



Comune di Fucecchio

(Provincia di Firenze)

Sindaco
Assessore all'Urbanistica
Claudio Toni

Responsabile del Procedimento
Arch. Antonio Comuniello

Garante della Comunicazione
Geom. Teodoro Epifanio

Gruppo di progettazione
(Coordinatore progetto) Arch. Antonio Comuniello
Arch. Andrea Colli Franzone
Arch. Romina Guglielmi
Arch. Donatella Varallo

Aspetti geologici ed idraulici
Geotecnico - studio associato
Dott. Geol. Luciano Lazzeri
Dott. Geol. Nicola Barsanti

Aspetti naturalistici e Valutazione integrata
Ecoistituto del Vàghera
Dott. Andrea Bernardini
Ing. Simone Pagni

Aspetti socioeconomici
Alfamark - comunicazione e marketing
Dott. Alessio Falorni

Piano Strutturale

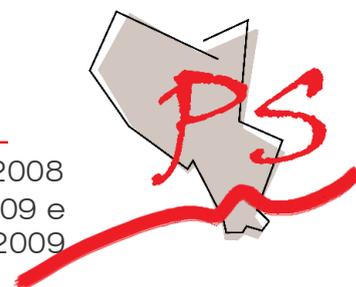
PROGETTO

D.4

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

MARZO 2009

ADOZIONE con D.C.C. n.47 del 29.07.2008
APPROVAZIONE con D.C.C. n.23 del 15.04.2009 e
pubblicazione sul B.U.R.T. n.17 del 29.04.2009



<u>TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI</u>	5
CAPO 1 – ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PIANO STRUTTURALE – VALIDITÀ – EFFICACIA	5
ART.1 - CONTENUTI, FINALITÀ, AMBITO DI APPLICAZIONE	5
ART.2 – ELABORATI COSTITUTIVI.....	6
ART.3 – VALIDITÀ ED EFFICACIA	9
CAPO 2 – RAPPORTO CON LA PIANIFICAZIONE REGIONALE E PROVINCIALE	10
ART.4 – COERENZA CON GLI STRUMENTI DELLA PIANIFICAZIONE REGIONALE E PROVINCIALE, RIFERIMENTI NORMATIVI.....	10
CAPO 3 – VALUTAZIONE	11
ART.5 – ELEMENTI PER LA VALUTAZIONE INTEGRATA	11
ART.6 – CRITERI PER L’UTILIZZO DELLE RISORSE DEL TERRITORIO	11
ART.7 - ARIA	11
ART.8 - ACQUA	12
ART.9 - SUOLO E SOTTOSUOLO	13
ART.10 - PAESAGGIO, NATURA E BIODIVERSITÀ	17
ART.11 - ATTIVITÀ ECONOMICHE	19
ART.12 - ENERGIA	20
ART.13 - RIFIUTI	21
ART.14 - INQUINAMENTO ACUSTICO.....	22
ART.15 - INQUINAMENTO ELETTROMAGNETICO	22
ART.16 - MOBILITÀ E TRAFFICO	23
ART.17 - SISTEMA URBANO	23
ART.18 - SISTEMA SOCIALE E STATO DI SALUTE	24
CAPO 4 – SISTEMA INFORMATIVO TERRITORIALE (S.I.T.)	25
ART.19 - SISTEMA INFORMATIVO TERRITORIALE COMUNALE E QUADRO CONOSCITIVO	25
<u>TITOLO II - STATUTO DEL TERRITORIO</u>	26
CAPO 1 – DEFINIZIONI E CONTENUTI DELLO STATUTO DEL TERRITORIO	26
ART.20 - DEFINIZIONE E CONTENUTI	26
CAPO 2 – INVARIANTI STRUTTURALI	27
ART.21 - DEFINIZIONE ED INDIVIDUAZIONE DELLE INVARIANTI STRUTTURALI	27



ART.22 - IL RETICOLO IDROGRAFICO	28
ART.23 - LAGHI ED INVASI	30
ART.24 - AREE SENSIBILI GIÀ VULNERATE DA FENOMENI DI ESONDAZIONE E SOGGETTE A RISCHIO IDRAULICO	31
ART.25 - BOSCHI	32
ART. 26 - AMBITI DI REPERIMENTO PER L'ISTITUZIONE DI PARCHI, RISERVE ED AREE NATURALI PROTETTE DI INTERESSE LOCALE L.R. N. 49/95 (ART. 10 P.T.C.P.)	33
ART.27 - AREE FRAGILI DA SOTTOPORRE A PROGRAMMA DI PAESAGGIO (ART. 11 P.T.C.P.)	34
ART. 28 - AREE DI PROTEZIONE PAESISTICA E/O STORICO AMBIENTALE	34
ART. 29 - SIR	35
ART. 30 - RISERVA NATURALE PROVINCIALE	36
ART. 31 - AREA CONTIGUA ALLA RISERVA NATURALE PROVINCIALE	37
ART. 32 - CIGLIONAMENTI	37
ART. 33 - EDIFICI DI RILEVANTE PREGIO STORICO-ARCHITETTONICO ESTERNI ED INTERNI AI SISTEMI INSEDIATIVI.....	38
ART. 34 - EMERGENZE VEGETAZIONALI PUNTUALI ED AREALI	39
ART. 35 - CORRIDOI ALBERATI	40
ART. 36 - CONI VISIVI DI PREGIO E AMBITI DI INTERESSE PANORAMICO	42
ART. 37 - CENTRI STORICI	42
ART. 38 - SITI ARCHEOLOGICI	43
ART. 39 - VIA FRANCIGENA	44
ART. 40 - POZZI PUBBLICI.....	45
ART. 41 - EX COMPLESSI CIMITERIALI	46
ART. 42 - STRADE REGIONALI.....	47
ART. 43 - STRADE PROVINCIALI.....	47
CAPO 3 – SISTEMI E SOTTOSISTEMI TERRITORIALI.....	48
ART. 44 - DEFINIZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEI SISTEMI E SOTTOSISTEMI TERRITORIALI.....	48
ART. 45 - SISTEMA DEL FIUME ARNO	49
ART. 46 - SOTTOSISTEMA DELL'ALVEO FLUVIALE.....	50
ART. 47 - SOTTOSISTEMA DELLE AREE GOLENALI AGRICOLE.....	50
ART. 48 - SISTEMA COLLINARE DI MONTELLORI	51



ART. 49 - SOTTOSISTEMA COLLINARE DI MONTELLORI A CARATTERE INSEDIATIVO.....	52
ART. 50 - SOTTOSISTEMA COLLINARE DI MONTELLORI A PREVALENTE INDIRIZZO AGRICOLO	52
ART. 51 - SISTEMA DELLA PIANURA A NORD DELL' ARNO	53
ART. 52 - SOTTOSISTEMA DELLA PIANURA A NORD DELL' ARNO A CARATTERE INSEDIATIVO	54
ART. 53 - SOTTOSISTEMA DELLA PIANURA A NORD DELL' ARNO A PREVALENTE INDIRIZZO AGRICOLO	55
ART. 54 - SISTEMA DELLA PIANURA A SUD DELL' ARNO	56
ART. 55 - SOTTOSISTEMA DELLA PIANURA A SUD DELL' ARNO A CARATTERE INSEDIATIVO.....	57
ART. 56 - SOTTOSISTEMA DELLA PIANURA A SUD DELL' ARNO A PREVALENTE INDIRIZZO AGRICOLO	57
ART. 57 - SISTEMA DELLA PIANURA DEL PADULE.....	58
ART. 58 - SOTTOSISTEMA DELL' AREA PALUSTRE	59
ART. 59 - SOTTOSISTEMA DELLE AREE AGRICOLE DI BONIFICA.....	60
ART. 60 - SISTEMA COLLINARE DELLE CERBAIE	60
ART. 61 - SOTTOSISTEMA COLLINARE DELLE CERBAIE A CARATTERE INSEDIATIVO	61
ART. 62 - SOTTOSISTEMA COLLINARE DELLE CERBAIE A PREVALENTE INDIRIZZO AGRICOLO	62
ART. 63 - SOTTOSISTEMA COLLINARE DELLE CERBAIE A PREVALENTE INDIRIZZO FORESTALE.....	63
ART. 64 - SOTTOSISTEMA COLLINARE DELLE CERBAIE A PREVALENTE INDIRIZZO AGRICOLO DI PIANURA	63
CAPO 4 – SISTEMI E SOTTOSISTEMI FUNZIONALI.....	65
ART. 65 - DEFINIZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEI SISTEMI E DEI SOTTOSISTEMI FUNZIONALI	65
ART. 66 - SISTEMA FUNZIONALE DELLA RESIDENZA	66
ART. 67 - SOTTOSISTEMA FUNZIONALE DEI CENTRI STORICI.....	67
ART. 68 - SOTTOSISTEMA FUNZIONALE DELLA RESIDENZA SATURA, DI COMPLETAMENTO E DI ESPANSIONE	68
ART. 69 - SISTEMA FUNZIONALE DELLA PRODUZIONE SECONDARIA E TERZIARIA	69
ART. 70 - SISTEMA FUNZIONALE DELLE ATTREZZATURE, DEGLI SPAZI PUBBLICI E DELLE AREE DI RISPETTO.....	72
ART. 71 - SISTEMA FUNZIONALE DELLE AREE AGRICOLE, FORESTALI ED AMBIENTALI	74
ART. 72 - SISTEMA FUNZIONALE DELLA RETE ECOLOGICA	76
ART. 73 - SOTTOSISTEMA FUNZIONALE DELLE MATRICI AMBIENTALI.....	76



ART. 74 - SOTTOSISTEMA FUNZIONALE DEI CORRIDOI ECOLOGICI	78
ART. 75 - SISTEMA FUNZIONALE DELLE INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ	78
ART. 76 - SOTTOSISTEMA FUNZIONALE DELLA RETE STRADALE	79
ART. 77 - SOTTOSISTEMA FUNZIONALE DEI PARCHEGGI	81
ART. 78 - SISTEMA FUNZIONALE DELLE INFRASTRUTTURE A RETE	82
ART. 79 - SOTTOSISTEMA FUNZIONALE DELLA RETE ACQUEDOTTISTICA	82
ART. 80 - SOTTOSISTEMA FUNZIONALE DELLA RETE FOGNARIA	83
ART. 81 - SOTTOSISTEMA FUNZIONALE DELLA RETE DEL GAS METANO	84
ART. 82 - SOTTOSISTEMA FUNZIONALE DELLE LINEE ELETTRICHE.....	84
<u>TITOLO III – STRATEGIA DELLO SVILUPPO TERRITORIALE</u>	86
CAPO 1 – STRATEGIA COMUNALE DI GOVERNO DEL TERRITORIO.....	86
ART.83 – OBIETTIVI STRATEGICI	86
CAPO 2 – UNITÀ TERRITORIALI ORGANICHE ELEMENTARI (U.T.O.E.)	88
ART.84 – U.T.O.E.: DEFINIZIONE, INDIVIDUAZIONE E CRITERI PER IL DIMENSIONAMENTO	88
ART.85 – PEREQUAZIONE URBANISTICA	90
ART.86 – STRATEGIE DI SVILUPPO DELLE U.T.O.E.....	91
<u>TITOLO IV – INDIRIZZI DI GESTIONE E SALVAGUARDIE.....</u>	134
CAPO 1 – GESTIONE ED ATTUAZIONE DEL PIANO STRUTTURALE.....	134
ART.87 – INDIRIZZI PROGRAMMATICI PER L’ATTUAZIONE E LA GESTIONE DEL PIANO	134
ART.88 – PROGRAMMI E PROGETTI PER L’ATTUAZIONE DEGLI OBIETTIVI STRATEGICI.....	136
CAPO 2 – NORME FINALI E TRANSITORIE.....	137
ART.89 - SALVAGUARDIE DEL PIANO STRUTTURALE	137



TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO 1 – ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PIANO STRUTTURALE – VALIDITÀ – EFFICACIA

ART.1 - CONTENUTI, FINALITÀ, AMBITO DI APPLICAZIONE

Il Piano Strutturale costituisce strumento di pianificazione del territorio comunale ai sensi e con le finalità dell'Art. 53 della L.R. n. 1/2005, persegue la realizzazione dello sviluppo sostenibile del territorio comunale nel rispetto dei caratteri ambientali, insediativi e paesaggistici; si applica all'intero territorio comunale e comprende:

- a) principi e norme generali;
- b) obiettivi e strategie della politica urbanistica comunale;
- c) criteri ed indirizzi per la formazione delle regole urbanistiche.

Il Piano Strutturale definisce le norme statutarie, le strategie e gli obiettivi della politica urbanistica comunale e stabilisce le regole e gli orientamenti per i programmi, i piani, compresi quelli di settore, le attività e gli interventi pubblici e privati, attinenti all'assetto e all'uso del territorio. Inoltre prescrive le salvaguardie.

I Piani attuativi e i Programmi di settore non conformi alle norme generali contenute nella presente disciplina, saranno subordinati a variante del Piano Strutturale da approvarsi con le procedure di cui all'Art. 17 della L.R. n. 1/2005.

Il Piano Strutturale, mediante il quadro delle conoscenze, gli elaborati cartografici, la disciplina, riconosce e descrive l'insieme dei luoghi costituenti il territorio del Comune di Fucecchio e li relaziona per ambiti omogenei corrispondenti ai principi statuari e agli obiettivi della politica urbanistica comunale, per i quali sono determinati indirizzi e parametri di gestione.

In particolare il Piano Strutturale:

- a) articola il territorio comunale in Sistemi e Sottosistemi Territoriali, in Sistemi e Sottosistemi Funzionali, in Unità Territoriali Organiche Elementari (U.T.O.E.);
- b) definisce lo Statuto del territorio individuando le Invarianti Strutturali ai sensi dell'Art. 4 della L.R. n. 1/2005 e traducendole in codice di comportamento nei confronti di qualsiasi trasformazione territoriale;
- c) indica gli elementi da prendere in considerazione per la Valutazione integrata delle trasformazioni previste ai sensi dell'Art. 11 della L.R. n. 1/2005;
- d) stabilisce i parametri e le direttive da osservarsi nel Regolamento Urbanistico, per definire le trasformazioni ammissibili;
- e) definisce le dimensioni massime ammissibili degli insediamenti e delle funzioni, nonché delle infrastrutture e dei servizi necessari;
- f) detta gli indirizzi programmatici e stabilisce le regole da osservarsi nei Piani complessi di intervento e nei Piani Urbanistici Attuativi.



ART.2 – ELABORATI COSTITUTIVI

1. Il Piano Strutturale del Comune di Fucecchio si compone di quattro serie di elaborati così suddivisi:

- a) **Serie A:** Avvio del procedimento;
- b) **Serie B:** Relazione del Quadro Conoscitivo;
- c) **Serie C:** Quadro Conoscitivo – Elaborati cartografici;
- d) **Serie D:** Progetto.

2. Gli elaborati dell'Avvio del Procedimento (Serie A) sono costituiti dalla Relazione Programmatica (allegata alla Delibera del Consiglio Comunale n. 133 del 29.12.2004) e dall'Integrazione di "Avvio del Procedimento di formazione del Piano Strutturale e Relazione Programmatica" ai sensi dell'Art. 15 della L.R. n. 1/2005 (allegata alla Delibera della Giunta Comunale n. 290 del 28.12.2006) che illustra:

- a) gli obiettivi, le azioni e gli effetti ambientali attesi;
- b) il quadro conoscitivo di riferimento e le integrazioni dell'atto;
- c) l'elenco degli enti e degli organismi pubblici interessati al procedimento;
- d) l'acquisizione degli apporti tecnico-conoscitivi.

3. Gli elaborati del Quadro Conoscitivo sono costituiti dalla Relazione e dalle Tavole che contengono l'insieme degli studi e delle indagini svolte.

4. La **Relazione del Quadro Conoscitivo (Serie B)** è articolata rispetto ai seguenti argomenti:

B.1 Altre risorse essenziali

- B.1.1 *Città e sistema degli insediamenti*
- B.1.2 *Paesaggio*
- B.1.3 *Documenti materiali della cultura*
- B.1.4 *Sistemi infrastrutturali e tecnologici*

B.2 Risorse naturali

- B.2.1 *Acqua*
- B.2.2 *Aria*
- B.2.3 *Suolo e Sottosuolo*
- B.2.4 *Ecosistemi*

B.3 Tendenze in atto

- B.3.1 *Tendenze demografiche e socio-economiche*

B.4 Ricognizione sugli atti della programmazione e pianificazione inerenti il territorio comunale

- B.4.1 *Ricognizione sulla programmazione e pianificazione Regionale*
- B.4.2 *Ricognizione sulla programmazione e pianificazione Provinciale*
- B.4.3 *Ricognizione sulla programmazione e pianificazione Autorità di Bacino del Fiume Arno*
- B.4.4 *Ricognizione sulla programmazione e pianificazione comunale di settore*
- B.4.5 *Ricognizione sul P.R.G. vigente e stato di attuazione*

B.5 Vincoli sovraordinati

- B.5.1 *Vincoli derivanti da beni e valori di interesse pubblico generale*
- B.5.2 *Vincoli derivanti dalla realizzazione di opere pubbliche e zone di rispetto*

B.6 Geologia

- B.6.1 *Analisi geologica*

5. Le **Tavole di analisi del Quadro Conoscitivo (Serie C)** sono così suddivise:

C.1 Altre risorse essenziali

- C.1.1 *Città e sistema degli insediamenti*



- C 1.1.1 Periodizzazione (Nord e Sud)
- C 1.1.2 Capoluogo, centri e nuclei abitati (Nord e Sud)
- C 1.1.3 Servizi (Nord e Sud)
- C 1.1.4 Aggiornamento cartografico (Nord e Sud)
- C.1.2 *Paesaggio*
 - C 1.2.1 Visibilità assoluta (Nord e Sud)
 - C 1.2.2 Semiologia antropica (Nord e Sud)
 - C 1.2.3 Fisiotopi (Nord e Sud)
 - C 1.2.4 Unità di paesaggio (Nord e Sud)
- C.1.3 *Documenti materiali della cultura*
 - C 1.3.1 Documenti materiali della cultura (Nord e Sud)
- C.1.4 *Sistemi infrastrutturali e tecnologici*
 - C 1.4.1 Inquadramento territoriale e sistema infrastrutturale (Unica)
 - C 1.4.2 Classificazione della viabilità (Nord e Sud)
 - C 1.4.3 Mobilità del capoluogo (Unica)
 - C 1.4.4 Attrattori di traffico (Nord e Sud)
 - C 1.4.5 Acquedotto (Nord e Sud)
 - C 1.4.6 Fognature (Nord e Sud)
 - C 1.4.7 Gas metano (Nord e Sud)
 - C 1.4.8 Linee elettriche e telefonia (Nord e Sud)
 - C 1.4.9 Servizio trasporto pubblico (Nord e Sud)

C.2 Risorse naturali

- C.2.1 *Acqua*
 - C 2.1.1 Idrografia superficiale e pozzi (Nord e Sud)
- C.2.2 *Suolo*
 - C 2.2.1 Uso del suolo (Nord e Sud)
- C.2.3 *Ecosistemi*
 - C 2.3.1 Ecotopi (Nord e Sud)
 - C 2.3.2 Funzionalità ecologica (Nord e Sud)
 - C 2.3.3 Rete ecologica ed aree sensibili (Nord e Sud)

C.3 Tendenze in atto

- C.3.1 *Tendenze demografiche e socio-economiche*
 - C 3.1.1 Sezioni di censimento e dati demografici (Nord e Sud)

C.4 Ricognizione sugli atti della programmazione e pianificazione inerenti il territorio comunale

- C.4.1 *Ricognizione sulla programmazione e pianificazione provinciale*
 - C 4.1.1 P.T.C.P. (Nord e Sud)
 - C 4.1.2 Verifica di conformità al P.T.C.P. (Nord e Sud)
- C.4.2 *Ricognizione sulla programmazione e pianificazione Autorità di Bacino del Fiume Arno*
 - C 4.2.1 Perimetrazione delle aree a pericolosità idraulica (Nord e Sud)
 - C 4.2.2 Perimetrazione delle aree con pericolosità da processi geomorfologici (Nord e Sud)
- C.4.3 *Ricognizione sulla programmazione e pianificazione comunale di settore*
 - C 4.3.1 Pianta organica esistente delle farmacie (Nord e Sud)
 - C 4.3.2 Indirizzi di programmazione commerciale (Nord e Sud)



- C 4.3.3 Piano Comunale Carburanti (Unica)
- C 4.3.4 Zonizzazione Pubblici Esercizi (Nord e Sud)
- C 4.3.5 Delimitazione Area P.I.R. e C.C.N. (Nord e Sud)
- C 4.3.6 Zonizzazione acustica (Nord e Sud)
- C 4.3.7 Piano di zonizzazione scuole materne (Nord e Sud)
- C 4.3.8 Piano di zonizzazione scuole elementari (Nord e Sud)
- C 4.3.9 Piano del commercio su aree pubbliche (Nord e Sud)
- C 4.3.10 Localizzazione degli impianti di radiocomunicazione (Nord e Sud)
- C.4.4 *Ricognizione sul P.R.G. vigente e stato di attuazione*
 - C 4.4.1 P.R.G. vigente (Nord e Sud)
 - C 4.4.2 Stato di attuazione del P.R.G. vigente (Nord e Sud)
 - C 4.4.3 Piano del Centro Storico (Unica)

C.5 Vincoli sovraordinati

- C.5.1 *Vincoli derivanti da beni e valori di interesse pubblico e generale*
 - C 5.1.1 Vincolo idrogeologico e catasto aree percorse dal fuoco (Nord e Sud)
 - C 5.1.2 Aree naturali protette (Nord e Sud)
 - C 5.1.3 Vincoli ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i. (Nord e Sud)
- C.5.2 *Vincoli derivanti dalla realizzazione di opere pubbliche e zone di rispetto*
 - C 5.2.1 Vincoli derivanti dalla realizzazione di OO.PP. e zone di rispetto (Nord e Sud)

C.6 Geologia

- C.6.1 *Analisi geologica*
 - C.6.1.1 Geologia (Nord e Sud)
 - C.6.1.2 Litologia e dati di base (Nord e Sud)
 - C.6.1.3 Pendenze (Nord e Sud)
 - C.6.1.4 Geomorfologia e stabilità dei versanti (Nord e Sud)
 - C.6.1.5 Elementi del rischio sismico (Nord e Sud)
 - C.6.1.6 Vulnerabilità idrogeologica (Nord e Sud)
 - C.6.1.7 Risorse idriche (Nord e Sud)
 - C.6.1.8 Idrologia superficiale (Nord e Sud)
 - C.6.1.9 Eventi storici di esondazione (Nord e Sud)

6. Gli elaborati del Progetto (Serie D) comprendono:

D.1 Relazione Generale

D.2 Valutazione integrata

- D.2.1 Relazione

D.3 Geologia

- D.3.1 Relazione tecnica
- D.3.2 Pericolosità idraulica secondo il modello matematico (P.A.I.) e Opere idrauliche (Nord e Sud)
- D.3.3 Pericolosità geomorfologica (Nord e Sud)

D.4 Norme tecniche di attuazione

D.5 Cartografia di progetto

- D.5.1 Sistemi e Sottosistemi Territoriali (Nord e Sud)
- D.5.2 Sistemi e Sottosistemi Funzionali (Nord e Sud)
- D.5.3 Unità Territoriali Organiche Elementari (Nord e Sud)
- D.5.4 Invarianti strutturali (Nord e Sud)



- D.5.5 Strategie dello sviluppo territoriale (C.T.R. e Ortofoto)

ART.3 – VALIDITÀ ED EFFICACIA

1. Ai sensi e per effetti dell'Art. 53 della L.R. n. 1/2005 il Piano Strutturale:
 - a) ha valore prescrittivo per gli atti di governo del territorio, composti da Regolamento Urbanistico (Art. 55), Piani Complessi di Intervento (Art. 56), Piani Attuativi (Art. 65), nonché piani e programmi di settore ed accordi di programma o altri atti della programmazione negoziata comunque denominati;
 - b) ha efficacia immediata in relazione alle azioni integrate per la tutela e la valorizzazione delle risorse essenziali nonché per le localizzazioni sul territorio degli interventi di competenza provinciale;
 - c) ha carattere direttamente precettivo ed operativo per le misure di salvaguardia di cui alla presente disciplina.
2. Il Piano Strutturale contiene:
 - a) prescrizioni, localizzazioni sul territorio degli interventi derivanti da leggi, piani e programmi di settore di livello sovracomunale e tutte le disposizioni relative agli atti di governo del territorio;
 - b) salvaguardie, norme che stabiliscono, fino all'approvazione del Regolamento Urbanistico, i limiti di attuazione delle previsioni vigenti per impedire interventi che contrastino con il Piano Strutturale;
 - c) vincoli, derivanti da leggi nazionali e regionali in materia urbanistica, ambientale, di settore, come rappresentati negli elaborati del Quadro Conoscitivo del presente Piano (C.5 Vincoli sovraordinati);
 - d) indirizzi, le disposizioni contenute nell'articolato normativo dei singoli Sistemi, Sottosistemi ed U.T.O.E. e nel Titolo IV delle presenti norme.
3. Il Piano Strutturale ha durata a tempo indeterminato, ma sarà sottoposto a costante attività di monitoraggio. Tali attività saranno svolte dall'Ufficio competente che ne informerà la Giunta ed il Consiglio Comunale, tramite relazioni annuali a partire dalla data di vigenza del Piano Strutturale.
4. Il Piano Strutturale può essere variato, secondo le procedure della legislazione vigente in materia, in ordine a rilevanti trasformazioni del quadro conoscitivo, a rilevanti modifiche dei contenuti statutari, a rilevanti innovazioni degli obiettivi strategici.
5. Non costituiscono varianti al Piano Strutturale, ma devono essere approvate dal Consiglio Comunale e rese pubbliche:
 - a) le modifiche del Quadro Conoscitivo derivanti da attività di monitoraggio;
 - b) le modifiche di modesta entità ai perimetri degli ambiti di riferimento dello Statuto (Sistemi) e della Strategia (U.T.O.E.), e ai limiti dimensionali per essi stabiliti qualora tali modifiche derivino da piani e progetti pubblici e privati, che dimostrino il rispetto dei principi statutari del Piano Strutturale;
 - c) le modifiche introdotte per recepire disposizioni immediatamente operanti prevalenti sul piano comunale, che dovranno essere valutate per gli effetti da esse derivanti.
6. Il Piano Strutturale risponde a criteri di efficacia in quanto in grado di comunicare e convincere sulla base dei contenuti conoscitivi fondativi, delle regole statutarie e degli obiettivi strategici. Pertanto la gestione del Piano Strutturale è assunta nella strategia del medesimo.



CAPO 2 – RAPPORTO CON LA PIANIFICAZIONE REGIONALE E PROVINCIALE

ART.4 – COERENZA CON GLI STRUMENTI DELLA PIANIFICAZIONE REGIONALE E PROVINCIALE, RIFERIMENTI NORMATIVI

1. Il Piano Strutturale è formato in coerenza ai contenuti del Piano di Indirizzo Territoriale (P.I.T.) della Regione Toscana (approvato con D.C.R. n. 72 del 24.07.2007), del Piano Territoriale Coordinamento (P.T.C.P.) della Provincia di Firenze (approvato con D.C.P. n. 94 del 15.06.1998).
2. La coerenza del Piano Strutturale con i piani di cui al comma 1 del presente articolo, è illustrata nella Relazione del Progetto e nella Relazione di Conformità del Responsabile del Procedimento redatto ai sensi dell'Art. 16 della L.R. n. 1/2005.
3. Ai sensi dell'Art. 21 della L.R. n. 1/2005, può essere promosso un accordo di pianificazione per la definizione contestuale degli strumenti di pianificazione territoriale regionale, provinciale e comunale.
4. Il Piano Strutturale opera nel rispetto della legislazione in materia di assetto del territorio nonché delle norme che regolano le attività settoriali. In particolare le norme che regolano l'attività agricola, la difesa del suolo, la regimazione e l'uso delle acque, la difesa dall'inquinamento, lo smaltimento dei rifiuti, la protezione civile, la tutela della fauna, ecc., prevalgono sulle presenti norme, salvo specifiche eccezioni ammissibili nel rispetto delle competenze attribuite dalle leggi e dai regolamenti.



CAPO 3 – VALUTAZIONE

ART.5 – ELEMENTI PER LA VALUTAZIONE INTEGRATA

1. Il presente articolo costituisce indirizzo per gli atti comunali di governo del territorio, in attuazione dell'Art. 11 della L.R. n. 1/2005.
2. Il Regolamento Urbanistico comunale, i Piani complessi di intervento, i piani attuativi e programmi di settore, gli accordi di programma e tutti gli atti di programmazione negoziata di iniziativa pubblica e privata, dovranno essere valutati preventivamente in base ai criteri e agli indicatori riferiti alle fragilità e condizioni d'uso delle risorse ed alle azioni previste dai piani stessi, nel rispetto del Regolamento di attuazione dell'Art. 11, comma 5 della L.R. n. 1/2005 in materia di valutazione integrata.

ART.6 – CRITERI PER L'UTILIZZO DELLE RISORSE DEL TERRITORIO

1. I seguenti articoli dettano disposizioni volte a perseguire la tutela dell'integrità fisica del territorio in ragione delle condizioni, in atto o potenziali, di fragilità ambientale o di limitazione delle risorse stesse.
2. Il Regolamento Urbanistico detterà discipline dettagliate e puntuali per definire e descrivere le trasformazioni ammissibili in coerenza con le disposizioni del presente articolo.
3. Ogni piano o programma settoriale, così come ogni atto amministrativo comunale, è tenuto al rispetto di tali disposizioni e deve perseguire gli obiettivi e applicare le direttive indicate dalle disposizioni medesime.

ART.7 - ARIA

1. Conformemente agli obiettivi generali della normativa di settore, volta a mantenere livelli di qualità dell'aria che non comportino rischi per la salute e l'ambiente, il regolamento Urbanistico ed i Piani Attuativi dovranno subordinare tutti gli interventi di trasformazione al soddisfacimento delle seguenti condizioni:
 - a) Per quanto riguarda le *emissioni di origine industriale*
 - 1) controllo periodico della qualità dell'aria in prossimità delle zone interessate dalla presenza di attività produttive;
 - 2) conservazione della qualità dell'aria, affinché non si verifichino superamenti dei livelli di attenzione e di allarme e degli obiettivi di qualità fissati dalla vigente normativa nazionale e regionale, attraverso l'ubicazione delle nuove attività che comportino emissioni inquinanti, e il progressivo trasferimento di quelle esistenti, a distanza dai centri abitati;
 - 3) adozione di tecnologie pulite e di sistemi di abbattimento delle emissioni in atmosfera;



- 4) razionalizzazione dei consumi energetici, così come indicato nella normativa relativa ai consumi di fonti energetiche.
- b) Per quanto riguarda le *emissioni di origine veicolare*
 - 1) controllo periodico della qualità dell'aria in prossimità delle strade ad intenso traffico veicolare;
 - 2) conservazione della qualità dell'aria, affinché non si verifichino superamenti dei livelli di attenzione e di allarme e degli obiettivi di qualità fissati dalla vigente normativa nazionale e regionale, attraverso la riduzione dei flussi di traffico veicolare (riorganizzazione della viabilità locale, potenziamento del servizio di trasporto pubblico, realizzazione di piste ciclabili, realizzazione di percorsi pedonali, ecc...);
 - 3) prioritaria valutazione ed adozione di misure finalizzate alla riduzione delle emissioni inquinanti nella definizione dei piani urbani del traffico, degli interventi di riorganizzazione del traffico e nelle scelte localizzative delle funzioni.
- c) Per quanto riguarda le *emissioni di origine civile*
 - 1) conservazione della qualità dell'aria, affinché non si verifichino superamenti dei livelli di attenzione e di allarme e degli obiettivi di qualità fissati dalla vigente normativa nazionale e regionale, attraverso la stabilizzazione delle emissioni inquinanti e climalteranti derivanti dai consumi di fonti energetiche.

ART.8 - ACQUA

1. Nella definizione delle trasformazioni per nuovi insediamenti e di ristrutturazione urbanistica degli insediamenti esistenti, il Regolamento Urbanistico ed i Piani Attuativi, nell'ottica della tutela qualitativa e quantitativa delle acque, dovranno considerare e soddisfare le esigenze del servizio idrico, provvedendo, in relazione al previsto aumento del fabbisogno idrico e dello smaltimento dei reflui, a:
 - a) richiedere il parere alla competente Autorità d'Ambito territoriale Ottimale;
 - b) prevedere nuovi incrementi edificatori solo ove sia prevista la contestuale realizzazione della rete fognaria e degli impianti di depurazione;
 - c) prevedere interventi commisurati agli obiettivi definiti dalle vigenti disposizioni normative e dai piani sovracomunali.
2. Dovranno in ogni caso essere rispettate le prescrizioni definite dalla vigente normativa nazionale e regionale in materia di risorse idriche.
3. In particolare, nell'ambito di trasformazioni che implicino un aumento del fabbisogno idrico civile, il Regolamento Urbanistico ed i Piani attuativi favoriranno l'adozione di interventi per:
 - a) la razionalizzazione del sistema acquedottistico e il risanamento dei tratti di rete inefficienti, anche al fine di ridurre le perdite (non più del 20%) e di eliminare ogni problema di deficit idrico;
 - b) la razionalizzazione dei consumi di acqua idropotabile, attraverso l'utilizzo di fonti di approvvigionamento differenziate in relazione agli usi.
4. Nell'ambito di trasformazioni che implicino un aumento del fabbisogno idrico industriale ed agricolo, il Regolamento Urbanistico ed i Piani Attuativi favoriranno l'adozione di interventi per:
 - a) l'utilizzo di fonti di approvvigionamento idrico differenziate, riservando l'utilizzo di acque idropotabili della rete pubblica per soli usi che richiedono elevati livelli qualitativi,



- con esclusione di quelli pertinenziali, ad esempio piscine, irrigazioni di giardini ed orti, ecc
- b) il riciclo di acque “interne” ed il riuso di acque “esterne”, da impianti di depurazione civili e/o produttivi, anche in ambito consortile o limitrofo;
 - c) la raccolta e l’impiego di acque meteoriche;
 - d) la diffusione dei metodi e delle apparecchiature per il risparmio idrico nei settori industriale e agricolo;
 - e) prevedere per le aree produttive di espansione e nelle nuove aree a verde e per la rete anti-incendio, la realizzazione di reti duali.
5. Nell’ambito delle trasformazioni che implicano un incremento delle acque reflue da smaltire, il Regolamento Urbanistico ed i Piani Attuativi dovranno garantire che:
- a) sia verificata la potenzialità residua dell’impianto di depurazione di pertinenza, tenendo presente l’eventuale contemporaneo utilizzo dello stesso da parte dei territori limitrofi;
 - b) sia soddisfatta la necessità complessiva di depurazione, valutando la scelta tra il collegamento alla pubblica fognatura dei piccoli insediamenti e degli edifici isolati, ovvero il ricorso a sistemi individuali di smaltimento (trattamenti con fosse settiche o fosse Imhoff e subirrigazione; piccoli impianti di tipo aerobico al servizio di più abitazioni e subirrigazione; stagni di ossidazione o fitodepurazione), tenendo conto anche della vulnerabilità idrogeologica del sito; nel caso di non allacciamento alla fognatura pubblica si renderà necessaria una relazione geologica ed idrogeologica ai sensi del D.Lgs. n. 152/1999 e s.m.i.;
 - c) sia effettuata una verifica dello stato di efficienza della rete fognaria, garantito un progressivo miglioramento dell’impermeabilità ed il completamento della stessa in funzione delle esigenze attuali e/o dei nuovi interventi, prevedendo nelle zone di nuova urbanizzazione e nei rifacimenti di quelle preesistenti, il sistema di fognatura separata;
 - d) sia previsto, ove possibile, un miglioramento delle capacità autodepurative dei corsi d’acqua superficiali attraverso l’applicazione di interventi di manutenzione volti alla conservazione e/o al ripristino delle caratteristiche di naturalità dell’alveo fluviale, degli ecosistemi e delle fasce verdi ripariali ed il rispetto delle aree di naturale espansione.

ART.9 - SUOLO E SOTTOSUOLO

1. La risorsa suolo è collegata alle componenti degli ecosistemi e presenta aspetti idrogeologici ed agronomici.
2. Con il Piano Strutturale si pone l’attuazione di strategie di difesa attiva della risorsa suolo, il mantenimento della stabilità dei terreni e, più in generale, degli equilibri idrogeomorfologici consolidatisi nel tempo. Ciò è strettamente legato alla regolamentazione delle attività antropiche secondo pratiche compatibili con la necessità di mantenere un’adeguata copertura vegetale del suolo, con la necessità di assicurare alle acque di scorrimento superficiale un’efficiente rete di deflusso e di convogliamento verso un recapito ben definito, con la necessità che la destinazione d’uso in atto sia effettivamente la più adatta consentita dalle condizioni del suolo senza depauperarne la fertilità.
3. A tale fine, nella definizione degli interventi di trasformazione del territorio, il Regolamento Urbanistico ed i Piani Attuativi saranno definiti gli obiettivi di:
 - a) riduzione dell’impermeabilizzazione superficiale;



- b) prevenzione di tutti i fenomeni che ne possono determinare instabilità attraverso erosione o dissesto idrogeologico;
 - c) mantenimento e miglioramento della fertilità dei suoli.
4. Il conseguimento di tali obiettivi sarà attuato attraverso:
- a) la limitazione dell'impermeabilizzazione superficiale nel caso di nuovi interventi edificatori, di trasformazione e/o ristrutturazione urbanistica e nella sistemazione di spazi esterni;
 - b) il recupero delle funzioni ambientali di zone naturali, semi naturali o degradate;
 - c) il mantenimento delle opere di sistemazioni idraulico-agrarie ed idraulico-forestali, in grado di favorire la stabilità dei versanti ed il deflusso controllato delle acque;
 - d) il monitoraggio delle aziende agricole, artigianali/industriali che costituiscono potenziale fonte di inquinamento del suolo;
 - e) il monitoraggio del territorio agricolo al fine di rilevare il rispetto di quanto indicato dalle norme di buona pratica agricola;
 - f) l'incentivazione delle tecniche utilizzate in agricoltura biologica e controllo degli incolti e dei pascoli degradati.
5. In particolare, fatte salve le disposizioni del Regolamento Forestale della Toscana D.P.G.R. n. 48/R 08.08.2003 "Funzioni in materia di tutela del territorio per interventi di carattere urbanistico ed edilizio", l'articolazione che segue si sostanzia in norme prescrittive e prestazionali che valgono per tutto il territorio e che dovranno essere comunque osservate ogni qualvolta si dovrà intervenire nelle aree non urbanizzate modificandone l'assetto originario.
- a) *Stabilità dei versanti collinari e dei riporti artificiali*: i ciglionamenti dei versanti collinari nei terreni destinati ad attività agricole dovranno essere mantenuti nella loro piena efficienza mediante opportune opere di ripristino delle parti dissestate, mancanti o in precario equilibrio statico e di manutenzione delle opere di drenaggio delle acque superficiali. La realizzazione di muri di sostegno per la sistemazione dei versanti sarà subordinata alla verifica di stabilità generale della pendice nella configurazione originaria e in quella conseguente l'intervento, che dovrà comunque essere sempre realizzato o rivestito in materiali idonei alla conservazione dei valori paesaggistici. Saranno da prevedere, inoltre, l'adozione di opportuni manufatti di drenaggio e di regolazione del deflusso che evitino l'insorgere di dannose sovrappressioni delle acque di infiltrazione e di ruscellamento selvaggio. In nessun caso la messa in opera di una struttura di sostegno dovrà provocare l'alterazione del reticolo idrografico superficiale e/o il ristagno delle acque di scorrimento superficiale. Allo scopo di ridurre il fenomeno dell'erosione e del dilavamento dei terreni agricoli, le pratiche agricole e le sistemazioni idrauliche ad esse connesse dovranno tenere in considerazione la pendenza dei versanti.
 - b) Le lavorazioni a *rittochino* dovranno, di norma essere evitate; laddove la morfologia e la pendenza del versante non consentano alle macchine agricole di operare in sicurezza si potrà attuare la lavorazione a *rittochino* predisponendo una specifica rete di scolo atta a ridurre la velocità di scorrimento delle acque superficiali e prevedendo, al contempo, il mantenimento di una copertura erbacea continua.
 - c) E' vietato coltivare e/o impiantare orti sulle scarpate dei rilevati stradali e sulle strutture arginali dei corsi d'acqua. Le lavorazioni agricole adiacenti a tali manufatti dovranno interrompersi ad una distanza non inferiore ai due metri dalla base degli stessi.
 - d) *Infrastrutture viarie*: i rilevati delle infrastrutture viarie non potranno in nessun caso alterare il corso delle acque superficiali incanalate. Allo scopo di mantenere il collegamento "monte-valle" delle acque in superficie si dovranno prevedere opportune



“luci” di passaggio appositamente aperte nella struttura del rilevato. I sottopassi e le botti per l’attraversamento dei fossi da parte della rete viaria dovranno essere dimensionati in modo da evitarne il restringimento della sezione di deflusso e da permettere la manutenzione periodica. L’allontanamento delle acque dai piani viari dovrà avvenire recapitando le stesse direttamente alla rete idrografica con appositi manufatti di raccolta messi in opera con funzionalità antierosiva. Per le strade sterrate e/o non asfaltate, la viabilità podereale ed i sentieri, si dovrà prevedere la realizzazione di sciacqui laterali incanalati nei terreni di sgrondo adiacenti e sistemati in modo da evitare l’innescio di fenomeni di erosione.

- e) *Riduzione degli effetti dell’impermeabilizzazione del suolo*: tutti i tipi di impianti artificiali dovranno essere realizzati in modo da non alterare la funzionalità idraulica del contesto in cui si inseriscono, garantendo il mantenimento dell’efficienza della rete di convogliamento e di recapito delle acque superficiali. I progetti relativi alla realizzazione delle sistemazioni esterne, dei parcheggi, della viabilità e dei rilevati dovranno essere tesi ad evitare l’ulteriore impermeabilizzazione superficiale. Nelle attività agrarie dovranno essere previste sistemazioni idraulico-agrarie atte a consentire una corretta regimazione delle acque superficiali finalizzate a favorire l’infiltrazione nel terreno e l’aumento dei tempi di corrivazione.
- f) *Sbancamenti, scavi, rinterrati*: tutti gli sbancamenti e gli scavi in terreno sciolto e/o lapideo che comportino modificazioni permanenti e rilevanti della morfologia del terreno dovranno essere provvisti, a monte degli stessi, di adeguate opere di drenaggio per la raccolta e il convogliamento delle acque meteoriche nella rete di scolo esistente. Prima dell’inizio dei lavori di sbancamento e/o di escavazione dovrà essere individuato il sito di discarica ed i modi di utilizzo del materiale scavato. I volumi derivanti dallo scavo e costituiti dalla porzione di terreno vegetale, dovranno essere conservati a parte e separatamente dal restante materiale di scavo per essere successivamente riutilizzati nei lavori di ripristino. Per ogni intervento che comporti un rimodellamento con modifica della pendenza delle superfici preesistenti si dovranno calcolare le condizioni di stabilità delle nuove pareti e/o dei nuovi versanti in relazione alla prevista configurazione finale e alle variazioni indotte sulla stabilità delle strutture limitrofe. I livellamenti a compenso, possono essere autorizzati dietro presentazione di apposito progetto accompagnato da relazione idrogeologica che indichi la fattibilità, evidenzi la stabilità dei versanti e le opere di regimazione idraulica a salvaguardia del nuovo assetto idrogeologico. Il rinterro degli scavi e/o degli sbancamenti dovrà assicurare il ripristino della morfologia originaria e delle condizioni di stabilità delle pareti naturali, utilizzando materiali terrigeni simili anche per la permeabilità a quelli esistenti in loco adeguatamente compattati e addensati, anche mediante opere di rinaturalizzazione con tecniche di ingegneria naturalistica. Il Regolamento Urbanistico disciplinerà le attività e gli interventi per i quali sarà ammissibile una procedura semplificata.
- g) *Reti interrato*: la messa in opera degli impianti tecnologici a rete dovrà evitare, di norma, la variazione e/o l’alterazione del reticolo di deflusso delle acque superficiali. Qualora l’intervento preveda modifiche al percorso delle acque di scorrimento superficiale si dovrà individuare una nuova via di deflusso, di sicuro recapito, che non comporti concentrazioni e ristagni di acque nelle aree di intervento e in quelle limitrofe. I lavori di chiusura degli scavi dovranno garantire il ripristino delle condizioni morfologiche preesistenti secondo quanto previsto al punto d).



- h) *Fognature*: tutti gli interventi sulla rete fognante dovranno evitare gli effetti negativi dovuti all'infiltrazione delle acque reflue, sia sulla stabilità del terreno, sia sulla qualità delle acque di falda.
- i) *Fasce di rispetto*: su ambedue le sponde dei corsi d'acqua è istituita una fascia di rispetto di larghezza minima pari a 10 m a partire dal piede dell'argine per i corsi d'acqua arginati ed a partire dal ciglio di sponda per quelli non incanalati. Questa fascia di rispetto, oltre a garantire la conservazione delle funzioni biologiche caratteristiche dell'ambito ripariale, servirà a garantire la piena efficienza delle sponde e la funzionalità delle opere idrauliche facilitandone le operazioni di manutenzione. All'interno della fascia di rispetto che comprende anche le sponde interne e l'alveo:
- 1) è vietato qualsiasi tipo di edificazione, sono consentiti solamente interventi di sistemazione a verde, con percorsi pedonali e ciclabili, ma senza attrezzature fisse;
 - 2) è vietato ogni tipo di impianto tecnologico salvo le opere attinenti alla corretta regimazione dei corsi d'acqua, alla regolazione del deflusso di magra e di piena, alle derivazioni e alle captazioni per approvvigionamento idrico e al trattamento delle acque reflue nonché le opere necessarie all'attraversamento viario e all'organizzazione di percorsi ciclopedonali e/o ippici e funzionali alle pratiche agricole meccanizzate;
 - 3) sono vietati i movimenti di terra che alterino in modo sostanziale e/o stabilmente il profilo del terreno con la sola eccezione di quelli connessi ai progetti di recupero ambientale;
 - 4) è vietata qualunque trasformazione, manomissione e/o immissione di reflui non depurati. Sono ammessi solo gli interventi volti al disinquinamento, al miglioramento della vegetazione riparia, al miglioramento del regime idraulico, limitatamente alla pulizia del letto fluviale, alla manutenzione delle infrastrutture idrauliche e alla realizzazione dei percorsi di attraversamento;
- j) *Regimazione delle acque superficiali incanalate*: le nuove opere di regimazione idraulica (briglie, traverse, argini, difese spondali) previsti per i corsi d'acqua (naturali ed artificiali) saranno finalizzate al riassetto dell'equilibrio idrogeologico, al ripristino della funzionalità della rete del deflusso superficiale, alla messa in sicurezza dei manufatti e delle strutture, alla rinaturalizzazione spontanea, al miglioramento generale della qualità ecobiologica e al favorimento della fruizione pubblica. Esse dovranno essere concepite privilegiando le tecniche costruttive proprie dell'ingegneria naturalistica;
- k) *Canalizzazioni agricole*: tutti gli interventi che coinvolgono parti di terreno agricolo dovranno essere volti al mantenimento dell'efficienza delle canalizzazioni, provvedendo, in ogni caso, al ripristino della loro funzionalità laddove questa risulti essere stata manomessa. Non è consentito interrompere la continuità del deflusso nei fossi e nei canali di scolo delle aree agricole senza prevedere un nuovo e/o diverso recapito per le acque di scorrimento intercettate e/o deviate dalla sede originaria. Le attività agricolo-forestali dovranno garantire la corretta regimazione delle acque superficiali, in modo da limitare l'azione erosiva sul suolo da parte delle acque di scorrimento superficiale. A tale scopo si dovranno adottare e mantenere in efficienza sistemazioni idrauliche adeguate alle pratiche agricole in uso.
- l) *Intubamenti*: sono vietati gli intubamenti e tutte le operazioni che possono portare all'interramento dei fossi quando non si provveda a definire, in alternativa, un nuovo percorso e un nuovo recapito per le acque di deflusso.

- m) *Guadi*: gli eventuali attraversamenti dei corsi d'acqua dovranno essere realizzati senza abbassare le quote di coronamento degli argini.
- n) *Attraversamenti dei corsi d'acqua in elevazione*: la costruzione delle nuove strutture di attraversamento dei corsi d'acqua (spalle e/o travi portanti dei ponti e/o delle passerelle) dovrà evitare il restringimento della sezione dell'alveo assicurando il mantenimento di una luce libera di deflusso pari a quella posta a monte dell'attraversamento stesso. La base dell'impalcato dovrà sempre svilupparsi ad una quota superiore di almeno 1,00ml rispetto alle sommità arginali, onde consentire un agevole passaggio dei materiali flottanti in caso di piena.
- o) *Argini*: gli eventuali nuovi argini che potranno essere messi in opera lungo i corsi d'acqua sia per la realizzazione degli invasi, sia per il rifacimento e/o miglioramento di quelli esistenti dovranno essere progettati in modo tale da consentire la fruibilità delle sponde. L'efficienza idraulica delle arginature dovrà essere garantita da un preciso programma di manutenzione periodica per il mantenimento di un'efficace copertura vegetale delle sponde, privilegiando la salvaguardia delle essenze autoctone. E' vietata l'impermeabilizzazione degli argini. Sono consentiti gli interventi derivanti da tecniche di ingegneria naturalistica.
- p) *Bacini di accumulo*: nei nuovi insediamenti destinati ad attività industriali ed artigianali, le acque meteoriche intercettate dalle coperture dovranno essere recapitate in appositi bacini di accumulo temporaneo evitando il convogliamento casuale nelle aree limitrofe all'insediamento, con le modalità ed i riferimenti dimensionali individuati dal Regolamento Urbanistico e/o dalla pianificazione di settore. Le acque meteoriche accumulate potranno essere riutilizzate, debitamente depurate, nelle attività produttive. I bacini di accumulo dovranno essere ricavati in apposite aree permeabili ed essere provvisti di una bocca tarata per il rilascio regolato dei volumi d'acqua accumulati nella rete scolante delle acque superficiali superata la fase di piena. Qualora si preveda un fondo impermeabile per il mantenimento di uno specchio d'acqua permanente si dovrà garantire il riciclo anche forzato, all'intero volume d'acqua onde evitare il ristagno ed il deterioramento della qualità delle acque.
- q) *Casse di espansione*: qualora a seguito di indagini e studi vengano messe in evidenza situazioni di rischio idraulico in aree ove si intende realizzare opere o interventi di interesse pubblico o ad esso ricollegabili, potrà essere prevista la realizzazione di opportune casse di espansione dovrà essere funzionale alla eliminazione del rischio idraulico. Nelle superfici destinate a tale uso sarà vietato qualsiasi tipo di intervento edilizio, mentre vi potranno essere allocati impianti sportivi privi di superfici impermeabilizzate, parchi pubblici non attrezzati, colture seminative ed impianti di arboricoltura da legno che non comportino particolari problemi o perdite in caso di sommersione.

ART.10 - PAESAGGIO, NATURA E BIODIVERSITÀ

1. Allo scopo di conseguire la conservazione ed il miglioramento dei valori paesaggistici del territorio, sono definiti i seguenti indirizzi generali:



- a) mantenimento della biodiversità e dell'eterogeneità del paesaggio: la rivalutazione del paesaggio agrario come importante sistema plurifunzionale potenziale, con importanza ambientale e non solo agronomica con la giusta integrazione e mantenimento degli elementi seminaturali compatibili;
- b) ricucitura dei margini urbani con risoluzione delle problematiche per le aree in margine al centro storico e per le aree di interfaccia città/campagna;
- c) riduzione degli effetti di frangia, per gli insediamenti storicizzati collinari, mediante azioni di riqualificazione degli abitati, mitigazione o salvaguardia sui margini a verde dell'abitato, con esiti di tutela rispetto alle aree di pertinenza non edificate;
- d) conservazione e valorizzazione degli aspetti storici territoriali, sia degli abitati che del sistema delle coloniche e poderi, caratterizzanti il paesaggio agrario;
- e) salvaguardia dei resti di antiche strutture di valore storico-culturale ed ambientale e delle peculiarità dei siti di riconosciuto valore ambientale, attraverso la difesa dei manufatti, delle specie e dei biotopi e la trasmissione alle future generazioni delle tracce storiche, della cultura dei luoghi e degli stessi valori;
- f) tutela e rafforzamento delle componenti paesistiche, costituite da strutture caratteristiche della campagna, quali i piccoli corpi d'acqua, gli alberi isolati e le piante esemplari, formazioni vegetali ai confini di proprietà, siepi e macchie di campo, ciglionamenti, meritevoli di protezione nel complesso, salvo la possibilità di modifiche locali, nel rispetto dell'equilibrio ecologico e del quadro paesistico;
- g) valorizzazione della rete viaria primaria e secondaria, come elemento di significativo valore storico-testimoniale e paesistico, attraverso la conservazione e l'adeguamento della viabilità esistente, anche finalizzati ad una migliore fruizione turistica;
- h) recupero e valorizzazione della viabilità poderale e della rete sentieristica come testimonianza storica ed elemento di accessibilità essenziale, nonché come elemento di connessione tra emergenze a carattere storico-architettonico e/o paesaggistico, notevole importanza per il territorio;
- i) tutela dei boschi, anche mediante l'eventuale redazione, oltre all'applicazione delle norme contenute nella Legge Forestale (L.R. n. 39/2000) e nel Regolamento Forestale D.P.G.R. n. 48/R del 08.08.2003, di specifici Piani di Gestione Forestale tesi alla conservazione dei caratteri paesistici, delle biodiversità presenti ed a difesa dell'assetto idrogeologico.

2. In base agli studi condotti nell'ambito della definizione del Quadro Conoscitivo del Piano Strutturale, nel territorio del Comune di Fucecchio si rileva la presenza di aree con elevati livelli di funzionalità ecologica, in cui le eventuali trasformazioni della struttura floristico-vegetazionale dovranno essere sottoposte a valutazioni che ne accertino la compatibilità con la conservazione della funzionalità ecologica dei sistemi interessati.

3. Nella definizione degli interventi di trasformazione del territorio, il Regolamento Urbanistico ed i Piani Attuativi dovranno quindi adeguatamente considerare lo stato qualitativo delle risorse paesaggistiche, naturali e della biodiversità, le pressioni antropiche esercitate sulle stesse, nonché le politiche/interventi di controllo, tutela e valorizzazione in atto, con particolare riferimento alla zona della Riserva naturale e dell'area contigua del padule di Fucecchio e del sistema collinare delle Cerbaie.

4. Conformemente agli obiettivi generali della normativa di settore, volta ad aumentare e qualificare le aree naturali ed il tasso di biodiversità, il Regolamento Urbanistico ed i Piani Attuativi favoriranno l'adozione di interventi per:



- a) riconoscere quali beni di rilevante interesse pubblico gli habitat naturali e seminaturali, la flora, la fauna e le forme naturali del territorio;
 - b) garantire il mantenimento di uno stato di conservazione soddisfacente di tutti i tipi di habitat nella loro area di ripartizione naturale ed all'occorrenza il loro ripristino;
 - c) promuovere la corretta gestione e fruizione del patrimonio naturale;
 - d) favorire la realizzazione di interventi integrati di sistema per lo sviluppo socio-economico e la conservazione della natura.
5. Relativamente alla gestione della zona del Padule di Fucecchio:
- a) dovrà essere attuata la disciplina stabilita con Deliberazione del Consiglio della Provincia di Firenze n. 64 del 2004, che ha approvato il *“Regolamento di gestione della Riserva naturale e dell'area contigua del Padule di Fucecchio”*;
 - b) saranno prese come riferimento essenziale le norme tecniche relative alle forme ed alle modalità di tutela e conservazione dei Siti di Importanza Regionale (S.I.R.), stabilite con Deliberazione della Giunta Regionale n. 644 del 2004, in attuazione all'Art. 12 comma 1, lettera a) della L.R. n. 56/2000 *“Norme per la conservazione e la tutela degli habitat naturali e seminaturali, della flora e della fauna selvatica”*; in particolare, saranno assunte le misure di conservazione indicate nella suddetta deliberazione regionale relativamente all'area S.I.R. n. 34 *“Padule di Fucecchio”*.
6. Relativamente alla gestione della zona delle Cerbaie:
- a) saranno prese come riferimento essenziale le norme tecniche relative alle forme e alle modalità di tutela e conservazione dei Siti di Importanza Regionale (S.I.R.), stabilite con Deliberazione della Giunta Regionale n. 644 del 2004, in attuazione all'Art. 12 comma 1 lettera a) della L.R. n. 56/2000 *“Norme per la conservazione e la tutela degli habitat naturali e seminaturali, della flora e della fauna selvatica”*; in particolare, saranno assunte le misure di conservazione indicate nella suddetta deliberazione regionale relativamente all'area del S.I.R. n. 63 delle Cerbaie.
7. Il Regolamento Urbanistico ed in particolare i piani Attuativi ed ogni altro atto specifico della pianificazione urbanistica e di settore, qualora siano suscettibili di produrre effetti sui due S.I.R. o all'interno della Riserva Naturale, dovranno essere corredati della valutazione di incidenza di cui all'Art. 194 della L.R. n. 1/2005; tale relazione dovrà prevedere, in particolare la localizzazione dei siti, l'analisi dello stato di conservazione e dei livelli di criticità degli habitat e delle specie presenti, la descrizione degli interventi di trasformazione con specifico riferimento agli aspetti infrastrutturali, residenziali e normativi previsti e della loro incidenza sugli habitat e sulle specie presenti nei siti.
8. Dovranno infine essere definite azioni di trasformazione volte alla valorizzazione di tutto l'ambito del fiume Arno, con la costituzione di un Parco fluviale come zona di tutela dei valori naturalistici presenti.

ART.11 - ATTIVITÀ ECONOMICHE

1. Nella definizione degli interventi di trasformazione del territorio, il Regolamento Urbanistico ed i Piani attuativi dovranno concorrere a favorire lo sviluppo e l'aumento di competitività di tutte le attività economiche presenti sul territorio:



- a) valorizzando la creazione ed il rafforzamento dei servizi alle imprese ed in particolare la loro connessione all'interno di logiche di filiera;
 - b) favorendo la nascita e la localizzazione di nuove attività e nuove imprese che assicurino buone prospettive di crescita e di integrazione con il territorio e l'ambiente;
 - c) riorganizzando e/o rilocalizzando le aree produttive esistenti e attrezzando le nuove aree produttive con adeguate infrastrutture ambientali (servizi per la gestione dei rifiuti, dell'energia, della risorsa idrica, ecc.);
 - d) migliorando la dotazione e la funzionalità delle infrastrutture per la localizzazione e la logistica delle imprese, dei servizi.
2. Con particolare riferimento al settore commerciale (piccola, media e grande distribuzione), saranno favoriti interventi che tengano conto:
- a) dell'esigenza prioritaria del contenimento del consumo del suolo;
 - b) della valorizzazione della funzione commerciale anche ai fini della riqualificazione del tessuto urbano e del recupero del patrimonio edilizio esistente;
 - c) del miglioramento dell'accessibilità e della disponibilità dei servizi essenziali presso tutti i centri e nuclei abitati, tutelando in particolare la piccola distribuzione;
 - d) dell'integrazione della rete distributiva rispetto al territorio di riferimento.
3. Per quanto riguarda il settore turistico, saranno privilegiati interventi:
- a) di recupero di costruzioni esistenti;
 - b) di utilizzo di materiali e tecniche di costruzione tipici locali;
 - c) che favoriscano il recupero di aree marginali e degradate dal punto di vista naturale, paesaggistico e storico;
 - d) di integrazione, fra le attività commerciali e di produzione artigianale di qualità con le altre attività turistico ricettive;
 - e) che si inseriscano in aree dotate di infrastrutture adeguate.
4. Per quanto riguarda il settore agricolo, il Regolamento Urbanistico definirà indirizzi volti ad una maggiore tutela e valorizzazione del patrimonio agricolo esistente, in particolare definendo e specificando le linee generali per la gestione delle aree rurali.

ART.12 - ENERGIA

1. Conformemente agli obiettivi generali della normativa di settore, volta al raggiungimento di un'elevata efficienza dei sistemi energetici, favorendo e promuovendo anche l'uso di fonti energetiche rinnovabili e la loro integrazione, insieme alle fonti assimilate, con le attività produttive economiche ed urbane, nella definizione delle trasformazioni per nuovi insediamenti e di ristrutturazione urbanistica degli insediamenti esistenti, il Regolamento Urbanistico ed i Piani Attuativi dovranno garantire la migliore integrazione delle strutture energetiche con il territorio.
2. E' quindi fatto obbligo di soddisfare il fabbisogno energetico favorendo il ricorso a fonti rinnovabili di energia o assimilate, salvo impedimenti di natura tecnica o economica, e di prevedere la realizzazione di ogni impianto, opera ed installazione utili alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia.
3. Si prescrive inoltre che per tutti gli interventi di trasformazione sia promossa la riduzione dell'uso dei combustibili fossili nei vari comparti, anche valutando le possibilità dell'uso di fonti



rinnovabili fermo restando comunque l'obbligo, di rispettare le prescrizioni relative ai consumi energetici definite dalla vigente normativa nazionale e regionale in materia.

4. In particolare, il regolamento Urbanistico ed i Piani Attuativi dovranno subordinare tutti gli interventi di trasformazione che comporteranno un incremento di potenzialità significativa, alla valutazione in forma prioritaria della possibilità di adozione delle seguenti misure:

- a) sistemi di fornitura energetica basati su energie rinnovabili (solare passivo/termico/fotovoltaico, biomasse, geotermia, eolico);
- b) cogenerazione;
- c) sistemi di produzione di calore ad alto rendimento;
- d) sistemi di regolazione locale della temperatura dell'aria;
- e) sistemi a bassa temperatura;
- f) impianti centralizzati di produzione calore e contabilizzazione energia;
- g) sistemi di isolamento termico;
- h) sistemi di illuminazione e ventilazione naturali;
- i) sistemi di raffrescamento e riscaldamento passivo di edifici e spazi aperti;
- j) connessione energetica tra il comparto civile e quello industriale;
- k) "ciclo chiuso" della risorsa energetica nel comparto industriale (efficienza, energy cascading).

5. Nella progettazione degli interventi di trasformazione, al fine di ottenere una integrazione ottimale tra le caratteristiche del sito e le destinazioni d'uso finale degli edifici, per il recupero di energia in forma attiva e passiva, il Regolamento Urbanistico ed i Piani Attuativi garantiranno l'applicazione della normativa tecnica sulle caratteristiche costruttive degli edifici ai fini del risparmio energetico.

ART.13 - RIFIUTI

1. Conformemente agli obiettivi generali della normativa di settore, volta alla riduzione della produzione di rifiuti, l'aumento della raccolta differenziata e dell'incentivazione del riciclaggio e la riduzione del conferimento in discarica, nella definizione delle trasformazioni per nuovi insediamenti e di ristrutturazione urbanistica degli insediamenti esistenti, il Regolamento Urbanistico ed i Piani Attuativi dovranno adeguatamente considerare e soddisfare le esigenze dell'Ambito Territoriale Ottimale di gestione dei rifiuti, in particolare provvedendo, in relazione allo smaltimento dei rifiuti urbani e speciali, pericolosi e non pericolosi, a:

- a) richiedere il parere alla competente comunità di Ambito Territoriale ottimale per la gestione dei rifiuti;
- b) prevedere interventi commisurati agli obiettivi definiti dalle vigenti disposizioni normative e dai pertinenti piani e Regolamenti di settore comunali (Regolamento del servizio di gestione dei rifiuti del Comune di Fucecchio) e sovracomunali (Piano regionale per la gestione dei rifiuti, Piano di Ambito per la gestione dei rifiuti urbani, Piano provinciale per la gestione dei rifiuti speciali, Piano industriale per la gestione dei rifiuti);
- c) considerare, nelle scelte localizzative delle funzioni, le esigenze di raccolta differenziata delle diverse categorie merceologiche dei rifiuti (con particolare attenzione al recupero di carta, organico e imballaggi da grandi utenze o comparti territoriali omogenei).



ART.14 - INQUINAMENTO ACUSTICO

1. Conformemente agli obiettivi generali della normativa di settore, volta alla riduzione della popolazione esposta a livelli di rumore superiore ai limiti di legge, il Regolamento Urbanistico ed i Piani Attuativi dovranno subordinare tutti gli interventi di trasformazione al soddisfacimento delle condizioni definite dal Piano di Classificazione Acustica comunale, con particolare attenzione alla compatibilità della localizzazione di ogni intervento con la relativa classe acustica di riferimento.

ART.15 - INQUINAMENTO ELETTROMAGNETICO

1. Conformemente agli obiettivi generali della normativa di settore, volta alla tutela della popolazione dall'esposizione ai campi elettromagnetici e alla salvaguardia dell'ambiente e del paesaggio, il Regolamento Urbanistico ed i Piani Attuativi dovranno subordinare tutti gli interventi di trasformazione al soddisfacimento delle seguenti condizioni:

- a) per i nuovi edifici o i luoghi residenziali in prossimità di linee o impianti per la distribuzione dell'energia elettrica si prescrive il rispetto dei limiti di esposizione della popolazione ai campi elettromagnetici fissati dalla vigente normativa;
- b) nelle aree sulle quali insistono elettrodotti (linee elettriche, sottostazioni e cabine di trasformazione), devono essere previste tutte le opportune precauzioni in modo tale che il campo elettromagnetico e magnetico generato rimanga entro i limiti di esposizione della popolazione ai campi elettromagnetici fissati dalla vigente normativa, con valutazione e misurazione dei campi;
- c) in prossimità di scuole, asili ed altri luoghi per l'infanzia, ospedali, case di cura e di riposo, si prescrive di non installare antenne, stazioni radio-base per cellulari, nuove linee elettriche ad alta tensione e cabine di trasformazione, senza una preventiva valutazione e successiva misurazione dei campi, e comunque ad una distanza inferiore a ml 200;
- d) nelle aree soggette a tutela degli interessi storici, artistici, architettonici, archeologici e ambientali, la previsione dei nuovi elettrodotti dovrà essere subordinata alla preventiva valutazione ai fini di evitare danni irreparabili ai valori paesaggistici ed ambientali tutelati;
- e) in ogni caso deve essere data piena attuazione alla L.R. n. 54/2000 e L.R. n. 51/1999, alla luce del D.Lgs. n. 259/2003 e secondo la Deliberazione della Giunta Regionale n. 795 del 04.08.2003, in relazione alla procedura di autorizzazione all'installazione/modifica degli impianti di radiocomunicazione e sulle linee elettriche e gli impianti elettrici.



ART.16 - MOBILITÀ E TRAFFICO

1. Gli elementi infrastrutturali per la mobilità individuati dal Piano Strutturale secondo precise categorie funzionali, devono essere mantenuti nel rispettivo tracciato e nella rispettiva configurazione, essendone ammesse la manutenzione, la ristrutturazione, la qualificazione, ivi compresa la nuova realizzazione di impianti e di attrezzature tecnologiche, di servizio, di arredo e di supporto, complementari e connesse, in coerenza con il Piano del Traffico e della Mobilità.
2. Il Regolamento Urbanistico provvederà a determinare la specifica disciplina relativa ad ogni categoria funzionale della mobilità, attraverso le disposizioni volte, in particolare, alla tutela e alla valorizzazione dei tratti di viabilità collinare con specifica valenza paesaggistica.
3. Il Regolamento Urbanistico ed i Piani attuativi definiranno il tracciato, o il sito, nonché le caratteristiche costruttive e tecniche, degli elementi di nuova viabilità.
4. Gli interventi sulla rete stradale, per i tratti di nuova realizzazione o in variante dei tracciati esistenti, dovranno contenere gli elementi per la valutazione integrata ai sensi dell'Art. 11 della L.R. n. 1/2005 e secondo quanto disposto dalla L.R. n. 79/1998.
5. Particolare attenzione sarà posta alla definizione di una rete per la mobilità ciclabile, a partire dalle arginature del Fiume Arno, per i quali è ipotizzabile un adeguamento di alcuni percorsi attualmente già utilizzati per tale finalità.
6. A tale scopo dovranno essere inoltre approfondite a scala comunale le indagini esistenti su scala territoriale, volta alla definizione di una rete di percorsi adatti per la realizzazione di piste ciclabili.

ART.17 - SISTEMA URBANO

1. Il Piano Strutturale assume come obiettivi generali del sistema urbano:
 - a) la conservazione, il recupero e la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente;
 - b) il recupero e la valorizzazione dell'immagine dei luoghi;
 - c) il riordino morfologico dei tessuti di nuova formazione e il recupero delle aree improprie all'interno dei tessuti residenziali;
 - d) il miglioramento della qualità della vita;
 - e) il miglioramento della qualità dell'edificato e delle opere pubbliche;
 - f) la riorganizzazione localizzativa e funzionale delle aree produttive;
 - g) la realizzazione di corrette sinergie tra territorio edificato e territorio aperto.
2. Nella definizione degli interventi di trasformazione dei centri e nuclei urbani, il Regolamento Urbanistico ed i Piani Attuativi dovranno subordinare tali interventi al soddisfacimento delle seguenti finalità:
 - a) rafforzare le potenzialità dei centri urbani come luogo di attrazione di funzioni e servizi specializzati e come luoghi di connessione e di servizio per processi di sviluppo sul territorio, avendo presente le caratteristiche e le potenzialità specifiche di ciascun centro e nucleo stesso;
 - b) aumentare la fruizione dello spazio urbano da parte dei cittadini, sia per l'accrescimento della competitività dei sistemi urbani sia per il rafforzamento della coesione sociale;



- c) migliorare la qualità della vita delle aree urbane, in particolare nelle aree periferiche ed in quelle dismesse, con particolare attenzione ai bisogni dell'infanzia, all'integrazione sociale ed alla lotta alla marginalità;
- d) riqualificare, rinnovare e rifunzionalizzare il tessuto edilizio urbano, nel rispetto delle tradizioni culturali e storiche, con particolare attenzione al recupero dei nuclei storici minori;
- e) rafforzare il capitale sociale in ambito urbano mediante il soddisfacimento dei bisogni sociali di base, la riduzione del tasso di esclusione, la qualificazione dei servizi;
- f) migliorare gli spazi urbani da dedicarsi ad attività culturali, di spettacolo ed animazione;
- g) adottare forme di progettazione integrata che accompagnino in modo ambientalmente sostenibile l'intervento edilizio in ambito urbano.

ART.18 - SISTEMA SOCIALE E STATO DI SALUTE

1. Conformemente agli obiettivi generali di gestione unitaria ed integrata dell'insieme delle politiche sociali e sanitarie di zona, nella definizione delle trasformazioni urbanistiche il Regolamento Urbanistico ed i Piani Attuativi dovranno considerare l'obiettivo generale di raggiungimento di una migliore qualità della vita dei singoli e della comunità e di promozione delle condizioni materiali per l'affermazione dei diritti di cittadinanza e di salute.

2. Gli aspetti di qualità sociale e sanitaria delle trasformazioni andranno considerati attraverso l'articolazione di un percorso progettuale partecipato e condiviso, in grado di pianificare la dotazione di servizi (sanitari, sociali, culturali, aggregativi, ecc.), in coerenza con le strategie di qualità dell'ambiente urbano (riduzione dell'inquinamento, promozione della salute, aree verdi, sicurezza, accessibilità e vivibilità degli spazi pubblici).

3. In particolare, partendo dal presupposto che l'accesso ai servizi e alle strutture di base, l'istruzione e la formazione, le cure sanitarie, le abitazioni e l'occupazione costituiscono il presupposto di base per il benessere della popolazione e per accrescere l'uguaglianza e l'integrazione sociale, saranno privilegiati gli interventi strutturali di trasformazione volti a migliorare l'offerta di strutture residenziali, di socializzazione, di utilizzo degli spazi pubblici e per la soddisfazione di bisogni sanitari.

4. Nella definizione delle trasformazioni urbanistiche il Regolamento Urbanistico ed i Piani Attuativi dovranno infine porre particolare attenzione al tema dell'accessibilità urbana, soprattutto nei confronti delle fasce più "deboli" della popolazione, quali bambini, anziani e persone portatrici di handicap.



CAPO 4 – SISTEMA INFORMATIVO TERRITORIALE (S.I.T.)

ART.19 - SISTEMA INFORMATIVO TERRITORIALE COMUNALE E QUADRO CONOSCITIVO

1. Il Sistema Informativo Territoriale (S.I.T.) Comunale, costituisce il riferimento conoscitivo fondamentale per l'elaborazione e la valutazione dello strumento della pianificazione territoriale e gli atti di governo del territorio, nonché per la verifica dei loro effetti, in conformità con le disposizioni di cui ai Titoli I, II e III della L.R. n. 1/2005, in coerenza con gli indirizzi nazionali e comunitari in tema di informazione geografica.
2. Ai fini della L.R. n. 1/2005, per informazione geografica si intende il complesso delle informazioni, localizzate geograficamente, relativamente ai fenomeni naturali e antropici, con particolare riferimento a quelle che costituiscono l'insieme delle conoscenze inerenti lo stato di fatto e di diritto del territorio e delle sue risorse.
3. Nell'ambito del sistema informativo si provvede, secondo quanto previsto dall'Art. 29 della L.R. n. 1/2005, all'organizzazione, all'aggiornamento ed alla diffusione dell'informazione geografica che deve essere accessibile a tutti i soggetti interessati.
4. Il Quadro Conoscitivo rappresenta una delle parti fondamentali del processo di pianificazione per la costruzione e la gestione dei nuovi strumenti di governo del territorio previsti dalla L.R. n. 1/2005 e rappresenta, altresì, un patrimonio di conoscenze utili, in generale per la formazione del Sistema Informativo Territoriale; è soggetto ad aggiornamento, previo monitoraggio, che verrà svolto dall'ufficio comunale competente.
5. Le attività di monitoraggio, dovranno avere ad oggetto l'evidenziazione:
 - a) delle azioni di trasformazione contenute in piani e programmi operativi pubblici e privati che abbiano dato attuazione al Piano Strutturale, specificandone in quali parti;
 - b) delle eventuali modifiche al Piano Strutturale che non hanno valore di variante;
 - c) delle disposizioni normative statali o regionali e di atti di programmazione e pianificazione sovracomunali che abbiano incidenza o siano collegati al Piano Strutturale;
 - d) delle eventuali necessità di aggiornamento del Piano Strutturale.
6. Le attività di monitoraggio dovranno verificare il rispetto dei limiti e dei requisiti fissati per l'uso sostenibile delle risorse essenziali del territorio, tramite la valutazione integrata. Fanno parte delle attività di monitoraggio anche le verifiche della formazione e dello stato di attuazione dei piani di settore che sono coordinati dal presente piano.
7. Le attività di aggiornamento, con cadenza biennale a partire dalla data di approvazione del Piano, consistono nella integrazione e modifica sullo strumento e sugli atti di governo del territorio comunale, ivi compreso il Quadro Conoscitivo.
8. Per la gestione delle attività di aggiornamento e delle attività di monitoraggio del Piano Strutturale e degli atti di governo del territorio, l'Amministrazione Comunale dovrà costituire un apposito Ufficio Comunale di Pianificazione, che sarà integrato dall'Ufficio preposto a gestire il Sistema Informativo Territoriale (S.I.T.).



TITOLO II - STATUTO DEL TERRITORIO

CAPO 1 – DEFINIZIONI E CONTENUTI DELLO STATUTO DEL TERRITORIO

ART.20 - DEFINIZIONE E CONTENUTI

1. Lo Statuto del Territorio del Comune di Fucecchio individua le risorse che contribuiscono a definire la struttura identitaria dell'intero territorio comunale, determinata attraverso l'identificazione di invarianti strutturali, sistemi e sottosistemi territoriali e funzionali.
2. Definisce le componenti che rendono riconoscibile e corrispondente il territorio di Fucecchio con la cultura, la storia e le aspettative della comunità locale, promuove ed esalta l'identità di ogni parte del territorio.
3. Esso contiene i principi e i criteri generali, le attribuzioni di valore, l'interpretazione condivisa del territorio, le linee di comportamento concordate nei confronti del patrimonio ambientale e insediativo.
4. Determina le regole che governano l'uso delle risorse del territorio secondo criteri di equità distributiva, di risparmio, di trasformazione controllata tale da assicurarne la conservazione e l'arricchimento per le generazioni future.



CAPO 2 – INVARIANTI STRUTTURALI

ART.21 - DEFINIZIONE ED INDIVIDUAZIONE DELLE INVARIANTI STRUTTURALI

1. Costituiscono Invariante Strutturale le risorse, i beni e le regole relative all'uso, individuati nel presente Statuto del Territorio, nonché i livelli di qualità e le relative prestazioni minime di ogni risorsa, il cui mantenimento costituisce il limite dello sviluppo sostenibile oltre il quale non sono ammissibili ulteriori funzioni di programmazione e di utilizzazione, dovendo essere salvaguardati i diritti delle generazioni presenti e future a fruire delle stesse risorse.
2. Le invarianti strutturali sono elencate nel presente articolo ed organizzate in ordine alle tre tipologie di risorse: Paesaggio e territorio rurale, Città ed insediamenti, Infrastrutture per la mobilità.
3. Le invarianti strutturali sono componenti identitarie, soggette a tutela ossia ad azioni di conservazione o trasformazione affinché siano mantenute, ripristinate o migliorate le qualità funzionali o percettive e le prestazioni specifiche.
4. Qualora obiettivi strategici del piano strutturale, anche in recepimento di obiettivi di atti di pianificazione e programmazione di altri enti istituzionalmente competenti, non siano dotati di sostenibilità per condizioni di rischio o fragilità della invariante interessata, questa è soggetta a specifica azione di riduzione o annullamento del rischio e della fragilità per rendere sostenibile l'obiettivo.
5. Le invarianti sono assoggettabili a interventi di:
 - a) *conservazione*, laddove se ne debba assicurare la permanenza nello stato censito dal quadro conoscitivo. Sono pertanto ammissibili solo interventi finalizzati alla tutela dell'invariante;
 - b) *miglioramento o ripristino*, laddove si persegua la piena efficienza delle prestazioni attribuite all'invariante. Sono pertanto ammissibili interventi anche di trasformazione purché mirati alla ripresa di funzionalità dell'invariante e alla riduzione del rischio,
 - c) *valorizzazione*, laddove si voglia non solo restituire efficienza alle prestazioni dell'invariante, ma rendere le stesse funzionali a uno o più obiettivi strategici. Sono pertanto ammissibili interventi di trasformazione, diretti o indiretti sulla invariante, purché essa non sia lesa nei suoi caratteri identitari.
6. Per ogni invariante il Piano Strutturale detta una disciplina di dettaglio contenente descrizioni e prescrizioni. La disciplina e le norme delle Invarianti Strutturali sono riferimento prioritario per la formazione degli atti di governo del territorio (Regolamento Urbanistico, piani attuativi e piani complessi di intervento) e costituiscono l'insieme delle disposizioni, indirizzi, direttive e prescrizioni
7. ritenute in grado di assicurare il perseguimento di funzioni e prestazioni previste al fine di garantire la sostenibilità delle strategie di sviluppo.
8. Il Regolamento Urbanistico preciserà i tipi di intervento e le azioni, prescriverà le norme e le regole comportamentali da applicare in ogni intervento di trasformazione, al fine di mantenere in efficienza e arricchire le risorse, garantire i livelli di qualità e le prestazioni minime delle invarianti strutturali.
9. Sono invarianti strutturali del territorio:



per la risorsa Paesaggio e territorio rurale

- Il reticolo idrografico
- Laghi ed invasi
- Aree sensibili
- Boschi
- Ambiti di reperimento per l'istituzione di parchi riserve ed aree naturali protette di interesse locale (L.R. n. 49/95)
- Aree fragili da sottoporre a programma di paesaggio
- Aree di protezione paesaggistica e/o storico ambientale
- Sir Cerbaie
- Sir Padule di Fucecchio
- Riserva Naturale Provinciale del Padule di Fucecchio
- Aree contigue alle aree protette
- Sistema dei ciglionamenti
- Edifici di rilevante pregio storico-architettonico esterni ai sistemi insediativi
- Emergenze vegetazionali puntuali di valore
- Emergenze vegetazionali areali di valore
- Corridoi alberati extraurbani
- Coni visivi di pregio

per la risorsa Città e sistema degli insediamenti

- Centri storici
- Siti archeologici
- Via Francigena
- Pozzi pubblici
- Edifici di rilevante pregio storico-architettonico interni ai sistemi insediativi
- Ex complessi cimiteriali
- Corridoi alberati urbani

per la risorsa rete delle infrastrutture per la mobilità

- Strade Regionali
- Strade Provinciali

ART.22 - IL RETICOLO IDROGRAFICO

1. Il Reticolo Idrografico è costituito dall'alveo dei corsi d'acqua, dai relativi argini e dalle aree ad esso strettamente connesse dal punto di vista ambientale e paesaggistico, quali le aree golenali, la vegetazione riparia e le opere di difesa idraulica.
2. Rappresenta una rilevante risorsa ambientale ed assolve le funzioni primarie di assetto idrogeologico e collegamento ecologico, ambientale e paesistico; in particolare in corrispondenza dei tracciati fluviali, più che in ambiti contermini, si conservano spesso ecosistemi e specie animali e vegetali di pregio protette e/o di interesse generale ai sensi della L.R. n.56/2000.
3. Sono individuate diverse tipologie di corsi d'acqua con differenti gradi di naturalità e specifiche caratteristiche funzionali alla rete ecologica:



- a) corsi d'acqua che alimentano i vallini delle Cerbaie, caratterizzati da alvei piuttosto integri e meandriformi che ospitano una ricchissima varietà di specie vegetali ripariali o acquatiche, invertebrati ed anfibi;
 - b) corsi d'acqua che giacciono negli agroecosistemi, costituiti da elementi di diverse dimensioni, dai fossi e canaletti propri dell'ambiente agricolo o rii e da canali di una certa portata quali il canale Maestro ed il canale Usciana, il canale del Capannone o il torrente Vincio. Si tratta in ogni caso di corsi d'acqua che hanno perso la loro naturalità o le cui caratteristiche generali sono state determinate dalla destinazione d'uso stabilita dall'uomo;
 - c) tratto del fiume Arno che attraversa il territorio comunale da ovest a est.
4. I corsi d'acqua sottoposti a regime di vincolo secondo il nuovo Codice dei beni culturali e del paesaggio (Decreto Lgs. n. 42/2004) sono:
- a) Fiume Arno a sud e Torrente Egola (località San Pierino);
 - b) Canale Usciana, Canale Maestro, Rio del Ramone (e relativi affluenti: Rio della Maniera e Rio della Sanfriana), Rio delle Stanghe, Canale del Capannone, Fiume Pescia di Collodi e Fosso della Sibolla, Canale del Terzo a nord-est;
 - c) Rio delle Lame, Rio del Ghiandone e Rio Lischeto ad ovest (località Galleno);
5. Gli interventi di manutenzione sul reticolo idrografico ricadono, per quanto riguarda il bacino idrografico del padule di Bientina, nella competenza del Consorzio di Bonifica del Padule di Bientina, mentre per il bacino idrografico del padule di Fucecchio, nella competenza del Consorzio di Bonifica del Padule di Fucecchio, per i corsi d'acqua a sud dell'Arno, nella competenza del Consorzio di Bonifica della Val d'Era.
6. Il Regolamento Urbanistico dovrà dettare indirizzi per perseguire il risparmio della risorsa idrica, per assicurare interventi di rinaturalizzazione dei corsi d'acqua, per migliorare la qualità delle acque e per tutelare la vegetazione ripariale.
7. Gli atti di governo del territorio dovranno inoltre rispettare le seguenti prescrizioni:
- a) i corsi d'acqua di cui al comma 4, sottoposti a regime di vincolo ai sensi del Decreto Lgs n. 42/2004, seguono le relative disposizioni;
 - b) per i corsi d'acqua di cui al comma 3, punti b) e c), che presentano maggiori portate e carattere di forte antropizzazione (Canali, torrenti maggiori e fiume Arno), nell'ottica di un mantenimento delle caratteristiche generali attuali o per una loro eventuale rinaturalizzazione sono da proporre i seguenti interventi:
 - 1) monitoraggio della funzionalità idraulica secondo la normativa vigente;
 - 2) impianto di alberature nelle pertinenze, quando e nella collocazione consentita dalle normative in materia;
 - 3) utilizzo di specie autoctone;
 - 4) mantenimento nel caso del fiume Arno delle formazioni vegetali ripariali pur prevedendo interventi di diradamento, nei casi in cui si presentino necessari, al fine di salvaguardare la funzionalità idraulica;
 - 5) interventi complessi con movimento terra di rinaturalizzazione, comprendenti la creazione di meandri e piccoli lagunaggi;
 - 6) interventi di consolidamento spondale, quando previsti, secondo le tecniche di ingegneria naturalistica evitando strutture in muratura o calcestruzzo;
 - 7) monitoraggio della qualità delle acque;
 - 8) verifica dello stato delle strutture in muratura esistenti;
 - 9) predisposizione di una sentieristica, eventualmente attrezzata, che si appoggi sugli argini esistenti per favorire la fruizione di questi ambienti a scopo ricreativo.



- c) gli interventi sui corsi d'acqua di cui al comma 3, punto a), che presentano le maggiori caratteristiche di naturalità, dovranno:
 - 1) mantenere le attuali caratteristiche di naturalità per morfologia e vegetazione;
 - 2) prevedere consolidamenti spondali, quando previsti, secondo le tecniche di ingegneria naturalistica;
 - 3) conservare le polle naturali;
 - 4) monitorare la qualità delle acque di falda;
- d) non è ammesso il tombamento anche parziale dei corsi d'acqua individuati;
- e) non sono ammesse alterazioni o artificializzazioni dell'alveo e delle sponde ad eccezione degli interventi di regimazione idraulica, che comunque dovranno mirare a costituirsi come interventi di rinaturalizzazione degli argini con associazioni vegetali tipiche degli ambienti planiziali;
- f) è obbligatorio mantenere i manufatti idraulici di pregio presenti e, nel caso di documentata impossibilità, è consentito l'uso di tecniche d'intervento a basso impatto ambientale;

ART.23 - LAGHI ED INVASI

1. I laghi e gli invasi sono costituiti da grandi bacini che si trovano nelle aree boscate della parte più settentrionale delle Cerbaie e da quelli assai più piccoli e di minore pregio ambientale prevalentemente collocati in agroecosistemi.
2. Tali aree rivestono rilevante importanza in base alla loro funzione:
 - a) *ecologica* in quanto contribuiscono alla diversificazione degli ecosistemi forestali, essendo un importante habitat per una molteplicità di specie vegetali e animali presenti;
 - b) *naturalistica* in quanto ospitano spesso specie e comunità vegetali e animali di pregio (protette e/o di interesse regionale ai sensi della L.R. n.56/2000) come fragmiteti, cariceti, cenosi a idrofite come *Nymphaea alba*, *Nuphar luteum*, *Osmunda regalis*, *Utricularia minor*, *Potamogeton polygonifolius*, *Cladium mariscus*, *Carex elata*;
 - c) *di risorsa* per uso idropotabile, irriguo e come bacini di emergenza boschiva.
3. Sono individuate diverse tipologie di laghi ed invasi con differenti gradi di naturalità e specifiche caratteristiche funzionali alla rete ecologica:
 - a) i tre grandi laghi nella parte più settentrionale delle Cerbaie: Lago Le Celline detto anche 'Lago della Querce', Lago delle Docce e Lago di Crocialoni; bacini modellati dall'azione antropica hanno nel tempo sviluppato un notevole grado di naturalità, accogliendo al loro interno e sulle proprie sponde una grande varietà di specie di pregio sia vegetali che animali;
 - d) laghi e laghetti di caccia immersi nei boschi delle Cerbaie, che mantengono caratteri di grande naturalità ed un corteggio di specie di pregio;
 - e) laghi più piccoli e di minore pregio ambientale prevalentemente collocati in ambiente agricolo in cui l'azione antropica è tale da escluderli dall'essere elementi di valore all'interno della rete ecologica.
4. Gli atti di governo del territorio dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:
 - a) Per favorire il riequilibrio e il miglioramento del sistema degli specchi d'acqua sono ammesse le seguenti azioni:



- 1) mantenimento delle caratteristiche ecologiche dei boschi in cui si trovano;
 - 2) interventi di consolidamento spondale, quando previsti, secondo le tecniche di ingegneria naturalistica evitando strutture in muratura o calcestruzzo;
 - 3) mantenimento delle specie vegetali ripariali autoctone o flottanti esistenti;
 - 4) escludere specie alloctone infestanti quali Robinia pseudoacacia e Amorpha fruticosa;
 - 5) mantenimento del reticolo idrico di alimentazione;
 - 6) monitoraggio della qualità delle acque;
 - 7) promozione di una attività agricola rispettosa il più possibile dell'ambiente attraverso il controllo delle specie utilizzate, dei prodotti chimici, delle modalità di lavorazione del terreno e di un consono utilizzo della risorsa idrica;
 - 8) monitoraggio dell'attività venatoria e degli interventi di modifica a scopi venatori cui sono sottoposti i grandi laghi ed i laghetti di caccia.
- b) E' vietato il diserbo degli argini al fine di mantenere le forme di vita esistenti;
 - c) Sono vietate opere di danneggiamento, eliminazione o prosciugamento dei laghetti esistenti, gli apporti acquiferi impropri, il riempimento degli invasi e l'uso come discarica, cava o depositi a cielo aperto;
 - d) Sono vietate costruzioni di qualsiasi tipo e consistenza, e qualsiasi opera che possa alterare l'equilibrio, le caratteristiche ambientali e morfologiche della zona, salvo gli interventi finalizzati al ripristino ambientale, alle attività di caccia, alla valorizzazione ambientale.

ART.24 - AREE SENSIBILI GIÀ VULNERATE DA FENOMENI DI ESONDAZIONE E SOGGETTE A RISCHIO IDRAULICO

1. La perimetrazione dell'area di cui al presente articolo discende dalle indicazioni del P.T.C.P., salvo le modeste ripermetrazioni conseguenti alle analisi di dettaglio risultanti dal quadro conoscitivo (Tavv. C.6.1.9 nord e sud – C.6.1.10 nord e sud), e dalla carta della pericolosità idraulica (Tavv. D.3.3 nord e sud) e supportate dalla cartografia del Piano di bacino del fiume Arno – stralcio Assetto Idrogeologico (P.A.I.) (Tavv. C.4.2.1 nord e sud).
2. Sono definite aree sensibili le aree caratterizzate da reti naturali o artificiali di drenaggio superficiale e/o da condizioni dinamiche, idrauliche, idrogeologiche che possono provocare fenomeni di crisi ambientale dovuti ad esondazione, ristagno, inquinamento e dinamica d'alveo.
3. Gli atti di governo del territorio dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:
 - a) mantenimento e miglioramento delle condizioni fisiche ed ambientali esistenti nelle aree naturalmente predisposte alla laminazione delle piene, individuando, se necessario, casse di espansione naturali;
 - b) valorizzazione ed intensificazione delle funzioni idrauliche svolte, con progetti di regimazione idraulica realizzati a scala di bacino. In base a tali progetti possono essere consentiti impianti e attrezzature compatibili con le caratteristiche idrauliche delle zone;
 - c) sono comunque ammessi gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che non comportino aumento di volume e sono fatti salvi i servizi e le attrezzature di cui all'Art. 24 del P.T.C.P.



ART.25 - BOSCHI

1. Comprendono le aree coperte da boschi igrofilo e mesoigrofilo dei vallini, boschi misti decidui, fustaie di pino marittimo. Sono boschi di buona estensione, ricchi di un cospicuo numero di specie ed habitat di pregio e costituiscono l'essenza stessa del S.I.R. delle Cerbaie.
2. I perimetri delle aree sono indicativi in quanto la copertura vegetazionale è in continua evoluzione; le aree boscate risultano quelle che al momento della verifica corrispondono alla definizione di cui alla L.R. n. 39/2000.
3. Tali aree costituiscono elemento essenziale alla funzionalità della rete ecologica.
4. In tali aree valgono le disposizioni di cui alla L.R. n. 39/2000, del relativo Regolamento di Attuazione e gli indirizzi proposti dal S.I.R. delle Cerbaie.
5. L'intero patrimonio boschivo dovrà essere gestito attraverso una oculata politica forestale che veda al centro della sua azione la individuazione di un progetto comune per le foreste delle Cerbaie, che sia concordato ed unitario per i Comuni interessati, che preveda la concertazione con i proprietari, un accurato monitoraggio del territorio e delle domande o dichiarazioni di intervento presentate dai proprietari stessi attraverso gli organi competenti.
6. Gli atti di governo del territorio dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:
 - a) Le linee di intervento di carattere generale e selvicolturale:
 - 1) controllo degli incendi;
 - 2) mantenimento o ampliamento delle superfici boscate;
 - 3) mantenimento degli habitat e del caratteristico assetto idrografico dei vallini;
 - 4) favorire lo sviluppo di fustaie rispetto al ceduo;
 - 5) garantire nel ceduo una buona matricinatura ed elementi da destinare ad invecchiamento;
 - 6) -conservazione delle tipologie forestali di pregio (boschi di rovere, ontanete, tigliete, quercu-carpineti);
 - 7) misure di difesa e/o di vincolo per le microstazioni ed elementi puntuali a rischio;
 - 8) limitazione della diffusione di specie alloctone;
 - 9) favorire la diffusione delle specie quercine;
 - 10) controllo e intervento sulle popolazioni infestate di pino marittimo;
 - 11) controllo del carico delle popolazioni di ungulati;
 - 12) controllo su progetti, attività selvicolturali e utilizzo dei macchinari forestali, effettuati da personale tecnico specializzato;
 - 13) intervento di bonifica e controllo delle discariche abusive;
 - 14) creazione di percorsi per incentivare la fruibilità in favore di un sostenibile turismo verde.
 - b) Consentire interventi di recupero ambientale delle aree degradate anche al fine di creare servizi e attrezzature ricreative, attrezzature pubbliche o di pubblico interesse, attività legate al tempo libero, e aree di sosta e di parcheggio;
 - c) Dovranno essere vietati:
 - 1) disboscamenti che esulino dal normale taglio produttivo, trasformazioni morfologiche, vegetazionali (ai sensi dell'Allegato A della L.R. n. 39/2000), e colturali, nonché ogni attività incompatibile con le finalità di conservazione del bosco;

- 2) apertura di nuove strade carrabili, salvo casi eccezionali dove si dimostri la mancanza di alternative e la necessità ai fini della protezione civile. Per tutti i sentieri, viabilità minori o simili, va mantenuta la destinazione a transito pedonale, equestre, ciclabile ed è vietata la circolazione motorizzata, esclusi mezzi pubblici e di residenti, e salvo sulle strade esistenti che ne abbiano i requisiti; é fatto specifico divieto di attività di fuoristrada con qualsiasi tipo di mezzo sia a due come a quattro ruote, non sono ammessi viabilità non pedonali, salvo quella esistente o quella di nuova attuazione per varchi tagliafuoco o tracciati percorribili da mezzi di soccorso;
- 3) nuove costruzioni di qualsiasi tipo, dimensione ed uso, fatte salve quelle necessarie alla vigilanza e alla sicurezza o per le osservazioni scientifiche non altrimenti localizzabili e i manufatti con caratteristiche di bioedilizia che supportino le attività ammesse (sosta, servizi, etc);
- 4) l'installazione di nuove linee aeree di telecomunicazione, o di distribuzione dell'energia elettrica, quando questa possa essere realizzata lungo le strade esistenti, sentieri, spartifuoco o altre tracce esistenti;
- d) I proprietari delle aree boscate dovranno provvedere alla conservazione del bosco mediante l'ordinaria attività selvicolturale normata dalla L.R. n. 39/2000 e dal Regolamento Forestale (D.P.G.R. n. 48/R del 08.08.2003) e dalle varie metodologie ordinarie di coltivazione delle diverse tipologie di soprassuoli forestali.
- e) Sono escluse dall'applicazione della presente disciplina solo le piantagioni di specie arboree a carattere di vivaio o colture specializzate intensive.

ART. 26 - AMBITI DI REPERIMENTO PER L'ISTITUZIONE DI PARCHI, RISERVE ED AREE NATURALI PROTETTE DI INTERESSE LOCALE L.R. N. 49/95 (ART. 10 P.T.C.P.)

1. La perimetrazione dell'area di cui al presente articolo discende dalle indicazioni del P.T.C.P., salvo le modeste ripermetrazioni conseguenti alle analisi di dettaglio risultanti dal quadro conoscitivo (Tav. C.1.2.4. nord) e supportate dalla cartografia delle Aree Naturali Protette (Tav. C.5.1.2 nord)
2. Sono definiti ambiti di reperimento per l'istituzione di parchi, riserve e aree naturali protette di interesse locale i territori, caratterizzati da singolarità naturale, geologica, floro-faunistica, ecologica, morfologica, paesaggistica, di coltura agraria ovvero forme di antropizzazione di particolare pregio per il loro significato storico, formale e culturale e per i loro valori di civiltà.
3. Tale ambito coincide per il territorio di Fucecchio, con il sottosistema dell'area Palustre.
4. Gli atti di governo del territorio dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:
 - a) Precisare gli interventi ammissibili e gli strumenti;
 - b) Non consentire nuove edificazioni fino all'istituzione di parchi o riserve;
 - c) Gli edifici esistenti aventi una utilizzazione non congruente con le caratteristiche dell'ambito non possono essere ampliati, salva la loro ristrutturazione al solo fine di garantirne un adeguamento funzionale.
5. Gli interventi dovranno essere sottoposti al parere della Commissione Comunale per il Paesaggio.



ART.27 - AREE FRAGILI DA SOTTOPORRE A PROGRAMMA DI PAESAGGIO (ART. 11 P.T.C.P.)

1. La perimetrazione dell'area di cui al presente articolo discende dalle indicazioni del P.T.C.P., salvo le modeste ripерimetrazioni conseguenti alle analisi di dettaglio risultanti dal quadro conoscitivo (Tavv. C.1.2.4. nord e sud).
2. Le aree fragili da sottoporre a Programma di Paesaggio, che comprendono quasi interamente l'intero sistema collinare delle Cerbaie, sono le parti di territorio aperto caratterizzate da forme di antropizzazione, testimonianze di colture agrarie, ecosistemi naturali, la cui scomparsa o depauperazione costituirebbe la perdita di un rilevante bene della collettività.
3. Il Programma di Paesaggio viene attuato dalla Provincia attraverso azioni speciali di programmazione e di intervento da inserire nel Piano di Sviluppo Provinciale. Esso è costituito da una serie di studi, politiche e azioni coordinate, finalizzate alla valorizzazione delle caratteristiche di cui al comma 2.
4. Gli atti di governo del territorio dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:
 - a) Sono ammessi gli interventi consentiti dal presente Piano Strutturale per ogni singolo Sistema e Sottosistema che rispettino il valore tutelato disciplinandoli con regole finalizzate alla tutela ambientale e all'inserimento panoramico e paesaggistico, nel rispetto delle risorse esistenti.
 - b) Gli usi e le trasformazioni dei suoli e degli edifici, sono soggetti alle limitazioni previste nei criteri ed indirizzi di cui alle disposizioni specifiche per i Sistemi e Sottosistemi.
 - c) Gli interventi ricadenti all'interno della presente area saranno sottoposti al parere della Commissione Comunale per il Paesaggio.
 - d) Fino all'adozione del Programma di paesaggio da parte della Provincia, gli interventi ammissibili ricadenti all'interno dell'area dovranno essere corredati da uno studio di valutazione sotto il profilo panoramico e paesaggistico, avente ad oggetto la verifica circa l'ottimale localizzazione dell'intervento proposto che dovrà assicurare il mantenimento e la conservazione del valore panoramico e paesaggistico d'insieme.

ART. 28 - AREE DI PROTEZIONE PAESISTICA E/O STORICO AMBIENTALE

1. La perimetrazione dell'area di cui al presente articolo discende dalle indicazioni del P.T.C.P., salvo le modeste ripерimetrazioni conseguenti alle analisi di dettaglio risultanti dal quadro conoscitivo - Tav. C.1.2.1. nord "*Visibilità assoluta*" e Tav. C.1.2.2 nord "*Semiologia antropica*".
2. Le stesse coincidono con le aree di maggior interesse naturalistico, storico, paesaggistico e culturale, situate nel Sistema della collina, Sottosistema a prevalente indirizzo agricolo.
3. Il Regolamento Urbanistico dovrà prevedere apposita disciplina nel rispetto delle prescrizioni dettate dall'Art. 12 del P.T.C.P.
4. Gli atti di governo del territorio dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:
 - a) Sarà consentita solo la realizzazione di opere pertinenziali e accessorie alla migliore fruizione delle destinazioni d'uso esistenti, di impianti tecnologici per pubblica utilità e manufatti agricoli di cui sia dimostrata la necessità tramite P.M.A.A. e di cui non sia possibile la localizzazione all'esterno dell'area.



- b) Salvo quanto previsto alla precedente lettera a), è vietata ogni nuova costruzione stabile o provvisoria di qualsiasi tipo, nonché l'utilizzazione dei terreni a scopo di deposito se non connesso a operazioni di carattere transitorio;
- c) Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, oltre quelli indicati alla lettera a), saranno disciplinati in base al valore architettonico attribuito all'immobile dalla apposita schedatura.
- d) Gli interventi consentiti nel rispetto del presente articolo e di quanto previsto dagli specifici Sistemi e Sottosistemi, dovranno essere corredati da uno studio di valutazione sotto il profilo paesaggistico ambientale che dovrà verificare l'ottimale localizzazione e la congruità delle scelte in merito alle caratteristiche progettuali. Detti interventi saranno sottoposti al parere della Commissione Comunale del Paesaggio, in conformità alle regole definite dal Regolamento Urbanistico.

ART. 29 - SIR

1. Sul Territorio Comunale sono individuati i seguenti Siti di Importanza Regionale:
 - a) S.I.R. n. 34 "Padule di Fucecchio"
 - b) S.I.R. n. 63 "Cerbaie".
2. I siti di cui al comma precedente, istituiti con la L.R. n. 56 del 6 aprile 2000, in attuazione delle direttive n. 79/409/C.E.E. e n. 92/43/C.E.E. e perimetrati con D.C.R.T. n. 6 del 21 gennaio 2004, sono sottoposti alle misure di conservazione in base alle "Norme Tecniche relative alle forme e modalità di tutela e conservazione del S.I.R." approvate dal D.G.R. n. 644/2004. Sono altresì riconosciuti come "S.I.C. – Sito di Importanza Comunitaria" con Decreto 05.07.2007 del Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare. Con lo stesso Decreto il S.I.R. n. 34 "Padule di Fucecchio" è inserito nell'elenco delle "Z.P.S. – Zone di Protezione Speciale", ed è pertanto soggetto alle misure di conservazione di cui alla D.G.R. n. 454 del 16.06.2008 di attuazione del D.M. 17.10.2007 "Criteri minimi uniformi per la definizione di misure di conservazione relative a zone speciali di conservazione (Z.S.C.) e zone di protezione speciale (Z.P.S.)".
3. Gli atti di governo del territorio, e gli interventi suscettibili di avere incidenza sui S.I.R., tenuto conto della Relazione di incidenza del P.S., devono essere sottoposti alla procedura di valutazione di incidenza prevista dall'Art. 5 del D.P.R. n. 357/1997 così come modificato dal D.P.R. n. 120/2003 e, compatibilmente, osservare i seguenti indirizzi:
 - a) S.I.R. n. 34 "Padule di Fucecchio"
 - 1) adeguata gestione del regime idrico al fine di garantire la permanenza degli habitat palustri;
 - 2) mantenimento dei vari habitat;
 - 3) monitoraggio della qualità delle acque;
 - 4) gestione delle formazioni lacustri e ripariali secondo le linee specifiche previste dal S.I.R.;
 - 5) contenimento delle specie alloctone sia vegetali che animali;
 - 6) riduzione del disturbo antropico e monitoraggio dell'attività venatoria, di pesca ed escursionismo;



b) S.I.R. n. 63 “Cerbaie”

- 1) garantire la conservazione e la riqualificazione dell’ambiente, del paesaggio, del patrimonio storicoculturale e naturalistico;
- 2) programmare e coordinare le attività economiche compatibili, le attività ricreative, la ricerca scientifica, la divulgazione ambientale e la gestione faunistica;
- 3) perseguire la conservazione degli habitat, delle specie animali e vegetali e delle forme naturali del territorio nella sua evoluzione storica in conformità alle norme nazionali e regionali in materia, ivi comprese le direttive Europee sull’ambiente;
- 4) gli interventi sul patrimonio edilizio esistente saranno disciplinati in base al valore architettonico attribuito all’immobile dall’apposita schedatura, al fine di conservare e valorizzare l’assetto tipologico;
- 5) garantire per le pendici collinari il mantenimento della vegetazione e del sistema arboreo presente senza riduzione della superficie a bosco;
- 6) prevedere per ogni intervento edilizio contestualmente all’edificato la conservazione e la valorizzazione delle pendici con opportune sistemazioni a verde, idonee a garantire il carattere paesaggistico ambientale dell’area;
- 7) al fine di garantire la salvaguardia, la manutenzione e la valorizzazione dei territori interessati, potranno essere ammesse attività turistico-ricettive con mutamento di destinazione d’uso degli edifici esistenti, per consentire l’espletamento di tali attività, a condizione che vengano mantenute le caratteristiche tipologiche degli edifici esistenti e le caratteristiche dello stato dei luoghi (es. regimazione idraulica, viabilità esistente, ecc.).

ART. 30 - RISERVA NATURALE PROVINCIALE

1. Sul Territorio Comunale, all’interno della perimetrazione del S.I.R. “Padule di Fucecchio”, è individuata la Riserva Naturale Provinciale del Padule di Fucecchio.
2. Tale Riserva, perimetrata con Delibera di Consiglio Provinciale n. 116 del 29 settembre 1998, è sottoposta alle misure di conservazione previste dal “Regolamento di gestione della Riserva naturale e dell’area contigua del Padule di Fucecchio”, approvato con Delibera del Consiglio Provinciale n. 64 del 26/04/2004, oltre che agli indirizzi e prescrizioni relativi al S.I.R. “Padule di Fucecchio” di cui fa parte.
3. Gli atti di governo del territorio oltre a rispettare le misure previste dalla D.C.P. n. 64 del 26/04/2004, dovranno osservare i seguenti prescrizioni:
 - a) vietare lo svolgimento delle seguenti attività:
 - 1) la caccia;
 - 2) l’apertura di cave, miniere e discariche;
 - 3) la realizzazione di nuove opere edilizie;
 - 4) l’ampliamento di costruzioni esistenti;
 - 5) l’esecuzione di opere di trasformazione del territorio e cambiamenti di destinazione d’uso in contrasto con le finalità della riserva.
 - b) consentire, compatibilmente con le finalità di conservazione dell’integrità degli ambienti naturali della Riserva, le seguenti azioni:
 - 1) le utilizzazioni produttive tradizionali ed ecocompatibili;



- 2) la realizzazione di attrezzature indispensabili al conseguimento delle finalità della Riserva;
 - 3) gli interventi di contenimento per la conservazione degli equilibri faunistici ed ambientali.
4. Gli atti di governo del territorio dovranno in generale perseguire l'obiettivo di ampliare gli attuali limiti della Riserva, al fine di estendere l'area di conservazione integrale degli habitat palustri.

ART. 31 - AREA CONTIGUA ALLA RISERVA NATURALE PROVINCIALE

1. Sul Territorio Comunale, è individuata l'Area Contigua della Riserva Naturale Provinciale del Padule di Fucecchio.
2. L'Area Contigua, perimetrata con Delibera di Consiglio Provinciale n. 116 del 29 settembre 1998, è sottoposta alle misure di conservazione previste dal "Regolamento di gestione della Riserva naturale e dell'area contigua del Padule di Fucecchio", approvato con Delibera del Consiglio Provinciale n. 64 del 26/04/2004 oltre che agli indirizzi e prescrizioni relativi al S.I.R. "Padule di Fucecchio" di cui fa parte.
3. Gli atti di governo del territorio dovranno rispettare in generale le prescrizioni previste dalla suddetta normativa.

ART. 32 - CIGLIONAMENTI

1. Le aree che presentano sistemazioni a ciglionamenti sono da conservare integralmente, in quanto costituiscono un importante elemento di memoria storica delle tecniche agrarie tradizionali, connotano specificatamente una parte del territorio comunale e svolgono un ruolo attivo di salvaguardia ambientale rispetto ai fattori di rischio idrogeologico.
2. Costituiscono inoltre elementi di invarianza:
 - a) le tipologie costruttive tradizionali;
 - b) le caratteristiche delle colture agrarie di pregio;
 - c) il reticolo idrografico di scolo e le opere di raccolta e convogliamento delle acque superficiali.
3. Gli atti di governo del territorio dovranno rispettare in generale le seguenti prescrizioni:
 - a) Il Regolamento Urbanistico ai fini della tutela paesaggistica e idrogeomorfologica ne definirà l'effettiva consistenza al fine di stabilire il tipo di intervento ammissibile in applicazione di quanto stabilito dall'appendice C dello Statuto del Territorio del P.T.C.P.
 - b) Nel caso di crolli totali e parziali è richiesto il ripristino delle opere ad arte.
 - c) Possono essere valutate soluzioni diverse purché ambientalmente compatibili sul piano delle tecniche costruttive e dei materiali impiegati e purché di pari o maggiore efficacia sul piano della sistemazione del suolo e della regimazione delle acque.



ART. 33 - EDIFICI DI RILEVANTE PREGIO STORICO-ARCHITETTONICO ESTERNI ED INTERNI AI SISTEMI INSEDIATIVI

1. Sono aree ed immobili dichiarati espressamente di notevole interesse pubblico quelli di cui al seguente elenco, puntualmente individuati nella Tav. C.5.1.3 (Vincoli ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004) :

a) Beni areali :

1-La Rocca o Castello Corsini;

8- Piazza Montanelli*

10-Piazza Donnini*

(* = tutela indiretta)

b) Beni puntuali :

2-Portineria e Uffici del Complesso Ospedaliero;

3-Chiesa di San Giovanni Battista;

4-Convento della Vergine e pertinenze;

5-Circolo dei Signori ovvero Caserma dei Carabinieri ovvero Vecchio Circolo Liberty;

6-Santuario della Madonna delle Vedute;

7-Monumento a Giuseppe Montanelli;

9-Ponte di Cappiano e Immobili contigui;

11-Villa Lensi;

12-Pieve di Santa Maria, Campanile, casa colonica e Compagnia;

13-Complesso Parrocchiale di San Pietro Apostolo;

14-Chiesa, Campanile e Canonica del complesso immobiliare di San Pierino.

2. Per i suddetti immobili vale la disciplina del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i.

3. Per siti e manufatti di interesse storico si intendono i piccoli complessi edilizi, anche rurali, le singole unità di spazio, cioè le singole unità edilizie e le singole unità di spazio scoperto autonome, quali parchi e giardini nonché i singoli manufatti edilizi, aventi un riconoscibile interesse storico-artistico, storico-architettonico, storico-testimoniale di cui devono essere conservate le caratteristiche morfologiche, strutturali, tipologiche e formali.

4. Gli interventi di trasformazione ammissibili e le utilizzazioni compatibili devono essere finalizzati alla tutela, conservazione e valorizzazione di tali manufatti.

5. Il Regolamento Urbanistico potrà individuare ulteriori siti e manufatti meritevoli di tutela.

6. Gli atti di governo del territorio dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

a) consentire interventi di recupero degli edifici esistenti nel rispetto delle caratteristiche storiche, architettoniche e tipologiche evidenziate dal quadro conoscitivo.

b) ammettere, nelle aree di pertinenza degli edifici, la realizzazione di spazi attrezzati per pubblica utilità o per attività ricreative, nonché di accessi o recinzioni a condizione che non siano pregiudicate l'integrità e la leggibilità della struttura paesaggistica e insediativa e non sia alterata la trama della viabilità storica.

c) ammettere limitati incrementi volumetrici sugli edifici di civile abitazione, solo previa verifica di compatibilità urbanistica, paesistica e per esigenze di adeguamento igienico-sanitario e funzionale.



- d) Il Regolamento Urbanistico deve, anche con specifici approfondimenti del quadro conoscitivo:
- 1) verificare l'integrità del contesto territoriale ed insediativo, la consistenza e lo stato di conservazione dei manufatti edilizi e degli altri elementi che presentano interesse documentario, articolare un quadro normativo riferito al valore degli elementi classificati che stabilisca le modalità di tutela degli elementi di pregio al fine di garantirne la conservazione;
 - 2) definire la disciplina degli interventi ammissibili sui manufatti e sul suolo di loro pertinenza, al fine di garantire la tutela degli elementi di pregio, della tessitura agricola, dei percorsi, del reticolo idrografico, delle sistemazioni vegetazionali, della viabilità podereale.
7. Le modifiche all'elenco degli edifici di rilevante pregio di cui al precedente comma da 3, conseguenti agli approfondimenti di dettaglio in sede di Regolamento Urbanistico, non costituiscono variante al Piano Strutturale ma sono approvate dal Consiglio Comunale, ai sensi dell'Art. 3.

ART. 34 - EMERGENZE VEGETAZIONALI PUNTUALI ED AREALI

1. Per emergenze vegetazionali si intendono quegli elementi areali e puntuali di pregio o di assoluto interesse scientifico presenti sul territorio.
2. Questi elementi sono costituiti da intere cenosi, microstazioni o singoli individui che sono riconosciuti come di interesse e/o protetti dalla L.R. n. 56/2000 oppure presentano caratteri di assoluta eccezionalità per dimensioni o per la loro singolare collocazione o perché relitte di epoche con climi differenti dall'attuale e conservatisi in particolari e delicatissimi ambienti.
3. Le emergenze vegetazionali areali sono costituite da quei boschi che ad oggi si trovano nelle stazioni basse o intermedie, dal punto di vista altimetrico, dei vallini e che presentano ancora un alto grado di naturalità. In particolare si individuano:
 - a) boschi decidui igrofilo, quali le ontanete di ontano nero (*Alnus glutinosa*) e mesoigrofilo con farnia (*Quercus robur*), rovere (*Quercus petraea*) e carpino bianco (*Carpinus betulus*) nei quali trovano rifugio specie erbacee relitte di notevole valore biogeografico oltre che di interesse regionale e/o protette;
 - b) aree boscate in cui è presente il faggio (*Fagus sylvatica*) presso i vallini che confluiscono nel Lago delle Docce;
 - c) boschi decidui mesofili di tiglio selvatico (*Tilia cordata*);
 - d) diverse stazioni a sfagno: la sfagneta della Sammartina, la sfagneta della valle del Rio Rimoro, le due sfagnete della Val Grande, la sfagneta dell'alta Val di Lischeto presso Molin del Topo;
4. Le emergenze vegetazionali puntuali sono costituite dai seguenti elementi puntuali di pregio:
 - a) i faggi (*Fagus sylvatica*) nel vallino delle Docce a sud-est di Querce, laddove è possibile altresì rinvenire l'esemplare di faggio altimetricamente tra i più bassi d'Italia (17 m s.m.);
 - b) il tiglio selvatico monumentale (*Tilia cordata*), presente nella stessa Val Grande e nella stessa condizione sopraccitata, con in più altre stazioni sparse di tiglio selvatico;



- c) la cerrosughera (*Quercus crenata*) monumentale presente alla testata della Val Grande a nord-ovest di Pinete e inclusa in un bosco a progressiva invasione di Robinia pseudacacia;
 - d) stazioni sparse di sarello (*Carex elata*) presenti in corrispondenza di aree umide lacustri presso alcuni vallini;
 - e) stazioni isolate di *Osmunda regalis* che si rinvencono in aree umide puntiformi.
5. Gli atti di governo del territorio dovranno rispettare le seguenti prescrizioni ed indirizzi:
- a) tutti gli interventi dovranno essere in accordo con gli indirizzi e le prescrizioni proposti dal SIR delle Cerbaie, dalla vigente Legge Forestale della Toscana n. 39/2000 e dal relativo Regolamento;
 - b) dovranno essere previste azioni di concertazione con i proprietari e un accurato controllo del territorio e delle domande o dichiarazioni di intervento presentate dai proprietari stessi attraverso gli organi competenti;
 - c) dovranno essere seguite in modo accurato le linee di indirizzo dettate per i boschi in cui ricadono;
 - d) procedere all'individuazione di particolari misure di conservazione e quando necessario, di vincolo per la difesa di elementi di grande pregio, a rischio di degrado o scomparsa;
 - e) saranno da valutare interventi di vincolo e recisione degli elementi che potrebbero essere studiati per i casi più gravi, come per la drosera nel vallino della Sammartina o per altre sfagnete.
 - f) Dovranno inoltre essere rispettate le seguenti linee di intervento di carattere generale e selvicolturale:
 - 1) mantenimento degli habitat e del caratteristico assetto idrografico del vallini;
 - 2) favorire lo sviluppo di fustaie rispetto al ceduo;
 - 3) garantire nel ceduo una buona matricinatura ed elementi da destinare ad invecchiamento;
 - 4) conservazione delle tipologie forestali di pregio: boschi di rovere, ontanete, tigliete, querco-carpineti;
 - 5) misure di difesa e/o di vincolo per le microstazioni ed elementi puntuali a rischio in essi ricadenti;
 - 6) limitazione della diffusione di specie alloctone;
 - 7) favorire la diffusione delle specie quercine;
 - 8) controllo e intervento sulle popolazioni infestate di pino marittimo;
 - 9) controllo del carico delle popolazioni di ungulati;
 - 10) controllo su: progetti, attività selvicolturali, utilizzo dei macchinari forestali;
 - 11) creazione di percorsi per incentivare la fruibilità in favore di un sostenibile turismo verde.

ART. 35 - CORRIDOI ALBERATI

1. Per corridoi alberati si intendono quelle aree che garantiscono il movimento delle specie tra gli habitat e che contribuiscono in modo determinante alla loro conservazione.
2. Sono elementi lineari o sub-lineari, costituiti da formazioni vegetazionali erbacee, arboree e arbustive, di medie o grandi dimensioni ed età, di origine prevalentemente antropica; lo spessore



è variabile da alcuni metri a alcune decine di metri, oppure su sistemi costituiti da almeno due fila di alberi.

3. La composizione specifica è variabile e comprende sia specie vegetali che esulano dal contesto naturale tipico, sia elementi del tutto comuni, sia elementi di pregio in quanto in rarefazione.

4. In ambito urbano i corridoi si sviluppano lungo un tracciato stradale alberato. Le alberature stradali del centro urbano da ascrivere tra i corridoi ecologici di Fucecchio sono le seguenti:

- a) viale Colombo,
- b) via Marco Polo,
- c) via Fucecchiello,
- d) via delle Carbonaie,
- e) viale Gramsci,
- f) via Fratelli Rosselli,
- g) via Mazzini,
- h) via Tea,
- i) via Pacchi,
- j) tratto presso il cimitero comunale di Fucecchio sulla S.S. 436 Francesca Nord;
- k) via Romana-lucchese S.P. 15, frazione Galleno.

5. Gli atti di governo del territorio dovranno rispettare i seguenti indirizzi:

- a) per i corridoi in ambito extra urbano valgono le seguenti linee di intervento:
 - 1) mantenere le superfici attuali o ampliare quelle laterali;
 - 2) limitare la diffusione delle specie alloctone in particolare la Robinia pseudoacacia;
 - 3) pianificare di interventi regolari di controllo e manutenzione per la eliminazione di individui malati, o con stabilità compromessa soprattutto in prossimità dei corsi d'acqua dove è preferibile attraverso tagli selettivi il mantenimento di una vegetazione, soprattutto arborea densa ma allo stadio giovanile;
 - 4) favorire l'aumento di struttura garantendo quando possibile la stratificazione erbacea, arbustiva, arborea;
 - 5) mantenere i filari di siepi campestri;
 - 6) favorire la diffusione di specie arboree minori;
- b) per i corridoi in ambito urbano valgono le seguenti linee di intervento:
 - 1) mantenere la continuità degli elementi attuali;
 - 2) favorire l'utilizzo di specie autoctone;
 - 3) favorire lo sviluppo di filari di siepi campestri, quando possibile, da associare alla alberatura;
 - 4) prevedere la pianificazione di interventi regolari di controllo e manutenzione per la eliminazione di individui malati, o con stabilità compromessa;
 - 5) in caso di interventi di integrazione o sostituzione dell'esistente, le specie scelte dovranno essere fisiologicamente idonee all'ambiente urbano e compatibili con la conservazione delle infrastrutture adiacenti;
 - 6) utilizzare sistemi di illuminazione che rispettino le vigenti normative di prevenzione dell'inquinamento luminoso.

6. I corridoi alberati di progetto si classificano come invarianti strutturali a seguito della loro realizzazione.



ART. 36 - CONI VISIVI DI PREGIO E AMBITI DI INTERESSE PANORAMICO

1. Sono aree in cui il valore panoramico e paesaggistico d'insieme, costituito dalla connessione tra assetto agricolo, interventi insediativi e morfologia del territorio, ha assunto una configurazione compiuta determinando una forte rilevanza estetica del territorio stesso.
2. Il Piano Strutturale prevede la loro tutela e protezione al fine di mantenerne il valore panoramico quale elemento caratterizzante il territorio comunale.
3. Gli atti di governo del territorio dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:
 - a) dettare le regole per la realizzazione degli interventi, al fine di garantire e salvaguardare l'identità dei luoghi;
 - b) assicurare, per gli interventi consentiti, il rispetto del valore paesaggistico e panoramico tutelato, mediante la presentazione di uno studio di valutazione, allegato al progetto, che dovrà dimostrare il mantenimento e la conservazione del valore paesaggistico e panoramico d'insieme, indicando anche possibili alternative; gli stessi saranno sottoposti al parere della Commissione Comunale per il Paesaggio.

ART. 37 - CENTRI STORICI

1. Sono riconosciuti come invariati i centri storici del Capoluogo e di Ponte a Cappiano
2. Costituiscono elemento di invarianza oltre all'intero impianto urbano della parte storica del Capoluogo, le emergenze storiche ed architettoniche, gli elementi decorativi e di arredo urbano, i percorsi che costituiscono elementi significativi di fruizione dell'edificato di interesse storico, i coni visivi, l'identità storica del rapporto dimensionale fra edifici e spazi liberi anche con il ripristino di passaggi originari, il rapporto fra gli edifici presenti nel catasto Leopoldino con impianto simile all'attuale ed i relativi spazi di pertinenza, l'allineamento degli edifici con il fronte stradale, le parti pianificate storiche di impianto precedente alla seconda guerra mondiale, i parchi urbani, le relazioni fra l'edificato storico ed il paesaggio circostante.
3. Gli atti di governo del territorio dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:
 - a) Verificare le condizioni fisiche e l'integrità delle caratteristiche storiche, architettoniche ed ambientali degli edifici e del loro contesto, provvedendo ad una precisa e compiuta individuazione, in ragione della diversa scala grafica, di tutti gli edifici e manufatti di interesse storico, definendo idonee aree di pertinenza morfologica disposte attorno a tali manufatti.
 - b) Contenere apposita disciplina che:
 - 1) attraverso apposite schede normative, definisca le modalità d'intervento, articolate in relazione alla classificazione del valore, agli elementi architettonici, strutturali, distributivi e formali degli edifici e relativi spazi di pertinenza, le funzioni ammissibili e compatibili con la loro salvaguardia;
 - 2) detti specifiche norme per la salvaguardia formale dei prospetti degli edifici e per la riqualificazione di quelli sui quali sono stati effettuati interventi non corretti in relazione alle caratteristiche storico-tipologiche, con le indicazioni sulle finiture delle facciate relativamente agli intonaci, alle coloriture, alle gronde, alle aperture,



- alle coperture, ai serramenti, agli arredi per i quali si deve ricorrere esclusivamente all'uso di materiali tradizionali;
- 3) prescriva il mantenimento di tutti gli elementi anche parziali che rivestono interesse storico e documentario negli spazi pubblici e nelle pertinenze private che si affacciano su di essi, quali tabernacoli, fontane, pozzi, lapidi, sculture, rilievi, edicole, dipinti e simili, insegne, siti in ogni parte del territorio e ne preveda il restauro e la conservazione integrale, la riqualificazione degli spazi aperti interclusi, le funzioni ammissibili oltre a quella residenziale;
 - 4) preveda la realizzazione delle reti tecnologiche, compatibilmente con le normative vigenti, interrate o incassate nella muratura.
- c) non è ammessa la sostituzione delle pavimentazioni lastricate degli spazi pubblici per le quali è invece prescritto il restauro o il ripristino;
- d) è vietata l'eliminazione o la riduzione di superfici a verde sia pubbliche sia private; a tal fine si prescrive che i progetti edilizi siano corredati da appositi elaborati grafici relativi alle aree di pertinenza che documentino l'andamento altimetrico del terreno, la presenza di specie autoctone, l'indicazione delle opere previste.

ART. 38 - SITI ARCHEOLOGICI

1. Sono riconosciuti come invarianti le aree ed elementi di interesse archeologico indicati nella tavola delle invarianti.
2. Il Regolamento Urbanistico potrà individuare ulteriori siti meritevoli di tutela.
3. Il Piano Strutturale, prescindendo da criteri cronologici, tipologici ed estetico formali, individua 4 classi di siti archeologici:
 - a) Classe 1 - Aree a rischio archeologico; si tratta di aree in cui, nonostante l'assenza di tracce archeologiche di superficie, notizie di vecchi rinvenimenti, anche non più controllabili (materiali dispersi), o indicazioni topografiche e/o toponomastiche lasciano ipotizzare la presenza di resti archeologici in profondità.
 - b) Classe 2 - Siti di superficie esauriti; si tratta di rinvenimenti isolati o giacimenti di superficie consistenti in dispersioni di reperti mobili, senza strutture, in cui le raccolte di superficie hanno tendenzialmente esaurito la fonte archeologica.
 - c) Classe 3 – Siti di superficie non esauriti; tale classe comprende:
 - 3a - Giacimenti non esauriti dalle ricerche di superficie per i quali è consigliabile una intensificazione delle ricerche senza tuttavia provvedere a misure di prevenzione e tutela del sottosuolo;
 - 3b - Giacimenti di superficie consistenti in dispersioni di reperti mobili, senza strutture, in cui, nonostante le reiterate raccolte di superficie, il deposito non è esaurito (es. si verificano affioramenti di materiali ad ogni aratura) e può anche essere ipotizzata l'esistenza di una sedimentazione archeologica conservata in profondità.



- d) Classe 4 - Siti complessi con stratigrafie archeologiche conservate e/o strutture affioranti, o emersi in conseguenza di scavi, con conservazione documentata o presumibile della stratificazione archeologica .
4. Gli atti di governo del territorio, oltre a rispettare gli indirizzi previsti dal P.T.C.P. e le disposizioni della L. n. 109/2005 e s.m.i., dovranno rispettare i seguenti indirizzi:
- a) Siti di “Classe 1”, saranno da prevedere misure cautelative di tutela in caso di arature profonde o cambio di destinazione funzionale (attività edilizia od opere di urbanizzazione), con sorveglianza in corso d’opera;
 - b) Siti di “Classe 2”, in quanto siti esauriti, non sarà necessario provvedere a particolari misure di tutela;
 - c) Siti di “Classe 3a”, in quanto siti non esauriti, saranno da incentivare le ricerche, a tendenziale recupero esaustivo, senza tuttavia provvedere a misure di prevenzione e tutela del sottosuolo;
 - d) Siti di “Classe 3b”, in questo caso sarà necessario provvedere a misure di tutela, anche modulate (es., intensificazione delle ricognizioni di superficie, individuazione di eventuali aree di addensamento, saggi di scavo). In genere sarà da consigliare una limitazione della profondità delle lavorazioni agricole e, in caso di cambio di destinazione funzionale (da agricola ad insediativa), la programmazione di operazioni di salvataggio della documentazione archeologica.
 - e) Siti di “Classe 4”, in questi siti non sarà consentito costruire edifici (se non quelli necessari alla ricerca, alla protezione ed alla valorizzazione dei reperti), strade, infrastrutture, servizi interrati e manufatti tecnici esterni; in prossimità di queste aree i nuovi insediamenti dovranno essere realizzati con edilizia a basso consumo di suolo e rivolti alla conservazione e al rispetto dei caratteri dei luoghi; in generale le opere edilizie dovranno essere rivolte al ripristino di situazioni degradate rispetto ai caratteri originari dei luoghi.

ART. 39 - VIA FRANCIGENA

1. E’ riconosciuta come invariante la via Francigena, nel tratto individuato nei pressi della frazione di Galleno.
2. La via Francigena è rappresentativa della rete di fruizione storica del territorio fuceschiese, nonché espressione attuale di elevati livelli di armonia ed equilibrio con i contesti paesaggistici attraversati.
3. Nell’obiettivo generale di valorizzazione e conservazione dell’invariante, il Regolamento Urbanistico, al fine di garantirne la tutela, dovrà assicurare:
 - a) l’intangibilità del tracciato, da mantenersi nella configurazione attuale;
 - b) la garanzia della fruizione pubblica;
 - c) individuare la localizzazione di aree di sosta atte a consentire la fruizione dei paesaggi circostanti;
 - d) progettare sentieri pedonali e ciclabili che, anche diramandosi dal tracciato stesso, consentano la fruizione di beni storico-architettonici, paesaggistici e ambientali circostanti.



4. L'obiettivo generale di valorizzazione dell'invariante potrà essere perseguito mediante piani o progetti tendenti alla individuazione di nuovi tratti, incrementando la divulgazione dell'informazione sulla Via Francigena, onde assicurarne la promozione turistica, culturale ed ambientale, anche attraverso una specifica cartellonistica turistica.

5. Le trasformazioni fisiche da realizzarsi negli obiettivi della valorizzazione dell'invariante saranno consentite nei limiti fissati dalle seguenti prescrizioni:

- a) consentire esclusivamente le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria che non alterino la sezione ed il tracciato originari;
- b) realizzare aree di sosta utilizzando sedimi già esistenti, senza sbancamenti, movimenti di terra o contenimenti che alterino i rapporti esistenti tra sede viaria ed immediato contesto;
- c) realizzare piste ciclabili utilizzando il sedime stradale esistente oppure sentieri complanari anch'essi esistenti;
- d) consentire l'installazione di cartelli previsti dal Nuovo Codice della strada.

ART. 40 - POZZI PUBBLICI

1. Sono riconosciuti come invarianti i pozzi pubblici utilizzati per la gestione del servizio idrico integrato.

2. Intorno a pozzi, sorgenti e punti di presa, utilizzati per l'approvvigionamento idrico per il consumo umano, è istituita una zona di rispetto con estensione di raggio non inferiore a 200 metri dal punto di captazione o di presa. All'interno della suddetta zona, è istituita una fascia di tutela assoluta con estensione minima di 10 metri di raggio, adibita esclusivamente ad opere di captazione o presa ed a costruzioni/infrastrutture di servizio. La zona di tutela assoluta deve essere adeguatamente protetta, recintata e provvista di canalizzazione per l'allontanamento delle acque meteoriche.

3. Il Regolamento Urbanistico potrà estendere la zona di rispetto e la zona di tutela assoluta in relazione alla situazione locale di particolare vulnerabilità e rischio della risorsa, sulla scorta di adeguati studi e valutazioni.

4. Il Regolamento Urbanistico, nel rispetto della normativa vigente, potrà ammettere nella zona di rispetto, aree per ospitare strutture per impianti tecnologici connessi al trattamento e/o distribuzione della risorsa idrica. I volumi necessari ad ospitare tali attrezzature dovranno essere dimensionati contenendosi entro i limiti funzionali e dovranno essere realizzati con sistemi ed accorgimenti che tutelino la risorsa acqua.

5. Gli atti di governo del territorio dovranno rispettare le prescrizioni del D.Lgs. n.152/2006 e s.m.i., in particolare:

- a) Nelle zone di rispetto sono vietati l'insediamento dei seguenti centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività:
 - 1) la dispersione di fanghi ed acque reflue anche se depurate;
 - 2) l'accumulo di concimi organici o chimici, fertilizzanti o pesticidi;
 - 3) lo spandimento di concimi organici o chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture



compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;

- 4) la dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche o bianche provenienti da piazzali e strade;
 - 5) la realizzazione di aree cimiteriali;
 - 6) l'apertura di cave e pozzi, ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano o sono finalizzati alle variazioni dell'estrazione ed alla protezione quali-quantitativa della risorsa idrica;
 - 7) gestioni di rifiuti, le discariche di qualsiasi tipo, anche se controllate;
 - 8) lo stoccaggio di rifiuti, reflui, prodotti, sostanze chimiche pericolose, sostanze radioattive;
 - 9) i centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
 - 10) gli impianti di trattamento rifiuti;
 - 11) il pascolo e lo stazzo di bestiame;
 - 12) l'insediamento di fognature e pozzi perdenti.
 - 13) per gli insediamenti o le attività suddette preesistenti, ove possibile e comunque ad eccezione delle aree cimiteriali, sono adottate le misure per il loro allontanamento: in ogni caso deve essere garantita la loro messa in sicurezza.
 - 14) edilizia residenziale e relative opere di urbanizzazione;
 - 15) opere viarie, ferroviarie e in genere infrastrutture di servizio;
6. I pozzi non più utilizzati per l'approvvigionamento idrico dell'acquedotto, se non adeguatamente attrezzati come punti di controllo della falda (misura del livello e qualità delle acque) dovranno essere definitivamente tombati.

ART. 41 - EX COMPLESSI CIMITERIALI

1. Gli ex complessi cimiteriali rappresentano un sistema simbolico di aree storicamente adibite alla sepoltura, strettamente legate allo specifico percorso di antropizzazione del territorio di Fucecchio.
2. Sistemazioni, arredi e percorsi che caratterizzano questo sistema di centralità esprimono coerentemente il rapporto storicizzato edificio-suolo-paesaggio-usanze sociali, anche se la loro funzionalità originaria si è perduta e l'uso a scopi di sepoltura è stato soppresso, sovente per mere esigenze di natura funzionale.
3. Gli ex complessi cimiteriali sono soggetti a tutela nella loro consistenza materiale, culturale e simbolica, al ripristino degli elementi mancanti e alla loro valorizzazione in quanto testimonianza di un rapporto profondo tra abitanti e territorio.
4. Il Regolamento Urbanistico promuove strategie di inversione della diffusa tendenza alla rimozione dei segni della morte sul territorio, mettendo in relazione il sistema dei cimiteri con la necessità di rendere visibile il loro intrinseco valore storico-paesistico-culturale-simbolico, e le relazioni con altre funzioni e manufatti presenti sul territorio.
5. Gli atti di governo del territorio dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:
 - a) tutelare la funzione di spazio collettivo deputato a conservare e tramandare memorie individuali e comunitarie, in stretta relazione con i modi con cui il territorio circostante si è antropizzato;



- b) conservare ed incentivare l'eventuale proprietà pubblica;
- c) promuovere l'utilizzo di tali spazi per attività di pubblico interesse;
- d) conservare le pavimentazioni, recinti murari, cancellate d'ingresso, sistemazioni arboree costituite da individui adulti e a impianto preordinato, elementi di decoro e simbolici aventi rilevanza di memoria storica;
- e) conservare e salvaguardare gli spazi di uso collettivo (cappelle, camere mortuarie, guardiole, etc.), i percorsi interni e i viali d'accesso;
- f) mantenere le relazioni visuali di reciprocità con il paesaggio circostante;
- g) conservare e salvaguardare la presenza di lapidi, iscrizioni o manufatti artistici.

ART. 42 - STRADE REGIONALI

1. Sono quelle aree interessate dalla presenza della viabilità regionale, indispensabile alla risoluzione dei collegamenti principali all'interno del territorio regionale.
2. Il territorio comunale è interessato dall'attraversamento della Strada Regionale n. 436 Francesca, classificata, secondo il Nuovo Codice della Strada, quale "extraurbana secondaria".
3. Per la viabilità Regionale il Piano Strutturale assume gli obiettivi e le finalità del Piano di Indirizzo Territoriale, del Piano Regionale della Mobilità e della Logistica, del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale e del Codice della Strada.
4. Il Piano Strutturale individua per la Strada Regionale 436 un corridoio infrastrutturale finalizzato alla realizzazione di un possibile percorso alternativo all'attuale tracciato che attraversa la località di Botteghe, tale corridoio non ha per sua natura la caratteristica di vincolo espropriativo.
5. Per le aree interessate dal corridoio infrastrutturale di cui al comma 4, il Regolamento Urbanistico potrà indicare norme e prescrizioni al fine di garantire l'utilizzo agricolo dei terreni interessati senza pregiudicare l'attuabilità del corridoio stesso.

ART. 43 - STRADE PROVINCIALI

1. Sono quelle aree interessate dalla presenza della viabilità provinciale, che strutturano l'accessibilità al territorio comunale e si connettono alle reti stradali locali (Capoluogo e Frazioni).
2. Il territorio comunale è attraversato dalle seguenti strade Provinciali, classificate, secondo il Nuovo Codice della Strada, quali "extraurbane secondarie":
 - a) S.P. n. 6 "Valdinievole"
 - b) S.P. n. 11 "Pisana per Fucecchio"
 - c) S.P. n. 15 "Romana Lucchese"
 - d) S.P. n. 60 "Pesciatina"
 - e) S.P. n. 61 "di Poggio Adorno"
 - f) S.P. n. 111 "di Massarella"
3. Per la viabilità Provinciale il Piano Strutturale assume gli obiettivi e le finalità del Piano di Indirizzo Territoriale, del Piano Regionale della Mobilità e della Logistica e del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale.



CAPO 3 – SISTEMI E SOTTOSISTEMI TERRITORIALI

ART. 44 - DEFINIZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEI SISTEMI E SOTTOSISTEMI TERRITORIALI

1. Il territorio comunale si articola in ambiti geografici continui, che costituiscono un riferimento complesso per la definizione delle politiche territoriali. Tali ambiti, definiti Sistemi Territoriali, sono costituiti da un'insieme di aree che si qualificano per continuità territoriale, presentano strutture di sostanziale omogeneità per caratteristiche morfologiche, naturali ed artificiali, sono caratterizzati da un ordine interno e da coerenze facilmente riconoscibili.
2. I Sistemi Territoriali sono identificabili e classificabili tipologicamente in relazione alla specificità dei luoghi; in particolare il territorio comunale prevede l'articolazione in sei Sistemi Territoriali.
3. Ogni Sistema Territoriale si articola a sua volta in ambiti più specifici, a seconda delle maggiori o minori caratterizzazioni impresse dagli usi recenti, dai sistemi idrografici, dagli orientamenti dei versanti, da particolarità geomorfologiche, uso del suolo, insediamenti e dalla permanenza o persistenza di strutture antiche. Sono riconosciuti così quattordici sottosistemi territoriali che, sulla base delle caratteristiche di omogeneità riscontrate, costituiscono il riferimento per la valorizzazione e la tutela dell'integrità paesistica del territorio.
4. Il comune di Fucecchio è suddiviso nei seguenti Sistemi e Sottosistemi Territoriali:

1. SISTEMA DEL FIUME ARNO

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

2. SISTEMA COLLINARE DI MONTELLORI

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

3. SISTEMA DELLA PIANURA A NORD DELL'ARNO

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

4. SISTEMA DELLA PIANURA A SUD DELL'ARNO

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

5. SISTEMA DELLA PIANURA DEL PADULE

- 5.1. *Sottosistema dell'area Palustre*
- 5.2. *Sottosistema delle aree agricole di bonifica*

6. SISTEMA COLLINARE DELLE CERBAIE

- 6.1. *Sottosistema collinare delle Cerbaie a carattere insediativo*
- 6.2. *Sottosistema collinare delle Cerbaie a prevalente indirizzo agricolo*



6.3. Sottosistema collinare delle Cerbaie a prevalente indirizzo forestale

6.4. Sottosistema collinare delle Cerbaie a prevalente indirizzo agricolo pianeggiante

ART. 45 - SISTEMA DEL FIUME ARNO

1. Il Sistema Territoriale del fiume Arno è individuato dal sottosistema dell'alveo fluviale e da quello delle aree golenali che interessano la vasta fascia compresa all'interno degli argini, attualmente destinata ad usi prevalentemente agricoli, formata da orti e campi, argini e zone naturali.

2. L'intera area, di notevole delicatezza ambientale, soprattutto per quanto concerne il problema idrogeologico e le condizioni di rischio idraulico, si bilancia sul baricentro costituito dall'asta del fiume Arno che, nel tratto interessato, presenta un andamento meandriforme con scorci visuali sempre nuovi.

3. La regolamentazione degli usi e delle trasformazioni dei suoli e degli edifici e le utilizzazioni ammesse, in presenza di invarianti strutturali, è soggetta alle limitazioni previste dalle specifiche Invarianti

4. Per il Sistema del fiume Arno gli atti di governo del territorio, oltre a rispettare le prescrizioni di cui al precedente Art. 22, dovranno essere conformi agli indirizzi del P.I.T. e del P.T.C.P.; dovranno inoltre attenersi ai seguenti ulteriori indirizzi generali:

- a) rendere attuabili le previsioni del Piano di Bacino del fiume Arno-Stralcio di Rischio Idraulico, con particolare riferimento alla realizzazione del progetto relativo alla cassa di espansione di Roffia;
- b) tutelare e valorizzare l'ambiente e le risorse naturali in tutte le loro componenti, con particolare riguardo al miglioramento della qualità delle acque;
- c) garantire interventi di rinaturalizzazione e ripristino della vegetazione riparia, consolidamenti spondali secondo le tecniche di ingegneria naturalistica, predisposizione di sentieristica attrezzata sugli argini esistenti per favorire le tradizionali forme di fruizione e di percorrenza delle rive del fiume, nell'ambito del progetto generale del Parco Fluviale dell'Arno;
- d) assicurare la continuità del sistema funzionale della rete ecologica attraverso interventi di protezione ed integrazione dei corridoi ecologici e l'attuazione di misure rivolte alla conservazione e al rafforzamento delle matrici;
- e) prevedere l'utilizzo di tecniche eco-compatibili nelle attività agro-silvo-pastorali;
- f) dettare norme e modalità per il recupero delle aree estrattive e di lavorazione inerti dismesse con interventi di mitigazione dell'impatto sull'ambiente naturale;
- g) assicurare gli interventi di completamento del nuovo ponte sull'Arno, con conseguente alleggerimento del traffico veicolare sul ponte esistente;
- h) prevedere interventi di rifunionalizzazione del vecchio ponte per limitarne l'utilizzo a traffico locale, con la creazione di percorsi pedonali e ciclabili.



ART. 46 - SOTTOSISTEMA DELL'ALVEO FLUVIALE

1. Il sottosistema dell'alveo fluviale corrisponde al letto di scorrimento ed alle sponde delle acque del fiume Arno.
2. L'intero sottosistema possiede caratteristiche morfologiche naturali che consentono lo svilupparsi di formazioni vegetazionali caratteristiche sulle sponde, che ospitano specie volatili, anche nidificanti, in stretta connessione con il vicino Padule.
3. Nonostante il carico dell'apporto chimico ed organico che grava sull'intero corso del fiume, il tratto in esame presenta condizioni favorevoli alla presenza di diverse specie ittiche.
4. All'interno del sottosistema sono presenti, distinte per tipologia di risorsa, le seguenti invariati strutturali:
 - a) "Paesaggio e territorio rurale": reticolo idrografico, Art. 3 P.T.C.P. "aree sensibili", con visivi di pregio;
 - b) "Città ed insediamenti": siti archeologici;
 - c) "Infrastrutture per la mobilità": strada regionale.
5. Per il Sottosistema dell'alveo fluviale, gli atti di governo del territorio dovranno essere conformi alle previsioni dei sistemi funzionali e territoriali e agli indirizzi del P.I.T. e del P.T.C.P.; dovranno rispettare i seguenti ulteriori indirizzi:
 - a) escludere scarichi, depositi e tutte quelle opere che comportino comunque dissodamenti del terreno e di conseguenza maggiore erosione durante le piene;
 - b) sottoporre a disciplina le attività e le competizioni sportive, l'equitazione, la pesca ed ogni altra attività ricreativa e sportiva;
 - c) incentivare quegli interventi volti al recupero da ogni forma di degrado, anche attraverso l'inserimento di alberi ed arbusti propri dell'ambiente fluviale;
 - d) effettuare il consolidamento delle sponde, ove necessario, mediante l'utilizzo di materiali lignei, pietrosi, arborei.

ART. 47 - SOTTOSISTEMA DELLE AREE GOLENALI AGRICOLE

1. Il sottosistema delle aree golenali agricole comprende le aree comprese tra la ripa del fiume ed i suoi argini più esterni.
2. E' un'area molto ampia che può ricevere saltuariamente le acque del fiume stesso durante gli eventi alluvionali e svolgere così l'importante funzione idraulica di vaso di emergenza.
3. Caratteristica principale dei suoli di tale sottosistema è l'utilizzo a scopi prevalentemente agricoli, soprattutto a seminativo; ciò è dovuto essenzialmente alla loro elevata fertilità, derivata dalla naturale facilità con la quale la golena può essere sommersa dal corso d'acqua, e quindi di ricevere gran parte del suo materiale limoso presente in sospensione.
4. All'interno del sottosistema sono presenti, distinte per tipologia di risorsa, le seguenti invariati strutturali:
 - a) "Paesaggio e territorio rurale": reticolo idrografico, Art. 3 P.T.C.P. "aree sensibili", corridoi alberati, edifici di rilevante pregio storico-architettonico esterni ai sistemi insediativi, con visivi di pregio;
 - b) "Città ed insediamenti": pozzi pubblici;



- c) “Infrastrutture per la mobilità”: strada regionale.
5. Per il Sottosistema delle aree golenali agricole, gli atti di governo del territorio dovranno essere conformi alle previsioni dei sistemi funzionali e territoriali e agli indirizzi del P.I.T. e del P.T.C.P.; dovranno rispettare i seguenti ulteriori indirizzi:
- a) escludere nuove costruzioni, compresi annessi agricoli e serre;
 - b) consentire interventi di recupero sul patrimonio edilizio esistente, come previsto dalle norme tecniche del Piano di Bacino del fiume Arno, Stralcio Assetto Idrogeologico;
 - c) ammettere interventi di trasformazione dei sistemi colturali esistenti e ricomposizione fondiaria, solo se conseguenti ad obiettivi di razionalizzazione della produzione;
 - d) incentivare quegli interventi volti al recupero da ogni forma di degrado, localizzato o diffuso.

ART. 48 - SISTEMA COLLINARE DI MONTELLORI

1. Il Sistema Territoriale collinare di Montellori è individuato dalla porzione collinare e pedecollinare di territorio facilmente riconoscibile e delimitata ad ovest dalla S.S. n. 436, a sud dalla Circonvallazione, ad est e nord dal confine comunale; comprende i Sottosistemi a carattere insediativo ed a prevalente indirizzo agricolo.
2. L’intera area, connotata da un notevole valore paesaggistico, è caratterizzata dalla presenza di seminativi, oliveti e vigneti, originariamente strutturata sulla base della forma di conduzione mezzadrile, presenta i caratteri tipici della campagna storica toscana per quanto concerne la conformazione orografica del terreno (territorio ondulato marcato dalla presenza di poggi ed aste vallive), i tipi colturali, la tipologia dell’edilizia rurale.
3. La regolamentazione degli usi e delle trasformazioni dei suoli e degli edifici e le utilizzazioni ammesse, in presenza di invarianti strutturali, è soggetta alle limitazioni previste dal Titolo II, capo II “Invarianti strutturali”.
4. Per il Sistema collinare di Montellori, gli atti di governo del territorio dovranno essere coerenti alle direttive di cui agli articoli 21, 22 e 24 ed alle prescrizioni di cui agli articoli 23 e 25 della disciplina del P.I.T., e conformi agli indirizzi del P.T.C.P.; dovranno rispettare i seguenti ulteriori indirizzi:
 - a) alleggerire il traffico sulla S.R. n. 436 mediante l’individuazione di un tracciato alternativo;
 - b) potenziare il servizio acquedottistico e fognario;
 - c) integrare la cassa di espansione ai piedi della collina di Montellori con il sistema degli spazi a verde attrezzato;
 - d) ammettere modesti incrementi volumetrici sugli edifici di civile abitazione, solo previa verifica di compatibilità urbanistica, paesistica e per esigenze di adeguamento igienico-sanitario e funzionale.



ART. 49 - SOTTOSISTEMA COLLINARE DI MONTELLORI A CARATTERE INSEDIATIVO

1. Il Sottosistema a carattere insediativo comprende quelle parti del territorio comunale occupate dall'insediamento urbano che per il sistema di Montellori, partendo da nord, è individuato dagli abitati situati ad est della S.R. n. 436 ed a nord della S.P. n. 11 circonvallazione di Fucecchio: Podere Vallebuia, Botteghe, tratti iniziali di via Valpinzana e via delle Fornaci.
2. Gli insediamenti Podere Vallebuia e la parte est di Botteghe, risultano originati in periodi abbastanza recenti, sulla viabilità o da piani di lottizzazione; gli insediamenti su via Valpinzana e via delle Fornaci hanno invece un'origine rurale, di fondovalle il primo, di crinale il secondo.
3. Entrambe le tipologie di insediamento, sono costituite da edifici residenziali e, eccetto l'insediamento di via delle Fornaci, non presentano particolari caratteri identificativi, architettonici né morfologici, e risultano privi di una particolare relazione con il paesaggio circostante.
4. All'interno del sottosistema sono presenti, distinte per tipologia di risorsa, le seguenti invarianti strutturali:
 - a) "Città ed insediamenti": edifici di rilevante pregio storico-architettonico (solo su via delle Fornaci);
 - b) "Infrastrutture per la mobilità": strade regionali, strade provinciali.
5. Per il Sottosistema collinare di Montellori a carattere insediativo, gli atti di governo del territorio dovranno essere conformi alle previsioni dei sistemi funzionali e territoriali e agli indirizzi del P.I.T. e del P.T.C.P.; dovranno rispettare i seguenti ulteriori indirizzi:
 - a) valorizzare il carattere socio-economico, morfologico e paesistico di ciascun insediamento;
 - b) riqualificare il tessuto edilizio esistente attraverso operazioni di ridisegno degli spazi pubblici, l'incremento della qualità e quantità dei servizi;
 - c) definire le norme per la redazione di un Piano del Verde e della manutenzione;
 - d) ridefinire l'immagine degli insediamenti connessa con gli elementi al contorno, anche attraverso l'utilizzo di aree disponibili per ricucire il tessuto edilizio esistente a destinazione residenziale;
 - e) ammettere, nel rispetto della funzione residenziale, tutte le funzioni con essa compatibili, in particolare servizi e attrezzature, attività terziarie, commerciali di vicinato e artigianali di piccole dimensioni, ivi comprese le funzioni turistico - ricettive.

ART. 50 - SOTTOSISTEMA COLLINARE DI MONTELLORI A PREVALENTE INDIRIZZO AGRICOLO

1. Il Sottosistema comprende quelle parti del Sistema Territoriale Collinare di Montellori costituite da terreni a prevalente indirizzo agricolo.
2. L'intero sottosistema presenta caratteristiche tipiche del classico paesaggio toscano, con presenza di un patrimonio edilizio di notevole valore storico- architettonico costituito da case isolate, ville, fattorie, collegate da una storica rete podereale.
3. Il tessuto agrario, piuttosto vario, è costituito da oliveti e vigneti alternati a macchie di boschi di latifoglie sui versanti collinari, campi coltivati a seminativo sui versanti pedecollinari e sui fondovalle.



4. All'interno del sottosistema sono presenti, distinte per tipologia di risorsa, le seguenti invarianti strutturali:

- a) "Paesaggio e territorio rurale": reticolo idrografico, laghi ed invasi, boschi, ciglionamenti, edifici di rilevante pregio storico-architettonico esterni ai sistemi insediativi, corridoi alberati, con visivi di pregio;
- b) "Città ed insediamenti": siti archeologici;
- c) "Infrastrutture per la mobilità": strada regionale, strada provinciale.

5. Per il Sottosistema collinare di Montellori a prevalente indirizzo agricolo, gli atti di governo del territorio dovranno essere conformi alle previsioni dei sistemi funzionali e territoriali e agli indirizzi del P.I.T. e del P.T.C.P.; dovranno rispettare i seguenti ulteriori indirizzi:

- a) salvaguardare e valorizzare gli elementi del paesaggio agricolo caratterizzati da forme tradizionali di antropizzazione del territorio quali percorsi rurali, strade vicinali e poderali, vegetazione riparia, siepi di delimitazione degli appezzamenti, sistema dei fossi di scolo ecc..
- b) prevedere l'utilizzo di tecniche eco-compatibili nelle attività agro-silvo-pastorali;
- c) garantire la continuità del sistema funzionale della rete ecologica attraverso interventi di protezione ed integrazione dei corridoi ecologici e l'attuazione di misure rivolte alla conservazione e al rafforzamento delle matrici;
- d) recuperare il patrimonio edilizio esistente a scopi residenziali e di servizio all'uso turistico-ricettivo del territorio, con la valorizzazione delle risorse naturalistiche e la tutela delle aree di pregio.

ART. 51 - SISTEMA DELLA PIANURA A NORD DELL'ARNO

1. Il Sistema Territoriale della pianura a nord dell'Arno, è individuato partendo da nord in senso antiorario, dal confine comunale con Cerreto Guidi, dalla viabilità podereale parallela al corso del canale Usciana, coincidente con il limite sud dell'area contigua, l'argine del canale Usciana, il confine comunale con Santa Croce sull'Arno, la S.P. n. 11, la S.R. n. 436; comprende i Sottosistemi a carattere insediativo ed a prevalente indirizzo agricolo.

2. Il Sistema, che comprende l'intero Capoluogo, porzioni di Ponte a Cappiano e Le Botteghe, è caratterizzato da una densa urbanizzazione residenziale e produttiva, dalla presenza del centro storico, da aree agricole produttive residue e da una buona dotazione infrastrutturale e di servizi. Inoltre, sono presenti aree industriali residue, zone ed edifici industriali dismessi, interclusi nel tessuto insediativo a prevalente carattere residenziale.

3. La regolamentazione degli usi e delle trasformazioni dei suoli e degli edifici e le utilizzazioni ammesse, in presenza di invarianti strutturali, è soggetta alle limitazioni previste dal Titolo II, capo II "Invarianti strutturali".

4. Per il Sistema della pianura a nord dell'Arno, gli atti di governo del territorio dovranno essere conformi agli indirizzi del P.I.T. e del P.T.C.P.; dovranno rispettare i seguenti ulteriori indirizzi:

- a) Individuare un tracciato alternativo alla S.R. n. 436 e alla strada Provinciale Fiorentina, per l'alleggerimento del traffico sui tratti esistenti;
- b) Ottimizzare il rapporto tra percorsi del trasporto pubblico e generatori di traffico;



- c) Ottimizzare il sistema dei parcheggi, con la realizzazione di aree pedonali e l'individuazione di appositi parcheggi in adiacenza al centro storico, con un ridimensionamento massimo dell'uso del mezzo privato;
- d) Completare e migliorare la viabilità, riducendo l'inquinamento atmosferico ed acustico mediante la redazione di un Piano del Traffico;
- e) Potenziare le attrezzature per l'istruzione e l'infanzia;
- f) trasferire le funzioni industriali (conciarie) di via delle Confina, in un contesto più compatibile, potenziando le aree produttive esistenti;
- g) potenziare gli spazi sportivi e ricreativi nell'area circostante la piscina, come attrattiva commerciale sull'asse Santa Croce – Fucecchio;
- h) ammettere limitati incrementi volumetrici sugli edifici di civile abitazione, solo previa verifica di compatibilità urbanistica, paesistica e per esigenze di adeguamento igienico-sanitario e funzionale;
- i) Garantire la continuità del sistema funzionale della rete ecologica attraverso interventi di protezione ed integrazione dei corridoi ecologici e l'attuazione di misure rivolte alla conservazione e al rafforzamento delle matrici.

ART. 52 - SOTTOSISTEMA DELLA PIANURA A NORD DELL'ARNO A CARATTERE INSEDIATIVO

1. Il sottosistema a carattere insediativo, include tre tipologie di abitato: il primo individuato dal Capoluogo; il secondo, costituito da porzioni dei centri abitati di Botteghe e Ponte a Cappiano; il terzo individuato dalle località Le Corti e Casa Cavallini.

2. L'insediamento del Capoluogo, è costituito da quella parte di territorio, sia di impianto storico che recente, caratterizzato da un tessuto edilizio compatto, delimitato dalla S.P. n.11 e da via di Fucecchiello, e da un tessuto più disgregato, lungo l'asse Santa Croce-Fucecchio; gli insediamenti di Botteghe e Ponte a Cappiano risulta originato in periodi abbastanza recenti sulla viabilità o da piani di lottizzazione; gli insediamenti delle località Le Corti e C.Cavallini hanno invece un'origine rurale.

3. Il sottosistema insediativo del Capoluogo, che risulta densamente abitato, concentra tutti i principali servizi amministrativi ed attrezzature pubbliche (ospedale, scuole, uffici pubblici); comprende inoltre la maggior parte delle aree industriali del comune, che vanno ad inglobare anche la porzione residenziale di Ponte a Cappiano. Ne risultano notevoli incongruenze dovute alla presenza di intere aree industriali residue (via delle Confina) e di zone ed edifici industriali dismessi interclusi nel tessuto insediativo. Il sottosistema insediativo del centro abitato di Botteghe è caratterizzato da edilizia prevalentemente produttiva, che costituisce il secondo polo industriale in ordine di importanza, dell'intero territorio comunale. Gli insediamenti di Le Corti e C.Cavallini risultano invece esclusivamente a carattere residenziale, con la incongrua presenza di un complesso industriale dismesso costituito dalla ex fabbrica di colla.

4. All'interno del sottosistema sono presenti, distinte per tipologia di risorsa, le seguenti invarianti strutturali:

- a) "Paesaggio e territorio rurale": reticolo idrografico, laghi ed invasi, Art. 3 P.T.C.P., corridoi alberati, con visivi di pregio;
- b) "Città ed insediamenti": centri storici, siti archeologici; edifici di rilevante pregio storico-architettonico interni ai sistemi insediativi;



- c) “Infrastrutture per la mobilità”: strada regionale, strada provinciale.
5. Per il Sottosistema della pianura a nord dell’Arno a carattere insediativo, gli atti di governo del territorio dovranno essere conformi alle previsioni dei sistemi funzionali e territoriali e agli indirizzi del P.I.T. e del P.T.C.P.; dovranno rispettare i seguenti ulteriori indirizzi:
- a) predisporre per i centri storici del Capoluogo e di Ponte a Cappiano, incentivi finanziari finalizzati all’acquisto ed al recupero di unità abitative con particolare attenzione alla qualità degli interventi, evitando i recuperi ad uso abitativo dei fondi commerciali;
 - b) Assicurare per l’edilizia residenziale il mantenimento ed il miglioramento qualitativo dell’assetto esistente, con previsione degli incrementi rispondenti alle diverse tipologie di domanda abitativa;
 - c) Migliorare e riqualificare gli spazi urbani di vita e di relazione, valorizzando il verde pubblico, le piazze ed eliminando le barriere architettoniche;
 - d) Dettagliare le norme per la redazione di un Piano del Verde e della manutenzione;
 - e) Riqualificare le aree: zona conciarica di via delle Confina, ex Saffa, ex Macelli, ex Mulino Borgioli e via Ugo Foscolo, attraverso la loro riutilizzazione e trasformazione con funzioni compatibili al contesto in cui sono inserite (commerciale, residenziale, terziario avanzato e servizi);
 - f) Promuovere le attività commerciali mediante interventi di arredo urbano e segnaletica coordinata e programmi integrati di rivitalizzazione di tutta la rete commerciale;

ART. 53 - SOTTOSISTEMA DELLA PIANURA A NORD DELL’ARNO A PREVALENTE INDIRIZZO AGRICOLO

1. Il Sottosistema comprende quelle parti del Sistema Territoriale della pianura a Nord dell’Arno costituite da terreni a prevalente indirizzo agricolo; è individuato dalle zone ad ovest al confine con il Comune di Santa Croce sull’Arno ed a nord est con il limite sud dell’area contigua.
2. La porzione ad ovest presenta zone con medie flessibilità d’uso agricolo e caratteristiche morfologiche del suolo che consentono una buona produttività; nel tempo tali caratteristiche sono state affiancate da attività di natura extra-agricola, comportando la modifica della struttura economica ed insediativa che, trasformandosi, si è legata quasi esclusivamente alla residenza. La porzione situata al margine nord, è caratterizzata da suoli dotati di elevata fertilità, con la presenza sporadica di edifici residenziali di origine rurale.
3. Il tessuto agrario, piuttosto uniforme, è costituito da una maglia larga di campi coltivati a seminativo.
4. All’interno del sottosistema sono presenti, distinte per tipologia di risorsa, le seguenti invarianti strutturali:
 - a) “Paesaggio e territorio rurale”: reticolo idrografico, laghi ed invasi, Art. 3 P.T.C.P., edifici di rilevante pregio storico-architettonico esterni ai sistemi insediativi, corridoi alberati;
 - b) “Città ed insediamenti”: siti archeologici, edifici di rilevante pregio storico-architettonico interni ai sistemi insediativi, ex complessi cimiteriali;
 - c) “Infrastrutture per la mobilità”: strada regionale, strada provinciale.



5. Per il Sottosistema della pianura a nord dell'Arno a prevalente indirizzo agricolo, gli atti di governo del territorio dovranno essere conformi alle previsioni dei sistemi funzionali e territoriali e agli indirizzi del P.I.T. e del P.T.C.P.; dovranno rispettare i seguenti ulteriori indirizzi:

- a) salvaguardare e valorizzare gli elementi del paesaggio agricolo caratterizzati da forme tradizionali di antropizzazione del territorio quali percorsi rurali, strade vicinali e poderali, vegetazione riparia, siepi di delimitazione degli appezzamenti, sistema dei fossi di scolo ecc..
- b) prevedere l'utilizzo di tecniche eco-compatibili nelle attività agro-silvo-pastorali.
- c) conservare il prevalente uso agricolo dell'ampia porzione nord del sottosistema a confine con l'analoga zona nel territorio comunale di S.Croce sull'Arno, quale importante presidio ecologico tra le aree produttive dei due comuni.

ART. 54 - SISTEMA DELLA PIANURA A SUD DELL'ARNO

1. Il Sistema Territoriale della Pianura a Sud dell'Arno è individuato partendo da sud in senso antiorario, dal confine comunale con San Miniato, dalla S.R. n. 436, dagli argini e dall'area golenale del fiume Arno; comprende i Sottosistemi a carattere insediativo ed a prevalente indirizzo agricolo.

2. Il Sistema, che comprende il centro abitato di San Pierino e l'area situata a sud dello stesso, è caratterizzato da una densa urbanizzazione principalmente residenziale, marginalmente produttiva, da aree agricole produttive residue ed da una buona dotazione di servizi ed infrastrutture, favoriti dalla vicinanza con lo svincolo di San Miniato della FI-PI-LI.

3. La regolamentazione degli usi e delle trasformazioni dei suoli e degli edifici e le utilizzazioni ammesse, in presenza di invarianti strutturali, è soggetta alle limitazioni previste dal Titolo II, capo II "Invarianti strutturali".

4. Per il Sistema della pianura a sud dell'Arno, gli atti di governo del territorio dovranno essere conformi agli indirizzi del P.I.T. e del P.T.C.P.; dovranno rispettare i seguenti ulteriori indirizzi:

- a) assicurare la continuità del sistema funzionale della rete ecologica attraverso interventi di protezione ed integrazione dei corridoi ecologici e l'attuazione di misure rivolte alla conservazione e al rafforzamento delle matrici;
- b) completare e migliorare la viabilità, riducendo l'inquinamento atmosferico ed acustico mediante la redazione di un Piano del Traffico;
- c) potenziare la qualità e la quantità dei servizi, con particolare attenzione al sistema idrico integrato;
- d) prevedere interventi di rifunionalizzazione del vecchio ponte per limitarne l'utilizzo al traffico locale, con la creazione di percorsi pedonali e ciclabili, successivamente all'ultimazione del nuovo ponte;
- e) favorire l'attuazione delle previsioni del vigente Piano di Bacino del fiume Arno-Stralcio di Rischio Idraulico, con particolare riferimento alla realizzazione del progetto relativo alla cassa di espansione di Roffia;
- f) ottimizzare il rapporto tra percorsi del trasporto pubblico e generatori di traffico;
- g) valorizzare l'area ubicata al confine con il Comune di San Miniato e nei pressi della superstrada FI-PI-LI per nuovi insediamenti produttivi ad alta tecnologia, ricettivi, terziario avanzato e commerciali;



- h) ammettere limitati incrementi volumetrici sugli edifici di civile abitazione, solo previa verifica di compatibilità urbanistica, paesistica e per esigenze di adeguamento igienico-sanitario e funzionale.

ART. 55 - SOTTOSISTEMA DELLA PIANURA A SUD DELL'ARNO A CARATTERE INSEDIATIVO

1. Il sottosistema insediativo include due tipologie: la prima è quella costituita dal centro abitato di San Pierino, la seconda è quella localizzata a sud del territorio comunale, tra la via Saminiatese ed il confine con il Comune di San Miniato.
2. La prima tipologia, a carattere prettamente residenziale, è costituita dal nucleo originario e più antico dell'abitato di San Pierino, generato dalla via Saminiatese e sviluppatosi più recentemente in direzione sud-ovest sulle ortogonali e parallele alla stessa; la seconda, di più recente formazione, è a prevalente carattere produttivo e di servizi.
3. Il centro abitato di San Pierino, che costituisce la più importante e naturale area di espansione del Capoluogo, concentra i principali servizi e le attrezzature pubbliche del Sistema. Inoltre, sono presenti edifici industriali residui e dismessi, interclusi nel tessuto insediativo a prevalente carattere residenziale.
4. All'interno del sottosistema sono presenti, distinte per tipologia di risorsa, le seguenti invariati strutturali:
 - a) "Paesaggio e territorio rurale": Art. 3 P.T.C.P., corridoi alberati urbani, con visivi di pregio;
 - b) "Città ed insediamenti": siti archeologici, pozzi pubblici, edifici di rilevante pregio storico-architettonico interni ai sistemi insediativi;
 - c) "Infrastrutture per la mobilità": strada regionale.
5. Per il Sottosistema della pianura a sud dell'Arno a carattere insediativo, gli atti di governo del territorio dovranno essere conformi alle previsioni dei sistemi funzionali e territoriali e agli indirizzi del P.I.T. e del P.T.C.P.; dovranno rispettare i seguenti ulteriori indirizzi:
 - a) assicurare per l'edilizia residenziale il mantenimento ed il miglioramento qualitativo dell'assetto esistente, con previsione degli incrementi rispondenti alle diverse tipologie di domanda abitativa;
 - b) ridefinire l'immagine degli insediamenti connessa con gli elementi al contorno, anche attraverso l'utilizzo di aree disponibili per ricucire il tessuto edilizio esistente;
 - c) definire le norme per la redazione di un Piano del Verde e della manutenzione;
 - d) migliorare e riqualificare gli spazi urbani di vita e di relazione, valorizzando il verde pubblico, le piazze ed eliminando le barriere architettoniche.

ART. 56 - SOTTOSISTEMA DELLA PIANURA A SUD DELL'ARNO A PREVALENTE INDIRIZZO AGRICOLO

1. Il Sottosistema comprende quelle parti del Sistema Territoriale della pianura a sud dell'Arno costituite da terreni a prevalente indirizzo agricolo; è individuato tra il limite del centro abitato di San Pierino ed il confine comunale con San Miniato.



2. Il Sottosistema è caratterizzato da vaste superfici coltivate a seminativo, viabilità locale e poderale, edilizia di origine rurale e nuclei sparsi.
3. Il tessuto agrario, che giace su morfologia pianeggiante, attraversato da alcuni rii e fossi ad uso agricolo con decisi caratteri antropici, riveste modesto valore ecologico, ed è caratterizzato da una complessiva monotonia del paesaggio per ridotta variabilità di colture e di elementi arborei campestri.
4. All'interno del sottosistema sono presenti, distinte per tipologia di risorsa, le seguenti invarianti strutturali:
 - a) "Paesaggio e territorio rurale": reticolo idrografico, Art. 3 P.T.C.P., edifici di rilevante pregio storico-architettonico esterni ai sistemi insediativi, corridoi alberati extraurbani, con visivi di pregio;
 - b) "Infrastrutture per la mobilità": strada regionale.
5. Per il Sottosistema della pianura a sud dell'Arno a prevalente indirizzo agricolo, gli atti di governo del territorio dovranno essere conformi alle previsioni dei sistemi funzionali e territoriali e agli indirizzi del P.I.T. e del P.T.C.P.; dovranno rispettare i seguenti ulteriori indirizzi:
 - a) Salvaguardare e valorizzare gli elementi del paesaggio agricolo caratterizzati da forme tradizionali di antropizzazione del territorio quali percorsi rurali, strade vicinali e poderali, vegetazione riparia, siepi di delimitazione degli appezzamenti, sistema dei fossi di scolo ecc..
 - b) Prevedere l'utilizzo di tecniche eco-compatibili nelle attività agro-silvo-pastorali.

ART. 57 - SISTEMA DELLA PIANURA DEL PADULE

1. Il Sistema Territoriale della Pianura del Padule è individuato dal perimetro della Riserva Naturale del Padule di Fucecchio e della relativa area contigua.
2. Il sistema comprende sia la zona di bonifica del padule, sia l'area palustre, ed è caratterizzato dall'assenza di insediamenti e da una rete scolante a maglia stretta; la zona di bonifica si presenta lavorata a seminativo, mentre quella palustre, di elevato interesse naturalistico ed ambientale, è contraddistinta dalla forte presenza di specchi d'acqua.
3. La regolamentazione degli usi e delle trasformazioni dei suoli e degli edifici e le utilizzazioni ammesse, in presenza di invarianti strutturali, è soggetta alle limitazioni previste dal Titolo II, capo II "Invarianti strutturali".
4. Per il Sistema della pianura del Padule, gli atti di governo del territorio dovranno essere conformi agli indirizzi del P.I.T. e del P.T.C.P.; dovranno rispettare i seguenti ulteriori indirizzi:
 - a) Assicurare la continuità del sistema funzionale della rete ecologica attraverso interventi di protezione ed integrazione dei corridoi ecologici e l'attuazione di misure rivolte alla conservazione e al rafforzamento delle matrici;
 - b) Tutelare e valorizzare l'ambiente e le risorse naturali in tutte le loro componenti, con particolare riguardo al miglioramento della qualità delle acque;
 - c) Sviluppare le potenzialità turistiche con attività eco-compatibili, legate al recupero di attività artigianali di tradizione locale o comunque connesse all'utilizzo delle risorse locali;



- d) Migliorare il rapporto uomo-natura, mediante l'incentivazione delle attività culturali, promozionali, educative collegate alla fruizione ambientale sostenibile, e attraverso una corretta utilizzazione delle risorse naturali.

ART. 58 - SOTTOSISTEMA DELL'AREA PALUSTRE

1. Il Sottosistema dell'area Palustre, di forma pressappoco triangolare, fa parte dell'ampio bacino del Padule di Fucecchio e ricade presso il confine nord-orientale del Comune, con uno sviluppo in direzione nord-sud.
2. Il sottosistema è caratterizzato da superfici pianeggianti, dal Canale del Capannone e dalla forte presenza di specchi d'acqua; è un'area di grande importanza floristica e vegetazionale, e presenta specie relitte e aspetti ormai rari di vegetazione idrofita ed elofita, importante per la sosta dei migratori. Fa parte del limite meridionale dell'area di diffusione in Europa di numerose specie di invertebrati paludicoli.
3. L'area, per le sue caratteristiche, è inclusa nel Sito di Importanza Regionale del Padule di Fucecchio (S.I.R. – codice 34); è altresì riconosciuta come “S.I.C. – Sito di Importanza Comunitaria” con Decreto 05.07.2007 del Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare. Con lo stesso Decreto il S.I.R. n. 34 “Padule di Fucecchio” è inserito nell'elenco delle “Z.P.S. – Zone di Protezione Speciale”.
4. All'interno del sottosistema sono presenti, distinte per tipologia di risorsa, le seguenti invariati strutturali:
 - a) “Paesaggio e territorio rurale”: reticolo idrografico, laghi e invasi, Art. 3 P.T.C.P., boschi, Art. 10 P.T.C.P., Art. 11 P.T.C.P., S.I.R. Padule di Fucecchio, Riserva Naturale Provinciale del Padule di Fucecchio, Art. 9 P.T.C.P., corridoi alberati extraurbani, con visivi di pregio;
 - b) “Infrastrutture per la mobilità”: strada provinciale.
5. Per il Sottosistema dell'area Palustre, gli atti di governo del territorio dovranno essere conformi alle previsioni dei sistemi funzionali e territoriali e agli indirizzi del P.I.T. e del P.T.C.P.; dovranno rispettare i seguenti ulteriori indirizzi:
 - a) Recuperare e ricostruire ove necessario e mantenere le associazioni vegetazionali caratteristiche dell'ambiente palustre, comprese le aree di bosco planiziale e le alberature lungo gli argini principali, nonché il controllo sulla diffusione delle alofite e di eventuali specie esotiche infestanti;
 - b) Conservare le caratteristiche naturali dell'area attraverso il controllo delle specie animali aliene che possono compromettere la salvaguardia dell'ecosistema tutelato;
 - c) Recepire le proposte di ampliamento degli attuali limiti della Riserva, al fine di estendere l'area di conservazione integrale degli habitat palustri;
 - d) Ricostruire ove necessario e mantenere l'ambiente favorevole alla sosta ed alla permanenza della fauna selvatica, ornitica, ittica, della fauna minore autoctona anche attraverso l'ottimizzazione dei livelli minimi estivi delle acque.

ART. 59 - SOTTOSISTEMA DELLE AREE AGRICOLE DI BONIFICA

1. Il Sottosistema delle aree agricole di bonifica comprende le aree adiacenti al Sottosistema palustre e al Canale Maestro e di Usciana.
2. Il Sottosistema presenta caratteri morfologico-funzionali omogenei, costituiti dalla conformazione orografica di pianura, dai seminativi con rete scolante a maglia stretta e dal Canale Usciana, con l'emergenza storico-paesaggistica costituita dal Ponte Mediceo di Ponte a Cappiano; originariamente faceva parte della zona "umida" del Padule, successivamente bonificata per colmata e destinata all'agricoltura.
3. Tale sottosistema, per la sua collocazione geografica, e per la sua originaria appartenenza al Padule, assume un ruolo importante sia dal punto di vista dei suoi valori paesaggistici, che della salvaguardia all'equilibrio ambientale del "cratere del Padule".
4. All'interno del sottosistema sono presenti, distinte per tipologia di risorsa, le seguenti invarianti strutturali:
 - a) "Paesaggio e territorio rurale": reticolo idrografico, Art. 3 P.T.C.P., boschi, Art. 9 P.T.C.P., edifici di rilevante pregio storico-architettonico esterni ai sistemi insediativi, corridoi alberati extraurbani, con visivi di pregio;
 - b) "Infrastrutture per la mobilità": strada provinciale.
5. Per il Sottosistema delle aree agricole di bonifica, gli atti di governo del territorio dovranno essere conformi alle previsioni dei sistemi funzionali e territoriali e agli indirizzi del P.I.T. e del P.T.C.P.; dovranno rispettare i seguenti ulteriori indirizzi:
 - a) Salvaguardare e valorizzare gli elementi del paesaggio agricolo caratterizzati da forme tradizionali di antropizzazione del territorio quali percorsi rurali, strade vicinali e poderali, vegetazione riparia, siepi di delimitazione degli appezzamenti, sistema dei fossi di scolo ecc..
 - b) Prevedere l'utilizzo di tecniche eco-compatibili nelle attività agro-silvo-pastorali.

ART. 60 - SISTEMA COLLINARE DELLE CERBAIE

1. Il Sistema Collinare delle Cerbaie, è individuato dalla porzione collinare e pedecollinare di territorio delimitata a sud dal canale Usciana, a nord-est dal Fosso della Sibolla e dal piede collinare, ad ovest dal confine comunale con Altopascio, Castelfranco di Sotto e Santa Croce sull'Arno.
2. L'intera area, connotata da una complessità di caratteri agricolo-naturalistici ed insediativi, si presenta come un territorio fortemente integrato e storicamente consolidato, di rilevante valore paesaggistico-ambientale.
3. La regolamentazione degli usi e delle trasformazioni dei suoli e degli edifici e le utilizzazioni ammesse, in presenza di invarianti strutturali, è soggetta alle limitazioni previste dal Titolo II, capo II "Invarianti strutturali".
4. Per il Sistema collinare delle Cerbaie, gli atti di governo del territorio dovranno essere coerenti con le direttive di cui agli articoli 21, 22 e 24 ed alle prescrizioni di cui agli articoli 23 e 25 della disciplina del P.I.T., e conformi agli indirizzi del P.T.C.P.; dovranno rispettare i seguenti ulteriori indirizzi:



- a) favorire il recupero del complesso ex-Opera Pia a scopi turistico-recettivi ed a usi pubblici, quale volano per lo sviluppo delle potenzialità turistiche con attività eco-compatibili, mediante la valorizzazione del patrimonio esistente e delle attività artigianali di tradizione locale, o comunque connesse all'utilizzo delle risorse locali; anche al fine di realizzare un sistema escursionistico articolato in percorsi naturalistici;
- b) potenziare le strade Provinciali Pesciatina e Romana-Lucchese, per migliorare la viabilità di collegamento tra le frazioni;
- c) ammettere limitati incrementi volumetrici sugli edifici di civile abitazione, solo previa verifica di compatibilità urbanistica, paesistica e per esigenze di adeguamento igienico-sanitario e funzionale;
- d) assicurare la continuità del sistema funzionale della rete ecologica attraverso interventi di protezione ed integrazione dei corridoi ecologici e l'attuazione di misure rivolte alla conservazione e al rafforzamento delle matrici;
- e) migliorare il rapporto uomo-natura, mediante l'incentivazione delle attività culturali, promozionali, educative collegate alla fruizione ambientale sostenibile e mediante una corretta utilizzazione delle risorse naturali.

ART. 61 - SOTTOSISTEMA COLLINARE DELLE CERBAIE A CARATTERE INSEDIATIVO

1. Il Sottosistema collinare delle Cerbaie a carattere insediativo, comprende i centri abitati dotati di attrezzature e servizi propri, quali Galleno, Querce, Pinete, Massarella, Ponte a Cappiano e Torre, ed i nuclei abitati propriamente residenziali, quali Cinelli, Cavallaia, Poggio Osanna, Cioni, Le Vedute, ed altri nuclei minori.
2. Sono aree urbane collocate negli ambienti collinari delle Cerbaie, che risentono dei benefici della morfologia dei luoghi, della vegetazione boschiva e riparia, delle colture agricole, dei corsi d'acqua naturali e delle zone umide.
3. Il Sottosistema è caratterizzato da centri e nuclei abitati, le cui denominazioni sono storicamente riconosciute dalla collettività; in alcuni casi la loro nascita è stata favorita dalla vicinanza alle vie di maggior traffico. Queste parti di territorio sono costituite da edifici e viabilità, servizi sociali e ricreativi, e da attività commerciali che garantiscono le attività di relazione, scambio e svago dei cittadini.
4. All'interno del sottosistema sono presenti, distinte per tipologia di risorsa, le seguenti invarianti strutturali:
 - a) "Paesaggio e territorio rurale": reticolo idrografico, Art. 3 P.T.C.P., Art. 11 P.T.C.P., Art. 12 P.T.C.P., S.I.R. Cerbaie, ciglionamenti, corridoi alberati urbani, con visivi di pregio;
 - b) "Città ed insediamenti": centri storici, siti archeologici, via Francigena, pozzi pubblici, edifici di rilevante pregio storico-architettonico interni ai sistemi insediativi;
 - c) "Infrastrutture per la mobilità": strade provinciali.
5. Per il Sottosistema collinare delle Cerbaie a carattere insediativo, gli atti di governo del territorio dovranno essere conformi alle previsioni dei sistemi funzionali e territoriali e agli indirizzi del P.I.T. e del P.T.C.P.; dovranno rispettare i seguenti ulteriori indirizzi:
 - a) mantenere e migliorare l'assetto abitativo esistente dei centri abitati;



- b) recuperare, riqualificare e valorizzare il Centro di Ponte a Cappiano, attraverso la manutenzione e ristrutturazione degli edifici, la creazione di spazi ed eventi che ne facilitino la frequentazione ed il mantenimento di attività e servizi, pubblici e privati;
- c) migliorare e riqualificare gli spazi urbani di vita e di relazione, valorizzando il verde pubblico, le piazze, eliminando le barriere architettoniche e potenziando le attrezzature pubbliche;
- d) riqualificare le aree di cerniera tra l'abitato di Ponte a Cappiano e gli insediamenti produttivi di via Ramoni, attraverso la loro riutilizzazione e trasformazione con funzioni compatibili con il contesto in cui sono inserite (commerciale, residenziale, terziario avanzato e servizi);
- e) ridefinire l'immagine degli insediamenti connessa con gli elementi al contorno, anche attraverso l'utilizzo di aree disponibili per ricucire il tessuto edilizio esistente a destinazione residenziale, con previsione di modesti incrementi rispondenti alle diverse tipologie di domanda abitativa.

ART. 62 - SOTTOSISTEMA COLLINARE DELLE CERBAIE A PREVALENTE INDIRIZZO AGRICOLO

1. Il Sottosistema collinare delle Cerbaie a prevalente indirizzo agricolo, comprende il settore sud-orientale del Sistema affacciato sul Padule e costituito dall'alternanza di seminativi nei fondovalle, boschi sui versanti collinari, dalla presenza di sistemazioni a ciglioni con oliveti, edilizia rurale sparsa e ville storiche di valore sui crinali.
2. Il Sottosistema è caratterizzato da un territorio orograficamente molto movimentato, articolato in un ambito agricolo vallivo segnato dalla rete minuta dei corsi d'acqua che si riversano sul Canale Maestro e di Usciana, e da un sistema agricolo di collina con sistemazioni a ciglioni, oliveti e vigneti.
3. Si presenta come un territorio di notevole valore paesaggistico-ambientale, storicamente consolidato.
4. All'interno del sottosistema sono presenti, distinte per tipologia di risorsa, le seguenti invarianti strutturali:
 - a) "Paesaggio e territorio rurale": reticolo idrografico, laghi e invasi, Art. 3 P.T.C.P., boschi, Art. 11 P.T.C.P., Art. 12 P.T.C.P., ciglionamenti, edifici di rilevante pregio storico-architettonico esterni ai sistemi insediativi, corridoi alberati extraurbani, con visivi di pregio;
 - b) "Città ed insediamenti": siti archeologici, ex complessi cimiteriali;
 - c) "Infrastrutture per la mobilità": strade provinciali.
5. Per il Sottosistema collinare delle Cerbaie a prevalente indirizzo agricolo, gli atti di governo del territorio dovranno essere conformi alle previsioni dei sistemi funzionali e territoriali e agli indirizzi del P.I.T. e del P.T.C.P.; dovranno rispettare i seguenti ulteriori indirizzi:
 - a) salvaguardare e valorizzare gli elementi del paesaggio agricolo caratterizzato da forme tradizionali di antropizzazione del territorio quali: percorsi rurali, strade vicinali e poderali, vegetazione riparia, siepi di delimitazione degli appezzamenti, sistema dei fossi di scolo, ciglionamenti, edilizia rurale sparsa, ecc.;
 - b) prevedere l'utilizzo di tecniche eco-compatibili nelle attività agro-silvo-pastorali.



ART. 63 - SOTTOSISTEMA COLLINARE DELLE CERBAIE A PREVALENTE INDIRIZZO FORESTALE

1. Il Sottosistema collinare delle Cerbaie a prevalente indirizzo forestale, comprende il settore centro-occidentale del Sistema, costituito da boschi compatti, radure e vallini umidi con corpi idrici e vegetazione di elevato interesse naturalistico ed ambientale, edilizia rurale sparsa e ville storiche di valore sui crinali.

2. Il Sottosistema è caratterizzato da una tipologia collinare con altopiano, inciso da numerose vallecole, e in gran parte occupato da boschi di latifoglie decidue (cerrete, castagneti, ontanete, boschi di farnia o rovere) insieme a soprassuoli di pinete di pino marittimo, che costituiscono boschi puri o coniferamento dei cedui di latifoglie; l'area, nell'ambito della vegetazione toscana, costituisce un caso unico e molto raro di permanenza in ambienti umidi a acidi di specie montane discese dall'Appennino in epoca glaciale; i vallini umidi, con stazioni a sfagno (*Sphagnum*), ospitano una rara flora relittuale.

3. Il Sottosistema, per le sue caratteristiche, coincide principalmente con il Sito di Importanza Regionale delle Cerbaie (S.I.R. – codice 63); è altresì riconosciuto come “S.I.C. – Sito di Importanza Comunitaria” con Decreto 05.07.2007 del Ministero dell’Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare.

4. All'interno del sottosistema sono presenti, distinte per tipologia di risorsa, le seguenti invariante strutturali:

- a) “Paesaggio e territorio rurale”: reticolo idrografico, laghi e invasi, boschi, Art. 11 P.T.C.P., Art. 12 P.T.C.P., S.I.R. Cerbaie, ciglionamenti, edifici di rilevante pregio storico-architettonico esterni ai sistemi insediativi, emergenze vegetazionali puntuali di valore, emergenze vegetazionali areali di valore, corridoi alberati extraurbani, con visivi di pregio;
- b) “Città ed insediamenti”: siti archeologici, via Francigena, pozzi pubblici;
- c) “Infrastrutture per la mobilità”: strade provinciali.

5. Per il Sottosistema delle Cerbaie a prevalente indirizzo forestale, gli atti di governo del territorio dovranno essere conformi alle previsioni dei sistemi funzionali e territoriali e agli indirizzi del P.I.T. e del P.T.C.P.; dovranno rispettare i seguenti ulteriori indirizzi:

- a) tutelare e valorizzare l'ambiente e le risorse naturali in tutte le loro componenti, con particolare riguardo alle aree lacustri dei vallini umidi e alle aree boscate;
- b) salvaguardare e valorizzare gli elementi del paesaggio agricolo caratterizzato da forme tradizionali di antropizzazione del territorio quali: percorsi rurali, strade vicinali e poderali, vegetazione riparia, siepi di delimitazione degli appezzamenti, sistema dei fossi di scolo, ciglionamenti, edilizia rurale sparsa, ecc.;
- c) prevedere l'utilizzo di tecniche eco-compatibili nelle attività agro-silvo-pastorali.

ART. 64 - SOTTOSISTEMA COLLINARE DELLE CERBAIE A PREVALENTE INDIRIZZO AGRICOLO DI PIANURA

1. Il Sottosistema collinare delle Cerbaie a prevalente indirizzo agricolo di pianura, comprende il settore nord-occidentale del Sistema, individuabile ad ovest del centro abitato di Querce, orograficamente pianeggiante, e con destinazione d'uso prevalentemente agricola.



2. Il Sottosistema si presenta come un ambiente agricolo caratterizzato da una alternanza di seminativi di differenti specie, piccoli appezzamenti a vigneto, frutteti, rade siepi campestri e piccole aree boscate.
3. Il tessuto agricolo è segnato dalla presenza di edilizia rurale sparsa di tipo a corte, con edifici di rilevante pregio storico-architettonico.
4. All'interno del sottosistema sono presenti, distinte per tipologia di risorsa, le seguenti invariati strutturali:
 - a) "Paesaggio e territorio rurale": reticolo idrografico, laghi e invasi, boschi, Art. 11 P.T.C.P., Art. 12 P.T.C.P., S.I.R. Cerbaie, edifici di rilevante pregio storico-architettonico esterni ai sistemi insediativi, corridoi alberati extraurbani;
 - b) "Città ed insediamenti": siti archeologici;
 - c) "Infrastrutture per la mobilità": strade provinciali.
5. Per il Sottosistema collinare delle Cerbaie a prevalente indirizzo agricolo di pianura, gli atti di governo del territorio dovranno essere conformi alle previsioni dei sistemi funzionali e territoriali e agli indirizzi del P.I.T. e del P.T.C.P.; dovranno rispettare i seguenti ulteriori indirizzi:
 - a) salvaguardare e valorizzare gli elementi del paesaggio agricolo caratterizzato da forme tradizionali di antropizzazione del territorio quali: percorsi rurali, strade vicinali e poderali, vegetazione riparia, siepi di delimitazione degli appezzamenti, sistema dei fossi di scolo, ciglionamenti, edilizia rurale sparsa, ecc.;
 - b) prevedere l'utilizzo di tecniche eco-compatibili nelle attività agro-silvo-pastorali.



CAPO 4 – SISTEMI E SOTTOSISTEMI FUNZIONALI

ART. 65 - DEFINIZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEI SISTEMI E DEI SOTTOSISTEMI FUNZIONALI

1. I Sistemi funzionali, insieme alle U.T.O.E., hanno il compito di individuare la strategia dello sviluppo prefigurata dal Piano Strutturale, con riferimento a specifiche politiche, contribuendo nel frattempo a definire le relazioni tra i sistemi territoriali, con specifiche indicazioni e prescrizioni, integrando, attivando e controllando i flussi e le interazioni fra di loro.
2. I Sistemi funzionali sono un insieme di elementi definiti e coordinati tra loro in un complesso organizzato, strumentali alla definizione di specifici obiettivi di organizzazione, riordino e infrastrutturazione delle funzioni, delle relazioni e della mobilità di persone, merci, servizi e informazioni nel territorio.
3. Tenendo conto delle problematiche emerse dal Quadro Conoscitivo e secondo le specifiche finalità operative attribuite ai Sistemi funzionali nell'ambito della strategia dello sviluppo, il Piano Strutturale, sulla base della zonizzazione del territorio comunale operata dal Piano Regolatore Generale vigente, individua e classifica tipologicamente i Sistemi funzionali, definisce gli elementi costitutivi e vi associa obiettivi ed indirizzi, ai quali gli atti di governo del territorio si dovranno attenere.
4. Il Piano Strutturale individua i seguenti Sistemi funzionali:
 - a) Sistema funzionale della residenza (Art. 66); suddiviso nei Sottosistemi funzionali:
 - 1) Sottosistema funzionale dei centri storici (Art. 67);
 - 2) Sottosistema funzionale della residenza saturo, di completamento e di espansione (Art. 68);
 - b) Sistema funzionale della produzione secondaria e terziaria (Art. 69);
 - c) Sistema funzionale delle attrezzature, degli spazi pubblici e delle aree di rispetto (Art. 70);
 - d) Sistema funzionale delle aree agricole, forestali ed ambientali (Art. 71);
 - e) Sistema funzionale della rete ecologica (Art. 72); suddiviso nei Sottosistemi funzionali:
 - 1) Sottosistema funzionale delle matrici ambientali (Art. 73);
 - 2) Sottosistema funzionale dei corridoi ecologici (Art. 74);
 - f) Sistema funzionale delle infrastrutture per la mobilità (Art. 75); suddiviso nei Sottosistemi funzionali:
 - 1) Sottosistema funzionale della rete stradale (Art. 76);
 - 2) Sottosistema funzionale dei parcheggi (Art. 77);
 - g) Sistema funzionale delle infrastrutture a rete (Art. 78); suddiviso nei Sottosistemi funzionali:
 1. Sottosistema funzionale della rete acquedottistica (Art. 79);
 2. Sottosistema funzionale della rete fognaria (Art. 80);
 3. Sottosistema funzionale della rete del gas metano (Art. 81);
 4. Sottosistema funzionale delle linee elettriche (Art. 82).



ART. 66 - SISTEMA FUNZIONALE DELLA RESIDENZA

1. Le aree incluse nel Sistema funzionale della residenza sono definite come prevalentemente residenziali, costituite in altre parole da abitazioni vere e proprie cui si integrano attività produttive e di servizio.

2. Le aree della residenza occupano la porzione maggiore della parte urbana del Comune e presentano un intenso accentramento di funzioni con un consistente sviluppo urbano e infrastrutturale; emergono i nuclei del Capoluogo e delle frazioni, che si contraddistinguono quali principali centri di aggregazione sociale.

3. Allo scopo di specificare e normare con maggiore dettaglio il Sistema funzionale di appartenenza, il Piano Strutturale suddivide le aree della residenza in sub articolazioni: Sottosistema funzionale dei centri storici (Art. 67) e Sottosistema funzionale della residenza satura, di completamento e di espansione (Art. 68), riconoscendo caratteristiche morfotopologiche, funzionali e potenzialità differenti.

4. Per il Sistema funzionale della residenza, gli atti di governo del territorio dovranno essere conformi alle previsioni dei sistemi funzionali e territoriali, agli indirizzi del P.I.T., del P.T.C.P. e del Regolamento di attuazione dell'Art.37 comma 3 della L.R. n.1/2005; in particolare dovranno rispettare i seguenti ulteriori indirizzi:

- a) disporre affinché siano prese in considerazione le attuali destinazioni e funzioni e valutate le eventuali, reciproche incompatibilità soprattutto fra residenza e industria;
- b) prescrivere un uso intensivo di tecnologie a basso consumo energetico ed a minor impatto ambientale nelle aree di nuovo impianto, per gli interventi di sostituzione edilizia o per quelli di riqualificazione funzionale, individuando soluzioni tecniche per l'ottimizzazione dei fabbisogni energetici complessivi;
- c) individuare misure specifiche di riduzione e mitigazione delle condizioni eventualmente presenti di rumorosità e d'inquinamento atmosferico;
- d) prevedere idonee distanze da eventuali sorgenti di inquinamento elettromagnetico (linee elettriche, cabine di trasformazione, stazioni radio base) per i nuovi edifici adibiti alla permanenza di persone;
- e) individuare appositi ed adeguati spazi necessari a soddisfare le esigenze di raccolta, differenziata e non, dei rifiuti;
- f) assicurare che i nuovi insediamenti siano progettati secondo criteri di risparmio delle risorse e di sostenibilità ambientale, prevedendo per ciò che riguarda il ciclo delle acque il recupero e lo stoccaggio delle acque piovane e il trattamento reflui, ove possibile, con tecniche di fitodepurazione, che consentano riutilizzi di tipo non potabile o restituzione ai corpi recettori d'acque d'ottima qualità.

5. Il Piano Strutturale prevede una dotazione complessiva di spazi pubblici e riservati alle attività collettive, esistenti ed in previsione, commisurati all'entità degli insediamenti residenziali, tendente ad un obiettivo di qualità stabilito indicativamente nella misura di 33 mq/ab.



ART. 67 - SOTTOSISTEMA FUNZIONALE DEI CENTRI STORICI

1. Il Sottosistema funzionale dei centri storici, comprende parti del territorio comunale interessate da agglomerati insediativi che rivestono carattere specifico di documento storico-tipologico e di valore architettonico-ambientale, ivi comprese le aree circostanti e gli spazi di pertinenza che possono considerarsi loro parti integranti.

2. Gli edifici, variamente aggregati, danno luogo ad agglomerati contraddistinti da alta densità insediativa e corrispondono in linea generale con il sistema insediativo antico. Si individua un sistema di strade, slarghi, piazze ed altri luoghi di accesso alla residenza, alla quale si somma la presenza di servizi socio-culturali e associazionismo, attività ricettive e di ristoro, commercio al dettaglio, artigianato tradizionale d'arte e studi professionali, costituendo i nuclei urbani del Capoluogo e di Ponte a Cappiano.

3. Il Piano Strutturale dispone il miglioramento dei servizi e dell'immagine della città storica, ridefinendo gli spazi urbani e garantendo vitalità e rilancio economico anche attraverso l'insediamento di nuove attività commerciali e di servizio.

4. A tale scopo gli atti di governo del territorio, dovranno disciplinare gli interventi di manutenzione e ristrutturazione degli edifici, e garantire la creazione di spazi che facilitino la frequentazione ed il mantenimento di servizi e attività, pubblici e privati, assicurando accessibilità e sosta.

5. Per il Sottosistema funzionale dei centri storici, gli atti di governo del territorio dovranno essere conformi alle previsioni dei sistemi funzionali e territoriali, agli indirizzi e prescrizioni del P.I.T., del P.T.C.P. e del Regolamento di attuazione dell'Art.37 comma 3 della L.R. n.1/2005; in particolare dovranno rispettare:

a) le seguenti prescrizioni:

- 1) verificare e adeguare l'estensione delle "zone A" di salvaguardia e conservazione già delimitate negli strumenti urbanistici vigenti, tenendo conto di tutte quelle aree, anche al di fuori dei vecchi tracciati, che presentino caratteri storici, tipologici, spaziali e figurativi, entrati, ormai, nell'immagine riconosciuta della città;
- 2) considerare i manufatti censiti, o da censire, anche nelle loro pertinenze sia costruite che areali e, in tale ambito, tutelarli;
- 3) verificare e adeguare il Piano per il Centro Storico vigente, ai sensi del Regolamento di attuazione delle disposizioni del Titolo V della L.R. 1/2005, potenziandone la funzione di quadro organico di riferimento, dal quale derivare strumenti attuativi parziali;
- 4) individuare eventuali zone di recupero dove intervenire con Piani di Recupero del patrimonio edilizio esistente;
- 5) definire le destinazioni d'uso (di singoli edifici e delle varie zone) tenendo conto dell'ubicazione, delle dimensioni e dei caratteri degli edifici o dei complessi interessati, privilegiando i tipi di destinazioni pre-esistenti, in rapporto con un contesto sufficientemente vasto e, comunque, secondo l'intrinseca "offerta di spazio" dei manufatti stessi, e vietando quelle destinazioni che siano in aperto contrasto con la natura e le prestazioni originarie delle strutture esistenti (es. variazione d'uso dei piani terra e seminterrati finalizzata all'utilizzo abitativo);



b) i seguenti ulteriori indirizzi:

- 1) articolare le "zone A" in sotto-zone (A1, A2, ...), secondo le singole specificità, al fine di una migliore operatività del quadro normativo;
- 2) assicurare, nel caso d'interventi di recupero sostitutivi degli assetti precedenti, che le nuove funzioni siano scelte in un giusto "equilibrio" fra quelle attinenti alla residenza, al terziario e all'artigianato, di servizio e/o di produzione;
- 3) privilegiare la qualità dei caratteri abitativi con la previsione di una dimensione minima degli alloggi non inferiore a mq 60;
- 4) favorire il recupero di funzioni integrate, individuando apposite forme d'incentivazione.

ART. 68 - SOTTOSISTEMA FUNZIONALE DELLA RESIDENZA SATURA, DI COMPLETAMENTO E DI ESPANSIONE

1. Tale Sottosistema comprende le parti del territorio comunale totalmente edificate a prevalente destinazione residenziale, e morfologicamente strutturate con carattere di tessuto, oltre alle zone di nuova espansione.

2. Gli atti di governo del territorio dovranno perseguire i seguenti obiettivi:

- a) promuovere l'assolvimento della domanda d'abitazioni per le fasce sociali più deboli;
- b) garantire per l'edilizia residenziale pubblica e privata, la relativa vicinanza ai luoghi di lavoro, ai servizi pubblici d'istruzione, sanità e trasporto, oltre ad assicurare attraverso la dotazione d'attrezzature e spazi pubblici collettivi, il potenziamento del Capoluogo e una maggiore vivibilità con più alti livelli di coesione sociale;
- c) assicurare per l'edilizia residenziale privata, il mantenimento ed il miglioramento qualitativo dell'assetto abitativo esistente per le frazioni e il completamento per il Capoluogo, recuperando con interventi di qualità quelle fasce di mercato che si rivolgono ad insediamenti a bassa intensità.

3. Per il Sottosistema funzionale della residenza satura, di completamento e di espansione, gli atti di governo del territorio dovranno essere conformi alle previsioni dei sistemi funzionali e territoriali, agli indirizzi e prescrizioni del P.I.T., del P.T.C.P. e del Regolamento di attuazione dell'Art.37 comma 3 della L.R. n.1/2005; in particolare dovranno rispettare:

a) le seguenti prescrizioni:

- 1) distinguere fra parti di città "consolidate" e parti di città "non ancora stabilizzate", costituite le prime dalle addizioni otto-novecentesche e dagli insediamenti residenziali fino agli anni '50-'60, le seconde dagli insediamenti successivi;
- 2) dettare per le zone consolidate, una disciplina di conservazione e di salvaguardia assimilabile a quella prevista per le zone "A", e per le zone non ancora stabilizzate, un'ulteriore suddivisione in "ambiti urbani organici" (delimitati in base a parametri temporali, localizzativi, tipologici e prestazionali) oggetto di specifica normativa di intervento;
- 3) caratterizzare i nuovi interventi edilizi con l'obiettivo di riqualificare anche le aree limitrofe, sia sotto il profilo degli standard residenziali, sia attraverso gli interventi infrastrutturali;



- 4) qualificare e definire i margini degli insediamenti, sia nelle relazioni con il contesto delle aree rurali, che nella definizione dei ruoli delle zone interstiziali, individuando opportune fasce alberate di rispetto e zone verdi di riequilibrio ambientale, con lo scopo di riqualificare le aree insediative di frangia.
- b) i seguenti ulteriori indirizzi:
- 1) disporre affinché nelle zone marginali in essere, gli interventi siano coordinati preferibilmente mediante "piani" di dettaglio, volti precipuamente alla riqualificazione, e nei quali siano analizzati e classificati i diversi usi del suolo e il loro stato di degrado; sia verificata l'attuale organizzazione della rete stradale e delle reti dell'urbanizzazione primaria e secondaria; siano evidenziati i rapporti di fruibilità e di visibilità con il "territorio aperto";
 - 2) assicurare che le aree di espansione siano individuate secondo criteri di complementarità e integrazione fisici morfologici e funzionali, con la città esistente, in funzione di complemento e riqualificazione delle strutture edilizie già presenti.
4. Il Piano Strutturale promuove inoltre la riqualificazione ed il riutilizzo degli edifici e delle aree dismesse intercluse, presenti sia nel Capoluogo, come l'ex mulino Borgioli, l'ex Saffa, ex concerie di Via U. Foscolo e l'area ex-macelli, sia nelle frazioni, come gli edifici di Via del Puntone, Via del Villaggio e Via del Collettore a Ponte a Cappiano, oltre alle aree di Via Ramoni.
5. A tale scopo gli atti di governo del territorio, dovranno prevedere norme che assicurino il riutilizzo di tali aree per scopi abitativi, commerciali, per servizi e per il terziario avanzato, per artigianato artistico e di qualità (con esclusione della produzione in serie), garantendo una consistente quota della nuova offerta edilizia, contribuendo a riqualificare la corona dei quartieri urbani di recente edificazione, dotandoli di propri centri locali di servizio urbano.
6. Gli atti di governo del territorio inerenti alle aree dismesse, devono essere conformi alle previsioni dei sistemi funzionali e territoriali, agli indirizzi del P.I.T., del P.T.C.P. e del Regolamento di attuazione dell'Art.37 comma 3 della L.R. n.1/2005; in particolare dovranno rispettare i seguenti indirizzi generali:
- a) prevedere un'attenta e motivata interpretazione del "luogo", nelle sue componenti storiche, localizzative e spaziali, ivi compresi i ruoli (economici e sociali) che, nel tempo, vi si sono svolti prima delle dismissioni, e i rapporti che esso ha avuto e ha tuttora, col resto della città;
 - b) selezionare le strutture costruite (e di alcuni spazi aperti) fra quelle che presentano caratteri tipologici, costruttivi e di immagine riconoscibili ed espressivi di determinate fasi dell'industrializzazione ("archeologia industriale") da salvaguardare e recuperare, e di quelle passibili di sostituzione e ristrutturazione;
 - c) valutare le destinazioni ipotizzabili, affinché siano funzionalmente e urbanisticamente coerenti con l'ambito considerato, anche a seconda delle rispettive dimensioni.

ART. 69 - SISTEMA FUNZIONALE DELLA PRODUZIONE SECONDARIA E TERZIARIA

1. Tale Sistema funzionale contiene le parti del territorio comunale a prevalente destinazione industriale, artigianale, commerciale, direzionale e turistica.
2. In funzione della destinazione d'uso, le aree della produzione secondaria e terziaria così determinate, si qualificano come segue:



- a) *Produttivo/Industriale/Artigianale*;
 - b) *Commerciale/Direzionale/Turistico Ricettivo*.
3. Per il Sistema funzionale della produzione secondaria e terziaria, gli atti di governo del territorio, dovranno essere coerenti alle direttive di cui agli articoli 14 e 18 ed alle prescrizioni di cui agli articoli 15 e 19 della disciplina del P.I.T., e conformi alle previsioni dei sistemi funzionali e territoriali, agli indirizzi del P.T.C.P. e del Regolamento di attuazione dell'Art.37 comma 3 della L.R. n.1/2005; in particolare dovranno rispettare il seguente indirizzo generale:
- a) gestire la trasformazione delle aree unitariamente, in modo da rendere integrate le infrastrutture ed i servizi idonei a garantire la prevenzione dall'inquinamento dell'aria, dell'acqua e del suolo, la tutela della salute e della sicurezza, la riduzione delle pressioni ambientali, il contenimento del rumore e la corretta gestione dell'intero ciclo dei rifiuti, nonché il risparmio e l'efficienza energetica.

Produttivo/Industriale/Artigianale

1. Il Piano Strutturale riconosce il carattere strutturale dell'industrializzazione del Sistema della pianura a Nord dell'Arno, e tutela la risorsa rappresentata dagli insediamenti produttivi del Comune, assicurandone l'accessibilità dalle principali viabilità extraurbane e locali, l'infrastrutturazione tecnologica, la prevenzione del rischio idraulico e la compatibilità ambientale con gli insediamenti residenziali contigui.
2. Il Piano promuove lo sviluppo delle attività produttive, con il completamento dei trasferimenti da aree non più idonee, la riqualificazione e il potenziamento delle aree produttive esistenti e la riqualificazione ambientale di tutto il settore.
3. Gli atti di governo del territorio faranno riferimento ai seguenti indirizzi generali:
 - a) Individuare aree da sottoporre a Piano Attuativo (Piano Insediamenti Produttivi e Piano di Lottizzazione) finalizzato all'insediamento di medie aziende, con tipologie produttive d'avanguardia e/o per ricollocare funzioni produttive improprie contigue al Sistema funzionale della residenza, quali le residue attività industriali di Via delle Confina;
 - b) Prevedere la riqualificazione urbanistica delle aree, favorendo interventi di razionalizzazione delle opere d'infrastrutturazione, la sistemazione degli accessi alla viabilità primaria e la sistemazione delle aree a verde o a parcheggio;
 - c) Potenziare la centralità dei comparti produttivi, attraverso il recupero di aree sottoutilizzate e ove necessario il completamento di quelle esistenti, garantendo il completamento edilizio delle aziende esistenti, al fine di favorire il miglior utilizzo dei suoli disponibili;
 - d) Diversificare le attività produttive presenti introducendo funzioni di supporto alla produzione come servizi alla persona e alle imprese (attività direzionali, amministrative, di credito, consulenza aziendale, elaborazione e controllo dati) e spazi d'uso pubblico per il tempo libero e lo sport;
 - e) Prevedere servizi puntuali di supporto alla persona, quali attrezzature scolastiche (asili nido) e commerciali;
 - f) Individuare aree per depositi e cantieri edili ed altre attività economiche all'aperto.
4. Il Piano Strutturale prevede una dotazione minima di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, tendente ad un obiettivo di qualità stabilito indicativamente nella misura del 18% della superficie destinata a nuovi insediamenti industriali ed artigianali.

Commerciale/Direzionale/Turistico Ricettivo



1. Il Piano Strutturale assume gli Indirizzi di Programmazione Commerciale, con i quali il Comune ha indicato la volontà di utilizzare gli strumenti di Programmazione individuati dalla normativa regionale, per favorire la realizzazione di un insieme coordinato d'interventi finalizzati alla rivitalizzazione commerciale, indicando come necessario e prioritario qualificare il Centro Storico ed il resto del Capoluogo, per sostenere lo sviluppo dell'intero comparto.
2. Il Piano Strutturale sostiene le attività commerciali mediante l'applicazione di Programmi Integrati di Rivitalizzazione di tutta la rete commerciale, associati ad interventi di arredo urbano e segnaletica coordinata.
3. Gli atti di governo del territorio faranno riferimento ai seguenti indirizzi generali:
 - a) Prevedere norme che assicurino interventi di riqualificazione volti all'adeguamento tecnologico e funzionale delle strutture esistenti, e dettino prescrizioni dimensionali, tipologiche e funzionali per gli interventi di nuova edificazione;
 - b) Disciplinare la trasformazione della Provinciale Fiorentina al fine di consentire l'utilizzo dell'infrastruttura come asse di distribuzione urbana a valenza commerciale sulla direttrice Fucecchio-Santa Croce sull'Arno, valorizzando l'area circostante la piscina intercomunale, attrezzando fasce verdi di rispetto e parcheggi, e garantendo la mitigazione del traffico veicolare;
 - c) Individuare a San Pierino, in diretta connessione con la Superstrada FI-PI-LI, un'area strategica da destinare all'utilizzo di attività produttive ad alta tecnologia, ricettive, terziarie avanzate e commerciali.
4. Il Piano Strutturale prevede una dotazione minima di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, tendente ad un obiettivo di qualità stabilito indicativamente nella misura del 100% della Superficie Lorda di Pavimento (S.L.P.) degli edifici previsti a carattere commerciale e direzionale; sono fatte salve maggiori quantità previste dalle normative di settore per i centri commerciali.
5. Il Piano Strutturale promuove inoltre lo sviluppo delle potenzialità turistiche delle aree del padule di Fucecchio e delle colline delle Cerbaie, individuati come Siti d'Interesse Regionale (S.I.R.).
6. In questo contesto, gli atti di governo del territorio dovranno prevedere norme che favoriscano il recupero del complesso ex-Opera Pia a scopi turistico-recettivi ed a usi pubblici, quale volano per lo sviluppo delle potenzialità turistiche con attività eco-compatibili, mediante la valorizzazione del patrimonio esistente sia pubblico che privato e delle attività artigianali di tradizione locale, o comunque connesse all'utilizzo delle risorse locali; anche al fine di realizzare un sistema escursionistico articolato in percorsi naturalistici.
7. Gli atti di governo del territorio faranno riferimento ai seguenti indirizzi specifici:
 - a) Prevedere destinazioni che interpretino le caratteristiche peculiari dell'insediamento e che propongano alternative alla tradizionale idea di albergo o di villaggio turistico, con un tipo di residenza a contatto con la natura e la tradizione, supportata da servizi di qualità e da un sistema organizzato di accoglienza, che integri e diversifichi l'offerta esistente (Ostello di Ponte a Cappiano) con le altre tipologie di ricettività extra alberghiera;
 - b) Assicurare che le iniziative non diano luogo ad interventi "separati" dalla comunità locale, ma contemplino anche usi pubblici e soprattutto nuove opportunità di fruizione del territorio, a vantaggio sia degli utenti, sia della collettività.
8. Il Piano Strutturale prevede per le attrezzature alberghiere e similari, una dotazione minima di spazi riservati a verde e parcheggi, nella misura di 25 mq. per ogni posto letto, ed un dimensionamento dei parcheggi di urbanizzazione primaria, quantificati in ragione di 40 mq. ogni



100 mq. di Superficie Utile Lorda destinata alle attività; i parcheggi o le autorimesse di pertinenza delle attività, saranno invece dimensionati come minimo in ragione di un posto auto ogni posto letto;

9. Il Piano Strutturale assume per le attività turistico ricettive extra alberghiere, che il verde e i parcheggi previsti debbano essere realizzati nell'ambito degli interventi privati, per una quantità minima pari a 25 mq. per ogni posto letto.

ART. 70 - SISTEMA FUNZIONALE DELLE ATTREZZATURE, DEGLI SPAZI PUBBLICI E DELLE AREE DI RISPETTO

1. Tale Sistema funzionale, contiene le parti di territorio destinate ad attrezzature pubbliche a servizio della residenza e degli insediamenti produttivi-direzionali e commerciali; sono inoltre comprese le aree destinate alla realizzazione ed alla conservazione di attrezzature pubbliche e di interesse generale a scala urbana e comprensoriale.

2. Il Piano Strutturale dispone il potenziamento dei servizi puntuali (attrezzature scolastiche, cimiteri, verde attrezzato, attrezzature sportive), ed il miglioramento e la riqualificazione degli spazi urbani di vita e di relazione: le piazze, i giardini, le piste ciclabili ed in generale tutti i luoghi d'incontro e socializzazione.

3. Per il Sottosistema funzionale delle attrezzature, degli spazi pubblici e delle aree di rispetto, gli atti di governo del territorio, devono essere conformi alle previsioni dei sistemi funzionali e territoriali, agli indirizzi del P.I.T., del P.T.C.P. e del Regolamento di attuazione dell'Art.37 comma 3 della L.R. n.1/2005; in particolare dovranno rispettare i seguenti indirizzi generali:

- a) prevedere, nelle aree di nuovo impianto, norme che assicurino un'elevata qualità nelle soluzioni tipo-morfologiche dell'intervento e nella limitazione di traffico veicolare interno ai nuovi impianti;
- b) dettagliare norme per il governo degli spazi aperti (piazze, parchi, giardini, aree sportive, zone d'interesse naturalistico, ecc.), orientandosi verso operazioni di tipo qualitativo, che tengano conto delle vocazioni di ogni singola area, delle sue potenzialità in termini di connessioni reciproche, di aggregazione sociale, ricreazione, mitigazione delle varie forme di inquinamento, miglioramento dell'immagine urbana;
- c) disciplinare percorsi ciclabili e pedonali, con lo scopo di incrementare la fruibilità degli spazi pubblici e collettivi (in particolare verso i principali servizi pubblici e di pubblica utilità), con particolare attenzione alla eliminazione delle barriere architettoniche;
- d) redigere un Piano del Verde, il quale oltre che analizzare gli spazi aperti, dovrà fornire indicazioni sulla possibilità di identificare sistemi organici di collegamento funzionale e ambientale;
- e) prescrivere un uso intensivo di tecnologie a basso consumo energetico e a minor impatto ambientale, nelle aree di nuovo impianto;
- f) individuare soluzioni tecniche per l'ottimizzazione dei fabbisogni energetici complessivi;
- g) individuare misure specifiche di riduzione e mitigazione delle condizioni eventualmente presenti di rumorosità e d'inquinamento atmosferico;
- h) individuare appositi ed adeguati spazi necessari a soddisfare le esigenze di raccolta, differenziata e non, dei rifiuti;



- i) progettare le aree a verde attrezzato in modo da mantenere i caratteri naturali delle aree, prevedere attrezzature e giochi, che non comportino l'impermeabilizzazione d'estese superfici di suolo e localizzare zone di filtro alberate ai confini con le aree costruite;
 - j) localizzare le aree a verde sportivo preferibilmente nelle vicinanze dei complessi scolastici e residenziali; in ciascuna di esse, oltre ai necessari servizi, occorre prevedere elementi di filtro come barriere vegetali o giardini e mantenere quote elevate d'aree permeabili o scoperte.
4. Il Piano Strutturale individua il Parco del Padule di Fucecchio, in parte individuato come "Riserva Naturale Provinciale" ed in parte "Area Contigua", quale area di rilevante valore faunistico, floristico e vegetazionale, da tutelare, valorizzare e recuperare ove necessario, in tutte le componenti naturali ed ambientali.
5. Gli atti di governo del territorio faranno riferimento ai seguenti indirizzi specifici:
- a) prevedere, attraverso studi più approfonditi effettuati sulla base delle caratteristiche paesistico-ambientali, norme per una ridefinizione dei confini dell'area;
 - b) localizzare una rete di percorsi ciclabili e pedonali all'interno del Parco, utilizzando esclusivamente i sentieri esistenti;
 - c) recuperare e mantenere le associazioni vegetali caratteristiche dell'ambiente palustre;
 - d) tali interventi saranno attuati conformemente al complesso delle normative vigenti attuali, in conformità con quanto previsto dal regolamento di gestione della riserva Naturale e dell'Area Contigua del padule di Fucecchio, di cui alla D.C.P. n. 64/2004.
6. Il Piano Strutturale individua il Parco naturale delle Cerbaie, in parte individuato come S.I.R. "Cerbaie", quale area di rilevante valore paesistico-ambientale, da tutelare e valorizzare attraverso la riqualificazione di quelle parti alterate da disboscamenti ed interventi edilizi abusivi.
7. Gli atti di governo del territorio faranno riferimento ai seguenti indirizzi specifici:
- a) prevedere, attraverso studi più approfonditi effettuati sulla base delle caratteristiche paesistico-ambientali, norme per una ridefinizione dei confini dell'area;
 - b) localizzare una rete di percorsi ciclabili, pedonali ed equestri all'interno del Parco, utilizzando esclusivamente i sentieri esistenti;
 - c) recuperare le aree disboscate ed alterate da interventi abusivi per spazi di sosta e di ristoro, per la realizzazione di piccoli manufatti a carattere temporaneo e ad un solo piano quali pergolati, chioschi, gazebo;
 - d) tali interventi saranno attuati conformemente al complesso delle normative vigenti attuali, in conformità alla L.R. n. 39/2000 e al Regolamento Forestale ed alle "Norme Tecniche relative alle forme e modalità di tutela e conservazione del S.I.R.", approvate dal D.G.R. n. 644/2004.
8. Il Piano Strutturale individua il progetto del Parco Fluviale dell'Arno, quale spazio di riqualificazione ed elemento di riappropriazione del rapporto con il fiume dalla sorgente alla foce.
9. Gli atti di governo del territorio faranno riferimento ai seguenti indirizzi specifici:
- a) prevedere norme per un ampliamento dell'area, tale da coinvolgere entrambe le sponde del fiume ed il territorio dei comuni confinanti (Santa Croce sull'Arno, San Miniato e Cerreto Guidi), individuabile sulla base delle caratteristiche ambientali, delle forme di rinaturalizzazione e ripristino della vegetazione riparia, e delle tradizionali forme di fruizione e percorrenza delle rive del fiume;
 - b) localizzare una rete di percorsi ciclabili e pedonali all'interno del Parco Fluviale dell'Arno, che permetta un sistema continuo di percorrenza; ogni altro intervento deve



poi mirare al recupero naturale dell'alveo dei corsi d'acqua, con l'uso di tecniche legate all'ingegneria ambientale, che comunque prevedano ridotte opere murarie e soprattutto la rivegetazione con specie vegetali a capacità fito-depurante.

ART. 71 - SISTEMA FUNZIONALE DELLE AREE AGRICOLE, FORESTALI ED AMBIENTALI

1. Tale Sistema funzionale comprende tutte le parti del territorio comunale destinate all'esercizio di attività agricole e forestali, intese come funzioni non solo produttive, ma anche di salvaguardia del sistema idrogeologico, del paesaggio agrario e dell'equilibrio ecologico, nonché della protezione dei beni storici e culturali esistenti.

2. Il Piano Strutturale dispone la salvaguardia e la valorizzazione degli elementi del paesaggio agricolo, caratterizzato da forme tradizionali di antropizzazione del territorio (percorsi rurali, strade vicinali e poderali, vegetazione riparia, siepi di delimitazione degli appezzamenti, sistema dei fossi di scolo, ciglioni, edilizia rurale sparsa, ecc), e tutela il patrimonio ambientale, storico e culturale delle aree individuate come S.I.R.

3. Per il Sistema funzionale delle aree agricole, forestali ed ambientali, gli atti di governo del territorio devono essere conformi alle previsioni dei sistemi funzionali e territoriali, agli indirizzi del P.I.T., del P.T.C.P., del Titolo IV capo III della L.R. n.1/2005 e del relativo Regolamento di attuazione; in particolare dovranno rispettare i seguenti indirizzi:

- a) disciplinare gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia necessari allo sviluppo dell'agricoltura, delle attività ad essa connesse e delle altre attività integrate e compatibili con la tutela e l'utilizzazione delle risorse del territorio rurale, forestale ed ambientale, comprese le trasformazioni che richiedano un Programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale;
- b) prevedere norme che favoriscano il recupero del complesso ex-Opera Pia a scopi turistico-recettivi ed a usi pubblici, quale volano per lo sviluppo delle potenzialità turistiche con attività eco-compatibili, mediante il recupero e/o trasformazione del patrimonio edilizio esistente sia pubblico che privato e la valorizzazione delle attività artigianali di tradizione locale, o comunque connesse all'utilizzo delle risorse locali, anche al fine di realizzare un sistema escursionistico articolato in percorsi naturalistici;
- c) consentire le attrezzature sportive pertinenziali, nonché i parcheggi, solo in luoghi riparati e non panoramici;
- d) utilizzare tecniche eco-compatibili nelle attività agro-silvo-pastorali;
- e) tutelare e valorizzare l'ambiente e le risorse naturali in tutte le loro componenti, con particolare riguardo alle aree lacustri dei vallini umidi, alle aree boscate e al miglioramento della qualità delle acque;
- f) ricostruire, ove necessario, e mantenere l'ambiente favorevole alla sosta ed alla permanenza della fauna selvatica, ornitica, ittica e della fauna minore autoctona;
- g) recuperare, mantenere e ricostruire ove necessario le associazioni vegetazionali caratteristiche, comprese aree di bosco planiziale e delle alberature lungo gli argini principali, nonché effettuare il controllo sulla diffusione delle alofite e d'eventuali specie esotiche infestanti. Tali interventi saranno attuati, secondo il complesso delle normative vigenti attuali e future, in conformità alla L.R. n. 39/2000 e al Regolamento Forestale, oppure a strumenti quali gli eventuali Piani di Gestione Forestale o al futuro Piano di Gestione del S.I.C./S.I.R. "Cerbera";
- h) dettare regole specifiche per la conservazione, il recupero, il cambio di destinazione d'uso, le trasformazioni degli stili e dei volumi degli edifici rurali ed ex rurali, sulla base



- della classificazione di valore attribuito ad ogni immobile, al fine di salvaguardare l'equilibrio del paesaggio storico agrario;
- i) finalizzare gli interventi di risanamento conservativo e di restauro volti a rimediare situazioni degradate, a ripristinare opere in disuso e ruderi in genere, ad eliminare superfetazioni antiestetiche e anomale realizzate in passato, a ricostruire opere preesistenti in base a documentazione storica;
 - j) finalizzare al prevalente utilizzo turistico-ricettivo extra alberghiero le ristrutturazioni con cambio di destinazione d'uso dei complessi già destinati a produzioni non connesse con la conduzione agricola;
 - k) disciplinare gli interventi relativi al riutilizzo dei manufatti dismessi, con particolare attenzione alla tutela e valorizzazione del territorio rurale e del paesaggio, nel rispetto dell'art. 12 del Regolamento di attuazione del Titolo V della L.R. n.1/2005;
 - l) disciplinare gli interventi sugli edifici realizzati in epoca recente e privi di legami stilistici con l'ambiente tradizionale, in modo da non introdurre ulteriori contrasti con i modelli costruttivi dominanti nella zona;
 - m) disporre affinché le nuove costruzioni rurali siano ispirate alle tradizioni e agli stili locali, senza escludere con ciò l'introduzione d'elementi nuovi, in rapporto dialettico e dinamico con il contesto;
 - n) disporre affinché siano protette al massimo le visuali panoramiche; tutte le misure di protezione paesistica andranno rapportate alle condizioni locali e commisurate alla vulnerabilità del luogo, con particolare riguardo alle visuali dai crinali, dai versanti digradanti sul fondovalle, dai corsi d'acqua, dalle strade, ecc.;
 - o) tutelare i corsi d'acqua, i laghi e le aree fluviali, e a tal fine possono consentire, se realizzati in modo compatibile, i punti attrezzati per la sosta e per il ristoro, le apparecchiature per la raccolta di piccoli rifiuti, la strumentazione scientifica, la sentieristica pedonale e ciclabile, la segnaletica;
 - p) sottoporre a disciplina le attività e le competizioni sportive, la balneazione, l'equitazione, la pesca ed ogni altra attività ricreativa.
 - q) prevedere norme che consentano la realizzazione dei manufatti, funzionali allo svolgimento di tutte le attività extra agricole ammesse dal Piano Strutturale, con materiali compatibili al contesto ambientale, e tali da poter essere rimossi al venir meno dello scopo per cui sono stati installati.
4. Il Regolamento Urbanistico relativamente al territorio rurale dovrà:
- a) definire la dimensione massima ammissibile di ogni unità abitativa;
 - b) stabilire i materiali e gli elementi tipologici anche in relazione alla salvaguardia delle tradizioni architettoniche, allo sviluppo della bio-edilizia ed al perseguimento del risparmio energetico;
 - c) determinare la corretta localizzazione rispetto ai caratteri del territorio e dei paesaggi;
 - d) in mancanza della definizione della superficie massima di ogni unità abitativa, che comunque non potrà eccedere i 150 metri quadrati di superficie utile dei vani abitabili, fissare tale superficie in 110 metri quadrati;
 - e) consentire la costruzione di nuovi edifici rurali, nelle zone a esclusiva o prevalente funzione agricola, soltanto se necessaria alla conduzione del fondo, all'esercizio delle altre attività agricole e di quelle ad esse connesse, con l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero degli edifici esistenti;
 - f) contenere disposizioni per le diverse tipologie di annessi agricoli, manufatti precari e serre temporanee.



5. Il Piano Strutturale prevede per Sistema funzionale delle aree agricole, forestali ed ambientali, la dotazione minima di legge relativamente agli standard urbanistici, con esclusione di quelli relativi all'istruzione.

ART. 72 - SISTEMA FUNZIONALE DELLA RETE ECOLOGICA

1. Il Piano Strutturale individua la Rete ecologica, come l'insieme delle unità ecosistemiche di alto valore naturalistico interconnesse da un sistema di elementi connettivi, con funzione di mantenimento delle dinamiche di dispersione degli organismi biologici e della vitalità di popolazioni e comunità; comprendono anche ecosistemi isolati funzionali alla dispersione di specie appartenenti a gruppi particolarmente fragili ed aree cuscinetto con funzione di mitigazione dell'effetto della matrice sugli ecosistemi naturali.

2. Il Sistema funzionale della rete ecologica individua gli elementi strutturali caratteristici della rete ecologica presente sul territorio, suddividendolo in aree a differente identità, in modo da produrre una tipologizzazione territoriale secondo zone omogenee.

3. Il Sistema funzionale della rete ecologica individua un tessuto articolato su più elementi strutturali e funzionali; allo scopo di specificare e normare con maggior dettaglio il Sistema funzionale di appartenenza, il Piano Strutturale suddivide la rete ecologica in sub articolazioni: Sottosistema funzionale delle matrici ambientali (Art.73) e Sottosistema funzionale dei corridoi ecologici (Art.74).

4. Il valore della rete ecologica trova riconoscimento nella D.G.R. n. 1148/2002, che si contestualizza nel processo di sviluppo della rete ecologica europea, denominata Rete Natura 2000, oltre che nelle linee di gestione dei due S.I.R. ricadenti all'interno del territorio del Comune di Fucecchio (S.I.R. delle Cerbaie e S.I.R. del Padule di Fucecchio), e nelle linee di intervento proposte dal D.G.R. n. 644/2004 in attuazione della L.R. n. 56/2000; la definizione della rete ecologica è coerente anche con quanto previsto dal Regolamento di gestione della Riserva naturale e dell'Area Contigua del Padule di Fucecchio, approvato con la D.C.P. n. 64/2004.

5. Per il Sistema funzionale della rete ecologica, gli atti di governo del territorio devono essere conformi alle previsioni dei sistemi funzionali e territoriali, agli indirizzi del P.I.T., del P.T.C.P. ed alla normativa vigente in materia.

ART. 73 - SOTTOSISTEMA FUNZIONALE DELLE MATRICI AMBIENTALI

1. Il Sottosistema funzionale delle matrici ambientali comprende le aree naturali di grandi dimensioni che costituiscono l'ossatura della rete ecologica, di alto valore funzionale e qualitativo ai fini del mantenimento della vitalità delle popolazioni, oltre ai settori territoriali limitrofi con funzione protettiva.

2. Gli elementi costituenti il Sottosistema funzionale delle matrici ambientali sono:

- a) *Gangli principali*: sono costituiti da nuclei boscosi che occupano una superficie rilevante e continua, che possiedono in maniera piuttosto diffusa al loro interno caratteristiche di pregio per struttura, composizione specifica ed integrità;



- b) *Gangli secondari*: sono costituiti da nuclei boscosi inclusi in agro-ecosistemi ancora con caratteri d'integrità, pur presentando una ridotta estensione se paragonati ai gangli principali, una minore ricchezza specifica e, nella maggior parte dei casi, una ridotta presenza di specie di pregio;
 - c) *Elementi sparsi*: sono elementi isolati di vegetazione con struttura e composizione variabile d'origine prevalentemente antropica, che si trovano su direttrici utili all'omogeneità della rete, diffuse in particolar modo negli agro-ecosistemi;
 - d) *Verde urbano*: restano validi i parametri qualitativi presenti negli ambienti agro-forestali quali la complessità strutturale, la presenza di variegata specie autoctone e il loro buono stato fisiologico e fitosanitario; si distinguono elementi areali (parchi e giardini) ed elementi lineari (alberature stradali), cui corrispondono diverse potenzialità e necessità;
 - e) *Aree in via di rinaturalizzazione*: sono costituiti da formazioni erbacee, arbustive con rinnovazione naturale di specie arboree, di struttura variabile, che si sono diffuse su ex-coltivi, prati abbondanti o boschi in cui sono stati realizzati tagli drastici a raso, o percorsi da incendio;
 - f) *Aree rurali e fluviali di connessione ecologica diffusa*: sono aree collocate in agro-ecosistemi di pregio o fluviali, che si presentano caratterizzate da una gran variabilità d'elementi naturali; a questa categoria corrispondono ambienti che si sviluppano in collina ed esplicitano la loro funzione grazie alla presenza variabile ed eterogenea di colture permanenti ed estese, ed aree di vegetazione arborea e arbustiva nelle pertinenze del fiume Arno;
 - g) *Corsi e specchi d'acqua*: esso è caratterizzato da un diverso grado di naturalità per morfologia e vegetazione nelle pertinenze.
3. Per il Sottosistema delle matrici ambientali, gli atti di governo del territorio, gli atti di governo del territorio devono essere conformi alle previsioni dei sistemi funzionali e territoriali, agli indirizzi del P.I.T., del P.T.C.P. ed alla normativa vigente in materia; in particolare dovranno rispettare i seguenti indirizzi:
- a) garantire il controllo degli incendi, il mantenimento o ampliamento delle superfici boscate e degli habitat, oltre al caratteristico assetto idrografico dei vallini;
 - b) porre in atto misure di difesa e/o vincolo per le microstazioni ed elementi puntuali a rischio;
 - c) garantire il controllo degli scarichi abusivi ed attuare interventi di bonifica delle discariche abusive;
 - d) utilizzare per il verde urbano illuminazioni che rispettino le vigenti norme di prevenzione dell'inquinamento luminoso, ed adeguati elementi d'arredo urbano;
 - e) scegliere le specie vegetali tra quelle fisiologicamente idonee all'ambiente urbano, e compatibili con la conservazione delle infrastrutture adiacenti;
 - f) mantenere i caratteri di naturalità dei corsi d'acqua presenti per morfologia e flora, e monitorarne le acque, in particolare incentivare la naturalità dei rii;
 - g) mantenere le formazioni vegetali ripariali, pur prevedendo interventi di diradamento al fine di salvaguardare la funzionalità idraulica;
 - h) mantenere e favorire la diversificazione delle colture agricole, sia nei seminativi sia nelle colture permanenti, e gli elementi vegetali arbustivi ed arborei sia isolati che in formazioni complesse;
 - i) promuovere un'attività agricola rispettosa dell'ambiente attraverso il controllo delle specie utilizzate, dei prodotti chimici, delle modalità di lavorazione del terreno e di un consono utilizzo della risorsa idrica.

ART. 74 - SOTTOSISTEMA FUNZIONALE DEI CORRIDOI ECOLOGICI

1. Il Sottosistema funzionale dei corridoi ecologici comprende aree di collegamento ecologico che hanno struttura lineare e continua, e assicurano una continuità fisica tra ecosistemi.
2. Il Sottosistema ha come obiettivo principale quello di mantenere e conservare la funzionalità dei processi ecologici (flussi di materia, di energia, di organismi viventi); sotto questo aspetto, quindi, la conservazione, la pianificazione e la progettazione dei corridoi ecologici costituiscono uno strumento di conservazione della biodiversità.
3. Gli elementi costituenti il Sottosistema funzionale dei corridoi ecologici sono:
 - a) *Corridoi continui*: sono elementi lineari o sub-lineari, costituiti da formazioni vegetazionali erbacee, arboree e arbustive di origine prevalentemente antropica, con una struttura verticale, spessore e composizione specifica variabile, che per la loro struttura, qualità, variabilità specifica sono stabili, ossia si presume una loro capacità di autoregolazione e di reazione alle avversità, che li rende più stabili nel tempo e dal punto di vista biologico e funzionale;
 - b) *Corridoi discontinui*: sono elementi strutturali lineari individuati lungo direttrici assolutamente necessarie, ma attualmente discontinui o poveri di struttura, costituiti spesso da una sola fila di alberi, a volte con presenze arbustive e scarsa variabilità specifica.
4. Per il Sottosistema funzionale dei corridoi ecologici, gli atti di governo del territorio devono essere conformi alle previsioni dei sistemi funzionali e territoriali, agli indirizzi del P.I.T., del P.T.C.P. ed alla normativa vigente in materia; in particolare dovranno rispettare i seguenti indirizzi:
 - a) prevedere norme e modalità attuative per la realizzazione dei corridoi di progetto del Piano Strutturale;
 - b) mantenere le superfici attuali o ampliarle lateralmente;
 - c) limitare la diffusione delle specie alloctone in particolare la *Robinia pseudoacacia*;
 - d) pianificare gli interventi regolari di controllo e manutenzione per l'eliminazione di individui malati, o con stabilità compromessa soprattutto in prossimità dei corsi d'acqua, dove è preferibile, attraverso tagli selettivi, il mantenimento di una vegetazione arborea densa ed allo stato giovane;
 - e) favorire l'aumento di struttura garantendo la stratificazione erbacea, arbustiva e arborea, e la diffusione di specie arboree minori.

ART. 75 - SISTEMA FUNZIONALE DELLE INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ

1. Il Sistema funzionale delle infrastrutture per la mobilità, è costituito dall'insieme delle attrezzature che assicurano gli spostamenti di merci e persone tra le diverse località del Comune e tra queste e i territori esterni.
2. Allo scopo di specificare e normare con maggior dettaglio il Sistema funzionale d'appartenenza, il Piano Strutturale suddivide le infrastrutture per la mobilità in sub articolazioni:



Sottosistema funzionale della rete stradale (Art. 76) e Sottosistema funzionale dei parcheggi (Art. 77).

3. Per il Sistema funzionale delle infrastrutture per la mobilità, gli atti di governo del territorio dovranno essere coerenti alle prescrizioni del P.I.T., e conformi alle previsioni dei sistemi funzionali e territoriali, agli indirizzi del P.T.C.P. ed alla normativa vigente in materia.

ART. 76 - SOTTOSISTEMA FUNZIONALE DELLA RETE STRADALE

1. Il Sottosistema funzionale della rete stradale, tenuto conto della conformazione ed infrastrutturazione del territorio comunale e dei confini di questo con i Comuni contermini, individua la necessità d'interventi di tipo strutturale e di regolazione del traffico, che dovranno da un lato rendere idonee una serie d'infrastrutture, e dall'altro prevedere nuovi tracciati allo scopo di migliorare le condizioni della circolazione e della sicurezza stradale.

2. Il Piano Strutturale dispone il completamento e miglioramento della viabilità interna e generale, di concerto con le Amministrazioni comunali e provinciali interessate.

3. Per il Sottosistema funzionale della rete stradale, gli atti di governo del territorio dovranno essere coerenti alle prescrizioni di cui all'articolo 9 della disciplina del P.I.T., e conformi alle previsioni dei sistemi funzionali e territoriali, agli indirizzi e prescrizioni del P.T.C.P., del Codice della Strada e della normativa vigente in materia; in particolare dovranno rispettare:

a) le seguenti prescrizioni:

1) Garantire che ogni previsione d'apertura di nuove strade o di modifica rilevante del tracciato sia preceduta dall'esame dei seguenti punti:

- a. funzione della strada (economica, turistica, sociale, speculativa, di raccordo, d'interesse locale, di controllo del territorio, di servizio forestale, antincendio, ecc.), tenendo presenti le funzioni dirette (per esempio trasporto persone o merci) e i risultati indotti (per esempio, sviluppo turistico della zona);
- b. caratteri del tracciato: rapporto con il rilievo (strada di fondovalle, di crinale, di versante), rapporto con il suolo e sottosuolo e conseguenze sulla stabilità del terreno, e opere di sostegno e di manutenzione;
- c. prevenzioni da rischi: limitazioni di traffico, tracciati a fondo chiuso, attrezzature antincendio, protezione dai rumori, dalle polveri e dagli inquinanti, e difesa delle visuali paesistiche;
- d. misure atte a favorire la continuità degli ecosistemi con particolare riguardo ai movimenti della fauna selvatica.

2) Redigere un Piano del Traffico e della Mobilità, anche con eventuale riclassificazione di dettaglio della rete stradale, finalizzato, secondo le direttive ministeriali, a conseguire il miglioramento delle condizioni della circolazione e della sicurezza stradale, la riduzione dell'inquinamento acustico ed atmosferico e il contenimento dei consumi energetici, nel rispetto dei valori ambientali;

b) i seguenti ulteriori indirizzi:

1) per quanto riguarda la viabilità Extraurbana Secondaria:

- a. verificare la possibilità di realizzare un tracciato alternativo della S.R. n. 436 da Fucecchio a Monsummano, nel quadro della razionalizzazione complessiva della stessa, anche in considerazione della posizione strategica del territorio di



- Fucecchio, quale snodo tra la S.G.C. FI-PI-LI e l'autostrada A11 Firenze-Mare;
- b. potenziare il tracciato della S.R. 436 nel quadro della razionalizzazione complessiva della stessa, e assicurare gli interventi di completamento del nuovo ponte sull'Arno;
 - c. subordinare la realizzazione dell'area strategica da destinare all'utilizzo di attività produttive ad alta tecnologia, ricettive, terziarie avanzate e commerciali alla sua inclusione nella progettazione del potenziamento del tracciato viario di cui al comma precedente;
 - d. attuare interventi d'adeguamento e di allargamento della sede stradale della Via Provinciale Pesciatina e della Via Provinciale Romana Lucchese tra Vedute e Galleno, con la correzione dei tratti critici dal punto di vista planoaltimetrico, allo scopo di migliorare la viabilità di collegamento con le frazioni e con l'autostrada A11 Firenze-Mare;
- 2) per quanto riguarda la viabilità Locale, assicurare:
 - a. il potenziamento dei collegamenti ad ovest, con l'intercettazione della "Bretella del Cuoio" all'altezza di Santa Croce sull'Arno e la connessione con la nuova circonvallazione urbana di Castelfranco di Sotto;
 - b. il potenziamento dei collegamenti urbani con Santa Croce sull'Arno;
 - c. l'adeguamento progettuale del tracciato alternativo di Via Fucecchiello;
 - d. la riorganizzazione dei collegamenti tra la Provinciale Fiorentina e Via Gramsci;
 - 3) attrezzare i punti intermodali e i punti di connessione tra le grandi direttrici primarie e la viabilità a servizio dei sistemi locali, con aree per la sosta delle auto da connettere con la rete delle piste ciclabili;
 - 4) connettere l'insieme dei luoghi centrali del Capoluogo e delle frazioni con il Sistema funzionale delle aree agricole, forestali ed ambientali, attraverso la creazione di una rete continua di percorsi ciclabili e pedonali, anche recuperando e riqualificando i tracciati storici con il completamento e la valorizzazione della rete sentieristica;
 - 5) disporre affinché:
 - a. sia tutelata la panoramicità delle strade alte di crinale limitando, di norma, ogni nuova costruzione che superi la quota del livello stradale, conservando i boschi marginali, pur con le dovute precauzioni antincendio, le alberature di decoro, le recinzioni con siepi o muri;
 - b. le vecchie strade di crinale non dovranno essere di regola allargate, ma dotate piuttosto di piazzole;
 - c. ove possibile siano piantate siepi e/o alberature a protezione dei luoghi di pastura e riproduzione degli animali selvatici, e con funzione di filtro alle polveri e agli inquinanti;
 - d. la viabilità di servizio (strade forestali, strade delle zone a prateria, strade aziendali, strade all'interno di parchi e riserve) sia di regola realizzata senza pavimentazioni bituminose, senza manufatti a vista di cemento e nella larghezza strettamente necessaria;
 - 6) assicurare che la viabilità sia realizzata con tutte le precauzioni contro il degrado dell'ambiente, l'inquinamento chimico e acustico, l'installazione d'impianti

- antiestetici, il proliferare disordinato di costruzioni di servizio, di opifici, di segnaletica appariscente lungo il tracciato;
- 7) predisporre un Piano per gli impianti pubblicitari e segnaletica;
 - 8) disporre affinché sui lati della viabilità vengano previste fasce di verde alberato e corsie ciclopedonali;
 - 9) nell'ambito della valorizzazione turistica, culturale e ambientale dell'antico itinerario medievale della Via Francigena, attuare iniziative finalizzate a:
 - a. incrementare la divulgazione dell'informazione sulla Via Francigena, onde assicurarne la promozione turistica, culturale ed ambientale;
 - b. proseguire nell'opera di recupero di manufatti di interesse storico, artistico ed ambientale esistenti sul territorio interessato dall'antico tracciato, ai fini del ripristino o del miglioramento delle condizioni di pubblica fruizione;
 - c. attuare interventi volti al recupero di tratti originali dell'antico tracciato ed alla loro interconnessione con le strade esistenti, al fine di consentire ai pellegrini e al turismo ciclopedonale la fruibilità dell'intero percorso;
 - d. realizzare interventi per la creazione di nuove strutture ricettive e turistiche lungo l'antico itinerario, con priorità per gli interventi di recupero di edifici esistenti di interesse storico-architettonico.

ART. 77 - SOTTOSISTEMA FUNZIONALE DEI PARCHEGGI

1. Le aree di parcheggio svolgono funzioni di qualificazione e di intermodalità lungo la viabilità principale, e di servizio nei pressi dei centri civici, secondo le definizioni del Regolamento di attuazione dell'articolo 37, comma 3, della L.R. n. 1/2005 - Disposizioni per la tutela e valorizzazione degli insediamenti.
2. Il Piano Strutturale incentiva il ridimensionamento dell'uso del mezzo privato, con l'individuazione di appositi parcheggi in adiacenza al Sottosistema funzionale dei centri storici, ed ad esso collegati con modi alternativi al mezzo privato (percorsi pedonali, percorsi pedonali meccanizzati e trasporto pubblico), garantendo in ogni modo il passaggio dei mezzi di servizio al commercio ed alla residenza.
3. Per il Sottosistema funzionale dei parcheggi, gli atti di governo del territorio devono essere conformi alle previsioni dei sistemi funzionali e territoriali, agli indirizzi del P.I.T., del P.T.C.P., del Codice della Strada e della normativa vigente in materia; dovranno rispettare i seguenti ulteriori indirizzi:
 - a) I nuovi parcheggi dovranno essere alberati e progettati in modo da poter soddisfare altri usi (manifestazioni temporanee, mercati, gioco, ecc.);
 - b) Di norma si dovrà tendere alla limitazione e riduzione delle superfici impermeabili;
 - c) Al fine di limitare l'uso di suolo, i parcheggi di uso pubblico a servizio di insediamenti produttivi e commerciali, dovranno preferibilmente essere realizzati in interrato o seminterrato, comunque con una progettazione che produca il minore impatto rispetto al contesto e al paesaggio;
 - d) Ulteriori prescrizioni ed indirizzi saranno dettati dal Piano del Traffico e della Mobilità.



ART. 78 - SISTEMA FUNZIONALE DELLE INFRASTRUTTURE A RETE

1. Tale Sistema include impianti e opere volte a consentire l'utilizzazione di tutti i servizi connessi alla residenza, alle attività produttive e di servizio; trattasi delle cosiddette infrastrutture a rete quali linee elettriche, di distribuzione del gas, di fognatura e d'acquedotto.
2. Allo scopo di specificare e normare con maggior dettaglio il Sistema funzionale d'appartenenza, il Piano Strutturale suddivide le infrastrutture a rete in sub articolazioni: Sottosistema funzionale della rete acquedottistica (Art. 79), Sottosistema funzionale della rete fognaria (Art. 80), Sottosistema funzionale della rete del gas metano (Art. 81) e Sottosistema funzionale delle linee elettriche (Art. 82).
3. In generale gli atti di governo del territorio dovranno documentare la possibilità di far fronte alle esigenze indotte dalle nuove previsioni insediative, attraverso la certificazione dei gestori dei servizi relativi alle reti acquedottistica, fognaria e depurativa, adduzione gas, raccolta e smaltimento rifiuti, energia elettrica.
4. Per il Sistema funzionale delle infrastrutture a rete, gli atti di governo del territorio devono essere conformi alle previsioni dei sistemi funzionali e territoriali, agli indirizzi del P.I.T., del P.T.C.P. e della normativa vigente in materia.

ART. 79 - SOTTOSISTEMA FUNZIONALE DELLA RETE ACQUEDOTTISTICA

1. Il Sottosistema funzionale della rete acquedottistica è costituito dal complesso degli impianti, centrali e condotte utilizzate per la adduzione e la distribuzione capillare dell'acqua potabile.
2. Il Comune di Fucecchio fa parte dell'Autorità d'Ambito n.2 "Basso Valdarno", che dal 2002 ha affidato la gestione del servizio ad Acque S.p.A.; il nuovo gestore è stato costituito dalle aziende che già operavano sul territorio e dai Comuni che gestivano direttamente il servizio idrico.
3. La maggior parte dell'acqua potabile distribuita nel Comune di Fucecchio, proviene da pozzi perforati nei dintorni delle centrali di trattamento di Empoli (Zona Sportiva), Cerreto Guidi (Bassa) e San Pierino, oltre a piccoli acquedotti locali che assicurano acqua potabile ad alcune frazioni.
4. Il Piano Strutturale individua mediante specifica rappresentazione grafica le aree servite dalla rete acquedottistica.
5. Per il Sottosistema funzionale della rete acquedottistica, gli atti di governo del territorio devono essere conformi alle previsioni dei sistemi funzionali e territoriali, agli indirizzi del P.I.T., del P.T.C.P., del Regolamento di distribuzione dell'Ente Gestore e della normativa vigente in materia; al fine di perseguire il massimo risparmio idrico per l'approvvigionamento idropotabile, dovranno rispettare i seguenti ulteriori indirizzi:
 - a) favorire il risanamento e il ripristino della rete acquedottistica esistente al fine di ridurre le perdite a valori tecnicamente accettabili;
 - b) garantire una corretta gestione della risorsa acqua attraverso la manutenzione, il miglioramento e l'allargamento della rete di distribuzione, realizzando un adeguato sistema di connessioni per le frazioni collinari;



- c) favorire la razionalizzazione dei consumi d'acqua idropotabile, attraverso l'utilizzo di fonti d'approvvigionamento differenziate in relazione all'uso finale delle risorse idriche, e quindi riservando prioritariamente le acque di migliore qualità al consumo umano e abbandonando progressivamente il ricorso ad esse per usi che non richiedono elevati livelli qualitativi;
- d) perseguire il miglioramento della qualità delle acque superficiali attraverso:
 - 1) la verifica dello stato d'efficienza della rete fognaria, il suo completamento, in funzione delle esigenze attuali e/o dei nuovi interventi, prevedendo nelle zone di nuova urbanizzazione e nei rifacimenti di quelle preesistenti il sistema di fognatura separata;
 - 2) il soddisfacimento della necessità complessiva di depurazione;
- e) assicurare il rispetto dei livelli minimi dei servizi d'alimentazione idrica e di smaltimento;
- f) assicurare il rispetto delle disposizioni relative alle aree di salvaguardia delle risorse idriche (zone di tutela assoluta, zone di rispetto, zone di protezione) stabiliti dalla normativa vigente.

ART. 80 - SOTTOSISTEMA FUNZIONALE DELLA RETE FOGNARIA

1. Il Sottosistema funzionale della rete fognaria è costituito dal complesso della rete fognaria utilizzata per il collettamento delle acque meteoriche e delle acque reflue.
2. In tutto il territorio in cui assicura la distribuzione d'acqua potabile, Acque S.p.A. cura anche il collettamento delle acque reflue domestiche, delle acque reflue industriali con particolari limiti d'accettabilità e prescrizioni, delle acque reflue urbane, e la loro depurazione.
3. Il Piano Strutturale individua mediante specifica rappresentazione grafica le aree servite dalla rete fognaria.
4. Per il Sottosistema funzionale della rete fognaria, gli atti di governo del territorio devono essere conformi alle previsioni dei sistemi funzionali e territoriali, agli indirizzi del P.I.T., del P.T.C.P., del Regolamento degli scarichi industriali in pubblica fognatura dell'Ente Gestore e della normativa vigente in materia; dovranno rispettare i seguenti ulteriori indirizzi:
 - a) favorire la razionalizzazione della struttura di collettamento con l'estensione della copertura del servizio alla zona sud-est del Capoluogo, di San Pierino, Botteghe e Galleno;
 - b) favorire la razionalizzazione del sistema di depurazione, nell'ambito della riorganizzazione complessiva del sistema idrico integrato, al fine di incentivare il recupero e riutilizzo delle risorse;
 - c) garantire lo sviluppo, per le aree non servite, di tecnologie più avanzate e di minore impatto ambientale, per assicurare un'efficace depurazione delle acque.



ART. 81 - SOTTOSISTEMA FUNZIONALE DELLA RETE DEL GAS METANO

1. Il Sottosistema funzionale della rete del gas metano è costituito dal complesso degli impianti e delle condotte utilizzate per la adduzione e distribuzione.
2. Nel Comune di Fucecchio gestisce il servizio di vendita del gas naturale, la società Toscana Energia Clienti, società costituita nel 2006 dalla fusione fra Fiorentinagas Clienti S.p.A. (Firenze) e Toscana Gas Clienti S.p.A. (Pisa), mentre la fornitura avviene per mezzo della rete di distribuzione gestita da Toscana Energia.
3. Il Piano Strutturale individua mediante specifica rappresentazione grafica le aree servite dalla rete del gas metano.
4. Lo stesso fissa l'obiettivo del contenimento dei consumi energetici, per limitare l'emissione dei gas-serra favorendo l'uso di nuove tecnologie (impianti di cogenerazione, sistemi fotovoltaici, accorgimenti costruttivi e architettonici), e pone particolare attenzione alla tutela degli acquiferi sensibili.
5. Per il Sottosistema funzionale della rete del gas metano, gli atti di governo del territorio devono essere conformi alle previsioni dei sistemi funzionali e territoriali, agli indirizzi del P.I.T., del P.T.C.P. e della normativa vigente in materia; dovranno rispettare i seguenti ulteriori indirizzi:
 - a) favorire il potenziamento della rete esistente;
 - b) garantire la realizzazione, nelle aree di trasformazione, delle reti di distribuzione del gas metano, contestualmente alle urbanizzazioni primarie;
 - c) garantire l'estensione della rete di distribuzione del gas metano, accordando priorità alle residenze ed attività collocate in aree sovrastanti acquiferi sensibili.

ART. 82 - SOTTOSISTEMA FUNZIONALE DELLE LINEE ELETTRICHE

1. Il Sottosistema funzionale delle linee elettriche è costituito dal complesso degli impianti della rete delle linee elettriche utilizzati per il trasporto e la distribuzione dell'energia elettrica.
2. Il territorio comunale risulta attraversato da due linee ad alta tensione, la n. 586 (Marginone - S. Maria a Monte), e la n. 519 (Marginone - Santa Croce sull'Arno), entrambe di 132 kV, alle quali corrispondono le relative fasce di rispetto.
3. Il Piano Strutturale garantisce l'applicazione dei limiti imposti dalla normativa vigente, relativamente alle fasce di rispetto dagli elettrodotti ed all'esposizione per la popolazione;
4. Per il Sottosistema funzionale delle linee elettriche, gli atti di governo del territorio devono essere conformi alle previsioni dei sistemi funzionali e territoriali, agli indirizzi del P.I.T., del P.T.C.P. e della normativa vigente in materia; dovranno rispettare:
 - a) le seguenti prescrizioni:
 - 1) garantire che il territorio compreso entro le fasce di rispetto ministeriali venga utilizzato per luoghi ed attività che non comportino una permanenza prolungata delle persone: parcheggi, garage, depositi, locali tecnici, la maggior parte delle attività agricole, ecc..
 - b) i seguenti ulteriori indirizzi:



- 1) prevedere che qualsiasi progetto di modifica dei tracciati esistenti e delle relative nuove opere, sia integrato con una relazione che consenta di valutare la compatibilità ambientale degli interventi;
- 2) promuovere nelle situazioni maggiormente critiche la sostituzione con linee interrato, e lo spostamento di linee ed impianti (ad esempio centraline di trasformazione) caratterizzati da compatibilità e bassi profili di impatto con gli insediamenti urbani;
- 3) perseguire il contenimento dei consumi energetici, così da limitare le emissioni inquinanti mediante la progressiva estensione delle seguenti misure:
 - 1) applicazione della normativa tecnica in ordine alle caratteristiche costruttive degli edifici residenziali, terziari e produttivi ai fini del risparmio energetico;
 - 2) perseguimento della riduzione dell'uso dei combustibili fossili nei vari comparti, anche conducendo a tal fine un'adeguata valutazione dell'uso potenziale di fonti rinnovabili.



TITOLO III – STRATEGIA DELLO SVILUPPO TERRITORIALE

CAPO 1 – STRATEGIA COMUNALE DI GOVERNO DEL TERRITORIO

ART.83 – OBIETTIVI STRATEGICI

1. Le strategie per il governo del territorio si basano sulle finalità generali della L.R. n. 1/2005 tese allo sviluppo sostenibile, assicurando la conservazione e l'arricchimento delle risorse territoriali in modo da salvaguardare i diritti delle generazioni presenti e future a fruire delle risorse del territorio.
2. Per queste finalità, il Piano Strutturale individua le risorse del territorio, detta indirizzi per la gestione, orientando l'uso delle risorse secondo criteri di equità distributiva, di trasformazione controllata e tale da non comportare danno o riduzioni significative e irreversibili, ed indica obiettivi per la loro valorizzazione.
3. Inoltre, rispetto a dette finalità, la strategia di governo del territorio espressa dal Piano Strutturale assume il territorio come variabile indipendente dotata di qualità diffusa, che nel suo insieme rappresenta la risorsa affidata alla tutela e al godimento della comunità locale, ed indica obiettivi per la sua valorizzazione basandosi sulla articolazione in ambiti di proiezione delle politiche territoriali (sistemi, sottosistemi, unità territoriali organiche elementari).
4. Il Paesaggio all'interno del Piano Strutturale costituisce uno dei principali obiettivi delle politiche di governo del territorio, in quanto mette in relazione tutte le risorse essenziali del territorio, significative della sua economia ed importanti per la valorizzazione e conservazione della sua identità.
5. L'identità del paesaggio del Comune di Fucecchio è leggibile nella interrelazione tra la fitta rete dei valori storico culturali (edifici e nuclei storici, emergenze dell'architettura rurale, permanenza dei sistemi agrari storici consolidati e degli appoderamenti, sistema connettivo delle strade interpoderali) e l'articolazione delle risorse naturalistiche ed ambientali (siti ed emergenze paesaggistiche, permanenza dei sistemi di connessione biotica dei corsi d'acqua e della vegetazione riparia, geotopi e reti ecologiche, permanenza di aree boscate e fustaie) valori che costituiscono invarianti strutturali al sistema del paesaggio. Il legame tra le risorse paesaggistiche e la produttività del territorio aperto trovano nella politica di governo del territorio, proposta dal Piano Strutturale, l'avvio di un processo che ha come obiettivi la promozione di uno sviluppo socioeconomico sostenibile, fondato sulle risorse interne del territorio, una migliore gestione più attenta ed efficiente del trinomio turismo-agricoltura-cultura, attraverso la conservazione dei caratteri del paesaggio, lo sviluppo della produzione agricola di qualità (colture tradizionali ed antiche, coltivazioni biologiche), la promozione delle filiere alimentari con lavorazioni integrate dei prodotti, la crescita di strutture ricettive, tramite il recupero degli edifici rurali, la valorizzazione degli elementi della cultura locale e delle tradizioni artigiane.
6. I caratteri fondativi del territorio comunale che sono oggetto della strategia di valorizzazione sono la qualità ambientale e paesistica, la presenza di stratificazioni storiche, la produzione agricola, l'appartenenza all'ambito del Valdarno Inferiore, con il mantenimento della propria identità.
7. Gli elementi soggetti a valorizzazione sono:



- a) qualità ambientale-paesaggistica del territorio;
 - b) stratificazioni storico-culturali;
 - c) produzione artigianale di qualità;
 - d) dimensione turistica legata alla specificità del territorio.
8. L'obiettivo strategico generale è quello di consolidare la struttura territoriale comunale tramite un organico programma di tutela e di sviluppo basato su:
- a) riqualificazione dei centri abitati e del patrimonio edilizio esistente;
 - b) tutela e il miglioramento delle risorse individuate dal presente piano;
 - c) creazione di opportunità di crescita culturale, sociale ed economica;
 - d) sviluppo di innovazioni produttive ed imprenditoriali;
 - e) incentivazione di forme di mobilità alternative;
 - f) dotazione di servizi ed attrezzature adeguati alla domanda sociale e di supporto ai servizi alla persona;
 - g) formazione di un sistema di parchi per il tempo libero, per le esigenze didattiche, ricreative, sportive, culturali e museali;
 - h) tutela e valorizzazione del patrimonio storico, artistico presente nel territorio;
 - i) tutela delle biodiversità del territorio.
9. Gli obiettivi strategici riguardano i sistemi, i sottosistemi e le U.T.O.E., e diventeranno operativi con le previsioni del Regolamento Urbanistico, i programmi pubblici e privati e gli altri atti di governo del territorio.



CAPO 2 – UNITÀ TERRITORIALI ORGANICHE ELEMENTARI (U.T.O.E.)

ART.84 – U.T.O.E.: DEFINIZIONE, INDIVIDUAZIONE E CRITERI PER IL DIMENSIONAMENTO

1. Il territorio comunale di Fucecchio è suddiviso in Unità Territoriali Organiche Elementari (U.T.O.E.) sulla base degli aspetti ambientali, insediativi, infrastrutturali e funzionali.
2. Si definisce come Unità Territoriale Organica Elementare una porzione di territorio identificata sulla base di una presenza organica di relazioni funzionali e morfologiche consolidate. Tale porzione è configurata in modo tale da costituire il supporto, ovvero la proiezione territoriale, per tutte le politiche e strategie di governo che devono essere definite in modo complessivo ed unitario. Esse costituiscono strumenti di controllo e gestione delle trasformazioni territoriali e delle azioni pubbliche e private, attivabili in coerenza con il Piano Strutturale ed espressi per Sistemi Territoriali e Sistemi Funzionali.
3. La loro perimetrazione discende dalla necessità di coordinare le azioni di trasformazione entro ambiti omogenei, che comprendono non solo le aree oggetto di azione, ma anche le aree ove si ritiene che gli effetti e le azioni specifiche si esplicino o producano effetti diretti o indotti.
4. I perimetri delle Unità Territoriali Organiche Elementari potranno essere ulteriormente precisati in sede di Regolamento Urbanistico e potranno pertanto subire delle rettifiche dovute al passaggio di scala e agli approfondimenti conoscitivi di tale fase, senza che ciò costituisca variante del Piano Strutturale.
5. Costituiscono riferimento dimensionale per il Regolamento Urbanistico e per i programmi, i progetti e i piani di settore, i limiti indicati in ciascuna Unità Territoriale Organica Elementare.
6. Sono ammesse, senza che ciò comporti variante allo strumento urbanistico, modeste modifiche dei limiti dimensionali stabiliti dal Piano Strutturale, a fronte di accertato miglioramento nella qualità dell'intervento, di apporti progettuali innovativi e di positivi risultati sociali ed economici.
7. Il Regolamento Urbanistico nella sua prima stesura potrà non consumare l'intero dimensionamento assegnato ad ogni singola Unità Territoriali Organiche Elementari (U.T.O.E.) e potrà, se necessario, modificare la distribuzione dimensionale tra le singole Unità Territoriali Organiche Elementari (U.T.O.E.), entro il limite massimo del 10% in più o in meno, a condizione che sia rispettato e non superato il dimensionamento complessivo.
8. Le specificazioni localizzative, funzionali e dimensionali, che devono comunque risultare coerenti con le condizioni statutarie e le strategie ed osservanti gli indirizzi dettati dal presente strumento, saranno indifferentemente stabilite dal Regolamento Urbanistico o proposte dai programmi, dai progetti e dai piani di settore.
9. Il Piano Strutturale per ciascuna U.T.O.E. determina:
 - a) le strategie di sviluppo e le azioni da attuare;
 - b) le dimensioni massime ammissibili degli insediamenti, delle funzioni, delle infrastrutture e dei servizi;



- c) gli indici di controllo della qualità insediativa, comprensivi delle dimensioni minime necessarie delle infrastrutture e dei servizi di uso pubblico;
 - d) la qualificazione dei servizi.
10. Le U.T.O.E., individuate nelle Tavv. D.5.3 (nord e sud) del Piano Strutturale, sono così suddivise:
1. Città Storica;
 2. Città Nuova;
 3. Arno;
 4. San Pierino;
 5. Montellori;
 6. Botteghe;
 7. Mezzopiano;
 8. Padule;
 9. Ponte a Cappiano;
 10. Torre-Massarella-Vedute;
 11. Cerbaie;
 12. Galleno-Pinete
 13. Querce.
11. La dimensione massima sostenibile degli insediamenti dell'intero territorio comunale è la somma di quelle indicate per ogni singola U.T.O.E. e si riferisce sia alle azioni di trasformazione che comportino nuovo consumo di suolo, sia agli interventi per la gestione dell'esistente.
12. Nell'ambito del nuovo consumo di suolo concorrono al dimensionamento:
- a) gli interventi residenziali e produttivi di nuova espansione, che incidano sulle risorse quali le nuove edificazioni da realizzarsi tramite strumento operativo appositamente perimetrato e definito dal Regolamento Urbanistico, dietro presentazione di programmi e progetti pubblici o privati;
 - b) gli interventi previsti dal vigente P.R.G. esplicitamente fatti salvi dalla presente disciplina.
13. Nell'ambito degli interventi relativi alla gestione ordinaria concorrono al dimensionamento:
- a) la ristrutturazione urbanistica che comporta un aumento del carico urbanistico, ampliamento e/o cambio di destinazione d'uso, da attuarsi sia tramite Piano di Recupero, sia tramite intervento diretto.
14. Gli interventi che non comportano trasformazioni delle risorse e risultano compatibili, non concorrono al dimensionamento e possono essere descritti in via esemplificativa come le ristrutturazioni edilizie, i cambi di destinazione d'uso con o senza opere, gli ampliamenti edilizi, i completamenti urbani, che comportino limitata nuova edificazione senza aumento del numero delle unità funzionali preesistenti.
15. Per ogni U.T.O.E. è prevista una dotazione complessiva di spazi pubblici e riservati alle attività collettive, esistenti ed in previsione, commisurati all'entità degli insediamenti residenziali, nella misura minima di 26 mq per abitante, ma tendente ad un obiettivo di qualità stabilito indicativamente nella misura di 33 mq/ab con un incremento dell'85% rispetto allo standard minimo di 18 mq/ab stabilito dall'Art.3 del D.M. n.1444/1968.
16. Per le U.T.O.E. interessate da insediamenti industriali ed artigianali, si prevede una dotazione minima di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, nella misura minima del 15% della superficie destinata a nuovi insediamenti, ma tendente ad un obiettivo di qualità stabilito indicativamente nella misura del 18% con un incremento dell'80% rispetto allo standard minimo del 10% stabilito dall'Art. 5 comma1 del D.M. n.1444/1968.



17. Per le U.T.O.E. interessate da insediamenti a carattere commerciale e direzionale si prevede una dotazione minima di spazi pubblici o riservati alle attività collettive in misura dell'80% della superficie Lorda di Pavimento (S.L.P.) degli edifici previsti, ma tendente ad un obiettivo di qualità stabilito indicativamente nella misura del 100% con un incremento del 20%, rispetto all'Art. 5 comma 2 del D.M. n.1444/1968. Sono fatte salve maggiori quantità previste dalle normative di settore per i centri commerciali.

18. Per le attrezzature alberghiere e similari, si prevede una dotazione minima di spazi riservati a verde e parcheggi, nella misura di 25 mq. per ogni posto letto, ed un dimensionamento dei parcheggi di urbanizzazione primaria, quantificati in ragione di 40 mq. ogni 100 mq. di Superficie Utile Lorda destinata alle attività, secondo quanto previsto dall'Art. 5 comma 2 del D.M. n.1444/1968; i parcheggi o le autorimesse di pertinenza delle attività, saranno invece dimensionati come minimo in ragione di un posto auto ogni posto letto.

19. Relativamente alle attività turistico ricettive extra alberghiere, si assume che il verde e i parcheggi previsti debbano essere realizzati nell'ambito degli interventi privati (a carico del soggetto attuatore) per una quantità minima pari a 25 mq. per ogni posto letto, in quanto si ritiene che il rapporto con i posti letto debba rispondere unicamente al numero dei posti auto a disposizione della clientela; questo al fine di soddisfare il fabbisogno, ma con l'obiettivo di qualità di non sovraccaricare di parcheggi le strutture extra alberghiere diffuse nel territorio, che per la loro tipicità debbono essere messe nelle condizioni di realizzare interventi non impattanti con il contesto ambientale.

20. Per le U.T.O.E. caratterizzate da ridotta compagine demografica e da una bassa densità abitativa è garantita la dotazione minima di legge relativamente agli standard urbanistici, con esclusione di quelli relativi all'istruzione. Gli stessi saranno garantiti nelle U.T.O.E. confinanti.

21. Il dimensionamento relativo alla funzione residenziale si esprime in numero di alloggi e abitanti. La somma totale del dimensionamento comprende:

- a) nuova edilizia;
- b) recupero del P.E.E.;
- c) residuo di P.R.G. da confermare.

22. Nelle zone residenziali è comunque compatibile la funzione commerciale, l'artigianato di servizio e di piccola produzione, con esclusione delle lavorazioni inquinanti. Il Regolamento Urbanistico, con apposita disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni, ai sensi dell'Art. 58 della L.R. n.1/2005, dovrà stabilire per ogni intervento, le quote da assegnare alle attività compatibili con la residenza.

23. Il Regolamento Urbanistico stabilirà inoltre le superfici e le dotazioni minime degli alloggi, sia di nuova edificazione sia ottenuti attraverso interventi di recupero, in modo da creare un'offerta differenziata.

ART.85 – PEREQUAZIONE URBANISTICA

1. La perequazione urbanistica, ai sensi dell'Art. 60 della L.R. n. 1/2005, persegue gli obiettivi individuati dal Piano Strutturale e dagli altri strumenti della pianificazione territoriale, ed è finalizzata alla equa distribuzione dei diritti edificatori per tutte le proprietà immobiliari ricomprese in ambiti oggetto di trasformazione urbanistica.



2. Gli ambiti soggetti alla disciplina della perequazione urbanistica sono individuati con il Regolamento Urbanistico o con piani complessi di intervento, nel rispetto degli indirizzi dettati dal Piano Strutturale; tale individuazione tiene conto anche delle condizioni fisiche del territorio nonché dei vincoli derivanti dalle leggi in vigore.

3. La perequazione urbanistica consente la messa in atto di meccanismi di controllo delle dinamiche legate alle rendite dei suoli connesse alle previsioni del piano. In particolare essa permette:

- a) una maggiore equità di trattamento nei confronti della proprietà privata;
- b) di dotare la città, attraverso i nuovi interventi edilizi, di spazi scoperti da destinare a verde, parcheggi, aree da destinare a servizi, attrezzature pubbliche, edilizia sociale, scolastica e socio-sanitaria che, oltre ad arricchirne il patrimonio, favoriscono il riequilibrio ambientale delle porzioni più densamente edificate.

4. La perequazione urbanistica distribuisce la capacità edificatoria senza distinzione tra zone destinate all'edificazione privata e quelle destinate a verde e servizi.

5. Il Regolamento Urbanistico o piani complessi di intervento, individuano specifici parametri di riferimento dettando disposizioni volte a garantire un'equa distribuzione dei diritti edificatori per tutte le proprietà immobiliari comprese negli ambiti soggetti a perequazione; in particolare, ai sensi dell'Art. 60 della L.R. n. 1/2005 e del relativo Regolamento di attuazione, dovranno:

- a) individuare i meccanismi procedurali ed amministrativi necessari ad effettuare il controllo delle cessioni delle aree, nonché delle dimensioni degli insediamenti;
- b) disciplinare gli eventuali trasferimenti di capacità edificatoria, per mezzo dell'indice di utilizzazione territoriale, nelle aree di trasformazione e di recupero individuate;
- c) studiare nel dettaglio ogni area di trasformazione e soggetta alla realizzazione dei nuovi edifici, nonché alla cessione diretta da destinare a verde pubblico o d'uso pubblico, avendo cura che la parte scoperta delle aree perequate sia organicamente distribuita e priva di frammentazione.

ART.86 – STRATEGIE DI SVILUPPO DELLE U.T.O.E.

La descrizione delle strategie di sviluppo nelle U.T.O.E. è contenuta nelle schede di seguito riportate.



DIMENSIONAMENTO GENERALE

RESIDENZA	ANALISI ESISTENTE	Superficie territoriale		mq.	65.098.680		
		Abitanti		n.	22.668		
		Densità		ab./Kmq.	348		
		Famiglie		n.	8.721		
		Alloggi esistenti		n.	8.930		
		Standard	Esistente mq.	Verifica D.M. 1444/68 mq. (+/-)	Previsti da PRG vigente mq.	Residuo PRG mq.	
	Istruzione	64.871	102.006 Non verificato (-)	112.319	47.448		
	Attr.int. Comune	34.696	45.336 Non verificato (-)	64.262	29.566		
	Verde attr./sport	294.294	204.012 Verificato (+)	294.294	0		
	Parcheggi	130.576	56.670 Verificato (+)	130.576	0		
	Totale	524.437	408.024 Verificato (+)	601.451	77.014		
	PROGETTO	Incremento abitanti		n.	3.000		
Totale abitanti (esistenti + incremento)		n.	25.668				
Alloggi residuo PRG		n.	460				
Nuova previsione alloggi - Recupero		n.	278				
Nuova previsione alloggi		n.	462				
Totale alloggi (residuo PRG + Recupero + Nuovi)		n.	1.200				
Totale S.U.L.(residuo PRG + Recupero + Nuovo)		n.	180.000				
Standard		Esistente mq.	Residuo PRG mq.	Incremento mq.	Totale mq.	Minimo D.M. 1444/68 mq.	Standard risultante mq/ab
Istruzione		64.871	47.448	16.084	128.403	102.672	5,0
Attr.int. Comune		34.696	29.566	38.410	102.672	51.336	4,0
Verde attr./sport		294.294	0	96.782	391.076	231.012	15,2
Parcheggi		130.576	0	20.878	151.454	64.170	5,9
Totale	524.437	77.014	172.154	773.605	462.024	30,1	
ALTRE DESTINAZIONI D'USO	COMMERC./DIREZ.			Residuo PRG mq.	Incremento mq.	Totale mq.	
		Superficie Utile Lorda (SUL)		13.360	37.500	50.860	
		Standard	Residuo PRG mq.	Incremento mq.	Totale mq.	Standard D.M. 1444/68 mq/SUL	
		Verde pubblico attrezzato	5.344	15.000	20.344	40%	
		Parcheggi	5.344	15.000	20.344	40%	
	Totale	10.688	30.000	40.688	80%		
	TURIST./RICETT.			Residuo PRG n.	Incremento Nuovo n. Recupero n.		Totale n.
		Posti Letto (PL)		0	160	474	634
		Standard	Residuo PRG mq.	Incremento mq.	Totale mq.		Standard D.M. 1444/68 mq/PL
		Verde pubblico attrezzato	0	7.925	7.925		12,5%
		Parcheggi	0	7.925	7.925		12,5%
	Totale	0	15.850	15.850		25,0%	
PRODUTTIVO			Residuo PRG mq.	Incremento mq.	Totale mq.		
	Superficie Territoriale (ST)		64.050	700.000	764.050		
	Superficie Utile Lorda (SUL)		23.340	175.000	198.340		
	Standard	Residuo PRG mq.	Incremento mq.	Totale mq.	Standard minimoD.M. 1444/68 mq.	Standard D.M. 1444/68 mq/ST	
	Verde pubblico attrezzato	5.124	56.000	61.124	38.203	8%	
	Parcheggi	4.484	49.000	53.484	38.203	7%	
Totale	9.608	105.000	114.608	76.405	15%		



UTOE N. 1 CITTA' STORICA

(Riferimento cartografico: Tav. D 5.3 sud)

DESCRIZIONE

Il territorio dell'UTOE n.1 interamente intercluso nell'UTOE n.2 – Città nuova, fa parte del Sistema territoriale della pianura a nord dell'Arno, ed è costituito dal sottosistema insediativo.

E' composto da un tessuto edilizio prevalentemente storico, di origine medioevale, che risulta compatto sul versante sud (generato dalla viabilità di crinale del colle), aperto invece sul versante nord, (costituito dalle propaggini del Parco Corsini e dai ciglionamenti a nord del complesso ospedaliero).

L'intera UTOE è dotata di un alto valore architettonico ed artistico; emergono, sia dal punto di vista storico-culturale che paesaggistico, due poli: da una parte quello civico costituito dal complesso Corsini, con le torri medioevali ed il palazzo; dall'altra quello religioso con la collegiata di San Giovanni Battista, la chiesa di San Salvatore ed il convento.

L'area, che risulta densamente abitata, attrae da tutto il comprensorio fruitori di servizi amministrativi ed attrezzature pubbliche (ospedale, scuole, uffici pubblici), con conseguente incremento tendenziale nella richiesta di mobilità e sosta.

PROBLEMATICHE

- Perdita di identità degli antichi spazi urbani (giardini, piazze e strade);
- Rapporto tra Centro Storico, immigrazione ed edilizia residenziale di transito;
- Perdita di vitalità delle attività economiche;
- Eccessivo carico di traffico e di sosta veicolare insostenibile dal tessuto edilizio del Centro Storico;
- Presenza di barriere architettoniche negli spazi pubblici o collettivi;
- Recupero improprio dei fondi commerciali a scopo abitativo;
- Complesso ospedaliero con caratteri architettonici incongrui;
- Manutenzione del verde pubblico.

OBIETTIVI

- Migliorare e riqualificare gli spazi urbani di vita e di relazione, valorizzando il tessuto architettonico, artistico e culturale, il verde pubblico e le piazze, ed eliminando le barriere architettoniche;
- Redigere un Piano del Colore e del Decoro Urbano, con particolare attenzione all'inserimento di impianti e strutture tecnologiche da effettuare nel rispetto della qualità architettonica complessiva;
- Redigere un Piano del Verde e della manutenzione;



- Ottimizzare il sistema dei parcheggi, con la realizzazione di aree pedonali e l'individuazione di appositi parcheggi in adiacenza al centro storico, con un ridimensionamento massimo dell'uso del mezzo privato;
- Completare e migliorare l'accessibilità, riducendo l'inquinamento atmosferico ed acustico mediante la redazione di un Piano del Traffico e della Mobilità;
- Ottimizzare il rapporto tra percorsi del trasporto pubblico e generatori di traffico, anche mediante la diversificazione dei sistemi di mobilità;
- Promuovere le attività commerciali mediante interventi di arredo urbano e segnaletica coordinata e programmi integrati di rivitalizzazione di tutta la rete commerciale;
- Predisporre meccanismi incentivanti finalizzati all'acquisto ed al recupero di unità abitative con particolare attenzione alla qualità degli interventi, evitando i recuperi ad uso abitativo dei fondi commerciali;
- Migliorare il rapporto tra Centro Storico, immigrazione ed edilizia residenziale di transito, riqualificando il sistema residenziale per una nuova qualità abitativa con più alti livelli di vivibilità e coesione sociale;
- Definire le destinazioni d'uso di singoli edifici tenendo conto dell'ubicazione, delle dimensioni e dei caratteri degli edifici o dei complessi interessati, privilegiando i tipi di destinazioni pre-esistenti, vietando quelle destinazioni che siano in aperto contrasto con la natura e le prestazioni originarie delle strutture esistenti (variazione d'uso dei piani terra e seminterrato finalizzato all'utilizzo abitativo);
- Attuare interventi volti al recupero di tratti originali dell'antico tracciato della via Francigena ed alla loro interconnessione con le strade esistenti, al fine di consentire ai pellegrini ed al turismo ciclopedonale la fruibilità dell'intero percorso;
- Promuovere l'utilizzo di tecniche costruttive, tipologiche ed impiantistiche atte garantire una qualità edilizia sostenibile.

INVARIANTI STRUTTURALI

- Centro storico;
- Coni visivi di pregio;
- Siti Archeologici;
- Edifici di notevole pregio storico-architettonico.



DIMENSIONAMENTO UTOE n. 1 - CITTA' STORICA

RESIDENZA	ANALISI ESISTENTE	Superficie territoriale					mq.	328.914	
		Abitanti					n.	2.226	
		Densità					ab./Kmq.	6.768	
		Famiglie					n.	943	
		Standard	Esistente mq.	Verifica D.M. 1444/68 mq. (+/-)	Previsti da PRG vigente mq.	Residuo PRG mq.			
		Istruzione	4.225	10.017	Non verificato (-)	4.225	0		
		Attr.int. Comune	109	4.452	Non verificato (-)	109	0		
		Verde attr./sport	41.470	20.034	Verificato (+)	41.470	0		
		Parcheggi	12.180	5.565	Verificato (+)	12.180	0		
		Totale	57.984	40.068	Verificato (+)	57.984	0		
	PROGETTO	Incremento abitanti					n.	50	
		Totale abitanti (esistenti + incremento)					n.	2.276	
		Alloggi residuo PRG					n.	0	
		Nuova previsione alloggi - Recupero					n.	20	
		Nuova previsione alloggi					n.	0	
		Totale alloggi (residuo PRG + Recupero + Nuovi)					n.	20	
		Totale S.U.L.(residuo PRG + Recupero + Nuovo)					n.	3.000	
Standard		Esistente mq.	Residuo PRG mq.	Incremento mq.	Totale mq.	Minimo D.M. 1444/68 mq.	Standard risultante mq/ab		
Istruzione		4.225	0	0	4.225	10.242	1.9		
Attr.int. Comune		109	0	8.995	9.104	4.552	4.0		
Verde attr./sport	41.470	0	0	41.470	20.484	18.2			
Parcheggi	12.180	0	0	12.180	5.690	5.4			
Totale	57.984	0	8.995	66.979	40.968	29.4			
ALTRE DESTINAZIONI D'USO	COMMERC./DIREZ.	Residuo PRG mq.		Incremento mq.		Totale mq.			
		Superficie Utile Lorda (SUL)							
		Standard	Residuo PRG mq.	Incremento mq.	Totale mq.	Standard D.M. 1444/68 mq/SUL			
		Verde pubblico attrezzato							
		Parcheggi							
	Totale								
	TURIST./RICETT.	Residuo PRG n.		Incremento Nuovo n.		Recupero n.		Totale n.	
		Posti Letto (PL)							
		Standard	Residuo PRG mq.	Incremento mq.	Totale mq.	Standard D.M. 1444/68 mq/PL			
		Verde pubblico attrezzato							
		Parcheggi							
	Totale								
	PRODUTTIVO	Residuo PRG mq.		Incremento mq.		Totale mq.			
Superficie Territoriale (ST)									
Superficie Utile Lorda (SUL)									
Standard		Residuo PRG mq.	Incremento mq.	Totale mq.	Standard minimo D.M. 1444/68 mq.	Standard D.M. 1444/68 mq/ST			
Verde pubblico attrezzato									
Parcheggi									
Totale									



U.T.O.E. n. 2 CITTA' NUOVA

Riferimento cartografico: Tav. D 5.3 sud

DESCRIZIONE

Il territorio dell'UTOE n.2 fa parte del Sistema territoriale della pianura a nord dell'Arno, costituito da due sottosistemi, uno insediativo, quasi interamente residenziale, l'altro a prevalente indirizzo agricolo. Il sottosistema insediativo costituito dal capoluogo, è composto da un tessuto edilizio compatto, individuato tra la S.P. n.11 e via di Fucecchiello, e da un tessuto più disgregato, lungo l'asse Fucecchio-Santa Croce sull'Arno. Il sottosistema agricolo, tra la via di Fucecchiello, viale Colombo ed il confine comunale con Santa Croce sull'Arno, è caratterizzato da vaste superfici coltivate a seminativo e piccoli nuclei sparsi. La favorevole morfologia pianeggiante dell'UTOE, fa sì che sia l'area più densamente abitata, dove sono collocate la maggior parte dei servizi e delle attività commerciali, polo attrattivo per tutto il territorio comunale.

PROBLEMATICHE

- Flussi di attraversamento su via Dante, via di Fucecchiello, tratto via di Saettino/via della Concia/via Giovanni XXIII;
- Localizzazione impropria di attività industriali (conciarie) in via delle Confina;
- Aree dismesse o in fase di dismissione (ex Saffa, ex Macelli, ex Mulino Borgioli ed ex conerie di via Ugo Foscolo);
- Insufficienza degli standard relativi all'istruzione primaria;
- Qualità degli spazi urbani di vita e di relazione (giardini, piazze e strade);
- Presenza di barriere architettoniche negli spazi pubblici o collettivi;
- Manutenzione del verde pubblico.

OBIETTIVI

- Potenziare la viabilità urbana ed extraurbana, assicurando gli interventi di completamento del nuovo ponte sull'Arno, l'adeguamento progettuale del tracciato alternativo di via Fucecchiello ed i collegamenti con Santa Croce sull'Arno;
- Completare e migliorare la viabilità, riducendo l'inquinamento atmosferico ed acustico mediante la redazione di un Piano del Traffico e della Mobilità e la previsione di percorsi di collegamento ciclo-pedonale con San Pierino e Ponte a Cappiano;
- Ottimizzare il rapporto tra percorsi del trasporto pubblico e generatori di traffico;
- Ottimizzare il sistema dei parcheggi, con la realizzazione di aree pedonali, piste ciclabili e l'individuazione di appositi parcheggi in adiacenza al centro storico, con un ridimensionamento massimo dell'uso del mezzo privato;
- Adeguare gli standard per l'istruzione;
- Migliorare e riqualificare gli spazi urbani di vita e di relazione, valorizzando il verde pubblico, le piazze ed eliminando le barriere architettoniche;
- Redigere un Piano del Colore e del Decoro Urbano per le aree al contorno ed in



connessione visiva con il Centro Storico;

- Redigere un Piano del Verde e della manutenzione;
- Trasferire le funzioni industriali (conciarie) di via delle Confina-Mariotti, potenziando le aree produttive esistenti;
- Garantire la continuità del sistema funzionale della rete ecologica attraverso interventi di protezione ed integrazione dei corridoi ecologici e l'attuazione di misure rivolte alla conservazione e al rafforzamento delle matrici, con particolare attenzione alla conservazione dell'uso agricolo della porzione di territorio a nord di Via del Ronzinello ed a cavallo del confine comunale con S.Croce sull'Arno;
- Riquilibrare le aree dismesse di via delle Confina, ex Saffa, ex Macelli, ex Mulino Borgioli ed ex concerie di via Ugo Foscolo, attraverso la loro riutilizzazione e trasformazione con funzioni compatibili al contesto in cui sono inserite (commerciale, residenziale, servizi, terziario avanzato, artigianato artistico e di qualità);
- Mantenere e migliorare l'assetto abitativo esistente e completare le aree destinate ad edilizia residenziale pubblica, per soddisfare la domanda di abitazioni per le fasce sociali più deboli;
- Assicurare per l'edilizia residenziale il mantenimento ed il miglioramento qualitativo dell'assetto esistente, con previsione degli incrementi rispondenti alle diverse tipologie di domanda abitativa;
- Limitati incrementi volumetrici sugli edifici di civile abitazione possono essere previsti solo previa verifica di compatibilità urbanistica e per esigenze di adeguamento igienico-sanitario e funzionale;
- Promuovere l'utilizzo di tecniche costruttive, tipologiche ed impiantistiche atte a garantire una qualità edilizia sostenibile;
- Promuovere le attività commerciali mediante interventi di arredo urbano e segnaletica coordinata e programmi integrati di rivitalizzazione di tutta la rete commerciale;
- Potenziare gli spazi sportivi e ricreativi nell'area circostante la piscina intercomunale, come attrattiva commerciale sull'asse Fucecchio-Santa Croce sull'Arno.
- Attuare interventi volti al recupero di tratti originali dell'antico tracciato della via Francigena ed alla loro interconnessione con le strade esistenti, al fine di consentire ai pellegrini ed al turismo ciclopedonale la fruibilità dell'intero percorso.

INVARIANTI STRUTTURALI

- Corridoi alberati;
- Reticolo Idrografico;
- Siti Archeologici;
- Edifici di notevole pregio storico-architettonico;
- Aree sensibili (Art.3 delle Norme del PTCP);
- Strada Provinciale;
- Strada Regionale.



DIMENSIONAMENTO UTOE n. 2 - CITTA' NUOVA

RESIDENZA	ANALISI ESISTENTE	Superficie territoriale		mq.	5.046.916		
		Abitanti		n.	10.648		
		Densità		ab./Kmq.	2.110		
		Famiglie		n.	4.085		
		Standard	Esistente mq.	Verifica D.M. 1444/68 mq. (+/-)	Previsti da PRG vigente mq.	Residuo PRG mq.	
	Istruzione	38.276	47.916 Non verificato (-)	53.444	15.168		
	Attr.int. Comune	12.833	21.296 Non verificato (-)	27.164	14.331		
	Verde attr./sport	79.493	95.832 Non verificato (-)	79.493	0		
	Parcheggi	69.008	26.620 Verificato (+)	69.008	0		
	Totale	199.610	191.664 Verificato (+)	229.109	29.499		
PROGETTO	Incremento abitanti		n.	2.045			
	Totale abitanti (esistenti + incremento)		n.	12.693			
	Alloggi residuo PRG		n.	305			
	Nuova previsione alloggi - Recupero		n.	218			
	Nuova previsione alloggi		n.	295			
	Totale alloggi (residuo PRG + Recupero + Nuovi)		n.	818			
	Totale S.U.L.(residuo PRG + Recupero + Nuovo)		n.	122.700			
	Standard	Esistente mq.	Residuo PRG mq.	Incremento mq.	Totale mq.	Minimo D.M. 1444/68 mq.	Standard risultante mq/ab
	Istruzione	38.276	15.168	12.858	66.302	57.119	5.2
	Attr.int. Comune	12.833	14.331	18.505	45.669	25.386	3.6
Verde attr./sport	79.493	0	72.673	152.166	114.237	12.0	
Parcheggi	69.008	0	0	69.008	31.733	5.4	
Totale	199.610	29.499	104.036	333.145	228.474	26.2	
ALTRE DESTINAZIONI D'USO	COMMERC./DIREZ.	Residuo PRG mq.		Incremento mq.	Totale mq.		
		Superficie Utile Lorda (SUL)		3.800	7.500	11.300	
		Standard	Residuo PRG mq.	Incremento mq.	Totale mq.	Standard D.M. 1444/68 mq/SUL	
		Verde pubblico attrezzato	1.520	3.000	4.520	40%	
		Parcheggi	1.520	3.000	4.520	40%	
	Totale	3.040	6.000	9.040	80%		
	TURIST./RICETT.	Residuo PRG n.		Incremento Nuovo n. Recupero n.		Totale n.	
		Posti Letto (PL)		0	0	0	
		Standard	Residuo PRG mq.	Incremento mq.	Totale mq.	Standard D.M. 1444/68 mq/PL	
		Verde pubblico attrezzato					
Parcheggi							
Totale							
PRODUTTIVO	Residuo PRG mq.		Incremento mq.		Totale mq.		
	Superficie Territoriale (ST)						
	Superficie Utile Lorda (SUL)						
	Standard	Residuo PRG mq.	Incremento mq.	Totale mq.	Standard minimo D.M. 1444/68 mq.	Standard D.M. 1444/68 mq/ST	
	Verde pubblico attrezzato						
Parcheggi							
Totale							



UTOE N. 3 ARNO

(Riferimento cartografico: Tav. D 5.3 sud)

DESCRIZIONE

Il territorio dell'UTOE n.3 fa parte del Sistema territoriale fluviale ed è costituito da due sottosistemi, uno dell'alveo fluviale, l'altro delle aree golenali agricole. È individuato a nord ed a sud dagli argini del fiume e per un tratto da via Cesare Battisti, ad est ed ad ovest dal confine comunale con Cerreto Guidi e Santa Croce sull'Arno. Il sottosistema dell'alveo fluviale comprende l'intero corso d'acqua ed il ciglio di sponda; quello delle aree golenali interessa invece la vasta fascia compresa all'interno delle opere di arginatura, attualmente destinata ad usi prevalentemente agricoli, con la presenza di sporadici edifici sparsi di origine rurale. L'intera UTOE, di notevole delicatezza ambientale ed idraulica, è dotata di una specifica identità culturale e paesaggistica.

PROBLEMATICHE

- Condizioni di rischio idraulico;
- Qualità delle acque;
- Difficoltà di accesso pedonale e ciclabile agli argini;
- Carenza di manutenzione delle sponde, delle arginature e della vegetazione ripariale;
- Presenza di area estrattiva dismessa.
- Inadeguatezza del ponte di San Pierino.

OBIETTIVI

- Rendere attuabili le previsioni del Piano di Bacino del fiume Arno-Stralcio di Rischio Idraulico, con particolare riferimento di Roffia, per la messa in sicurezza degli abitati;
- Assicurare gli interventi previsti dal Consorzio di Bonifica della Valdera con particolare riferimento alla realizzazione di una serie di casse di espansione per la messa in sicurezza dell'abitato di San Pierino;
- Tutelare e valorizzare l'ambiente e le risorse naturali in tutte le loro componenti, con particolare riguardo al miglioramento della qualità delle acque;
- Valorizzare il Parco Fluviale dell'Arno, con interventi di rinaturalizzazione e ripristino della vegetazione riparia, consolidamenti spondali secondo le tecniche di ingegneria naturalistica, predisposizione di sentieristica attrezzata sugli argini esistenti per favorire le tradizionali forme di fruizione e di percorrenza delle rive del fiume;
- Garantire la continuità del sistema funzionale della rete ecologica attraverso interventi di protezione ed integrazione dei corridoi ecologici e l'attuazione di misure rivolte alla conservazione e al rafforzamento delle matrici;



- Attuare interventi volti al recupero di tratti originali dell'antico tracciato della via Francigena ed alla loro interconnessione con le strade esistenti, al fine di consentire ai pellegrini ed al turismo ciclopedonale la fruibilità dell'intero percorso;
- Utilizzare tecniche eco-compatibili nelle attività agro-silvo-pastorali;
- Recuperare l'area estrattiva dismessa e l'area di lavorazione inerti, con interventi di integrazione nel Parco Fluviale e di mitigazione sull'ambiente naturale;
- Assicurare gli interventi di completamento del nuovo ponte sull'Arno, con conseguente alleggerimento del traffico veicolare sul ponte esistente;
- Prevedere interventi di rifunzionalizzazione del vecchio ponte per limitarne l'utilizzo al traffico locale, con la creazione di percorsi pedonali e ciclabili.

INVARIANTI STRUTTURALI

- Corridoi alberati;
- Reticolo idrografico;
- Pozzi pubblici;
- Coni visivi di pregio;
- Edifici di notevole pregio storico-architettonico;
- Aree sensibili (Art.3 delle Norme del PTCP);
- Strada Regionale.



DIMENSIONAMENTO UTOE n. 3 - ARNO

RESIDENZA	ANALISI ESISTENTE	Superficie territoriale					mq.	2.172.854
		Abitanti					n.	220
		Densità					ab./Kmq.	101.3
		Famiglie					n.	69
		Standard	Esistente mq.	Verifica D.M. 1444/68 mq. (+/-)		Previsti da PRG vigente mq.	Residuo PRG mq.	
		Istruzione	0	990	Non verificato (-)	0	0	
		Attr.int. Comune	0	440	Non verificato (-)	5.580	5.580	
		Verde attr./sport	0	1.980	Non verificato (-)	0	0	
		Parcheggi	0	550	Non verificato (-)	0	0	
		Totale	0	3.960	Non verificato (-)	5.580	5.580	
	PROGETTO	Incremento abitanti					n.	0
		Totale abitanti (esistenti + incremento)					n.	220
		Alloggi residuo PRG					n.	0
		Nuova previsione alloggi - Recupero					n.	0
Nuova previsione alloggi					n.	0		
Totale alloggi (residuo PRG + Recupero + Nuovi)					n.	0		
Totale S.U.L.(residuo PRG + Recupero + Nuovo)					n.	0		
Standard		Esistente mq.	Residuo PRG mq.	Incremento mq.	Totale mq.	Minimo D.M. 1444/68 mq.	Standard risultante mq/ab	
Istruzione		0	0	0	0	990	0.0	
Attr.int. Comune		0	5.580	0	5.580	440	25.4	
Verde attr./sport		0	0	2.640	2.640	1.980	12.0	
Parcheggi		0	0	0	0	550	0.0	
Totale		0	5.580	2.640	8.220	3.960	37.4	
ALTRE DESTINAZIONI D'USO		COMMERC./DIREZ.	Residuo PRG mq.		Incremento mq.		Totale mq.	
	Superficie Utile Lorda (SUL)					0		
	Standard		Residuo PRG mq.	Incremento mq.	Totale mq.	Standard D.M. 1444/68 mq/SUL		
	Verde pubblico attrezzato							
	Parcheggi							
	Totale							
	TURIST./RICETT.	Residuo PRG n.		Incremento Nuovo n.		Recupero n.		Totale n.
		Posti Letto (PL)					0	0
		Standard	Residuo PRG mq.	Incremento mq.	Totale mq.	Standard D.M. 1444/68 mq/PL		
		Verde pubblico attrezzato						
		Parcheggi						
	Totale							
	PRODUTTIVO	Residuo PRG mq.		Incremento mq.		Totale mq.		
		Superficie Territoriale (ST)						
Superficie Utile Lorda (SUL)								
Standard		Residuo PRG mq.	Incremento mq.	Totale mq.	Standard minimo D.M. 1444/68 mq.	Standard D.M. 1444/68 mq/ST		
Verde pubblico attrezzato								
Parcheggi								
Totale								



UTOE N. 4 SAN PIERINO

Riferimento cartografico: Tav. D 5.3 sud

DESCRIZIONE

Il territorio dell'UTOE n.4 fa parte del Sistema territoriale della pianura a sud dell'Arno ed è costituito da tre sottosistemi: due insediativi ed uno a prevalente indirizzo agricolo. È individuato a sud dal confine comunale con San Miniato, ed a nord dall'area golenale dell'Arno.

Il primo sottosistema insediativo, prettamente residenziale, è quello costituito dal centro abitato di San Pierino, il cui nucleo originario e più antico risulta generato dalla via Saminiatese, sviluppatosi più recentemente in direzione sud-ovest sulle ortogonali e parallele alla stessa; il secondo sottosistema insediativo di più recente formazione, a prevalente carattere produttivo, è situato all'estremo sud del territorio comunale, tra la via Saminiatese ed il confine comunale con San Miniato.

Il sottosistema a prevalente indirizzo agricolo è caratterizzato da vaste superfici coltivate a seminativo, viabilità locale e poderale, edilizia di origine rurale e nuclei sparsi.

PROBLEMATICHE

- Condizioni di rischio idraulico;
- Inadeguatezza della S.R. 436;
- Carenze nel servizio idrico integrato;
- Attività produttiva incongrua ed insostenibile per la adiacenza con il Sistema territoriale dell'Arno;
- Qualità degli spazi urbani di vita e di relazione (giardini, piazze e strade);
- Presenza di barriere architettoniche negli spazi pubblici o collettivi;
- Manutenzione del verde pubblico

OBIETTIVI

- Assicurare gli interventi di completamento del nuovo ponte sull'Arno, con conseguente alleggerimento del traffico veicolare sulla Sanminiatese;
- Potenziare il tracciato della SR 436, per la porzione esterna al centro abitato, nel quadro della razionalizzazione complessiva della stessa, con l'inclusione di una pista ciclo-pedonale per il collegamento con il cimitero di San Pierino e la stazione ferroviaria di Fucecchio-San Miniato;
- Individuare in diretta connessione con la Superstrada FI-PI-LI, un'area strategica da destinare all'utilizzo di attività produttive ad alta tecnologia, ricettive, terziarie avanzate e commerciali;
- Assicurare per l'edilizia residenziale il mantenimento ed il miglioramento qualitativo dell'assetto esistente, con previsione degli incrementi rispondenti alle diverse tipologie di



domanda abitativa;

- Limitati incrementi volumetrici sugli edifici di civile abitazione possono essere previsti solo previa verifica di compatibilità urbanistica e per esigenze di adeguamento igienico-sanitario e funzionale;
- Promuovere l'utilizzo di tecniche costruttive, tipologie ed impiantistiche atte garantire una qualità edilizia sostenibile.
- Redigere un Piano del Verde e della manutenzione;
- Incrementare la qualità e la quantità dei servizi, migliorare e riqualificare gli spazi urbani di vita e di relazione (le piazze, i giardini e strade), le piste ciclabili ed in generale tutti i luoghi d'incontro e socializzazione, eliminare le barriere architettoniche;
- Attuare interventi volti al recupero di tratti originali dell'antico tracciato della via Francigena ed alla loro interconnessione con le strade esistenti, al fine di consentire ai pellegrini ed al turismo ciclopedonale la fruibilità dell'intero percorso;
- Potenziare il servizio acquedottistico e fognario;
- Ottimizzare il rapporto tra percorsi del trasporto pubblico e generatori di traffico;
- Garantire la continuità del sistema funzionale della rete ecologica attraverso interventi di protezione ed integrazione dei corridoi ecologici e l'attuazione di misure rivolte alla conservazione e al rafforzamento delle matrici.

INVARIANTI STRUTTURALI

- Corridoi alberati;
- Reticolo idrografico;
- Pozzi pubblici;
- Coni visivi di pregio;
- Edifici di notevole pregio storico-architettonico;
- Aree sensibili (Art.3 delle Norme del PTCP);
- Strada Regionale.



DIMENSIONAMENTO UTOE n. 4 - SAN PIERINO

RESIDENZA	ANALISI ESISTENTE	Superficie territoriale				mq.	2.067.017	
		Abitanti				n.	1.899	
		Densità				ab./Kmq.	918.7	
		Famiglie				n.	776	
		Standard	Esistente mq.	Verifica D.M. 1444/68 mq. (+/-)	Previsti da PRG vigente mq.	Residuo PRG mq.		
		Istruzione	4.738	8.546 Non verificato (-)	9.922	5.184		
		Attr.int. Comune	2.909	3.798 Non verificato (-)	8.020	5.111		
		Verde attr./sport	44.595	17.091 Verificato (+)	44.595	0		
		Parcheggi	5.895	4.748 Verificato (+)	5.895	0		
		Totale	58.137	34.182 Verificato (+)	68.432	10.295		
	PROGETTO	Incremento abitanti				n.	200	
		Totale abitanti (esistenti + incremento)				n.	2.099	
		Alloggi residuo PRG				n.	0	
		Nuova previsione alloggi - Recupero				n.	10	
Nuova previsione alloggi				n.	70			
Totale alloggi (residuo PRG + Recupero + Nuovi)				n.	80			
Totale S.U.L.(residuo PRG + Recupero + Nuovo)				n.	12.000			
Standard		Esistente mq.	Residuo PRG mq.	Incremento mq.	Totale mq.	Minimo D.M. 1444/68 mq.	Standard risultante mq/ab	
Istruzione		4.738	5.184	573	10.495	9.446	5.0	
Attr.int. Comune		2.909	5.111	376	8.396	4.198	4.0	
Verde attr./sport		44.595	0	0	44.595	18.891	21.2	
Parcheggi		5.895	0	4.600	10.495	5.248	5.0	
Totale		58.137	10.295	5.549	73.981	37.782	35.2	
ALTRE DESTINAZIONI D'USO		COMMERC./DIREZ.	Standard	Residuo PRG mq.	Incremento mq.	Totale mq.	Standard D.M. 1444/68 mq/SUL	
	Verde pubblico attrezzato		3.280	12.000	15.280	40%		
	Parcheggi		3.280	12.000	15.280	40%		
	Totale		6.560	24.000	30.560	80%		
	TURIST./RICETT.		Standard	Residuo PRG mq.	Incremento mq.	Totale mq.	Standard D.M. 1444/68 mq/PL	
			Verde pubblico attrezzato	0	2.000	2.000	12.5%	
		Parcheggi	0	2.000	2.000	12.5%		
		Totale	0	4.000	4.000	25.0%		
		PRODUTTIVO	Standard	Residuo PRG mq.	Incremento mq.	Totale mq.	Standard minimoD.M. 1444/68 mq.	Standard D.M. 1444/68 mq/ST
			Verde pubblico attrezzato		1.600	1.600	1.000	8%
	Parcheggi			1.400	1.400	1.000	7%	
	Totale		0	3.000	3.000	2.000	15%	



UTOE N. 5 MONTELLORI

Riferimento cartografico: Tav. D 5.3 sud

DESCRIZIONE

Il territorio dell'UTOE n.5 fa parte del Sistema territoriale della collina di Montellori ed è costituito da due sottosistemi, uno insediativo, l'altro a prevalente indirizzo agricolo. E' individuato ad est e a nord dal confine comunale con Cerreto Guidi, ad ovest e a sud dal centro abitato di Botteghe, dalla Strada Regionale 436 e dal tratto est della S.P. 11 - Nuova circonvallazione di Fucecchio.

Il primo sottosistema, esclusivamente residenziale, è situato sul tratto iniziale della via Valpinzana, con edilizia rurale mista a quella di più recente formazione; il secondo sottosistema, connotato da un notevole valore paesaggistico, è caratterizzato dalla presenza di seminativi, oliveti e vigneti e, per quanto concerne la formazione orografica del terreno, presenta i caratteri tipici della campagna storica toscana (territorio ondulato marcato dalla presenza di poggi ed aste vallive), sia per i tipi colturali che per la tipologia dell'edilizia rurale.

PROBLEMATICHE

- Condizioni di rischio geomorfologico;
- Situazioni di degrado della rete poderale storica, colture tradizionali e sistema dei fossi di scolo;
- Presenza incongrua di tettoie o simili utilizzate per la conduzione agricola dei fondi.

OBIETTIVI

- Verificare la possibilità di realizzare un tracciato alternativo della SR 436 da Fucecchio a Monsummano negli eventuali punti di contatto, nel quadro della razionalizzazione complessiva della stessa;
- Salvaguardare e valorizzare gli elementi del paesaggio agricolo caratterizzati da forme tradizionali di antropizzazione del territorio quali percorsi rurali, strade vicinali e poderali, vegetazione riparia, siepi di delimitazione degli appezzamenti, sistema dei fossi di scolo ecc.;
- Utilizzare tecniche eco-compatibili nelle attività agro-silvo-pastorali;
- Garantire la continuità del sistema funzionale della rete ecologica attraverso interventi di protezione ed integrazione dei corridoi ecologici e l'attuazione di misure rivolte alla conservazione e al rafforzamento delle matrici;
- Recuperare il patrimonio edilizio esistente a scopi residenziali e di servizio all'uso turistico-ricettivo del territorio, con valorizzazione delle risorse naturalistiche, la tutela delle aree di pregio e con funzioni di presidio del territorio;
- Modesti incrementi volumetrici sugli edifici di civile abitazione possono essere previsti solo previa verifica di compatibilità urbanistica, paesistica e per esigenze di adeguamento



igienico-sanitario e funzionale;

- Promuovere l'utilizzo di tecniche costruttive, tipologie ed impiantistiche atte garantire una qualità edilizia sostenibile.

INVARIANTI STRUTTURALI

- Corridoi alberati;
- Reticolo idrografico;
- Boschi;
- Coni visivi di pregio;
- Edifici di notevole pregio storico-architettonico;
- Ciglioni;
- Strada Regionale;
- Siti archeologici.

DIMENSIONAMENTO UTOE n. 5 - MONTELLORI

RESIDENZA	ANALISI ESISTENTE	Superficie territoriale					mq.	3.689.066
		Abitanti					n.	347
		Densità					ab./Kmq.	94
		Famiglie					n.	118
		Standard	Esistente mq.	Verifica D.M. 1444/68 mq. (+/-)		Previsti da PRG vigente mq.	Residuo PRG mq.	
		Istruzione	0	1.562	Non verificato (-)	0	0	
		Attr.int. Comune	0	694	Non verificato (-)	0	0	
		Verde attr./sport	0	3.123	Non verificato (-)	0	0	
		Parcheggi	0	868	Non verificato (-)	0	0	
		Totale	0	6.246	Non verificato (-)	0	0	
	PROGETTO	Incremento abitanti					n.	3
		Totale abitanti (esistenti + incremento)					n.	350
		Alloggi residuo PRG					n.	1
		Nuova previsione alloggi - Recupero					n.	0
		Nuova previsione alloggi					n.	0
		Totale alloggi (residuo PRG + Recupero + Nuovi)					n.	1
		Totale S.U.L.(residuo PRG + Recupero + Nuovo)					n.	150
Standard		Esistente mq.	Residuo PRG mq.	Incremento mq.	Totale mq.	Minimo D.M. 1444/68 mq.	Standard risultante mq/ab	
Istruzione		0	0	0	0	1.575	0.0	
Attr.int. Comune		0	0	0	0	700	0.0	
Verde attr./sport	0	0	4.194	4.194	3.150	12.0		
Parcheggi	0	0	0	0	875	0.0		
Totale	0	0	4.194	4.194	6.300	12.0		
ALTRE DESTINAZIONI D'USO	COMMERC./DIREZ.			Residuo PRG mq.	Incremento mq.	Totale mq.		
		Superficie Utile Lorda (SUL)						
		Standard	Residuo PRG mq.	Incremento mq.	Totale mq.	Standard D.M. 1444/68 mq/SUL		
		Verde pubblico attrezzato						
		Parcheggi						
	Totale							
	TURIST./RICETT.			Residuo PRG n.	Incremento Nuovo n.	Recupero n.	Totale n.	
		Posti Letto (PL)						
		Standard	Residuo PRG mq.	Incremento mq.	Totale mq.	Standard D.M. 1444/68 mq/PL		
		Verde pubblico attrezzato						
		Parcheggi						
	Totale							
	PRODUTTIVO			Residuo PRG mq.	Incremento mq.	Totale mq.		
Superficie Territoriale (ST)								
Superficie Utile Lorda (SUL)								
Standard		Residuo PRG mq.	Incremento mq.	Totale mq.	Standard minimoD.M. 1444/68 mq.	Standard D.M. 1444/68 mq/ST		
Verde pubblico attrezzato								
Parcheggi								
Totale								



UTOE N. 6 BOTTEGHE

Riferimento cartografico: Tav. D 5.3 sud

DESCRIZIONE

Il territorio dell'UTOE n.6 è costituito da due sistemi territoriali: il primo, della pianura a nord dell'Arno, composto dai sottosistemi insediativi del centro abitato di Botteghe, dai nuclei sparsi e da un sottosistema a prevalente indirizzo agricolo; il secondo, pedecollinare, è costituito dal sottosistema insediativo del centro abitato di Botteghe posto sul lato est della S.R. 436. L'intera UTOE è delimitata, partendo da nord in senso antiorario, dal confine comunale con Cerreto Guidi, dall'area contigua della Riserva Naturale Provinciale del Padule di Fucecchio, dal rio di Fucecchio, da un tratto della S.P.11, e dalla S.R. 436 fino a comprendere tutto il centro abitato di Botteghe.

Il sottosistema insediativo del centro abitato di Botteghe è caratterizzato da edilizia di recente realizzazione, prevalentemente produttiva nella porzione ovest, tale da costituire il secondo polo industriale in ordine di importanza, dell'intero territorio comunale; la restante porzione del centro abitato è caratterizzata da edilizia esclusivamente residenziale, formata recentemente e comprendente una consistente area PEEP in fase di attuazione.

Il sottosistema a prevalente indirizzo agricolo è costituito da vaste superfici coltivate a seminativo e da edilizia residenziale di origine rurale sparsa.

PROBLEMATICHE

- Inadeguatezza della S.R. 436;
- Carenze nel servizio idrico integrato;
- Potenziali fenomeni di inquinamento atmosferico ed acustico connesso alle attività produttive nelle zone di contatto con il sistema funzionale della residenza;
- Inadeguatezza dei servizi conseguente alla dislocazione dei piccoli nuclei abitati sparsi.

OBIETTIVI

- Verificare la possibilità di realizzare un tracciato alternativo della SR 436 da Fucecchio a Monsummano, nel quadro della razionalizzazione complessiva della stessa;
- Assicurare per l'edilizia residenziale il mantenimento ed il miglioramento qualitativo dell'assetto esistente, con previsione degli incrementi rispondenti alle diverse tipologie di domanda abitativa;
- Limitati incrementi volumetrici sugli edifici di civile abitazione possono essere previsti solo previa verifica di compatibilità urbanistica, paesistica e per esigenze di adeguamento igienico-sanitario e funzionale;
- Potenziare la centralità dei comparti produttivi, attraverso il recupero di aree sottoutilizzate e ove necessario il completamento di quelle esistenti;
- Promuovere l'utilizzo di tecniche costruttive, tipologiche ed impiantistiche atte a



garantire una qualità edilizia sostenibile;

- Redigere un Piano del Verde e della manutenzione;
- Incrementare la qualità e la quantità dei servizi, migliorare e la riqualificare gli spazi urbani di vita e di relazione (le piazze, i giardini e strade), le piste ciclabili ed in generale tutti i luoghi d'incontro e socializzazione, eliminare le barriere architettoniche;
- Potenziare del servizio acquedottistico e fognario;
- Integrare la cassa di espansione ai piedi della collina di Montellori con il sistema degli spazi a verde attrezzato.

INVARIANTI STRUTTURALI

- Corridoi alberati;
- Reticolo idrografico;
- Laghi e invasi;
- Edifici di notevole pregio storico-architettonico;
- Ex Complesso Cimiteriale;
- Strada Regionale.



DIMENSIONAMENTO UTOE n. 6 - BOTTEGHE

RESIDENZA	ANALISI ESISTENTE	Superficie territoriale		mq.	2.133.290				
		Abitanti		n.	1.012				
		Densità		ab./Kmq.	474.4				
		Famiglie		n.	370				
		Standard	Esistente mq.	Verifica D.M. 1444/68 mq. (+/-)		Previsti da PRG vigente mq.	Residuo PRG mq.		
		Istruzione	1.521	4.554	Non verificato (-)		4.902	3.381	
		Attr.int. Comune	5.704	2.024	Verificato (+)		5.704	0	
		Verde attr./sport	20.657	9.108	Verificato (+)		20.657	0	
		Parcheggi	9.956	2.530	Verificato (+)		9.956	0	
		Totale	37.838	18.216	Verificato (+)		41.219	3.381	
PROGETTO	Incremento abitanti		n.	70					
	Totale abitanti (esistenti + incremento)		n.	1.082					
	Alloggi residuo PRG		n.	8					
	Nuova previsione alloggi - Recupero		n.	0					
	Nuova previsione alloggi		n.	20					
	Totale alloggi (residuo PRG + Recupero + Nuovi)		n.	28					
	Totale S.U.L.(residuo PRG + Recupero + Nuovo)		n.	4.200					
	Standard	Esistente mq.	Residuo PRG mq.	Incremento mq.	Totale mq.	Minimo D.M. 1444/68 mq.	Standard risultante mq/ab		
	Istruzione	1.521	3.381	508	5.410	4.869	5.0		
	Attr.int. Comune	5.704	0	0	5.704	2.164	5.3		
Verde attr./sport	20.657	0	0	20.657	9.738	19.1			
Parcheggi	9.956	0	0	9.956	2.705	9.2			
Totale	37.838	3.381	508	41.727	19.476	38.6			
ALTRE DESTINAZIONI D'USO	COMMERC./DIREZ.	Residuo PRG mq.		Incremento mq.		Totale mq.			
		Superficie Utile Lorda (SUL)							
		Standard	Residuo PRG mq.	Incremento mq.	Totale mq.		Standard D.M. 1444/68 mq/SUL		
		Verde pubblico attrezzato							
		Parcheggi							
	Totale								
	TURIST./RICETT.	Residuo PRG n.		Incremento Nuovo n.		Incremento Recupero n.		Totale n.	
		Posti Letto (PL)		0		0		0	
		Standard	Residuo PRG mq.	Incremento mq.	Totale mq.		Standard D.M. 1444/68 mq/PL		
		Verde pubblico attrezzato							
Parcheggi									
Totale									
PRODUTTIVO	Residuo PRG mq.		Incremento mq.		Totale mq.				
	Superficie Territoriale (ST)								
	Superficie Utile Lorda (SUL)								
	Standard	Residuo PRG mq.	Incremento mq.	Totale mq.	Standard minimo D.M. 1444/68 mq.	Standard D.M. 1444/68 mq/ST			
	Verde pubblico attrezzato								
Parcheggi									
Totale									



UTOE N. 7 MEZZOPIANO

Riferimento cartografico: Tav. D 5.3 sud

DESCRIZIONE

Il territorio dell'UTOE n.7 è interamente compreso nel Sistema territoriale della pianura a nord dell'Arno ed è individuato da due sottosistemi: uno insediativo, l'altro a prevalente indirizzo agricolo.

L'UTOE è delimitata, partendo da nord in senso orario da: rio di Fucecchio, S.P.11, viale C.Colombo, confine comunale con Santa Croce sull'Arno e via del Calicino.

Il sottosistema insediativo rappresenta la più estesa area industriale del Comune, ed include sia aree riservate ad attività del settore manifatturiero, sia aree per l'industria conciaria. Nel sottosistema sono individuabili quattro settori, caratterizzati da differenti tipologie di produzione: il primo, della produzione conciaria, a nord di viale Colombo; il secondo, di servizio alla produzione, a sud di viale Colombo; il terzo, produttivo manifatturiero e di servizio alla produzione, con inglobati piccoli nuclei residenziali, tra la circonvallazione e viale Colombo; il quarto in località Nidiaia, misto residenziale-produttivo manifatturiero.

Il sottosistema a prevalente indirizzo agricolo, situato al margine sud dell'area contigua della Riserva Provinciale del Padule di Fucecchio, è costituito da superfici coltivate a seminativo.

PROBLEMATICHE

- Necessità di reperire nuove aree per il trasferimento di attività produttive improprie contigue al Sistema funzionale della residenza;
- Nuclei residenziali interstiziali al tessuto produttivo (via Taccino e via di Burello);
- Presenza di manufatti di origine rurale dismessi, utilizzati in maniera incongrua per attività produttive (via del Puntone);
- Presenza del depuratore;
- Inquinamento atmosferico ed acustico (attività conciarie ed intensità del traffico veicolare).

OBIETTIVI

- Potenziare la centralità dei comparti produttivi, attraverso il recupero di aree sottoutilizzate e ove necessario il completamento di quelle esistenti;
- Individuare aree da sottoporre a Piano Attuativo (Piano Insediamenti Produttivi e Piano di Lottizzazione) finalizzato all'insediamento di medie aziende, con tipologie produttive d'avanguardia, e/o per rilocalizzare aree produttive improprie rispetto al contesto;
- Potenziare la zona conciaria con l'individuazione di aree da sottoporre a Piano Insediamenti Produttivi destinate esclusivamente al trasferimento delle concerie di Via



delle Confina-Mariotti;

- Favorire l'insediamento di tipologie produttive diverse dalle tradizionali, per garantire alla città una prospettiva di sviluppo economico plurisettoriale;
- Diversificare le attività produttive presenti introducendo funzioni di supporto alla produzione come servizi alla persona e alle imprese (attività direzionali, amministrative, di credito, consulenza aziendale, elaborazione e controllo dati) e spazi d'uso pubblico per il tempo libero e lo sport, al fine di migliorare la qualità generale degli insediamenti;
- Promuovere l'utilizzo di tecniche costruttive, tipologie ed impiantistiche atte garantire una qualità edilizia sostenibile;
- Riqualificazione ambientale dei nuclei residenziali interstiziali al tessuto produttivo, con una serie di opere che riguardano marciapiedi, parcheggi, verde pubblico, servizi ricreativi;
- Attuare interventi volti al recupero di tratti originali dell'antico tracciato della via Francigena ed alla loro interconnessione con le strade esistenti, al fine di consentire ai pellegrini ed al turismo ciclopedonale la fruibilità dell'intero percorso;
- Redigere un Piano del Verde e della manutenzione;
- Completare e migliorare la viabilità, riducendo l'inquinamento atmosferico ed acustico, mediante la redazione di un Piano del Traffico e della Mobilità;
- Potenziare ed ottimizzare il trasporto pubblico in funzione della pendolarità produttiva;
- Recupero tipologico degli edifici in via del Puntone per attività di servizio alla produzione;
- Garantire la continuità del sistema funzionale della rete ecologica attraverso interventi di protezione ed integrazione dei corridoi ecologici e l'attuazione di misure rivolte alla conservazione e al rafforzamento delle matrici.

INVARIANTI STRUTTURALI

- Corridoi alberati;
- Reticolo idrografico;
- Edifici di notevole pregio storico-architettonico;
- Strade Provinciali;
- Siti archeologici.



DIMENSIONAMENTO UTOE n. 7 - MEZZOPIANO

RESIDENZA	ANALISI ESISTENTE	Superficie territoriale		mq.	1.978.398			
		Abitanti		n.	737			
		Densità		ab./Kmq.	372.5			
		Famiglie		n.	256			
		Standard	Esistente mq.	Verifica D.M. 1444/68 mq. (+/-)	Previsti da PRG vigente mq.	Residuo PRG mq.		
		Istruzione	0	3.317 Non verificato (-)	0	0		
		Attr.int. Comune	0	1.474 Non verificato (-)	3.533	3.533		
		Verde attr./sport	21.544	6.633 Verificato (+)	21.544	0		
		Parcheggi	18.710	1.843 Verificato (+)	18.710	0		
		Totale	40.254	13.266 Verificato (+)	43.787	3.533		
PROGETTO	Incremento abitanti		n.	40				
	Totale abitanti (esistenti + incremento)		n.	777				
	Alloggi residuo PRG		n.	6				
	Nuova previsione alloggi - Recupero		n.	0				
	Nuova previsione alloggi		n.	10				
	Totale alloggi (residuo PRG + Recupero + Nuovi)		n.	16				
	Totale S.U.L.(residuo PRG + Recupero + Nuovo)		n.	2.400				
	Standard	Esistente mq.	Residuo PRG mq.	Incremento mq.	Totale mq.	Minimo D.M. 1444/68 mq.	Standard risultante mq/ab	
	Istruzione	0	0	0	0	3.497	0.0	
	Attr.int. Comune	0	3.533	0	3.533	1.554	4.5	
Verde attr./sport	21.544	0	0	21.544	6.993	27.7		
Parcheggi	18.710	0	0	18.710	1.943	24.1		
Totale	40.254	3.533	0	43.787	13.986	56.4		
ALTRE DESTINAZIONI D'USO	COMMERC./DIREZ.	Residuo PRG mq.		Incremento mq.		Totale mq.		
		Superficie Utile Lorda (SUL)						
		Standard	Residuo PRG mq.	Incremento mq.	Totale mq.	Standard D.M. 1444/68 mq/SUL		
		Verde pubblico attrezzato						
		Parcheggi						
	Totale							
	TURIST./RICETT.	Residuo PRG n.		Incremento Nuovo n.		Incremento Recupero n.		Totale n.
		Posti Letto (PL)						
		Standard	Residuo PRG mq.	Incremento mq.	Totale mq.	Standard D.M. 1444/68 mq/PL		
		Verde pubblico attrezzato						
Parcheggi								
Totale								
PRODUTTIVO	Residuo PRG mq.		Incremento mq.		Totale mq.			
	Superficie Territoriale (ST)							
	Superficie Utile Lorda (SUL)							
	Standard	Residuo PRG mq.	Incremento mq.	Totale mq.	Standard minimoD.M. 1444/68 mq.	Standard D.M. 1444/68 mq/ST		
	Verde pubblico attrezzato	3.088	54.400	57.488	35.930	8%		
	Parcheggi	2.702	47.600	50.302	35.930	7%		
Totale	5.790	102.000	107.790	71.860	15%			



UTOE N. 8 PADULE

Riferimento cartografico: Tav. D.5.3 sud e D.5.3 nord

DESCRIZIONE

L'UTOE n.8 fa parte del Sistema territoriale della pianura del Padule, costituito da due sottosistemi, uno dell'Area Palustre, l'altro dalle aree agricole successivamente bonificate per colmata, nei quali, per le loro caratteristiche morfologiche e naturalistico-ambientali, non è presente nessun tipo di insediamento. Il perimetro coincide con quello della Riserva Naturale nel Padule di Fucecchio e della relativa area contigua.

Il sottosistema palustre, è caratterizzato da superfici pianeggianti, dal Canale del Capannone e dalla forte presenza di specchi d'acqua. E' un'area di grande importanza floristica e vegetazionale, presenta specie relitte e aspetti ormai rari di vegetazione idrofita ed elofita, importante per la sosta dei migratori. Fa parte del limite meridionale dell'area di diffusione in Europa di numerose specie di invertebrati paludicoli., ed è inclusa nel Sito di Importanza Regionale del Padule di Fucecchio (S.I.R. – codice 34); è altresì riconosciuta come “SIC – Sito di Importanza Comunitaria” ed inserito nell'elenco delle “ZPS – Zone di Protezione Speciale”.

Il sottosistema agrario di bonifica del padule presenta caratteri morfologico-funzionali omogenei, costituiti dalla conformazione orografica di pianura, dai seminativi con rete scolante a maglia stretta e dal Canale Usciana con emergenza storico-paesaggistica del Ponte Mediceo di Ponte a Cappiano. Originariamente faceva parte della zona “umida” del Padule, successivamente bonificata e destinata all'agricoltura. Tale sistema, per la sua collocazione geografica e per la sua originaria appartenenza al Padule, assume un ruolo importante da un punto di vista dei valori paesaggistici e della salvaguardia all'equilibrio ambientale del “cratere del Padule”.

PROBLEMATICHE

- Depurazione inadeguata delle acque provenienti dalla Valdinievole e carenza idrica nel periodo estivo;
- Ecosistema fortemente condizionato dalle attività umane, danneggiato da inquinamento, invasione di specie autoctone che soppiantano le comunità vegetali ed animali di maggiore interesse;
- Sosta e svernamento di varie specie di uccelli limitate dall'attività venatoria;
- Conservazione vincolata ad interventi di gestione;
- Esiguità dell'area protetta della “Riserva Naturale Provinciale” del Padule di Fucecchio.



OBIETTIVI

- Tutelare e valorizzare l'ambiente e le risorse naturali in tutte le loro componenti, con particolare riguardo al miglioramento della qualità delle acque;
- Ricostruire, ove necessario, e mantenere l'ambiente favorevole alla sosta ed alla permanenza della fauna selvatica, ornitica, ittica, della fauna minore autoctona, anche attraverso l'ottimizzazione dei livelli minimi estivi delle acque;
- Recuperare e ricostruire ove necessario e mantenere le associazioni vegetazionali caratteristiche dell'ambiente palustre, comprese aree di bosco planiziale e delle alberature lungo gli argini principali, nonché il controllo sulla diffusione delle alofite e di eventuali specie esotiche infestanti;
- Limitati incrementi volumetrici sull'edificio di civile abitazione esistente possono essere previsti solo previa verifica di compatibilità urbanistica, paesistica e per esigenze di adeguamento igienico-sanitario e funzionale;
- Utilizzare tecniche eco_compatibili nelle attività agro-silvo-pastorali;
- Sviluppare le potenzialità turistiche con iniziative eco-compatibili, legate al recupero di attività artigianali di tradizione locale o comunque connesse all'utilizzo delle risorse locali, attivabili in sinergia con strutture ed attività esterne all'Utoe;
- Garantire la funzionalità del sistema della rete ecologica attraverso la conservazione e il rafforzamento dell'intera matrice e dei corridoi ecologici;
- Migliorare il rapporto uomo-natura, mediante l'incentivazione delle attività culturali, promozionali, educative collegate alla fruizione ambientale sostenibile e mediante una corretta utilizzazione delle risorse naturali;
- Favorire forme di integrazione tra l'ambiente naturale e l'attività venatoria;
- Conservare le caratteristiche naturali dell'area, anche attraverso il controllo delle specie animali aliene che possono compromettere la salvaguardia dell'ecosistema tutelato;
- Promuovere l'ampliamento degli attuali limiti della Riserva, al fine di estendere l'area di conservazione integrale degli habitat palustri.

INVARIANTI STRUTTURALI

- Riserva Naturale del Padule di Fucecchio (Art.8 delle Norme del PTCP);
- SIR Padule di Fucecchio;
- Reticolo idrografico;
- "Aree sensibili" già vulnerate da fenomeni di esondazione e soggette a rischio idraulico (Art.3 delle Norme del PTCP);
- Area contigua all'area protetta (Art.9 delle Norme del PTCP);
- Ambiti di reperimento per l'istituzione di parchi, riserve e aree naturali protette di interesse locale LR 49/95 (Art.10 delle Norme del PTCP);
- Coni visivi di pregio;



- Strada Provinciale di Massarella;
- Corridoi alberati extraurbani.



DIMENSIONAMENTO UTOE n. 8 - PADULE

RESIDENZA	ANALISI ESISTENTE	Superficie territoriale					mq.	8.288.787
		Abitanti					n.	10
		Densità					ab./Kmq.	1.2
		Famiglie					n.	3
		Standard	Esistente mq.	Verifica D.M. 1444/68 mq. (+/-)		Previsti da PRG vigente mq.	Residuo PRG mq.	
	Istruzione	0	45	Non verificato (-)	0	0		
	Attr.int. Comune	0	20	Non verificato (-)	0	0		
	Verde attr./sport	0	90	Non verificato (-)	0	0		
	Parcheggi	0	25	Non verificato (-)	0	0		
	Totale	0	180	Non verificato (-)	0	0		
	PROGETTO	Incremento abitanti					n.	0
		Totale abitanti (esistenti + incremento)					n.	10
		Alloggi residuo PRG					n.	0
		Nuova previsione alloggi - Recupero					n.	0
Nuova previsione alloggi					n.	0		
Totale alloggi (residuo PRG + Recupero + Nuovi)					n.	0		
Totale S.U.L.(residuo PRG + Recupero + Nuovo)					n.	0		
Standard		Esistente mq.	Residuo PRG mq.	Incremento mq.	Totale mq.	Minimo D.M. 1444/68 mq.	Standard risultante mq/ab	
Istruzione		0	0	0	0	45	0.0	
Attr.int. Comune		0	0	0	0	20	0.0	
Verde attr./sport		0	0	120	120	90	12.0	
Parcheggi		0	0	50	50	25	5.0	
Totale		0	0	170	170	180	17.0	
ALTRE DESTINAZIONI D'USO		COMMERC./DIREZ.			Residuo PRG mq.	Incremento mq.	Totale mq.	
	Superficie Utile Lorda (SUL)							
	Standard		Residuo PRG mq.	Incremento mq.	Totale mq.	Standard D.M. 1444/68 mq/SUL		
	Verde pubblico attrezzato							
	Parcheggi							
	Totale							
	TURIST./RICETT.			Residuo PRG n.	Incremento Nuovo n.	Recupero n.	Totale n.	
		Posti Letto (PL)					0	
		Standard	Residuo PRG mq.	Incremento mq.	Totale mq.	Standard D.M. 1444/68 mq/PL		
		Verde pubblico attrezzato						
		Parcheggi						
	Totale							
	PRODUTTIVO			Residuo PRG mq.	Incremento mq.	Totale mq.		
		Superficie Territoriale (ST)						
Superficie Utile Lorda (SUL)								
Standard		Residuo PRG mq.	Incremento mq.	Totale mq.	Standard minimoD.M. 1444/68 mq.	Standard D.M. 1444/68 mq/ST		
Verde pubblico attrezzato								
Parcheggi								
Totale								



UTOE N. 9 PONTE A CAPPIANO

Riferimento cartografico: Tav. D.5.3 sud

DESCRIZIONE

L'UTOE n.9 fa parte di due sistemi territoriali, quello collinare delle Cerbaie e quello della pianura a nord dell'Arno, costituiti da sottosistemi insediativo ed a prevalente indirizzo agricolo.

Il sottosistema insediativo è caratterizzato da un nucleo edilizio storico centrale, quello di Ponte a Cappiano, distribuito ai margini della piazza e del ponte Mediceo, importante punto di accesso dal capoluogo alla collina delle Cerbaie. A partire dal nucleo storico, l'insediamento, di valore paesaggistico-ambientale, si distribuisce in maniera discontinua lungo il percorso matrice della strada provinciale Lucchese-Romana, sempre più diluito man mano che ci si inoltra nel territorio collinare, dove risulta costituito essenzialmente da ville con giardino. Lungo il Canale Maestro di Usciana, nella sua riva destra, al margine nord-est del nucleo storico, si trova una sequenza di edifici industriali in parte dismessi, mentre, sulla riva sinistra del Canale, si è venuto formando un tessuto insediativo morfologicamente e funzionalmente disomogeneo, nel quale coesistono destinazioni residenziali e produttive, disposte lungo i due lati di viale Cristoforo Colombo.

PROBLEMATICHE

- Tessuto edilizio morfologicamente e funzionalmente disomogeneo, nel quale coesistono destinazioni residenziali e produttive che fanno di Ponte a Cappiano un centro abitato disgregato e poco valorizzato;
- Carenza di attrezzature pubbliche di interesse comune;
- Aree dismesse o da dismettere (via del Collettore, via del Villaggio e via Ramoni);
- Vicinanza degli insediamenti residenziali con l'impianto di depurazione posto al confine comunale.

OBIETTIVI

- Recupero, riqualificazione e valorizzazione del Centro Storico di Ponte a Cappiano, attraverso la manutenzione e ristrutturazione degli edifici, la creazione di spazi ed eventi che ne facilitano la frequentazione ed il mantenimento di attività e servizi, pubblici e privati, e la redazione di un Piano del Colore e del Decoro Urbano;
- Attuare interventi volti al recupero di tratti originali dell'antico tracciato della via Francigena ed alla loro interconnessione con le strade esistenti, al fine di consentire ai pellegrini ed al turismo ciclopedonale la fruibilità dell'intero percorso;
- Assicurare per l'edilizia residenziale il mantenimento ed il miglioramento qualitativo dell'assetto esistente, con previsione degli incrementi rispondenti alle diverse tipologie di domanda abitativa;
- Limitati incrementi volumetrici sugli edifici di civile abitazione possono essere previsti solo previa verifica di compatibilità urbanistica, paesistica e per esigenze di adeguamento



igienico-sanitario e funzionale;

- Mantenere e migliorare l'assetto abitativo esistente, anche con la previsione di interventi di recupero per edilizia residenziale pubblica, per soddisfare la domanda di abitazioni per le fasce sociali più deboli;
- Promuovere l'utilizzo di tecniche costruttive, tipologiche ed impiantistiche atte garantire una qualità edilizia sostenibile;
- Migliorare e riqualificare gli spazi urbani di vita e di relazione, valorizzando il verde pubblico, le piazze, eliminando le barriere architettoniche e potenziando le attrezzature pubbliche;
- Riqualificare le aree dismesse (via del Collettore, via del Villaggio e via Ramoni), attraverso la loro riutilizzazione e trasformazione con funzioni compatibili con il contesto in cui sono inserite (commerciale, residenziale, terziario avanzato e servizi);
- Ottimizzare il rapporto tra percorsi del trasporto pubblico e generatori di traffico;
- Completare e migliorare la viabilità, riducendo l'inquinamento atmosferico ed acustico, mediante la redazione di un Piano del Traffico e della Mobilità;
- Salvaguardare e valorizzare gli elementi del paesaggio agricolo caratterizzato da forme tradizionali di antropizzazione del territorio;
- Garantire la continuità del sistema funzionale della rete ecologica attraverso interventi di protezione ed integrazione dei corridoi ecologici e l'attuazione di misure rivolte alla conservazione e al rafforzamento delle matrici.

INVARIANTI STRUTTURALI

- Reticolo idrografico;
- Area contigua all'area protetta (Art.9 delle Norme del PTCP);
- "Aree sensibili" già vulnerate da fenomeni di esondazione e soggette a rischio idraulico (Art.3 delle Norme del PTCP);
- "Aree fragili" da sottoporre a Programma di Paesaggio (Art.11 delle Norme del PTCP);
- Aree boscate;
- Centro storico di Ponte a Cappiano;
- Edifici di notevole pregio storico-architettonico esterni ed interni ai centri abitati;
- Siti archeologici;
- Coni visivi di pregio;
- Cigionamenti;
- Strada Provinciale Romana-Lucchese;
- Corridoi alberati urbani ed extraurbani.



DIMENSIONAMENTO UTOE n. 9 - PONTE A CAPPIANO

RESIDENZA	ANALISI ESISTENTE	Superficie territoriale				mq.	981.515
		Abitanti				n.	1.003
		Densità				ab./Kmq.	1.022
		Famiglie				n.	388
		Standard	Esistente mq.	Verifica D.M. 1444/68 mq. (+/-)	Previsti da PRG vigente mq.	Residuo PRG mq.	
	Istruzione	1.099	4.514	Non verificato (-)	4.907	3.808	
	Attr.int. Comune	467	2.006	Non verificato (-)	1.478	1.011	
	Verde attr./sport	25.525	9.027	Verificato (+)	25.525	0	
	Parcheggi	6.250	2.508	Verificato (+)	6.250	0	
	Totale	33.341	18.054	Verificato (+)	38.160	4.819	
PROGETTO	Incremento abitanti				n.	210	
	Totale abitanti (esistenti + incremento)				n.	1.213	
	Alloggi residuo PRG				n.	74	
	Nuova previsione alloggi - Recupero				n.	0	
	Nuova previsione alloggi				n.	10	
	Totale alloggi (residuo PRG + Recupero + Nuovi)				n.	84	
	Totale S.U.L.(residuo PRG + Recupero + Nuovo)				n.	12.600	
	Standard	Esistente mq.	Residuo PRG mq.	Incremento mq.	Totale mq.	Minimo D.M. 1444/68 mq.	Standard risultante mq/ab
	Istruzione	1.099	3.808	1.208	6.115	5.459	5.0
	Attr.int. Comune	467	1.011	3.414	4.892	2.426	4.0
Verde attr./sport	25.525	0	0	25.525	10.917	21.0	
Parcheggi	6.250	0	0	6.250	3.033	5.2	
Totale	33.341	4.819	4.622	42.782	21.834	35.3	
ALTRE DESTINAZIONI D'USO	COMMERC./DIREZ.	Standard	Residuo PRG mq.	Incremento mq.	Totale mq.	Standard D.M. 1444/68 mq/SUL	
		Verde pubblico attrezzato	240	0	240	40%	
		Parcheggi	240	0	240	40%	
		Totale	480	0	480	80%	
		Totale	600	0	600	600	
	TURIST./RICETT.	Standard	Residuo PRG mq.	Incremento mq.	Totale mq.	Standard D.M. 1444/68 mq/PL	
		Verde pubblico attrezzato	0	250	250	12.5%	
		Parcheggi	0	250	250	12.5%	
		Totale	0	500	500	25.0%	
		Totale	0	0	20	20	
PRODUTTIVO	Standard	Residuo PRG mq.	Incremento mq.	Totale mq.	Standard minimoD.M. 1444/68 mq.	Standard D.M. 1444/68 mq/ST	
	Verde pubblico attrezzato	1.228	0	1.228	768	8%	
	Parcheggi	1.075	0	1.075	768	7%	
	Totale	2.303	0	2.303	1.535	15%	
	Superficie Territoriale (ST)	15.350	0	15.350			
	Superficie Utile Lorda (SUL)	8.390	0	8.390			



UTOE N. 10 TORRE-MASSARELLA-VEDUTE

Riferimento cartografico: Tav. D.5.3 sud e D.5.3 nord

DESCRIZIONE

L'UTOE n.10 fa parte del Sistema territoriale collinare delle Cerbaie, area sud-orientale che affaccia sul Padule, costituita da due sottosistemi, uno insediativo, l'altro a prevalente indirizzo agricolo.

Nel suo complesso l'UTOE, costituita da un territorio orograficamente molto movimentato è articolata in un sistema insediativo di crinale sviluppato lungo gli assi stradali, da un sistema agricolo vallivo segnato dalla rete minuta dei corsi d'acqua che si riversano sul Canale Maestro di Usciana, e da un sistema agricolo di collina con sistemazioni a ciglioni, oliveti e vigneti. Si presenta come un territorio di notevole valore paesaggistico-ambientale, storicamente consolidato, con edifici rurali sparsi, ville storiche e nuclei di Massarella, Torre e Vedute.

PROBLEMATICHE

- Inadeguatezza della strada pro-vinciale Pesciatina, per il carico di traffico.
- Carenza di attrezzature pubbliche di interesse comune;
- Presenze locali di instabilità per rischio di frana, indotta da fenomeni franosi attivi o da fenomeni franosi inattivi che presentano segni di potenziale instabilità;
- Situazioni di degrado della rete poderale storica, colture tradizionali, sistema dei fossi di scolo e dei ciglioni.

OBIETTIVI

- Salvaguardare e valorizzare gli elementi del paesaggio agricolo caratterizzato da forme tradizionali di antropizzazione del territorio quali: percorsi rurali, strade vicinali e poderali, vegetazione riparia, siepi di delimitazione degli appezzamenti, sistema dei fossi di scolo, ciglionamenti, edilizia rurale sparsa;
- Favorire il recupero del complesso ex-Opera Pia a scopi turistico-recettivi ed a usi pubblici, quale volano per lo sviluppo delle potenzialità turistiche con attività eco-compatibili, mediante la valorizzazione del patrimonio esistente sia pubblico che privato e delle attività artigianali di tradizione locale, o comunque connesse all'utilizzo delle risorse locali, anche al fine di realizzare un sistema escursionistico articolato in percorsi naturalistici;
- Migliorare e riqualificare gli spazi urbani di vita e di relazione, valorizzando il verde pubblico, le piazze, eliminando le barriere architettoniche e potenziando le attrezzature pubbliche;
- Attuare interventi volti al recupero di tratti originali dell'antico tracciato della via Francigena ed alla loro interconnessione con le strade esistenti, al fine di consentire ai pellegrini ed al turismo ciclopedonale la fruibilità dell'intero percorso;



- Recuperare il patrimonio edilizio esistente, con destinazione d'uso non agricola, a scopi residenziali e di servizio all'uso turistico-ricettivo, ai fini della valorizzazione delle risorse naturalistiche, per la tutela delle aree di pregio e con funzioni di presidio del territorio;
- Per i complessi già destinati a produzioni non connesse con la conduzione agricola, finalizzare le ristrutturazioni con cambio di destinazione d'uso per l'utilizzo prevalente turistico-ricettivo extra alberghiero;
- Assicurare per l'edilizia residenziale il mantenimento ed il miglioramento qualitativo dell'assetto esistente, con previsione degli incrementi rispondenti alle diverse tipologie di domanda abitativa;
- Limitati incrementi volumetrici sugli edifici di civile abitazione possono essere previsti solo previa verifica di compatibilità urbanistica, paesistica e per esigenze di adeguamento igienico-sanitario e funzionale;
- Promuovere l'utilizzo di tecniche costruttive, tipologie ed impiantistiche atte garantire una qualità edilizia sostenibile;
- Utilizzare tecniche eco-compatibili nelle attività agro-silvo-pastorali;
- Completare e migliorare la viabilità generale, potenziando la strada provinciale Pesciatina, in prossimità del nucleo abitato di Vedute;
- Garantire la continuità del sistema funzionale della rete ecologica attraverso interventi di protezione ed integrazione dei corridoi ecologici e l'attuazione di misure rivolte alla conservazione e al rafforzamento delle matrici.

INVARIANTI STRUTTURALI

- Reticolo idrografico;
- Laghi ed invasi;
- "Aree sensibili" già vulnerate da fenomeni di esondazione e soggette a rischio idraulico (Art.3 delle Norme del PTCP);
- "Aree fragili" da sottoporre a Programma di Paesaggio (Art.11 delle Norme del PTCP);
- Aree di protezione paesistica e/o storico-ambientale (Art.12 delle Norme del PTCP);
- Aree boscate;
- Edifici di notevole pregio storico-architettonico esterni ed interni ai centri abitati;
- Siti archeologici;
- Ex complessi cimiteriali;
- Coni visivi di pregio;
- Cigionamenti;
- Corridoi alberati extraurbani.



DIMENSIONAMENTO UTOE n. 10 - TORRE - MASSARELLA - VEDUTE

RESIDENZA	ANALISI ESISTENTE	Superficie territoriale		mq.	9.502.711			
		Abitanti		n.	1.709			
		Densità		ab./Kmq.	180			
		Famiglie		n.	642			
		Standard	Esistente mq.	Verifica D.M. 1444/68 mq. (+/-)		Previsti da PRG vigente mq.	Residuo PRG mq.	
		Istruzione	3.300	7.691	Non verificato (-)	15.312	12.012	
		Attr.int. Comune	1.950	3.418	Non verificato (-)	1.950	0	
		Verde attr./sport	28.721	15.381	Verificato (+)	28.721	0	
		Parcheggi	5.879	4.273	Verificato (+)	5.879	0	
		Totale	39.850	30.762	Verificato (+)	51.862	12.012	
PROGETTO	Incremento abitanti		n.	83				
	Totale abitanti (esistenti + incremento)		n.	1.792				
	Alloggi residuo PRG		n.	8				
	Nuova previsione alloggi - Recupero		n.	10				
	Nuova previsione alloggi		n.	15				
	Totale alloggi (residuo PRG + Recupero + Nuovi)		n.	33				
	Totale S.U.L.(residuo PRG + Recupero + Nuovo)		n.	4.950				
	Standard	Esistente mq.	Residuo PRG mq.	Incremento mq.	Totale mq.	Minimo D.M. 1444/68 mq.	Standard risultante mq/ab	
	Istruzione	3.300	12.012	0	15.312	8.064	8.5	
	Attr.int. Comune	1.950	0	5.216	7.166	3.584	4.0	
Verde attr./sport	28.721	0	0	28.721	16.128	16.0		
Parcheggi	5.879	0	3.141	9.020	4.480	5.0		
Totale	39.850	12.012	8.357	60.219	32.256	33.6		
ALTRE DESTINAZIONI D'USO	COMMERC./DIREZ.	Residuo PRG mq.		Incremento mq.		Totale mq.		
		Superficie Utile Lorda (SUL)						
		Standard	Residuo PRG mq.	Incremento mq.	Totale mq.	Standard D.M. 1444/68 mq/SUL		
		Verde pubblico attrezzato						
		Parcheggi						
	Totale							
	TURIST./RICETT.	Residuo PRG n.		Incremento Nuovo n.		Incremento Recupero n.		Totale n.
		Posti Letto (PL)		0	0	252	252	
		Standard	Residuo PRG mq.	Incremento mq.	Totale mq.	Standard D.M. 1444/68 mq/PL		
		Verde pubblico attrezzato	0	3.150	3.150	12.5%		
Parcheggi		0	3.150	3.150	12.5%			
Totale	0	6.300	6.300	25.0%				
PRODUTTIVO	Residuo PRG mq.		Incremento mq.		Totale mq.			
	Superficie Territoriale (ST)							
	Superficie Utile Lorda (SUL)							
	Standard	Residuo PRG mq.	Incremento mq.	Totale mq.	Standard minimo D.M. 1444/68 mq.	Standard D.M. 1444/68 mq/ST		
	Verde pubblico attrezzato							
Parcheggi								
Totale								



UTOE N. 11 CERBAIE

Riferimento cartografico: Tav. D.5.3 sud e D.5.3 nord

DESCRIZIONE

L'UTOE n.11 fa parte del Sistema territoriale collinare delle Cerbaie, area centrale quasi integralmente boscata, costituita dai sottosistemi insediativo ed a prevalente indirizzo forestale, con maggiore carattere naturale e con un grado di edificazione molto basso.

La sua tipologia ambientale prevalente è collinare con altopiano inciso da numerose vallecole, in gran parte occupato da boschi di latifoglie decidue (cerrete, ontanete, boschi di farnia o rovere) insieme a soprassuoli di pinete di pino marittimo che costituiscono boschi puri o coniferamento dei cedui di latifoglie. L'area, nell'ambito della vegetazione toscana, costituisce un caso unico e molto raro di permanenza in ambienti umidi e acidi di specie montane discese dall'Appennino in epoca glaciale; i vallini umidi, con stazioni a sfagno (*Sphagnum*), ospitano una rara flora relictuale. Per le sue caratteristiche naturalistico-ambientali, rientra nel Sito di Importanza Regionale delle Cerbaie (S.I.R. – codice 63) ed è altresì riconosciuta come "SIC – Sito di Importanza Comunitaria".

PROBLEMATICHE

- Ecosistemi umidi fragili, con fitocenosi alterate dall'impianto di conifere, vulnerabili per espansione delle attività antropiche e alterazioni del regime idrico;
- Invasione di Robinia;
- Intensa attività venatoria;
- Controllo biotecnico e biologico del *Matsucoccus feytaudi* Ducasse (cocciniglia corticicola) dei soprassuoli boscati a pinastro;
- Conseguenti danni alle piante e al suolo a causa dei tagli a scopo fitosanitario dei boschi di pino marittimo;
- Perdita di prodotto legnoso com-mercabile;
- Riduzione del livello di bio-diversità, incidente sulle comunità faunistiche più legate alla presenza della conifera;
- Inadeguatezza delle strade pro-vinciali Pesciatina e Romana-Lucchese, per il carico di traffico.

OBIETTIVI

- Tutelare e valorizzare l'ambiente e le risorse naturali in tutte le loro componenti, con particolare riguardo alle aree lacustri dei vallini umidi e alle aree boscate;
- Salvaguardare e valorizzare gli elementi del paesaggio agricolo caratterizzato da forme



tradizionali di antropizzazione del territorio quali: percorsi rurali, strade vicinali e poderali, vegetazione riparia, siepi di delimitazione degli appezzamenti, sistema dei fossi di scolo, ciglionamenti, edilizia rurale sparsa, ecc.;

- Utilizzare tecniche eco_compatibili nelle attività agro-silvo-pastorali;
- Favorire il recupero del complesso ex-Opera Pia a scopi turistico-recettivi ed a usi pubblici, quale volano per lo sviluppo delle potenzialità turistiche con attività eco-compatibili, mediante la valorizzazione del patrimonio esistente sia pubblico che privato e delle attività artigianali di tradizione locale, o comunque connesse all'utilizzo delle risorse locali; anche al fine di realizzare un sistema escursionistico articolato in percorsi naturalistici;
- Attuare interventi volti al recupero di tratti originali dell'antico tracciato della via Francigena ed alla loro interconnessione con le strade esistenti, al fine di consentire ai pellegrini ed al turismo ciclopedonale la fruibilità dell'intero percorso;
- Potenziamento delle strade provinciali Pesciatina e Romana-Lucchese, per migliorare la viabilità di collegamento tra le frazioni;
- Recuperare il patrimonio edilizio esistente, con destinazione d'uso non agricola, a scopi residenziali e di servizio all'uso turistico-ricettivo, ai fini della valorizzazione delle risorse naturalistiche, per la tutela delle aree di pregio e con funzioni di presidio del territorio;
- Per i complessi già destinati a produzioni non connesse con la conduzione agricola, finalizzare le ristrutturazioni con cambio di destinazione d'uso all'utilizzo prevalente turistico-ricettivo extra alberghiero;
- Dettare regole specifiche per la conservazione, il recupero, il cambio di destinazione d'uso, le trasformazioni degli stili e dei volumi degli edifici rurali ed ex rurali, sulla base della classificazione di valore attribuito ad ogni immobile, al fine di salvaguardare l'equilibrio del paesaggio storico agrario;
- Limitati incrementi volumetrici sugli edifici di civile abitazione possono essere previsti solo previa verifica di compatibilità urbanistica, paesistica e per esigenze di adeguamento igienico-sanitario e funzionale;
- Promuovere l'utilizzo di tecniche costruttive, tipologie ed impiantistiche atte garantire una qualità edilizia sostenibile;
- Garantire la continuità del sistema funzionale della rete ecologica attraverso interventi di protezione ed integrazione dei corridoi ecologici, e l'attuazione di misure rivolte alla conservazione e al rafforzamento delle matrici;
- Migliorare il rapporto uomo-natura, mediante l'incentivazione delle attività culturali, promozionali, educative collegate alla fruizione ambientale sostenibile e mediante una corretta utilizzazione delle risorse naturali,
- Favorire forme di integrazione tra l'ambiente naturale e l'attività venatoria.



INVARIANTI STRUTTURALI

- SIR Cerbaie;
- Reticolo idrografico;
- Laghi ed invasi;
- Pozzi pubblici;
- “Aree fragili” da sottoporre a Programma di Paesaggio (Art.11 delle Norme del PTCP);
- Aree di protezione paesistica e/o storico-ambientale (Art.12 delle Norme del PTCP);
- Aree boscate;
- Edifici di notevole pregio storico-architettonico esterni ai centri abitati;
- Emergenze vegetazionali puntuali di valore;
- Siti archeologici;
- Via Francigena;
- Strada Provinciale Pesciatina, di Massarella e Romana-Lucchese;
- Corridoi alberati extraurbani;
- Coni visivi di pregio.

DIMENSIONAMENTO UTOE n. 11 - CERBAIE

RESIDENZA	ANALISI ESISTENTE	Superficie territoriale				mq.	24.293.713
		Abitanti				n.	1.249
		Densità				ab./Kmq.	51.4
		Famiglie				n.	482
		Standard	Esistente mq.	Verifica D.M. 1444/68 mq. (+/-)		Previsti da PRG vigente mq.	Residuo PRG mq.
	Istruzione	0	5.621	Non verificato (-)	0	0	
	Attr.int. Comune	896	2.498	Non verificato (-)	896	0	
	Verde attr./sport	7.189	11.241	Non verificato (-)	7.189	0	
	Parcheggi	0	3.123	Non verificato (-)	0	0	
	Totale	8.085	22.482	Non verificato (-)	8.085	0	

PROGETTO	Incremento abitanti				n.	50	
	Totale abitanti (esistenti + incremento)				n.	1.299	
	Alloggi residuo PRG				n.	0	
	Nuova previsione alloggi - Recupero				n.	20	
	Nuova previsione alloggi				n.	0	
	Totale alloggi (residuo PRG + Recupero + Nuovi)				n.	20	
	Totale S.U.L.(residuo PRG + Recupero + Nuovo)				n.	3.000	
	Standard	Esistente mq.	Residuo PRG mq.	Incremento mq.	Totale mq.	Minimo D.M. 1444/68 mq.	Standard risultante mq/ab
	Istruzione	0	0	0	0	5.846	0.0
	Attr.int. Comune	896	0	0	896	2.598	0.7
	Verde attr./sport	7.189	0	8.399	15.588	11.691	12.0
	Parcheggi	0	0	6.495	6.495	3.248	5.0
	Totale	8.085	0	14.894	22.979	23.382	17.7

COMMERC./DIREZ.		Residuo PRG mq.	Incremento mq.	Totale mq.
	Superficie Utile Lorda (SUL)			
	Standard	Residuo PRG mq.	Incremento mq.	Totale mq.
	Verde pubblico attrezzato			
	Parcheggi			
	Totale			

TURIST./RICETT.		Residuo PRG n.	Incremento Nuovo n.	Recupero n.	Totale n.
	Posti Letto (PL)				
	Standard	Residuo PRG mq.	Incremento mq.	Totale mq.	Standard D.M. 1444/68 mq/PL
	Verde pubblico attrezzato	0	1.650	1.650	12.5%
	Parcheggi	0	1.650	1.650	12.5%
	Totale	0	3.300	3.300	25.0%

PRODUTTIVO		Residuo PRG mq.	Incremento mq.	Totale mq.
	Superficie Territoriale (ST)			
	Superficie Utile Lorda (SUL)			
	Standard	Residuo PRG mq.	Incremento mq.	Totale mq.
	Verde pubblico attrezzato			
	Parcheggi			
Totale				



UTOE N. 12 GALLENO-PINETE

Riferimento cartografico: Tav. D.5.3 nord

DESCRIZIONE

L'UTOE n.12 fa parte del Sistema territoriale collinare delle Cerbaie, fascia centrale con limitate aree boscate lungo l'asse ovest-est, costituito dai sottosistemi insediativo ed a prevalente indirizzo agricolo.

Il sottosistema insediativo comprende, oltre ad un'edilizia sparsa distribuita linearmente lungo le principali direttrici viarie, i nuclei consolidati di Galleno e Pinete. Galleno originato sul tracciato storico della via Francigena, è localizzato al margine ovest del territorio comunale lungo il percorso della strada provinciale Lucchese-Romana, che divide l'insediamento in due diverse competenze amministrative, quella del Comune di Fucecchio ad est e quella del Comune di Castelfranco di Sotto a ovest. Pinete è localizzato nella zona centrale del sistema collinare, all'incrocio di via della Bigattiera con la strada provinciale Pesciatina.

PROBLEMATICHE

- Carenza di attrezzature pubbliche di interesse comune e parcheggi;
- Inadeguatezza della strada pro-vinciale Pesciatina per il carico di traffico.

OBIETTIVI

- Attuare interventi volti al recupero e salvaguardia del tratto originale dell'antico tracciato della via Francigena;
- Attuare iniziative finalizzate alla valorizzazione turistica, culturale ed ambientale dell'antico itinerario medioevale, ed alla sua interconnessione con le strade esistenti, al fine di consentire ai pellegrini ed al turismo ciclopedonale la fruibilità dell'intero percorso, anche attraverso una specifica cartellonistica turistica;
- Mantenere e migliorare l'assetto abitativo esistente e completare le aree destinate ad edilizia residenziale pubblica, per soddisfare la domanda di abitazioni per le fasce sociali più deboli;
- Assicurare per l'edilizia residenziale il mantenimento ed il miglioramento qualitativo dell'assetto esistente, con previsione degli incrementi rispondenti alle diverse tipologie di domanda abitativa;
- Limitati incrementi volumetrici sugli edifici di civile abitazione possono essere previsti solo previa verifica di compatibilità urbanistica, paesistica e per esigenze di adeguamento igienico-sanitario e funzionale;
- Recuperare il patrimonio edilizio esistente, con destinazione d'uso non agricola, a scopi residenziali e di servizio all'uso turistico-ricettivo, ai fini della valorizzazione delle risorse naturalistiche, per la tutela delle aree di pregio e con funzioni di presidio del territorio;



- Per i complessi già destinati a produzioni non connesse con la conduzione agricola, finalizzare le ristrutturazioni con cambio di destinazione d'uso per l'utilizzo prevalente turistico-ricettivo extra alberghiero;
- Promuovere l'utilizzo di tecniche costruttive, tipologie ed impiantistiche atte garantire una qualità edilizia sostenibile;
- Migliorare e riqualificare gli spazi urbani di vita e di relazione, valorizzando il verde pubblico, le piazze, eliminando le barriere architettoniche e potenziando le attrezzature pubbliche;
- Individuare aree per attrezzature di interesse comunale pubbliche e private, per manifestazioni di carattere collettivo;
- Potenziare le infrastrutture a rete;
- Potenziamento della strada Provinciale Pesciatina e Romana-Lucchese, per migliorare la viabilità di collegamento;
- Ottimizzare il rapporto tra percorsi del trasporto pubblico e poli di interesse;
- Salvaguardare e valorizzare gli elementi del paesaggio agricolo caratterizzato da forme tradizionali di antropizzazione del territorio quali: percorsi rurali, strade vicinali e poderali, vegetazione riparia, siepi di delimitazione degli appezzamenti, sistema dei fossi di scolo, edilizia rurale sparsa, ecc.;
- Garantire la continuità del sistema funzionale della rete ecologica attraverso interventi di protezione ed integrazione dei corridoi ecologici, e l'attuazione di misure rivolte alla conservazione e al rafforzamento delle matrici.

INVARIANTI STRUTTURALI

- “Aree fragili” da sottoporre a Programma di Paesaggio (Art.11 delle Norme del PTCP);
- SIR Cerbaie;
- Aree boscate;
- Edifici di notevole pregio storico-architettonico esterni ed interni ai centri abitati;
- Siti archeologici;
- Via Francigena;
- Reticolo idrografico;
- Pozzi pubblici;
- Corridoi alberati urbani ed extraurbani;
- Strada Provinciale Pesciatina e Romana-Lucchese.



DIMENSIONAMENTO UTOE n. 12 - GALLENO - PINETE

RESIDENZA	ANALISI ESISTENTE	Superficie territoriale		mq.	1.635.572		
		Abitanti		n.	822		
		Densità		ab./Kmq.	502.6		
		Famiglie		n.	301		
		Standard	Esistente mq.	Verifica D.M. 1444/68 mq. (+/-)	Previsti da PRG vigente mq.	Residuo PRG mq.	
	Istruzione	9.934	3.699 Verificato (+)	10.468	534		
	Attr.int. Comune	8.665	1.644 Verificato (+)	8.665	0		
	Verde attr./sport	23.344	7.398 Verificato (+)	23.344	0		
	Parcheggi	1.558	2.055 Non verificato (-)	1.558	0		
	Totale	43.501	14.796 Verificato (+)	44.035	534		
PROGETTO	Incremento abitanti		n.	160			
	Totale abitanti (esistenti + incremento)		n.	982			
	Alloggi residuo PRG		n.	34			
	Nuova previsione alloggi - Recupero		n.	0			
	Nuova previsione alloggi		n.	30			
	Totale alloggi (residuo PRG + Recupero + Nuovi)		n.	64			
	Totale S.U.L.(residuo PRG + Recupero + Nuovo)		n.	9.600			
	Standard	Esistente mq.	Residuo PRG mq.	Incremento mq.	Totale mq.	Minimo D.M. 1444/68 mq.	Standard risultante mq/ab
	Istruzione	9.934	534	937	11.405	4.419	11.6
	Attr.int. Comune	8.665	0	1.904	10.569	1.964	10.8
Verde attr./sport	23.344	0	0	23.344	8.838	23.8	
Parcheggi	1.558	0	3.352	4.910	2.455	5.0	
Totale	43.501	534	6.193	50.228	17.676	51.1	
ALTRE DESTINAZIONI D'USO	COMMERC./DIREZ.			Residuo PRG mq.	Incremento mq.	Totale mq.	
		Superficie Utile Lorda (SUL)					
		Standard	Residuo PRG mq.	Incremento mq.	Totale mq.	Standard D.M. 1444/68 mq/SUL	
		Verde pubblico attrezzato					
		Parcheggi					
	Totale						
	TURIST./RICETT.			Residuo PRG n.	Incremento Nuovo n.	Incremento Recupero n.	Totale n.
		Posti Letto (PL)		0	0	30	30
		Standard	Residuo PRG mq.	Incremento mq.	Totale mq.	Standard D.M. 1444/68 mq/PL	
		Verde pubblico attrezzato	0	375	375	12.5%	
Parcheggi		0	375	375	12.5%		
Totale	0	750	750	25.0%			
PRODUTTIVO			Residuo PRG mq.	Incremento mq.	Totale mq.		
	Superficie Territoriale (ST)						
	Superficie Utile Lorda (SUL)						
	Standard	Residuo PRG mq.	Incremento mq.	Totale mq.	Standard minimo D.M. 1444/68 mq.	Standard D.M. 1444/68 mq/ST	
	Verde pubblico attrezzato						
Parcheggi							
Totale							



UTOE N. 13 QUERCE

Riferimento cartografico: Tav. D.5.3 nord

DESCRIZIONE

L'UTOE n.13 fa parte del Sistema territoriale collinare delle Cerbaie, costituito dai sottosistemi insediativo ed a prevalente indirizzo agricolo, sul margine nord del territorio comunale orograficamente pianeggiante, con destinazione d'uso prevalentemente agricola e con limitate aree boscate.

Il sottosistema insediativo è caratterizzato dai centri abitati di Querce e Ferretto, da nuclei abitati sparsi e dalla presenza di edilizia rurale a corte; il sottosistema agricolo si presenta come un'area pianeggiante lavorata a seminativo con sporadici piccoli appezzamenti a vigneto.

PROBLEMATICHE

- Carenza di attrezzature pubbliche di interesse comune;
- Inadeguatezza della strada provinciale Pesciatina per il carico di traffico.

OBIETTIVI

- Migliorare e riqualificare gli spazi urbani di vita e di relazione, valorizzando il verde pubblico, le piazze, eliminando le barriere architettoniche e potenziando le attrezzature pubbliche;
- Salvaguardare e valorizzare gli elementi del paesaggio agricolo caratterizzato da forme tradizionali di antropizzazione del territorio quali: percorsi rurali, strade vicinali e poderali, vegetazione riparia, siepi di delimitazione degli appezzamenti, sistema dei fossi di scolo, edilizia rurale sparsa, ecc.;
- Mantenere e migliorare l'assetto abitativo esistente e completare le aree destinate ad edilizia residenziale pubblica, per soddisfare la domanda di abitazioni per le fasce sociali più deboli;
- Assicurare per l'edilizia residenziale il mantenimento ed il miglioramento qualitativo dell'assetto esistente, con previsione degli incrementi rispondenti alle diverse tipologie di domanda abitativa;
- Limitati incrementi volumetrici sugli edifici di civile abitazione possono essere previsti solo previa verifica di compatibilità urbanistica, paesistica e per esigenze di adeguamento igienico-sanitario e funzionale;
- Recuperare il patrimonio edilizio esistente, con destinazione d'uso non agricola, a scopi residenziali e di servizio all'uso turistico-ricettivo, ai fini della valorizzazione delle risorse naturalistiche, per la tutela delle aree di pregio e con funzioni di presidio del territorio;
- Per i complessi già destinati a produzioni non connesse con la conduzione agricola, finalizzare le ristrutturazioni con cambio di destinazione d'uso per l'utilizzo prevalente



turistico-ricettivo extra alberghiero;

- Promuovere l'utilizzo di tecniche costruttive, tipologiche ed impiantistiche atte garantire una qualità edilizia sostenibile;
- Potenziare le infrastrutture a rete;
- Potenziamento della strada Provinciale Pesciatina, per migliorare la viabilità di collegamento;
- Garantire la continuità del sistema funzionale della rete ecologica attraverso interventi di protezione ed integrazione dei corridoi ecologici, e l'attuazione di misure rivolte alla conservazione e al rafforzamento delle matrici.

INVARIANTI STRUTTURALI

- "Aree fragili" da sottoporre a Programma di Paesaggio (Art.11 delle Norme del PTCP);
- Aree di protezione paesistica e/o storico-ambientale (Art.12 delle Norme del PTCP);
- Aree boscate;
- Edifici di notevole pregio storico-architettonico esterni ed interni ai centri abitati;
- Siti archeologici;
- Reticolo idrografico;
- Laghi ed invasi;
- Corridoi alberati urbani ed extraurbani;
- Strada Provinciale Pesciatina e Romana-Lucchese.



DIMENSIONAMENTO UTOE n. 13 - QUERCE

RESIDENZA	ANALISI ESISTENTE	Superficie territoriale					mq.	3.308.841
		Abitanti					n.	786
		Densità					ab./Kmq.	237.5
		Famiglie					n.	288
		Standard	Esistente mq.	Verifica D.M. 1444/68 mq. (+/-)	Previsti da PRG vigente mq.	Residuo PRG mq.		
		Istruzione	1.778	3.537	Non verificato (-)	9.139	7.361	
		Attr.int. Comune	1.163	1.572	Non verificato (-)	1.163	0	
		Verde attr./sport	1.756	7.074	Non verificato (-)	1.756	0	
		Parcheggi	1.140	1.965	Non verificato (-)	1.140	0	
		Totale	5.837	14.148	Non verificato (-)	13.198	7.361	
	PROGETTO	Incremento abitanti					n.	90
		Totale abitanti (esistenti + incremento)					n.	876
		Alloggi residuo PRG					n.	24
		Nuova previsione alloggi - Recupero					n.	0
Nuova previsione alloggi					n.	12		
Totale alloggi (residuo PRG + Recupero + Nuovi)					n.	36		
Totale S.U.L.(residuo PRG + Recupero + Nuovo)					n.	5.400		
Standard		Esistente mq.	Residuo PRG mq.	Incremento mq.	Totale mq.	Minimo D.M. 1444/68 mq.	Standard risultante mq/ab	
Istruzione		1.778	7.361	0	9.139	3.942	10.4	
Attr.int. Comune		1.163	0	0	1.163	1.752	1.3	
Verde attr./sport	1.756	0	8.756	10.512	7.884	12.0		
Parcheggi	1.140	0	3.240	4.380	2.190	5.0		
Totale	5.837	7.361	11.996	25.194	15.768	28.8		
ALTRE DESTINAZIONI D'USO	COMMERC./DIREZ.	Residuo PRG mq.	Incremento mq.	Totale mq.				
		Superficie Utile Lorda (SUL)		760	0	760		
		Standard	Residuo PRG mq.	Incremento mq.	Totale mq.	Standard D.M. 1444/68 mq/SUL		
		Verde pubblico attrezzato	304	0	304	40%		
		Parcheggi	304	0	304	40%		
	Totale	608	0	608	80%			
	TURIST./RICETT.	Residuo PRG n.	Incremento Nuovo n.	Recupero n.	Totale n.			
		Posti Letto (PL)		0	0	20	20	
		Standard	Residuo PRG mq.	Incremento mq.	Totale mq.	Standard D.M. 1444/68 mq/PL		
		Verde pubblico attrezzato	0	250	250	12.5%		
		Parcheggi	0	250	250	12.5%		
	Totale	0	500	500	25.0%			
	PRODUTTIVO	Residuo PRG mq.	Incremento mq.	Totale mq.				
		Superficie Territoriale (ST)		10.100	0	10.100		
Superficie Utile Lorda (SUL)		5.850	0	5.850				
Standard		Residuo PRG mq.	Incremento mq.	Totale mq.	Standard minimo D.M. 1444/68 mq.	Standard D.M. 1444/68 mq/ST		
Verde pubblico attrezzato		808	0	808	505	8%		
Parcheggi		707	0	707	505	7%		
Totale	1.515	0	1.515	1.010	15%			



TITOLO IV – INDIRIZZI DI GESTIONE E SALVAGUARDIE

CAPO 1 – GESTIONE ED ATTUAZIONE DEL PIANO STRUTTURALE

ART.87 – INDIRIZZI PROGRAMMATICI PER L'ATTUAZIONE E LA GESTIONE DEL PIANO

1. L'attività urbanistica ed edilizia per l'intero territorio comunale è disciplinata, in conformità alle disposizioni generali delle presenti norme, con il Regolamento Urbanistico, i Piani complessi d'intervento, i piani e i programmi di settore, i piani attuativi.
2. Il Regolamento Urbanistico disciplina la gestione degli insediamenti esistenti e le trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio ai sensi dell'Art. 55 della L.R. n. 1/2005.
3. I Piani complessi d'Intervento, ai sensi dell'Art. 56 della L.R. n. 1/2005, possono essere adottati per le trasformazioni del territorio che richiedano l'esecuzione programmata e contestuale di interventi pubblici e privati, in conformità con il Piano Strutturale.
4. Il Regolamento Urbanistico dovrà perseguire gli obiettivi e gli indirizzi programmatici specificatamente dettagliati nelle singole U.T.O.E., sistemi e sottosistemi a condizioni che esistano o siano contestualmente realizzate le infrastrutture in modo da consentire la tutela delle risorse essenziali del territorio, come sommariamente definite dalla normativa in riferimento delle specifiche U.T.O.E..
5. Per la valutazione delle condizioni di fattibilità e di ammissibilità delle previsioni relativi a nuovi insediamenti e/o alla sostituzione dei tessuti insediativi esistenti dovrà prevedere una verifica:
 - della compatibilità con gli esistenti sistemi e con gli obiettivi specifici di U.T.O.E.;
 - della compatibilità tipologica e morfologica con i contesti entro cui si collocano gli interventi;
 - della compatibilità paesaggistica ed ambientale comprese le norme geologico-tecniche di fattibilità;
 - del beneficio in termini di qualità urbana, ambientale e paesaggistica apportati dall'intervento.
6. Sono da considerarsi criteri prioritari di preferenza per gli interventi:
 - l'utilizzo di tecnologie di bioedilizia e bioclimatica;
 - l'utilizzo di energie alternative come sopra specificato;
 - l'utilizzo di nuove tecnologie per lo smaltimento dei reflui e dei rifiuti come sopra specificato;
 - l'impegno a riservare una parte degli alloggi per l'affitto e l'edilizia sociale;
 - la riduzione delle superfici coperte per qualificare gli spazi aperti;
 - un disegno di suolo che contribuisca al miglioramento della qualità urbana (piazze, collegamenti con il tessuto circostante, inserimento nel contesto ambientale);



- la progettazione del verde come componente di maggiore vivibilità ambientale, di conservazione e di manutenzione del territorio, di connessione col paesaggio agrario circostante;
 - l’inserimento di percorsi pedonali protetti per il collegamento tra la residenza ed i servizi, con particolare riguardo ai bambini e agli anziani.
7. Il Regolamento Urbanistico provvede a definire i criteri per l’approvazione dei piani triennali delle opere pubbliche nel rispetto dei seguenti principi:
- individuazione delle esigenze di opere pubbliche in riferimento alle previsioni insediative ed alla validità delle stesse;
 - garanzia dell’ottimale utilizzo delle risorse economiche in relazione alle esigenze ed alle priorità definite negli atti di governo del territorio;
 - verifica ed integrazione delle opere da realizzare per iniziativa privata nell’ambito dell’attuazione delle previsioni insediative e/o negli ambiti soggetti a perequazione urbanistica.
8. Conseguentemente all’approvazione del Regolamento Urbanistico e degli altri atti di governo del territorio, il Regolamento Edilizio, ai sensi dell’Art.64 della L.R. n. 1/2005, dovrà essere adeguato al fine di stabilire le regole e le condizioni di fattibilità nella progettazione e nell’esecuzione pubblica o privata di interventi sugli edifici e complessi esistenti, nuova edificazione, aree di pertinenza degli edifici, servizi, impianti e spazi pubblici di interesse comune o riservati alle attività collettive, viabilità urbana e parcheggi, arredo urbano e vegetazionale, segnaletica, insegne, colori, tecniche e materiali negli interventi sul patrimonio architettonico di interesse storico, artistico, ambientale, pavimentazioni degli spazi pubblici o di uso pubblico.
9. Il Regolamento Urbanistico, gli altri atti di governo del territorio ed il Regolamento Edilizio, dovranno recepire le disposizioni contenute nel Regolamento per l’Edilizia Sostenibile, predisposto dai tecnici dei Comuni del Circondario Empolese Valdelsa e del Valdarno inferiore, dell’A.S.L. 11 e dell’A.R.P.A.T., e coordinato dall’Agenzia per lo Sviluppo Empolese Valdelsa e dall’A.S.L. 11, finalizzato all’utilizzo di materiali bioedilizi e alla realizzazione di requisiti delle costruzioni che assicurino il benessere fisico delle persone, la salubrità degli immobili e del territorio, il contenimento energetico, il rispetto dei requisiti di fruibilità, accessibilità e sicurezza per ogni tipo di utente estesa al complesso degli insediamenti, in conformità con le Norme per l’edilizia sostenibile di cui al Capo III, Titolo VIII della L.R. n. 1/2005.
10. Il Regolamento Edilizio deve perseguire la semplificazione delle procedure e attuare la trasparenza delle disposizioni. A tale fine definisce e regola:
- le modalità di progettazione e di controllo di progettazione e realizzazione degli interventi;
 - i compiti e le responsabilità dei soggetti di controllo, di autorizzazione, di progettazione ed esecuzione degli interventi e delle opere previste;
 - i requisiti di benessere e sicurezza;
 - le tipologie edilizie;
 - i parametri urbanistici e edilizi;
 - le categorie di intervento sul patrimonio edilizio esistente;
 - le condizioni di sicurezza, di tutela della salute e di incolumità pubblica nell’esecuzione delle opere;
 - il decoro urbano;
 - i caratteri degli spazi pubblici, di uso pubblico o riservati alle attività collettive;

- l'arredo urbano e quello vegetazionale, la segnaletica, le insegne, i colori, i chioschi, le targhe, la toponomastica;
- la viabilità meccanizzata;
- i percorsi pedonali e ciclabili;
- le aree di pertinenza degli immobili e dei complessi, giardini, porticati, aie, orti, cortili, chiostri, cavedi;
- le recinzioni.

ART.88 – PROGRAMMI E PROGETTI PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBIETTIVI STRATEGICI

1. Ai fini della realizzazione degli obiettivi strategici indicati dal presente piano gli operatori pubblici e privati hanno facoltà di presentare programmi, progetti e piani di settore di sviluppo residenziale, produttivo, infrastrutturale, turistico, delle attrezzature, proponendo finalità, contenuti funzionali, caratteristiche e dimensionamento degli interventi.
2. I programmi e i progetti ritenuti ammissibili saranno recepiti nel Regolamento Urbanistico, e le sue varianti.
3. I programmi e i progetti saranno proposti dagli operatori per una valutazione preventiva da parte dell'Amministrazione comunale mediante un progetto preliminare che dovrà precisare:
 - la rilevazione dello stato delle risorse interessate;
 - le azioni di protezione, conservazione e pianificazione delle risorse;
 - le destinazioni d'uso e le dimensioni degli interventi, con particolare riferimento alle previsioni edilizie;
 - la fattibilità economico-finanziaria;
 - le fasi ed i tempi di realizzazione;
 - i criteri di perequazione adottati.
4. Il Regolamento Edilizio stabilirà gli elaborati che dovranno fare parte del progetto preliminare, e nel dettaglio il procedimento amministrativo.
5. Il Consiglio Comunale verificherà la rispondenza del progetto presentato rispetto alle strategie, alle condizioni d'uso delle risorse e agli obiettivi specifici di sistema, sottosistema ed U.T.O.E.
6. Per il trasferimento delle attività produttive dichiarate incongrue (Via Confina-Via Mariotti-Via del Ronzinello e Via del Collettore-Via del Villaggio-Via Ramoni) e la riqualificazione delle relative aree dismesse dovrà essere redatto un Piano Complesso di Intervento che, nel rispetto degli indirizzi del Piano Strutturale, definirà le modalità, le destinazioni, i parametri e gli standards di dettaglio.



CAPO 2 – NORME FINALI E TRANSITORIE

ART.89 - SALVAGUARDIE DEL PIANO STRUTTURALE

1. Sino all'approvazione del Regolamento Urbanistico, e comunque per una durata non superiore a tre anni dal relativo provvedimento di adozione, è sospesa, ai sensi dell'Art. 61 della L.R. n. 1/2005, ogni determinazione sulle domande di permesso di costruire e sulle D.I.A. in contrasto con il Piano Strutturale ed in contrasto con le salvaguardie contenute nel P.I.T. e P.T.C.P..
2. Sono fatte salve le previsioni dello strumento urbanistico generale vigente non in contrasto con la presente disciplina, nonché quelle degli strumenti urbanistici attuativi e dei piani e programmi approvati dal Consiglio Comunale e convenzionati prima dell'adozione del presente Piano Strutturale.
3. Sono altresì fatti salvi gli interventi in zona di completamento, e limitati interventi di sostituzione, ampliamento e cambi di destinazione d'uso, non in contrasto con il Piano Strutturale.
4. Ove il presente piano indichi precisi limiti all'uso delle risorse quali quelle derivanti dai rischi idraulici e geologici che non possono essere superati se non dopo la realizzazione di specifiche opere come indicate nelle indagini di supporto, non sono ammessi interventi prima della realizzazione delle suddette opere, ancorché derivanti da atti di altri Enti istituzionalmente competenti, d'intesa con il Comune.
5. Sono sempre ammessi:
 - interventi di pubblico interesse proposti da Enti Pubblici istituzionalmente competenti, purchè venga assicurato il corretto inserimento secondo le finalità e gli obiettivi del presente Piano Strutturale;
 - le varianti ai piani attuativi approvati, purchè coerenti con il presente Piano Strutturale;
 - le varianti urbanistiche parziali al P.R.G. vigente, purchè coerenti con il presente Piano Strutturale;
 - le varianti al P.R.G. vigente contestuali alla adozione di Piani di recupero, purchè coerenti con il presente Piano Strutturale;
 - le opere pubbliche già approvate dall'Amministrazione Comunale o inserite nei programmi comunali in coerenza con il presente Piano Strutturale;
 - gli interventi di bonifica e riqualificazione relativi ad aree in condizioni di degrado fisico ed ambientale;
 - gli interventi di manutenzione della rete dei fossi e dei canali, atti a ridurre il rischio idrogeologico nonché di prevenzione e soccorso in caso di emergenza per eventi naturali eccezionali.
6. Le presenti salvaguardie entrano in vigore con l'adozione del Piano Strutturale da parte del Consiglio Comunale, e decadono con l'approvazione del Regolamento Urbanistico.

