superficie Territoriale: 21,01 Km<sup>q</sup>**

**Popolazione:** 19990 abitanti

### **Dotazione attuale standard urbanistici:**

	Attuato	DM 1444/68	Fabbisogno	VERIFICA	Mq/ab. Dotazione Pro- capite
Servizi scolastici	103731	4,5	89955	13776	5,19
Interesse collettivo	87344	2	39980	47364	4,37
Verde	150019	9	179910	-29891	7,50
Parcheggi	148209	2,5	49975	98234	7,41
<b>Tot.</b>	<b>489303</b>	<b>18</b>	<b>359820</b>	<b>129483</b>	<b>24,48</b>

### **Indirizzi specifici per il Piano Operativo**

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

#### Territorio urbanizzato

- Riqualificazione del sistema delle infrastrutture e promozione della mobilità sostenibile, agendo anche sulla polarità baricentrica della Stazione Ferroviaria tra i due Comuni, in particolare attraverso: a) la riconfigurazione funzionale e paesaggistica dei nodi viari d'accesso al territorio comunale; b) riorganizzazione del sistema della viabilità territoriale e locale verificando anche la possibilità di programmare nuovi tratti viari con funzione di bypass e connessioni funzionali a *Ponte a Egola (lato est)* e a *San Miniato Basso (lungo l'asse della SS67)*; c) potenziamento e sviluppo della rete di mobilità ciclopedonale e relativi servizi, sviluppandone le interconnessioni con il territorio rurale ed il centro storico;
- Potenziamento quantitativo e qualitativo della dotazione di standard urbanistici, spazi e servizi pubblici e di uso pubblico, nonché dei relativi percorsi di connessione, per il rafforzamento complessivo del sistema della città pubblica;
- Consolidamento e rafforzamento della rete del commercio di vicinato e delle attività di servizio integrate con il tessuto urbano;
- Incentivare la qualificazione del patrimonio di formazione recente e/o privo di interesse storico-tipologico, attraverso interventi di rigenerazione, riqualificazione architettonica, strutturale ed energetica;

- Recupero e riqualificazione delle aree dismesse e degradate attraverso l'attivazione di un processo di rigenerazione urbana che coinvolga in primo luogo gli ambiti interessati dalla presenza di aree produttive in disuso e/o incongrue con il tessuto insediativo (in particolare, ma non solo, le ex concerie di Ponte a Egola), per le quali dovranno essere promosse azioni di riqualificazione urbanistica, funzionale, ambientale e paesaggistica, volte al recupero ed alla corretta integrazione di queste aree all'interno della struttura insediativa. La programmazione delle azioni di rigenerazione urbana potrà prevedere sia la riqualificazione in loco, totale o parziale, delle strutture degradate e/o dismesse, sia la possibilità di trasferimenti perequativi di SE in altri ambiti strategici interni al territorio urbanizzato, anche attraverso la definizione di idonei strumenti, procedure ed incentivi per l'attuazione degli interventi, con il coordinamento del soggetto pubblico (per es. formazione di una "banca del volume" per la gestione dei crediti edilizi, ecc. *(p. es. ambito strategico 2,4,7 Ponte a Egola)*);

Tutti gli interventi dovranno comunque concorrere alla qualificazione dei tessuti insediativi esistenti garantendo una adeguata mixité funzionale, l'implementazione delle dotazioni territoriali di servizi e standard urbanistici, la realizzazione di opere e infrastrutture di interesse pubblico, la realizzazione di edilizia sociale nella misura individuata e definita dagli strumenti di pianificazione urbanistica;

-Creare centralità attraverso il potenziamento quantitativo e qualitativo del sistema degli spazi e servizi pubblici e di uso pubblico, nonché delle aree a verde e ricreativo-sportive, etc, anche in connessione ad altre funzioni e servizi (*ambito strategico 1 San Donato, ambito strategico 3 Ponte a Egola, ambito strategico 8, 9, 11, 12 San Miniato Basso*);

- Definizione e ricucitura del margine urbano anche mediante interventi di completamento dei tessuti esistenti, purché associati e funzionali all'implementazione ed all'adeguamento delle dotazioni di standard, anche eventualmente associati ad azioni di rigenerazione urbana (*ambito strategico 2,4,5,6,7 Ponte a Egola, ambito strategico 10, 12 San Miniato Basso, ambito strategico 1 Ponte a Elsa*);

-Programmazione di nuove strutture scolastiche, anche come nuova sede del Liceo Marconi (*ambito strategico 4 - Ponte a Egola*);

- Riqualificazione dell'area di accesso all'insediamento di San Donato, al fine di consolidare una testata caratterizzata da luoghi di centralità pubblica e di servizio (verde, piazza, parcheggi) e da funzioni di carattere commerciale/direzionale (*ambito strategico 2- San Donato*);

-Razionalizzazione, completamento e riqualificazione degli insediamenti industriali ed artigianali esistenti, da attuare prioritariamente attraverso la qualificazione ed il potenziamento dei servizi e delle aree a verde, anche in funzione di mitigazione ambientale ed integrazione paesaggistica rispetto al contesto urbano e rurale (*ambito strategico 1 Ponte a Egola*); in particolare, anche attraverso il Piano del Verde, dovranno essere salvaguardati e valorizzati i residui spazi liberi interni e/o interstiziali alle aree urbanizzate al fine di valorizzarne le potenziali relazioni con il territorio circostante, con particolare attenzione agli ambiti lungo l'Egola; in particolare per Ponte a Egola e San Donato, nell'ambito della rigenerazione, dovranno essere implementati gli spazi a verde organizzandoli in sistema, nonché introdurre nuove funzioni urbane.

-Miglioramento formale e funzionale dell'immagine urbana anche attraverso il rafforzamento del verde lungo gli assi urbani principali, anche attraverso il Piano del Verde;

-Valorizzazione del Torrente Egola e del relativo ambito quale parco agricolo fluviale.

#### Territorio rurale

- Valorizzazione multifunzionale del territorio rurale attraverso il recupero e la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente;

- Valorizzazione e tutela dell'ambito periurbano, relativo al sistema insediativo di San Miniato Basso, individuato quale fragilità territoriale;

- Valorizzazione della rete dei percorsi di mobilità dolce ad essa connessi, nonché dei relativi servizi di supporto, congiunta con il Comune di Fucecchio
- Promuovere una disciplina volta alla conservazione, riqualificazione e valorizzazione delle componenti ecologiche ed ambientali come sistema di relazioni integrato;
- Favorire l'attivazione di Contratti di paesaggio quali forme di gestione partecipata e condivisa del territorio, anche per un recupero e una valorizzazione dei segni territoriali quali beni comuni (es. sistemazioni idraulico-agrarie; percorsi, ambiti di paesaggio, fiume etc);
- Individuare e/o valorizzare itinerari e servizi connessi con particolare attenzione alle aree di interesse storico archeologico ed ai tracciati di matrice storica anche per l'attrattività turistica del territorio, promuovendo la salvaguardia, la riscoperta la messa a sistema delle numerosissime emergenze
- Valorizzazione congiunta con il Comune di Fucecchio del Fiume Arno e Elsa e del Torrente Egola;
- Potenziamento degli insediamenti produttivi attraverso interventi di completamento del tessuto esistente in connessione ai nodi infrastrutturali principali (polarità SM2 – Completamento area produttiva Romaiano (ex TIP1), SM4 – Completamento area produttiva Basilea (ex CT3) cfr successivo punto 6);
- Potenziamento e sviluppo degli insediamenti per la logistica in connessione all'Interporto di San Donato ed al sistema infrastrutturale (SM1 – Polo della logistica (ex CT1); SM3 –servizi/logistica cfr successivo punto 6).

**Polarità oggetto di copianificazione ai sensi art. 15 L.R. 65/14**

Polarità SM1 – Polo della logistica (ex CT1) (vedi Scheda Norma)

Polarità SM2 – Completamento area produttiva Romaiano (ex TIP1) (vedi Scheda Norma)

Polarità SM3 – Polarità servizi/logistica (vedi Scheda Norma)

Polarità SM4 – Completamento area produttiva Basilea (ex CT3) (vedi Scheda Norma)

**Dimensionamento sostenibile delle trasformazioni**

UTOE 5SM - PIANA DELL'ARNO	PREVISIONI INTERNE AL TU (mq SE)			PREVISIONI ESTERNE AL PERIMETRO DEL TU (mq SE)				
	NE - Nuova edificazione	R - Riuso*	Totale	SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE			NON SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE	
Categorie Funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/14	NE - Nuova edificazione	R - Riuso*	Totale	NE - Nuova edificazione	R - Riuso	Totale	NE - Nuova edificazione	R - Riuso in TR
Residenziale	20.000	22.000	42.000					
Industriale - artigianale	76.500	25.000	101.500	98.000	0	98.000		
Commerciale al dettaglio - Medie strutture	15.000	15.000	30.000					
Commerciale al dettaglio - Esercizi di vicinato	2.720	3.000	5.720					
Turistico- ricettiva	1.500	3.000	4.500					
Direzionale e di servizio	12.000	15.000	27.000	17.000	0	17.000		
Commerciale all'ingrosso e depositi***								
<b>TOTALI</b>	<b>127.720</b>	<b>83.000</b>	<b>210.720</b>	<b>115.000</b>	<b>0</b>	<b>115.000</b>		
* prevalentemente derivante dalla rigenerazione delle aree produttive degradate								

**Dimensionamento degli standard**

Il PSI prevede come obiettivo il raggiungimento di una dotazione pro capite pari a 36/mq per abitante. Il soddisfacimento del fabbisogno relativi a servizi di interesse comune e di istruzione potrà essere reperito anche in altra UTOE secondo ambiti funzionali opportunamente programmati.

## UTOE 6 SM –ROFFIA

### **Descrizione sintetica:**

L'UTOE è delimitata a sud dalla ferrovia, a nord dal Fiume Arno che rappresenta il confine comunale, a ovest con il Comune di Empoli. L'ambito è prevalentemente agricolo, connotato dalla presenza del Bacino di roffia e dall'insediamento di Roffia.

**Superficie Territoriale: 5,80 Km<sup>q</sup>**

**Popolazione:** 1507 abitanti

### **Dotazione attuale standard urbanistici:**

	Attuato	DM 1444/68	Fabbisogno	VERIFICA	Mq/ab. Dotazione Pro- capite
Servizi scolastici	1179	4,5	6781,5	-5602,5	0,78
Interesse collettivo	7937	2	3014	4923	5,27
Verde	2289	9	13563	-11274	1,52
Parcheggi	3432	2,5	3767,5	-335,5	2,28
<b>Tot.</b>	<b>14837</b>	<b>18</b>	<b>27126</b>	<b>-12289</b>	<b>9,85</b>

### **Indirizzi specifici per il Piano Operativo**

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

#### Territorio urbanizzato

- Potenziamento quantitativo e qualitativo della dotazione di standard urbanistici, spazi e servizi pubblici e di uso pubblico verdi, aree ricreative-sportive, etc; (ambito strategico 1 – Roffia, ambito strategico 1 Isola);
- Riqualficazione diffusa del tessuto insediativo, con particolare attenzione al consolidamento ed al rafforzamento della rete del commercio di vicinato;
- Incentivare la qualificazione del patrimonio di formazione recente e/o privo di interesse storico-tipologico, attraverso interventi di rigenerazione, riqualficazione architettonica, strutturale ed energetica;
- Definizione e ricucitura del margine urbano anche mediante interventi di completamento dei tessuti esistenti, purché associati e funzionali all'implementazione ed all'adeguamento delle dotazioni di standard (ambito strategico 1 Isola).

#### Territorio rurale

- Valorizzazione della polarità sportiva, ricreativa, turistica del Bacino di Roffia integrata nel contesto paesaggistico ed ambientale (polarità SM5, cfr successivo punto 6);
- Valorizzazione multifunzionale del territorio rurale attraverso il recupero e la riqualficazione del patrimonio edilizio esistente;
- Valorizzazione degli ambiti fluviali dell'Arno e dell'Elsa, implementando la rete dei percorsi di mobilità dolce, nonché i relativi servizi di supporto congiunta con il Comune di Fucecchio.
- Favorire l'attivazione di Contratti di paesaggio quali forme di gestione partecipata e condivisa del territorio, anche per un recupero e una valorizzazione dei segni territoriali quali beni comuni (es.

sistemazioni idraulico-agrarie; percorsi, ambiti di paesaggio, fiume etc);

- Promuovere una disciplina volta alla conservazione, riqualificazione e valorizzazione delle componenti ecologiche ed ambientali come sistema di relazioni integrato;

- Individuare itinerari e servizi connessi con particolare attenzione alle aree archeologiche ed ai tracciati di matrice storica anche per l'attrattività turistica del territorio, promuovendo la salvaguardia, la riscoperta e la messa a sistema delle numerosissime emergenze.

**Polarità oggetto di copianificazione ai sensi art. 15 L.R. 65/14**

Polarità SM5 – Polarità sportiva, ricettiva di servizio Bacino di Roffia (vedi Scheda Norma)

**Dimensionamento sostenibile delle trasformazioni**

UTOE 6SM - ROFFIA	PREVISIONI INTERNE AL TU (mq SE)			PREVISIONI ESTERNE AL PERIMETRO DEL TU (mq SE)					
	Categorie Funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/14	NE - Nuova edificazione	R - Riuso	Totale	SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE			NON SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE	
NE - Nuova edificazione					R - Riuso	Totale	NE - Nuova edificazione	R - Riuso in TR	
Residenziale	1.800	800	2.600						
Industriale - artigianale	0	0	0						
Commerciale al dettaglio - Medie strutture	0	0	0						
Commerciale al dettaglio - Esercizi di vicinato	300	600	900						
Turistico- ricettiva	0	600	600	0	1.500	1.500			
Direzionale e di servizio	500	800	1.300	0	1.500	1.500			
Commerciale all'ingrosso e depositi***									
<b>TOTALI</b>	<b>2.600</b>	<b>2.800</b>	<b>5.400</b>	<b>0</b>	<b>3.000</b>	<b>3.000</b>			

**Dimensionamento degli standard**

Il PSI prevede come obiettivo il raggiungimento di una dotazione pro capite pari a 36/mq per abitante.

Il soddisfacimento del fabbisogno relativi a servizi di interesse comune e di istruzione potrà essere reperito anche in altra UTOE secondo ambiti funzionali opportunamente programmati.

## UTOE 1F – QUERCE

### **Descrizione sintetica:**

Ambito posto all'estremità settentrionale del territorio comunale di Fucecchio, di morfologia prevalentemente pianeggiante, affacciato verso la piana lucchese. Il territorio urbanizzato è rappresentato dall'insediamento di Querce.

**Superficie Territoriale: 3,31 Km<sup>q</sup>**

**Popolazione:** 701 abitanti

### **Dotazione attuale standard urbanistici:**

	Attuati (mq)	DM 1444/68 (mq)	Fabbisogno (mq)	Verifica (mq)	Dotazione Pro-capite. (mq/ab)
<b>Interesse comune</b>	0	2	1402,00	-1402,00	0
<b>Scuola</b>	1 768	4,5	3154,5	-1386,87	2,52
<b>Verde</b>	952	9	6309	-5357,49	1,36
<b>Parcheggio</b>	868	2,5	1752,5	-884,89	1,24
Totale	3 587	18	12618	-9031,25	5,12

### **Indirizzi specifici per il Piano Operativo**

Nel rispetto della disciplina di tutela e valorizzazione del patrimonio territoriale e fermi restando gli indirizzi strategici di carattere generale definiti dal PSI, per l'UTOE in oggetto il Piano Operativo dovrà programmare le seguenti azioni:

#### Territorio urbanizzato

- Potenziamento quantitativo e qualitativo della dotazione di standard urbanistici, spazi e servizi pubblici e di uso pubblico;
- Qualificazione e valorizzazione dell'area scolastica anche mediante la realizzazione di spazi e servizi integrativi, quali aree attrezzate a verde, per il gioco e lo sport, spazi di aggregazione (ambito strategico 4);
- Riqualficazione del tessuto insediativo mediante la creazione di spazi di centralità (spazi pubblici/polarità) quali luoghi identitari e spazi di relazione comunitaria ma anche di insediamento di nuove funzioni e servizi, con particolare attenzione al consolidamento ed al rafforzamento della rete del commercio di vicinato (ambiti strategici 2, 3);
- Definizione e ricucitura del margine urbano anche mediante interventi di completamento dei tessuti esistenti, purché associati e funzionali all'implementazione ed all'adeguamento delle dotazioni di standard (ambiti strategici 1, 3);

#### Territorio rurale

- Valorizzazione multifunzionale del territorio rurale attraverso il recupero e la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente;
- Valorizzazione del complesso di villa Sainati in loc. Biagioni con recupero a destinazione turistico ricettiva ed annesso campo da golf, nel rispetto della morfologia e dei valori paesaggistici del luogo (polarità F1, cfr successivo punto 6).

### **Polarità oggetto di copianificazione ai sensi art. 15 L.R. 65/14**

Polarità F1 "Golf Villa Sainati, loc. Biagioni" (vedi Scheda Norma)

### **Dimensionamento sostenibile delle trasformazioni**

<b>UTOE 1F - QUERCE</b>	<b>PREVISIONI INTERNE AL TU (mq SE)</b>			<b>PREVISIONI ESTERNE AL PERIMETRO DEL TU (mq SE)</b>				
				<b>SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE</b>			<b>NON SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE</b>	
<b>Categorie Funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/14</b>	<b>NE - Nuova edificazione</b>	<b>R - Riuso</b>	<b>Totale</b>	<b>NE - Nuova edificazione</b>	<b>R - Riuso</b>	<b>Totale</b>	<b>NE - Nuova edificazione</b>	<b>R - Riuso in TR</b>
Residenziale	1 400	400	1 800					
Industriale - artigianale	0	0	0					
Commerciale al dettaglio - Medie strutture	0	0	0					
Commerciale al dettaglio - Esercizi di vicinato	540	600	1 140					
Turistico- ricettiva	450	600	1 050	0	910	910		
Direzionale e di servizio	1 200	600	1 800	0	390	390		
Commerciale all'ingrosso e depositi***								
<b>TOTALI</b>								

### **Dimensionamento degli standard**

Il PSI prevede come obiettivo il raggiungimento di una dotazione procapite pari a 36/mq per abitante. Il soddisfacimento del fabbisogno relativi a servizi di interesse comune e di istruzione potrà essere reperito anche in altra UTOE secondo ambiti funzionali opportunamente programmati.

## UTOE 2 F – COLLINARE BOSCATO

### **Descrizione sintetica:**

Ambito territoriale che interessa ampia parte del complesso collinare delle Cerbaie, per la porzione compresa nel territorio comunale, caratterizzato da estese superfici boscate. Sono presenti insediamenti urbani di piccola e media dimensione (Galleno, Pinete, Niccoletti) riconosciuti come territorio urbanizzato, oltre a nuclei rurali minori.

**Superficie Territoriale: 25,91 Km<sup>2</sup>**

**Popolazione: 1985 abitanti**

### **Dotazione attuale standard urbanistici:**

	Attuati (mq)	DM 1444/68 (mq)	Fabbisogno (mq)	Verifica (mq)	Dotazione Pro-capite. (mq/ab)
<b>Interesse comune</b>	5789,90	2	3970	1819,90	2,92
<b>Scuola</b>	4728,59	4,5	8932,5	-4203,91	2,38
<b>Verde</b>	28871,43	9	17865	11006,43	14,54
<b>Parcheggio</b>	7403,04	2,5	4962,5	2440,54	3,73
Totale	46792,96	18	35730	11062,96	23,57

### **Indirizzi specifici per il Piano Operativo**

Nel rispetto della disciplina di tutela e valorizzazione del patrimonio territoriale e fermi restando gli indirizzi strategici di carattere generale definiti dal PSI, per l'UTOE in oggetto il Piano Operativo dovrà programmare le seguenti azioni:

#### Territorio urbanizzato

- Potenziamento quantitativo e qualitativo della dotazione di standard urbanistici, spazi e servizi pubblici e di uso pubblico;
- Realizzazione di spazi di centralità (spazi pubblici/polarità) quali luoghi identitari e spazi di relazione comunitaria ma anche di insediamento di nuove funzioni e servizi, in connessione con il sistema delle attrezzature pubbliche esistenti (ambiti strategici 1 Galleno, 1 Pinete);
- Riqualficazione diffusa del tessuto insediativo, con particolare attenzione al consolidamento ed al rafforzamento della rete del commercio di vicinato;
- Definizione e ricucitura del margine urbano anche mediante interventi di completamento dei tessuti esistenti, purché associati e funzionali all'implementazione ed all'adeguamento delle dotazioni di standard ed alla realizzazione di edilizia sociale (ambito strategico 1 Pinete);

#### Territorio rurale

- Valorizzazione multifunzionale del territorio rurale attraverso il recupero e la riqualficazione del patrimonio edilizio esistente;
- Recupero e valorizzazione del patrimonio di proprietà comunale "Ex Opera Pia" attraverso un progetto organico di riuso per finalità di educazione ambientale, accoglienza diffusa, servizi, forme di residenzialità compatibili ed integrate con il contesto rurale;
- Recupero, riqualficazione ed ampliamento di strutture esistenti per finalità turistiche, sportive e ricreative integrate nel contesto paesaggistico ed ambientale delle Cerbaie (polarità sportiva Maneggio Assia, polo turistico green Parco delle Cerbaie, polarità ricreativa ambientale Lago Crocialoni, cfr

successivo punto 6);

- Valorizzazione dell'asse della via Francigena e della rete dei percorsi di mobilità dolce ad essa connessi, nonché dei relativi servizi di supporto;
- Adeguamento e riqualificazione delle attività artigianali esistenti, anche mediante specifiche misure di integrazione paesaggistica e mitigazione ambientale (attività di lavorazione cippato, loc. Galleno cfr successivo punto 6);

**Polarità oggetto di copianificazione ai sensi art. 15 L.R. 65/14**

Polarità F2 – Ampliamento attività di lavorazione cippato, loc. Galleno (vedi Scheda Norma)

Polarità F3 – Polarità sportiva Maneggio Assia (vedi Scheda Norma)

Polarità F4 – Polo turistico green Parco delle Cerbaie (vedi Scheda Norma)

Polarità F5 – Polarità ricreativa ambientale lago Crocialoni (vedi Scheda Norma)

**Dimensionamento sostenibile delle trasformazioni**

UTOE 2F - COLLINARE BOSCATO	PREVISIONI INTERNE AL TU (mq SE)			PREVISIONI ESTERNE AL PERIMETRO DEL TU (mq SE)				
				SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE			NON SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE	
Categorie Funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/14	NE - Nuova edificazione	R - Riuso	Totale	NE - Nuova edificazione	R - Riuso	Totale	NE - Nuova edificazione	R - Riuso in TR
Residenziale	2 200	1 200	3 400					
Industriale - artigianale	500	0	500	50	0	50		
Commerciale al dettaglio - Medie strutture	0	0	0					
Commerciale al dettaglio - Esercizi di vicinato	600	600	1 200	200	0	200		
Turistico- ricettiva	450	600	1 050	1 420	2 200	3 620		
Direzionale e di servizio	1 200	600	1 800					
Commerciale all'ingrosso e depositi***								
<b>TOTALI</b>								

**Dimensionamento degli standard**

Il PSI prevede come obiettivo il raggiungimento di una dotazione procapite pari a 36/mq per abitante. Il soddisfacimento del fabbisogno relativi a servizi di interesse comune e di istruzione potrà essere reperito anche in altra UTOE secondo ambiti funzionali opportunamente programmati.

## UTOE 3 F – COLLINARE AGRICOLO

### **Descrizione sintetica:**

L'ambito si estende su rilievi sud-orientali del più ampio complesso collinare delle Cerbaie, caratterizzati dalla presenza diffusa di coltivazioni agricole miste a residue formazioni boschive e delimitati a valle dal corso del canale Usciana. Sono presenti insediamenti urbani di piccola e media dimensione (Ponte a Cappiano, Le Vedute, Torre, Massarella) riconosciuti come territorio urbanizzato, oltre a nuclei rurali minori.

**Superficie Territoriale: 10,5 Km<sup>2</sup>**

**Popolazione: 2596 abitanti**

### **Dotazione attuale standard urbanistici:**

	Attuati (mq)	DM 1444/68 (mq)	Fabbisogno (mq)	Verifica (mq)	Dotazione Pro-capite. (mq/ab)
<b>Interesse comune</b>	5963	2	5192	771	2,30
<b>Scuola</b>	4607	4,5	11682	-7075	1,77
<b>Verde</b>	62495	9	23364	39130	24,07
<b>Parcheeggio</b>	11401	2,5	6490	4911	4,39
<b>Totale</b>	<b>84465</b>	<b>18</b>	<b>46728</b>	<b>37737</b>	<b>32,54</b>

### **Indirizzi specifici per il Piano Operativo**

Nel rispetto della disciplina di tutela e valorizzazione del patrimonio territoriale e fermi restando gli indirizzi strategici di carattere generale definiti dal PSI, per l'UTOE in oggetto il Piano Operativo dovrà programmare le seguenti azioni:

#### Territorio urbanizzato

- Potenziamento quantitativo e qualitativo della dotazione di standard urbanistici, spazi e servizi pubblici e di uso pubblico;
- Riqualficazione diffusa del tessuto insediativo, con particolare attenzione al consolidamento ed al rafforzamento della rete del commercio di vicinato;
- Potenziamento del polo sportivo di Ponte a Cappiano mediante l'ampliamento degli impianti esistenti e dei relativi servizi (ambiti strategici 15 e 16);
- Definizione e ricucitura del margine urbano anche mediante interventi di completamento dei tessuti esistenti, purché associati e funzionali all'implementazione ed all'adeguamento delle dotazioni di standard (ambito strategico 1 Le Vedute);

#### Territorio rurale

- Valorizzazione multifunzionale del territorio rurale attraverso il recupero e la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente;
- Recupero e valorizzazione del patrimonio di proprietà comunale "Ex Opera Pia" attraverso un progetto organico di riuso per finalità di educazione ambientale, accoglienza diffusa, servizi, forme di residenzialità compatibili ed integrate con il contesto rurale;
- Realizzazione di una nuova polarità ricettiva per l'ospitalità in aperti (campeggio/glamping) integrata nel contesto paesaggistico ed ambientale delle Cerbaie e connesso al vicino ambito naturalistico

del Padule (polarità turistica Cavallaia, cfr successivo punto 6);

- Valorizzazione dell'asse della via Francigena e della rete dei percorsi di mobilità dolce ad essa connessi, nonché dei relativi servizi di supporto;
- Riorganizzazione e adeguamento della viabilità urbana del nucleo di Massarella con possibile individuazione di corridoio viario con funzione di bypass del centro abitato (cfr successivo punto 6).

**Polarità oggetto di copianificazione ai sensi art. 15 L.R. 65/14**

Polarità F7 – Polarità turistica Cavallaia (vedi Scheda Norma);

Riorganizzazione e adeguamento della viabilità urbana del nucleo di Massarella con possibile individuazione di corridoio viario con funzione di bypass del centro abitato (vedi Scheda Norma);

**Dimensionamento sostenibile delle trasformazioni**

UTOE 3F - COLLINARE AGRICOLO	PREVISIONI INTERNE AL TU (mq SE)			PREVISIONI ESTERNE AL PERIMETRO DEL TU (mq SE)				
	NE - Nuova edificazione	R - Riuso	Totale	SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE			NON SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE	
Categorie Funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/14	NE - Nuova edificazione	R - Riuso	Totale	NE - Nuova edificazione	R - Riuso	Totale	NE - Nuova edificazione	R - Riuso in TR
Residenziale	2 000	1 600	3 600					
Industriale - artigianale	500	0	500					
Commerciale al dettaglio - Medie strutture	0	0	0					
Commerciale al dettaglio - Esercizi di vicinato	600	600	1 200					
Turistico- ricettiva	450	600	1 050	133	65	198		
Direzionale e di servizio	1 200	600	1 800					
Commerciale all'ingrosso e depositi***								
<b>TOTALI</b>								

**Dimensionamento degli standard**

Il PSI prevede come obiettivo il raggiungimento di una dotazione pro capite pari a 36/mq per abitante. Il soddisfacimento del fabbisogno relativi a servizi di interesse comune e di istruzione potrà essere reperito anche in altra UTOE secondo ambiti funzionali opportunamente programmati.

## UTOE 4F –PADULE

### Descrizione sintetica:

L'ambito corrisponde all'area umida del Padule di Fucecchio ed alle aree agricole ad esso collegate e contigue. L'intero ambito è di significativo valore naturalistico-paesaggistico e prevalentemente privo di insediamenti urbani o rurali.

**Superficie Territoriale: 8,29 Km<sup>q</sup>**

**Popolazione:** 8 abitanti

### Dotazione attuale standard urbanistici:

	Attuati (mq)	DM 1444/68 (mq)	Fabbisogno (mq)	Verifica (mq)	Dotazione Pro-capite. (mq/ab)
Interesse comune	0	2	16	-16	0
Scuola	0	4,5	36	-36	0
Verde	0	9	72	-72	0
Parcheggio	0	2,5	20	-20	0
<b>Totale</b>	<b>0</b>	<b>18</b>	<b>144</b>	<b>-144</b>	<b>0</b>

### Indirizzi specifici per il Piano Operativo

Nel rispetto della disciplina di tutela e valorizzazione del patrimonio territoriale e fermi restando gli indirizzi strategici di carattere generale definiti dal PSI, per l'UTOE in oggetto il Piano Operativo dovrà programmare le seguenti azioni:

- Promozione della fruizione ambientale e naturalistica dell'area del Padule attraverso il recupero e la valorizzazione della rete dei percorsi esistente ed il potenziamento dei servizi al visitatore attraverso la riqualificazione e l'ampliamento del centro visite "Casetta del Sordo" (polarità Centro visite Padule, cfr successivo punto 6);

### Polarità oggetto di copianificazione ai sensi art. 15 L.R. 65/14

Polarità F6 – Centro visite Padule (vedi Scheda Norma);

### Dimensionamento sostenibile delle trasformazioni

UTOE 4F - PADULE	PREVISIONI INTERNE AL TU (mq SE)			PREVISIONI ESTERNE AL PERIMETRO DEL TU (mq SE)				
	NE - Nuova edificazione	R - Riuso	Totale	SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE			NON SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE	
Categorie Funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/14	NE - Nuova edificazione	R - Riuso	Totale	NE - Nuova edificazione	R - Riuso	Totale	NE - Nuova edificazione	R - Riuso in TR
Residenziale	0	0	0					
Industriale - artigianale	0	0	0					
Commerciale al dettaglio - Medie strutture	0	0	0					
Commerciale al dettaglio - Esercizi di vicinato	0	0	0					
Turistico- ricettiva	0	0	0					
Direzionale e di servizio	0	0	0	100	60	160		
Commerciale all'ingrosso e depositi***								
<b>TOTALI</b>								

### Dimensionamento degli standard

Il PSI prevede come obiettivo il raggiungimento di una dotazione pro capite pari a 36/mq per abitante. Il soddisfacimento del fabbisogno relativi a servizi di interesse comune e di istruzione potrà essere reperito anche in altra UTOE secondo ambiti funzionali opportunamente programmati.

## UTOE 5F –BOTTEGHE

### **Descrizione sintetica:**

L'ambito territoriale interessa la parte sud-orientale del territorio comunale, che si estende dal Padule di Fucecchio fino ai rilievi collinari di Montellori, al confine con il comune di Cerreto Guidi. L'area è attraversata dalla viabilità SR436 di collegamento tra Fucecchio e Montecatini, lungo il cui tracciato si sono sviluppati gli insediamenti di Le Botteghe e Le Corti.

**Superficie Territoriale: 5,74 Km<sup>2</sup>**

**Popolazione:** 1291 abitanti

### **Dotazione attuale standard urbanistici:**

	Attuati (mq)	DM 1444/68 (mq)	Fabbisogno (mq)	Verifica (mq)	Dotazione Pro-capite. (mq/ab)
<b>Interesse comune</b>	6059,62	2	2582	3477,62	4,69
<b>Scuola</b>	0	4,5	5809,5	-5809,5	0,00
<b>Verde</b>	17613,008	9	11619	5994,008	13,64
<b>Parcheggio</b>	9997,52	2,5	3227,5	6770,02	7,74
<b>Totale</b>	33670,148	18	23238	10432,148	26,08

### **Indirizzi specifici per il Piano Operativo**

Nel rispetto della disciplina di tutela e valorizzazione del patrimonio territoriale e fermi restando gli indirizzi strategici di carattere generale definiti dal PSI, per l'UTOE in oggetto il Piano Operativo dovrà programmare le seguenti azioni:

#### Territorio urbanizzato

- Potenziamento quantitativo e qualitativo della dotazione di standard urbanistici, spazi e servizi pubblici e di uso pubblico;
- Realizzazione di spazi di centralità (spazi pubblici/polarità) quali luoghi identitari e spazi di relazione comunitaria ma anche di insediamento di nuove funzioni e servizi, in connessione con la riorganizzazione del sistema della viabilità territoriale e locale (ambiti strategici 1 e 2 Le Corti);
- Riqualficazione diffusa del tessuto insediativo, con particolare attenzione al consolidamento ed al rafforzamento della rete del commercio di vicinato;
- Recupero del patrimonio edilizio degradato e dismesso, anche attraverso l'attivazione di interventi di rigenerazione urbana, con particolare riferimento al complesso "ex fabbrica di colla" (ambito strategico 3 le Corti);
- Definizione e ricucitura del margine urbano anche mediante interventi di completamento dei tessuti esistenti, purché associati e funzionali all'implementazione ed all'adeguamento delle dotazioni di standard (ambito strategico 4 le Corti);
- Riqualficazione e completamento della zona artigianale esistente, da attuare prioritariamente attraverso la qualificazione ed il potenziamento dei servizi e delle aree a verde, anche in funzione di mitigazione ambientale ed integrazione paesaggistica rispetto la contesto rurale (ambito strategico 1 le Botteghe);
- Ampliamento dell'area sportiva e dei relativi servizi (ambito strategico 2 le Botteghe);
- Potenziamento e sviluppo della rete di mobilità ciclopedonale.

### Territorio rurale

- Valorizzazione multifunzionale del territorio rurale attraverso il recupero e la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente;
- Riqualificazione e potenziamento del corridoio infrastrutturale di interesse regionale della SR436, in coerenza con il quadro di programmazione sovracomunale ed in connessione alla realizzazione di obiettivi a scala locale quali la riqualificazione dei nuclei abitativi di Le Botteghe e Le Corti, che verranno alleggeriti dal traffico di attraversamento (cfr successivo punto 6);
- Potenziamento e sviluppo della rete di mobilità ciclopedonale.

### **Polarità oggetto di copianificazione ai sensi art. 15 L.R. 65/14**

Nuovo corridoio infrastrutturale – Variante SR 436 nel tratto Fucecchio – le Botteghe (vedi Scheda Norma)

### **Dimensionamento sostenibile delle trasformazioni**

UTOE 5F - BOTTEGHE	PREVISIONI INTERNE AL TU (mq SE)			PREVISIONI ESTERNE AL PERIMETRO DEL TU (mq SE)				
				SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE			NON SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE	
Categorie Funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/14	NE - Nuova edificazione	R - Riuso	Totale	NE - Nuova edificazione	R - Riuso	Totale	NE - Nuova edificazione	R - Riuso in TR
Residenziale	3 200	2 400	5 600					
Industriale - artigianale	1 450	0	1 450					
Commerciale al dettaglio - Medie strutture	0	0	0					
Commerciale al dettaglio - Esercizi di vicinato	1 200	900	2 100					
Turistico- ricettiva	0	750	750					
Direzionale e di servizio	2 000	1 000	3 000					
Commerciale all'ingrosso e depositi***								
<b>TOTALI</b>								

### **Dimensionamento degli standard**

Il PSI prevede come obiettivo il raggiungimento di una dotazione pro capite pari a 36/mq per abitante. Il soddisfacimento del fabbisogno relativi a servizi di interesse comune e di istruzione potrà essere reperito anche in altra UTOE secondo ambiti funzionali opportunamente programmati.

## UTOE 6 F –FUCECCHIO

### **Descrizione sintetica:**

L'UTOE comprende l'ampia porzione di pianura alluvionale che si estende dall'Arno al canale Usciana, in cui sorgono i principali insediamenti urbani e produttivi del territorio comunale (il capoluogo e le sue espansioni a carattere residenziale e produttivo sviluppatasi lungo le principali direttrici territoriali).

**Superficie Territoriale: 7,03 Km<sup>q</sup>**

**Popolazione:** 13860 abitanti

### **Dotazione attuale standard urbanistici:**

	Attuati (mq)	DM 1444/68 (mq)	Fabbisogno (mq)	Verifica (mq)	Dotazione Pro-capite. (mq/ab)
<b>Interesse comune</b>	31750,40	2	27720	4030,40	2,29
<b>Scuola</b>	55448,33	4,5	62370	-6921,67	4,00
<b>Verde</b>	237031,59	9	124740	112291,59	17,10
<b>Parcheggio</b>	94168,55	2,5	34650	59518,55	6,79
<b>Totale</b>	418398,86	18	249480	168918,86	30,19

### **Indirizzi specifici per il Piano Operativo**

Nel rispetto della disciplina di tutela e valorizzazione del patrimonio territoriale e fermi restando gli indirizzi strategici di carattere generale definiti dal PSI, per l'UTOE in oggetto il Piano Operativo dovrà programmare le seguenti azioni:

#### Territorio urbanizzato

- Tutela e conservazione attiva del centro storico e degli spazi liberi ad esso integrativi, promuovendone la rivitalizzazione funzionale, sostenendo la presenza residenziale e favorendo la valorizzazione ed il potenziamento delle funzioni culturali e di servizio quale polo museale integrato e snodo della via Francigena;
- Potenziamento quantitativo e qualitativo della dotazione di standard urbanistici, spazi e servizi pubblici e di uso pubblico, nonché dei relativi percorsi di connessione, per il rafforzamento complessivo del sistema della città pubblica;
- Consolidamento e rafforzamento della rete del commercio di vicinato e delle attività di servizio integrate con il tessuto urbano;
- Riqualficazione ed il rinnovo dei tessuti insediativi di formazione recente, attraverso interventi di riqualficazione diffusa, miglioramento tipologico, strutturale ed energetico in forme e modalità compatibili con i caratteri del tessuto di appartenenza e con il contesto urbanistico e paesaggistico;
- Recupero delle aree degradate e dismesse interne ed ai margini del tessuto insediativo, attivando strategie di rigenerazione urbana volte alla loro riqualficazione urbanistica e funzionale ed alla loro organica integrazione nella città, anche attraverso azioni di perequazione urbanistica e territoriale coordinate dalla regia pubblica;
- Definizione e ricucitura del margine urbano anche mediante interventi di completamento dei tessuti esistenti, purché associati e funzionali all'implementazione ed all'adeguamento delle dotazioni di standard, anche in eventuale collegamento a strategie di rigenerazione urbana (ambiti strategici 4, 5, 10, 11, 12);
- Realizzazione di interventi di edilizia sociale integrati al tessuto insediativo esistente, privilegiando

ove possibile il recupero e la rigenerazione del patrimonio edilizio esistente;

- Riqualficazione del sistema della mobilità urbana con particolare attenzione agli obiettivi di riduzione del traffico veicolare, potenziamento della rete ciclopedonale, miglioramento dell'accessibilità e della sosta;
- Riorganizzazione della viabilità territoriale di accesso a Fucecchio dalla SP5 Francesca, con la realizzazione di un bypass che consenta il collegamento diretto con la via Sanminiatese ed il contestuale alleggerimento dei flussi di attraversamento del tessuto urbano (ambito strategico 9);
- Qualificazione e consolidamento del tessuto artigianale/commerciale sviluppatosi lungo l'asse di viale Colombo e nell'area di Mezzopiano, prioritariamente attraverso il potenziamento dei servizi e delle aree a verde, la definizione ed il completamento del margine insediativo, con particolare attenzione al mantenimento/ripristino/potenziamento delle aree e degli spazi liberi con funzione di connessione ecologica, mitigazione ambientale ed integrazione paesaggistica, nonché al rispetto ed alla tutela degli edifici residenziali esistenti (ambito strategico 13);
- Riqualficazione e riorganizzazione urbanistica dell'ampia area compresa tra via delle Confina, via Dante Alighieri (SP5), via di Fucecchiello e via del Ronzinello, attraverso interventi integrati volti a: a) riqualficare le aree interessate dalla presenza di residue attività conciarie ubicate in prossimità del tessuto residenziale esistente (Via delle Confina/Mariotti/Ronzinello) individuando idonei strumenti per promuovere il trasferimento, ove possibile, delle concerie in attività, o, nei casi in cui questo sia oggettivamente di difficile attuazione, adeguati interventi di riqualficazione che ne consentano la permanenza in modalità compatibili sotto il profilo ambientale ed urbanistico; b) la rigenerazione urbana dei complessi produttivi dismessi e/o degradati, anche mediante interventi di riorganizzazione urbanistica e riconversione funzionale che contribuiscano alla riqualficazione del tessuto esistente, alla dotazione di servizi ed all'ampliamento degli standard; c) il potenziamento del sistema dei servizi e delle attrezzature pubbliche e la realizzazione di edilizia sociale; d) la salvaguardia e la valorizzazione degli spazi liberi interagenti con il territorio rurale circostante e con il vicino ambito fluviale, promuovendo la formazione di un sistema organico di aree a verde con funzione di connessione ecologica e parco territoriale; (ambiti strategici 6, 7, 8)

#### Territorio rurale

- Riorganizzazione della viabilità territoriale di accesso a Fucecchio dalla SP5 Francesca, con la realizzazione di un bypass che consenta il collegamento diretto con la via Sanminiatese ed il contestuale alleggerimento dei flussi di attraversamento del tessuto urbano (cfr successivo punto 6);
- Ampliamento degli insediamenti produttivi esistenti in coerenza con le previsioni già oggetto di copianificazione nell'ambito della II° Variante al RU (2019), finalizzate alla: a) realizzazione di nuovi insediamenti industriali per attività conciarie in loc. Puntone, in parte di iniziativa pubblica (PIP) e destinati ad accogliere il trasferimento delle concerie presenti in via delle Confine/via Mariotti/via del Ronzinello; b) realizzazione di nuovi insediamenti artigianali non conciarie nella zona di via di Burello/via dei Rosai;
- Salvaguardia e valorizzazione dei residui spazi liberi periurbani, con particolare attenzione ai corridoi di relazione con l'ambito fluviale dell'Arno, con le pendici collinari di Montellori, con la piana agricola in lato sinistro del canale Usciana;
- Valorizzazione della via Francigena e della rete dei percorsi di mobilità dolce ad essa connessi, nonché dei relativi servizi di supporto congiuntamente con il Comune di San Miniato;
- Favorire l'attivazione dei Contratti di paesaggio quali forme di gestione partecipata e condivisa del territorio, anche per un recupero e una valorizzazione dei segni territoriali quali beni comuni;
- Individuare itinerari e servizi connessi con particolare attenzione alle aree archeologiche ed ai tracciati di matrice storica anche per l'attrattività turistica del territorio, promuovendo la salvaguardia, la

riscoperta e la messa a sistema delle emergenze culturali.

**Polarità oggetto di copianificazione ai sensi art. 15 L.R. 65/14**

F10 – Polarità produttiva via vecchia Empolese (vedi Scheda Norma);

Riorganizzazione della viabilità territoriale di accesso a Fucecchio dalla SP5 Francesca, con la realizzazione di un bypass (vedi Scheda Norma);

Previsioni oggetto di copianificazione nel 2019 nell’ambito della II° Variante al RU, recepite e riconfermate dal PSI:

- PA31 - Via di Stieta
- PA57 – Via del Puntone
- PA58 – Via del Puntone
- PA90– Via del Puntone
- PA91 – Via di Burello Fucecchio
- PA97 - Via di Stieta Fucecchio

**Dimensionamento sostenibile delle trasformazioni**

UTOE 6F - FUCECCHIO	PREVISIONI INTERNE AL TU (mq SE)			PREVISIONI ESTERNE AL PERIMETRO DEL TU (mq SE)				
	NE - Nuova edificazione	R - Riuso	Totale	SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE			NON SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE	
Categorie Funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/14	NE - Nuova edificazione	R - Riuso	Totale	NE - Nuova edificazione	R - Riuso	Totale	NE - Nuova edificazione	R - Riuso in TR
Residenziale	11 000	15 000	26 000					
Industriale - artigianale	68 000	35 000	103 000	4 000	0	4 000		
Commerciale al dettaglio - Medie strutture	8 500	7 500	16 000	1 500	0	1 500		
Commerciale al dettaglio - Esercizi di vicinato	1 500	2 700	4 200					
Turistico- ricettiva	1 500	1 500	3 000					
Direzionale e di servizio	18 000	12 000	30 000	1 500	0	1 500		
Commerciale all'ingrosso e depositi***								
<b>TOTALI</b>								

**Dimensionamento degli standard**

Il PSI prevede come obiettivo il raggiungimento di una dotazione pro capite pari a 36/mq per abitante.

Il soddisfacimento del fabbisogno relativi a servizi di interesse comune e di istruzione potrà essere reperito anche in altra UTOE secondo ambiti funzionali opportunamente programmati.

## UTOE 7 F – ANSA DELL'ARNO

### Descrizione sintetica:

L'ambito corrisponde all'asta fluviale dell'Arno ed alle aree ad essa correlate sotto l'aspetto idraulico, ambientale e paesaggistico. Non sono presenti insediamenti urbani di rilievo, mentre sono numerose le infrastrutture viarie di attraversamento.

**Superficie Territoriale: 2,17 Km<sup>q</sup>**

**Popolazione:** 185 abitanti

### Dotazione attuale standard urbanistici:

	Attuati (mq)	DM 1444/68 (mq)	Fabbisogno (mq)	Verifica (mq)	Dotazione Pro-capite. (mq/ab)
Interesse comune	0	2	370	-370	0
Scuola	0	5	833	-833	0
Verde	23644	9	1665	21979	127,81
Parcheggio	0	3	463	-463	0
<b>Totale</b>	<b>23644</b>	<b>18</b>	<b>3330</b>	<b>20314</b>	<b>127,81</b>

### Indirizzi specifici per il Piano Operativo

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

- Promozione della fruizione ambientale e naturalistica dell'asta fluviale congiuntamente con il Comune di San Miniato attraverso il recupero e la valorizzazione della rete dei percorsi esistente e la realizzazione della ciclopista dell'Arno;
- Valorizzazione della via Francigena e della rete dei percorsi di mobilità dolce al fine di individuare itinerari anche per l'attrattività turistica congiuntamente con il Comune di San Miniato;
- Favorire l'attivazione dei Contratti di paesaggio quali forme di gestione partecipata e condivisa del territorio.

### Dimensionamento sostenibile delle trasformazioni

UTOE 7F - ANSA DELL'ARNO	PREVISIONI INTERNE AL TU (mq SE)			PREVISIONI ESTERNE AL PERIMETRO DEL TU (mq SE)				
	NE - Nuova edificazione	R - Riuso	Totale	SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE			NON SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE	
Categorie Funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/14	NE - Nuova edificazione	R - Riuso	Totale	NE - Nuova edificazione	R - Riuso	Totale	NE - Nuova edificazione	R - Riuso in TR
Residenziale	0	0	0					
Industriale - artigianale	0	0	0					
Commerciale al dettaglio - Medie strutture	0	0	0					
Commerciale al dettaglio - Esercizi di vicinato	0	0	0					
Turistico- ricettiva	0	0	0					
Direzionale e di servizio	0	0	0					
Commerciale all'ingrosso e depositi***								
<b>TOTALI</b>								

***Dimensionamento degli standard***

Il PSI prevede come obiettivo il raggiungimento di una dotazione pro capite pari a 36/mq per abitante. Il soddisfacimento del fabbisogno relativi a servizi di interesse comune e di istruzione potrà essere reperito anche in altra UTOE secondo ambiti funzionali opportunamente programmati.

## UTOE 8 F –SAN PIERINO

### *Descrizione sintetica:*

L'UTOE interessa l'ambito di pianura alluvionale appartenente al territorio di Fucecchio posto in riva sinistra dell'Arno, all'interno del quale si è sviluppato, in corrispondenza dell'attraversamento fluviale, l'insediamento urbano di San Pierino.

**Superficie Territoriale: 2 Km<sup>2</sup> (2071807mq)**

**Popolazione:** 2146 abitanti

### *Dotazione attuale standard urbanistici:*

	Attuati (mq)	DM 1444/68 (mq)	Fabbisogno (mq)	Verifica (mq)	Dotazione Pro-capite. (mq/ab)
<b>Interesse comune</b>	3554	2,0	4292	-738	1,66
<b>Scuola</b>	4499,37	4,5	9657	-5158	2,10
<b>Verde</b>	46800,36	9,0	19314	27486	21,81
<b>Parcheggio</b>	10186,81	2,5	5365	4822	4,75
<b>Totale</b>	<b>65040,10</b>	<b>18</b>	<b>38628</b>	<b>26412</b>	<b>30,31</b>

### *Indirizzi specifici per il Piano Operativo*

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

#### Territorio urbanizzato

- Potenziamento quantitativo e qualitativo della dotazione di standard urbanistici, spazi e servizi pubblici e di uso pubblico;
- Riqualficazione diffusa del tessuto insediativo, con particolare attenzione al consolidamento ed al rafforzamento della rete del commercio di vicinato;
- Realizzazione di spazi pubblici/polarità quali luoghi identitari e spazi di aggregazione ma anche di insediamento di nuove funzioni e servizi, anche in connessione con la riorganizzazione del sistema della viabilità locale (ambiti strategici 1 e 2);
- Definizione e ricucitura del margine urbano anche mediante interventi di completamento dei tessuti esistenti, purché associati e funzionali all'implementazione ed all'adeguamento delle dotazioni di standard (ambito strategico 3);
- Potenziamento dell'area sportiva e dei relativi servizi (cfr successivo p.to 6)

#### Territorio rurale

- Valorizzazione multifunzionale del territorio rurale attraverso il recupero e la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente;
- Valorizzazione della via Francigena e della rete dei percorsi di mobilità dolce ad essa connessi, nonché dei relativi servizi di supporto congiuntamente con il Comune di San Miniato;
- Favorire l'attivazione dei Contratti di paesaggio quali forme di gestione partecipata e condivisa del territorio, anche per un recupero e una valorizzazione dei segni territoriali quali beni comuni.

### ***Polarità oggetto di copianificazione ai sensi art. 15 L.R. 65/14***

Adeguamento e riqualificazione funzionale viabilità SR436 nel tratto San Pierino – innesto con Viale Marconi (vedi Scheda Norma);

F8 – Polarità sportiva San Pierino (vedi Scheda Norma);

F9 – Riqualificazione insediamenti produttivi esistenti per polarità servizi/intermodalità/energia (vedi Scheda Norma).

### ***Dimensionamento sostenibile delle trasformazioni***

UTOE 8F - SAN PIERINO	PREVISIONI INTERNE AL TU (mq SE)			PREVISIONI ESTERNE AL PERIMETRO DEL TU (mq SE)					
				SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE			NON SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE		
Categorie Funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/14	NE - Nuova edificazione	R - Riuso	Totale	NE - Nuova edificazione	R - Riuso	Totale	NE - Nuova edificazione	R - Riuso in TR	
Residenziale	2 200	2 400	4 600						
Industriale - artigianale	500	0	500						
Commerciale al dettaglio - Medie strutture	0	0	0						
Commerciale al dettaglio - Esercizi di vicinato	1 200	900	2 100	200	0	200			
Turistico- ricettiva	0	450	450						
Direzionale e di servizio	2 530	900	3 430	1 000	120	1 120			
Commerciale all'ingrosso e depositi***									
<b>TOTALI</b>									

### ***Dimensionamento degli standard***

Il PSI prevede come obiettivo il raggiungimento di una dotazione pro capite pari a 36/mq per abitante.

Il soddisfacimento del fabbisogno relativi a servizi di interesse comune e di istruzione potrà essere reperito anche in altra UTOE secondo ambiti funzionali opportunamente programmati.

## ***Previsioni esterne al territorio urbanizzato oggetto di Conferenza di Copianificazione***

La ricognizione e l'aggiornamento del quadro conoscitivo e l'elaborazione preliminare dei contenuti statutari e strategici del PSI, con particolare riferimento all'individuazione del territorio urbanizzato ai sensi art. 4 L.R. 65/14 ed alle politiche di rigenerazione del patrimonio insediativo, unitamente alla valutazione dei contributi pervenuti nell'ambito del processo partecipativo, hanno portato all'individuazione di alcune ipotesi di trasformazione suscettibili di determinare impegno di suolo all'esterno del territorio urbanizzato, sottoposte nel gennaio 2023 alla Conferenza di Copianificazione ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/14:

- F1 – Golf Villa Sainati, loc. Biagioni
- F2 – Ampliamento di attività di lavorazione cippato, loc. Galleno
- F3 – Polarità sportiva maneggio Assia
- F4 – Polo turistico green Parco delle Cerbaie
- F5 – Polarità ricreativa ambientale Lago Crocialoni
- F6 – Centro visite del Padule
- F7 – Polarità turistica via di Cavallaia
- F8 – Polarità sportiva San Pierino
- F9-Riqualificazione insediamenti produttivi esistenti per polarità servizi/intermodalità/energia
- F10 – Polarità produttiva via vecchia Empolese (ampliamento zona industriale Pieve a Ripoli)
- SM1 – Polo della logistica (ex CT1)
- SM2 – Completamento area produttiva Romaiano (ex TIP1)
- SM3 – Polarità servizi/logistica
- SM4 – Completamento area produttiva Basilea (ex CT3)
- SM5 – Polarità sportiva, ricettiva di servizio Bacino di Roffia
- SM6 – Polarità sportiva Ponte a Egola
- SM7 – Polarità turistica Centro Storico
- SM8 – Polarità sportiva, ricreativa, turistica Santa Barbara
- SM9 – Polarità Borgo Canneto

Tali ipotesi di trasformazione esterne rispetto al perimetro del territorio urbanizzato (evidenziate quali “polarità” territoriali) costituiscono azioni/potenzialità da perseguire nell'ambito di una visione strategica unitaria, in coerenza con gli obiettivi tracciati dal documento di avvio, secondo il quale *“con il Piano Strutturale intercomunale s'intendono perseguire attività di programmazione e di pianificazione territoriale congiunte finalizzate allo sviluppo dei due territori in termini di sostenibilità ambientale, di razionalizzazione del sistema infrastrutturale e della mobilità per migliorare il livello di accessibilità dei territori interessati, di attivazione di sinergie per il recupero e la riqualificazione dei sistemi insediativi e per la valorizzazione del territorio rurale, di razionalizzazione e riqualificazione del sistema artigianale e industriale, di previsione di forme perequazione territoriale”*.

In particolare, l'insieme delle polarità oggetto di copianificazione si articola rispetto a due tematismi principali:

- le previsioni inerenti la qualificazione e lo sviluppo del sistema produttivo e dei servizi, in attuazione degli obiettivi di razionalizzazione e riqualificazione del sistema artigianale e industriale esistente, con particolare attenzione agli aspetti della logistica e dell'intermodalità,

- anche mediante implementazione delle aree APEA e delle aree strategiche ad alta tecnologia;
- le previsioni inerenti la valorizzazione ed il potenziamento delle funzioni sportive, turistiche e ricreative nel territorio rurale, in attuazione degli obiettivi di sviluppo della potenzialità multifunzionale delle aree agricole, coniugando funzioni produttive con funzioni di presidio idrogeologico, ambientale e paesaggistico, anche in funzione della promozione del “turismo integrato” e della “mobilità lenta”.

Un terzo tema è relativo agli obiettivi di adeguamento e riqualificazione del sistema infrastrutturale, in attuazione dei quali sono state individuate alcune ipotesi di nuovi tracciati/corridoi infrastrutturali funzionali alla riqualificazione dei sistemi di mobilità a scala territoriale e locale.

### ***Polarità produttive e di servizio***

Le strategie di qualificazione e sviluppo del sistema produttivo e dei servizi si concretizzano, per gli ambiti esterni al territorio urbanizzato, in interventi di consolidamento e potenziamento degli insediamenti produttivi esistenti per funzioni commerciali, artigianali e di logistica (polarità SM1, SM2, SM3, SM4, F10), riqualificazione e riorganizzazione funzionale di aree oggi caratterizzate da frammentazione insediativa e degrado (F9), ampliamento di attività produttive esistenti (F2).

Le previsioni più significative sotto l'aspetto dimensionale sono quelle ubicate nella piana a sud dell'Arno, in stretta connessione con le piattaforme produttive esistenti e gli assi infrastrutturali principali, in una logica di continuità con quanto previsto dagli strumenti urbanistici comunali vigenti, in particolare per il comune di San Miniato. Per quanto riguarda il territorio di Fucecchio è opportuno evidenziare che le principali aree di trasformazione produttiva (ubicate tra Fucecchio e Ponte a Cappiano) sono state già oggetto di conferenza di copianificazione nell'ambito dell'approvazione della II° Variante al RU e in questa fase il PSI ne prevede la sostanziale riconferma con alcune specificazioni relative alle modalità di attuazione.

Le previsioni sottoposte a copianificazione sono le seguenti:

- F2 – Ampliamento di attività di lavorazione cippato, loc. Galleno
- F9 – Riqualificazione insediamenti produttivi esistenti per polarità servizi/intermodalità/energia
- F10– Polarità produttiva via vecchia Empolese (ampliamento zona industriale Pieve a Ripoli)
- SM1 – Polo della logistica (ex CT1)
- SM2 – Completamento area produttiva Romaiano (ex TIP1)
- SM3 – Polarità servizi/logistica
- SM4 – Completamento area produttiva Basilea (ex CT3)

### ***Polarità a carattere sportivo, turistico e ricreativo***

Il progetto di piano individua numerose potenzialità di valorizzazione e potenziamento delle funzioni sportive, turistiche e ricreative nel territorio rurale, quali azioni capaci di coniugare la vocazione multifunzionale del territorio rurale con funzioni di presidio idrogeologico, ambientale e paesaggistico, anche in funzione della promozione del “turismo integrato” e della “mobilità lenta”.

Le previsioni sono riferite ad ipotesi di consolidamento e valorizzazione sostenibile di attività ed impianti già esistenti a carattere pubblico e privato (polarità F3, F8, F10, SM6, SM8), alla possibile creazione di nuove polarità a carattere turistico e sportivo connesse al recupero e la riconversione funzionale di aree e strutture inutilizzate e/o degradate (polarità F4, F5, SM5, SM9), alla formazione di nuove attività

improntate al turismo sportivo e green (polarità F1, F7, SM7) funzionali alle strategie di valorizzazione delle realtà ambientali delle Cerbaie e del Padule, nonché di fruizione sostenibile del centro storico di San Miniato. Da segnalare infine la previsione di centro visite del Padule (polarità F6) quale punto di accesso per la fruizione ambientale e naturalistica dell'area.

Le previsioni sottoposte a copianificazione sono le seguenti:

- F1 – Golf Villa Sainati, loc. Biagioni
- F3 – Polarità sportiva maneggio Assia
- F4 – Polo turistico green Parco delle Cerbaie
- F5 – Polarità ricreativa ambientale Lago Crocialoni
- F6 – Centro visite del Padule
- F7 – Polarità turistica via di Cavallaia
- F8 – Polarità sportiva San Pierino
- SM5 – Polarità sportiva, ricettiva di servizio Bacino di Roffia
- SM6 – Polarità sportiva Ponte a Egola
- SM7 – Polarità turistica Centro Storico
- SM8 – Polarità sportiva, ricreativa, turistica Santa Barbara
- SM9 – Polarità Borgo Canneto

#### ***Ipotesi di riqualificazione/adequamento del sistema infrastrutturale e di mobilità***

Oltre alle previsioni relative a polarità puntuali, il progetto di piano individua alcune ipotesi di nuovi corridoi/collegamenti infrastrutturali funzionali alla riqualificazione del sistema della mobilità territoriale e dei sistemi insediativi locali. In particolare sono individuate le seguenti previsioni:

- Corridoio infrastrutturale in variante alla SR436 nel tratto Fucecchio – Le Botteghe, quale porzione della più ampia ipotesi di potenziamento dell'intero tracciato da Fucecchio alla Valdinievole, in coerenza con il progetto di fattibilità condiviso da Regione e Città Metropolitana di Firenze;
- Corridoio infrastrutturale in variante alla SP5 a sud dell'abitato di Fucecchio, per il collegamento diretto con via Sanminiatese in corrispondenza dell'attraversamento dell'Arno;
- Adeguamento e riqualificazione funzionale della SR436 nel tratto San Pierino – innesto con Viale Marconi;
- Corridoio infrastrutturale con funzione di bypass dell'abitato di Ponte a Egola tra la SS67 (incrocio di via di Pruneta) e via I maggio sul lato SE dell'insediamento, con previsione di nuovo attraversamento del torrente Egola;
- Adeguamento e riqualificazione della viabilità di collegamento tra via di Pruneta e Casa Bonello, in connessione alla previsione della polarità SM3;
- Riorganizzazione e adeguamento della viabilità urbana sul lato Sud della SS67 in loc. Catena;
- Riorganizzazione e adeguamento della viabilità urbana sul lato Sud della SS67 in loc. Le Casine;
- Riorganizzazione e adeguamento della viabilità urbana di collegamento fra SS67 e SP40 in loc. la Scala;
- Riorganizzazione e adeguamento della viabilità urbana del nucleo di Massarella con possibile individuazione di corridoio viario con funzione di bypass del centro abitato.

Le previsioni sopra richiamate sono coerenti con gli obiettivi di P.S. delineati nel documento di avvio, con particolare riferimento a quelli precedentemente citati relativi alla qualificazione ed allo sviluppo del sistema produttivo e dei servizi, alla valorizzazione ed al potenziamento delle funzioni sportive, turistiche e ricreative nel territorio rurale, all'organizzazione ed alla razionalizzazione del sistema delle infrastrutture e della mobilità, per garantire l'accessibilità all'intero sistema insediativo e all'intermodalità.

L'individuazione delle previsioni oggetto di copianificazione ha costituito pertanto **approfondimento del quadro degli obiettivi e delle azioni delineato nell'atto di avvio del procedimento**, rendendo opportuna una integrazione di quest'ultimo come atto propedeutico alla richiesta di convocazione della conferenza di copianificazione da parte dell'Amministrazione Comunale.

Per ciascuna previsione/polarità è stata predisposta una specifica Scheda Norma (riportata in calce al presente capitolo) che individua le caratteristiche dell'area, la presenza di eventuali vincoli sovraordinati, gli obiettivi di P.S., le funzioni ed il dimensionamento previsti, i primi lineamenti di carattere ambientale.

Il Piano Strutturale Intercomunale conferma inoltre le previsioni esterne al territorio urbanizzato già oggetto di parere favorevole della conferenza di copianificazione nell'ambito del procedimento di approvazione della II° Variante al RU del Comune di Fucecchio, in quanto ritenute coerenti con il nuovo quadro statutario e strategico.

Le previsioni esterne al territorio urbanizzato oggetto di riconferma sono le seguenti:

*PA31 - Via di Stieta Fucecchio*

*PA57 – Via del Puntone loc. Ponte a Cappiano*

*PA58 – Via del Puntone loc. Ponte a Cappiano*

*PA75 – Via della Colonna loc. Galleno*

*PA90– Via del Puntone loc. Ponte a Cappiano*

*PA91 – Via di Burello Fucecchio*

*PA94 - Via di Montebono loc. Torre*

Di seguito riportiamo le Schede delle Polarità che sono state oggetto di Conferenza di Copianificazione ai sensi art. 25 L.R. 65/14, integrate con le prescrizioni e le indicazioni impartite dalla conferenza.

Polarità F1

Golf Villa Sainati, loc. Biagioni



QUADRO CONOSCITIVO

<b>Descrizione dell'area</b>	L'area, di morfologia prevalentemente pianeggiante, è ubicata in loc. Biagioni, a confine con il Comune di Altopascio, lungo la SP6. All'interno di questo ambito, di valore paesaggistico, emerge la presenza del complesso della villa Sainati con relativo parco e pertinenze agricole, e altri di interesse testimoniale. In prossimità del fosso di Sibolla è presente anche un opificio dismesso (ex cartiera) potenzialmente recuperabile e riconvertibile a funzioni compatibili.
<b>Vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004</b>	<b>Aree tutelate per legge:</b> <b>D.Lgs. 42/04 art 142, co.1 lettera c:</b> 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; <b>D.Lgs. 42/04 art 142, co.1 lettera g:</b> Territori coperti da foreste e da boschi. (in parte);
<b>Altri vincoli</b>	
<b>Aree di interesse ambientale</b>	
<b>Superficie Territoriale dell'area interessata dalla previsione<sup>10</sup></b>	Circa 125000 mq
<b>Consistenza patrimonio edilizio esistente<sup>11</sup></b>	Circa 1300 mq

PREVISIONI

<b>Obiettivi</b>	Valorizzazione dell'area con recupero del complesso di villa Sainati a destinazione turistico ricettiva ed annesso campo da golf, nel rispetto della morfologia e dei valori paesaggistici del luogo. Le funzioni di accoglienza e i servizi saranno da ritrovare all'interno degli edifici esistenti.
<b>Funzioni ammesse</b>	Turistico-ricettivo e servizi connessi all'impianto sportivo (golf)
<b>Dimensionamento</b>	Si prevede il recupero delle superfici esistenti

<b>Indirizzi per il PO</b>	In fase progettazione si dovrà prevedere un impianto sostenibile dal punto di vista della tutela e gestione della risorsa idrica, nonché correttamente integrato nel contesto paesaggistico. In sede di PO dovranno essere implementate le indicazioni dell'art.12 delle N.A. del PTCP.
<b>VAS</b>	Si rimanda alle indicazioni specifiche contenute nel RA.

---

<sup>10</sup> Superficie indicativa da verificare in sede di PO.

<sup>11</sup> stima indicativa mediante rilevazione GIS, da verificare puntuale in fase di progetto

Polarità F2

Ampliamento attività di lavorazione cippato, loc. Galleno



QUADRO CONOSCITIVO

<p><b>Descrizione dell'area</b></p>	<p>A margine della frazione di Galleno è presente un'attività di lavorazione cippato, già inserita dal vigente strumento urbanistico in area subordinata a Piano Attuativo ed oggetto di conferenza di copianificazione nell'ambito della III° variante al Ru (2019). L'area interessata dall'ampliamento dell'insediamento produttivo esistente presenta morfologia pianeggiante ed è priva di caratteri ambientali/vegetazionali di pregio, tuttavia è da segnalare la criticità rappresentata dalla vicinanza al tessuto urbano esistente.</p>
<p><b>Vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004</b></p>	<p><b>Aree tutelate per legge:</b>  - D.Lgs. 42/04 art 142, co.1 lettera g: Territori coperti da foreste e da boschi. (in parte)</p>
<p><b>Altri vincoli</b></p>	<p>nessuno</p>
<p><b>Aree di interesse ambientale</b></p>	<p></p>
<p><b>Superficie Territoriale dell'area interessata dalla previsione<sup>12</sup></b></p>	<p>Circa 44000 mq</p>

<sup>12</sup> Superficie indicativa da verificare in sede di PO.

<b>Consistenza patrimonio edilizio esistente<sup>13</sup></b>	600 mq previsione di Piano Attuativo approvato
<b>PREVISIONI</b>	
<b>Obiettivi</b>	<p>Obiettivo è prevedere un ampliamento degli spazi a servizio dell'attività produttiva, da destinare a piazzale per lo stoccaggio del legname ed alla sosta dei mezzi di servizio.</p> <p>Dovranno essere assicurate idonee misure di mitigazione degli impatti, con particolare riferimento alle emissioni acustiche e di polveri e fatte salve le disposizioni dei relativi atti di assenso/nulla osta.</p> <p>La previsione dovrà essere ben integrata nel contesto paesaggistico attraverso adeguate sistemazioni a verde.</p>
<b>Funzioni ammesse</b>	Artigianale
<b>Dimensionamento</b>	L'intervento è finalizzato alla realizzazione di piazzali e aree di sosta, pertanto si consente la realizzazione di servizi igienici e locali tecnici fino ad una SE massima di 50 mq.
<b>Indirizzi per il PO</b>	In sede di PO dovrà essere predisposta una disciplina unitaria di entrambi gli interventi oggetto di copianificazione, attraverso una scheda norma che definisca i necessari indirizzi per la mitigazione paesaggistica dell'intervento.
<b>VAS</b>	Si rimanda alle indicazioni specifiche contenute nel RA.

---

<sup>13</sup> stima indicativa mediante rilevazione GIS, da verificare puntuale in fase di progetto

PolaritàF3

Polarità sportiva maneggio Assia



QUADRO CONOSCITIVO

<b>Descrizione dell'area</b>	L'area, di valore ambientale e paesaggistico, si sviluppa lungo la via della Bigattiera, in zona pianeggiante, circondata dal bosco delle Cerbaie. Nell'area è presente il complesso agriturismo Assia, caratterizzato da numerosi edifici di matrice rurale e strutture di recente costruzione, dove sono svolte attività ricreative, sportive (maneggio, tennis, piscina), ospitalità e ristorazione.
<b>Vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004</b>	<b>Aree tutelate per legge:</b> - D.Lgs. 42/04 art 142, co.1 lettera g: Territori coperti da foreste e da boschi.
<b>Altri vincoli</b>	- Vincolo idrogeologico R.D. 3267/1923 - Siti natura 2000: Area ZSC - "Cerbaie D.M. 22-12-2016
<b>Aree di interesse ambientale</b>	
<b>Superficie Territoriale dell'area interessata dalla previsione<sup>14</sup></b>	Circa 172000 mq
<b>Consistenza patrimonio edilizio esistente<sup>15</sup></b>	Circa 3200 mq

PREVISIONI

<sup>14</sup> Superficie indicativa da verificare in sede di PO.

<sup>15</sup> stima indicativa mediante rilevazione GIS, da verificare puntuale in fase di progetto

<b>Obiettivi</b>	L'obiettivo è il consolidamento e la valorizzazione della polarità esistente anche mediante l'adeguamento e l'ampliamento degli spazi e degli impianti sportivi, nonché il potenziamento delle funzioni turistico ricettive e dei servizi connessi. Gli interventi dovranno prevedere prioritariamente il riuso e la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e la sistemazione complessiva degli spazi e delle aree scoperte, assicurando una corretta integrazione con il contesto ambientale e paesaggistico.
<b>Funzioni ammesse</b>	Impianti sportivi, servizi, turistico ricettiva
<b>Dimensionamento</b>	Incrementi fino ad un massimo del 10% delle superfici esistenti ed autorizzate.
<b>Indirizzi per il PO</b>	In sede di POC dovrà essere predisposta una specifica scheda norma che individui in dettaglio gli interventi ammissibili sul patrimonio edilizio esistente e la tipologia di attività turistico ricettive e dei servizi connessi. Nel caso che gli incrementi di superficie siano utilizzati per la realizzazione di nuovi fabbricati questi dovranno essere ubicati nelle immediate pertinenze dei fabbricati esistenti. Il POC dovrà verificare la compatibilità delle attività e degli interventi previsti con le misure di conservazione, generali e specifiche, relative all'area protetta ZSC Cerbaie, nonché il rispetto delle prescrizioni previste dall'art.12 dell'elaborato 8B del PIT-PPR per quanto riguarda la presenza vincolo art.142 lett. g del D.Lgs. 42/2004.
<b>VAS</b>	Si rimanda alle indicazioni specifiche contenute nel RA.

Polarità F4

Polo turistico green Parco delle Cerbaie



QUADRO CONOSCITIVO

<b>Descrizione dell'area</b>	L'ambito interessato, interno alla ZSC Cerbaie, è articolato in radure, alcune coltivate, altre incolte, circondate da estese superfici boscate. Sono presenti edifici, strutture e percorsi corrispondenti ad un centro ippico attualmente dismesso.
<b>Vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004</b>	<b>Aree tutelate per legge:</b> - <b>D.Lgs. 42/04 art 142, co.1 lettera b:</b> 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. - <b>D.Lgs. 42/04 art 142, co.1 lettera c:</b> Aree di rispetto di 150 metri dalle sponde dei fiumi, torrenti, e corsi d'acqua. - <b>D.Lgs. 42/04 art 142, co.1 lettera g:</b> Territori coperti da foreste e da boschi_in parte
<b>Altri vincoli</b>	- Vincolo idrogeologico R.D. 3267/1923 - Siti natura 2000: Area ZSC - "Cerbaie D.M. 22-12-2016
<b>Aree di interesse ambientale</b>	
<b>Superficie Territoriale dell'area interessata dalla previsione<sup>16</sup></b>	Circa 941000 mq

<sup>16</sup> Superficie indicativa da verificare in sede di PO.

<b>Consistenza patrimonio edilizio esistente<sup>17</sup></b>	Circa 2200 mq
<b>PREVISIONI</b>	
<b>Obiettivi</b>	<p>L'obiettivo è la qualificazione /rigenerazione delle strutture esistenti, attraverso la creazione di una polarità turistica articolata all'interno di un parco con tipologie di accoglienza diversificate (hotel, glamping, etc) e servizi di supporto, nonché spazi per attività ricreative collegati allo sport e al tempo libero.</p> <p>La nuova polarità si pone a servizio del turismo sportivo, naturalistico ed escursionistico collegato alla fruizione delle Cerbaie e della via Francigena; inoltre potranno essere individuati spazi per attività didattiche anche collegate all'agricoltura.</p>
<b>Funzioni ammesse</b>	Turistico ricettiva (campeggio/glamping)
<b>Dimensionamento</b>	Riqualificazione dell'esistente con incremento della SE esistente ed autorizzata fino al 50%. Per la funzione di campeggio/glamping è ammessa una superficie per max 35 piazzole e servizi, fino ad un massimo di 900 mq comprensivi dei servizi.
<b>Indirizzi per il PO</b>	<p>In sede di POC dovrà essere predisposta una specifica scheda norma che individui in dettaglio gli interventi ammissibili sul patrimonio edilizio esistente e la tipologia di attività turistico ricettive e dei servizi connessi.</p> <p>Gli interventi edilizi dovranno essere prioritariamente volti al recupero del patrimonio edilizio, prevedendo l'ampliamento dei fabbricati esistenti solo laddove necessario per le attività di servizio. I nuovi interventi dovranno interessare il più possibile il sedime dei fabbricati e gli spazi di pertinenza già oggetto di trasformazione, evitando il consumo di nuovo suolo.</p> <p>Sono comunque da escludere le forme di ricettività (e le attività sportive) che appaiono non consone o incoerenti con il contesto naturalistico delle Cerbaie, come ad esempio bungalows e/o case mobili, orientando la previsione verso strutture che meglio si integrino con il contesto paesaggistico.</p> <p>Il POC dovrà verificare la compatibilità delle attività e degli interventi previsti con le misure di conservazione, generali e specifiche, relative all'area protetta ZSC Cerbaie, nonché il rispetto delle prescrizioni previste dall'art.12 dell'elaborato 8B del PIT-PPR per quanto riguarda la presenza vincolo art.142 lett. g del D.Lgs. 42/2004.</p>
<b>VAS</b>	Si rimanda alle indicazioni specifiche contenute nel RA.

<sup>17</sup> stima indicativa mediante rilevazione GIS, da verificare puntuale in fase di progetto

## Polarità F5

### Polarità ricreativa ambientale Lago Crocialoni



#### QUADRO CONOSCITIVO

<b>Descrizione dell'area</b>	<p>L'area è ubicata in un contesto di valore ambientale e paesaggistico, dove l'emergenza è data dalla presenza del Lago Crocialoni, circondato da aree boscate.</p> <p>A margine del lago, è ubicata una struttura in muratura priva di interesse storico tipologico e precedentemente adibita a ristorante, con la relativa pertinenza articolata in spazi lastricati e verdi.</p>
<b>Vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004</b>	<p>Aree tutelate per legge:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- <b>D.Lgs. 42/04 art 142, co.1 lettera b:</b> 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.</li><li>- <b>D.Lgs. 42/04 art 142, co.1 lettera g:</b> Territori coperti da foreste e da boschi</li></ul>
<b>Altri vincoli</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Vincolo idrogeologico R.D. 3267/1923</li><li>- Siti natura 2000: Area ZSC - "Cerbaie D.M. 22-12-2016</li></ul>
<b>Aree di interesse ambientale</b>	
<b>Superficie Territoriale dell'area</b>	Circa 97000 mq

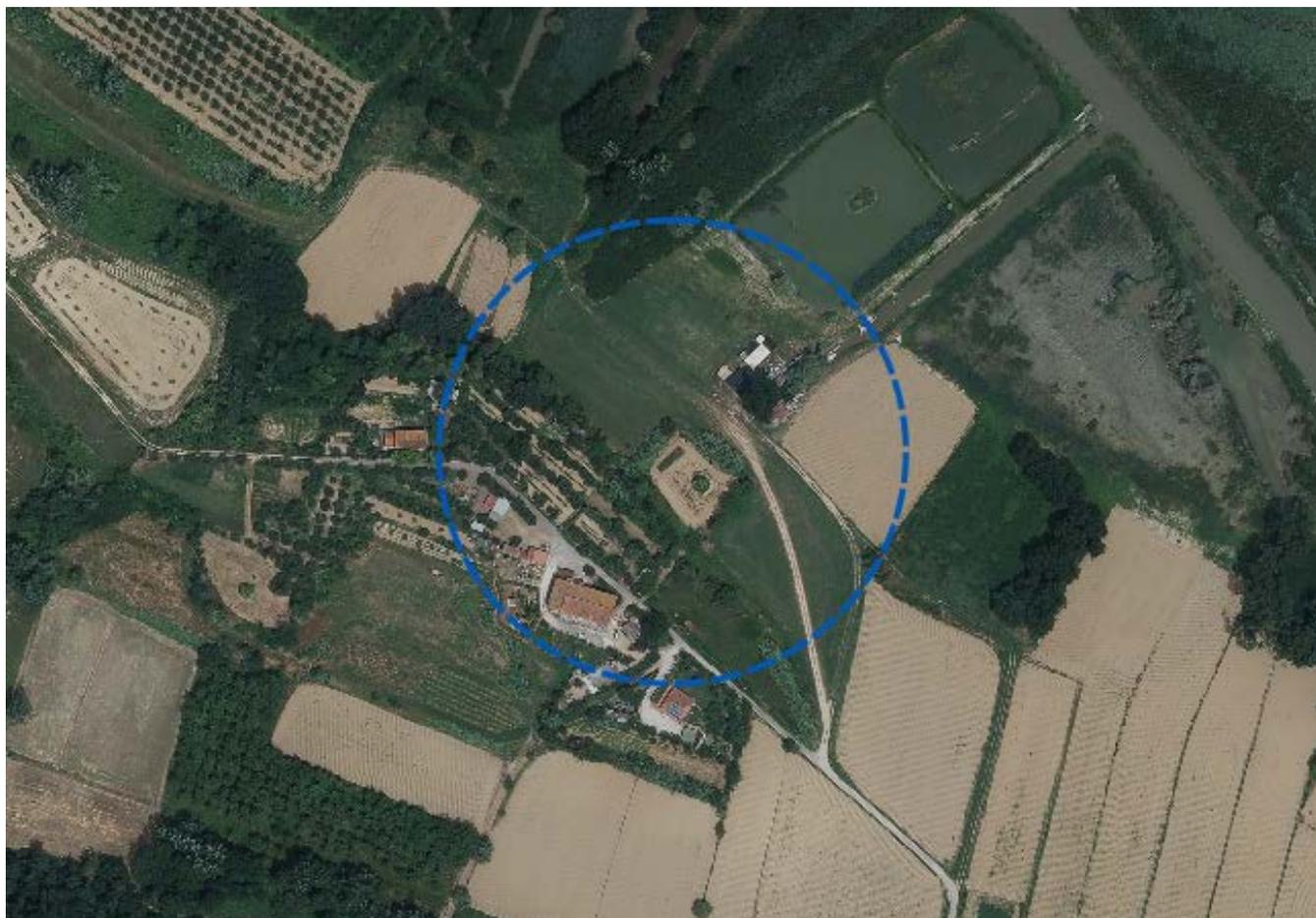
<b>interessata dalla previsione<sup>18</sup></b>	
<b>Consistenza patrimonio edilizio esistente<sup>19</sup></b>	-
<b>PREVISIONI</b>	
<b>Obiettivi</b>	L'obiettivo è la valorizzazione dell'area, attualmente sottoutilizzata, mediante la realizzazione di una polarità collegata alla ristorazione e al tempo libero, anche mediante l'ampliamento dell'edificio esistente e la possibilità di realizzazione di un alloggio di guardiania e di servizi di supporto all'attività ricreativo-sportiva (bike, pesca, relax, etc), il tutto attraverso un progetto di valorizzazione esteso all'intera area ed integrato nel contesto paesaggistico e naturalistico.
<b>Funzioni ammesse</b>	Attività a carattere ricreativo- sportivo, spazi di ristorazione, compreso relativi servizi di supporto ed eventuale alloggio di guardiania
<b>Dimensionamento</b>	Possibilità di ampliamento delle strutture esistenti fino ad un massimo di 200 mq.
<b>Indirizzi per il PO</b>	Il PO dovrà predisporre una disciplina unitaria dell'area volta alla valorizzazione del lago e degli spazi ad esso collegati per lo svolgimento di attività a carattere sportivo-ricreativo ed annessi servizi, anche attraverso l'ampliamento dell'edificio esistente già destinato ad attività di ristorazione. Gli ampliamenti previsti dovranno essere realizzati nell'ambito di un progetto complessivo di riqualificazione, che potrà prevedere anche la realizzazione di un alloggio di guardiania.  Gli interventi dovranno rispettare le prescrizioni di cui agli artt.7 e 12 dell'elaborato 8B del PIT-PPR e devono essere coerenti con le misure generali e specifiche di conservazione dell'area ZSC Cerbaie.
<b>VAS</b>	Si rimanda alle indicazioni specifiche contenute nel RA.

<sup>18</sup> Superficie indicativa da verificare in sede di PO.

<sup>19</sup> stima indicativa mediante rilevazione GIS, da verificare puntuale in fase di progetto

Polarità F6

Centro visite Padule



QUADRO CONOSCITIVO

<p><b>Descrizione dell'area</b></p>	<p>L'area palustre, di significativo valore naturalistico, ambientale e paesaggistico, è caratterizzata, in relazione alla stagionalità, da specchi d'acqua alternati a zone connotate da canneti.</p> <p>A margine dell'area umida, in loc. Casotto del Sordo, vi è una struttura in legno attualmente utilizzata per attività ricreative/punto ristoro da associazioni locali.</p>
<p><b>Vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004</b></p>	<p><b>Aree tutelate per legge:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>D.Lgs. 42/04 art 142, co.1 lettera c:</b> Aree di rispetto di 150 metri dalle sponde dei fiumi, torrenti, e corsi d'acqua.</li> <li>- <b>D.Lgs. 42/04 art 142, co.1 lettera g:</b> Territori coperti da foreste e da boschi.</li> <li>- <b>D.Lgs. 42/04 art 142, co.1 lettera i:</b> Zone umide.</li> </ul>
<p><b>Altri vincoli</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Vincolo idrogeologico R.D. 3267/1923</li> <li>- Siti Natura 2000: Area ZCS-ZPS – “Padule di Fucecchio” D.M. 24-05-2016</li> <li>- Area protetta “Padule di Fucecchio”</li> </ul>
<p><b>Aree di interesse ambientale</b></p>	
<p><b>Superficie Territoriale dell'area</b></p>	<p>Circa 26000 mq</p>

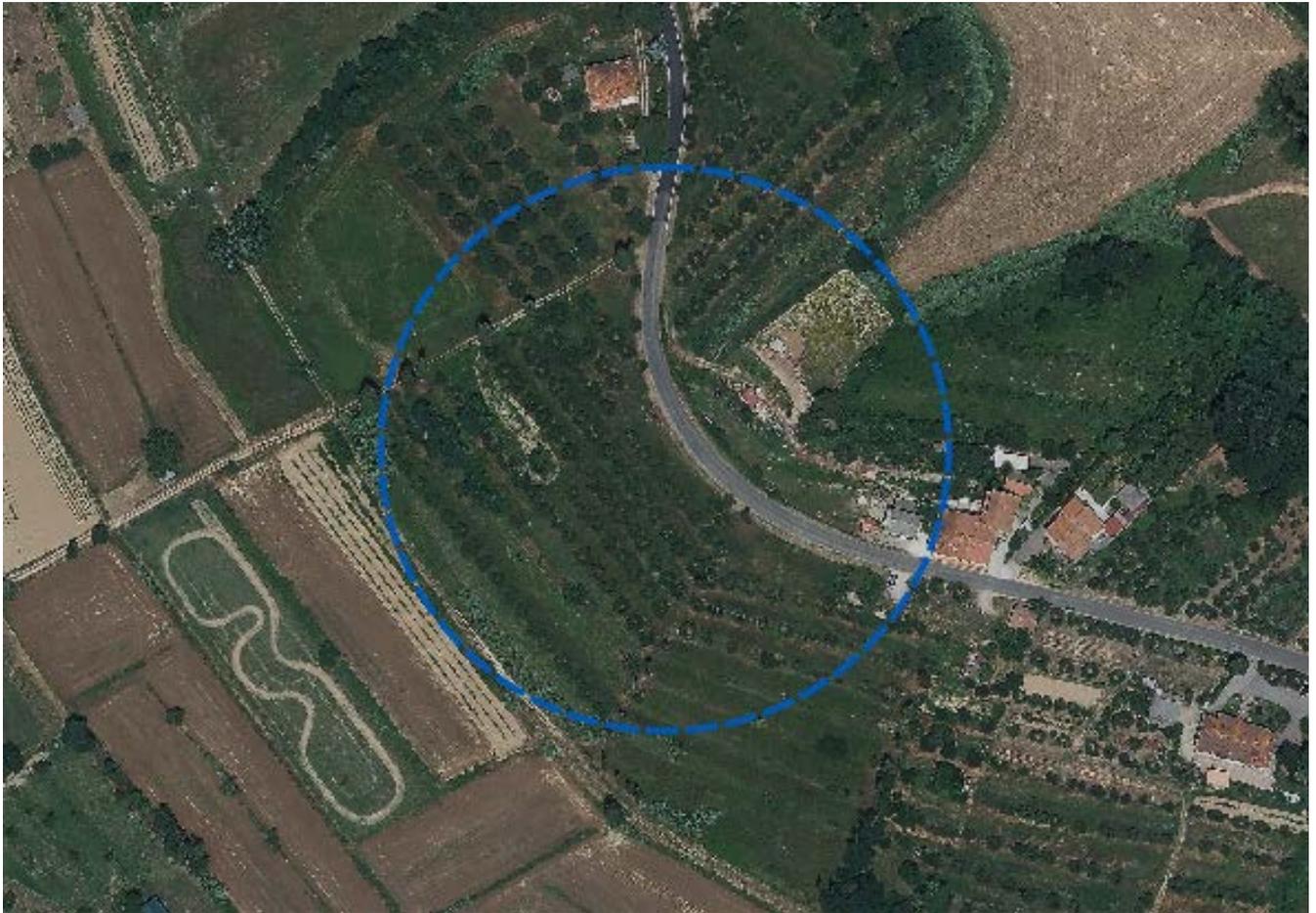
<b>interessata dalla previsione<sup>20</sup></b>	
<b>Consistenza patrimonio edilizio esistente<sup>21</sup></b>	Circa 60 mq
<b>PREVISIONI</b>	
<b>Obiettivi</b>	L'obiettivo è la valorizzazione del padule migliorandone la fruibilità pubblica attraverso la riqualificazione ed il potenziamento del punto di accesso e del sistema dei percorsi. Saranno promosse azioni di valorizzazione per un turismo naturalistico sostenibile, anche in riferimento agli itinerari di interesse storico quali la Via Francigena e Romea; a tal fine potrà essere prevista la riqualificazione e l'ampliamento dell'attuale Casotto del Sordo per la realizzazione di un centro visite e dei servizi connessi, nel rispetto dei caratteri naturalistici ed ambientali che connotano il luogo e fatte salve le disposizioni dei relativi atti di assenso/nulla osta.
<b>Funzioni ammesse</b>	Centro visite e dei servizi connessi
<b>Dimensionamento</b>	Possibilità di realizzazione di servizi e spazi ristoro di supporto alle attività esistenti per una SE massima di 100 mq.
<b>Indirizzi per il PO</b>	Gli interventi previsti dovranno essere coerenti con le misure generali e specifiche di conservazione dell'area ZSC e ZPS Padule di Fucecchio; si richiama, inoltre, il rispetto delle prescrizioni di cui agli artt. 8, 11, 12 e 14 di cui all'elaborato 8B del PIT-PPR per la presenza dei vincoli art.142 lett.c, lett.g, lett.f e lett.i del D.Lgs.42/2004.
<b>VAS</b>	Si rimanda alle indicazioni specifiche contenute nel RA.

<sup>20</sup> Superficie indicativa da verificare in sede di PO.

<sup>21</sup> stima indicativa mediante rilevazione GIS, da verificare puntuale in fase di progetto

Polarità F7

Polarità turistica Cavallaia



QUADRO CONOSCITIVO

<b>Descrizione dell'area</b>	L'area è ubicata lungo la SP 111 in posizione dominante rispetto all'ambito naturalistico del padule. Oltre all'edificio principale sono presenti anche strutture prive di pregio da riqualificare, in un contesto caratterizzato da oliveto e terrazzamenti.
<b>Vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004</b>	<b>Aree tutelate per legge:</b> - D.Lgs. 42/04 art 142, co.1 lettera g: Territori coperti da foreste e da boschi.parziale
<b>Altri vincoli</b>	Area protetta "Padule di Fucecchio"(in parte)
<b>Aree di interesse ambientale</b>	
<b>Superficie Territoriale dell'area interessata dalla previsione<sup>22</sup></b>	Circa 23000 mq
<b>Consistenza patrimonio edilizio esistente<sup>23</sup></b>	Circa 65 mq

<sup>22</sup> Superficie indicativa da verificare in sede di PO.

<sup>23</sup> stima indicativa mediante rilevazione GIS, da verificare puntuale in fase di progetto

<b>PREVISIONI</b>	
<b>Obiettivi</b>	L'obiettivo è la previsione di una polarità turistica ricettiva finalizzata a favorire la fruizione naturalistica della vicina area protetta, integrata nel contesto ambientale e paesaggistico. Le strutture edilizie esistenti potranno essere recuperate per attività collettive di servizio, quali attività didattica, spazi polivalenti per mostre, incontri, convegni ecc;
<b>Funzioni ammesse</b>	Turistico ricettiva, orientata a forme di ospitalità in spazi aperti
<b>Dimensionamento</b>	Riqualificazione dell'esistente con incremento della SE esistente ed autorizzata fino al 50%.  Per la funzione di campeggio/glamping (o altre forme di ospitalità in spazi aperti) è ammessa una superficie per max 30 piazzole e servizi, fino ad un massimo di 100 mq di SE.
<b>Indirizzi per il PO</b>	In sede di PO dovranno essere definiti, attraverso una specifica scheda norma, orientamenti e direttive per la realizzazione dell'intervento, precisando i criteri di localizzazione, le tipologie costruttive ed i materiali ammissibili, che dovranno comunque garantire l'integrazione e la compatibilità con il contesto rurale, paesaggistico ed ambientale, anche attraverso valutazioni di intervisibilità. Non sono comunque ammesse strutture di pernottamento con tipologia a "bungalow" o "case mobili", in quanto incongrue con il valore naturalistico dell'area limitrofa. Le strutture e gli spazi di servizio dovranno prioritariamente essere reperiti attraverso la ristrutturazione e l'ampliamento degli edifici esistenti. Dovrà essere evitato l'interessamento volumetrico dell'ambito individuato come APS 274 nel vigente PTCP.  Gli interventi dovranno rispettare le prescrizioni di cui all'art.12 dell'elaborato 8B del PIT-PPR per la presenza del vincolo art.142 lett.g del D.Lgs. 42/2004.
<b>VAS</b>	Si rimanda alle indicazioni specifiche contenute nel RA.

Polarità F8

Polarità sportiva San Pierino



QUADRO CONOSCITIVO

<b>Descrizione dell'area</b>	L'area, già individuata come polo sportivo nel vigente PTCP, è ubicata a margine della frazione di San Pierino, in prossimità degli impianti sportivi comunali esistenti, in un contesto pianeggiante e privo di connotazioni di pregio. Sono presenti campi da gioco coperti e scoperti, con relative strutture di servizio.
<b>Vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004</b>	<i>Aree tutelate per legge: nessuna</i>
<b>Altri vincoli</b>	
<b>Aree di interesse ambientale</b>	
<b>Superficie Territoriale dell'area interessata dalla previsione<sup>24</sup></b>	Circa 29000 mq
<b>Consistenza patrimonio edilizio esistente<sup>25</sup></b>	Circa 120 mq

PREVISIONI

<sup>24</sup> Superficie indicativa da verificare in sede di PO.

<sup>25</sup> stima indicativa mediante rilevazione GIS, da verificare puntuale in fase di progetto

<b>Obiettivi</b>	L'obiettivo è la qualificazione e il potenziamento della polarità sportiva comunale esistente, anche attraverso l'ampliamento degli impianti ed il miglioramento della dotazione di servizi, in coerenza con la programmazione del PTCP di Firenze. L'intervento dovrà prevedere anche idonei percorsi di collegamento pedonale/ciclabile con il parco fluviale dell'Arno ed il sistema territoriale di mobilità dolce.
<b>Funzioni ammesse</b>	Impianti sportivi e servizi
<b>Dimensionamento</b>	Possibilità di realizzazione di servizi e spazi di supporto agli impianti sportivi per una SE massima di 200 mq.
<b>Indirizzi per il PO</b>	L'inserimento della previsione nel PO è condizionato alla preventiva realizzazione degli interventi di messa in sicurezza idraulica previsti dalla vigente normativa.
<b>VAS</b>	Si rimanda alle indicazioni specifiche contenute nel RA.

## Polarità F9

### Riqualificazione insediamenti produttivi esistenti per polarità servizi/intermodalità/energia



#### QUADRO CONOSCITIVO

<b>Descrizione dell'area</b>	<p>L'ambito interessa una estesa zona pianeggiante ubicata lungo la SR436 Francesca, tra l'abitato di San Pierino e la ferrovia Firenze-Pisa. L'area è connotata dalla presenza di attività artigianali isolate, aree di deposito e stoccaggio, un impianto di betonaggio, un distributore carburanti, oltre ad insediamenti civili diffusi ed al vicino cimitero di San Pierino. Nel complesso la zona necessita di interventi di riordino funzionale e riqualificazione paesaggistica, per il superamento delle attuali condizioni di degrado. E' opportuno evidenziare la buona ubicazione dell'area rispetto ai nodi infrastrutturali principali (SR436, innesto SGC Fi-Pi-Li, Stazione ferroviaria) e la posizione baricentrica tra i due comuni.</p> <p>Data la presenza del vincolo cimiteriale, dovrà essere verificata la riduzione della fascia di rispetto secondo le procedure di legge.</p>
<b>Vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004</b>	<i>Aree tutelate per legge: nessuna</i>
<b>Altri vincoli</b>	Vincolo cimiteriale 200 m (R.D. n.1265 del 27 luglio 1934)
<b>Aree di interesse ambientale</b>	
<b>Superficie Territoriale dell'area</b>	Circa 315000 mq

<b>interessata dalla previsione<sup>26</sup></b>	
<b>Consistenza patrimonio edilizio esistente<sup>27</sup></b>	nd
<b>PREVISIONI</b>	
<b>Obiettivi</b>	Obiettivo è la riqualificazione urbanistica e paesaggistica dell'area valorizzandone le funzioni anche in considerazione dell'ubicazione strategica rispetto al sistema infrastrutturale ed alle aree produttive del territorio. All'interno di un progetto complessivo di riqualificazione, potrà essere previsto il consolidamento e la riorganizzazione delle attività produttive esistenti, la localizzazione di servizi, comprese le attività private che offrano servizi o attrezzature che comunque rivestono interesse pubblico (sanitarie e ospedaliere, socio/culturali, religiose, per lo sport e ricettive), nonché spazi per l'accesso e lo scambio intermodale ciclabile/auto/ferrovia, l'individuazione di eventuali aree per la produzione di energia da fonti rinnovabili. Tutti gli interventi sono subordinati alla riqualificazione complessiva dell'ambito, anche dal punto di vista paesaggistico.
<b>Funzioni ammesse</b>	Servizi e spazi per l'accesso e lo scambio intermodale ciclabile/auto/ferrovia, l'individuazione di eventuali aree per la produzione di energia da fonti rinnovabili, servizi sportivi, ricreativi e per il tempo libero, attività di deposito e recupero materiali.
<b>Dimensionamento</b>	1000 mq di SE per servizi, ristoro, attività direzionali strettamente collegate con la funzione intermodale, oltre ad aree per parcheggi scambiatori, ecc.
<b>Indirizzi per il PO</b>	<p>Il PO dovrà definire, attraverso una specifica scheda norma, la disciplina per la riqualificazione dell'area, che preveda:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) la riqualificazione delle attività produttive esistenti con particolare attenzione agli aspetti ambientali e paesaggistici, da attuare preferibilmente nel rispetto delle linee guida APEA;</li> <li>b) l'integrazione di funzioni di servizio ed aree attrezzate rivolte alla valorizzazione dell'area come nodo di scambio intermodale in connessione con la SR436 e la vicina stazione ferroviaria, nonché con la rete territoriale della mobilità dolce;</li> <li>c) l'eventuale realizzazione di impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili, in forme e modalità compatibili ed integrate al contesto, anche funzionali alla realizzazione di comunità energetiche rinnovabili (CER)</li> </ul> <p>Le funzioni e le attività previste dovranno essere inserite in un progetto unitario, eventualmente articolabile per stralci funzionali, che garantisca una corretta integrazione paesaggistica degli interventi, evitando la realizzazione di volumi ed attrezzature fuori scala.</p> <p>L'inserimento della previsione nel PO è condizionato alla preventiva realizzazione degli interventi di messa in sicurezza idraulica previsti dalla vigente normativa.</p>
<b>VAS</b>	Si rimanda alle indicazioni specifiche contenute nel RA.

<sup>26</sup> Superficie indicativa da verificare in sede di PO.

<sup>27</sup> stima indicativa mediante rilevazione GIS, da verificare puntuale in fase di progetto

Polarità F10

Polarità produttiva via Vecchia Empolese



QUADRO CONOSCITIVO

<b>Descrizione dell'area</b>	L'area è situata in un contesto pianeggiante ubicato lungo la SP 11 e direttamente collegata alla rotatoria di innesto con la SR 436, in un contesto densamente antropizzato. A margine dell'area, appena aldilà del confine comunale con Cerreto Guidi, è presente la zona artigianale- commerciale di Pieve a Ripoli, che risulta saturata.
<b>Vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004</b>	<i>Aree tutelate per legge: nessuna -</i>
<b>Altri vincoli</b>	nessuno
<b>Aree di interesse ambientale</b>	
<b>Superficie Territoriale dell'area interessata dalla previsione<sup>28</sup></b>	Circa 44000 mq
<b>Consistenza patrimonio edilizio esistente<sup>29</sup></b>	-

PREVISIONI

<sup>28</sup> Superficie indicativa da verificare in sede di PO.

<sup>29</sup> stima indicativa mediante rilevazione GIS, da verificare puntuale in fase di progetto

<b>Obiettivi</b>	L'obiettivo primario è la messa in sicurezza idraulica dell'area con opere strutturali, eventualmente connesse al completamento dell'area artigianale-commerciale di Pieve a Ripoli (Cerreto Guidi), ormai satura, attraverso la previsione di nuovi insediamenti produttivi in continuità funzionale con il tessuto produttivo esistente. E' escluso l'insediamento di grandi strutture di vendita. Dovrà essere posta attenzione alla conservazione delle visuali paesaggistiche fortemente influenzate dalla morfologia pianeggiante e dai rilievi collinari di Montellori, nonché le connessioni con la zona artigianale contigua.
<b>Funzioni ammesse</b>	artigianale-commerciale servizi
<b>Dimensionamento</b>	E' ammessa la realizzazione di una SE massima pari a 7.000 mq, e standard connessi.
<b>Indirizzi per il PO</b>	L'inserimento della previsione nel PO è condizionato alla preventiva realizzazione degli interventi di messa in sicurezza idraulica previsti dalla vigente normativa.
<b>VAS</b>	Si rimanda alle indicazioni specifiche contenute nel RA.

Polarità SM1

Polo della Logistica (ex CT1)



QUADRO CONOSCITIVO

<b>Descrizione dell'area</b>	L'ambito è ubicato in diretta connessione con l'uscita della SGC Fi-Pi-Li- di S. Croce/Ponte a Egola, a margine di una vasta area produttiva di recente formazione. In particolare, la zona è ricompresa tra la nuova Bretella del Cuoio, la SP 44 e la linea ferroviaria Firenze Pisa, in un'area pianeggiante attualmente adibita ad uso agricolo, priva di particolari connotazioni paesaggistiche.
<b>Vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004</b>	<i>Aree tutelate per legge: nessuna</i>
<b>Altri vincoli</b>	Fascia di rispetto ferroviario (30 m)
<b>Aree di interesse ambientale</b>	
<b>Superficie Territoriale dell'area interessata dalla previsione<sup>30</sup></b>	Circa 120000 mq
<b>Consistenza patrimonio edilizio</b>	-

<sup>30</sup> Superficie indicativa da verificare in sede di PO.

<b>esistente<sup>31</sup></b>	
<b>PREVISIONI</b>	
<b>Obiettivi</b>	In relazione all'ubicazione strategica rispetto alle infrastrutture ed al sistema produttivo esistente, l'obiettivo è destinare l'ambito alla logistica e relative funzioni complementari e compatibili (scalo merci/servizi), quale opportunità di sviluppo delle attività del distretto industriale locale e comprensoriale, in ampliamento ed integrazione dell'adiacente interporto di San Donato, in via di completamento. La previsione dovrà essere ben integrata nel contesto paesaggistico attraverso idonee sistemazioni a verde ed adeguati interventi di mitigazione visiva/ambientale.
<b>Funzioni ammesse</b>	Produttiva
<b>Dimensionamento</b>	E' ammessa la realizzazione di una SE massima pari a 60.000 mq, spazi per la movimentazione/stoccaggio e standard connessi.
<b>Indirizzi per il PO</b>	Il PO dovrà programmare, attraverso la predisposizione di una specifica scheda norma, lo sviluppo per fasi progressive della polarità logistica territoriale sulla base di un progetto di insieme, comprensivo anche dell'esistente, che valuti l'impatto complessivo degli interventi, l'entità dei fabbisogni da soddisfare nel periodo di efficacia del PO, la tipologia delle opere di sistemazione ambientale ed integrazione paesaggistica da realizzare, al fine di garantire la funzionalità e la continuità della rete ecologica territoriale, qualificare i margini degli insediamenti esistenti e di previsione e mitigarne gli impatti paesaggistici.
<b>VAS</b>	Si rimanda alle indicazioni specifiche contenute nel RA.

---

<sup>31</sup> stima indicativa mediante rilevazione GIS, da verificare puntuale in fase di progetto

SM2

**Completamento area produttiva Romaiano (ex TIP1)**



**QUADRO CONOSCITIVO**

<b>Descrizione dell'area</b>	L'area compresa tra le due rotatorie e la SP44, risulta interclusa rispetto al tessuto produttivo ed al sistema infrastrutturale esistente; anche se di modeste dimensioni, può rivestire valore strategico sia per l'ubicazione rispetto alle infrastrutture, che per rispondere alla carenza di standard e servizi nell'ambito da qualificare.
<b>Vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004</b>	nessuno
<b>Altri vincoli</b>	nessuno
<b>Aree di interesse ambientale</b>	
<b>Superficie Territoriale dell'area interessata dalla previsione<sup>32</sup></b>	Circa 45000 mq
<b>Consistenza patrimonio edilizio esistente<sup>33</sup></b>	-

**PREVISIONI**

<sup>32</sup> Superficie indicativa da verificare in sede di PO.

<sup>33</sup> stima indicativa mediante rilevazione GIS, da verificare puntuale in fase di progetto

<b>Obiettivi</b>	L'obiettivo è la qualificazione dell'area quale "porta" di accesso al territorio ed al polo produttivo di Ponte ad Egola, di cui si prevede anche un eventuale completamento, potenziandone i servizi e gli standard. La previsione dovrà essere ben integrata nel contesto paesaggistico attraverso adeguate sistemazioni a verde che qualifichino l'insediamento esistente e costituiscano elemento di mitigazione percettiva rispetto agli assi infrastrutturali. L'intervento dovrà inoltre costituire l'occasione per la riqualificazione/completamento del margine edificato dell'area produttiva esistente.
<b>Funzioni ammesse</b>	Produttiva e Servizi
<b>Dimensionamento</b>	E' ammessa la realizzazione di una SE pari a 10.000 mq per attività produttive e servizi alle imprese.
<b>Indirizzi per il PO</b>	In sede di PO dovranno essere approfonditi gli indirizzi relativi alla zona a sud della SP 44 a margine degli insediamenti esistenti, anche al fine di destinare la stessa ad interventi di mitigazione ambientale comprensivi di adeguate alberature.
<b>VAS</b>	Si rimanda alle indicazioni specifiche contenute nel RA.

SM3

Area a servizi/logistica



QUADRO CONOSCITIVO

<b>Descrizione dell'area</b>	<p>Ampia area pianeggiante posta tra il torrente Egola, l'ex discarica di Casa Bonello (ora impianto sportivo polivalente) ed il cimitero. L'area, priva di connotazioni agricole di pregio e parzialmente incolta, già oggetto di previsioni urbanistiche negli strumenti di pianificazione vigenti (ex CT2) è attualmente accessibile solo da due viabilità di modesta sezione, l'una che attraversa un tessuto insediativo misto e sfrangiato da riqualificare (via Rezzaia Seconda), l'altra corre a fianco del cimitero e lungo l'argine dell'Egola (via Donati).</p> <p>L'area è in connessione percettiva e funzionale con l'ambito fluviale dell'Egola, con il territorio rurale circostante e la zona produttiva al di là della viabilità principale.</p>
<b>Vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004</b>	nessuno
<b>Altri vincoli</b>	Vincolo cimiteriale 200 m (R.D. n.1265 del 27 luglio 1934)
<b>Aree di interesse ambientale</b>	
<b>Superficie Territoriale dell'area interessata dalla previsione<sup>34</sup></b>	Circa 105000 mq

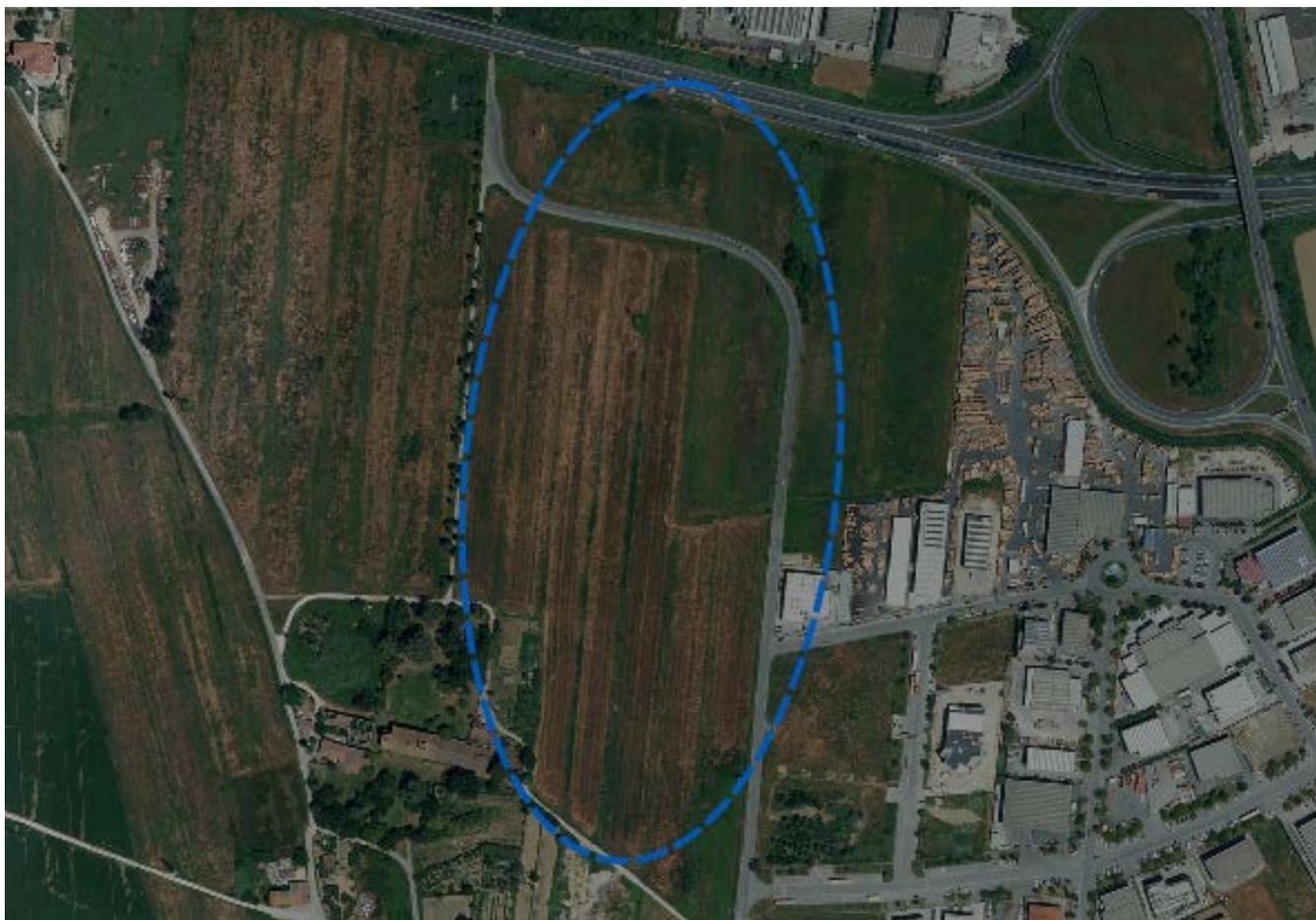
<sup>34</sup> Superficie indicativa da verificare in sede di PO.

<b>Consistenza patrimonio edilizio esistente<sup>35</sup></b>	-
<b>PREVISIONI</b>	
<b>Obiettivi</b>	<p>L'obiettivo è la realizzazione di un polo per logistica/servizi e funzioni compatibili, la cui realizzazione consenta anche la dotazione di standard a servizio dell'impianto sportivo e l'adeguamento della viabilità di accesso allo stesso. Potrà essere prevista anche l'eventuale realizzazione di impianti sportivi e spazi attrezzati all'aperto, ad integrazione ed ampliamento dell'impianto di Casa Bonello.</p> <p>La fattibilità dell'intervento è subordinata alla realizzazione di idonea viabilità di accesso dalla viabilità principale (via di Pruneta).</p> <p>La previsione dovrà essere ben integrata nel contesto paesaggistico attraverso adeguate sistemazioni a verde/ fasce di rispetto verdi verso l'edificato e l'ambito fluviale, verso il quale dovranno essere mantenuti e valorizzati adeguati spazi di connessione ecologica.</p>
<b>Funzioni ammesse</b>	Produttivo servizi
<b>Dimensionamento</b>	E' ammessa la realizzazione di una SE pari a 10.000 mq per attività di logistica e relativi spazi di movimentazione ed ulteriori 5.000 mq per servizi/attrezzature.
<b>Indirizzi per il PO</b>	<p>L'area dovrà essere pianificata con riferimento al quadro complessivo di programmazione delle aree dedicate alla logistica (Interporto di San Donato e polarità SM1), rispetto alle quali l'ambito in oggetto riveste funzione integrativa e complementare, sia per la tipologia di funzioni insediate che per l'integrazione con eventuali funzioni di servizio. Attraverso specifici approfondimenti, il PO dovrà valutare la programmazione della polarità logistica in modo coordinato con lo sviluppo previsto per le aree già a destinazione logistica presenti nel contesto, predisponendo un progetto di insieme che individui in dettaglio la tipologia ed il dimensionamento delle funzioni da insediare, valuti l'impatto complessivo degli interventi e la tipologia delle opere di sistemazione ambientale ed integrazione paesaggistica da realizzare, al fine di garantire la funzionalità e la continuità della rete ecologica territoriale, qualificare i margini degli insediamenti esistenti e di previsione e mitigarne gli impatti paesaggistici.</p>
<b>VAS</b>	Si rimanda alle indicazioni specifiche contenute nel RA.

<sup>35</sup> stima indicativa mediante rilevazione GIS, da verificare puntuale in fase di progetto

SM4

Completamento area produttiva Basilea (ex CT3-Parzialmente in attuazione)



QUADRO CONOSCITIVO

<b>Descrizione dell'area</b>	L'area, corrispondente ad un comparto già convenzionato (CT3), è inserita a margine di un contesto produttivo pianificato (zona commerciale artigianale del Castellonchio e zona artigianale di Cascina Lari), in stretta relazione con la viabilità territoriale principale. A margine dell'area ci sono episodi di matrice rurale, alcuni recuperati, altri non ancora, tra cui Villa Castellonchio, con accesso da un viale alberato, che dovrà essere tutelata e salvaguardata sia per la funzione che per l'intervisibilità da e verso la zona artigianale/commerciale.
<b>Vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004</b>	nessuno
<b>Altri vincoli</b>	nessuno
<b>Aree di interesse ambientale</b>	
<b>Superficie Territoriale dell'area interessata dalla previsione<sup>36</sup></b>	Circa 150000 mq
<b>Consistenza patrimonio edilizio</b>	-

<sup>36</sup> Superficie indicativa da verificare in sede di PO.

<b>esistente<sup>37</sup></b>	
<b>PREVISIONI</b>	
<b>Obiettivi</b>	L'obiettivo è il completamento dell'area produttiva esistente con particolare attenzione ai settori dei servizi, dell'high-tech e dell'innovazione tecnologica. Gli interventi dovranno contribuire alla qualificazione dell'area produttiva esistente sia in termini qualitativi che di dotazione di standard e servizi, nonché assicurando ampie fasce di verde di rispetto verso gli insediamenti esistenti ed il contesto paesaggistico.
<b>Funzioni ammesse</b>	Produttivo, servizi
<b>Dimensionamento</b>	Si conferma il dimensionamento degli interventi previsti dai PA convenzionati.
<b>Indirizzi per il PO</b>	In sede di PO dovrà essere monitorato lo stato di attuazione degli interventi, definendo ove necessario una specifica disciplina delle aree alla scadenza dei Piani Attuativi e delle relative convenzioni.
<b>VAS</b>	Si rimanda alle indicazioni specifiche contenute nel RA.

---

<sup>37</sup> stima indicativa mediante rilevazione GIS, da verificare puntuale in fase di progetto

SM5

Polarità ricettiva di servizio di Roffia



QUADRO CONOSCITIVO

<p><b>Descrizione dell'area</b></p>	<p>L'area è caratterizzata dalla presenza del Bacino di Roffia, il cui perimetro risulta percorribile mediante un anello pedonale ubicato sull'argine dell'invaso, in connessione con la sponda dell'Arno.</p> <p>Zona suggestiva dal punto di vista paesaggistico rispetto alla campagna circostante in relazione alla presenza dell'acqua, alle viste verso l'abitato di Roffia.</p> <p>A margine del Bacino è presente una struttura artigianale dismessa e degradata (ex cartiera) di grandi dimensioni accessibile mediante percorso pedonale dall'argine e dalla strada comunale da Isola o da Roffia attraverso un tratto sterrato. L'area tra la strada e la struttura è prevalentemente incolta.</p>
<p><b>Vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004</b></p>	<p>Aree tutelate per legge:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>D.Lgs. 42/04 art 142, co.1 lettera b:</b> 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.</li> <li>- <b>D.Lgs. 42/04 art 142, co.1 lettera c:</b> Aree di rispetto di 150 metri dalle sponde dei fiumi, torrenti, e corsi d'acqua.</li> <li>- <b>D.Lgs. 42/04 art 142, co.1 lettera g:</b> Territori coperti da foreste e da boschi (in minima parte)</li> </ul>
<p><b>Altri vincoli</b></p>	<p>nessuno</p>

<b>Aree di interesse ambientale</b>	
<b>Superficie Territoriale dell'area interessata dalla previsione<sup>38</sup></b>	Circa 240000 mq
<b>Consistenza patrimonio edilizio esistente<sup>39</sup></b>	-
<b>PREVISIONI</b>	
<b>Obiettivi</b>	<p>Realizzazione di una polarità ricettiva, sportiva e di servizio quale elemento di valorizzazione dell'area di Roffia in connessione all'ambito territoriale, al parco fluviale dell'Arno ed alla rete dei percorsi e degli itinerari di interesse culturale ed ambientale (via Francigena, ciclopista dell'Arno).</p> <p>L'intervento prevede il recupero della struttura esistente (la cartiera dismessa) da attuare anche attraverso interventi di rigenerazione urbana, individuandone funzioni compatibili con il contesto (es. foresteria connessa alle attività sportive ed escursionistiche, spazi per attività ricreative-sportive, ristoro, servizi di supporto, ecc.). In connessione ed integrazione al recupero delle strutture esistenti potranno essere previste anche aree attrezzate all'aperto, con relativi servizi ed eventuali strutture a carattere temporaneo (aree gioco, campeggio, campi sportivi, ecc.).</p> <p>Gli interventi di recupero/trasformazione dovranno inserirsi correttamente nel contesto ambientale-paesaggistico, rispettando la qualità percettiva dei luoghi e le relative visuali, nonché garantendo e migliorando l'accessibilità e la fruibilità degli ambiti di sponda.</p> <p>In sede di Piano Operativo dovrà essere individuato l'ambito di pertinenza considerando le esigenze di accessibilità dalla strada pubblica, le aree a parcheggio a supporto delle funzioni insediabili, il parco attrezzato ed i relativi servizi.</p>
<b>Funzioni ammesse</b>	Turistico ricettiva, sportiva e di servizio
<b>Dimensionamento</b>	recupero dell'ex cartiera nel rispetto delle superfici esistenti ed autorizzate.
<b>Primi indirizzi per il POC</b>	In sede di PO dovrà essere predisposta una specifica scheda norma per la disciplina dell'area, con particolare attenzione alla definizione degli orientamenti progettuali necessari volti ad assicurare la corretta integrazione paesaggistica degli interventi. In particolare, dovrà essere evitata la diffusione nell'area delle volumetrie esistenti, incentivando e disciplinando il loro recupero in loco o in prossimità di altre strutture turistico/sportive esistenti.
<b>VAS</b>	Si rimanda alle indicazioni specifiche contenute nel RA.

<sup>38</sup> Superficie indicativa da verificare in sede di PO.

<sup>39</sup> stima indicativa mediante rilevazione GIS, da verificare puntuale in fase di progetto

Polarità SM6

Polarità sportiva Ponte a Egola



QUADRO CONOSCITIVO

<b>Descrizione dell'area</b>	L'area, pianeggiante, a margine dell'edificato di Ponte Egola, è caratterizzata dalla presenza dell'impianto sportivo tennis/padel, costituito da campi coperti e scoperti strutture di servizio e ampio parcheggio sterrato.
<b>Vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004</b>	<b>Aree tutelate per legge:</b> - D.Lgs. 42/04 art 142, co.1 lettera g: Territori coperti da foreste e da boschi (in parte)
<b>Altri vincoli</b>	Vincolo idrogeologico R.D. 3267/1923
<b>Aree di interesse ambientale</b>	
<b>Superficie Territoriale dell'area interessata dalla previsione<sup>40</sup></b>	Circa 32000 mq
<b>Consistenza patrimonio edilizio esistente<sup>41</sup></b>	Circa 380 mq

<sup>40</sup> Superficie indicativa da verificare in sede di PO.

<sup>41</sup> stima indicativa mediante rilevazione GIS, da verificare puntuale in fase di progetto

<b>PREVISIONI</b>	
<b>Obiettivi</b>	L'obiettivo è la riqualificazione ed il potenziamento della polarità sportiva esistente, attraverso l'ampliamento degli impianti esistenti e l'eventuale realizzazione di strutture e servizi connessi e complementari (spazi gioco/ristoro, aree attrezzate, ecc.), secondo modalità coerenti ed integrate con il contesto urbanistico e paesaggistico.
<b>Funzioni ammesse</b>	Sportiva e servizi
<b>Dimensionamento</b>	Potenziamento delle attrezzature esistenti e relativi servizi per un massimo di SE pari a 200 mq
<b>Indirizzi per il PO</b>	In sede di PO dovrà essere predisposta una specifica scheda norma per la disciplina dell'area, con particolare attenzione alla definizione degli orientamenti progettuali necessari volti ad assicurare la corretta integrazione paesaggistica degli interventi.
<b>VAS</b>	Si rimanda alle indicazioni specifiche contenute nel RA.

Polarità SM7

Polarità turistica Centro Storico



QUADRO CONOSCITIVO

<p><b>Descrizione dell'area</b></p>	<p>L'area è ubicata al piede del nucleo storico di San Miniato, in corrispondenza di una piccola valletta interclusa lungo il versante meridionale del colle, in adiacenza dell'impianto sportivo comunale "Gargozzi". Direttamente accessibile dalla viabilità comunale, l'area si presenta attualmente incolta e caratterizzata da vegetazione arbustiva lungo strada e da alberi di alto fusto concentrati nella zona centrale. E' presente un parcheggio pubblico di supporto al campo sportivo comunale contiguo alla presenta polarità.</p> <p>L'ubicazione non presenta particolari criticità sotto l'aspetto paesaggistico-percettivo in quanto l'area, per la sua posizione e conformazione, non è direttamente visibile dal centro storico, pur essendone in prossimità. La presenza di rilievi e vegetazione al contorno la rende anche scarsamente visibile rispetto alle visuali verso il centro storico dalla campagna circostante.</p>
<p><b>Vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004</b></p>	<p><b>Aree tutelate per legge:</b></p> <p>- <b>D.Lgs. 42/04 art 142, co.1 lettera g:</b> Territori coperti da foreste e da boschi PARZIALE</p>
<p><b>Altri vincoli</b></p>	<p>Vincolo idrogeologico R.D. 3267/1923</p>
<p><b>Aree di interesse ambientale</b></p>	

<b>Superficie Territoriale dell'area interessata dalla previsione<sup>42</sup></b>	Circa 15000 mq
<b>Consistenza patrimonio edilizio esistente<sup>43</sup></b>	-
<b>PREVISIONI</b>	
<b>Obiettivi</b>	<p>L'obiettivo è la valorizzazione turistica del centro storico in forme compatibili, anche attraverso la diversificazione e l'ampliamento delle forme di offerta turistica del territorio comunale. In particolare, per l'area si prevede la possibilità di realizzare un'area attrezzata per sosta camper con eventuali attività ricettive integrate (campeggio), in modo da facilitare e promuovere l'accessibilità e la fruizione pedonale del centro storico da parte dell'utenza turistica.</p> <p>Le nuove strutture e le relative aree attrezzate dovranno inserirsi correttamente nel contesto urbanistico e paesaggistico, con estrema attenzione alla qualità percettiva dei luoghi ed alle relative visuali.</p>
<b>Funzioni ammesse</b>	Turistico-ricettiva: area attrezzata per sosta camper con eventuali attività ricettive integrate (campeggio)
<b>Dimensionamento</b>	realizzazione di servizi complementari all'area camper per un massimo di 150 mq.
<b>Indirizzi per il PO</b>	In sede di PO dovrà essere predisposta una specifica scheda norma per la disciplina dell'area, con particolare attenzione alla definizione degli orientamenti progettuali necessari volti ad assicurare la corretta integrazione paesaggistica degli interventi. In particolare, la nuova previsione dovrà risultare adiacente al parcheggio del campo sportivo esistente evitando di interessare le porzioni maggiormente boscate. La previsione dovrà riguardare la realizzazione di piazzole destinate a campeggio tradizionale e/o camper escludendo la possibilità di realizzare bungalow o case mobili.
<b>VAS</b>	Si rimanda alle indicazioni specifiche contenute nel RA.

<sup>42</sup> Superficie indicativa da verificare in sede di PO.

<sup>43</sup> stima indicativa mediante rilevazione GIS, da verificare puntuale in fase di progetto

Polarità SM8

Polarità sportiva, ricreativa e turistica, loc. Santa Barbara



QUADRO CONOSCITIVO

<p><b>Descrizione dell'area</b></p>	<p>La polarità interessa un ambito territoriale piuttosto vasto ubicato lungo la SP39, dove attualmente sono presenti un impianto sportivo per motocross (crossodromo) ed un invaso utilizzato come area ricreativa e per la pesca sportiva. In prossimità della viabilità vi sono inoltre edifici di matrice rurale adibiti ad attività agrituristiche, ricettive e di ristoro. L'area è caratterizzata da una morfologia collinare, con prevalente presenza di vegetazione boschiva nelle aree non interessate dalle attività sopra menzionate</p>
<p><b>Vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004</b></p>	<p><b>Are tutelate per legge:</b>                  - <b>D.Lgs. 42/04 art 142, co.1 lettera g:</b> Territori coperti da foreste e da boschi (in parte)</p>
<p><b>Altri vincoli</b></p>	<p>Vincolo idrogeologico R.D. 3267/1923</p>
<p><b>Aree di interesse ambientale</b></p>	
<p><b>Superficie Territoriale dell'area interessata dalla previsione<sup>44</sup></b></p>	<p>Circa 620000 mq</p>

<sup>44</sup> Superficie indicativa da verificare in sede di PO.

<b>Consistenza patrimonio edilizio esistente</b> <sup>45</sup>	nd
<b>PREVISIONI</b>	
<b>Obiettivi</b>	L'obiettivo è potenziare e valorizzare la polarità sportiva, ricreativa e turistica esistente mediante la riqualificazione e lo sviluppo delle attività esistenti nell'area, in forme compatibili ed integrate rispetto al contesto paesaggistico ed ambientale. In particolare, si prevede l'implementazione dei servizi a supporto del crossodromo con la possibilità di attività ricettive (campeggio/sosta camper) di supporto all'attività sportiva, spazi ristoro, aree attrezzate per i fruitori/visitatori, oltre all'individuazione di parcheggi idonei sia dal punto di vista dimensionale che ben integrati nel contesto ambientale e paesaggistico. Nell'ambito territoriale interessato dalla polarità potrà essere prevista in sede di PO anche la realizzazione di ulteriori strutture e servizi a finalità sportive-ricreative funzionali alla valorizzazione dell'area, nel quadro di interventi unitari di riqualificazione e valorizzazione di sub-ambiti organici sotto il profilo ambientale e paesaggistico.
<b>Funzioni ammesse</b>	Sportiva Turistico servizi
<b>Dimensionamento</b>	Servizi e spazi ristoro di supporto alle attività esistenti per una SE massima di 500 mq.
<b>Indirizzi per il PO</b>	In sede di PO dovrà essere predisposta una specifica scheda norma per la disciplina dell'area, con particolare attenzione alla definizione degli orientamenti progettuali necessari volti ad assicurare la corretta integrazione paesaggistica degli interventi. La localizzazione delle nuove costruzioni dovrà essere paesaggisticamente ben inserita e possibilmente concentrata in prossimità delle strutture esistenti, evitando la dispersione nell'area.
<b>VAS</b>	Si rimanda alle indicazioni specifiche contenute nel RA.

---

<sup>45</sup> stima indicativa mediante rilevazione GIS, da verificare puntuale in fase di progetto

Polarità SM9

Polarità Borgo Canneto



QUADRO CONOSCITIVO

<p><b>Descrizione dell'area</b></p>	<p>L'area, in parte corrispondente a un nucleo rurale di interesse storico-testimoniale, prevalentemente in stato di abbandono e degrado, ubicato in stretta relazione con la viabilità territoriale principale e non lontano dall'accesso alla via Francigena. Al di là della strada principale vi sono strutture dismesse e degradate che facevano parte di allevamenti intensivi, situate in parte in zona pianeggiante, in parte in zona collinare.</p>
<p><b>Vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004</b></p>	<p><b>Beni Architettonici tutelati:</b> "Complesso immobiliare costituito dalla chiesa di San Giorgio a Canneto, dal campanile e dalla canonica" ai sensi della Parte II del D.Lgs42/2004. Aree tutelate per legge: - <b>D.Lgs. 42/04 art 142, co.1 lettera c:</b> Aree di rispetto di 150 metri dalle sponde dei fiumi, torrenti, e corsi d'acqua. - <b>D.Lgs. 42/04 art 142, co.1 lettera g:</b> Territori coperti da foreste e da boschi</p>
<p><b>Altri vincoli</b></p>	<p>Vincolo idrogeologico R.D. 3267/1923</p>
<p><b>Aree di interesse ambientale</b></p>	
<p><b>Superficie Territoriale dell'area</b></p>	<p>Circa 987000 mq</p>

<b>interessata dalla previsione<sup>46</sup></b>	
<b>Consistenza patrimonio edilizio esistente<sup>47</sup></b>	Manufatti degradati da recuperare: Edifici nel nucleo rurale: Circa 5000 mq Edifici esterni al nucleo rurale (ex allevamento): Circa 12000 mq
<b>PREVISIONI</b>	
<b>Obiettivi</b>	L'obiettivo è, da una parte, il recupero del borgo esistente con destinazione residenziale, turistica ricettiva e di servizio, anche in relazione alla potenzialità della Francigena; dall'altra la demolizione delle strutture dismesse esistenti (ex allevamenti intensivi) al fine di contribuire alla qualificazione del paesaggio e del territorio rurale.
<b>Funzioni ammesse</b>	Residenza, turistico ricettivo servizi, commerciale di vicinato.
<b>Dimensionamento</b>	Recupero del borgo, nonché l'ampliamento attraverso processo di crescita tipologica, mediante l'atterraggio di superficie derivante dalla demolizione delle strutture degli ex allevamenti. L'ampliamento potrà essere fino al 40% della SE recuperata
<b>Indirizzi per il PO</b>	In sede di PO dovranno essere dettagliatamente disciplinati gli interventi di recupero delle volumetrie agricole esterne al borgo di Canneto, con la prescrizione che queste siano recuperate attraverso la demolizione e la ricostruzione in forma aggregata al borgo in prossimità ed in coerenza con i fabbricati esistenti.
<b>VAS</b>	Si rimanda alle indicazioni specifiche contenute nel RA.

---

<sup>46</sup> Superficie indicativa da verificare in sede di PO.

<sup>47</sup> stima indicativa mediante rilevazione GIS, da verificare puntuale in fase di progetto

## Nuovo corridoio infrastrutturale

### Variante alla SR 436 nel tratto Fucecchio - Le Botteghe



#### QUADRO CONOSCITIVO

<b>Descrizione dell'area</b>	L'area interessata dalla previsione di nuovo corridoio infrastrutturale è la porzione di pianura alluvionale che si estende a Nord Est di Fucecchio, tra il tracciato dell'attuale SR 436 con i relativi centri abitati e la vicina area del Padule di Fucecchio. Attualmente l'ambito è interessato da coltivazioni agrarie prevalentemente a seminativi, strutturate secondo la maglia di appoderamento derivate dai processi di bonifica.
<b>Vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004</b>	nessuno
<b>Altri vincoli</b>	Vincolo cimiteriale 200 m (R.D. n.1265 del 27 luglio 1934)
<b>Aree di interesse ambientale</b>	Padule di Fucecchio

#### PREVISIONI

<b>Obiettivi ed indirizzi per il POC</b>	Obiettivo strategico del PSI è la riqualificazione ed il potenziamento del corridoio infrastrutturale di interesse regionale della SR436, in coerenza con le previsioni del PTCP della Città Metropolitana di Firenze e con quanto già previsto dal vigente strumento urbanistico comunale. La previsione consente inoltre la realizzazione di obiettivi a scala locale quali la riqualificazione dei nuclei abitativi di Le Botteghe e Le Corti, che verranno alleggeriti dal traffico di attraversamento.
--	---

	<p>In sede di redazione del POC e di progettazione della nuova infrastruttura dovranno essere adeguatamente approfondite le problematiche legate alla fragilità dell'area sotto l'aspetto idraulico, nonché garantite le necessarie misure di mitigazione rispetto al contesto urbanistico, paesaggistico e naturalistico.</p>
--	--

## Nuovo corridoio infrastrutturale

### Variante alla SP5 a sud dell'abitato di Fucecchio



## QUADRO CONOSCITIVO

<b>Descrizione dell'area</b>	L'ambito interessato è ubicato al margine sud dell'insediamento di Fucecchio, in prossimità dell'ansa del fiume Arno. L'area, che evidenzia una caratterizzazione agricola di tipo periurbano, è pressoché interclusa tra il margine insediativo, le infrastrutture viarie esistenti ed il vicino ambito fluviale con il relativo sistema di arginature.
<b>Vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004</b>	- <b>D.Lgs. 42/04 art 142, co.1 lettera c:</b> 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;
<b>Altri vincoli</b>	
<b>Aree di interesse ambientale</b>	

## PREVISIONI

<b>Obiettivi ed indirizzi per il POC</b>	Obiettivo strategico del PSI è la riorganizzazione della viabilità territoriale di accesso a Fucecchio dalla SP5 Francesca, con la realizzazione di un bypass che consenta il collegamento diretto con la via Sanminiatese ed il contestuale alleggerimento dei flussi di attraversamento del tessuto urbano. In sede di redazione del POC e di progettazione della nuova infrastruttura dovrà essere posta particolare attenzione alle relazioni con il vicino ambito fluviale, anche attraverso idonee misure di mitigazione ed opere a verde che garantiscano una corretta integrazione nel contesto urbanistico, paesaggistico e naturalistico. Le interferenze con la strada provinciale dovranno essere preventivamente concordate ed autorizzate con la Direzione Viabilità della Città Metropolitana.
--	---

Adeguamento e riqualificazione funzionale viabilità esistente

SR436 - tratto San Pierino – innesto con Viale Marconi



**QUADRO CONOSCITIVO**

<b>Descrizione dell'area</b>	L'ambito interessato corrisponde al tratto della viabilità SR 436 che collega la frazione di San Pierino con il cavalcavia di collegamento alla SGC Fi-Pi-Li, in corrispondenza dell'innesto con viale Marconi. L'infrastruttura esistente nel tratto interessato è caratterizzata allo stato attuale da una sezione inadeguata rispetto all'importanza dell'asse viario ed ai relativi flussi di traffico, con presenza di insediamenti sparsi ed attività di tipo commerciale/di servizio a margine della sede stradale. Lungo il lato nord-est il corridoio viario è in buona parte delimitato dalla presenza di un rilevato arginale continuo.
<b>Vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004</b>	nessuno
<b>Altri vincoli</b>	Vincolo cimiteriale 200 m (R.D. n.1265 del 27 luglio 1934)
<b>Aree di interesse ambientale</b>	

**PREVISIONI**

<b>Obiettivi ed indirizzi per il POC</b>	L'obiettivo strategico del PSI consiste nella riqualificazione ed adeguamento del corridoio viario, attraverso opportune opere di ampliamento, sistemazione e messa in sicurezza sia dell'infrastruttura stradale che delle aree al contorno, anche attraverso la riorganizzazione degli accessi e delle interferenze con gli insediamenti e le attività esistenti.
--	---

	In sede di redazione del POC dovrà essere posta particolare attenzione alle relazioni con gli insediamenti esistenti, anche attraverso la realizzazione di idonee misure di mitigazione e messa in sicurezza.
--	---

## Nuovo corridoio infrastrutturale

### Bypass dell'abitato di Ponte a Egola tra la SS67 (incrocio di via di Pruneta) e via I Maggio



## QUADRO CONOSCITIVO

<b>Descrizione dell'area</b>	L'insediamento risulta denso e spesso congestionato dal traffico di attraversamento. Via Curtatone e Montanara e via I Maggio creano un asse nord- sud; unico attraversamento est-ovest è rappresentato dalla SS67. Un'altra criticità rilevata è che dalla frazione della Serra a San Miniato Basso è inevitabile attraversare il centro abitato di Ponte Egola, pertanto è evidente il mancato collegamento verso est. A sud di Ponte Egola il tessuto risulta compatto.
<b>Vincoli D.Lgs 42/2004</b>	<i>nessuno</i>
<b>Altri vincoli</b>	
<b>Aree di interesse ambientale</b>	

## PREVISIONI

<b>Obiettivi ed indirizzi per il POC</b>	L'obiettivo è alleggerire la frazione di Ponte a Egola tra la SS67 (incrocio di via di Pruneta) e via I Maggio sul lato SE dell'insediamento, dal traffico di attraversamento mediante la previsione di un corridoio infrastrutturale con funzione di bypass dell'abitato e nuovo attraversamento del torrente Egola. Il POC dovrà individuare il nuovo tracciato in modo tale da riconnettere e riammagliare le viabilità esistenti a margine dell'edificato creando una strada con connotazioni di strada parco in territorio rurale. In sede di POC e di progetto viabilistico sarà da studiare l'attraversamento del fiume in modo da mitigare l'impatto paesaggistico. La previsione dovrà interessare le viabilità esistenti in territorio rurale, adeguandole, nel rispetto del Codice della strada, nonché prevedere connessioni con le infrastrutture esistenti ad esempio via di Pruneta, con l'obiettivo di razionalizzare i collegamenti. In sede di redazione del POC e di progettazione della nuova infrastruttura dovrà essere posta particolare attenzione alle relazioni con il vicino ambito fluviale, anche
--	--

	attraverso idonee misure di mitigazione ed opere a verde che garantiscano una corretta integrazione nel contesto urbanistico, paesaggistico e naturalistico.
--	--

Adeguamento e riqualificazione funzionale viabilità esistente

Viabilità di collegamento tra via di Pruneta e Casa Bonello



#### QUADRO CONOSCITIVO

<b>Descrizione dell'area</b>	L'ambito, rurale, è caratterizzato a nord dalla presenza della SS67 da Casa Bonello, ex discarica, che attualmente ospita impianti sportivi, a sud dal tessuto di margine e sfrangiato di Ponte Egola; nell'area è presente un cimitero.
<b>Vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004</b>	nessuno
<b>Altri vincoli</b>	Vincolo cimiteriale 200 m (R.D. n.1265 del 27 luglio 1934)
<b>Aree di interesse ambientale</b>	

#### PREVISIONI

<b>Obiettivi ed indirizzi per il POC</b>	L'obiettivo del PS è di adeguare e riqualificare la viabilità di collegamento tra via di Pruneta e Casa Bonello, in connessione alla previsione della polarità SM3. Il POC dovrà dare indirizzi anche di carattere paesaggistico per qualificare la strada anche da un punto di vista percettivo.
--	--

Adeguamento e riqualificazione funzionale viabilità esistente

Riorganizzazione e adeguamento della viabilità urbana sul lato Sud della SS67 in loc. Catena



**QUADRO CONOSCITIVO**

<b>Descrizione dell'area</b>	L'ambito risulta urbanizzato e definito, tuttavia a sud vi sono a aree di margine da riqualificare dove la viabilità è interrotta.
<b>Vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004</b>	<b>Aree tutelate per legge:</b> - <b>D.Lgs. 42/04 art 142, co.1 lettera c:</b> 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;
<b>Altri vincoli</b>	
<b>Aree di interesse ambientale</b>	

**PREVISIONI**

<b>Obiettivi ed indirizzi per il POC</b>	L'obiettivo è di riorganizzazione e adeguare la viabilità urbana sul lato Sud della SS67 in loc. Catena, attraverso la definizione del margine utilizzando le viabilità esistenti e creando un collegamento rispetto alle interruzioni presenti. Il POC dovrà dare indirizzi anche di carattere paesaggistico per qualificare la strada anche da un punto di vista percettivo.
--	---



**QUADRO CONOSCITIVO**

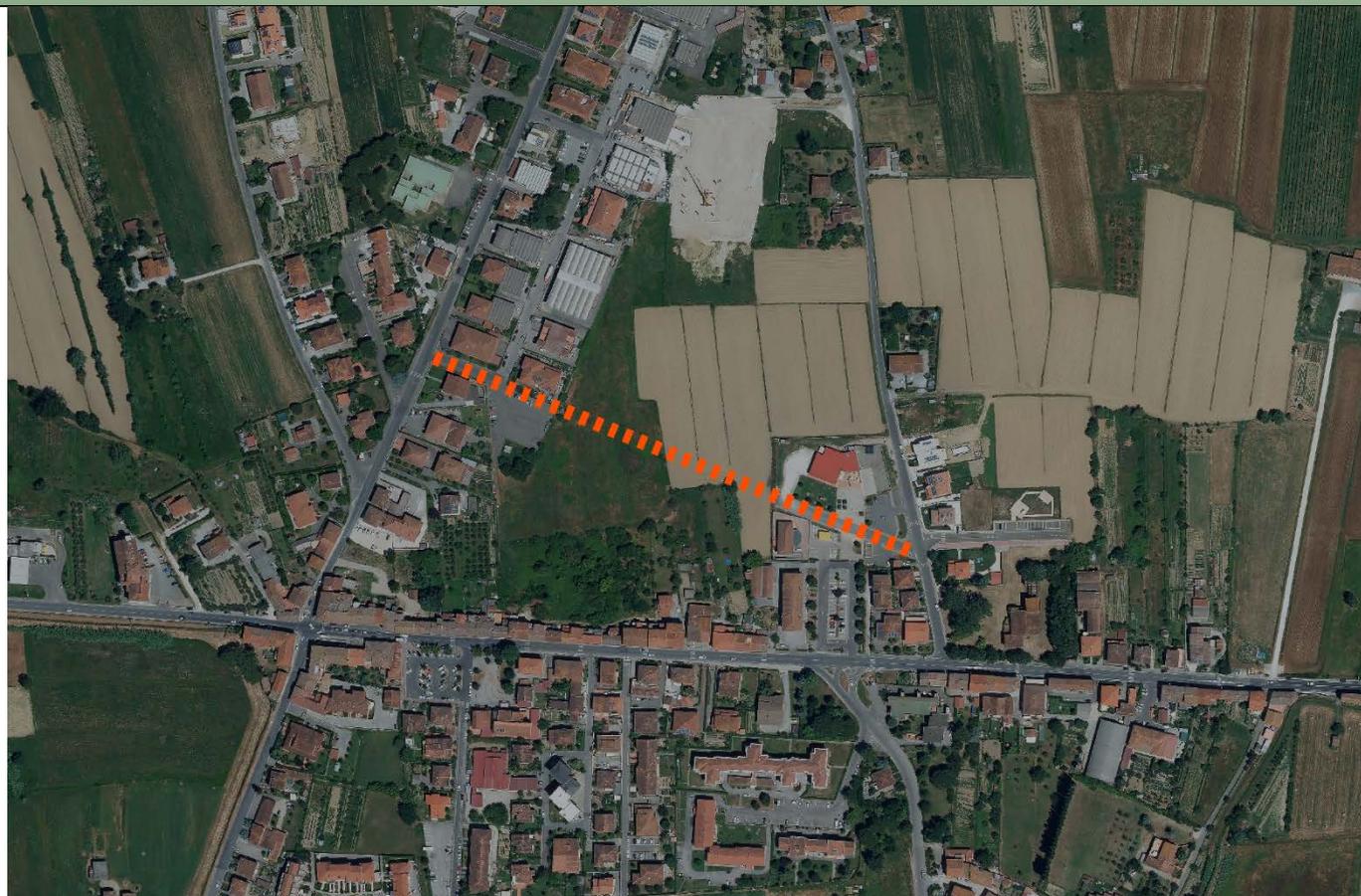
<b>Descrizione dell'area</b>	L'ambito risulta urbanizzato e definito, tuttavia a sud vi sono a aree di margine da riqualificare dove la viabilità è interrotta.
<b>Vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004</b>	nessuno
<b>Altri vincoli</b>	
<b>Aree di interesse ambientale</b>	

**PREVISIONI**

<b>Obiettivi ed indirizzi per il POC</b>	<p>L'obiettivo è collegare via delle Casine e via Cavour sul lato Sud della SS67 in loc. Le Casine, attraverso la connessione delle due viabilità attualmente interrotte in modo da alleggerire la viabilità urbana.</p> <p>Il POC dovrà dare indirizzi anche di carattere paesaggistico per qualificare la strada anche da un punto di vista percettivo.</p>
--	---

Adeguamento e riqualificazione funzionale viabilità esistente

Riorganizzazione e adeguamento della viabilità urbana di collegamento fra SS67 e SP40 in loc. la Scala



**QUADRO CONOSCITIVO**

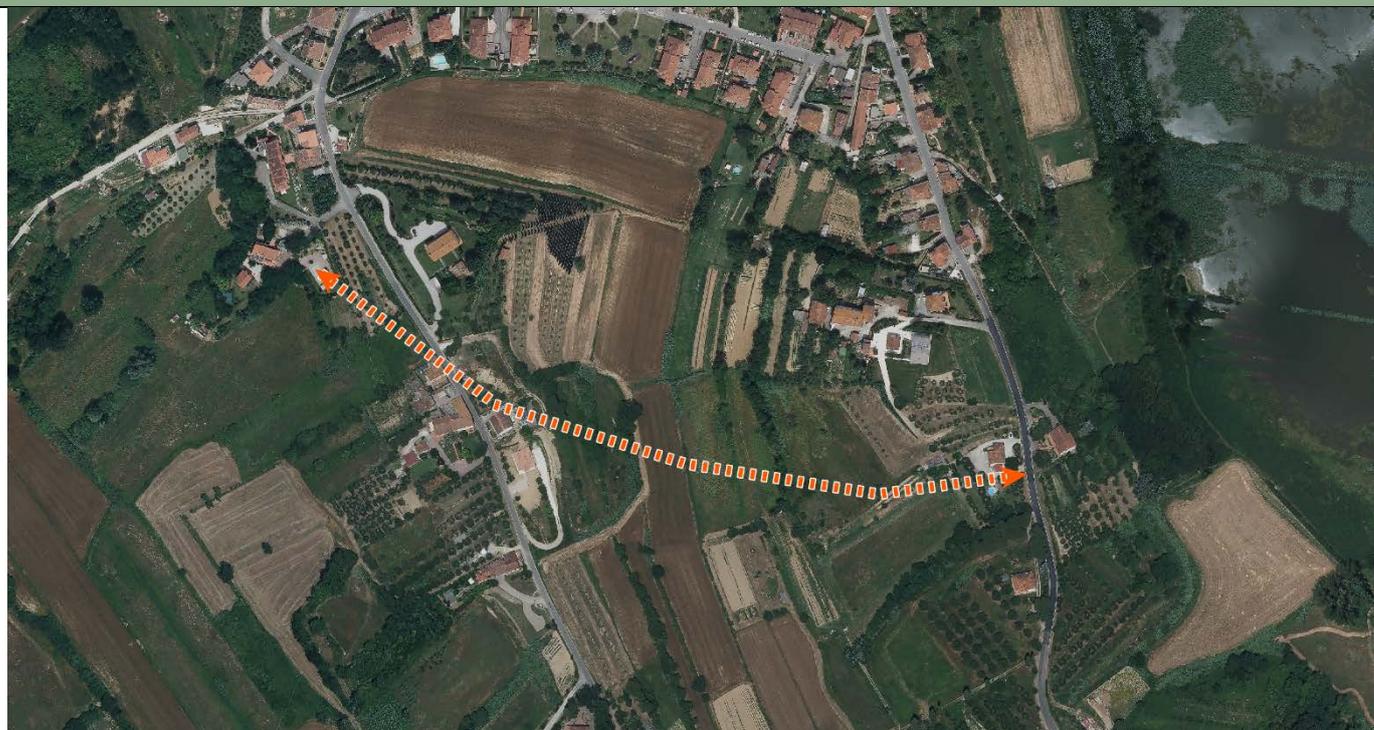
<p><b>Descrizione dell'area</b></p>	<p>In loc. la Scala il tessuto si sviluppa su via Tosco Romagnola e su Via Trento, collegamenti, in particolare il primo spesso congestionati.</p> <p>Su via Trento vi sono dei percorsi a pettine esistenti a fondo chiuso, così come su via Covina.</p>
<p><b>Vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004</b></p>	<p>nessuno</p>
<p><b>Altri vincoli</b></p>	
<p><b>Aree di interesse ambientale</b></p>	

**PREVISIONI**

<p><b>Obiettivi ed indirizzi per il POC</b></p>	<p>L'obiettivo di PS è collegare, in loc. la Scala, via Covina con Via Trento attraverso il prolungamento delle due viabilità attualmente interrotte in modo da alleggerire la viabilità urbana rappresentata dalla Tosco Romagnola.</p>
---	--

## Adeguamento e riqualificazione funzionale viabilità esistente

### Riorganizzazione e adeguamento della viabilità urbana del nucleo di Massarella con possibile individuazione di corridoio viario con funzione di bypass del centro abitato



#### QUADRO CONOSCITIVO

<b>Descrizione dell'area</b>	L'area interessata si estende al margine sud del nucleo di Massarella, piccola frazione in prossimità dell'area protetta del padule di Fucecchio. L'ambito, caratterizzato da una morfologia collinare con rilievi di modesta entità, vede la presenza di insediamenti sparsi lungo le viabilità principali e colture agrarie prevalentemente di tipo tradizionale.
<b>Vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004</b>	nessuno
<b>Altri vincoli</b>	
<b>Aree di interesse ambientale</b>	

#### PREVISIONI

<b>Obiettivi ed indirizzi per il POC</b>	Obiettivo strategico del PSI è la riqualificazione del sistema viario di accesso ed attraversamento del piccolo nucleo urbano, caratterizzato da criticità legate sia alla ridotta dimensione della sede stradale sia alla presenza di condizionamenti di tipo orografico ed ambientale. In sede di redazione del POC potrà essere verificata la fattibilità di un eventuale nuovo tracciato viario che colleghi la SP111 a sud dell'abitato con il prospiciente tratto di via Ramoni, in modo da realizzare un possibile bypass della frazione. In sede di pianificazione operativa dovrà comunque essere posta particolare attenzione all'inserimento del nuovo tracciato e delle eventuali opere infrastrutturali a corredo nel contesto urbanistico, paesaggistico ed ambientale sia attraverso un corretto dimensionamento e posizionamento delle opere rispetto alla maglia agraria esistente che mediante la previsione di sistemazioni a verde.
--	---

Le azioni di riqualificazione insediativa e paesaggistica dovranno essere programmate ed attuate nel rispetto delle risorse essenziali del territorio, in coerenza con le indicazioni statutarie relative al Patrimonio Territoriale nonché alle disposizioni generali di tutela dell'ambiente, contribuendo al superamento delle situazioni di criticità in esso evidenziate, nonché alla prevenzione ed al superamento del rischio idraulico, geomorfologico e sismico. L'introduzione di eventuali ulteriori polarità potrà avvenire con le procedure riferite all'art. 25 della LR 65/14.

## ***Il Dimensionamento del Piano***

Ai sensi dell'art. 92 comma 4 lettera c) della L.R. n. 65/14, Il Piano Strutturale Intercomunale definisce la strategia dello sviluppo sostenibile individuando "le dimensioni massime sostenibili dei nuovi insediamenti e delle nuove funzioni collegate agli interventi di trasformazione urbana (...) previste all'interno del territorio urbanizzato, articolate per UTOE e categorie funzionali".

Il PSI stabilisce inoltre, ai sensi dell'art. 92 comma 5, "i servizi e le dotazioni territoriali pubbliche necessarie per garantire l'efficienza e la qualità degli insediamenti e delle reti infrastrutturali nel rispetto degli standard di cui al d.m. 1444/68, articolati per UTOE".

In linea generale, il dimensionamento del PSI, espresso in metri quadrati di superficie edificabile lorda (SE) come definita all'art. 10 del DPGR 39R/2018, è riferito agli interventi di trasformazione interni al territorio urbanizzato comprensivi degli interventi di nuova edificazione e degli interventi di trasformazione del patrimonio edilizio esistente da realizzarsi attraverso piani attuativi ed interventi di rigenerazione urbana, nel rispetto della L.R. 65/14 e del relativo regolamento di attuazione DPGR 32R/2017.

Il dimensionamento degli interventi esterni al territorio urbanizzato è determinato attraverso la conferenza di copianificazione di cui all'art. 25 della L.R. 65/14 ed è computato separatamente.

Il dimensionamento massimo sostenibile dei nuovi insediamenti è individuato in relazione alle categorie funzionali definite all'art. 6 comma 1 del D.P.G.R. n. 32/R/2017:

- a) Residenziale
- b) Industriale e artigianale
- c) Commerciale al dettaglio
- d) Turistico ricettiva
- e) Direzionale e di servizio
- f) Commerciale all'ingrosso e depositi.

Il dimensionamento del PSI relativo alla categoria funzionale "industriale e artigianale" ricomprende anche quello della categoria funzionale "commerciale all'ingrosso e depositi", in quanto assimilabile. I Piani Operativi potranno valutare l'opportunità di prevedere un dimensionamento specifico per le due categorie, in relazione agli obiettivi ed alle azioni da programmare.

Di seguito si richiamano sinteticamente i criteri e le valutazioni che hanno guidato la definizione del dimensionamento di Piano per le principali categorie funzionali.

### ***Dimensionamento residenziale***

La valutazione del dimensionamento residenziale è stata condotta analizzando la dinamica demografica dei comuni, lo stato del patrimonio edilizio esistente ed il dimensionamento pregresso dei due Piani Strutturali di San Miniato e Fucecchio, nonché lo stato di attuazione degli strumenti urbanistici vigenti. Se la dinamica demografica risulta per i due comuni complessivamente stabile nell'ultimo quindicennio, o comunque non evidenzia significative tendenze di crescita della popolazione residente, alcuni utili elementi di riflessione provengono dalla ricognizione dello stato di attuazione degli strumenti urbanistici vigenti.

Analizzando in maniera distinta il dimensionamento dei due piani strutturali di San Miniato e Fucecchio, abbiamo:

- Per il **comune di San Miniato** il dimensionamento ipotizzato del 2005 era pari a mq 187.800, di cui il RU vigente ha programmato 116.355 mq. La lettura della dinamica di attuazione del piano rileva che ad oggi sono stati realizzati e/o avviati interventi per una dimensione non superiore al 30% del totale previsto dal PS.
- Per il **comune di Fucecchio** il dimensionamento previsto dal PS del 2009 è pari a 180.000 mq, di cui il RU, attraverso le successive varianti, ha programmato 91.959 mq. Di queste previsioni sono stati realizzati o convenzionati ad oggi circa 47.000 mq, pari ad un quarto del totale previsto dal PS.

Nella valutazione dei dati di cui sopra, è opportuno evidenziare che una quota non irrilevante di tali quantità edificatorie corrisponde a previsioni e/o interventi convenzionati in tempi recenti, quando non immediatamente a ridosso della scadenza dei RU. Si tratterà quindi di valutare nei prossimi anni quanta parte delle suddette previsioni sarà effettivamente realizzata ed in quali tempi.

Questi dati ridimensionano fortemente le quantità dei fabbisogni ipotizzati dai PS vigenti ed in tal senso orientano il nuovo PSI verso una revisione sostanziale dei dimensionamenti da programmare per l'orizzonte temporale di validità del Piano (ipotizzato per un periodo di dieci-quindici anni da oggi). Tale revisione non si esprime solo in termini quantitativi ma indirizza anche le modalità di intervento nell'ambito del piano, in quanto viene assunto quale obiettivo fondamentale il criterio di privilegiare la rigenerazione urbana e la riqualificazione dell'esistente, tenendo contemporaneamente in conto di tutti gli interventi già programmati attraverso piani attuativi convenzionati.

Sulla base delle considerazioni precedenti, il PSI definisce come obiettivo programmatico un dimensionamento massimo sostenibile di 2.500 nuovi abitanti insediabili, equivalenti ad un incremento medio pari a circa il 5% dell'attuale popolazione residente distribuito nell'arco temporale suddetto.

Tale dimensionamento potenziale, suddiviso in 1325 abitanti per il territorio di San Miniato e 1125 abitanti per il territorio di Fucecchio, articolato fra interventi di recupero/riuso e di nuova edificazione, deve essere inteso come un obiettivo progettuale funzionale all'attuazione dei seguenti azioni strategiche:

- recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente;
- rigenerazione urbana del patrimonio edilizio degradato e/o dismesso, anche attraverso interventi di perequazione e compensazione urbanistica;
- riqualificazione insediativa attraverso il completamento dei tessuti e la definizione dei margini urbani in connessione all'incremento delle dotazioni di standard;
- realizzazione di edilizia residenziale sociale.

Applicando un parametro medio di 40 mq/ab, ne deriva pertanto un dimensionamento del nuovo PSI pari a 100.000 mq, a fronte degli oltre 360.000 previsti dai PS vigenti, articolato in recupero ed interventi di nuova costruzione, da programmare attraverso piani attuativi ed interventi convenzionati. A questa quota si aggiunge la quota fisiologica del completamento per il miglioramento delle condizioni abitative (ampliamenti, addizioni tipologiche ed altre operazioni che non determinano consumo di suolo).

Il PSI individua inoltre come obiettivo programmatico il soddisfacimento della domanda abitativa anche attraverso la realizzazione di housing sociale, che potrà interessare una quota indicativa fino al 10% del dimensionamento residenziale complessivo (ovvero circa 250 abitanti insediabili, a fronte di un

patrimonio attuale di edilizia residenziale pubblica intorno ai 245 alloggi<sup>48</sup>). I Piani Operativi dovranno definire, sulla base di valutazioni di dettaglio, il dimensionamento, gli strumenti e le modalità di realizzazione di tali interventi nell'ambito delle previsioni relative ad interventi di trasformazione all'interno del territorio urbanizzato, anche attraverso accordi convenzionali con i soggetti attuatori, nel rispetto di quanto previsto dall'art. 63 della L.R. 65/14.

### ***Dimensionamento industriale - artigianale***

Per il settore industriale artigianale le previsioni dei piani comunali degli anni duemila, tuttora vigenti nei dimensionamenti dei Regolamenti Urbanistici, hanno riscontrato alcune difficoltà di attuazione; in particolare si rileva che le ipotesi di trasferimento delle attività conciarie presenti nel territorio di Fucecchio non hanno dato risultato; analogamente, anche le aree per la logistica programmate nel RU di San Miniato, per una consistenza significativa (78.500 mq) non hanno ancora avuto attuazione. E' da evidenziare che anche durante l'iter del piano la richiesta di spazi per tali funzione si è manifestata in modo significativo, come confermato dagli studi socioeconomici.

La lettura del sistema degli insediamenti produttivi esistenti, congiuntamente alla ricognizione dello stato di attuazione dei pregressi strumenti urbanistici ed alle dinamiche in atto documentate dagli studi socioeconomici di supporto al PSI, indirizza il Piano ad agire verso una duplice strategia:

- il potenziamento delle aree destinate ad attività produttive, anche attraverso l'individuazione di potenziali ambiti di ampliamento in connessione con i tessuti edificati esistenti ed il sistema infrastrutturale, con particolare attenzione alla domanda espressa dal settore conciario e della logistica;
- la riqualificazione degli ambiti produttivi esistenti mediante interventi di razionalizzazione, riorganizzazione funzionale, introduzione di nuove funzioni e servizi anche mediante strategie di rigenerazione urbana.

In particolare, il PSI prevede:

- o per il comune di San Miniato:
  - per funzioni di logistica o ad essa collegate: mq. 80.000 (di cui 70.000 esterne al territorio urbanizzato, mediante previsioni soggette a conferenza di copianificazione);
  - per funzioni industriali/ artigianali: mq. 80.000 (di cui 40.000 esterne al territorio urbanizzato, mediante previsioni soggette a conferenza di copianificazione);
  - per funzioni produttive collegate alla rigenerazione urbana, anche attraverso perequazione: mq 40.000

La sommatoria di queste previsioni porta il settore industriale-artigianale ad un dimensionamento complessivo di **200.000 mq di SE**. All'interno di questo dimensionamento sono ricompresi i servizi a supporto degli insediamenti produttivi.

- o per il comune di Fucecchio si prevede di differenziare le modalità di intervento rispetto alle specificità dei comparti produttivi esistenti (conciario ed artigianale di produzione):
  - per il comparto produttivo conciario si conferma l'obiettivo già espresso dal PS vigente del trasferimento delle attività conciarie ubicate in ambito urbano (via Mariotti/via delle Confina), attraverso programmi di rigenerazione con contestuale perequazione; si stima che tali operazioni potranno interessare una quantità non inferiore al 50% delle attività esistenti, pari a circa 30.000 mq, mentre la quota restante, relativa ad attività già ristrutturate per le quali non vi sono le condizioni per il trasferimento nel medio periodo,

---

<sup>48</sup> 232 alloggi a Fucecchio e 213 a San Miniato (Dati ERP e UT comunale)

dovranno essere previsti meccanismi di incentivazione per interventi di mitigazione/riqualificazione sotto il profilo ambientale ed urbanistico;

- per il comparto produttivo artigianale-industriale non conciaro si prevedono interventi di consolidamento della funzione e riqualificazione degli insediamenti esistenti, anche con integrazione di funzioni compatibili, per una quantità complessiva pari a 80.000 mq, confermando la potenzialità espressa dal vigente RU.

La sommatoria di queste previsioni porta il settore industriale-artigianale ad un dimensionamento complessivo di **110.000 mq di SE**, comprensivi delle previsioni esterne al territorio urbanizzato già approvate dalla conferenza di copianificazione svoltasi nell'ambito della formazione della II° Variante al Ru del Comune di Fucecchio. All'interno di questo dimensionamento sono inoltre ricompresi i servizi a supporto degli insediamenti produttivi.

### ***Dimensionamento commerciale al dettaglio***

Il PSI privilegia la rete dei centri commerciali naturali e degli esercizi integrati al tessuto insediativo, e non prevede l'insediamento di nuove grandi strutture di vendita.

In relazione agli obiettivi di riqualificazione urbana e di integrazione funzionale mentre si confermano le potenzialità già precedentemente valutate dai piani strutturali comunali, evidenziamo l'opportunità di programmare l'insediamento di queste funzioni prioritariamente attraverso o contestualmente ai programmi di rigenerazione e di riqualificazione del sistema insediativo.

Pertanto si prevede una potenzialità complessiva di **70.000 mq di SE**, programmabili nei due territori comunali in funzione delle opportunità di rigenerazione e riqualificazione dell'esistente, nonché a servizio delle strategie di valorizzazione turistica.

In particolare, il PSI prevede:

- o per il comune di San Miniato:
  - per medie strutture di vendita nel territorio urbanizzato: mq 30.000 (di cui il 50% attraverso interventi di riuso/rigenerazione);
  - per esercizi di vicinato: mq 10.000 (di cui 5.400 attraverso interventi di riuso/rigenerazione nel territorio urbanizzato e 980 attraverso interventi di riuso/rigenerazione esterni al territorio urbanizzato, mediante previsioni soggette a conferenza di copianificazione);
- o per il comune di Fucecchio:
  - per medie strutture di vendita: mq 17.500 (di cui 7.500 attraverso interventi di riuso/rigenerazione nel territorio urbanizzato e 1.500 di nuova edificazione all'esterno del territorio urbanizzato, mediante previsioni soggette a conferenza di copianificazione);
  - per esercizi di vicinato: mq 12.500 (di cui 6.300 attraverso interventi di riuso/rigenerazione nel territorio urbanizzato, 60 attraverso interventi di riuso/rigenerazione esterni al territorio urbanizzato, 500 di nuova edificazione all'esterno del territorio urbanizzato, mediante previsioni soggette a conferenza di copianificazione);

### ***Dimensionamento direzionale e di servizio***

Il dimensionamento dei servizi, oltre ad avere come riferimento il soddisfacimento delle necessità della popolazione, rispecchia il livello di efficienza e qualità di un territorio. Il Piano Strutturale Intercomunale orienta i successivi piani operativi ad individuare gli ambiti maggiormente idonei per

riqualificare il tessuto anche attraverso la programmazione di una più ampia rete di connessione delle funzioni di interesse generale.

Orientativamente, il dimensionamento previsto nell'ambito intercomunale è pari a **100.000 mq di SE**, articolato in funzioni di servizio e direzionali, che conferma la potenzialità già esplicitata nelle tabelle dei piani strutturali vigenti.

All'interno di questo dimensionamento i piani operativi potranno stabilire, in funzione delle effettive necessità, i quantitativi da programmare per il periodo di validità degli strumenti, anche in relazione alle strategie di riqualificazione urbana.

In particolare, il PSI prevede:

- per il comune di San Miniato:
  - all'interno del territorio urbanizzato: mq 34.090, di cui 19.590 attraverso interventi di riuso/rigenerazione;
  - all'esterno del territorio urbanizzato, mediante previsioni soggette a conferenza di copianificazione: mq 20.910, di cui 3.460 attraverso interventi di riuso/rigenerazione;
- per il comune di Fucecchio:
  - all'interno del territorio urbanizzato: mq 41.830, di cui 15.700 attraverso interventi di riuso/rigenerazione;
  - all'esterno del territorio urbanizzato, mediante previsioni soggette a conferenza di copianificazione: mq 3.170, di cui 570 attraverso interventi di riuso/rigenerazione;

### ***Dimensionamento turistico ricettivo***

Dagli studi e della analisi specialistiche risultano le ampie potenzialità di crescita di questo settore, in relazione alle specificità ed ai valori ambientali del territorio e dei suoi centri storici. In particolare il territorio di Fucecchio presenta importanti margini di valorizzazione per le sue connotazioni artistiche culturali ed ambientali (Padule e colline delle Cerbaie). La presenza nei due comuni del percorso della Francigena costituisce un'ulteriore opportunità di differenziare e sviluppare le modalità dell'accoglienza turistica, sia in ambito urbano che rurale.

Per il settore turistico ricettivo, a fronte di una capacità ricettiva attuale di 1.354 posti letto, in maggior parte ubicati in strutture extra alberghiere, il PSI stima una potenzialità complessiva di 3.000 posti letto, programmabili nei due territori comunali in funzione delle opportunità di recupero e valorizzazione dell'esistente.

Tale obiettivo è raggiungibile principalmente attraverso obiettivi di recupero e riuso diffuso del patrimonio edilizio esistente, anche in ambiti esterni al territorio urbanizzato.

Il dimensionamento del PSI, riferito unicamente agli interventi di trasformazione interni al territorio urbanizzato ed alle previsioni oggetto di copianificazione nell'ambito del procedimento di formazione del Piano, quantifica in termini di SE solo una quota parte di questa potenzialità complessiva, e precisamente:

- per il comune di San Miniato:
  - all'interno del territorio urbanizzato: mq 9.600, di cui 8.100 attraverso interventi di riuso/rigenerazione;
  - all'esterno del territorio urbanizzato, mediante previsioni soggette a conferenza di copianificazione: mq 5.820, di cui 5.420 attraverso interventi di riuso/rigenerazione;
- per il comune di Fucecchio:
  - all'interno del territorio urbanizzato: mq 7.350, di cui 4.500 attraverso interventi di riuso/rigenerazione;

- all'esterno del territorio urbanizzato, mediante previsioni soggette a conferenza di copianificazione: mq 4.728, di cui 3.175 attraverso interventi di riuso/rigenerazione;  
Il dimensionamento complessivo in termini di SE è pertanto pari a mq 27.498, corrispondenti teoricamente a 917 posti letto sulla base del parametro assunto di 30 mq/posto letto.

Si riportano di seguito le tabelle di riepilogo del dimensionamento, riferite sia all'ambito intercomunale che ai singoli comuni.

## DIMENSIONAMENTO PSI – SINTESI PER COMUNE E RIEPILOGO TOTALE

COMUNE DI SAN MINIATO	PREVISIONI INTERNE AL TU (mq SE)			PREVISIONI ESTERNE AL PERIMETRO DEL TU (mq SE)				
				SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE			NON SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE	
Categorie Funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/14	NE - Nuova edificazione	R - Riuso	Totale	NE - Nuova edificazione	R - Riuso	Totale	NE - Nuova edificazione	R - Riuso in TR
Residenziale	24 220	27 840	52 060	0	2 940	2 940		
Industriale - artigianale	77 000	25 000	102 000	98 000	0	98 000		
Commerciale al dettaglio - Medie strutture	15 000	15 000	30 000	0	0	0		
Commerciale al dettaglio - Esercizi di vicinato	3 620	5 400	9 020	0	980	980		
Turistico- ricettiva	1 500	8 100	9 600	400	5 420	5 820		
Direzionale e di servizio	14 500	19 590	34 090	17 450	3 460	20 910		
Commerciale all'ingrosso e depositi***								
<b>TOTALI</b>	<b>135 840</b>	<b>100 930</b>	<b>236 770</b>	<b>115 850</b>	<b>12 800</b>	<b>128 650</b>		

\*\*\* la funzione è assimilata alla categoria industriale-artigianale

COMUNE DI FUCECCHIO	PREVISIONI INTERNE AL TU (mq SE)			PREVISIONI ESTERNE AL PERIMETRO DEL TU (mq SE)				
				SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE			NON SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE	
Categorie Funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/14	NE - Nuova edificazione	R - Riuso	Totale	NE - Nuova edificazione	R - Riuso	Totale	NE - Nuova edificazione	R - Riuso in TR
Residenziale	22 000	23 000	45 000	0	0	0		
Industriale - artigianale	70 950	35 000	105 950	4 050	0	4 050		
Commerciale al dettaglio - Medie strutture	8 500	7 500	16 000	1 500	0	1 500		
Commerciale al dettaglio - Esercizi di vicinato	5 640	6 300	11 940	500	60	560		
Turistico- ricettiva	2 850	4 500	7 350	1 553	3 175	4 728		
Direzionale e di servizio	26 130	15 700	41 830	2 600	570	3 170		
Commerciale all'ingrosso e depositi***								
<b>TOTALI</b>	<b>136 070</b>	<b>92 000</b>	<b>228 070</b>	<b>10 203</b>	<b>3 805</b>	<b>14 008</b>		

\*\*\* la funzione è assimilata alla categoria industriale-artigianale

TOTALE PSI	PREVISIONI INTERNE AL TU (mq SE)			PREVISIONI ESTERNE AL PERIMETRO DEL TU (mq SE)				
				SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE			NON SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE	
Categorie Funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/14	NE - Nuova edificazione	R - Riuso	Totale	NE - Nuova edificazione	R - Riuso	Totale	NE - Nuova edificazione	R - Riuso in TR
Residenziale	46 220	50 840	97 060	0	2 940	2 940		
Industriale - artigianale	147 950	60 000	207 950	102 050	0	102 050		
Commerciale al dettaglio - Medie strutture	23 500	22 500	46 000	1 500	0	1 500		
Commerciale al dettaglio - Esercizi di vicinato	9 260	11 700	20 960	500	1 040	1 540		
Turistico- ricettiva	4 350	12 600	16 950	1 953	8 595	10 548		
Direzionale e di servizio	40 630	35 290	75 920	20 050	4 030	24 080		
Commerciale all'ingrosso e depositi***								
<b>TOTALI</b>	<b>271 910</b>	<b>192 930</b>	<b>464 840</b>	<b>126 053</b>	<b>16 605</b>	<b>142 658</b>		

\*\*\* la funzione è assimilata alla categoria industriale-artigianale

**RAFFRONTO CON GLI STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI**

SAN MINIATO	Dimensionamento (mq SUL/SE)			Nuovi abitanti insediabili
	PS vigente	RU vigente	PSI	
<b>CATEGORIA FUNZIONALE</b>				
Residenziale	187 800	116 355	55 000	1375
Industriale artigianale*	231 800	229 753	200 000	
Commerciale al dettaglio	74 300	43 900	40 000	
Direzionale e di servizio	73 250	44 200	55 000	
Turistico ricettivo**	1 380	828	1 500	
<b>Totale</b>	<b>567 150</b>	<b>434 208</b>	<b>350 000</b>	

*\* comprende quota commerciale all'ingrosso e depositi-logistica (rispettivamente 78.500 PS e 68.500 RU)*

*\*\*posti letto*

FUCECCHIO	Dimensionamento (mq SUL/SE)			Nuovi abitanti insediabili
	PS vigente	RU vigente	PSI	
<b>CATEGORIA FUNZIONALE</b>				
Residenziale	180 000	91 959	45 000	1125
Industriale artigianale*	198 340	100 400	110 000	
Commerciale al dettaglio**	25 430	14 273	30 000	
Direzionale e di servizio**	25 430	14 273	45 000	
Turistico ricettivo***	634	287	1 500	
<b>Totale</b>	<b>429 200</b>	<b>220 905</b>	<b>230 000</b>	

*\* comprende quota conciaro di trasferimento (rispettivamente 60.000 PS e 48.090 RU)*

*\*\* Il PS prevede la categoria "commerciale-direzionale", il cui totale è suddiviso teoricamente al 50% tra le due funzioni*

*\*\*\*posti letto*

TOTALE PSI	Dimensionamento (mq SUL/SE)			Nuovi abitanti insediabili
	PS vigente	RU vigente	PSI	
Residenziale	367 800	208 314	100 000	2500
Industriale artigianale*	430 140	330 153	310 000	
Commerciale al dettaglio	99 730	58 173	70 000	
Direzionale e di servizio	98 680	58 473	100 000	
Turistico ricettivo**	2 014	1 115	3 000	
<b>Totale</b>	<b>998 364</b>	<b>656 228</b>	<b>583 000</b>	

## ***Il Dimensionamento degli Standard Urbanistici***

La verifica dimensionale relativa allo stato di attuazione degli Standard, ovvero la dotazione comunale complessiva di aree per standard urbanistici di cui al DM 1444/68 è così articolata:

- Dotazione minima di cui al DM 1444/68 pari a 18 mq/ab, suddivisi in:

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

La verifica dimensionale relativa allo stato di attuazione degli Standard, ovvero la dotazione comunale complessiva di aree per standard urbanistici di cui al DM 1444/68, evidenzia una dotazione di standard pro capite pari a 25,99 mq/ab per il comune di San Miniato e 29,67 mq/ab per il comune di Fucecchio. Le schede norma delle UTOE riportano l'articolazione quantitativa e qualitativa degli standard relative alle singole zone, individuando gli obiettivi di qualità da perseguire in sede di Piano Operativo.

Il Piano Strutturale individua come obiettivo l'incremento gli standard pro capite fino al raggiungimento di una quota pari a **36 mq/ab**, alla quale deve essere aggiunta la quota di standard afferente alla riqualificazione delle aree produttive esistenti e quella derivante dai nuovi insediamenti.

La programmazione degli interventi dovrà essere necessariamente articolata e graduato in relazione alle differenti tipologie di standard, nonché alle modalità di programmazione/attuazione degli interventi di trasformazione urbanistica e territoriale in sede di PO.

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

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

I servizi di cui al punto a) devono essere valutati rispetto alle esigenze complessive della struttura insediativa locale, spesso da riferire ad ambiti territoriali più estesi rispetto alle singole UTOE, ed oggetto di specifiche programmazioni di settore.

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

Pertanto, il Piano Operativo dovrà definire criteri differenziati per il dimensionamento e l'attuazione delle due tipologie di standard urbanistico, destinando l'incremento di standard rispetto ai minimi del DM 1444/68 prioritariamente alla realizzazione di spazi pubblici attrezzati per la riqualificazione urbana (a verde o a parcheggio).

Il livello prestazionale richiesto dal P.S. (36 mq/ab) sarà così utilizzato per migliorare la qualità del tessuto insediativo, favorendo la continuità tra gli spazi pubblici e di uso pubblico ed associando alla quantità minima di standard un livello soddisfacente di qualità attraverso progetti organici di riqualificazione urbana. Tale livello è prescrittivo per gli interventi di nuovo insediamento, mentre per la programmazione di servizi ed attrezzature pubbliche nonché per gli interventi di riqualificazione degli insediamenti esistenti dovrà essere valutato e calibrato in sede di PO in relazione alle esigenze di recupero e riqualificazione del tessuto urbanistico esistente nonché al quadro programmatico quinquennale, considerandolo obiettivo tendenziale e non prescrittivo e fermo restando il rispetto delle dotazioni minime di cui al D.M. 1444/68.

Al dimensionamento degli standard urbanistici relativi agli insediamenti residenziali, vanno inoltre aggiunti quelli previsti per gli insediamenti produttivi e di servizi, e quelli territoriali collegati ai parchi territoriali previsti negli ambiti di connessione ambientale e paesaggistica individuate dal Piano Strutturale Intercomunale.

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

### TABELLA DI RIEPILOGO STANDARD URBANISTICI DI PROGETTO

#### COMUNE DI SAN MINIATO

Pop. Prevista	29271 Ab.						
	DM 1444/68	Attuato	Dotazione pro capite (mq/ab)	Fabbisogno (18 mq/ab)	Obiettivo PSI (36 mq/ab.)	Dotazione di progetto (mq/ab)	VERIFICA
Servizi scolastici	4,5	134573	4,60	131719,5	131719,5	4,5	-
Interesse collettivo	2	181176	6,19	58542	131719,5	4,5	-
Verde	9	226448	7,74	263439	526878	18	300430
Parcheggi	2,5	182857	6,25	73177,5	263439	9	80582
Tot.	<b>18</b>	<b>725054</b>	<b>24,77</b>	<b>526878</b>	<b>1053756</b>	<b>36</b>	<b>300430</b>

#### COMUNE DI FUCECCHIO

Pop. Prevista	23897 Ab.						
	DM 1444/68	Attuato	Dotazione pro capite (mq/ab)	Fabbisogno (18 mq/ab)	Obiettivo PSI (36 mq/ab.)	Dotazione di progetto (mq/ab)	VERIFICA
Servizi scolastici	4,5	53116	2,22	107536,5	107536,5	4,5	54420,5
Interesse collettivo	2	71051	2,97	47794	107536,5	4,5	36485,5
Verde	9	417407	17,47	215073	430146	18	12739
Parcheggi	2,5	134025	5,61	59742,5	215073	9	81048
Tot.	<b>18</b>	<b>675599</b>	<b>23,08</b>	<b>526878</b>	<b>860292</b>	<b>36</b>	<b>171954</b>

#### TOTALE PSI

Pop. Prevista	53168 Ab.						
	DM 1444/68	Attuato	Dotazione pro capite (mq/ab)	Fabbisogno (18 mq/ab)	Obiettivo PSI (36 mq/ab.)	Dotazione di progetto (mq/ab)	VERIFICA
Servizi scolastici	4,5	187689	3,53	239256	239256	4,5	54420,5
Interesse collettivo	2	252227	4,74	106336	239256	4,5	36485,5
Verde	9	643855	12,11	478512	957024	18	313169
Parcheggi	2,5	316882	5,96	132920	478512	9	161630
Tot.	<b>18</b>	<b>1400653</b>	<b>26,34</b>	<b>526878</b>	<b>1914048</b>	<b>36</b>	<b>565705</b>