

# 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**

**Sindaco**  
**Emma Donnini**

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

*Responsabile del  
procedimento*  
**Ing. Fabio Talini**  
Comune di San Miniato

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

*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*  
**Architetti Associati Ciampa**  
**Arch. Chiara 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**

**Estratti\_Norme Tecniche di Attuazione (NTA)**

*Controdeduzioni*

## Sommario

<b>TITOLO I – NORME GENERALI</b> .....	3
<b>Art.1 – Finalità e contenuti</b> .....	3
<b>Art. 2 - Validità ed operatività</b> .....	3
<b>Art. 3 - Elaborati</b> .....	4
<b>Art. 4 – Struttura ed articolazione del Piano Strutturale Intercomunale</b> .....	6
<b>TITOLO II – QUADRO CONOSCITIVO</b> .....	8
<b>Art. 5 – Struttura ed articolazione del Quadro Conoscitivo</b> .....	8
<b>TITOLO III – STATUTO DEL TERRITORIO</b> .....	9
<b>Art. 6 – Patrimonio Territoriale ed Invarianti Strutturali</b> .....	9
<b>Art. 7 – La struttura idro-geomorfologica</b> .....	10
<b>Art. 8 – La struttura ecosistemica</b> .....	11
<b>Art. 9 - La struttura agro-forestale</b> .....	12
<b>Art. 10 - La struttura insediativa</b> .....	24
<b>Art. 11 – Disciplina dei Beni Culturali e Paesaggistici</b> .....	39
<b>TITOLO IV - STRATEGIA TERRITORIALE</b> .....	55
<b>Art. 12 – Obiettivi e Azioni</b> .....	55
<b>Art. 13 - Unità Territoriali Organiche Elementari (UTOE)</b> .....	70
<b>Art. 14 – Indirizzi e prescrizioni per la formazione dei Piani Operativi</b> .....	111
<b>Art. 15 – Dimensionamento</b> .....	117
<b>TITOLO V - DISPOSIZIONI GENERALI DI TUTELA DELL'AMBIENTE</b> .....	125
<b>VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA</b> .....	125
<b>Art. 16 – Indicazioni derivanti dal Rapporto Ambientale - VAS</b> .....	125
<b>DISCIPLINA GEOLOGICA, IDRAULICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA</b> .....	125
<b>Art. 17 - Finalità ed ambito di applicazione</b> .....	125

<b>Art. 18 - Prevenzione del rischio dovuto alle problematiche geologiche.....</b>	<b>126</b>
<b>Art. 19 - Prevenzione del rischio dovuto alle problematiche idrauliche.....</b>	<b>126</b>
<b>Art. 20 - Prevenzione del rischio dovuto alle problematiche sismiche.....</b>	<b>128</b>
<b>Art. 21 - Prevenzione del rischio dovuto alle problematiche idrogeologiche.....</b>	<b>129</b>
<b>TITOLO VI - DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE.....</b>	<b>130</b>
<b>Art. 22 – Misure di salvaguardia e disposizioni transitorie.....</b>	<b>130</b>

## TITOLO III – STATUTO DEL TERRITORIO

### Art. 6 – Patrimonio Territoriale ed Invarianti Strutturali

1. Ai sensi dell'art. 6 della L.R. 65/14, lo Statuto del Territorio costituisce 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. Lo Statuto del Territorio comprende gli elementi che costituiscono il Patrimonio Territoriale e le Invarianti Strutturali (Art. 6 comma 2 L.R. 65/14).
2. Il Piano Strutturale Intercomunale individua il Patrimonio Territoriale, in relazione all'articolazione di cui all'Art. 3 comma 2 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 approvato con DCR 37/2015, con particolare riferimento a:
  - Scheda Ambito di Paesaggio n. 5 "Val di Nievole e Valdarno inferiore";
  - Schede identificative dei beni paesaggistici tutelati ai sensi art. 136 del D.Lgs 42/04\_Parte II:
    - o D.M.02/04/1949, G.U.86 del 1949, "Zona della città di San Miniato e zone circostanti"

3. Il Patrimonio Territoriale è così articolato:

- a) **Struttura idro-geomorfologica**, che comprende i caratteri geologici, morfologici, pedologici, idrologici, idraulici (Cfr Tav. PR1- *Patrimonio Territoriale: la struttura idro-geomorfologica*);
- b) **Struttura ecosistemica**, che comprende gli elementi strutturali della rete ecologica, ecosistemi forestali, agropastorali, ecosistemi palustri, fluviali e costieri (Cfr Tav. PR2 - *Patrimonio Territoriale: la struttura ecosistemica*);
- c) **Struttura insediativa** che comprende il sistema degli insediamenti urbani, i sistemi infrastrutturali, produttivi e tecnologici, che si articola in: (Cfr Tavv. PR3 - *Patrimonio Territoriale: la struttura insediativa*; PR4 - *Patrimonio territoriale: Morfotipi insediativi*; PR5- *Patrimonio territoriale: Territorio Urbanizzato*);
- d) **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.

4. 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:
  - a) gli aspetti morfotipologici e paesaggistici del patrimonio territoriale;
  - b) le relazioni tra gli elementi costitutivi del patrimonio territoriale;
  - c) le regole generative, di utilizzazione, di manutenzione e di trasformazione del patrimonio territoriale che ne assicurano la persistenza.

L'individuazione delle Invarianti Strutturali riguarda l'intero territorio, comprese le sue parti degradate. Le Invarianti Strutturali non sono riconducibili a un vincolo di non modificabilità del bene ma sono rivolte a definirne le condizioni di trasformabilità per la tutela e la valorizzazione. In tal senso le invarianti si intendono prestazionali.

5. La disciplina relativa alle componenti del Patrimonio Territoriale ed alle relative Invarianti è contenuta agli artt. 7, 8, 9, 10 e 11 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione
6. La disciplina dei Beni Paesaggistici tutelati ai sensi del D.Lgs 42/2004 è contenuta all'art. 11 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.
7. A sensi dell'art. 7 della L.R. 65/14, l'individuazione, nell'ambito dello Statuto del Territorio, delle Invarianti Strutturali, costituisce accertamento delle caratteristiche intrinseche e connaturali dei beni immobili in esso ricompresi. Le conseguenti limitazioni alla facoltà di godimento dei beni immobili, individuati sulla base dei principi stabiliti dalla legge statale, contenute nello statuto di cui al presente capo, non danno luogo ad alcun indennizzo.
8. Il P.S.I. fa proprie le Invarianti Strutturali individuate dal PTCP della Città metropolitana di Firenze, ed in particolare:
  - a. Ambiti di reperimento per l'istituzione di aree protette:
    - A12 Arno;
    - A24 Cerbaie;
    - A26 Padule di Fucecchio;
  - b. Area fragile - AF 19 Zone Collinari delle Cerbaie.<sup>1</sup>

(...)

## **Art. 10 - La struttura insediativa**

1. Il Piano Strutturale Intercomunale 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.

2. La **struttura insediativa**, come individuata nelle Tavv. *PR3 – Patrimonio Territoriale: struttura insediativa* e *PR4 – Patrimonio Territoriale: morfotipi insediativi*, è costituita dalle 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)

---

<sup>1</sup> Contributo Enti n. 8 - CITTÀ METROPOLITANA DI FIRENZE - prot. 48132 del 10/12/2024

- 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*
3. 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. Le disposizioni di cui ai successivi commi, relativi alle componenti richiamate, sono da intendersi quali **Invarianti Strutturali**, ai sensi dell'art. 6 delle presenti Norme.
  4. La disciplina stabilita nei successivi commi riveste valore prescrittivo per l'individuazione degli indirizzi strategici di cui al Titolo IV, nonché per la definizione della disciplina di dettaglio in sede di Piano Operativo.
  5. Il Piano Strutturale Intercomunale recepisce e fa proprie le indicazioni per le azioni relative ai morfo tipi insediativi contenute nell'abaco regionale delle Invarianti Strutturali del PIT\_PPR, ed in particolare individua come indirizzi generali da perseguire:
    - a. 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;
    - b. 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;
    - c. 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 la fascia infrastrutturale compresa 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.
    - d. 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;

- e. 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;
- f. 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;
- g. 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.

## **6. Sistema insediativo storico**

Il PSI definisce indirizzi di tutela e valorizzazione per il sistema insediativo storico, quale sintesi di significativi valori storici, tipologici, testimoniali, nonché delle comunità.

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.

Il PO dovrà contenere un quadro conoscitivo di dettaglio del patrimonio edilizio di cui al presente comma, 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 il patrimonio edilizio abbandonato nel territorio rurale il PO dovrà prevedere una apposita disciplina in recepimento degli specifici indirizzi di cui alla L.R. 3/2017.<sup>2</sup>

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. Si rimanda inoltre alle disposizioni di cui al successivo comma 12.

---

<sup>2</sup> Contributo Enti n. 5 - REGIONE TOSCANA Direzione Urbanistica e Sostenibilità – Settore Sistemi Informativi e Pianificazione del Territorio - prot. 30731 del 15/07/2024



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.

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

In coerenza con la disciplina dei beni culturali e paesaggistici di cui al successivo art. 11, 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.

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 fondovalle, 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.

#### **8. 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 PSI 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, nel rispetto degli indirizzi di cui al successivo art. 14 comma 16<sup>3</sup>.

Per tutti questi elementi il PSI prescrive conservazione, restauro e 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*
- *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*
- *I luoghi del potere, tra il medioevo e l'età moderna.*
- *Il "rinascimento" sanminiatese, tra capoluogo e territorio*

## **9. 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.

In sede di formazione dei Piani Operativi dovrà comunque essere predisposto un quadro conoscitivo aggiornato delle architetture del Novecento e contemporanee che rivestono valore artistico e/o culturale, prevedendo specifiche disposizioni per la loro tutela, conservazione e valorizzazione.<sup>4</sup>

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. All'interno di questo processo dovrà essere riqualificato e razionalizzato l'impianto urbanistico, qualora non compiuto.

---

<sup>3</sup> Contributo Enti n. 1 - SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO PER LE PROVINCE DI PISA E LIVORNO  
- prot. 24423 del 04/06/2024

<sup>4</sup> Contributo Enti n. 9 - SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO PER LA CITTA' METROPOLITANA DI FIRENZE LE PROVINCE DI PRATO E PISTOIA \_prot. 238 del 03/01/2025

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:

(...)

## Art. 11 – Disciplina dei Beni Culturali e Paesaggistici

1. Il Piano Strutturale Intercomunale, in conformità con la disciplina del Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico (PIT\_PPR), recepisce:
  - a. la disciplina d'uso contenuta nella "Scheda d'Ambito 5 – Val di Nievole e Valdarno Inferiore", comprendente obiettivi di qualità e direttive;
  - b. la disciplina dei beni paesaggistici di cui all'Elaborato 8B e relativi allegati, recante, oltre agli obiettivi ed alle direttive:
    - le specifiche prescrizioni d'uso intese ad assicurare la conservazione dei valori espressi dagli immobili e dalle aree di notevole interesse pubblico di cui all'articolo 136 del Codice come formulate nelle relative Schede di cui all'Elaborato 3B e comprensive delle cartografie recanti l'individuazione, delimitazione e rappresentazione degli immobili e delle aree dichiarate di notevole interesse pubblico, ai sensi dell'articolo 143, comma 1, lettera b) del Codice;
    - le prescrizioni d'uso intese ad assicurare la conservazione dei caratteri distintivi delle aree tutelate per legge ai sensi dell'articolo 142 del Codice, comprensive delle cartografie recanti l'individuazione, delimitazione e rappresentazione delle aree tutelate per legge ai sensi dell'articolo 143, comma 1, lettera c) del Codice;Ai sensi dell'art.18 della Disciplina di Piano del PIT\_PPR:
  - a) le prescrizioni, e le prescrizioni d'uso e le direttive contenute nella disciplina relativa allo Statuto del territorio prevalgono sulle disposizioni difformi contenute negli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica, negli atti di pianificazione degli enti gestori delle aree naturali protette, nei piani e programmi di settore qualificabili come atti di governo del territorio ai sensi della normativa regionale;
  - b) le direttive contenute nella disciplina dello Statuto del territorio relativa ai beni paesaggistici, in conformità con le disposizioni del comma 3 dell'articolo 145 del Codice, integrano la disciplina dello statuto del territorio contenuta negli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica, e prevalgono sulle eventuali disposizioni difformi.
2. Ai sensi dell'art. 20 della Disciplina del PIT, i contenuti degli strumenti di pianificazione comunale assicurano il rispetto delle prescrizioni e delle prescrizioni d'uso, e la coerenza con le direttive della disciplina statutaria del PIT, secondo le procedure di cui all'art. 21 della Disciplina citata.
3. Il Piano Strutturale Intercomunale fa proprie le direttive, le prescrizioni, le prescrizioni d'uso contenute nelle schede di cui all'Elaborato 3B relative ai beni paesaggistici ai sensi del D.L.gs 42/2004 e riportati nella Tav. QC 1a\_Beni culturali e paesaggistici. Tali disposizioni sono efficaci e prevalenti rispetto alla disciplina degli strumenti urbanistici comunali, e dovranno essere puntualmente recepite in sede di Piano Operativo.
4. Il PSI individua nei propri elaborati, in conformità con il PIT\_PPR, i Beni Culturali tutelati ai sensi della Parte II del D.L.gs 42/2004. Il PSI per tali beni recepisce e integra nella propria disciplina gli obiettivi, le direttive e le prescrizioni contenute negli specifici provvedimenti di vincolo prevedendo la conservazione e la valorizzazione dei beni e dei relativi ambiti, e ne promuove la messa a sistema in una visione territoriale, anche al fine della loro valorizzazione e fruizione sostenibile.  
La disciplina di tutela, da definire in sede di PO, dovrà essere estesa agli ambiti di pertinenza paesaggistica dei beni culturali, in modo da assicurare l'integrità estetico-percettiva degli stessi beni, l'integrità delle relazioni tra il bene culturale e i valori del paesaggio circostante, nonché la coerenza delle eventuali trasformazioni in relazione alla leggibilità degli impianti morfologici e dei caratteri di matrice storica.<sup>5</sup>

---

<sup>5</sup> Contributo Enti n. 9 - SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO PER LA CITTA' METROPOLITANA DI FIRENZE LE PROVINCE DI PRATO E PISTOIA \_prot. 238 del 03/01/2025

Si fa presente che, pur non essendo stati cartografati nella Tav. QC1 di PSI, i beni di cui all'art. 12 c. 1 del D. Lgs. 42/2004 sono da intendersi beni da subordinare alle verifiche e valutazioni da parte degli Enti competenti e pertanto, previa procedura, sono da salvaguardare e tutelare; nei POC dovrà essere inserita una norma di dettaglio in materia<sup>6</sup>.

Per i Beni Archeologici il progetto di valorizzazione dovrà tenere conto delle indicazioni risultanti dagli specifici approfondimenti effettuati nell'ambito del PSI, previa concertazione con gli Enti competenti.

5. Il Piano Strutturale, in conformità con la disciplina del Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico (PIT\_PPR), recepisce gli obiettivi, le direttive e le prescrizioni di cui alla Sezione 4 della Scheda contenuta nell'elaborato 3B del Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico, riferiti alla zona della città di San Miniato e zone circostanti, dichiarati Immobili ed aree di notevole interesse pubblico ai sensi dell'art. 136 del D. Lgs. 42/04. Al successivo comma sono richiamate le prescrizioni relative al bene oggetto di vincolo.

(...)

---

<sup>6</sup> Contributo Enti n. 9 - SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO PER LA CITTA' METROPOLITANA DI FIRENZE LE PROVINCE DI PRATO E PISTOIA \_prot. 238 del 03/01/2025

## TITOLO IV - STRATEGIA TERRITORIALE

### Art. 12 – Obiettivi e Azioni

1. 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, ed in relazione agli obiettivi di governo del territorio definiti dalle Amministrazioni Comunali.
2. In coerenza con le indicazioni programmatiche contenute nell'atto di Avvio del procedimento, nonché sulla base degli elementi emersi nell'ambito del processo partecipativo, il PSI definisce una pluralità di obiettivi ed azioni che costituiscono indirizzo generale per la definizione dei contenuti strategici del Piano, 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, comprese nel procedimento di Valutazione Ambientale Strategica.
3. 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.**
4. Di seguito sono individuati 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 periferiali, 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 ciclopeditoni 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 Germagnana 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 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**, prevedendo la definizione in sede di PO di una specifica disciplina di protezione associata ad una perimetrazione di dettaglio che escluda i centri abitati, le aree urbanizzate e le aree di pertinenza del patrimonio edilizio in territorio rurale;<sup>7</sup>
- **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.

---

<sup>7</sup> Oss. n. 18 prot. 29113, n. 22 prot. 29399, n. 23 prot. 29506, n. 79 prot. 30745

- 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 Crocionali**

*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.

In tale ambito dovrà essere promosso un approccio all’urbanistica di genere con lo scopo di valutare e definire le politiche cittadine, il disegno urbano e le strategie della mobilità adatti alle donne e alle tante identità che abitano la città con una particolare attenzione alla relazione tra genere e spazi pubblici.<sup>8</sup>

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**

---

<sup>8</sup> Oss. n. 167 prot. 37643 – U.T. Comune di Fucecchio

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. Il PO potrà definire inoltre 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 al margine del territorio urbanizzato, oppure in aggregazione a nuclei rurali o complessi edilizi esistenti tipologicamente non conclusi, e contestuale ripristino delle aree agricole;
- 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 conciaro 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>9</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:

- 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.

<sup>9</sup> Dalla Relazione socio-economica a cura del prof. Bellini

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>10</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**

*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.

Dovranno essere definiti indirizzi specifici per il contrasto ai fenomeni di allagamenti repentini (flash flood) e indirizzi per i cittadini e le imprese sulla gestione dei fossi campestri, con premialità per la messa a disposizione di aree per stoccaggio temporaneo delle acque meteoriche e/o interventi di de-impermeabilizzazione.<sup>11</sup>

Nella successiva fase di POC potranno essere valutati gli strumenti e le azioni più opportune per la risoluzione dell'emergenza idraulica, anche attraverso l'attivazione di strumenti perequativi con regia pubblica, quali ad esempio crediti e/o premialità edilizie collegate ad interventi di messa in sicurezza, trasferimento di volumi collocati in aree fragili, ecc.<sup>12</sup>

*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

---

<sup>10</sup> Dalla Relazione socio-economica a cura del prof. Nicola Bellini\_Scuola Superiore Sant'Anna

<sup>11</sup> Oss. n. 167 prot. 37643 – U.T. Comune di Fucecchio

<sup>12</sup> Oss. n. 166, prot. 37606

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.

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

## Art. 13 - Unità Territoriali Organiche Elementari (UTOE)

1. Il Piano Strutturale Intercomunale, per l'attuazione dei propri indirizzi strategici, articola i territori comunali in UTOE (Unità Territoriali Organiche Elementari), corrispondenti ad ambiti specifici e 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. Gli indirizzi e le azioni previste nelle UTOE nonché il relativo dimensionamento delle funzioni e dei servizi, costituiscono, unitamente alle indicazioni programmatiche di cui al successivo articolo 14, la componente di strategia territoriale del PSI.
2. La Tav. PR7 – UTOE individua la suddivisione dell'ambito territoriale intercomunale nelle singole UTOE, per ciascuna della quale sono definite le prestazioni e gli obiettivi di qualità, attraverso le Schede Norma di cui al successivo comma 4. Le UTOE sono riconosciute in una struttura di relazioni unitaria attraverso una visione sistemica (ecosistemica, paesaggistica, infrastrutturale e di mobilità, insediativa, dei servizi, socioeconomica) fondata sugli elementi del patrimonio territoriale e sugli obiettivi strategici generali di cui al precedente art. 12.
3. Il PSI individua le seguenti UTOE, rappresentate nella Tav. PR7 - UTOE:
  - 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
  - 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
4. Per ogni UTOE il PSI definisce una Scheda contenente gli indirizzi specifici per il Piano Operativo, il dimensionamento sostenibile delle trasformazioni e la relativa dotazione di standard urbanistici. Le indicazioni delle Schede, riportate in calce al presente articolo, costituiscono parte integrante della disciplina di Piano hanno carattere prescrittivo per la redazione dei Piani Operativi e degli altri atti di governo del territorio.
5. Il PSI individua, per il territorio comunale nel suo complesso, la dotazione dei servizi pubblici esistenti, definendo gli obiettivi di qualità da raggiungere per la riqualificazione degli insediamenti, le quote e le tipologie di standard e servizi, nonché gli specifici livelli di criticità, rispetto ai quali, in sede di Piano Operativo, dovranno essere definiti interventi di riqualificazione/adeguamento, nel rispetto dei criteri e delle disposizioni di cui al Titolo V delle presenti norme, nonché della Disciplina dei Beni Paesaggistici di cui al precedente art. 11.
6. Le Schede relative alle singole UTOE individuano, all'interno del territorio urbanizzato, gli ambiti strategici per previsioni volte alla riqualificazione insediativa, rigenerazione urbana e rivitalizzazione socio-economica, 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. Tali ambiti sono individuati cartograficamente nella Tav. PR5 - *Territorio Urbanizzato* e nella Tav. PR8 – *Sintesi delle strategie*. In sede di Piano Operativo, le eventuali previsioni di trasformazione finalizzate al raggiungimento delle strategie saranno disciplinate all'interno di specifiche schede normative di dettaglio dove siano definiti parametri, funzioni, dimensionamento, condizioni alla trasformazione, schemi direttori di orientamento alla progettazione, nonché, ove necessario, prescrizioni di carattere paesaggistico.

7. All'interno delle Schede UTOE sono individuate e disciplinate le polarità esterne al territorio urbanizzato, approvate dalla conferenza di copianificazione di cui all'art. 25 della legge regionale:

- 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 sportiva Ponte a Cappiano~~
- ~~F11 – Polarità produttiva via vecchia Empolese (ampliamento zona industriale Pieve a Ripoli)<sup>13</sup>~~
- 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

L'individuazione cartografica riveste valore indicativo per la successiva redazione del PO, che potrà procedere alla perimetrazione di dettaglio degli ambiti interessati dagli interventi in coerenza con gli indirizzi della Scheda Norma, senza che ciò costituisca variante al Piano Strutturale Intercomunale.

Sono inoltre recepite e confermate dal PSI le 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, come riportate nella tav. PR7 – UTOE.

In coerenza con i disposti della L.R. 65/14 come modificata dalla L.R. 10/24, le indicazioni relative al consumo di suolo ed al dimensionamento delle singole previsioni sono da ritenersi puramente indicative, da definire in dettaglio nella successiva fase di redazione del PO.<sup>14</sup>

L'introduzione di eventuali ulteriori polarità potrà avvenire in sede di Piano Operativo<sup>15</sup> con le procedure di cui all'art. 25 della L.R. 65/14. In coerenza con gli obiettivi e le strategie di cui al precedente art. 12, il

<sup>13</sup> Contributo Enti n. 5 - REGIONE TOSCANA Direzione Urbanistica e Sostenibilità – Settore Sistemi Informativi e Pianificazione del Territorio - prot. 30731 del 15/07/2024

<sup>14</sup> Contributo Enti n. 5 - REGIONE TOSCANA Direzione Urbanistica e Sostenibilità – Settore Sistemi Informativi e Pianificazione del Territorio - prot. 30731 del 15/07/2024

<sup>15</sup> Contributo Enti n. 5 - REGIONE TOSCANA Direzione Urbanistica e Sostenibilità – Settore Sistemi Informativi e Pianificazione del Territorio - prot. 30731 del 15/07/2024

Piano Operativo potrà valutare l'inserimento di previsioni esterne al territorio urbanizzato da subordinare a preventiva conferenza di copianificazione, qualora relative a:

- ampliamento o potenziamento di aree produttive esistenti e relativi servizi;
- attività culturali, di servizio, sportivo-ricreative o turistico ricettive in territorio rurale.<sup>16</sup>

8. 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 di cui al Titolo V delle presenti Norme, contribuendo al superamento delle situazioni di criticità in esso evidenziate, nonché alla prevenzione ed al superamento del rischio idraulico, geomorfologico e sismico.
9. In relazione al carattere generale delle indicazioni di PSI ed al fine di consentire approfondimenti di dettaglio a scala adeguata, in sede di Piano Operativo potranno essere apportate lievi modifiche ed eventuali rettifiche alle delimitazioni delle UTOE di cui alla Tav. PR7, purché non superiori al 10% della superficie della singola UTOE e ferme restando le quantità insediative previste dalle relative Schede Norma.
10. Di seguito si riportano le schede normative relative alle singole UTOE.

---

<sup>16</sup> Osservazioni n. 56 prot. 30717, n. 65 prot. 30730, n. 152 prot. 37526, n. 153 prot. 37528, n. 158 prot. 37534, n. 168 prot. 37707

## 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;
- Riqualificazione e risanamento dell'area dell'ex Liceo Marconi attraverso il consolidamento e la messa in sicurezza del versante interessato da fenomeni di dissesto, e riqualificazione dell'area per l'ampliamento dei servizi pubblici per l'istruzione, anche attraverso rigenerazione del complesso degradato esistente;
- Riqualificazione 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, riqualificazione e valorizzazione delle componenti ecologiche ed ambientali come sistema di relazioni integrato;
- 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 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)				
				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 Cusignano.

**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, fornaci, 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>2</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)				
				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 Corrazzano, a nord La Serra, mentre a est si trova Parrino.

**Superficie Territoriale: 7,92 Kmq**

**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;
- Riqualficazione diffusa del tessuto insediativo dei nuclei di La Serra, Corrazzano e Parrino, incentivando la qualificazione del patrimonio di formazione recente e/o privo di interesse storico-tipologico, attraverso interventi di rigenerazione, riqualficazione 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.
- Per gli ambiti funzionali a strategie di riqualficazione e rigenerazione urbana individuati nella Tav. PR5b 1 sono definiti i seguenti indirizzi, da rispettare e declinare nella redazione del PO:

#### PARRINO:

- Ambito 1: 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, in connessione ai servizi pubblici esistenti.<sup>17</sup>

#### LA SERRA:

- Ambito 1R: ambito in continuità alle urbanizzazioni in fase di attuazione, funzionalmente collegato al recupero della vicina Tabaccaia, prioritariamente per ubicazione standard, spazi di pertinenza ed

<sup>17</sup> Contributo Enti n. 5 - REGIONE TOSCANA Direzione Urbanistica e Sostenibilità – Settore Sistemi Informativi e Pianificazione del Territorio - prot. 30731 del 15/07/2024

*opere di sistemazione a verde e sicurezza idraulica, nonché eventuale trasferimento di volumi da rigenerazione.<sup>18</sup>*

#### 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 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.

<sup>18</sup> RIADOZIONE – Oss. n.7 prot.28239 del 26/06/2024 e oss.n. 13 prot.28874 del 03/07/2024



## 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 molti 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 Kmq**

**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.

- Per gli ambiti funzionali a strategie di riqualificazione e rigenerazione urbana individuati nelle Tavv. PR5b e PR5b 1 sono definiti i seguenti indirizzi, da rispettare e declinare nella redazione del PO:

SAN DONATO<sup>19</sup>:

- Ambito 1: potenziamento quantitativo e qualitativo del sistema dei servizi e delle attrezzature sportive comunali, prevedendo interventi di valorizzazione delle relazioni paesaggistiche ed ecologiche con l'ambito fluviale dell'Arno;

---

<sup>19</sup> Contributo Enti n. 5 - REGIONE TOSCANA Direzione Urbanistica e Sostenibilità – Settore Sistemi Informativi e Pianificazione del Territorio - prot. 30731 del 15/07/2024

- Ambito 2: riqualificazione dell'area come porta di accesso all'insediamento di San Donato e cerniera tra le parti residenziali e produttive dell'insediamento, da consolidare come testata caratterizzata da luoghi di centralità pubblica e di servizio (verde, piazza, parcheggi) e da funzioni di carattere commerciale/direzionale, qualificando e valorizzando le relazioni paesaggistiche con il territorio rurale circostante.

#### PONTE A EGOLA<sup>20</sup>:

- Ambito 1: 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, verso il quale dovranno essere salvaguardati varchi visivi e relazioni ecologiche.
- Ambito 2: definizione e ricucitura del margine urbano anche mediante interventi di completamento e riqualificazione dei tessuti produttivi esistenti, purché associati e funzionali all'implementazione ed all'adeguamento delle dotazioni di standard nonché ad azioni di rigenerazione urbana dei comparti conciarati dismessi.
- Ambito 4: creazione/rafforzamento di centralità pubbliche 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 operazioni di rigenerazione urbana che prevedano trasferimenti perequativi di SE da aree degradate o dismesse, attraverso la definizione di idonei strumenti, procedure ed incentivi per l'attuazione degli interventi. Nella pianificazione delle aree di trasformazione dovranno essere adeguatamente tutelate e valorizzate le relazioni con l'ambito fluviale dell'Egola, salvaguardandone la funzione di corridoio ecologico. Per l'ambito 4 si prevede in particolare la possibile localizzazione della nuova sede del Liceo Marconi, che dovrà costituire elemento di un più ampio sistema di spazi pubblici e di aree a verde con ruolo di elemento connettivo e varco ambientale rispetto al territorio rurale posto a sud del comparto. In tal senso il PO dovrà definire uno schema direttore unitario dell'intera area delineando l'organizzazione e l'articolazione degli spazi pubblici e a verde, nel rispetto del quale gli interventi potranno essere attuati per stralci funzionali.
- Ambito 5: definizione e ricucitura del margine urbano anche mediante interventi di completamento del tessuto esistente, purché associati e funzionali all'implementazione ed all'adeguamento delle dotazioni di standard.
- Ambito 3R: finalizzato al potenziamento dei servizi pubblici e della dotazione di standard, anche in connessione alla valorizzazione dell'ambito fluviale come parco attrezzato. Potenziale area di atterraggio di SE derivante da interventi di rigenerazione di aree degradate, attraverso strumenti perequativi.<sup>21</sup>
- Ambito 6R: definizione e ricucitura del margine urbano mediante interventi associati e funzionali al all'accoglimento di volumetrie demolite o dismesse nell'ambito delle strategie di recupero/rigenerazione urbana (Ex fattoria Altini).<sup>22</sup>
- Ambito 7R: ambito collegato alla realizzazione di una centralità urbana, al completamento della maglia viaria ed alla definizione del margine, purché associati e funzionali all'implementazione ed

<sup>20</sup> Contributo Enti n. 5 - REGIONE TOSCANA Direzione Urbanistica e Sostenibilità – Settore Sistemi Informativi e Pianificazione del Territorio - prot. 30731 del 15/07/2024

<sup>21</sup> RIADOZIONE – Oss. n. 39 prot. 30567 del 12/07/2024

<sup>22</sup> RIADOZIONE – Oss. n. 132 prot. 37494 del 23/09/2024

all'adeguamento delle dotazioni di standard, anche eventualmente attraverso azioni di rigenerazione urbana.<sup>23</sup>

- Ambiti 13R<sup>24</sup>, 14R<sup>25</sup>, 15R<sup>26</sup> e 16R<sup>27</sup>: ambiti finalizzati all'accoglimento di volumetrie demolite/dismesse nell'ambito delle strategie di rigenerazione urbana. Gli eventuali interventi edilizi dovranno essere ubicati in continuità con il tessuto edificato, qualificando e valorizzando le relazioni verso il territorio rurale anche attraverso idonee sistemazioni paesaggistiche.
- Ambito 30R<sup>28</sup>: Riqualificazione del tessuto urbano con potenziamento di standard a servizio dei residenti e completamento del margine urbano. Gli eventuali interventi edilizi dovranno essere ubicati in continuità con il tessuto edificato, qualificando e valorizzando le relazioni verso il territorio rurale anche attraverso idonee sistemazioni paesaggistiche.

#### SAN MINIATO BASSO:<sup>29</sup>

- Ambiti 9, 10: 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 e di servizi. Gli interventi dovranno garantire la qualificazione delle relazioni paesaggistiche verso il territorio rurale, salvaguardando eventuali varchi visivi.
- Ambito 11: potenziamento quantitativo e qualitativo del sistema degli spazi e servizi del polo sportivo comunale di Fontevivo, anche in connessione ad altre funzioni e servizi.
- Ambito 12: creazione di centralità attraverso la riorganizzazione della viabilità urbana e il potenziamento quantitativo e qualitativo del sistema degli spazi e servizi pubblici e di uso pubblico, anche mediante interventi di completamento dei tessuti esistenti, purché associati e funzionali all'implementazione ed all'adeguamento delle dotazioni di standard, nonché eventualmente associati ad azioni di rigenerazione urbana. Il PO dovrà definire uno schema direttore unitario dell'intera area delineando l'organizzazione e l'articolazione degli spazi pubblici e a verde, nel rispetto del quale gli interventi potranno essere attuati per stralci funzionali.
- Ambito 8R: area strategica ex 8 con funzione strategica di riqualificazione urbana, finalizzata al potenziale accoglimento di volumetrie dismesse/demolite, all'ampliamento della strada e al reperimento di standard urbanistici (parcheggio pubblico)<sup>30</sup>
- Ambito 17R: funzionale all'accoglimento di volumetrie demolite/dismesse nell'ambito delle strategie di rigenerazione urbana.<sup>31</sup>
- Ambito 18R: parte di un più ampio ambito funzionale strategico collegato alla realizzazione di una centralità urbana ed alla definizione del margine. Per l'area in oggetto si prevede prevalentemente la localizzazione di standard a servizio del tessuto urbano esistente. Dovranno essere previsti interventi di qualificazione delle relazioni verso il territorio rurale attraverso idonei interventi di sistemazione paesaggistica.<sup>32</sup>

---

<sup>23</sup> RIADOZIONE – Oss. n. 106 prot. 37063 del 19/09/2024

<sup>24</sup> RIADOZIONE – Oss. n. 134 prot. 3749 del 23/09/2024

<sup>25</sup> RIADOZIONE – Oss. n. 113 prot. 37471 del 23/09/2024

<sup>26</sup> RIADOZIONE – Oss. n. 110 prot. 37393 del 20/09/2024 e n.160 prot. 37539 del 23/09/2024

<sup>27</sup> RIADOZIONE – Oss. n. 44 prot. 30632 del 12/07/2024

<sup>28</sup> RIADOZIONE – Oss. n. 15 prot. 28987 del 04/07/2024

<sup>29</sup> Contributo Enti n. 5 - REGIONE TOSCANA Direzione Urbanistica e Sostenibilità – Settore Sistemi Informativi e Pianificazione del Territorio - prot. 30731 del 15/07/2024

<sup>30</sup> RIADOZIONE – Oss. n. 24 prot. 29539 del 09/07/2024

<sup>31</sup> RIADOZIONE – Oss. n. 151 prot. 37525 del 23/09/2024

<sup>32</sup> RIADOZIONE – Oss. n.109 prot. 37294 del 20/09/2024

- Ambito 19R: ambito funzionale alla realizzazione del corridoio infrastrutturale programmato dal PSI, all'interno del quale può essere previsto un potenziale atterraggio dato dalla rigenerazione di volumi.<sup>33</sup>
- Ambito 20R: ambito finalizzato all'accoglimento di volumetrie demolite/dismesse nell'ambito delle strategie di rigenerazione urbana in continuità con il tessuto edificato. Gli eventuali interventi edilizi dovranno essere ubicati in continuità con il tessuto edificato, qualificando e valorizzando le relazioni verso il territorio rurale anche attraverso idonee sistemazioni paesaggistiche.<sup>34</sup>
- Ambito 21R: ambito funzionale alla ricucitura del margine urbano ed alla realizzazione del bypass infrastrutturale previsto dal PSI, in cui prevedere anche il potenziale atterraggio di volumi da rigenerazione.<sup>35</sup>
- Ambito 22R: ambito finalizzato al completamento della viabilità di quartiere, in cui prevedere anche il potenziale atterraggio di volumi da rigenerazione.<sup>36</sup>
- Ambito 23R: area strategica finalizzata all'attuazione di strategie di riqualificazione urbana (ricollocazione volumetrie dismesse/demolite, definizione margine urbano)<sup>37</sup>
- Ambito 24R: finalizzato al potenziamento degli impianti sportivi di Fontevivo, all'adeguamento delle infrastrutture e dei servizi, nonché al potenziale atterraggio di volumetrie di rigenerazione, nel rispetto dei valori archeologici potenziali segnalati. Gli interventi edilizi dovranno essere ubicati in continuità con il tessuto insediativo, qualificando e valorizzando le relazioni verso il territorio rurale attraverso idonee sistemazioni paesaggistiche, nonché salvaguardando eventuali varchi e visuali di pregio.<sup>38</sup>
- Ambito 25R: ambito funzionale all'accoglimento di volumetrie demolite/dismesse nell'ambito delle strategie di rigenerazione urbana in loc. Fontevivo. Gli eventuali interventi edilizi dovranno essere ubicati in continuità con il tessuto edificato, qualificando e valorizzando le relazioni verso il territorio rurale anche attraverso idonee sistemazioni paesaggistiche.<sup>39</sup>
- Ambito 26R: Ambito strategico finalizzato al completamento del tessuto a carattere produttivo/commerciale esistente, mediante potenziale atterraggio di volumi derivanti da rigenerazione.<sup>40</sup>
- Ambito 27R: Qualificazione del margine urbano in continuità con il tessuto urbano esistente funzionale all'attuazione di strategie di riqualificazione urbana e alla ricollocazione di volumetrie da rigenerazione. Gli eventuali interventi edilizi dovranno essere ubicati in continuità con il tessuto edificato, qualificando e valorizzando le relazioni verso il territorio rurale anche attraverso idonee sistemazioni paesaggistiche.<sup>41</sup>
- Ambito 28R<sup>42</sup>, 29R<sup>43</sup>: Ricucitura del margine urbano, riconoscendo la potenzialità dell'area quale futura strategia per il potenziamento degli standard urbanistici, anche a servizio del complesso scola-

<sup>33</sup> RIADOZIONE – Oss. n. 62 prot. 30726 del 15/07/2024, oss. 83 prot. 30644 del 12/07/2024, oss. 92 prot. 35835 del 09/09/2024 e 35934 del 10/09/2024, oss. 93 prot. 35935 del 10/09/2024

<sup>34</sup> RIADOZIONE – Oss. n. 137 prot. 37500 del 23/09/2024

<sup>35</sup> RIADOZIONE – Oss. n. 89 prot. 34364 del 20/08/2024

<sup>36</sup> RIADOZIONE – Oss. n. 149 prot. 37523 del 23/09/2024

<sup>37</sup> RIADOZIONE – Oss. n. 99 prot. 36500 del 15/09/2024

<sup>38</sup> RIADOZIONE – Oss. n. 98 prot. 36435 del 13/09/2024 e oss. 140 prot. 37503 del 23/09/2024

<sup>39</sup> RIADOZIONE – Oss. n. 141 prot. 37505 del 23/09/2024

<sup>40</sup> RIADOZIONE – Oss. n. 112 prot. 37395 del 20/09/2024

<sup>41</sup> RIADOZIONE – Oss. n. 121 prot. 37481 del 23/09/2024

<sup>42</sup> RIADOZIONE – Oss. n. 20 prot. 29319 del 08/07/2024

<sup>43</sup> RIADOZIONE – Oss. n. 21 prot. 29320 del 08/07/2024

stico antistante, nonché per l'eventuale localizzazione di volumi oggetto di interventi di rigenerazione. L'area 29R è finalizzata al potenziamento degli standard urbanistici in collegamento funzionale con l'ambito 28R.

#### PONTE A ELSA:

- Ambito 1: 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 e di servizi, nonché alla riqualificazione di aree degradate (ex fornace). Gli interventi dovranno garantire la qualificazione delle relazioni paesaggistiche verso il territorio rurale, salvaguardando eventuali varchi visivi.<sup>44</sup>
- Ambito 2R<sup>45</sup>: ambito strategico finalizzato ad implementare la dotazione dei parcheggi pubblici nella zona.
- Ambito 3R<sup>46</sup>: ambito strategico finalizzato alla definizione del margine urbano per la realizzazione di servizi di interesse pubblico e l'atterraggio di volumi derivanti da demolizioni/rigenerazione urbana. Gli interventi dovranno contribuire alla qualificazione del margine insediativo verso il territorio rurale, salvaguardando e valorizzando, attraverso specifici varchi ed idonee sistemazioni a verde, le relazioni paesaggistiche e le connessioni ecologiche con il contesto.
- Ambito 4R: ambito strategico finalizzato alla funzione di aree di atterraggio di volumi derivanti da demolizioni/rigenerazione urbana e di servizi di interesse pubblico.<sup>47</sup>

#### 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 e 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

---

<sup>44</sup> Contributo Enti n. 5 - REGIONE TOSCANA Direzione Urbanistica e Sostenibilità – Settore Sistemi Informativi e Pianificazione del Territorio - prot. 30731 del 15/07/2024

<sup>45</sup> RIADOZIONE – Oss. n.25 prot. 29650 del 09/07/2024

<sup>46</sup> RIADOZIONE – Oss. n. 5 prot. 28328 del 28/06/2024

<sup>47</sup> RIADOZIONE – Oss. n.5 prot. 28328 del 28/06/2024

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)				
				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 Kmq**

**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);~~
- Riqualificazione 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, riqualificazione 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).~~
- Per gli ambiti funzionali a strategie di riqualificazione e rigenerazione urbana individuati nella Tav. PR5b 1 sono definiti i seguenti indirizzi, da rispettare e declinare nella redazione del PO:

#### ISOLA:

- Ambito 1: 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, in connessione ai servizi pubblici esistenti. Gli interventi dovranno garantire la qualificazione e la valorizzazione delle relazioni percettivi ed ecologiche verso il vicino ambito dell'Elsa.<sup>48</sup>

<sup>48</sup> Contributo Enti n. 5 - REGIONE TOSCANA Direzione Urbanistica e Sostenibilità – Settore Sistemi Informativi e Pianificazione del Territorio - prot. 30731 del 15/07/2024



- Ambito 2R: ambito, finalizzato all’atterraggio di volumi derivanti da interventi di rigenerazione, al fine di definire e qualificare il margine urbano. L’individuazione di tale area comporta una modifica del perimetro del Territorio Urbanizzato. Gli interventi dovranno contribuire alla qualificazione del margine insediativo verso, salvaguardando e valorizzando, attraverso specifici varchi ed idonee sistemazioni a verde, le relazioni paesaggistiche e le connessioni ecologiche il territorio rurale.<sup>49</sup>

#### ROFFIA:

- Ambito 1: potenziamento quantitativo e qualitativo della dotazione di standard urbanistici, spazi e servizi pubblici e di uso pubblico a verde, aree ricreative-sportive<sup>50</sup>
- Ambito 2R: N area strategica funzionale alla creazione di una centralità per la frazione di Roffia attraverso il potenziamento quantitativo e qualitativo del sistema degli spazi e servizi pubblici e di uso pubblico, anche mediante interventi di completamento dei tessuti esistenti, purché associati e funzionali all’implementazione ed all’adeguamento delle dotazioni di standard.<sup>51</sup>

#### 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 riqualificazione 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***

<sup>49</sup> RIADOZIONE – Oss. n. 80 prot. 30746 del 15/07/2024

<sup>50</sup> Contributo Enti n. 5 - REGIONE TOSCANA Direzione Urbanistica e Sostenibilità – Settore Sistemi Informativi e Pianificazione del Territorio - prot. 30731 del 15/07/2024

<sup>51</sup> RIADOZIONE – Oss. n. 101 prot. 36688 del 16/09/2024 e oss. 138 prot. 37501 del 23/09/2024

UTOE 6SM - ROFFIA	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	1.800	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)
Interesse comune	0	2	1402,00	-1402,00	0
Scuola	1 768	4,5	3154,5	-1386,87	2,52
Verde	952	9	6309	-5357,49	1,36
Parcheggio	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~~);
- Riqualificazione 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~~);
- Per gli ambiti funzionali a strategie di riqualificazione e rigenerazione urbana individuati nella Tav. PR5a\_1 sono definiti i seguenti indirizzi, da rispettare e declinare nella redazione della disciplina di PO:
  - Ambito 1: 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. L'intervento dovrà assicurare la qualificazione e la valorizzazione delle relazioni con il territorio agricolo, evitando la realizzazione di fronti edificati continui e salvaguardando eventuali varchi e visuali.
  - Ambito 2,3: riqualificazione 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.

- Ambito 4: 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.<sup>52</sup>

#### 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**

UTOE 1F - QUERCE	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	1 400	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.

<sup>52</sup> Contributo Enti n. 5 - REGIONE TOSCANA Direzione Urbanistica e Sostenibilità – Settore Sistemi Informativi e Pianificazione del Territorio - prot. 30731 del 15/07/2024

## 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 Kmq**

**Popolazione: 1985 abitanti**

### Dotazione attuale standard urbanistici:

	Attuati (mq)	DM 1444/68 (mq)	Fabbisogno (mq)	Verifica (mq)	Dotazione Pro-capite. (mq/ab)
Interesse comune	5789,90	2	3970	1819,90	2,92
Scuola	4728,59	4,5	8932,5	-4203,91	2,38
Verde	28871,43	9	17865	11006,43	14,54
Parcheggio	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~~);
- Riqualificazione 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~~);
- Per gli ambiti funzionali a strategie di riqualificazione e rigenerazione urbana individuati nella Tav. PR5a 1 sono definiti i seguenti indirizzi, da rispettare e declinare nella redazione della disciplina di PO:

#### GALLENNO:

- Ambito 1: 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. L'intervento dovrà assicurare l'integrazione con la vicina attività di lavorazione legname, attraverso la realizzazione di idonee fasce a verde di mitigazione ambientale e paesaggistica.

## PINETE:

- Ambito 1: 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, standard ed edilizia residenziale sociale, in connessione con il sistema delle attrezzature pubbliche esistenti. L'intervento dovrà assicurare la qualificazione e la valorizzazione delle relazioni con il territorio agricolo, evitando la realizzazione di fronti edificati continui e salvaguardando eventuali varchi e visuali.<sup>53</sup>

### 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;
- Recupero, riqualificazione 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***								
TOTALI								

### **Dimensionamento degli standard**

<sup>53</sup> Contributo Enti n. 5 - REGIONE TOSCANA Direzione Urbanistica e Sostenibilità – Settore Sistemi Informativi e Pianificazione del Territorio - prot. 30731 del 15/07/2024

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)
Interesse comune	5963	2	5192	771	2,30
Scuola	4607	4,5	11682	-7075	1,77
Verde	62495	9	23364	39130	24,07
Parcheggio	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;
- Riqualificazione 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~~);
- Per gli ambiti funzionali a strategie di riqualificazione e rigenerazione urbana individuati nella Tav. PR5a 1 sono definiti i seguenti indirizzi, da rispettare e declinare nella redazione della disciplina di PO:  
LE VEDUTE<sup>54</sup>:

- Ambito 1: 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 (verde e parcheggi).

<sup>54</sup> Contributo Enti n. 5 - REGIONE TOSCANA Direzione Urbanistica e Sostenibilità – Settore Sistemi Informativi e Pianificazione del Territorio - prot. 30731 del 15/07/2024



- Ambiti 15, 16: potenziamento degli impianti sportivi esistenti e realizzazione di servizi di interesse pubblico, attraverso interventi che siano compatibili con le caratteristiche geologiche ed idrauliche della zona e che contribuiscano alla sua messa in sicurezza complessiva.<sup>55</sup>

#### 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)				
				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***								
TOTALI								

#### **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.

<sup>55</sup> Contributo Enti n. 5 - REGIONE TOSCANA Direzione Urbanistica e Sostenibilità – Settore Sistemi Informativi e Pianificazione del Territorio - prot. 30731 del 15/07/2024

## 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>2</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
Totale	0	18	144	-144	0

### 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)				
				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***								
TOTALI								

***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)
Interesse comune	6059,62	2	2582	3477,62	4,69
Scuola	0	4,5	5809,5	-5809,5	0,00
Verde	17613,008	9	11619	5994,008	13,64
Parcheggio	9997,52	2,5	3227,5	6770,02	7,74
Totale	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 ciclopeditone.

- Per gli ambiti funzionali a strategie di riqualificazione e rigenerazione urbana individuati nella Tav. PR5a sono definiti i seguenti indirizzi, da rispettare e declinare nella redazione della disciplina di PO:

#### BOTTEGHE:

- Ambito 1: completamento del tessuto produttivo esistente con contestuale definizione e qualificazione del margine insediativo, anche attraverso idonee sistemazioni a verde e potenziamento degli standard.
- Ambito 2: potenziamento degli impianti sportivi comunali con contestuale definizione e qualificazione del margine insediativo, anche attraverso idonee sistemazioni a verde.
- Ambito 3: ricucitura del margine urbano attraverso l'incremento della dotazione di standard e limitati interventi di completamento/ricucitura del tessuto edificato. Gli interventi dovranno evitare di determinare fronti edificati continui lungo la viabilità e verso il territorio rurale, salvaguardando e valorizzando i varchi e le visuali residue.<sup>56</sup>

#### LE CORTI:

- Ambiti 1, 2: 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 (variante SR 436).
- Ambito 3: 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". Gli interventi di recupero/rigenerazione dovranno prevedere la qualificazione e la valorizzazione delle aree di interfaccia con il territorio rurale, salvaguardando i varchi e le visuali esistenti.
- Ambito 4: 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.<sup>57</sup>

#### 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)

---

<sup>56</sup> Contributo Enti n. 5 - REGIONE TOSCANA Direzione Urbanistica e Sostenibilità – Settore Sistemi Informativi e Pianificazione del Territorio - prot. 30731 del 15/07/2024

<sup>57</sup> Contributo Enti n. 5 - REGIONE TOSCANA Direzione Urbanistica e Sostenibilità – Settore Sistemi Informativi e Pianificazione del Territorio - prot. 30731 del 15/07/2024

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

<b>UTOE 5F - BOTTEGHE</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>	
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 sviluppatesi lungo le principali direttrici territoriali).

**Superficie Territoriale: 7,03 Kmq**

**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;
- Riqualificazione ed il rinnovo dei tessuti insediativi di formazione recente, attraverso interventi di riqualificazione 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 riqualificazione 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;

- Riqualificazione 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)~~;
- Riqualificazione e riorganizzazione urbanistica dell'ampia area compresa tra via delle Confini, via Dante Alighieri (SP5), via di Fucecchiello e via del Ronzinello, attraverso interventi integrati volti a: a) riqualificare le aree interessate dalla presenza di residue attività conciarie ubicate in prossimità del tessuto residenziale esistente (Via delle Confini/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 riqualificazione 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 riqualificazione 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)~~
- Per gli ambiti funzionali a strategie di riqualificazione e rigenerazione urbana individuati nella Tav. PR5a sono definiti i seguenti indirizzi, da rispettare e declinare nella redazione della disciplina di PO:
  - Ambito 4: definizione e completamento del margine insediativo in relazione all'asse viario della SP Francesca bis ed ai limitrofi impianti sportivi (piscina comunale). L'intervento dovrà concorrere alla realizzazione del collegamento ciclopedonale con la piscina ed alla riqualificazione del fronte urbano lungo la viabilità principale, anche attraverso idonee sistemazioni a verde. L'area potrà inoltre prevedere l'atterraggio di superfici derivanti dalla demolizione di strutture degradate o dismesse, da disciplinare attraverso strumenti perequativi funzionali alle strategie di rigenerazione urbana.
  - Ambito 5: definizione del margine urbano e qualificazione delle relazioni paesaggistiche verso il territorio rurale e l'ansa dell'Arno. L'intervento dovrà concorrere alla salvaguardia, al ripristino ed alla valorizzazione delle connessioni ecologiche tra l'ambito fluviale e la pianura a nord della strada provinciale, anche attraverso interventi di rinaturalizzazione e sistemazione paesaggistica di spazi residui o interstiziali all'edificato. L'area potrà inoltre prevedere l'atterraggio di superfici derivanti dalla demolizione di strutture degradate o dismesse, da disciplinare attraverso strumenti perequativi funzionali alle strategie di rigenerazione urbana.
  - Ambiti 6, 7 e 8: riqualificazione urbanistica, paesaggistica ed ambientale delle ampie aree comprese fra via delle Confini e via Checchi, attraverso la ricucitura e riconfigurazione del margine urbano, la rigenerazione delle aree degradate e/o dismesse anche attraverso processi perequativi, 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 capace di connettere l'asta fluviale con la piana agricola a nord di via del Ronzinello, nonché di qualificare, anche in senso paesaggistico ed ecologico, le aree di interfaccia con il territorio rurale. In tal senso il PO dovrà definire uno schema direttore unitario dell'intera area delineando l'organizzazione e l'articolazione degli spazi pubblici e a verde, nel rispetto del quale gli interventi potranno essere attuati per stralci funzionali. Gli interventi di trasformazione dovranno comunque evitare di determinare fronti edificati continui lungo la viabilità e verso il territorio rurale, salvaguardando e valorizzando i varchi e le visuali residue.

- Ambito 9: 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. Il progetto del nuovo asse viario dovrà essere accompagnato da adeguati interventi di sistemazione paesaggistica sia delle aree di margine verso l'ambito golenale che delle aree interne residuali (fasce di mitigazione a verde, alberature, ecc.); per queste ultime potranno essere valutati anche limitati interventi di ricucitura del margine edificato con contestuale incremento delle dotazioni di standard.
- Ambito 10: definizione del margine urbano attraverso il completamento del tessuto edificato e contestuale formazione di un sistema di aree verdi attrezzate lungo l'asse viario di circonvallazione, con funzione di standard, mitigazione ambientale ed integrazione paesaggistica.
- Ambito 11: definizione del margine urbano attraverso limitati interventi di completamento del tessuto edificato e potenziamento delle dotazioni locali di standard.
- Ambito 12: ricucitura del tessuto urbano e qualificazione del margine edificato verso il territorio rurale, con formazione di un sistema di aree attrezzate a standard ed a verde da collocare in posizione centrale rispetto all'ambito, con funzione di filtro e connessione ecologica tra la via di Fucecchiello ed il territorio rurale. Gli interventi di trasformazione dovranno evitare di determinare fronti edificati continui lungo la viabilità e verso il territorio rurale, salvaguardando e valorizzando i varchi e le visuali residue.
- Ambiti 13, 14: completamento del tessuto a carattere produttivo, commerciale e di servizio attraverso interventi di riorganizzazione urbanistica delle aree comprese tra viale Colombo, via del Castelluccio e via di Mistieta, con contestuale potenziamento e qualificazione delle dotazioni di standard e del sistema degli spazi pubblici (piazze, aree a verde attrezzate, parcheggi). Gli interventi di trasformazione dovranno evitare di determinare fronti edificati continui lungo la viabilità e verso il territorio rurale, salvaguardando e valorizzando i varchi e le visuali residue.<sup>58</sup>
- Ambito 17R: Ambito strategico funzionale finalizzato alla definizione del margine urbano ed all'estensione dei percorsi di mobilità ciclopeditone in collegamento con i servizi pubblici presenti in prossimità (piscina comunale).<sup>59</sup>

#### 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

<sup>58</sup> Contributo Enti n. 5 - REGIONE TOSCANA Direzione Urbanistica e Sostenibilità – Settore Sistemi Informativi e Pianificazione del Territorio - prot. 30731 del 15/07/2024

<sup>59</sup> RIADOZIONE – Oss. n.100 prot. 36503 del 15/09/2024

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 57ogiche 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)				
				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 Kmq**

**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)				
				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)
Interesse comune	3554	2,0	4292	-738	1,66
Scuola	4499,37	4,5	9657	-5158	2,10
Verde	46800,36	9,0	19314	27486	21,81
Parcheggio	10186,81	2,5	5365	4822	4,75
Totale	<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;
- Riqualificazione 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)
- Per gli ambiti funzionali a strategie di riqualificazione e rigenerazione urbana individuati nella Tav. PR5a sono definiti i seguenti indirizzi, da rispettare e declinare nella redazione della disciplina di PO:
  - Ambiti 1, 2: riconfigurazione e qualificazione dell'area come porta di accesso alla frazione, attraverso il completamento delle infrastrutture viarie (collegamento con via Meucci), la realizzazione di standard e servizi e la definizione del margine edificato, accompagnati da interventi di sistemazione e mitigazione paesaggistica finalizzati a qualificare l'immagine urbana ed a connotare l'accesso al paese. L'area potrà inoltre prevedere l'atterraggio di superfici derivanti dalla demolizione di strutture degradate o dismesse, da disciplinare attraverso strumenti perequativi funzionali alle strategie di rigenerazione urbana.
  - Ambito 3: riqualificazione e rigenerazione delle attività artigianali presenti in prossimità del ponte

lungo via Sanminiatese, attualmente connotate da condizioni di degrado, anche attraverso l'eventuale trasferimento di superfici oggetto di demolizione e ricostruzione. Gli interventi dovranno essere oggetto di una pianificazione estesa all'intero ambito, salvaguardando la fascia di rispetto del corso d'acqua e valorizzandone le connotazioni paesaggistiche ed ambientali. <sup>60</sup>

#### 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.

<sup>60</sup> Contributo Enti n. 5 - REGIONE TOSCANA Direzione Urbanistica e Sostenibilità – Settore Sistemi Informativi e Pianificazione del Territorio - prot. 30731 del 15/07/2024

## Art. 14 – Indirizzi e prescrizioni per la formazione dei Piani Operativi

1. Il PSI definisce ai commi seguenti gli indirizzi ed i criteri da rispettare nella formazione degli strumenti urbanistici previsti dalla L.R. 65/14.
2. Il Piano Operativo dovrà indirizzare la progettazione degli interventi pubblici e privati a più elevati livelli tecnici e qualitativi, privilegiando interventi in grado di incrementare la qualità degli assetti insediativi e dello spazio pubblico sotto il profilo urbanistico, architettonico, funzionale, paesaggistico e ambientale. Particolare attenzione dovrà essere rivolta alla qualificazione delle componenti degli spazi pubblici e delle aree a verde, delle aree a parcheggio, dell'arredo urbano, orientando le previsioni e disposizioni all'obiettivo del miglioramento ambientale, funzionale, sociale e dell'aspetto percettivo dei tessuti edilizi e degli spazi pubblici e di relazione.
3. La previsione di interventi di trasformazione urbanistica è subordinata alla verifica dell'esistenza delle infrastrutture e dei servizi necessari a soddisfare la domanda di approvvigionamento idrico, distribuzione e depurazione, o al contestuale potenziamento delle infrastrutture compatibilmente con l'uso sostenibile della risorsa. In particolare costituiscono parte integrante del PSI le indicazioni del Titolo V delle presenti Norme che costituiscono direttive e prescrizioni per la formazione del Piano Operativo.
4. Il PO potrà riorganizzare e implementare i servizi di interesse pubblico, favorendo localizzazioni strategiche rispetto alle centralità esistenti e da potenziare, con particolare riferimento a piazze, verde, percorsi ciclo-pedonali, nonché centri associativi e servizi scolastici.

Il PO potrà demandare a specifici Piani di Settore la disciplina per l'organizzazione dei servizi, dei tempi e delle funzioni sul territorio comunale, con particolare riferimento alle fasce di popolazione più fragili (bambini, anziani, disabili). Al fine di una maggiore flessibilità di gestione, il PO potrà prevedere modalità di semplificazione per la programmazione di interventi di interesse pubblico, individuando, per esempio, una gamma di destinazioni di interesse pubblico fra loro compatibili.

5. **Qualità e sostenibilità degli insediamenti:** il PSI favorisce e incentiva il ricorso a tecniche di edilizia sostenibile quale fondamentale strumento di riqualificazione del patrimonio edilizio e di promozione di modi di abitare compatibili con il territorio. Il Piano Operativo ed il Regolamento Edilizio dovranno favorire interventi che rispondano a esigenze di sostenibilità ed ecocompatibilità dell'edilizia (bioarchitettura, bioclimatica, ecc.), prevedendo anche opportuni incentivi ed agevolazioni graduati in relazione al livello di ecoefficienza raggiunto nella progettazione, nel rispetto del Titolo VIII Capo I della L.R. 65/14.

Gli strumenti urbanistici dovranno inoltre prescrivere l'utilizzo di impianti idonei ad assicurare il risparmio dell'acqua potabile, nonché soluzioni tecnologiche volte a favorire l'uso razionale dell'energia e l'uso di fonti energetiche rinnovabili, nel rispetto dei valori paesaggistici, storici e tipologici del territorio comunale. A tal fine potranno essere formulate indicazioni anche in riferimento all'orientamento e alla conformazione degli edifici da realizzare, per consentire il massimo sfruttamento della radiazione solare attraverso l'adozione di soluzioni progettuali e costruttive coerenti con il contesto storico e paesaggistico. Il Piano Operativo, per i nuovi insediamenti e/o interventi relativi agli edifici artigianali produttivi, dovrà dettare regole volte alla realizzazione di aree a verde (fasce alberate e/o arbustive) al fine di garantire la permeabilità dei suoli, assicurare la continuità e/o il ripristino della rete ecologica, mitigare l'impatto percettivo dei nuovi insediamenti ed integrare gli interventi nel contesto paesaggistico.

Nella redazione del PO dovranno pertanto essere previsti specifici e dettagliati indirizzi volti a garantire, nelle aree di trasformazione interne ed esterne al territorio urbanizzato, un'estesa superficie permeabile, il mantenimento delle alberature esistenti ed il loro potenziamento nell'ambito dei progetti di intervento, la realizzazione di parcheggi densamente alberati e realizzati con materiali permeabili, la mitigazione delle

isole di calore esistenti attraverso appropriate scelte progettuali, con particolare attenzione all'utilizzo del verde.<sup>61</sup>

6. Per gli ambiti interni al territorio urbanizzato e funzionali all'attuazione di strategie di riqualificazione insediativa e di ridisegno dei margini urbani, individuati nella Tav. *PR5 - Territorio Urbanizzato* e nella Tav. *PR8 – Sintesi delle strategie*, sono definite le seguenti disposizioni:
- a. per i nuovi interventi urbanistici ed edilizi, in sede di PO dovrà essere definite specifiche regole e parametri di valutazione unitari ed omogenei, che tengano conto delle relazioni percettive tra i vari elementi naturali e antropici (rapporti gerarchici, funzionali, e percettivi, interscambiabilità, qualità, coerenza e compatibilità dei nuovi interventi antropici rispetto ai caratteri insediativi storici e in generale alla componente paesaggistica di riferimento, ecc.), al fine di valutare le opere nella loro complessità e nei rapporti generali e puntuali con il territorio.
  - b. Le eventuali trasformazioni urbanistiche previste dal PO dovranno:
    - salvaguardare e riqualificare le relazioni funzionali, visive e paesaggistiche tra territorio urbanizzato, territorio rurale ed ambiti fluviali, evitando ulteriori fenomeni di densificazione e saturazione edilizia degli spazi aperti interclusi;
    - riprogettare e migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, anche chiudendo alcune maglie per dare unitarietà all'edificato;
    - creare spazi in continuità e connessioni in chiave paesaggistica con gli ambiti rurali periurbani e dotare lo spazio periferico di servizi e dotazioni alla scala di quartiere.
7. Al fine di un corretto inserimento nel **contesto paesaggistico** tutti gli interventi dovranno essere attuati ponendo particolare attenzione alle relazioni paesaggistiche da e verso il territorio collinare e la pianura, con particolare attenzione ai centri collinari di matrice storica. In particolare il PSI prescrive che nel prevedere interventi debbano essere rispettate, tutelate e valorizzate:
- le *relazioni percettive tra centri e territorio circostante*, con particolare attenzione ai panorami ed ai punti di vista significativi;
  - le *relazioni di continuità ambientale* tra versanti, formazioni vegetazionali, corsi d'acqua disposti a monte e a valle dell'insediamento urbano, anche al fine della sicurezza e stabilità degli assetti idrogeologici e del mantenimento degli equilibri ecologici ed ambientali;
  - le *relazioni di tipo storico e funzionale* derivanti dall'evoluzione storica del processo insediativo territoriale, con particolare attenzione al mantenimento dei percorsi di interesse storico ed alla programmazione di corridoi ecologici integrati al sistema del verde urbano.
  - la *funzionalità e l'efficienza 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.
8. Il PO dovrà valorizzare e potenziare le aree esistenti a verde pubblico e sportivo, anche attraverso eventuali Piani di Settore finalizzati a creare una rete territoriale di aree attrezzate connesse tra loro da percorsi pedonali e ciclabili.
9. Il PO dovrà perseguire la riqualificazione insediativa assicurando la ricomposizione del margine urbano, stabilendo interrelazioni tra costruito e aree periurbane, controllando le trasformazioni in rapporto all'incidenza sul paesaggio, garantendo il mantenimento e la riscoperta delle visuali libere e delle relazioni con il paesaggio rurale, sia elementi visivi, che funzionali quali: varchi, visuali, connessioni ecologiche e paesaggistiche. Dovranno essere evitati i processi di saldatura e salvaguardare i varchi ineditati tra le aree urbanizzate.
- Nelle aree di margine urbano, anche esterne al perimetro del territorio urbanizzato individuato dal PSI, i PO potranno prevedere, nel rispetto delle procedure previste dalla L.R. 65/14, interventi di adeguamento

---

<sup>61</sup> Contributo Enti n. 5 - REGIONE TOSCANA Direzione Urbanistica e Sostenibilità – Settore Sistemi Informativi e Pianificazione del Territorio - prot. 30731 del 15/07/2024



e/o potenziamento degli standard e dei servizi di interesse pubblico nonché interventi di riqualificazione e completamento urbanistico e funzionale del patrimonio edilizio esistente, in coerenza con gli indirizzi di qualità paesaggistica definiti dalle presenti norme.

**10.** I PO potranno valutare la possibilità di inserire, all'interno del territorio urbanizzato, quote di nuova edificazione residenziale (anche convenzionata) in relazione all'esigenza di riqualificazione/potenziamento dei servizi, purché in modo a questa associato e funzionale, nel rispetto del dimensionamento del PSI. Sono da programmare e favorire interventi che comportino *mixité sociale e funzionale* (commerciale, servizi, etc).

**11.** Il PSI favorisce la valorizzazione e lo sviluppo dell'offerta turistico ricettiva attraverso la qualificazione e l'adeguamento funzionale delle strutture ricettive esistenti, sia in ambito urbano che rurale; in tal senso PO potranno anche stabilire premialità ed incentivi per interventi rivolti ad elevare il livello dei servizi, la qualità insediativa e architettonica, ambientale-energetica, nonché delle aree a verde.

I PO potranno prevedere e favorire la possibilità di ampliamento, riqualificazione ed innovazione delle strutture ricettive esistenti, sia in termini di posti letto, che di servizi offerti, nel rispetto del dimensionamento del PSI di cui al successivo art. 16; in tal senso gli eventuali interventi di incremento potranno essere programmati e regolamentati in funzione della dotazione di standard (anche attraverso eventuali meccanismi perequativi), del contesto urbanistico, dei livelli prestazionali da raggiungere in termini di qualità progettuale, sostenibilità energetica ed ambientale, servizi offerti.

In sede di PO potranno inoltre essere previste e disciplinate, coerentemente con il dimensionamento di Piano, nuove tipologie di attività ricettive quali: alberghi diffusi, "vivere in albergo", strutture per utenze specialistiche, ecc. In particolare, le eventuali trasformazioni urbanistiche dovranno essere collegate al raggiungimento di *obiettivi prestazionali* tali da contribuire ad una riduzione della mobilità, nonché da garantire soddisfacenti livelli di qualità architettonica e sostenibilità ambientale, nel rispetto dei criteri e degli indirizzi di cui delle presenti norme; il PO dovrà assicurare, anche attraverso la predisposizione di premialità e incentivi, che ogni nuovo intervento contribuisca a migliorare la qualità urbana globale, sia in termini di qualità del costruito, che del verde, di sostenibilità energetica ed ambientale, con la definizione di specifici obiettivi prestazionali.

Il PO potrà promuovere la valorizzazione sinergica del patrimonio edilizio ai fini di integrare la consolidata ricettività turistica con forme di ospitalità diffusa anche attraverso il recupero di percorsi di interesse culturale, paesaggistico, escursionistico che potranno essere integrati con servizi ed attrezzature di supporto.

**12.** Il PSI individua il principio della **perequazione urbanistica** quale strumento operativo per assicurare un'equa distribuzione dei diritti edificatori per tutte le proprietà immobiliari ricomprese nei comparti di riqualificazione urbana e limitare l'impiego di nuovo suolo. Il PSI promuove, in coerenza con la LR 65/14 artt. 100 e 101 la perequazione urbanistica comunale, quale strumento operativo da utilizzare nei PO per assicurare la qualità urbana all'interno di un processo complessivo di qualificazione della struttura insediativa.

**13.** In relazione agli **obiettivi di rigenerazione urbana**, potranno essere attivati, 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 e della compensazione 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 master-plan di indirizzo di iniziativa pubblica.

**14.** I PO dovranno 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, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- a. gli indirizzi per il Piano Operativo sono rivolti a declinare la Legge 65/2014 e smi relativamente al territorio rurale con riferimento alle disposizioni del Capo III artt- da 70 a 84, 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;
- b. Il PO individuerà modalità di incentivazione della residenza e presenza della popolazione nel territorio collinare e nei nuclei storici al fine di tutelare e presidiare il territorio;
- c. Il Piano Operativo dovrà riconoscere il patrimonio edilizio rurale sparso o aggregato di valore storico, tipologico e architettonico, predisponendo una specifica disciplina volta 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;
  - sia mantenuta l'unitarietà percettiva delle aree e degli spazi pertinenziali comuni, evitandone la frammentazione con delimitazioni fisiche, utilizzo di materiali non omogenei, ecc;
  - i nuovi edifici rurali siano realizzati:
    - o assecondando la morfologia del terreno, escludendo o limitando gli interventi di sbancamento;
    - o non interferendo negativamente con i manufatti di valore storico e architettonico e loro aree di pertinenza;
    - o con il ricorso a soluzioni tecnologiche e materiali che assicurino la migliore integrazione paesaggistica, privilegiando l'edilizia ecocompatibile e favorendo la reversibilità dell'installazione, la riciclabilità delle componenti riutilizzabili e il risparmio energetico relativo all'intero ciclo di vita;
- d. Il PO dovrà subordinare la realizzazione di annessi agricoli aziendali ed amatoriali, manufatti temporanei 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;
- e. Il PO definirà e disciplinerà gli interventi di sistemazione ambientale da realizzare nei casi di derutturazione di edifici;

- f. Il PO regolerà la possibilità e le modalità di realizzare recinzioni in territorio rurale, che sarà ammessa solo se giustificata dalla presenza di colture; le recinzioni, in ogni caso, dovranno essere accompagnate dalla contemporanea messa a dimora di siepi vive costituite da specie spinescenti e dotate di frutti invernali, in modo da costituire in futuro una recinzione viva e contemporaneamente un elemento della rete ecologica.
- g. Il PO dovrà definire 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.
15. Le Amministrazioni comunali potranno attivare specifici **Piani di Settore** per l'attuazione degli obiettivi del Piano Strutturale Intercomunale, (PUMS, Piano del Verde, etc), nonché uno specifico Piano della distribuzione e della localizzazione delle funzioni.
16. Gli elaborati di quadro conoscitivo relativi ai beni archeologici ("Studi storico-archeologici, relazione generale", la schedatura dei siti archeologici e unità topografiche, e le tav. QC2a "Siti di interesse storico-archeologico per ambito cronologico", QC2c "Potenziale archeologico" e QC2e "Carta del rischio archeologico" con i Siti e beni di interesse archeologico e ricognizione del potenziale e del rischio archeologico) costituiscono riferimento per la disciplina dei Piani Operativi comunali. Tale disciplina dovrà essere definita nel rispetto dei seguenti indirizzi normativi:
- Le opere pubbliche che a qualsiasi titolo interessino il sottosuolo devono essere sempre sottoposte al procedimento di archeologia preventiva ai sensi dell'art. 28 del D. Lgs. 42/2004 e s. m. e i. e ai sensi dell'art. 41, c. 4 del D.Lgs. 36/2023 (all. I.8) e s. m. e i.
  - Nel caso di opere e/o progetti di privati che ricadono nelle "aree di potenziale archeologico" come a tal fine individuate negli elaborati di Quadro conoscitivo dello stesso PSI e del POC (QC.3):
    - entro un raggio di 500m dalle evidenze note con il grado di precisione della georeferenziazione n. 1
    - entro un raggio di 250m dalle evidenze note con il grado di precisione della georeferenziazione n. 2
    - entro un raggio di 50m dalle evidenze note con il grado di precisione della georeferenziazione n. 3tali opere e/o progetti dovranno essere inviati alla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio competente per territorio che potrà impartire le opportune eventuali prescrizioni ed effettuare le attività istituzionali di controllo.
  - Qualora durante i lavori di escavazione si verificassero scoperte archeologiche fortuite, è fatto obbligo, ai sensi della normativa vigente in materia (art. 90 e ss. D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.), degli artt. 822, 823 e, specialmente, 826 del Codice Civile, nonché dell'art. 733 del Codice Penale, di sospendere i lavori e avvertire entro 24 ore la Soprintendenza, o il Sindaco, o l'Autorità di Pubblica Sicurezza competente per territorio, e provvedere alla conservazione temporanea dei beni rinvenuti.<sup>62</sup>

<sup>62</sup> Contributo Enti n. 1 - SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO PER LE PROVINCE DI PISA E LIVORNO - prot. 24423 del 04/06/2024

## Art. 15 – Dimensionamento

1. 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".

2. 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.

Le dimensioni massime di cui sopra sono espresse in metri quadrati di superficie edificabile lorda (SE) come definita all'art. 10 del DPGR 39R/2018.

3. Salvo che per i casi per i quali sia diversamente specificato nelle presenti norme, il dimensionamento di PSI 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.
4. Il dimensionamento costituisce riferimento vincolante per la programmazione degli interventi previsti dagli strumenti di pianificazione urbanistica di cui all'art. 10 comma 3 della L.R. 65/14 (Piano Operativo e Piani Attuativi). L'utilizzo del dimensionamento deve essere programmato per fasi graduali e progressive, in funzione degli obiettivi quinquennali individuati dal Piano Operativo. In tal senso, il PSI definisce specifici parametri e indirizzi per la sua utilizzazione, gestione e monitoraggio. I Piani Operativi comunali non potranno comunque esaurire nel loro primo ciclo di programmazione le quantità massime sostenibili previste dal PSI, ma dovranno dilazionarne nel tempo le opzioni di sviluppo, tenendo conto degli obiettivi programmatici da perseguire e dello stato di attuazione delle previsioni già inserite nei PO, che dovranno essere oggetto di specifico monitoraggio.<sup>63</sup>
5. Il dimensionamento è articolato rispetto alle singole UTOE. In sede di redazione del POC potranno tuttavia essere previsti trasferimenti tra UTOE nell'ambito della medesima categoria funzionale entro un tetto massimo del 10% del dimensionamento delle UTOE interessate, fermo restando il dimensionamento massimo complessivo e senza che tali trasferimenti costituiscano variante al PSI.
6. Ai successivi commi è riportato il dimensionamento massimo sostenibile dei nuovi insediamenti definito dal PSI per le diverse categorie funzionali, a livello complessivo e di ambito comunale. In calce al presente

---

<sup>63</sup> Contributo Enti n. 5 - REGIONE TOSCANA Direzione Urbanistica e Sostenibilità – Settore Sistemi Informativi e Pianificazione del Territorio - prot. 30731 del 15/07/2024

articolo sono riportate le tabelle riepilogative totali e per comune. Il dimensionamento relativo alle singole UTOE è indicato nelle schede normative di cui al precedente art. 13.

## **7. Dimensionamento residenziale**

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, 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.

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, è finalizzato all'attuazione dei seguenti obiettivi:

- 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.

Il PSI definisce un parametro medio pari a 40 mq di SE per abitante insediabile. Pertanto il dimensionamento complessivo per la categoria residenziale è pari a 100.000 mq di SE, comprensiva della quota relativa al recupero/riuso del patrimonio edilizio esistente, suddivisi in 55.000 mq per il territorio di San Miniato e 45.000 mq per il territorio di Fucecchio.

A questa quota si aggiunge la quota fisiologica degli interventi sul patrimonio edilizio esistente per la riqualificazione ed 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. 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.

## **8. Dimensionamento industriale - artigianale**

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 conciaro 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:

- 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.

- 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 Confini, [residue attività del ciclo conciario esistenti nel comparto di via del Collettore<sup>64</sup>](#)), 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, dovranno essere previsti meccanismi di incentivazione per interventi di mitigazione/riqualificazione sotto il profilo ambientale ed urbanistico;
  - per il comparto produttivo artigianale-industriale non conciario 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.

(...)

---

<sup>64</sup> Oss. n. 167 prot. 37643 – U.T. Comune di Fucecchio

